

CANADA
PROVINCE DU QUÉBEC
DISTRICT DE BEDFORD
(Localité de Granby)
N° COUR : 460-11-003170-233

C O U R S U P É R I E U R E
Chambre commerciale

DANS L'AFFAIRE DE LA LOI SUR LES
ARRANGEMENTS AVEC LES CRÉANCIERS DES
COMPAGNIES DE :

**LES INVESTISSEMENTS DE L'ESTRIE INC.,
LES VERSANTS D'ORFORD INC.,
9388-3510 QUÉBEC INC.,
ZOOBOX CANADA INC.,
9220-7174 QUÉBEC INC.
ET VERTENDRE SAINT-SIMÉON INC.**

Personnes morales légalement constituées, ayant leur place d'affaires au 122, chemin Gilbert, Eastman (Québec) J0E 1P0.

-et-

LA FABRIQUE ZOOBOX INC.

Personne morale légalement constituée, ayant sa place d'affaires au 5883, chemin Sainte-Catherine, Sherbrooke (Québec) J1N 0E7.

Ci-après collectivement appelées le
« **Groupe Vertendre** » ou les « **Débitrices** »

-et-

RAYMOND CHABOT INC.,

Personne morale dûment constituée ayant une place d'affaires au 600, rue de La Gauchetière Ouest, bureau 2000, dans la ville de Montréal, dans la province de Québec, H3B 4L8.

Ci-après appelée le « **Contrôleur** »

**RAPPORT DU CONTRÔLEUR PORTANT SUR L'ÉTAT DES
AFFAIRES ET DES FINANCES DES DÉBITRICES**

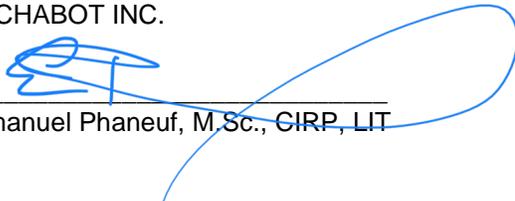
À L'UN DES HONORABLES JUGE DE LA COUR SUPÉRIEURE, SIÉGANT EN CHAMBRE COMMERCIALE DANS ET POUR LE DISTRICT DE BEDFORD.

Dans le cadre de la présentation d'une requête (la « Requête ») pour, notamment, proroger les conclusions de l'Ordonnance initiale en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (« LACC ») ainsi que pour modifier et augmenter la Charge d'administration établie en vertu de la LACC, nous soumettons respectueusement à la Cour Supérieure notre sixième rapport portant sur l'état des affaires et finances des Débitrices.

Le 13 novembre 2023

RAYMOND CHABOT INC.
Contrôleur

Par :


