

CANADA
PROVINCE DU QUÉBEC
DISTRICT DE BEDFORD
N° COUR :

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 proposé** »

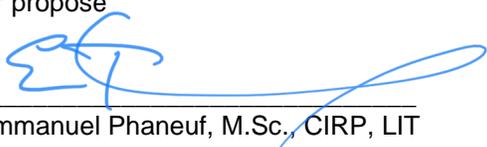
RAPPORT INTRODUCTIF DU CONTRÔLEUR PROPOSÉ PORTANT SUR L'ÉTAT DES AFFAIRES ET DES FINANCES DES DÉBITRICES

Dans le cadre de la présentation d'une Demande pour l'émission d'une Ordonnance initiale en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (« LACC »), nous soumettons respectueusement à la Cour Supérieure un rapport introductif portant sur l'état des affaires et finances des Débitrices.

Le 18 janvier 2023

RAYMOND CHABOT INC.
Contrôleur proposé

Par :


Emmanuel Phaneuf, M.Sc., CIRP, LIT

1. INTRODUCTION

- 1.1. Le présent rapport s'inscrit dans le cadre d'une demande des Débitrices aux fins d'obtenir une ordonnance initiale en vertu de la LACC.
- 1.2. Dans ce contexte, le rapport aborde les sujets suivants :
 - Mise en contexte | Description des activités du Groupe Vertendre (section 2);
 - Historique et causes des difficultés financières (section 3);
 - Situation financière (section 4);
 - Variations prévisionnelles de l'encaisse (section 5);
 - Financement intérimaire et charge d'administration (section 6);
 - Esquisse de restructuration (section 7);
 - Conflit d'intérêts et qualification pour agir (section 8);
 - Conclusion et recommandations (section 9).

2. MISE EN CONTEXTE | DESCRIPTION DES ACTIVITÉS DU GROUPE VERTENDRE

- 2.1. Les Investissements de l'Estrie inc. (« **IE** »), Les Versants d'Orford inc. (« **Les Versants** »), 9388-3510 Québec inc. (« **9388** »), Zoobox Canada inc. (« **Zoobox Canada** »), Vertendre Saint-Siméon inc. (« **Saint-Siméon** »), La Fabrique Zoobox inc. (« **La Fabrique** ») et 9220-7174 Québec inc. (« **9220** ») font partie d'un regroupement de sociétés œuvrant dans les domaines du développement immobilier et de location à court terme d'habitations écotouristiques.
- 2.2. Ces sociétés sont gérées sur des bases communes, et ce, tant d'un point de vue comptable et financier que stratégique et opérationnel. Le président et administrateur des sociétés est monsieur Alain Chagnon, sauf en ce qui a trait à IE où l'actionnaire principal et le président est Sylvain Chagnon, alors qu'Alain Chagnon en est le 2^e actionnaire et le secrétaire.
- 2.3. À l'exception de IE, Alain Chagnon est également le principal actionnaire des Débitrices, directement ou indirectement par l'entremise de personnes liées.
- 2.4. Les Débitrices employaient jusqu'alors près de 40 personnes. Il s'agit principalement de gens qui s'affairent au développement immobilier ainsi qu'à la location et à la maintenance d'unités locatives.
- 2.5. La principale place d'affaires des Débitrices se trouve au 122, chemin Gilbert, à Eastman. Le Groupe Vertendre est également propriétaire d'un atelier de fabrication d'accessoires liés aux unités locatives. Cet établissement est situé au 5883, chemin Sainte-Catherine, à Sherbrooke.
- 2.6. La structure corporative détaillée se trouve à l'**Annexe 1** du présent rapport.
- 2.7. Les activités des différentes sociétés du Groupe Vertendre, pour lesquelles une Ordonnance initiale en vertu de la LACC est recherchée, se décrivent ainsi :

2.8. **IE**

- 2.8.1. IE est une société de développement et de gestion immobilière constituée en 2004 en vertu de la Loi sur les compagnies et continuée sous la Loi sur les sociétés par actions.
- 2.8.2. IE a acquis au cours des années différents terrains contigus à Eastman. Ces terrains ont été, pour l'essentiel, transférés à Zoobox Canada dans le cadre d'une restructuration opérationnelle, le tout tel qu'expliqué subséquentement.
- 2.8.3. À ce jour, bien qu'IE demeure propriétaire de quelques terrains, dont notamment des lots de rues qui desservent près de 130 propriétés, la mission première de la société consiste à gérer un service de location des unités d'hébergement de type « refuges », nommément appelées « zoobox » (21 unités), ainsi que de chalets (9 unités) situés à Eastman.
- 2.8.4. Il importe de souligner qu'IE n'est propriétaire d'aucune unité (d'hébergement) locative, celles-ci étant détenues par de tierces parties. En pratique, Zoobox Canada vend des terrains auprès de ses clients, lesquels contractent avec un partenaire d'affaires pour la construction d'un bâtiment, ce dernier étant finalement aménagé par La Fabrique. Une entente est signée en parallèle avec IE pour mettre en location les unités d'hébergement ainsi construites et assurer la gestion liée à cette activité.
- 2.8.5. La location des unités auprès du public s'effectue ainsi via une entente de gestion (location) entre les propriétaires des unités et IE. Cela permet d'ailleurs aux propriétaires de s'assurer d'un revenu et ultimement d'aider à obtenir du financement pour leur propriété.

