

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'HONORABLE GAÉTAN DUMAS, J.C.S. SIÉGANT EN CHAMBRE COMMERCIALE DANS ET POUR LE DISTRICT DE BEDFORD.

Dans le cadre de la présentation d'une demande pour, entre autres, 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 second rapport sur l'état des affaires et finances des Débitrices.

Le 27 janvier 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 (la « Demande initiale ») en vertu de la LACC, présentée par 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** »), (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 (« RCI » ou le « Contrôleur ») et accordant diverses autres mesures de redressement.
- 1.2. La Cour a prévu une audience le 30 janvier 2023 pour entendre une demande des Débitrices pour reconduire notamment les conclusions de l'Ordonnance initiale (ci-après, la « Deuxième demande »).
- 1.3. Le présent rapport (le « Rapport ») vise à fournir à la Cour certains renseignements en lien avec la Deuxième demande. Le Rapport a été préparé selon les renseignements ayant été mis à la disposition du Contrôleur en date des présentes. Le Rapport se présente comme suit :
 - Introduction et mise en contexte (section 1);
 - Comparaison des flux de trésorerie réels et projetés (section 2);
 - Variations prévisionnelles de l'encaisse (section 3);
 - Financement intérimaire et charge d'administration (section 4);
 - Esquisse de restructuration (section 5);
 - Relation entre Zoobox Ireland Ltée et les Débitrices (section 6);
 - Prorogation de la période de suspension des procédures (section 7);
 - Conclusion et recommandations (section 8).
- 1.4. Le 18 janvier 2023, les Débitrices ont notifié aux parties qui étaient alors sur la liste de distribution un premier rapport en lien avec la Demande initiale qui fut préparé par RCI à titre de Contrôleur proposé (le « Rapport du Contrôleur proposé »). Le présent Rapport doit être lu en conjonction avec ce dernier.
- 1.5. Conformément aux dispositions de l'Ordonnance initiale, le Contrôleur a :
 - 1.5.1. Publié sur son site Internet l'Ordonnance initiale de même que la liste des créanciers de la Débitrice.
 - 1.5.2. Publié dans le journal La Voie de l'Est l'avis de l'Ordonnance initiale conformément aux dispositions de la LACC. Les parutions sont prévues dans les éditions du 28 janvier et du 4 février 2023.
- 1.6. Le Contrôleur tient également à indiquer à la Cour qu'il a obtenu la collaboration de la direction des Débitrices dans le cadre de son mandat.

2. COMPARAISON DES FLUX DE TRÉSORERIE RÉELS ET PROJETÉS

2.1. Le tableau ci-dessous présente les variations prévisionnelles de l'encaisse réelles vs projetées¹ pour la période d'une semaine terminée le 21 janvier 2023 (pré-Ordonnance initiale):

(en \$ CAD - non audité)	21-Jan-23		
	Cumul. 1 semaine		
	Réel	Prév.	Écart
Encaissements			
Terminaison des travaux en cours	30 000	40 241	(10 241)
Revenus de location	34 350	25 000	9 350
Dépôts - TPS/TVQ	2 455	1 142	1 313
Financement intérimaire	-	-	-
	66 805	66 383	422
Décaissements			
Finalisation des Zoobox	2 248	5 100	2 852
Frais d'exploitation	19 740	26 821	7 081
Honoraires professionnels - restructuration	-	20 000	20 000
	21 987	51 921	29 934
Augmentation (diminution) des liquidités	44 818	14 462	30 356
Encaisse et avances bancaires au début	(320 328)	(320 328)	-
Encaisse et avances bancaires à la fin	(275 510)	(305 866)	30 356

2.2. Brièvement :

2.2.1. Pour l'essentiel, les encaissements sont supérieurs aux prévisions en raison des revenus de location supérieurs et de taxes de vente perçues supérieures aux prévisions.

2.2.2. L'écart positif dans les encaissements est toutefois compensé, en partie, par des encaissements inférieurs liés à la terminaison des travaux en cours et aux retenues sur un paiement afférent. Ces sommes devraient être encaissées ultérieurement.

2.2.3. L'écart pour les honoraires de restructuration est temporaire et sera compensé dans les prochains jours.

3. VARIATIONS PRÉVISIONNELLES DE L'ENCAISSE

3.1. Les tableaux joints en **Annexe 1** présentent les variations prévisionnelles de l'encaisse combinée des Débitrices pour la période de 14 semaines se terminant le 29 avril 2023.

3.2. Les variations prévisionnelles de l'encaisse détaillées et séparées pour IE, Zoobox Canada et La Fabrique (principales sociétés opérantes) sont également présentées.

3.3. 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.

¹ Référence : Rapport du contrôleur proposé du 18 janvier 2023

- 3.4. En effet, les variations prévisionnelles prévoient une réduction des activités de Zoobox Canada au minimum, lesquelles consistent essentiellement à assurer les mesures conservatoires.
- 3.5. 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 discuter dans l'esquisse de restructuration.
- 3.6. Somme toute, les besoins de fonds nets liés spécifiquement aux opérations pour les 14 prochaines semaines s'établissent à près de 400 000 \$. S'ajoutent alors les honoraires et frais de restructuration selon l'implication des professionnels au dossier.

4. FINANCEMENT INTÉRIMAIRE ET CHARGE D'ADMINISTRATION

- 4.1. Immofinn SEC (« Immofin ») a soumis le 17 janvier 2023 une offre de financement temporaire (l'« Offre de financement temporaire ») afin d'agir à titre de prêteur temporaire (« Prêteur temporaire ») du Groupe Vertendre pour financer les besoins de cette dernière.
- 4.2. L'Offre de financement temporaire est jointe à l'Annexe 2.
- 4.3. Dans le cadre de l'Ordonnance initiale, la Cour a approuvé l'Offre de financement temporaire, autorisant les Débitrices à emprunter un montant maximal de 250 000\$ à celle-ci, et a ordonné la création de la Charge du Prêteur temporaire.
- 4.4. En prévision de l'audition de la Deuxième demande (incidemment de la deuxième ordonnance recherchée), suivant des discussions entre les intervenants, il a été convenu de ce qui suit eu égard au financement temporaire :

Investissement Québec (« IQ »)

- 4.4.1. La Charge du Prêteur temporaire sera de rang subséquent à l'hypothèque immobilière consentie à Investissement Québec (IQ) par La Fabrique, laquelle a été publiée au Registre foncier du Québec le 16 septembre 2022, sous le numéro 27 562 810 (l'Hypothèque Immobilière IQ).
- 4.4.2. La Charge d'administration et la Charge A&D seront toutefois de rang prioritaire à l'Hypothèque Immobilière IQ.
- 4.4.3. L'ensemble des charges (c.-à-d. la Charge du Prêteur temporaire, la Charge d'administration et la Charge A&D, collectivement les « Charges prioritaires ») seront de rang prioritaire à l'hypothèque mobilière consentie par La Fabrique à IQ et inscrite au Registre des droits personnels et réels mobiliers le 16 septembre 2022, sous le numéro 22-1022474-0001.

La Caisse Desjardins du Lac-Memphrémagog (« Desjardins »)

- 4.4.4. Les Charges prioritaires seront de rang prioritaire à l'hypothèque mobilière consentie par La Fabrique à Desjardins.

McGuire Project Management Limited (« McGuire »)

- 4.4.5. La Charge du Prêteur temporaire sera de rang subséquent aux sûretés consenties en faveur de McGuire, de même pour la Charge d'administration et la Charge A&D.

ImmoFin SEC (« ImmoFin ») et Société de Portefeuille Michel inc. (« Société Michel »)

- 4.4.6. Les Charges prioritaires seront de rang prioritaire aux sûretés conventionnelles consenties par les Débitrices à ImmoFin et Société Michel.

5. ESQUISSE DE RESTRUCTURATION

- 5.1. Les éléments discutés subséquemment s'inscrivent dans le cadre de l'esquisse de restructuration présentée dans le Rapport du Contrôleur proposé.
- 5.2. Les démarches entreprises et/ou réalisées depuis l'obtention de l'ordonnance initiale se résument ainsi :
 - 5.2.1. Décaissement de la première tranche du financement intérimaire le 25 janvier 2023.
 - 5.2.2. Terminaison de travaux et livraison, en date du 27 janvier 2023, de deux (2) unités zoobox. Les sommes à recevoir pour la finalisation de ces unités devraient être encaissées dans les prochains jours.
 - 5.2.3. Discussions préliminaires entre le Contrôleur et les représentants du fabricant des zoobox, soit Construction Christian Belleau inc. (« Belleau »), concernant notamment l'état et la finalisation des unités en cours de construction et les transactions financières afférentes. Une analyse approfondie des transactions à venir et des modalités financières et contractuelles des unités à livrer sera effectuée conjointement avec Belleau au cours des prochaines étapes.
 - 5.2.4. Première rencontre intervenue avec les procureurs des Débitrices de l'étude Dunton Rainville. Ces derniers représentent IE et Zoobox Canada dans les recours entrepris contre la municipalité d'Eastman. Il est prévu que les discussions se poursuivent suivant l'audition prévue le 30 janvier prochain.
 - 5.2.5. Analyse préliminaire du développement immobilier projeté avec les stocks de terrains disponibles.

Eastman

 - 5.2.5.1. Selon des estimations préliminaires effectuées par la direction et sujet à l'hypothèse du maintien de la valeur des terrains, le potentiel de réalisation net des terrains d'Eastman pourrait avoisiner 14 millions \$. Il s'agit évidemment d'une estimation et aucune évaluation récente sur ces lots n'a été effectuée. De même, la valorisation et la matérialisation sont sujettes aux procédures entamées contre la municipalité d'Eastman de même qu'à l'obtention des autorisations et autres permis requis.
 - 5.2.5.2. Cet estimé fait fi du projet initial de 9388 (valorisation d'un lot et construction de 35 zoobox détenus par 9388 à des fins de location). Dans le cadre de cet exercice, ce terrain serait loti pour revente par la suite.
 - 5.2.5.3. L'estimation exclut également la mise en valeur et la réalisation potentielle des terrains sujets aux sûretés détenues par McGuire.
 - 5.2.5.4. L'Annexe 3 présente un sommaire financier desdits projets ainsi qu'une carte pour situer leurs localisations.