Emmanuel Phaneuf, M.Sc., CIRP, LIT

1. INTRODUCTION ET MISE EN CONTEXTE

- 1.1. Le 20 janvier 2023, à la suite d'une demande pour l'émission d'une ordonnance initiale en vertu de la LACC, présentée par Les Investissements de l'Estrie inc. (« IE »), Les Versants d'Orford inc., 9388 3510 Québec inc., Zoobox Canada inc. (« Zoobox Canada »), Vertendre Saint Siméon inc., La Fabrique Zoobox inc. (« La Fabrique ») et 9220 7174 Québec inc., (collectivement le « Groupe Vertendre » ou les « Débitrices »), la Cour Supérieure du Québec (la « Cour ») a émis une ordonnance initiale (l'« Ordonnance initiale ») déclarant que les Débitrices sont des compagnies débitrices au sens de la LACC, ordonnant une suspension des procédures à l'égard des Débitrices, nommant Raymond Chabot inc. à titre de contrôleur (le « Contrôleur ») et accordant diverses autres mesures de redressement.
- 1.2. La Cour a tenu une seconde audience dans le dossier le 30 janvier 2023 pour entendre une demande des Débitrices pour, entre autres, reconduire les conclusions de l'Ordonnance initiale. Une deuxième ordonnance a été rendue le même jour, laquelle prorogeait notamment le délai de suspension des procédures jusqu'au 24 avril 2023.
- 1.3. La Cour a tenu une troisième audience dans le dossier le 19 avril 2023 pour entendre une demande des Débitrices pour, entre autres, reconduire les conclusions de l'Ordonnance initiale. Une troisième ordonnance a été rendue le même jour, laquelle prorogeait notamment le délai de suspension des procédures jusqu'au 30 juin 2023 et approuvait un processus de sollicitation d'investissements et de vente (« PSIV ») pour des actifs spécifiques du Groupe Vertendre.
- 1.4. Suivant certaines prorogations de courte durée autorisées par la Cour, une audience a été tenue le 18 juillet 2023 pour entendre une demande d'approbation d'une transaction (la « Transaction proposée ») au terme du PSIV. L'Ordonnance rendue le 1^{er} août 2023 prolongeait la suspension et les conclusions de l'Ordonnance initiale et approuvait la Transaction proposée.
- 1.5. La Cour a tenu une audience dans le dossier le 13 septembre 2023 pour entendre une demande des Débitrices pour, entre autres, reconduire les conclusions de l'Ordonnance initiale. Une cinquième ordonnance a été rendue le jour même, laquelle prorogeait notamment la suspension des procédures jusqu'au 15 novembre 2023.
- 1.6. Le présent rapport (le « Rapport ») vise à fournir à la Cour une mise à jour des procédures de restructuration entreprises par les Débitrices et se présente comme suit :
 - Gestes posés pas les Débitrices et le Contrôleur depuis l'autorisation de la Transaction proposée (Section 2);
 - Mise en œuvre de la Transaction proposée (Section 3);
 - Suivi de l'évolution de l'encaisse et mouvements de trésorerie prévisionnels (Section 4);
 - Esquisse de restructuration (Section 5);
 - Demande relative à la charge d'administration (Section 6);
 - Conclusions et recommandations (Section 7).
- 1.7. Le Contrôleur tient également à indiquer à la Cour qu'il a obtenu la pleine collaboration de la direction des Débitrices dans le cadre de son mandat.

2. GESTES POSÉS PAR LES DÉBITRICES ET LE CONTRÔLEUR DEPUIS L'AUTORISATION DE LA TRANSACTION PROPOSÉE

2.1 Communications avec les créanciers

2.1.1 En sus des informations publiées sur le site internet prévu à cette fin, le Contrôleur à continuer de s'entretenir avec de nombreux clients ayant effectué des dépôts sur des terrains ainsi qu'avec plusieurs créanciers des Débitrices pour répondre à leurs questions et fournir les renseignements demandés.

2.1.2 Dans le même ordre d'idée, le Contrôleur a communiqué et/ou rencontré les représentants des principaux créanciers garantis, à savoir Desjardins¹, Investissement Québec, ainsi que Immofinn². Les discussions ont porté sur différents aspects du dossier et l'avancement de la restructuration, lesquels sont discutés dans le cadre du Présent rapport.

2.1.3 Le Contrôleur est également au fait d'une rencontre et d'échanges intervenus entre les procureurs des Débitrices, les procureurs de McGuire ainsi que les procureurs et/ou les représentants de Immofinn SEC.

2.2 Démarches liées à la Municipalité d'Eastman

2.2.1 Suivant une audition visant la gestion de l'instance du litige, le Tribunal a ordonné la jonction de volets du dossier ayant été scindés le 11 janvier 2023. Également, le Tribunal a ordonné aux parties de mettre leur dossier en état au plus tard le 4 juillet 2024.

2.2.2 En parallèle aux procédures qui se déroulent devant la Cour, le Contrôleur a rencontré le directeur général de la municipalité le 19 septembre 2023 pour aborder des discussions de règlement. Également, les procureurs de la municipalité ont évoqué la possibilité de la négociation d'un règlement hors cour entre les parties. Des discussions devraient se poursuivre à cet effet.