2.9. **Les Versants**

- 2.9.1. Tel qu'il appert des informations publiées auprès du Registraire des entreprises, Les Versants est une société de gestion et de développement immobilier constituée en 2004 en vertu de la Loi sur les compagnies et continuée sous la Loi sur les sociétés par actions.
- 2.9.2. Dans les faits, Les Versants agit seulement à titre de société de portefeuille. Cette société n'a aucune activité financière ou commerciale courante autre que la participation dans ses filiales.

2.10. **9388**

- 2.10.1. 9388 est une société constituée en 2018 sous la Loi sur les sociétés par actions aux fins d'exercer des activités d'hébergement touristique et d'hôtellerie.
- 2.10.2. Le Groupe Vertendre lorgnait un projet d'hébergement dans le cadre duquel il serait lui-même propriétaire des unités via 9388 (comparativement aux unités sous gestion par IE).
- 2.10.3. En bref, le projet consistait à construire, détenir et exploiter environ 35 unités sur un terrain que possèdent déjà les Débitrices.
- 2.10.4. Au-delà des avantages liés à la détention directe des unités locatives, le projet envisagé permettrait la valorisation d'un terrain détenu par les Débitrices et ainsi éviter un casse-tête lié au lotissement et à la nécessité d'obtenir différentes autorisations requises par la municipalité d'Eastman.
- 2.10.5. Baptisé sous le nom *Centre d'écotourisme d'Eastman*, ce projet ne s'est toutefois pas matérialisé. En effet, malgré l'octroi récent d'un financement de l'ordre de 17,5 millions \$ (lequel ne fut jamais décaissé), les difficultés financières actuelles, dont notamment la situation de trésorerie, ont empêché jusqu'à présent à la mise en œuvre du projet.

2.11. **Zoobox Canada**

- 2.11.1. Zoobox Canada est une société de gestion, de développement immobilier et de villégiature constituée au Québec sous la Loi sur les sociétés par actions en 2018.
- 2.11.2. Cette société est propriétaire de différents terrains à Eastman et à Port-au-Persil. L'activité principale de la société consiste à acquérir des terrains qui seront éventuellement développés (c.-à-d. lotis et aménagés) pour ultimement revendre ceux-ci et accroître l'offre d'unités locatives (éventuellement gérées par IE).
- 2.11.3. Tel qu'il appert de l'organigramme, cette société est détenue par 2 actionnaires, soit IE et Zoobox Ireland Limitée.

2.12. **Saint-Siméon**

- 2.12.1. Saint-Siméon est une société de développement et de gestion immobilière constituée au Québec sous la Loi sur les sociétés par actions en 2021.
- 2.12.2. Cette société s'est affairée à développer les terrains à Port-au-Persil.

2.13. **La Fabrique**

- 2.13.1. La Fabrique est une société constituée en 2021 en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* qui œuvre dans le domaine de la construction/ fabrication de meubles et autres biens et composantes des unités locatives.
- 2.13.2. Ainsi, elle prend en charge les améliorations locatives des unités qui seront éventuellement offertes en location.

2.14. **9220**

- 2.14.1. 9220 est une société qui a été constituée en 2010 en vertu de la Loi sur les compagnies et continuée sous la Loi sur les sociétés par actions, avec la mission de développer une offre locative et gérer la location de chalets au bénéfice d'éventuels propriétaires et des propriétaires localisés dans le développement à Eastman.
- 2.14.2. Le projet n'a jamais été concrétisé du fait de la faillite du constructeur des modules prévus à cet effet (soit les habitations prévues et conçues pour le projet), et ce, malgré l'octroi d'un financement d'environ 400 000 \$.
- 2.14.3. En quelque sorte, la mission de 9220 fut reprise par le développement des zoobox actuellement sous gestion par IE.

2.15. Fait à noter, Les Versants est l'unique actionnaire d'une société incorporée en Irlande, soit Zoobox Ireland limited (« Zoobox Irlande »). Bien que cette société ne soit pas visée par les procédures envisagées sous la LACC compte tenu de sa juridiction, celle-ci s'avère néanmoins insolvable selon les informations obtenues.

2.16. Zoobox Irlande partage la même mission que Zoobox Canada, soit le développement et la gestion immobilière pour un projet qui est situé dans la ville de Dungloe, en Irlande.