Saint-Siméon

 - 5.2.5.5. Selon des estimations préliminaires par la direction et sujet à l'hypothèse du maintien de la valeur des terrains, le potentiel de réalisation net des terrains localisés à Saint-Siméon, une fois les infrastructures complétées (environ 200 000\$), serait de 4,4 millions \$ (établi en fonction des derniers lots vendus).
 - 5.2.6. Discussions et négociations avec les principaux créanciers garantis des Débitrices.
- 5.3. Au-delà des efforts mentionnés précédemment, la direction a communiqué avec chacun des propriétaires de zoobox actuellement en location pour les aviser de la situation et de la continuité

des opérations. La poursuite des activités de location est essentielle pour la valorisation des autres terrains dans le cadre de la restructuration.

5.4. Les prochaines étapes consistent à :

5.4.1. Compléter les 13 zoobox en cours de construction par La Fabrique et maintenir les opérations de location par IE;

5.4.2. 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 aux tribunaux pour tenter de dénouer certains différends;

5.4.3. Poursuivre les échanges avec Dunton Rainville et incidemment la municipalité d'Eastman pour tenter de mener à terme rapidement le litige actuel, que ce soit via une entente ou un jugement;

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

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

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

5.5. Tel que décrit dans l'esquisse de restructuration au Rapport du contrôleur proposé, un processus de sollicitation d'investissement et de vente pourrait être déployé, selon l'avancement et les résultats des démarches mentionnées précédemment et/ou les différentes opportunités qui pourraient s'offrir aux Débitrices. Tel processus pourrait être lancé suivant l'accord du Prêteur intérimaire et du Contrôleur, subséquemment à des consultations auprès des Débitrices. Les conditions et modalités de ce processus sont jointes à la Deuxième demande des Débitrices.

5.6. Tel processus de sollicitation pourrait s'avérer utile, bien qu'il ne représente pas une priorité à court terme. De même, tel processus pourrait viser une partie ou l'ensemble des biens des Débitrices exception faite, en tout ou en partie, des immeubles hypothéqués en faveur d'Investissement Québec et de McGuire (selon leur position au moment du lancement d'un tel processus et l'intérêt des Débitrices).

5.7. Enfin, les Débitrices visent le dépôt d'un arrangement au bénéfice des créanciers en général.

6. RELATION ENTRE ZOobox IRELAND LTÉE ET LES DÉBITRICES

6.1. Comme décrit dans le rapport du Contrôleur proposé, Zoobox Ireland Ltée (« Zoobox Ireland ») a été créé en février 2016 et partage la même mission que Zoobox Canada, soit le développement et la gestion immobilière pour un projet qui est constitué dans la ville de Dungloe, en Irlande.

6.2. Le plan d'affaires de Zoobox Ireland consistait à la construction de 30 unités d'hébergement touristique de type zoobox ainsi que la mise en place d'une usine pour les mobiliers et accessoires particuliers au zoobox (modèle d'affaire idem à La Fabrique).

6.3. Suivant l'acceptation du plan d'affaires, ce sont près de 7 956 000 \$² qui furent amassés par un groupe d'investisseurs étrangers représentés par McGuire (dans le cadre d'un programme immigrants-investisseurs).

² 5,5 millions d'Euro converti au taux prévalent au 27 janvier 2023.

- 6.4. Dans le cadre d'un plan de réorganisation organisationnelle du Groupe Vertendre, Zoobox Canada a été créé afin de transférer la majorité des terrains détenus par IE vers une nouvelle société (soit Zoobox Canada), dont Zoobox Ireland est notamment actionnaire.
- 6.5. Dans le cadre de cet exercice, Raymond Chabot Grant Thornton (« RCGT ») a procédé à une évaluation de certains terrains pour des fins de réorganisation fiscale et au roulement de terrains lors de la création de Zoobox Canada (jointe en Annexe 4). Il est à noter que l'usage de cette évaluation était et demeure limité. Il ne s'agit d'ailleurs pas d'une évaluation portant sur l'ensemble des actifs immobiliers des Débitrices. Également, cette dernière n'a pas été effectuée dans une optique de liquidation.
- 6.6. Le contrôleur a également pris connaissance, depuis l'Ordonnance initiale, d'un rapport d'évaluation daté de 2016, également préparé par RCGT, lequel est toutefois obsolète compte tenu du marché actuel et des développements mis en oeuvre.
- 6.7. Durant la période de réorganisation, des sommes à la hauteur d'environ 3,5 millions de \$ ont été transférés au Canada. Suivant des négociations avec McGuire (principal créancier de Zoobox Ireland), une entente est intervenue en juin 2022 par laquelle McGuire a bénéficié d'un remboursement de l'ordre de 2,5 millions \$.
- 6.8. Le Contrôleur a débuté une analyse complète du dossier de financement avec McGuire et des communications intervenues entre les parties. Le Contrôleur complètera son analyse et informera la Cour de tout élément pertinent, le cas échéant.

7. PROROGATION DE LA PÉRIODE DE SUSPENSION DES PROCÉDURES

- 7.1. L'Ordonnance initiale prévoit une suspension des procédures jusqu'au 30 janvier 2023.
- 7.2. La deuxième demande des Débitrices vise une prorogation de la suspension des procédures jusqu'au 24 avril 2023.
- 7.3. Comme décrit dans ce Rapport, les Débitrices disposent de suffisamment de liquidités pour maintenir leurs opérations durant la période de prorogation demandée.

8. CONCLUSION ET RECOMMANDATION

- 8.1. Compte tenu des informations reçues depuis le début de notre engagement, le Contrôleur est d'avis que les efforts de restructuration que les Débitrices entendent poursuivre sont raisonnables et justifiés dans les circonstances.
- 8.2. Dans ce contexte, le Contrôleur est d'avis que la Demande et, plus spécifiquement la Deuxième ordonnance révisée est nécessaire et appropriée dans les circonstances.
- 8.3. Nous sommes d'avis qu'il est avantageux pour les créanciers de la Débitrice que soit autorisée la Demande pour l'émission d'une Deuxième ordonnance en vertu de la LACC.

Sommaire des annexes

RÉFÉRENCE	DESCRIPTION
Annexe 1	Variations prévisionnelles de l'encaisse combinées
Annexe 2	Offre de financement temporaire
Annexe 3	Carte des terrains et projets – Eastman
Annexe 4	Rapport d'évaluation adressé à 9388

ANNEXE 1

Variations prévisionnelles de l'encaisse combinées

GROUPE VERTENDRE

Le Groupe

Variations prévisionnelles hebdomadaires de l'encaisse combinées

Pour la période de 14 semaines se terminant le 29 avril 2023

(en \$ CAD - non audité)	28-Jan-23	4-Feb-23	11-Feb-23	18-Feb-23	25-Feb-23	4-Mar-23	11-Mar-23	18-Mar-23	25-Mar-23	1-Apr-23	8-Apr-23	15-Apr-23	22-Apr-23	29-Apr-23	Total 14 semaines
Encaissements															
Terminaison des travaux en cours	39 724	80 182	-	-	-	39 802	43 124	42 500	-	42 500	-	42 500	-	42 500	372 833
Revenus de location	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	350 000
Financement intérimaire	250 000	-	-	-	375 000	-	-	-	-	375 000	-	-	-	-	1 000 000
	314 724	105 182	25 000	25 000	400 000	64 802	68 124	67 500	25 000	442 500	25 000	67 500	25 000	67 500	1 722 833
Décaissements															
Salaires et avantages sociaux	52 750	-	52 750	-	52 750	-	52 750	-	52 750	-	52 750	-	52 750	-	369 250
Finalisation des ZooBox	5 100	6 700	5 100	5 100	5 100	5 100	5 100	3 500	5 100	5 100	3 500	3 500	3 500	3 501	65 001
Frais d'exploitation	8 742	27 578	5 346	3 500	8 742	22 772	6 911	8 384	8 742	22 772	6 905	3 506	8 812	22 772	165 486
Taxes de vente	15	-	-	18 332	-	-	-	26 618	-	-	-	14 806	-	-	59 771
Remboursement location d'unités	-	-	-	-	-	47 904	-	-	-	45 000	-	-	-	45 000	137 904
Honoraires professionnels	1 400	-	1 400	-	1 400	-	1 400	-	1 400	-	1 400	-	1 400	-	9 800
Honoraires professionnels - restructuration	75 000	50 000	50 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	450 000
	143 007	84 278	114 596	51 932	92 992	100 776	91 161	63 502	92 992	97 872	89 555	46 812	91 462	96 273	1 257 211
Service de la dette															
Frais de financement intérimaire	50 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50 000
Intérêts	20 000	4 321	203	-	30 000	4 321	203	-	-	34 321	203	-	-	4 321	97 893
Capital	-	-	1 660	-	-	-	1 660	-	-	-	1 660	-	-	-	4 980
	70 000	4 321	1 863	-	30 000	4 321	1 863	-	-	34 321	1 863	-	-	4 321	152 873
	213 007	88 599	116 459	51 932	122 992	105 097	93 024	63 502	92 992	132 193	91 418	46 812	91 462	100 594	1 410 084
Augmentation (diminution) des liquidités	101 716	16 583	(91 459)	(26 932)	277 008	(40 295)	(24 900)	3 998	(67 992)	310 307	(66 418)	20 688	(66 462)	(33 094)	312 748

Zoobox Canada Inc.

