

CANADA
PROVINCE DU QUÉBEC
DISTRICT DE BEDFORD
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 »), nous soumettons respectueusement à la Cour Supérieure notre quatrième rapport portant sur l'état des affaires et finances des Débitrices.

Le 27 juin 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 (la « 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 (la « 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'investissement et de vente (« PSIV ») pour des actifs spécifiques du Groupe Vertendre.
- 1.4. 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 la Troisième Ordonnance (Section 2);
 - Détail du processus de sollicitation d'investissements et de vente (Section 3);
 - Offre retenue et transaction proposée (Section 4)
 - Suivi de l'évolution de l'encaisse et mouvements de trésorerie prévisionnels (Section 5);
 - Esquisse de restructuration (Section 6);
 - Conclusions et recommandations (Section 7).
- 1.5. 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 LA DEUXIÈME ORDONNANCE

2.1. Communications avec les créanciers

2.1.1. En sus des informations publiées sur le site internet prévu à cette fin, le Contrôleur s'est entretenu 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, McGuire² ainsi que Immofinn³. Les discussions ont porté sur différents aspects du dossier et l'avancement de la restructuration, lesquels sont discutés dans le cadre du Présent rapport.

2.2. Démarches liées au financement intérimaire

2.2.1. Comme prévu à l'entente intervenue avec le Prêteur intérimaire, les Débitrices ont été en mesure de bénéficier de la troisième et dernière tranche du financement intérimaire le 17 avril 2023.

2.2.2. Depuis l'Ordonnance initiale, les Débitrices auront ainsi bénéficié d'un financement intérimaire totalisant 1M\$ pour poursuivre leurs opérations et démarches de restructuration. Au-delà du 30 juin, les Débitrices pourraient nécessiter un financement additionnel, notamment pour le paiement des honoraires professionnels. Tel financement, le cas échéant, fera l'objet d'une procédure subséquente.

2.3. Démarches liées à la terminaison et livraison des zoobox

2.3.1. Depuis la Troisième Ordonnance, cinq (5) zoobox ont été livrées. Les Débitrices entendent livrer les deux (2) dernières prévues dans leur carnet de commandes d'ici les prochains jours. Il reste cependant quelques ajustements mineurs sur les unités livrés depuis la première ordonnance (onze (11) unités), notamment sur l'ajout de certaines améliorations locatives et l'accès à Internet. Les retards observés dans la livraison s'expliquent par des retards occasionnés par les acheteurs et de certains imprévus dans le cadre des travaux par le constructeur.

2.4. Litige avec la municipalité d'Eastman

2.4.1. Suivant la Troisième ordonnance, une audition sur la modification de la Demande de Pourvoi a eu lieu le 3 mai 2023. La cause a été prise en délibéré et la Débitrice est en attente de la décision à cet égard.

2.5. Développement immobilier à Saint-Siméon

2.5.1. Depuis la Troisième ordonnance, plusieurs étapes ont été franchies, à savoir :

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

² « McGuire » réfère à McGuire Project Management Limited

³ « Immofinn » réfère à Immofinn SEC

- La réception des permis de lotissement le ou vers le 25 avril 2023 et la soumission des documents au Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles pour la mise à jour du cadastre, lequel a été modifié tout récemment.
- Des soumissions ont été demandées auprès de 3 entrepreneurs pour la construction des refuges. Un total de 23 refuges est prévu dans le plan d'aménagement préliminaire séparé en deux phases. Les Débitrices et le Contrôleur sont toujours en attente, en date du Rapport, des soumissions.
- Les travaux d'aménagement de la route et du terrain ont été suspendus durant les procédures du PSIV, l'avenir du projet étant incertain.