- 2.16.1. Malgré les efforts déployés jusqu'alors, aucun développement réel n'a toutefois pu être amorcé en Irlande. En effet, cette société n'a obtenu que tout récemment des autorisations permettant de lancer le projet alors que les disponibilités d'encaisse sont épuisées.
- 2.16.2. Comme rapporté dans le cadre de l'analyse de la situation financière, compte tenu des délais pour obtenir les nombreuses approbations requises pour lancer ce projet, une part des sommes recueillies dans le cadre des activités de financement de Zoobox Irlande a alors été prêtée à Zoobox Canada et IE.

3. HISTORIQUE ET CAUSE DES DIFFICULTÉS FINANCIÈRES

3.1. Développement immobilier dans la région d'Eastman

- 3.2. Les activités du Groupe Vertendre ont débuté par l'acquisition de terrains situés dans la région d'Eastman au cours des années 2004 à 2010. IE achetait ainsi des terrains dans l'objectif de les développer et les revendre.
- 3.3. En 2008, un plan d'ensemble (désigné le projet *Vertendre*) fut préparé en collaboration avec la ville d'Eastman et la MRC de Memphrémagog. En somme, il s'agissait de construire des unités d'habitation qui seraient ultimement offertes en location au public.
- 3.4. Les projets de construction, par l'entremise de 9220, se sont soldés par un échec. Celui-ci était, entre autres, attribuable à la faillite du constructeur des habitations. La faillite du constructeur est à son tour attribuable à différents problèmes d'ingénierie desdites habitations.
- 3.5. Malgré tout, le Groupe Vertendre a poursuivi ses efforts et a lancé le projet pilote des refuges zoobox. Le premier refuge fut disponible pour la location court terme à la fin 2011.
- 3.6. En septembre 2012, certaines dispositions d'un nouveau règlement de zonage de la municipalité d'Eastman ont eu pour effet d'entraver la réalisation du projet tel que soumis et accepté en 2008. Dès lors, un nouveau plan d'ensemble fut réalisé et soumis en 2014. Ce nouveau plan fut accepté par la municipalité en 2015, relançant par le fait même les activités des Débitrices.
- 3.7. En 2018, le Groupe Vertendre a procédé à une réorganisation opérationnelle et de sa structure de financement. Une grande partie des terrains jusqu'alors détenus par IE ont été transférés à Zoobox Canada.
- 3.8. IE changeait ainsi de « vocation » pour agir dorénavant à titre de gestionnaire du parc locatif alors que Zoobox Canada agissait comme développeur/promoteur de terrains.
- 3.9. De nouvelles modifications au règlement de zonage et de lotissement mises en place en 2017 et en 2022 sont venues empêcher la construction de nouvelles rues, bloquant ainsi tout nouveau développement.
- 3.10. Depuis lors, malgré les efforts et les sommes investies, le Groupe Vertendre peine à subdiviser et lotir ses terrains à Eastman, ayant pour effet de ralentir les ventes de terrain et la livraison éventuelle de zoobox destinées à la location.
- 3.11. Ainsi, cela empêche le lotissement de parties de terrains sujets à des promesses d'achat (pour lesquels les Débitrices ont encaissé des dépôts), la construction et l'aménagement prévus des habitations ainsi que les opérations de locations subséquentes.
- 3.12. Dans le cadre du modèle d'affaires envisagé, un nombre minimum de 30 refuges au-delà des chalets est nécessaire aux fins d'atteindre une rentabilité financière positive pour IE. Ce nombre pourrait éventuellement être atteint advenant la livraison des zoobox actuellement en construction. Il demeure que IE, avec telle offre, bien que limitée, aurait une rentabilité très faible, mais à tout le moins positive.
- 3.13. Dans les circonstances, des recours ont été entrepris contre la municipalité d'Eastman. La demande/requête des Débitrices est jointe en **Annexe 2**.

3.14. Développement immobilier dans la région de Saint-Siméon

- 3.15. En parallèle aux activités entreprises à Eastman, Zoobox Canada a acquis en décembre 2021 près de 60 acres de terrains à Port-au-Persil dans l'objectif de valoriser les terrains et de répliquer le modèle d'affaires d'Eastman.
- 3.16. Bien que le Groupe Vertendré bénéficie de la collaboration de la municipalité de Saint-Siméon, le lotissement des terrains et l'obtention des permis ont nécessité des délais beaucoup plus longs que prévu (plus de 2 ans).
- 3.17. Selon toute vraisemblance, les premières constructions pourraient débuter au printemps prochain.
- 3.18. Le Groupe Vertendré supporte actuellement des frais de développement de plus de 700 000 \$ (liés notamment aux infrastructures) alors qu'aucune vente ne peut être complétée à ce jour.