Variations prévisionnelles hebdomadaires de l'encaisse

Pour la période de 14 semaines se terminant le 29 avril 2023

(en \$ CAD - non audité)	28-Jan-23	4-Feb-23	11-Feb-23	18-Feb-23	25-Feb-23	4-Mar-23	11-Mar-23	18-Mar-23	25-Mar-23	1-Apr-23	8-Apr-23	15-Apr-23	22-Apr-23	29-Apr-23	Total
	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	14 semaines
Encaissements															
Dépôts - vente de terrain	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépôts - TPS/TVQ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Décaissements															
Salaires et avantages sociaux	3 000	-	3 000	-	3 000	-	3 000	-	3 000	-	3 000	-	3 000	-	21 000
Véhicule et contrat de location	698	-	-	-	698	-	-	-	698	-	-	-	698	-	2 791
Loyer	-	2 070	-	-	-	2 070	-	-	-	2 070	-	-	-	2 070	8 278
Frais bancaires	25	-	-	-	25	-	-	-	25	-	-	-	25	-	100
Honoraires professionnels	1 400	-	1 400	-	1 400	-	1 400	-	1 400	-	1 400	-	1 400	-	9 800
	5 123	2 070	4 400	-	5 123	2 070	4 400	-	5 123	2 070	4 400	-	5 123	2 070	41 969
	5 123	2 070	4 400	-	5 123	2 070	4 400	-	5 123	2 070	4 400	-	5 123	2 070	41 969
Augmentation (diminution) des liquidités	(5 123)	(2 070)	(4 400)	-	(5 123)	(2 070)	(4 400)	-	(5 123)	(2 070)	(4 400)	-	(5 123)	(2 070)	(41 969)

La Fabrique Zoobox Inc.
 Variations prévisionnelles hebdomadaires de l'encaisse
 Pour la période de 14 semaines se terminant le 29 avril 2023

(en \$ CAD - non audité)	28-Jan-23	4-Feb-23	11-Feb-23	18-Feb-23	25-Feb-23	4-Mar-23	11-Mar-23	18-Mar-23	25-Mar-23	1-Apr-23	8-Apr-23	15-Apr-23	22-Apr-23	29-Apr-23	Total
	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	14 semaines
Encaissements															
Terminaison des travaux en cours	39 724	80 182	-	-	-	39 802	43 124	42 500	-	42 500	-	42 500	-	42 500	372 833
	39 724	80 182	-	-	-	39 802	43 124	42 500	-	42 500	-	42 500	-	42 500	372 833
Décaissements															
Salaires et avantages sociaux	12 750	-	12 750	-	12 750	-	12 750	-	12 750	-	12 750	-	12 750	-	89 250
Finalisation des Zoobox	5 100	6 700	5 100	5 100	5 100	5 100	5 100	3 500	5 100	5 100	3 500	3 500	3 500	3 501	65 001
Assurances	-	1 287	-	-	-	1 287	-	-	-	1 287	-	-	-	1 287	5 150
Électricité et internet	-	371	295	-	-	371	295	-	-	371	295	-	-	371	2 370
Véhicule et contrat de location	494	-	494	-	494	-	494	-	494	-	494	-	494	-	3 460
Taxes de vente	15	-	-	-	-	-	-	8 286	-	-	-	15 553	-	-	23 854
Frais bancaires	-	40	-	-	-	40	-	-	-	40	-	-	-	40	160
Intérêts	-	4 321	-	-	-	4 321	-	-	-	4 321	-	-	-	4 321	17 283
	18 359	12 719	18 639	5 100	18 344	11 119	18 639	11 786	18 344	11 119	17 039	19 053	16 744	9 520	206 527
Augmentation (diminution) des liquidités	21 365	67 463	(18 639)	(5 100)	(18 344)	28 683	24 485	30 714	(18 344)	31 381	(17 039)	23 447	(16 744)	32 980	166 305

Les Investissements de l'Estrie inc.
 Variations prévisionnelles hebdomadaires de l'encaisse
 Pour la période de 14 semaines se terminant le 29 avril 2023

(en \$ CAD - non audité)	28-Jan-23 Prév.	4-Feb-23 Prév.	11-Feb-23 Prév.	18-Feb-23 Prév.	25-Feb-23 Prév.	4-Mar-23 Prév.	11-Mar-23 Prév.	18-Mar-23 Prév.	25-Mar-23 Prév.	1-Apr-23 Prév.	8-Apr-23 Prév.	15-Apr-23 Prév.	22-Apr-23 Prév.	29-Apr-23 Prév.	Total 14 semaines
Encaissements															
Revenus de location	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	350 000
	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	350 000
Décaissements															
Divers frais d'exploitation	5 135	8 300	3 500	3 500	5 135	3 500	5 135	3 500	5 135	3 500	5 135	3 500	5 135	3 500	63 609
Salaires et avantages sociaux	37 000	-	37 000	-	37 000	-	37 000	-	37 000	-	37 000	-	37 000	-	259 000
Sous-traitants	-	3 000	-	-	-	3 000	-	-	-	3 000	-	-	-	3 000	12 000
Véhicule et contrat de location	513	536	301	-	513	536	301	-	513	536	301	-	513	536	5 100
Assurances	1 872	105	-	-	1 872	105	-	4 809	1 872	105	-	-	1 872	105	12 714
Taxes de vente	-	-	-	18 332	-	-	-	18 332	-	-	-	(747)	-	-	35 917
Loyer	-	9 658	-	-	-	9 658	-	-	-	9 658	-	-	-	9 658	38 632
Remboursement location d'unités	-	-	-	-	-	47 904	-	-	-	45 000	-	-	-	45 000	137 904
Electricité et internet	-	-	679	-	-	-	679	-	-	-	679	-	-	-	2 038
Frais bancaires	-	60	-	-	-	60	-	-	-	60	-	-	-	60	240
	44 519	21 659	41 481	21 832	44 519	64 762	43 116	26 641	44 519	61 859	43 116	2 753	44 519	61 859	567 153
Service de la dette (BDC)															
Intérêts	-	-	203	-	-	-	203	-	-	-	203	-	-	-	610
Capital	-	-	1 660	-	-	-	1 660	-	-	-	1 660	-	-	-	4 980
	-	-	1 863	-	-	-	1 863	-	-	-	1 863	-	-	-	5 590
	44 519	21 659	43 344	21 832	44 519	64 762	44 979	26 641	44 519	61 859	44 979	2 753	44 519	61 859	572 743
Augmentation (diminution) des liquidités	(19 519)	3 341	(18 344)	3 168	(19 519)	(39 762)	(19 979)	(1 641)	(19 519)	(36 859)	(19 979)	22 247	(19 519)	(36 859)	(222 743)

9388-3510 Québec Inc.

Variations prévisionnelles hebdomadaires de l'encaisse

Pour la période de 14 semaines se terminant le 29 avril 2023

(en \$ CAD - non audité)	28-Jan-23	4-Feb-23	11-Feb-23	18-Feb-23	25-Feb-23	4-Mar-23	11-Mar-23	18-Mar-23	25-Mar-23	1-Apr-23	8-Apr-23	15-Apr-23	22-Apr-23	29-Apr-23	Total
	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	14 semaines
Encaissements															
Dépôts - TPS/TVQ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Décaissements															
Loyer	-	2 070	-	-	-	2 070	-	-	-	2 070	-	-	-	2 070	8 278
Frais bancaires	6	-	-	-	6	-	-	-	6	-	-	-	-	-	18
	6	2 070	-	-	6	2 070	-	-	6	2 070	-	-	-	2 070	8 296
Augmentation (diminution) des liquidités	(6)	(2 070)	-	-	(6)	(2 070)	-	-	(6)	(2 070)	-	-	-	(2 070)	(8 296)

Vertendre Saint-Siméon inc.

Variations prévisionnelles hebdomadaires de l'encaisse

Pour la période de 14 semaines se terminant le 29 avril 2023

(en \$ CAD - non audité)	28-Jan-23	4-Feb-23	11-Feb-23	18-Feb-23	25-Feb-23	4-Mar-23	11-Mar-23	18-Mar-23	25-Mar-23	1-Apr-23	8-Apr-23	15-Apr-23	22-Apr-23	29-Apr-23	Total
	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	14 semaines
Encaissements															
Dépôts - TPS/TVQ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Décaissements															
Frais bancaires	-	6	76	-	-	-	6	76	-	-	-	6	76	-	245
	-	6	76	-	-	-	6	76	-	-	-	6	76	-	245
Augmentation (diminution) des liquidités	-	(6)	(76)	-	-	-	(6)	(76)	-	-	-	(6)	(76)	-	(245)

9220-7174 Québec inc.

Variations prévisionnelles hebdomadaires de l'encaisse

Pour la période de 14 semaines se terminant le 29 avril 2023

(en \$ CAD - non audité)	28-Jan-23	4-Feb-23	11-Feb-23	18-Feb-23	25-Feb-23	4-Mar-23	11-Mar-23	18-Mar-23	25-Mar-23	1-Apr-23	8-Apr-23	15-Apr-23	22-Apr-23	29-Apr-23	Total
	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	14 semaines
Encaissements															
Dépôts - TPS/TVQ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Décaissements															
Frais de bureau	-	76	-	-	-	76	-	-	-	76	-	-	-	76	304
	-	76	-	-	-	76	-	-	-	76	-	-	-	76	304
Augmentation (diminution) des liquidités	-	(76)	-	-	-	(76)	-	-	-	(76)	-	-	-	(76)	(304)

NOTES COMPLÉMENTAIRES

AU 27 JANVIER 2023

(non vérifié – voir rapport du Contrôleur)

1. OBJET DE L'ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE

Le but de ces projections est de présenter au Tribunal une information financière prospective dans le cadre d'une requête pour l'émission d'une deuxième Ordonnance en vertu de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies. Il est à signaler que ces informations risquent de ne pas convenir à d'autres fins.

L'état de l'évolution de l'encaisse a été préparé en fonction d'hypothèses qui reflètent les lignes de conduite que la direction de la Débitrice a prévu adopter pour la période de douze (14) semaines se terminant le 29 avril 2023, compte tenu de l'ensemble des conditions économiques qui, de l'avis de la direction, sont les plus probables, mais surtout en fonction des hypothèses conjecturales qui cadrent avec l'objet des projections, mais qui ne sont pas nécessairement les plus probables.

Étant donné que ces projections sont fondées sur des hypothèses concernant des événements à venir, les résultats réels différeront des renseignements présentés (même si les hypothèses conjecturales se réalisent), et les écarts pourront être importants.

2. CONTINUITÉ DE L'EXPLOITATION

Le présent état de l'évolution de l'encaisse a été préparé dans la perspective d'une continuité d'exploitation.

3. HYPOTHÈSES CONJECTURALES ET PROBABLES

L'état de l'évolution de l'encaisse repose surtout sur des hypothèses conjecturales qui sont énoncées ci-après.