3. DÉTAIL DU PROCESSUS DE SOLLICITATION D'INVESTISSEMENTS ET DE VENTE

- 3.1. Suite à la troisième Ordonnance, le 27 avril 2023, le Contrôleur a lancé un processus de sollicitation d'offres pour les éléments suivants (ci-après désignés collectivement comme les « Actifs ») :
 - 3.1.1. L'universalité des actifs de Vertendre Saint-Siméon inc., incluant des terrains situés à Port-au-Persil dans la municipalité de Saint-Siméon, les droits et intérêts dans le projet intégré de développement de ces terrains, les droits et intérêts dans les promesses d'achat de tiers visant une partie des terrains et les droits et intérêts de La Fabrique Zoobox inc. ou de toute autre Débitrice dans les contrats intervenus avec des tiers pour la construction à Saint-Siméon d'Unités d'hébergement de type Zoobox.
 - 3.1.2. Droits et intérêts d'Investissements de l'Estrie inc. dans tous les actifs utilisés pour la gestion et la location d'Unités d'hébergement, de même que les contrats de gestion et location intervenus entre Investissements de l'Estrie inc. et des tiers.
 - 3.1.3. Droits et intérêts des Débitrices dans toute propriété intellectuelle, brevet, marque de commerce, plan et design, relatifs à la construction des Unités d'hébergement de type « Zoobox », à leur aménagement, à leur gestion et location et à l'utilisation du nom « Zoobox ».
- 3.2. Le PSIV a été mené par le Contrôleur avec la collaboration de la direction des Débitrices. L'objectif du PSIV était de maximiser la valeur des actifs aux fins de poursuivre les activités de location à Eastman et le développement du projet de 23 Zoobox à Saint-Siméon.
- 3.3. Aux termes du PSIV, les offrants potentiels devaient respecter des critères et des échéanciers prévus afin de déposer une offre, dont notamment les étapes suivantes :
 - 3.3.1. 27 avril 2023 : début du PSIV et de la vérification diligente;
 - 3.3.2. 30 mai 2023 : date limite pour le dépôt d'une soumission auprès du Contrôleur;
 - 3.3.3. 5 juin 2023 : sélection par les Débitrices, en consultation avec le Contrôleur, d'une ou de plusieurs soumissions;
 - 3.3.4. 12 juin 2023 : Préparation des ententes finales.
- 3.4. Conformément aux modalités et conditions du PSIV, le Contrôleur a entrepris les démarches suivantes :
 - 3.4.1. Le 27 avril 2023, préparation et envoi d'un document d'opportunité d'affaires à près de 91 acheteurs potentiels identifiés à travers diverses bases de données.
 - 3.4.2. Les acheteurs potentiels ciblés sont essentiellement des acquéreurs/investisseurs stratégiques œuvrant dans le domaine immobilier, de gestion locative et de tourisme au Québec.
 - 3.4.3. Au-delà des acheteurs potentiels ciblés, le document d'opportunité d'affaires a également été partagé auprès de l'ensemble du réseau de Raymond Chabot Grant Thornton au Québec et de ses principaux clients et relations d'affaires.

- 3.4.4. Mise en ligne d'un site de partage de données (« Data Room ») contenant des informations financières et opérationnelles visées par le PSIV.
 - 3.4.5. Préparation d'ententes de confidentialité et signature de celles-ci.
 - 3.4.6. Cinq (5) ententes de confidentialité ont été signées par des acheteurs potentiels. Sur réception d'une entente de confidentialité signée, le Contrôleur donnait au signataire un accès au Data Room.
 - 3.4.7. Discussions avec les acheteurs potentiels.
 - 3.4.8. Plusieurs échanges et rencontres sont intervenus avec les acheteurs potentiels ayant signé une entente de confidentialité aux fins de promouvoir les Actifs, notamment des visites des lieux, ainsi que répondre aux différentes questions soulevées par le processus.
 - 3.4.9. Processus de réception des offres et négociations ultérieures.
- 3.5. Comme décrit dans le PSIV et dans le document d'opportunité d'affaires, la date limite pour le dépôt des soumissions a été fixée au 30 mai 2023 à 17 h. À cette date, le Contrôleur a reçu deux (2) offres formelles :
- 3.5.1. La première offre (Offre N.1 – Voir Pièce sous-scannée à la Requête) visait exclusivement les actifs liés aux activités de location à Eastman. Cette offre a été jugée insuffisante et non réalisable par le Contrôleur. Dès lors, cette offre a été rejetée formellement le 5 juin 2023.
 - 3.5.2. La seconde offre (Offre N.2 – Voir Pièce sous-scannée à la Requête) visait l'entièreté des Actifs mise en vente dans le cadre du PSIV. Le Contrôleur a entamé des discussions avec l'offrant, lesquelles ont débouché sur une offre bonifiée (« l'Offre Bonifiée »), laquelle est également jointe en Pièce sous-scannée à la Requête.

4. OFFRE RETENUE ET TRANSACTION PROPOSÉE

4.1. L'Offre Bonifiée, en contrepartie de tous les actifs mis en vente, offre une considération substantielle, via notamment l'assumption de différentes créances dont celles-ci :

4.1.1. Dépôts clients sur les Terrains à Saint-Siméon ;

4.1.2. Dépôts clients sur les aménagements des Zoobox par La Fabrique (liés au Projet Saint-Siméon ;

4.1.3. Salaires et vacances courus des employés affectés au Projet Eastman et au Projet Saint-Siméon ;

4.1.4. Les engagements financiers aux termes des Contrats financiers assumés ;

4.1.5. Arrérages de loyers liés aux Contrats locatifs du Projet Eastman, payables à raison de 6 versements trimestriels aux propriétaires des immeubles concernés ;

4.1.6. Les revenus de locations perçues d'avance par les Débitrices relativement au Projet Eastman, lequel montant reste à être déterminé et validé en collaboration avec le Contrôleur, sous réserve d'un montant maximal.