3.19. Les activités de La Fabrique

- 3.20. La Fabrique a signé plusieurs ententes (promesses de vente) à prix fixe avant la pandémie de la COVID-19 ou au tout début de celle-ci. Les termes des dites transactions étaient basés sur les coûts en vigueur à ce moment, sans protection pour l'inflation. La hausse des prix des matériaux de construction ainsi que celle liée à la sous-traitance (par rapport aux estimations) occasionnent actuellement des pertes substantielles lors de la livraison des unités.
- 3.21. La Fabrique possède une bâtisse et de l'équipement pour la production, lesquels sont financés notamment par Investissement Québec (« IQ »). D'ailleurs, IQ a procédé récemment à un décaissement prévu dans le cadre du financement de cette société. Ce financement venait, entre autres, substituer un financement assuré jusqu'alors par Immofinn SEC (« Immofinn »).
- 3.22. Pour ajouter aux problèmes encourus par les autres sociétés, La Fabrique a dû conjuguer avec la décontamination d'un terrain et des coûts afférents de l'ordre d'un peu plus de 200 000 \$. En effet, l'immeuble acquis par La Fabrique en 2021 faisait l'objet d'une contamination au niveau du sol. Bien que des démarches en vue d'intenter des procédures soient en cours pour récupérer auprès du dernier propriétaire les frais de décontamination, ceux-ci ont dû être assumés par les Débitrices dans l'intérêt.

3.23. Les activités de Zoobox Irlande

- 3.24. Zoobox Irlande a été créée en février 2016. Son plan d'affaires était basé sur un financement disponible via un programme d'immigrants investisseurs en vigueur en Irlande.
- 3.25. Ce plan fut déposé en octobre 2016 pour la construction de 30 unités d'hébergements touristiques ainsi qu'une usine de mobilier et accessoires pour les zoobox éventuels.
- 3.26. Le plan ayant été accepté, ce sont près de 5,5 millions d'euros qui furent amassés par un groupe d'investisseurs étrangers représentés par McGuire Project Management Limited (« McGuire »).
- 3.27. Confronté à des délais liés à l'acquisition des terrains et des permissions requises pour le développement et la construction, il fut décidé d'investir une partie des sommes recueillies pour l'acquisition de terrain et le financement des activités de Zoobox Canada/9388.
- 3.28. Les délais engendrés par le projet en Irlande ont malheureusement généré des pertes cumulées et des dépenses à titre d'intérêts et de frais sur la dette alors que la société était privée de revenu. Également, compte tenu des circonstances mentionnées précédemment,

Zoobox Canada n'est pas en mesure de rembourser l'ensemble des avances consenties par Zoobox Ireland, ayant un double impact sur la situation financière de cette dernière.

- 3.29. Fait à noter, dans le cadre de négociations avec McGuire (principal créancier de Zoobox Irlande), une entente est intervenue en juin 2022 par laquelle McGuire a bénéficié d'un remboursement de l'ordre de 2,5 millions \$ et s'est vu octroyer des sûretés sur des actifs des Débitrices.
- 3.30. Dans le cadre de cette entente, les termes de financement du solde de la créance de McGuire ont également été revus.
- 3.31. Le Groupe Vertendre est en défaut à l'égard de cette entente depuis septembre 2022. D'ailleurs, les procureurs de McGuire ont mis en demeure les Débitrices de respecter l'entente intervenue en juin. Dans le contexte précité, les Débitrices ne sont pas en mesure d'honorer l'entente intervenue en juin 2022. Dès lors, des négociations ont été amorcées, lesquelles n'ont toutefois pas abouties à ce jour. McGuire a récemment transmis un préavis d'exercice de ses droits hypothécaires (c.-à-d. vente sous contrôle de justice).

4. SITUATION FINANCIÈRE

- 4.1. Nous avons procédé à une analyse de la situation financière du Groupe Vertendre.
- 4.2. Notre analyse a consisté essentiellement en la prise de renseignements, procédés analytiques et discussions portant sur les renseignements qui nous ont été fournis par la direction.
- 4.3. Ce travail ne constitue pas un audit et conséquemment, nous n'exprimons pas d'opinion sur les états financiers et les informations financières obtenues des Débitrices.

4.4. **Bilan**

4.5. Le tableau ci-dessous présente un sommaire des bilans des sociétés du Groupe Vertendré au 30 novembre 2022 (non audité, en milliers de \$), à l'exclusion de Les Versants qui ne détient que des participations dans ses filiales :