3.1. Recettes

TERMINAISON DES TRAVAUX EN COURS

Basé sur le calendrier de livraison des unités de location en cours de finalisation et du montant à recevoir.

REVENUS DE LOCATION

Établies en fonction d'estimations et de l'expérience de la direction (analyse de l'historique).

FINANCEMENT INTÉRIMAIRE

Établies en fonction de l'offre de financement intérimaire et des besoins de liquidités du Groupe. **Le financement est présenté aux variations prévisionnelles combinées seulement.**

3.2. Débours

SALAIRE ET AVANTAGES SOCIAUX

La paie des employés qui travaillent pour le Groupe est préparée par le département de comptabilité.

FINALISATION DES ZOOBOX

Basé sur le calendrier de livraison des unités de location en cours de finalisation et du montant à recevoir.

FRAIS D'EXPLOITATION

Basés sur l'historique des dépenses.

TAXES DE VENTE

Les taxes de vente sont estimées en fonction du volume de ventes et des dépenses des semaines précédentes.

REMBOURSEMENT LOCATION D'UNITÉ

Loyer mensuel payé aux propriétaires des unités locatives en fonction des revenus de location perçus.

HONORAIRES PROFESSIONNELS

Les honoraires visent les frais d'un consultant pour la vente, le développement et le marketing du Groupe.

HONORAIRES PROFESSIONNELS DE RESTRUCTURATION

Ces honoraires sont ceux du Contrôleur proposé et des avocats affectés aux procédures de restructuration. Ils ont été estimés en fonction de l'expérience et sont payables sur réception. **Les honoraires sont présentés aux variations prévisionnelles combinées seulement.**

FRAIS DE FINANCEMENT INTÉRIMAIRE ET INTÉRÊTS

Le premier déboursé du financement intérimaire est sujet à des frais de transaction du prêteur tel qu'indiqué dans l'offre de financement. De plus, une réserve pour les intérêts (d'une période de 6 mois) est prélevée lors des déboursés. **Le financement, les frais et les intérêts afférents sont présentés aux variations prévisionnelles combinées seulement.**

4. FACTEURS DE RISQUE RELIÉS À LA RÉALISATION DES PROJECTIONS

La réalisation des projections dépend notamment de la capacité de la Société à:

- Livrer les unités locatives;
- Encaisser les comptes clients;
- La minimisation de l'impact des procédures de la LACC sur la location d'unité et la vente de terrains additionnels;
- Capacité de lotir et d'obtenir les autorisations nécessaires des municipalités pour poursuivre le développement immobilier et des terrains;
- Maintien du financement nécessaire à la restructuration.

ANNEXE 2

Offre de financement temporaire

GROUPE VERTENDRE

Offre de financement temporaire

Il nous fait plaisir de vous remettre, cette offre de financement temporaire. Une fois acceptée, cette offre constituera l'entente préliminaire entre les parties et est sujette aux conditions préalables décrites à la présente. L'information que contient cette offre est confidentielle et ne peut être divulguée à quiconque sans l'accord préalable du Prêteur DIP. Si toutefois un élément de nature négative survenait avant tout déboursé, le Prêteur DIP se réserve le droit d'annuler cette offre.

Emprunteur Zoobox Canada Inc., Vertendre Saint-Simeon Inc., Investissements de l'Estrie Inc., La Fabrique Zoobox Inc. (« Fabrique »), 9220-7174 Québec Inc., Les Versants d'Orford inc. et 9388-3510 Québec inc.(collectivement, « l'Emprunteur »).
Représentant autorisé : Alain Chagnon 819-678-7008 achagnon@levertendre.com 7 Chemin de la Chute, Eastman, Québec J0E 1P0 (copie conforme Emmanuel Phaneuf, associé Raymond Chabot inc. 514-393-4826 phaneuf.emmanuel@rcqt.com et Christian Roy, associé Norton Rose Fulbright Canada 418-640-5028 christian.roy@nortonrosefulbright.com)

Facilités Financement temporaire avec débiteurs-exploitants, dans le cadre de procédures de restructuration sous la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies (LACC)*, en 2 déboursés, selon les besoins (le **Financement DIP**)

Structure de financement du projet

Utilisation des fonds	Montant \$	Sources des fonds	Montant \$
Financement DIP	870,000	Prêt à terme Immoфинn SEC (le Prêteur DIP), 1 ^{er} déboursé sur approbation du Financement DIP par ordonnance de la Cour supérieure du Québec dans le cadre des procédures sous la LACC (la Cour), avec charge prioritaire à la satisfaction du Prêteur DIP garantissant le remboursement du prêt (la Charge DIP), sujette seulement (i) aux sûretés détenues par Investissement Québec sur l'immeuble de Fabrique ainsi que l'universalité des meubles de celle-ci (collectivement, les Sûretés IQ), et (ii) aux droits des titulaires de réserves de propriétés et crédits-baux concernant l'Emprunteur et qui sont valides et opposables.	250,000
Frais de transaction du Prêteur DIP	50,000	Prêt à terme du Prêteur DIP, 2 ^e déboursé, garanti par la Charge DIP dont le montant sera augmenté proportionnellement, Le montant du 2 ^e déboursé (750 000\$) sera lui-même versé en deux tranches distinctes sur demande de l'Emprunteur, chaque demande devant être conforme aux Projections financières (tel que ce terme est défini plus bas) et validées par le Contrôleur, à la satisfaction du Prêteur DIP.	750,000
Réserve d'intérêts payés d'avance pour un terme de 6 mois, 1 ^{er} déboursé à 16% l'an.	20,000		
Réserve d'intérêts payés d'avance pour un terme de 6 mois, 2 ^e déboursé à 16% l'an.	60,000		
Total	1,000,000	Total	1,000,000

Termes & Amortissement

- Échéance représentant la survenance de la plus rapprochée des dates suivantes :(i) l'expiration de 6 mois à compter de la date du 1^{er} déboursé avec possibilité de renouvellement si le Prêteur DIP accepte de prolonger, sujet à une évaluation par le Prêteur DIP et à confirmation écrite de ce dernier, (ii) la nomination d'un séquestre aux biens de l'une ou l'autre des entités de l'Emprunteur, ou l'octroi au Contrôleur par la Cour, dans le cadre des procédures LACC de l'Emprunteur, de pouvoirs de la nature d'une mise sous séquestre, et (iii) la date à laquelle les procédures LACC de l'Emprunteur prennent fin
- Les Frais de transaction du Prêteur DIP et la réserve d'intérêts payés d'avance au Prêteur DIP seront prélevés à même les déboursés du prêt de la façon indiquée au tableau ci-haut, au moment où ceux-ci sont effectués.

Remboursements & Réductions	<p>3. Réserves d'intérêts perçus d'avance. Le remboursement du prêt à l'échéance se fera après ajustements des intérêts applicables, relativement à ceux payés d'avance, dans la mesure nécessaire.</p> <p>4. L'Emprunteur pourra rembourser avant l'échéance en partie ou en totalité le Financement DIP.</p>
Sûretés	<p>5. Charge prioritaire de 1er rang (mais subordonnée aux Sûretés IQ et aux droits des titulaires de réserves de propriété et crédits-baux avec l'Emprunteur et qui sont valides et opposables) par ordonnance de la Cour, pour le montant du Financement DIP plus 20%.</p> <p>6. L'Emprunteur devra maintenir des polices d'assurance couvrant les biens donnés en garantie au Prêteur DIP jusqu'à concurrence de la pleine valeur de remplacement et /ou assurances responsabilité s'il s'agit d'un terrain vacant.</p>
Conditions et exigences préalables au déboursé	<p>7. L'Emprunteur demandera l'émission d'une ordonnance finale et exécutoire de la Cour autorisant le Financement DIP, la teneur de l'ordonnance demandée devant être satisfaisante pour le Prêteur DIP.</p> <p>8. L'Emprunteur obtiendra au préalable un rapport du Contrôleur et les documents préparés par les procureurs de l'Emprunteur, incluant les budgets de trésorerie et d'honoraires, et dont la teneur devra être satisfaisante pour le Prêteur DIP.</p> <p>9. Le Financement DIP sera utilisé pour les fins du financement du fonds de roulement et des opérations de l'Emprunteur dans le cours normal de ses affaires et afin de mettre en œuvre la restructuration envisagée dans le cadre des procédures sous la LACC. L'Emprunteur doit respecter les projections relatives à l'encaisse sur 13 semaines qui doivent être déposées par l'Emprunteur dans le cadre des procédures sous la LACC, et mises à jour de temps à autre, le tout à la satisfaction du Prêteur DIP (les Projections financières). Les produits du Financement DIP ne peuvent être utilisés à quel qu'autre fin sauf avec le consentement écrit préalable du Prêteur DIP.</p> <p>10. Le 2^o déboursé, pour chacune des tranches de celui-ci, aura lieu en conformité avec les Projections financières ou avec l'accord exprès du Prêteur DIP, sur réception d'une confirmation écrite du Contrôleur à l'effet que le ou les déboursés précédents ont été utilisés conformément aux Projections financières.</p> <p>11. La documentation légale devra être produite aux frais de l'Emprunteur et être acceptable pour le Prêteur DIP. Notamment, le Prêteur DIP devra être déclaré par la Cour comme étant une partie non affectée en vertu de l'ordonnance initiale à être émise dans le cadre des procédures sous la LACC.</p> <p>12. Les états financiers intermédiaires récents de l'Emprunteur, détenus.</p> <p>13. Obtenir l'organigramme corporatif de l'Emprunteur et de ses cautions, détenu.</p>
Tarification	<p>14. Taux fixe, 16% l'an, pour le terme de 6 mois.</p> <p>15. Advenant un défaut de l'Emprunteur en vertu des présentes, incluant les paiements d'intérêts pouvant être en retard, constaté par le Prêteur DIP, ou le non-renouvellement du crédit à l'échéance du terme par le Prêteur DIP, les avances en vertu du présent prêt porteront alors intérêt jusqu'à parfait paiement au taux préférentiel (prime 6.45% en date de la présente) plus 15% l'an, totalisant : 21,45% en date de la présente.</p>
Frais de mise en place	<p>16. Frais de mise en place du Prêteur DIP : 50,000\$. Les frais seront payables et exigibles advenant l'acceptation de cette offre.</p> <p>17. Frais légaux et honoraires à la charge de l'Emprunteur.</p>

Si la présente offre de financement vous convient, nous vous prions de bien vouloir nous signifier votre accord en nous retournant la copie jointe à cet effet, dûment signée avant 16 h, le 19 janvier 2023, à l'attention de Christian Ostiguy, gestionnaire. Après cette date, le Prêteur DIP se réserve le droit d'annuler ou de modifier la présente offre, sans avis advenant un changement défavorable visant l'Emprunteur, les cautions ou la propriété ou si les conditions et exigences préalables au déboursé ne sont pas rencontrées. Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Par: 
Christian Ostiguy, gestionnaire info@immofinn.ca

ACCEPTATION

Nous reconnaissons avoir pris connaissance de la présente offre de financement temporaire et en acceptons tous les termes et conditions.