4.2. Considérant ce qui est mentionné ci-dessus ainsi que les discussions survenues avec les soumissionnaires potentiels dans le cadre du PSIV, le Contrôleur est d'avis que l'Offre Bonifiée représente la meilleure offre pour les Débitrices, les créanciers ainsi que les employés du Groupe Vertendre.

4.3. À défaut de procéder à telle transaction, non seulement les créances mentionnées précédemment ne seront vraisemblablement jamais remboursées, mais au surplus le projet Saint-Siméon, tel qu'il appert du plan de développement, pourrait ne jamais se matérialiser.

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

Suivi de l'évolution de l'encaisse

5.1. Le tableau ci-dessous présente les variations de l'encaisse réelles vs projetées⁴ pour la période de dix (10) semaines qui s'est terminée le 17 juin 2023 :

(en \$ CAD - non audité)	17-Jun-23		
	Cumul. 10 semaines		
	Réel	Prév.	Écart
Encaissements			
Terminaison des travaux en cours	100 657	245 489	(144 832)
Revenus de location	205 392	356 694	(151 303)
Vente de terrain	80 464	44 945	35 519
Dépôts - TPS/TVQ	8 815	-	8 815
Autres	1 915	-	1 915
Financement intérimaire	375 000	375 000	-
	772 243	1 022 128	(249 885)
Décaissements			
Salaires et avantages sociaux	236 174	223 039	(13 136)
Finalisation des Zoobox	92 367	116 992	24 625
Frais d'exploitation	147 896	119 149	(28 747)
Honoraires professionnels	11 927	9 390	(2 536)
Taxes de vente	7 867	19 870	12 003
Remboursement location d'unités	93 132	111 629	18 496
Honoraires professionnels - restructuration	40 747	246 519	205 772
Projet Saint-Siméon	29 261	12 498	(16 764)
Poursuite municipalité Eastman	-	63 400	63 400
	659 372	922 485	263 113
Service de la dette			
Frais de financement intérimaire	30 000	30 000	-
Intérêts	18 033	12 522	(5 511)
	48 033	42 522	(5 511)
	707 405	965 006	257 602
Augmentation (diminution) des liquidités	64 839	57 122	7 717
Encaisse et avances bancaires au début	(287 901)	(287 901)	-
Encaisse et avances bancaires à la fin	(223 062)	(230 779)	7 717

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

5.2.1. Pour l'essentiel, les encaissements relatifs à la location des unités sont inférieurs aux prévisions en raison du retard dans l'augmentation graduelle de l'offre de location lié à la livraison des unités. Il s'agit d'un écart défavorable aux Débitrices. L'écart résulte des hypothèses d'augmentation du revenu de location en fonction de la livraison des unités qui ont été utilisées au moment de la préparation des prévisions. Selon la direction, la

⁴ Référence : Rapport du contrôleur proposé du 19 avril 2023

disponibilité des réservations de dernières minutes à augmenter, ce qui n'était pas le cas dans le passé. Des campagnes publicitaires ont été lancées le ou vers la mi-juin.

- 5.2.2. Les encaissements relatifs à la livraison des unités sont plus faibles qu'anticipés. Cet écart s'avère temporaire et s'explique dans les retards dans les projets et les livraisons aux clients. Les sommes pour les livraisons à effectuer et la finalisation sont détenus en fidéicommiss chez le Contrôleur et sont libérés suite à l'approbation du propriétaire. Les Débitrices estiment être en mesure de finaliser les derniers travaux et livrer les dernières unités à la fin juin 2023 pour la location. Certains travaux de finition, qui n'empêchent pas la location des unités, seront effectués au cours des prochaines semaines. Une retenue a été conservée chez le Contrôleur pour ces travaux.
- 5.2.3. Les décaissements relatifs à la finalisation des zoobox sont inférieurs aux estimations pour la période de 10 semaines, mais cet écart sera résorbé par la finition des unités restantes. Il s'agit, pour la majorité, d'un écart temporaire. Les coûts à engendrer pour la finalisation des deux unités et l'ajout des dernières améliorations locatives sont de 24 000\$.
- 5.2.4. Les honoraires liés à la poursuite du litige avec la municipalité d'Eastman ont été encourus depuis l'émission de l'Ordonnance initiale, pour un montant totalisant 102 117,70 \$. Le 21 juin 2023, un paiement de 63 399,63\$ a été effectué. Aucun estimé du quantum de ces honoraires n'avait été établi lors de la préparation des variations prévisionnelles ni n'a été reçu depuis la Troisième ordonnance.