En milliers de \$ - non audité	9220	9388	La Fabrique	IE Saint-Siméon	Zoobox Canada	Le Groupe
Actifs						
Actifs à court terme						
Encaisse	0	1	3	42	0	50
Comptes à recevoir	-	-	80	403	0	762
Avances diverses	421	(458)	(962)	(431)	(904)	679
Stocks de terrains	-	-	-	1 350	904	8 715
Travaux en cours	-	-	925	40	-	965
Frais payé d'avances et autres	-	-	5	38	-	756
	421	(457)	51	1 440	1	11 928
Immobilisations corporelles et incorporelles	-	287	775	117	244	2 184
Actions "E" - Hébergement Touristique	-	-	-	-	-	135
	421	(170)	826	1 558	245	14 247
Passifs						
Passifs à court terme						
Marge de crédit	-	-	150	166	-	316
Créditeurs	14	51	572	632	36	2 216
Impôt à payer	-	-	-	-	-	1
Revenus reportés	-	-	-	187	-	187
Dépôts clients	-	-	487	127	273	1 740
	14	51	1 209	1 112	309	4 460
Dettes long terme	345	-	972	473	-	9 992
Dû à Zoobox Irlande	-	-	-	-	-	996
	358	51	2 181	793	309	15 448
Capitaux propres						
Capital-actions	401	0	0	1 350	0	1 752
Surplus d'apport	-	-	-	(396)	-	(396)
BNR	(338)	(221)	(1 355)	(189)	(63)	(2 557)
	63	(221)	(1 355)	765	(63)	(1 201)
	421	(170)	826	1 558	245	14 247

4.6. Une analyse sommaire des bilans permet de dégager les éléments suivants :

4.7. **Les actifs des Débitrices se composent essentiellement :**

4.8. De stocks (c.-à-d. des terrains) ayant une valeur comptable de 8,7 millions \$.

4.8.1. La valeur marchande des stocks est liée à leur localisation et surtout à la capacité des Débitrices à les subdiviser en différents lots et à les revendre par la suite, soit environ 800 acres de terrain.

4.8.2. À titre d'illustration, les terrains localisés à Saint-Siméon ont été acquis et comptabilisés au coût, c'est-à-dire au montant de 600 000 \$. Le Groupe Vertendré entend toutefois, suivant notamment la mise en place des infrastructures, être en mesure de valoriser les terrains et obtenir des valeurs marchandes totalisant environ 4,4 millions \$.

4.8.3. La répartition des valeurs comptables par terrains ainsi que des hypothèques des créanciers garantis de premier rang est présentée dans le tableau suivant :

En milliers de \$ - non audité	Valeur comptable des terrains	Superficie mètres carrés	Créancier 1er rang	Montant
		Estimation		
Investissement de l'Estrie	1 350	316 000	Immofinn SEC/Société de Portefeuille Michel Inc.	9 705
Zoobox Canada	6 161	1 100 000	Immofinn SEC/Société de Portefeuille Michel Inc.	9 705
	300	593 000	Mcguire Project Management Limited	8 332
	6 461	1 693 000		
Saint-Siméon	904	160 000	Immofinn SEC/Société de Portefeuille Michel Inc.	9 705
	8 715	2 169 000		

Immofinn SEC et Société de Portefeuille Michel Inc. sont de rang *pari passu* (asymétrique) sur les sûretés.

- 4.9. De travaux en cours (965 000 \$) composés en majorité des améliorations et modifications sur les zoobox en cours de construction pour les livraisons prévues au premier trimestre 2023.
- 4.10. D'immobilisations corporelles dont la valeur comptable se chiffre à environ 1,3 million \$ au 30 novembre 2022.
- 4.10.1. Ces immobilisations comprennent divers actifs reliés aux activités de location (terrain, aménagement de terrain, bâtiments utilitaires et autres petits équipements).
- 4.10.2. Également, ces immobilisations comprennent le bâtiment et les équipements de La Fabrique (550 000 \$) de même que le matériel roulant (22 000 \$), le matériel de bureau (15 000 \$) et le matériel informatique (23 000 \$) complètent la liste des actifs corporels.
- 4.11. Des immobilisations incorporelles (914 000 \$) constituées de frais de développement (des zoobox) comptabilisés/capitalisés au montant de 852 000 \$.
- 4.12. De comptes à recevoir (762 000 \$) et avances diverses à recevoir (679 000 \$) complètent le portrait. Il s'agit principalement d'avances intercompagnies.
- 4.13. **Le passif des Débitrices se compose de :**
- 4.14. Différentes créances pour lesquelles plusieurs sociétés peuvent être débitrices (dont Immofinn, Société de portefeuille Mchel inc. (« **Société Michel** »), McGuire, Développement Économique du Canada (« DEC »), etc.)
- 4.15. Marges de crédit financées par La Caisse Desjardins du Lac-Memphrémagog (« Desjardins »). Desjardins détient notamment une hypothèque conventionnelle de 1er rang (150 000 \$) sur l'universalité des créances et comptes à recevoir de La Fabrique.
- 4.16. Comptes fournisseurs divers au montant de 1,9 million \$ liés aux activités.
- 4.17. Salaires et vacances courus au montant de 57 000 \$.
- 4.18. Intérêts courus sur la dette à long terme de 263 000 \$.
- 4.19. Dépôts clients et loyers dus.
- 4.19.1. Sur promesses d'achat de terrains localisés à Eastman représentent près de 757 000 \$, dont 515 000 \$ étaient remboursables le 31 décembre 2022.
- 4.19.2. Dans le cadre du projet Saint-Siméon et portant sur 12 terrains et refuges, pour des montants totalisant 220 000 \$.