Signée à Shawbrooke, ce 17^e jour de janvier 2023.

Zoobox Canada Inc. Vertendre Saint-Simeon Inc. Investissements de l'Estrie Inc. La Fabrique Zoobox Inc., 9220-7174 Québec Inc., Les Versants d'Orford Inc et 9388-3510 Québec Inc., à titre de co-emprunteurs (collectivement, «l'Emprunteur»).

Par: 
Alain Chagnon, représentant autorisé
achagnon@levertendre.com

ANNEXE 3

Carte des terrains et projets – Eastman

Mention spéciale :

La carte est fournie à titre indicatif seulement, tout comme les éléments mentionnés. Le lecteur doit se référer aux cartes officielles ainsi qu'aux registres appropriés, notamment le registre foncier. L'objectif est de donner une image sommaire au lecteur des terrains de Zoobox Canada.

GROUPE VERTENDRE

Projet Montagnard

Projet Escalade

Terrains Gilbert

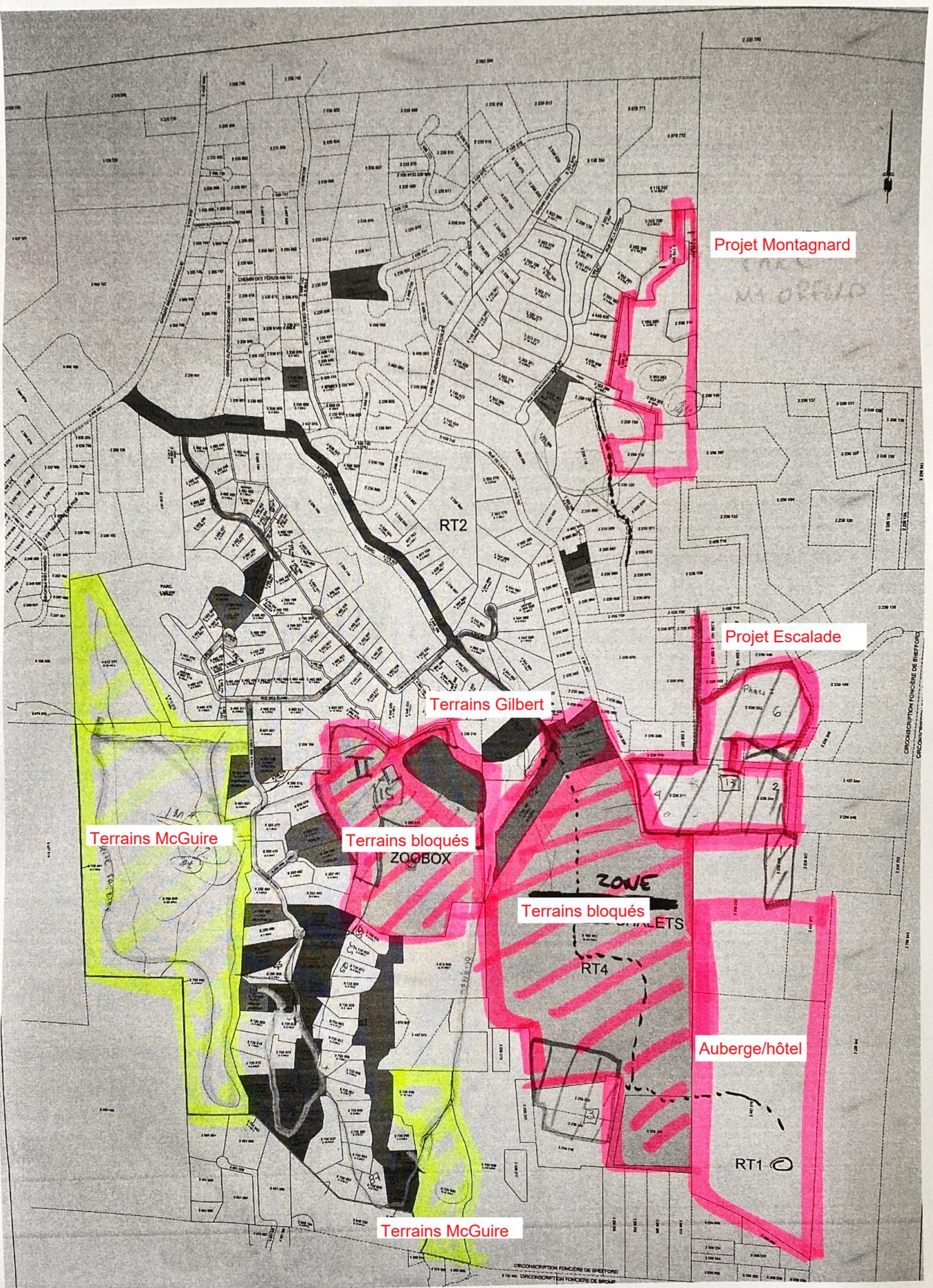
Terrains McGuire

Terrains bloqués

Terrains bloqués

Auberge/hôtel

Terrains McGuire



Sommaire des développements projetés

Sommaire des développements projetés des stocks de terrains, excluant les lots sujets aux sûretés de McGuire. Les valeurs mentionnées sont estimatives et basées sur l'expérience de la direction et les prix des derniers terrains vendus. Les délais estimés sont sujets aux procédures des municipalités et l'obtention des autorisations et permis requis. La réalité pourrait différer et la mise en œuvre des projets de développement demeure sujette à différentes hypothèses conjecturales.

	Détails	Délai estimé	Problèmes/Challenges	Valeur de réalisation potentielle estimative	Coûts estimés	Valeur nette de réalisation estimée (plus bas)	Valeur nette de réalisation estimée (plus haute)
1 – Gilbert, Eastman	<ul style="list-style-type: none"> Terrains localisés sur la Gilbert 	Mars - Avril 2023	<ul style="list-style-type: none"> Demande 2 opérations de lotissement auprès de la ville 	980 000 \$	20 000 \$	660 000 \$	960 000 \$
2 – Escalade, Eastman	<ul style="list-style-type: none"> 8 lots à développer 	Été - Automne 2023	<ul style="list-style-type: none"> Rues déjà en place pour un tronçon, doivent être améliorées 4 terrains plus faciles/4 terrains plus difficiles 	1 200 000 \$ à 1 500 000 \$	60 000 \$	1 140 000 \$	1 440 000 \$
3 – Montagnard, Eastman	<ul style="list-style-type: none"> 1 terrain de 20 acres Voisin du parc national du Mont-Orford 3 autres terrains potentiels 600 000\$ (dépôts déjà reçus) 	Automne - Hiver 2023	<ul style="list-style-type: none"> Rue à faire (environ 250 000\$) Nécessite un permis de la Ville de Eastman 	800 000 \$ à 2 000 000 \$	250 000 \$	550 000 \$	1 550 000 \$
4 - Auberge/Hôtel, Eastman	<ul style="list-style-type: none"> 8,7 millions de pi2 avec accès Mont-Orford Route partiellement construite Possibilité de modifier le lotissement 	N/A	<ul style="list-style-type: none"> Défis importants liés à la recherche d'un acheteur Zonage hôtel seulement Coûts à déterminer / préciser. 	1 500 000 \$ à 2 500 000 \$	10 000 \$	1 490 000 \$	2 490 000 \$
5 – Projet 9388, Eastman	<ul style="list-style-type: none"> Stratégie (alternative) possible : <ul style="list-style-type: none"> Agrandir un lot existant; Ventes de 700 K\$ prévu pour 2 lots; Création de 13 lots par la suite. 	Fin été 2023	<ul style="list-style-type: none"> 2 mètres qui bloquent l'accès à l'alternative Acception de l'agrandissement par le propriétaire du lot 	300 000 \$ à 700 000 \$	20 000 \$ à 100 000 \$	200 000 \$	680 000 \$
6 – Gilbert, Eastman	<ul style="list-style-type: none"> Terrains bloqués par un règlement. 	Inconnu	<ul style="list-style-type: none"> Discussion avec la municipalité d'Eastman 	6 130 000 \$	Inconnu	6 130 000 \$	6 130 000 \$
7 – Port-au-Persil, Saint-Siméon		Été 2023		4 900 000 \$	500 000 \$	4 400 000 \$	4 400 000 \$
Total						14 570 000 \$	17 650 000 \$

ANNEXE 4

Rapport d'évaluation

GROUPE VERTENDRE

RAPPORT D'ÉVALUATION

MONSIEUR ALAIN CHAGNON
9388-3510 QUÉBEC INC.

TERRAINS VACANTS SITUÉS
DANS LE DÉVELOPPEMENT LE VERTENDRE
EASTMAN

PRÉPARÉ PAR

ROBERT POULIOT
ÉVALUATEUR

ET

DANIEL BOUCHARD
ÉVALUATEUR AGRÉÉ



Raymond Chabot
Grant Thornton

DES EXPERTS FIABLES,
UNE VALEUR SÛRE

Le 7 mars 2022

Monsieur Alain Chagnon
9388-3510 Québec Inc.
122, chemin Gilbert
Eastman (Québec) J0E 1P0

Notre No/Réf : 1274381

**Objet : Évaluation de terrains vacants situés dans le développement
Le Vertendre, dans la municipalité d'Eastman**

Monsieur,

À votre demande, nous avons effectué l'analyse de la valeur marchande de terrains considérés comme vacants et situés dans le voisinage du chemin Gilbert, à Eastman.