Mouvements de trésorerie prévisionnels

- 5.3. Les tableaux joints en annexe présentent les variations prévisionnelles de l'encaisse des Débitrices pour la période de 15 semaines se terminant le 30 septembre 2023.
- 5.4. Ces variations prévisionnelles s'appuient sur différentes hypothèses conjecturales établies par la direction des Débitrices. Elles ont été préparées dans l'optique du maintien de la suspension des procédures eu égard au Groupe Vertendre, de la mise en œuvre de l'esquisse de redressement discuté subséquemment ainsi que la Transaction proposée.
- 5.5. Dans le même ordre d'idée, les hypothèses liées aux variations prévisionnelles s'inscrivent dans une optique de réduction des dépenses à son plus faible considérant la vente des Actifs dans le cadre du PSIV, lesquelles visent à assurer pour l'essentiel les mesures conservatoires et la poursuite des procédures contre la municipalité d'Eastman.
- 5.6. Les Débitrices prévoient encourir des honoraires liés à la poursuite du litige avec la municipalité d'Eastman. Bien que les variations prévisionnelles ne précisent aucun montant, des paiements pourraient être effectués en ce sens avec l'accord du Prêteur intérimaire. Des décisions stratégiques devront être prises à cet égard.
- 5.7. Somme toute, les Débitrices devraient bénéficier de suffisamment de fonds pour poursuivre leur restructuration, sous réserve des honoraires pour services professionnels qui pourraient faire éventuellement l'objet d'un nouveau financement additionnel. Des discussions sont en cours avec le Prêteur intérimaire. L'augmentation de la charge d'administration est demandée dans l'intérim.

6. ESQUISSE DE RESTRUCTURATION

6.1. Les éléments discutés ci-après s'inscrivent dans le cadre de l'esquisse de restructuration présentée dans les deux premiers rapports du Contrôleur et des démarches réalisées depuis lors.

6.2. Les prochaines étapes envisagées par les Débitrices consistent à :

- Exécuter les travaux et procéder à la livraison des 2 zoobox au carnet de commandes par le biais notamment des activités de La Fabrique;
- Mettre en œuvre la Transaction proposée suivant le processus du PSIV et l'approbation de la transaction par la Cour.
- Poursuivre les démarches entamées auprès de 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 désire informer la Cour ainsi que les parties intéressées que les différends avec la municipalité ne se limitent pas au litige en cours, mais concernent plusieurs autres demandes en suspens;
- Mettre en valeur 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 non visés par la Transaction envisagée.
- Déposer un arrangement au bénéfice des créanciers en général.

7. CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

- 7.1. La Troisième Ordonnance prévoyait le maintien de la suspension des procédures, et ce, jusqu'au 30 juin 2023. Dans le cadre de la quatrième demande, les Débitrices demandent une prorogation de la suspension des procédures jusqu'au 15 septembre 2023.
- 7.2. Selon les variations prévisionnelles de l'encaisse préparées par la Direction, compte tenu de la transaction proposée, les Débitrices devraient être en mesure de poursuivre la restructuration entamée, sous réserve des honoraires pour services professionnels. Une augmentation de la charge d'administration est actuellement demandée et une demande pour un financement additionnel pourrait également suivre dans le cadre d'une requête éventuelle.
- 7.3. La suspension des procédures demandée permettrait aux Débitrices de poursuivre leur restructuration telle que présentée dans l'esquisse de restructuration. 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. Telle prorogation appert à l'avantage de l'ensemble des créanciers des Débitrices.
- 7.4. Le Contrôleur est également d'avis que la Transaction proposée (c'est-à-dire la mise en œuvre de l'Offre Bonifiée) s'avère le mécanisme le plus adapté afin de :
 - 7.4.1. Poursuivre les activités de location à Eastman et permettre le remboursement des revenus de location impayés au moment de l'Ordonnance initiale;
 - 7.4.2. Démarrer le projet de construction à Saint-Siméon et ainsi honorer les dépôts effectués sur l'achat des terrains et les contrats de construction préliminaires avec La Fabrique.
- 7.5. Dans le même esprit, le Contrôleur est d'opinion que la mise en valeur de l'immeuble détenu par La Fabrique s'avère opportun et au bénéfice des Débitrices et leurs créanciers.
- 7.6. Le Contrôleur analyse présentement l'opportunité de procéder à la mise en valeur des actifs des Débitrices non visés par la Transaction envisagée. Une demande pourrait éventuellement être présentée en ce sens.

Le Contrôleur est disponible pour répondre aux questions de la Cour et fournir tout complément d'information requis par celle-ci.