- 4.19.3. Sur des Zoobox en construction à Eastman totalisent 492 000 \$. Le Groupe Vertendre prévoit livrer 15 unités de refuges d'ici la fin février, ce qui aurait pour effet d'éliminer ce passif.
- 4.19.4. Les loyers dus sont de l'ordre de 90 000 \$.
- 4.20. Créances garanties à Immofinn / Société Michel de 8 millions \$, lesquels détiennent des sûretés sur l'ensemble des actifs et des stocks de terrains, de même que d'une créance garantie envers McGuire. Cette dernière détient une hypothèque immobilière sur 4 lots dans la circonscription foncière de Shefford.
- 4.20.1. Comme indiqué, la créance de McGuire résulte d'une part d'un prêt à Zoobox Irlande au montant de 5,5 millions d'euros. De ce montant, une somme de 3,5 millions \$ a été prêtée à Zoobox Canada. Cette dernière fut remboursée en partie en juin 2022 (2,5 millions \$). Le montant exigible des Débitrices constitue non pas le montant dû par Zoobox Canada à Zoobox Irlande, mais plutôt le solde du par Zoobox Irlande à McGuire compte tenu des cautionnements octroyés et d'une récente entente, soit 6 055 967 \$ au 12 décembre 2022.
- 4.21. D'une créance de IQ au montant de 921 000 \$ dont 465 000 \$ furent décaissés à l'automne 2022 et dont la sûreté porte spécifiquement et en priorité sur l'immeuble de La Fabrique.
- 4.22. D'une créance liée à l'aide gouvernementale (140 000 \$) offerte pendant la pandémie ainsi que d'un prêt de DEC lié au projet 9220 (400 000 \$).
- 4.23. De divers contrats de location-acquisition (33 000 \$).
- 4.24. **Sur la base de la valeur comptable, le Groupe Vertendre présente un déficit de l'avoir des actionnaires. L'analyse du bilan des Débitrices confirme son insolvabilité.**
- 4.25. **Résultats**
- 4.26. Le tableau suivant présente un sommaire des résultats combinés (en milliers de \$, non audité):

En milliers de \$ - Non audité	Le Groupe CUM23 (7 mois)	Le Groupe EF22 (12 mois)	Le Groupe EF21 (12 mois)
Chiffre d'affaires	1 977	4 416	3 030
Coût des produits vendus	499	1 186	541
	1 478	3 231	2 489
Frais d'exploitation	2 465	3 457	2 529
BAIIA	(987)	(226)	(39)
Amortissement	120	151	147
Frais financiers	274	226	177
Autres dépenses (revenus)	(48)	(369)	(29)
	346	7	296
Bénéfice (perte) d'exploitation	(1 333)	(234)	(335)
Impôts	-	0	2
Bénéfice net (perte nette)	(1 333)	(234)	(337)

- 4.27. Il ressort de cette analyse les éléments suivants :
- 4.28. Une absence de rentabilité historique. Bien que théorique, puisque la valeur des terrains une fois développée peut changer drastiquement le sens de cette variable, les opérations passées

ont plutôt généré des pertes d'exploitation, lesquelles ont été portées contre l'Avoir des actionnaires.

- 4.29. Fait à noter, des sommes substantielles ont été investies dans le développement du parc immobilier et sa mise en valeur, alors que les Débitrices n'ont pas été en mesure de matérialiser les promesses d'achat dû aux délais et litiges avec les municipalités concernées.
- 4.30. Pour l'exercice financier en cours (2023), toutes choses étant égales par ailleurs, le Groupe Vertendre ne sera pas en mesure de générer des profits et des liquidités avec la vente de terrains.
- 4.31. IE n'a jamais atteint un nombre suffisant d'unités locatives sous gestion pour permettre d'acquitter les frais fixes. Ce nombre devrait être atteint à la fin du premier trimestre 2023 dans la mesure où les Débitrices arrivent à livrer les zoobox selon ce qui est prévu.
- 4.32. Beaucoup d'énergie (en temps et en argent) a été engagée dans le cadre du litige avec la municipalité d'Eastman. Malheureusement, aucune entente n'est intervenue jusqu'alors.