2.3 Démarches liées à la terminaison et livraison des zoobox

2.3.1 Depuis l'ordonnance rendue le 13 septembre, les Débitrices ont complété la livraison des Zoobox et on obtenu l'approbation de Construction Belleau pour le déboursé final.

2.4 Immeuble de La Fabrique

2.4.1 Depuis la mise en marché de l'immeuble de La Fabrique, cette dernière a reçu quatre (4) demandes d'informations de personnes intéressées. Aucune offre n'a toutefois suivi ces demandes d'information.

2.4.2 Le courtier et le Contrôleur poursuivent leurs efforts respectifs pour trouver un acquéreur pour l'immeuble.

¹ « Desjardins » réfère à La Caisse Desjardins du Lac-Memphrémagog

² « Immofinn » réfère à Immofinn SEC

3. MISE EN OEUVRE DE LA TRANSACTION PROPOSÉE.

3.1 La convention d'achat d'actifs a été signée par les parties, sous réserve de différents éléments qui demeurent à compléter, notamment :

3.1.1 Signature de l'acte de vente devant notaire pour les terrains localisés à Saint-Siméon;

3.1.2 La finalisation des licences relatives à la propriété intellectuelle;

3.1.3 Transfert de certains contrats;

3.1.4 Ajustements divers liés aux créances assumées.

4. SUIVI DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE ET MOUVEMENTS DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNELS

Suivi de l'évolution de l'encaisse

4.1 Le tableau ci-dessous présente les variations de l'encaisse réelles vs projetées³ pour la période de huit (8) semaines qui s'est terminée le 4 novembre 2023 :

(en \$ CAD - non audité)	Cumul. 8 semaines		
	4-Nov-23		
	Réel	Prév.	Écart
Encaissements			
Terminaison des travaux en cours	12 885	12 885	-
Revenus de location	922	-	922
Autres	48 073	6 441	41 632
	61 879	19 326	42 553
Décaissements			
Salaires et avantages sociaux	59 969	11 000	(48 969)
Finalisation des Zoobox	-	2 000	2 000
Frais d'exploitation	10 993	309	(10 684)
Honoraires professionnels	-	-	-
Poursuite municipalité Eastman	-	-	-
	70 961	13 309	(57 652)
Service de la dette			
Intérêts	4 791	-	(4 791)
	4 791	-	(4 791)
	75 752	13 309	(62 443)
Augmentation (diminution) des liquidités	(13 873)	6 017	(19 890)
Encaisse et avances bancaires au début	(336 749)	(336 749)	-
Encaisse et avances bancaires à la fin	(350 622)	(330 732)	(19 890)

4.2 Les écarts observés entre les variations réelles et prévisionnelles s'expliquent comme suit :

4.2.1 Pour l'essentiel, les écarts s'expliquent par la continuité des activités exploitations de locations et de fabrication après le 15 septembre 2023. Tel que mentionné précédemment, les délais encourus ont entraîné des délais dans la clôture de la Transaction proposée et impacté les déboursés liés aux activités. Les dépenses salariales ont été déboursées par l'acquéreur via les Débitrices, afin d'éviter d'encourir des délais dans le traitement de la paie.

4.2.2 Les travaux de finition restants ont été effectués et le déboursé final a été libéré par le Contrôleur suivant l'approbation du propriétaire.

³ Référence : Rapport du contrôleur du 11 septembre 2023

Mouvements de trésorerie prévisionnels

- 4.3 Suite à la vente d'une portion des actifs générant de la trésorerie et à cause du litige avec la Municipalité d'Eastman empêchant la réalisation d'actifs en argent, les seuls mouvements de trésorerie prévisionnels sont ceux relatifs aux honoraires des professionnels.
- 4.4 Le Contrôleur ne soumettra pas à la Cour un état des mouvements de trésorerie prévisionnels ne démontrant que des honoraires à être payés dans le cadre d'un règlement ou d'une vente d'actifs supporté par la Charge d'administration alors que rien n'est prévu et que ce serait purement spéculatif.