L'emplacement est légalement situé sur les lots 2 236 211, 2 236 220, 2 236 222, 2 236 242, 2 236 244, 2 236 245, 2 457 577 et 6 parties du lot 6 295 913, cadastre du Québec, circonscription foncière de Shefford. La superficie totale de ces terrains est de 3 754 797 pi² (348 832 m²).

Après avoir analysé, étudié les principales données et rédigé nos conclusions, nous sommes d'opinion que la valeur marchande probable des terrains vacants concernés, aux fins de gestion des actifs, en date du 15 février 2022, est de :

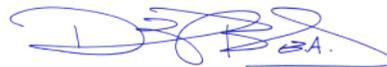
CINQ MILLIONS TRENTE-SEPT MILLE DOLLARS

(*) 5 037 000 \$

() Voir le tableau de la répartition de la valeur des terrains à la page 31 pour le prix détaillé.*



Robert Pouliot, évaluateur



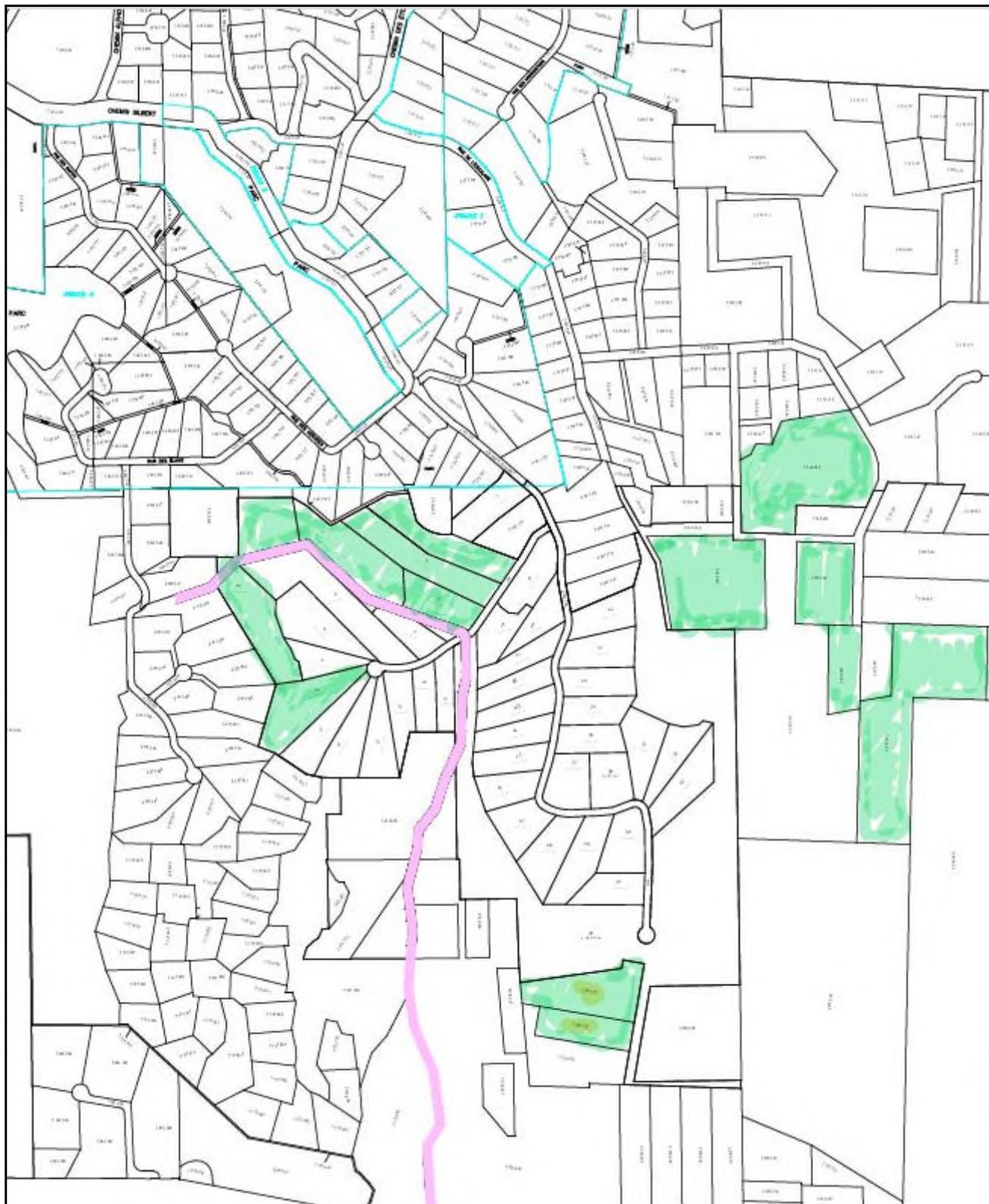
Daniel Bouchard, évaluateur agréé
(numéro de membre 2731)

RP/DB/db

TABLE DES MATIÈRES

Plan du développement le vertendre démontrant les terrains sujets-----	3
Introduction -----	4
Méthodologie -----	4
Sommaire des faits saillants-----	5
Conditions contingentes ou limitatives-----	10
Principes fondamentaux de la valeur immobilière -----	11
But de l'évaluation -----	12
Propriétaires et droits de propriété-----	13
Zonage -----	14
Description du secteur -----	15
Profil socio-économique -----	16
Localisation -----	16
Description sommaire des terrains -----	17
Localisation de l'emplacement des terrains -----	18
Processus d'estimation de la valeur des terrains -----	24
Analyse de la valeur des terrains -----	25
Tableau des ventes de terrains paritaires-----	26
Tableau des ventes de terrains paritaires (suite)-----	27
Carte de localisation des ventes de terrains-----	28
Analyse de la valeur des terrains -----	29
Répartition de la valeur marchande des terrains-----	31
Attestation de l'évaluateur-----	32
Annexes	

PLAN DU DÉVELOPPEMENT LE VERTENDRE DÉMONSTRANT LES TERRAINS SUJETS



INTRODUCTION

Pour faire suite à votre mandat du 15 février 2022, M. Robert Pouliot, évaluateur, a effectué l'expertise sur les terrains à l'étude en date du 22 février 2022, pour l'évaluation susdite, aux fins de gestion des actifs.

Les terrains à l'étude sont localisés dans le développement Le Vertendre, dans la municipalité d'Eastman. Tous les terrains sont présentement considérés comme vacants et certains des terrains sont enclavés, ce qui signifie qu'ils ne sont pas accessibles par un chemin public, mais majoritairement accessibles par un chemin carrossable et privé.

MÉTHODOLOGIE

Dans le présent rapport, nous avons évalué ces emplacements tels que vacants. La méthode de comparaison fut utilisée aux fins de la présente. Celle-ci est un moyen de preuve directe basé sur le principe qui veut que l'acheteur informé ne paie pas plus pour un emplacement que le prix exigé sur le marché pour un terrain d'utilité ou d'attrait équivalent¹. La méthode de lotissement, qui est un moyen de preuve indirecte, n'a pas été appliquée en raison de certaines contingences la limitant. Vous trouverez aux pages suivantes tous les détails relatifs à l'évaluation de l'emplacement à l'étude.

¹ Les publications du Québec, principes et concepts généraux en évaluation foncière, Vol. 1, p. 8/2.

SOMMAIRE DES FAITS SAILLANTS

Date de l'évaluation :	Le 15 février 2022
Adresse de l'immeuble :	Terrains vacants, chemin Gilbert, Eastman
Désignation légale :	Lots 2 236 211, 2 236 220, 2 236 222, 2 236 242, 2 236 244, 2 236 245, 2 457 577 et 6 parties du lot 6 295 913, cadastre du Québec, circonscription foncière de Shefford
Superficie totale des terrains :	3 754 797 pi ² (348 832 m ²)
Zonage et conformité :	RT-3 et RT-4/Conforme (voir la section zonage pour plus de détails)

LOT 2 236 211

Évaluation municipale : Années rôle : 2022-2023-2024	Taxes : Année : 2022
Terrain : 80 500 \$	Municipales : 531,74 \$
Bâtiment : 0 \$	Scolaires : 58,50 \$
Total : <u>80 500 \$</u>	Total : <u>590,24 \$</u>
Valeur uniformisée :	80 500 \$

Superficie du terrain : 441 216 pi² (40 990,30 m²)

LOT 2 236 220

Évaluation municipale : Années rôle : 2022-2023-2024	Taxes : Année : 2022
Terrain : 54 400 \$	Municipales : 387,69 \$
Bâtiment : 0 \$	Scolaires : 30,99 \$
Total : <u>54 400 \$</u>	Total : <u>418,68 \$</u>
Valeur uniformisée :	54 400 \$

Superficie du terrain : 130 714 pi² (12 143,8 m²)

LOT 2 236 222

Évaluation municipale : Années rôle : 2022-2023-2024		Taxes : Année : 2022	
Terrain :	70 100 \$	Municipales :	474,34 \$
Bâtiment :	0 \$	Scolaires :	47,54 \$
Total :	70 100 \$	Total :	521,88 \$
Valeur uniformisée :	70 100 \$		

Superficie du terrain : 217 998 pi² (20 252,70 m²)

LOT 2 236 242

Évaluation municipale : Années rôle : 2022-2023-2024		Taxes : Année : 2022	
Terrain :	149 400 \$	Municipales :	912,00 \$
Bâtiment :	0 \$	Scolaires :	131,12 \$
Total :	149 400 \$	Total :	1 043,12 \$
Valeur uniformisée :	149 400 \$		

Superficie du terrain : 559 781 pi² (52 005,40 m²)

LOT 2 236 244

Évaluation municipale : Années rôle : 2022-2023-2024		Taxes : Année : 2022	
Terrain :	70 100 \$	Municipales :	474,34 \$
Bâtiment :	0 \$	Scolaires :	47,54 \$
Total :	70 100 \$	Total :	521,88 \$
Valeur uniformisée :	70 100 \$		