5. VARIATIONS PRÉVISIONNELLES DE L'ENCAISSE

- 5.1. Les tableaux joints en **Annexe 3** présentent les variations prévisionnelles de l'encaisse combinée des Débitrices pour la période de 12 semaines se terminant le 8 avril 2023. Les variations prévisionnelles de l'encaisse détaillées et séparées pour IE, Zoobox Canada et La Fabrique (principales sociétés opérantes) sont également présentées.
- 5.2. Ces variations prévisionnelles s'appuient sur différentes hypothèses conjecturales établies par la direction. Elles ont été préparées dans l'optique de l'octroi d'une suspension des procédures eu égard aux sociétés du Groupe Vertendre ainsi que dans le cadre d'un plan de réduction de dépenses.
- 5.3. Les variations prévisionnelles reposent également sur un financement intérimaire, lequel s'avère nécessaire pour le maintien des opérations liées à la Fabrique. Cela permettra de compléter les zoobox en construction, ce qui pourrait ultimement permettre à IE d'atteindre le seuil de rentabilité.
- 5.4. Autrement, les variations prévisionnelles prévoient une réduction des activités de Zoobox Canada au minimum, lesquelles consistent essentiellement à assurer les mesures conservatoires.
- 5.5. Les honoraires liés à la poursuite de tout litige avec la municipalité d'Eastman ont été exclus des variations prévisionnelles. Des décisions stratégiques devront être prises à cet égard, le tout tel que discuté dans l'esquisse de restructuration.
- 5.6. Somme toute, les besoins de fonds liés aux opérations pour les 12 prochaines semaines s'établissent à près de 250 000 \$. S'ajoutent alors les frais de restructuration selon l'implication des professionnels au dossier.

6. FINANCEMENT INTÉRIMAIRE ET CHARGE D'ADMINISTRATION

- 6.1. Jusqu'à récemment, l'exploitation des Débitrices a été rendue possible par la conversion des stocks de terrains en « liquidités ». Or, la situation de trésorerie, tel qu'il appert des variations prévisionnelles, présente une absence de liquidité suffisante dans les prochaines semaines pour pallier aux besoins courants et futurs.

- 6.2. En l'absence de vente de nouveaux terrains, les Débitrices nécessiteront un financement temporaire du fait que l'ensemble des facilités de crédit actuelles sont utilisées au complet.
- 6.3. Considérant les besoins de fonds reflétés par les variations prévisionnelles, le contrôleur proposé est d'avis qu'un financement temporaire adossé à une charge prioritaire (la « Charge ») est nécessaire dans les circonstances.
- 6.4. Les termes et conditions du financement proposé sont détaillés dans l'Offre de financement temporaire.
- 6.5. En ce qui concerne la portée de la Charge demandée, le contrôleur est d'avis qu'elle devrait porter sur l'ensemble des actifs des Débitrices, et ce, pour les raisons suivantes :
 - 6.5.1. L'ensemble des créanciers, de tous rangs, pourront bénéficier du maintien des opérations liées à la terminaison des zoobox en construction.
 - 6.5.2. L'ensemble des créanciers, de tous rangs, pourront bénéficier des mesures conservatoires que les Débitrices entendent mettre en place (assurance, paiements des droits fonciers, maintien des droits dans les litiges, etc.).
 - 6.5.3. Le maintien des affaires des Débitrices permettrait éventuellement une meilleure valorisation de ses actifs (notamment la valorisation des terrains). Advenant que les dépôts clients ne puissent être honorés et/ou que les activités de gestion des unités locatives cessent, l'achalandage sera grandement affecté de façon défavorable et possiblement d'une façon définitive.
- 6.6. Incidence du financement temporaire sur les créanciers
- 6.7. Au moment de l'audition sur la demande pour une Ordonnance initiale amendée et reformulée, la Charge demandée affectera l'ensemble des créanciers, incluant les créanciers garantis, mais à l'exception des titulaires de réserves de propriété et de crédits-baux valides et opposables.
- 6.8. Malgré le recul que subirait ces créanciers, de même que tous les créanciers en général, ce dernier demeure théorique. En effet, l'effet potentiellement pervers devrait être plus que compensé dans le cadre d'une valorisation éventuelle des stocks de terrains, du maintien de l'achalandage et d'un dénouement du litige avec la municipalité d'Eastman.
- 6.9. Des recours initiés directement par les créanciers garantis pourraient mettre en péril les recours des Débitrices contre la municipalité d'Eastman. Au surplus, ces mêmes créanciers garantis feront éventuellement face aux mêmes défis que ceux auxquels les Débitrices sont confrontés avec la municipalité d'Eastman advenant leur désir de valoriser leurs sûretés et les biens sous-jacents.
- 6.10. La mise en place d'un financement temporaire permettrait plutôt :
 - 6.10.1. Le paiement des salaires dans le cours normal des affaires et par le même effet le maintien des emplois;
 - 6.10.2. La continuité d'une relation d'affaires avec les fournisseurs;
 - 6.10.3. La livraison des zoobox actuellement en construction et l'atteinte du seuil de rentabilité des activités lié à la location et l'assumption des dépôts clients prévus à cet égard;
 - 6.10.4. Le maintien et la protection (potentielle) des droits des Débitrices dans le cadre du litige contre la municipalité d'Eastman;

6.11. La mise en valeur des stocks de terrains dans un contexte de continuité d'exploitation et/ou dans le cadre d'un processus de sollicitation d'investissement et de vente (« PSIV ») qui pourrait permettre :