5. ESQUISSE DE RESTRUCTURATION

- 5.1 Les éléments discutés ci-après s'inscrivent dans le cadre de l'esquisse de restructuration présentée dans les premiers rapports du Contrôleur et des démarches réalisées depuis lors.
- 5.2 Les prochaines étapes envisagées par les Débitrices consistent à :
 - Poursuivre les démarches entamées dans le cadre du litige avec la municipalité d'Eastman afin d'obtenir une décision judiciaire dans le cadre du litige qui oppose les parties ou, subsidiairement, de convenir d'un règlement au bénéfice des Débitrices et de ses créanciers. Le Contrôleur souligne que les différends avec la municipalité ne se limitent pas au litige en cours, mais concernent plusieurs autres demandes en suspens;
 - Solliciter des acheteurs pour l'immeuble détenu par La Fabrique;
 - Poursuivre les activités de développement immobilier à Eastman, sous réserve d'une entente ou une décision judiciaire favorable, aux fins de maintenir l'achalandage et, dans la mesure du possible, d'honorer les dépôts clients qui ont été reçus à ce jour;
 - Procéder à la mise en valeur des actifs restants, dans le cadre d'un éventuel processus de sollicitation d'intérêt et de vente;
 - Déposer un arrangement au bénéfice des créanciers en général.

6. DEMANDE RELATIVE À LA CHARGE D'ADMINISTRATION

- 6.1 Jusqu'à récemment, l'exploitation des Débitrices a été rendue possible par l'utilisation du financement temporaire autorisé lors de l'Ordonnance initiale, par la finalisation des Zoobox et par l'augmentation de l'offre locative à Eastman.
- 6.2 En l'absence de vente de nouveaux terrains, les Débitrices ne disposeront d'aucune entrée de fonds et/ou de liquidité.
- 6.3 Les Professionnels au dossier ont convenu de maintenir leur appui et leur travail auprès des Débitrices dans la mesure où le paiement de leurs honoraires et débours professionnels sont suffisamment garantis par la Charge d'administration.
- 6.4 La demande des Débitrices pour une modification du libellé et du montant de la Charge d'administration à 550 000\$ s'appuie principalement sur les honoraires impayés à ce jour,

incluant les honoraires des professionnels investis dans le dossier du litige avec la municipalité d'Eastman, le tout tel qu'il appert du tableau sommaire suivant :

En \$	Montant avant taxes	Montant après taxes
Honoraires des procureurs (débitrices)	128 792	148 159
Honoraires du contrôleur	223 810	257 146
Honoraires des procureurs (litige contre Eastman)	50 023	57 513
Honoraires des professionnels autres (litige contre Eastman)	11 820	13 590
	414 445	476 407

- 6.5 Ce tableau des factures impayées ne tient pas compte des travaux en cours non facturés qui, pour la plupart des professionnels, incluent les mois de septembre, octobre et le début du mois de novembre.

7. CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

- 7.1 La dernière ordonnance (c'est-à-dire l'ordonnance du 13 septembre 2023) prévoyait le maintien de la suspension des procédures, et ce, jusqu'au 15 novembre 2023.
- 7.2 La suspension des procédures demandée et la modification de la Charge d'administration permettront aux Débitrices de poursuivre leur restructuration telle que présentée dans l'esquisse de restructuration.
- 7.3 À la lumière des faits et gestes intervenus depuis l'Ordonnance initiale, le Contrôleur est d'avis que les efforts de restructuration que les Débitrices entendent poursuivre sont raisonnables et justifiés dans les circonstances. La prorogation demandée par les Débitrices appert être à l'avantage de l'ensemble des créanciers de celles-ci.
- 7.4 Le Contrôleur analyse toujours l'opportunité de procéder à la mise en valeur des actifs des Débitrices non visés par la Transaction proposée. Une demande pourrait éventuellement être présentée en ce sens.
- 7.5 Le Contrôleur est disponible pour répondre aux questions de la Cour et fournir tout complément d'information requis par celle-ci.