Superficie du terrain : 217 832 pi² (20 237,30 m²)

LOT 2 236 245

Évaluation municipale : Années rôle : 2022-2023-2024		Taxes : Année : 2022	
Terrain :	54 300 \$	Municipales :	387,14 \$
Bâtiment :	0 \$	Scolaires :	30,88 \$
Total :	54 300 \$	Total :	418,02 \$
Valeur uniformisée :	54 300 \$		

Superficie du terrain : 130 651 pi² (12 137,9 m²)

LOT 2 457 577

Évaluation municipale : Années rôle : 2022-2023-2024	Taxes : Année : 2022
Terrain : 73 300 \$	Municipales : 492,00 \$
Bâtiment : 0 \$	Scolaires : 50,91 \$
Total : <u>73 300 \$</u>	Total : <u>542,91 \$</u>
Valeur uniformisée : 73 300 \$	

Superficie du terrain : 681 438 pi² (63 307,7 m²)

PARTIE DU LOT 6 295 913 (TERRAIN N° 2, VOIR LE PLAN PAGE 23)

Évaluation municipale : Années rôle : 2022-2023-2024	Taxes : Année : 2022
Terrain : À venir	Municipales : À venir
Bâtiment : 0 \$	Scolaires : À venir
Total : <u>À venir</u>	Total : <u>À venir</u>
Valeur uniformisée : À venir	

Superficie du terrain : 182 410 pi² (16 946,5 m²)

PARTIE DU LOT 6 295 913 (TERRAIN N° 3, VOIR LE PLAN PAGE 23)

Évaluation municipale : Années rôle : 2022-2023-2024	Taxes : Année : 2022
Terrain : À venir	Municipales : À venir
Bâtiment : 0 \$	Scolaires : À venir
Total : <u>À venir</u>	Total : <u>À venir</u>
Valeur uniformisée : À venir	

Superficie du terrain : 197 726 pi² (18 369,4 m²)

PARTIE DU LOT 6 295 913 (TERRAIN N° 4, VOIR LE PLAN PAGE 23)

Évaluation municipale : Années rôle : 2022-2023-2024	Taxes : Année : 2022
Terrain : À venir	Municipales : À venir
Bâtiment : 0 \$	Scolaires : À venir
Total : <u>À venir</u>	Total : <u>À venir</u>
Valeur uniformisée : À venir	

Superficie du terrain : 115 424 pi² (10 723,3 m²)

PARTIE DU LOT 6 295 913 (TERRAIN N° 7, VOIR LE PLAN PAGE 23)

Évaluation municipale : Années rôle : 2022-2023-2024	Taxes : Année : 2022
Terrain : À venir	Municipales : À venir
Bâtiment : 0 \$	Scolaires : À venir
Total : <u>À venir</u>	Total : <u>À venir</u>
Valeur uniformisée : À venir	

Superficie du terrain : 306 871 pi² (28 509,3 m²)

PARTIE DU LOT 6 295 913 (TERRAIN N° 10, VOIR LE PLAN PAGE 23)

Évaluation municipale : Années rôle : 2022-2023-2024	Taxes : Année : 2022
Terrain : À venir	Municipales : À venir
Bâtiment : 0 \$	Scolaires : À venir
Total : <u>À venir</u>	Total : <u>À venir</u>
Valeur uniformisée : À venir	

Superficie du terrain : 193 065 pi² (17 936,4 m²)

PARTIE DU LOT 6 295 913 (TERRAIN N° 14, VOIR LE PLAN PAGE 23)

Évaluation municipale : Années rôle : 2022-2023-2024	Taxes : Année : 2022
Terrain : À venir	Municipales : À venir
Bâtiment : 0 \$	Scolaires : À venir
Total : <u>À venir</u>	Total : <u>À venir</u>
Valeur uniformisée : À venir	

Superficie du terrain : 379 671 pi² (35 272,6 m²)

Services :

Eau potable : Sans objet

Installation sanitaire : Sans objet

Chemin : Gravelé

Service électrique : Aérien

Services publics :

Éclairage : _____ Câblodistribution : _____ Bornes d'incendie : _____
Gaz naturel : _____ Téléphone : X

OBSERVATION PARTICULIÈRE

Il est important de souligner que cette description technique est sommaire, car aucun devis de lotissement n'a été présenté pour les besoins de la présente analyse.

CONDITIONS CONTINGENTES OU LIMITATIVES

1. La description légale qui nous a été fournie est censée être exacte. Nous n'assumons aucune responsabilité pour des questions à caractère légal affectant la propriété, et ne rendons aucune opinion en ce qui concerne les titres, lesquels sont considérés comme bons.
2. Il est présumé que la propriété est sous possession responsable et administration efficace et compétente.
3. Nous n'avons fait aucun arpentage de la propriété et n'assumons aucune responsabilité en rapport avec cette question.
4. Nous croyons fiables tous les autres renseignements identifiés dans ce rapport et fournis par d'autres. Nous ne pouvons cependant en garantir l'exactitude, même si nous avons fait toutes les vérifications possibles à leur sujet.
5. La possession de ce rapport ou d'une copie ne confère aucunement le droit d'utilisation, de reproduction ou de publication par qui que ce soit d'autre que le client, sans le consentement écrit de l'évaluateur ou du client.
6. Nous ne sommes pas requis de témoigner ou de paraître en cour en raison des évaluations contenues dans ce rapport, à moins qu'arrangements à cet effet n'aient été conclus au préalable.
7. Tous les liens et charges pouvant exister ont été négligés. La propriété est évaluée comme si elle était libre de toute hypothèque.
8. La valeur estimée est conditionnelle dans la mesure où la propriété répond à la réglementation afférente à la sécurité et la salubrité des bâtiments dictée par les instances municipales, provinciales et fédérales.
9. Il est entendu que l'immeuble a été évalué en tenant compte des droits impliqués, excluant tout encombrement et considérant si nécessaire un financement normal, pouvant être trouvé au taux courant du marché.
10. Il est entendu que l'évaluateur a présumé que les éléments de construction ne pouvant être vérifiés à vue dans des conditions normales et selon les modes de construction prévalent au moment de la construction (ex. : intérieur des murs, comble, etc.).
11. Nous nous dégageons entièrement de toute anomalie physique ou tout vice caché non déclaré par le propriétaire. Au meilleur de notre connaissance, nous croyons que la mousse d'urée formaldéhyde ne fut pas utilisée lors de l'isolation; toutefois, cette déclaration est faite sans préjudice.
12. Il est entendu que l'évaluateur a considéré l'état du sol et du sous-sol comme étant suffisant au support de l'édifice, à moins qu'il y ait un rapport d'ingénieur attestant sa conformité ou non.
13. Il est entendu qu'aucune recherche n'a été effectuée sur les titres, l'historique, les créances, le règlement de zonage en vigueur, toutes les autres lois, règlements et servitudes pouvant affecter la valeur, excepté spécification au mandat.
14. L'inclusion d'un schéma de bâtiment a pour but d'aider le lecteur à visualiser l'immeuble. Les mesures sont approximatives si le cas s'applique, et ne peuvent être considérées comme exactes à moins de spécification contraire.
17. Il est présumé que la propriété étudiée est en conformité avec les exigences et règlements de la loi sur l'environnement, et plus particulièrement en ce qui a trait à la contamination des sols.
18. Il est entendu que si le mandant découvrait une erreur ou omission, il devra en aviser le signataire par écrit dans les dix jours suivant la réception dudit rapport.
19. Les informations sur les baux paritaires proviennent du Bureau de la publicité des droits ou de sources que nous jugeons fiables. Pour respecter la loi sur la protection des renseignements personnels, de Raymond Chabot Grant Thornton & Cie S.E.N.C.R.L. s'est abstint de divulguer certaines informations telles que les numéros civiques et autres. De plus, nous n'avons procédé ni à une vérification ni à une analyse en profondeur et n'avons pris aucune mesure pour s'assurer de l'exactitude et de l'intégrité de cesdites informations. Par conséquent, les informations contenues dans le tableau des loyers paritaires sont fournies à la condition expresse que de Raymond Chabot Grant Thornton & Cie S.E.N.C.R.L. et ses employés ainsi que ses administrateurs ne soient nullement responsables des erreurs ou omissions dans cette dite liste.

PRINCIPES FONDAMENTAUX DE LA VALEUR IMMOBILIÈRE

LE PRINCIPE DE L'ÉVOLUTION

Le changement est une loi de la vie. Rien ne peut demeurer statique. Tout évolue constamment. Ce processus fondamental s'appelle l'évolution. La croissance, la maturité et le déclin sont inhérents à toute propriété. Ce que l'évaluateur examine n'est pas permanent, mais transitoire. Sa formation doit lui permettre de déceler les forces sociales et économiques qui affectent la propriété à évaluer et influencer son estimation de la valeur.

LE PRINCIPE D'ANTICIPATION

Ce principe certifie que la valeur se manifeste par le truchement des bénéfices anticipés dans l'avenir.

Lors de l'achat d'une propriété, l'acheteur anticipe certains profits qui augmenteront son avoir ou celui de sa famille dans les années à venir. Il peut être inclus dans ces bénéfices, la jouissance de vie, l'environnement idéal pour élever une saine famille, le goût et la fierté d'être propriétaire. Avec l'achat d'une propriété à revenus, l'acheteur anticipe, dans les années futures, un profit raisonnable sur son investissement, ceci sous la forme d'une source annuelle constante de revenus.

Le prix qu'un acheteur est prêt à payer pour une propriété à une date déterminée escompte donc la valeur de ces bénéfices anticipés.

LE PRINCIPE DE SUBSTITUTION

Lorsqu'une propriété est remplaçable, sa valeur tend à être fixée par le coût d'acquisition de substituts également valables et désirables. La substitution devrait être possible sans délai sérieux. En d'autres mots, un acheteur potentiel n'est jamais justifié de payer plus pour une propriété quelconque que le coût d'acquisition d'un substitut également utile et désirable, construit dans un temps raisonnable.

LE PRINCIPE DE L'UTILISATION LA MEILLEURE ET LA PLUS AVANTAGEUSE

Ce principe est à la base du concept de la valeur. C'est cette utilisation qui, selon toute probabilité, produira le revenu net le plus élevé sur une période de temps donnée.