6.11.1. De maintenir une portion importante des 40 emplois;

6.11.2. L'assumption des dépôts clients sur des terrains;

6.11.3. Le maintien des ententes/baux avec les propriétaires actuels et éventuels de zoobox.

7. ESQUISSE DE RESTRUCTURATION

7.1. Considérant que la liquidation rapide des éléments d'actif ne permettrait pas aux créanciers ordinaires de récupérer leurs dus, le plan de restructuration suivant a été dessiné :

7.1.1. Obtenir un financement intérimaire aux fins de compléter les zoobox en construction et maintenir les opérations;

7.1.2. Entamer des discussions avec les municipalités de Saint-Siméon et d'Eastman pour assurer un développement harmonieux et une continuité des affaires au bénéfice de l'ensemble des parties. Autrement, recourir au forum que pourrait apporter la procédure proposée pour tenter de régler certains différends;

7.1.3. Tenter de régler le recours contre la municipalité d'Eastman considérant la nouvelle dynamique que prendrait le dossier. Autrement, mettre en place les mesures pour conserver les droits des Débitrices (et des créanciers en général);

7.1.4. Poursuivre les activités de location pour maintenir l'achalandage;

7.1.5. Poursuivre les activités de développement pour maintenir l'achalandage ainsi que, dans la mesure du possible, assumer les dépôts clients;

7.1.6. Rechercher de nouveaux financements ou investisseurs pour renflouer le fonds de roulement;

7.1.7. Procéder à la vente d'actif excédentaire;

7.1.8. Négocier et rechercher une nouvelle entente avec les partenaires financiers actuels/créanciers garantis permettant la survie des affaires du Groupe Vertendre;

7.1.9. En parallèle, mettre en place un processus de sollicitation plus général pour chercher de nouveaux investisseurs ou des acheteurs pour la totalité ou une partie des actifs des Débitrices, étant entendu que les résultats des démarches mentionnées précédemment pourraient influencer le cours de la restructuration;

7.1.10. Déposer un arrangement auprès de ses créanciers.

8. CONFLIT D'INTÉRÊTS & QUALIFICATION POUR AGIR

8.1. Raymond Chabot Grant Thornton (« RCGT ») a préparé des états financiers des Débitrices pour l'exercice se terminant le 30 avril 2021, dans le cadre d'une mission d'examen ou d'avis au lecteur. Les états financiers n'ont pas fait l'objet d'une mission d'audit au sens des normes canadiennes d'audit.

8.2. Par ailleurs, RCGT avait été consulté dans le cadre de la réorganisation de la structure du Groupe Vertendre en 2018 pour des fins fiscales. Dans le même ordre d'idée, RCGT a préparé récemment les déclarations fiscales des Débitrices pour l'exercice financier terminé le 30 avril 2022 aux fins de se conformer aux lois fiscales en vigueur. Les déclarations ont été préparées avec les informations financières fournies par la direction, sans revue quelconque.

- 8.3. Depuis l'été 2022, l'équipe de restructuration de RCGT a également été mandatée par les Débitrices aux fins d'établir un diagnostic financier et de les accompagner dans une restructuration financière. Un mur de chine a été mis en place entre l'équipe d'audit et de restructuration.
- 8.4. Raymond Chabot inc. (« RCI »), une filiale de RCGT, est un syndic au sens de l'article 2 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R.C. 1985, c. B-3, en sa version modifiée.
- 8.5. RCI a donné son consentement pour agir à titre de Contrôleur dans cette affaire.

9. CONCLUSION ET RECOMMANDATION

- 9.1. Considérant :
 - 9.1.1. La situation financière du Groupe Vertendre et son incapacité de faire face à ses obligations au fur et à mesure de leur échéance;
 - 9.1.2. Les besoins de trésorerie, tels qu'illustrés dans les variations prévisionnelles de l'encaisse;
 - 9.1.3. Les démarches de restructurations amorcées jusqu'alors, lesquelles ont été entreprises de bonne foi et au bénéfice des créanciers en général, incluant les créanciers garantis, les fournisseurs et les clients;
- 9.2. Le Contrôleur proposé est d'avis qu'une Ordonnance initiale est opportune dans les circonstances et dans le meilleur intérêt de l'ensemble des parties impliquées.
- 9.3. Dans le même ordre d'idée, le Contrôleur proposé est d'avis que le financement intérimaire recherché s'avère nécessaire aux démarches de restructuration et devrait être bénéfique à l'ensemble des parties impliquées.

Sommaire des annexes

RÉFÉRENCE	DESCRIPTION
ANNEXE 1	Organigramme du Groupe Vertendre et des sociétés/entités/personnes liées au 30 avril 2021
ANNEXE 2	Procédure entreprise contre la municipalité d'Eastman
ANNEXE 3	Variations prévisionnelles de l'encaisse par société