Cette utilisation, la meilleure aux fins d'évaluation, doit quand même être légale et elle se limite aux règlements de zonage et aux ordonnances existantes. Il doit aussi y avoir une demande pour son emploi.

La détermination de l'utilisation la meilleure et la plus avantageuse est subordonnée aux facteurs temps, site et utilisation-densité.

BUT DE L'ÉVALUATION

DÉFINITION DE LA VALEUR MARCHANDE

La valeur marchande se définit comme le prix le plus probable, de la vente réelle ou présumée d'un bien immobilier, à une date donnée, sur le marché libre et ouvert à la concurrence.

BUT, DATE ET FIN DE L'ÉVALUATION

Le but de ce rapport est d'estimer la valeur marchande, en date du 15 février 2022, aux fins de gestion des actifs, des terrains vacants situés dans le développement Le Vertendre, dans la municipalité d'Eastman.

IDENTIFICATION DES DROITS ÉVALUÉS

La présente expertise porte sur l'ensemble des droits absolus du propriétaire dans les terrains à évaluer, c'est-à-dire la pleine possession de tous les droits se rattachant aux terrains concernés dans ce rapport.

Nous avons toutefois pris en considération tous les autres éléments pertinents susceptibles d'influencer les valeurs marchandes. Par ailleurs, aucune description technique ou certificat de localisation n'était disponible aux fins d'identification de droits pouvant affecter les immeubles sous étude. L'évaluateur soussigné ne peut donc établir avec certitude tout droit qui pourrait affecter le potentiel et/ou la valeur. Il est donc considéré aux présentes qu'aucun droit potentiel n'affecte cet immeuble.

USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE

L'usage le meilleur et le plus profitable se réfère au potentiel du terrain, à sa capacité, lorsque vacant, de recevoir les améliorations les plus aptes à produire le rendement net le plus élevé sur une période donnée, tout en étant conforme aux exigences de sa localisation et, plus particulièrement, aux lois et règlements en vigueur, aux conditions du marché (offre et demande) et aux caractéristiques physiques de l'emplacement. En somme, l'emplacement doit satisfaire à la combinaison des forces économiques, sociales, politiques et physiques en interrelation au moment de l'évaluation.

Compte tenu des améliorations existantes, des caractéristiques des terrains et de leur localisation du terrain, l'usage le meilleur et le plus profitable est sans aucun doute son usage actuel. Veuillez consulter la section zonage afin de connaître les utilisations permises.

RISQUE DE CONTAMINATION DU SOL

Concernant les risques de contamination possibles des terrains, aucune étude technique environnementale n'a pu être consultée afin de certifier que les terrains sont exempts de matières dangereuses. **La présente évaluation présume donc qu'il n'y a aucune contrainte à ce chapitre.**

PROPRIÉTAIRES ET DROITS DE PROPRIÉTÉ

Lot 2 236 211

La société Les Investissements de l'Estrie Inc. maintenant appelée Zoobox Canada Inc. est propriétaire de ce lot suite à l'enregistrement de l'acte numéro 13 375 990 au bureau des droits de la circonscription foncière de Shefford, et ce, en date du 12 juin 2006. Le prix payé pour ce terrain a été de 75 000 \$.

Lot 2 236 244

La société Les Investissements de l'Estrie Inc. maintenant appelée Zoobox Canada Inc. est propriétaire de ce lot suite à l'enregistrement de l'acte numéro 12 894 318 au bureau des droits de la circonscription foncière de Shefford, et ce, en date du 30 novembre 2002. Le prix payé pour ce terrain a été de 50 000 \$.

Lots 2 236 222 et 2 236 220

La société Les Investissements de l'Estrie Inc. maintenant appelée Zoobox Canada Inc. est propriétaire de ce lot suite à l'enregistrement de l'acte numéro 13 945 089 au bureau des droits de la circonscription foncière de Shefford, et ce, en date du 18 janvier 2007. Le prix payé pour ce terrain a été de 105 000 \$.

Lot 2 236 242

La société Les Investissements de l'Estrie Inc. maintenant appelée Zoobox Canada Inc. est propriétaire de ce lot suite à l'enregistrement de l'acte numéro 12 317 853 au bureau des droits de la circonscription foncière de Shefford, et ce, en date du 19 mai 2005, et ce, en contrepartie d'un montant de 59 900 \$.

Lot 2 236 245

La société Les Investissements de l'Estrie Inc. maintenant appelée Zoobox Canada Inc. est propriétaire de ce lot suite à l'enregistrement de l'acte numéro 12 905 295 au bureau des droits de la circonscription foncière de Shefford, et ce, en date du 5 décembre 2002, et ce, en contrepartie d'un montant de 28 000 \$.

Lots 2 457 577 et 2 457 576

La société Les Investissements de l'Estrie Inc. maintenant appelée Zoobox Canada Inc. est propriétaire de ce lot suite à l'enregistrement de l'acte numéro 13 721 410 au bureau des droits de la circonscription foncière de Shefford, et ce, en date du 13 octobre 2006, et ce, en contrepartie d'un montant de 108 000 \$.

Lots 6 295 913 et 6 401 281

La société Les Investissements de l'Estrie Inc. maintenant appelée Zoobox Canada Inc. est propriétaire de ces terrains depuis plusieurs années, ils ont été acquis en plusieurs parties de lots et il a été impossible de retracer les informations concernant les actes et les montants payés de ceux-ci.

ZONAGE

Les terrains sous étude sont localisés dans les zones RT-3 et RT-4, lesquelles permettent les usages suivants :

Zone RT-3

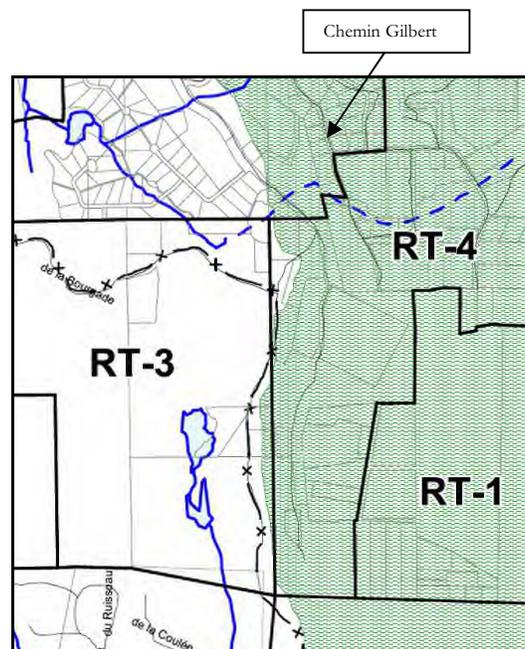
- ✓ Parcs, espaces verts et terrains de jeux
- ✓ Habitations unifamiliales isolées ou jumelées
- ✓ Résidence touristique et gîte touristique
- ✓ Gîtes en forêt

Zone RT-4

- ✓ Parcs, espaces verts et terrains de jeux
- ✓ Habitations unifamiliales isolées ou jumelées
- ✓ Résidence touristique et gîte touristique
- ✓ Gîtes en forêt
- ✓ Activités extensives reliées à l'eau

Il est de la responsabilité du propriétaire ou d'un éventuel acheteur de valider les usages avec la municipalité directement advenant une transaction ou un changement d'usage afin de s'assurer que le tout est pleinement conforme. Une non-conformité pourrait influencer la valeur émise. Pour de plus amples informations, vous trouverez en annexe du présent rapport l'extrait de la grille des usages permis.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE



PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE²

La municipalité d'Eastman connaît, depuis quelques années, un essor économique constant. Considérant la proximité de l'autoroute 10 et la présence de plusieurs lacs, ces facteurs ont eu pour effet de créer plusieurs développements résidentiels, donc un achalandage accru au centre de la municipalité.

LOCALISATION

La municipalité d'Eastman est située dans la portion nord de la MRC de Memphrémagog. Celle-ci comprend quelque dix-sept municipalités, dont la plupart sont caractérisées par leurs territoires boisés et la prédominance de la villégiature. Outre les nombreux lacs, dont le lac Memphrémagog, le paysage de la MRC est caractérisé par le Mont-Orford et le Mont Owl's Head. Au schéma d'aménagement et de développement de la MRC, ces derniers font d'ailleurs partie de territoires nommés « stations touristiques ». Le territoire de la municipalité est limitrophe à sept municipalités. Outre celles faisant partie de la MRC Memphrémagog, notons les municipalités de Sainte-Anne-de-la-Rochelle et de Bonsecours, faisant toutes deux parties de la MRC du Val-Saint-François. Fait à noter, le bilan migratoire de la MRC de Memphrémagog est le plus positif de la région de l'Estrie.

Selon les informations disponibles au plan d'urbanisme de la municipalité, Eastman est avantageusement située pour connaître un développement potentiel très intéressant. D'une part, elle est établie à l'entrée ouest de l'Estrie, facilement accessible par l'autoroute des Cantons-de-l'Est (10). Pour les villégiateurs et les nouveaux arrivants venant de la région de Montréal, Eastman est une destination populaire et attrayante à tout juste une heure de la métropole québécoise. Toutefois, Eastman est assez éloignée pour être dépaysante et offrir la possibilité d'envisager y trouver un logis (temporaire ou permanent) afin de prolonger son séjour. D'autre part, Eastman est localisée à proximité des agglomérations des villes de Sherbrooke et de Magog. Elle profite donc de la renommée de ces villes et de leur potentiel d'attraction économique (emplois, commerces, etc.), sociale et touristique en plus des universités et constitue, en quelque sorte, leur banlieue éloignée. Enfin, la proximité du parc national du Mont-Orford est un atout majeur pour Eastman. La fonction de villégiature déborde amplement du côté ouest du massif, même si le versant est plus développé par les diverses activités récréatives. Il reste que le Mont-Orford est omniprésent dans le paysage d'Eastman et façonne son quotidien.

² Informations provenant du plan d'urbanisme de la municipalité d'Eastman, règlement 2012-07, 2 avril 2012.

DESCRIPTION SOMMAIRE DES TERRAINS

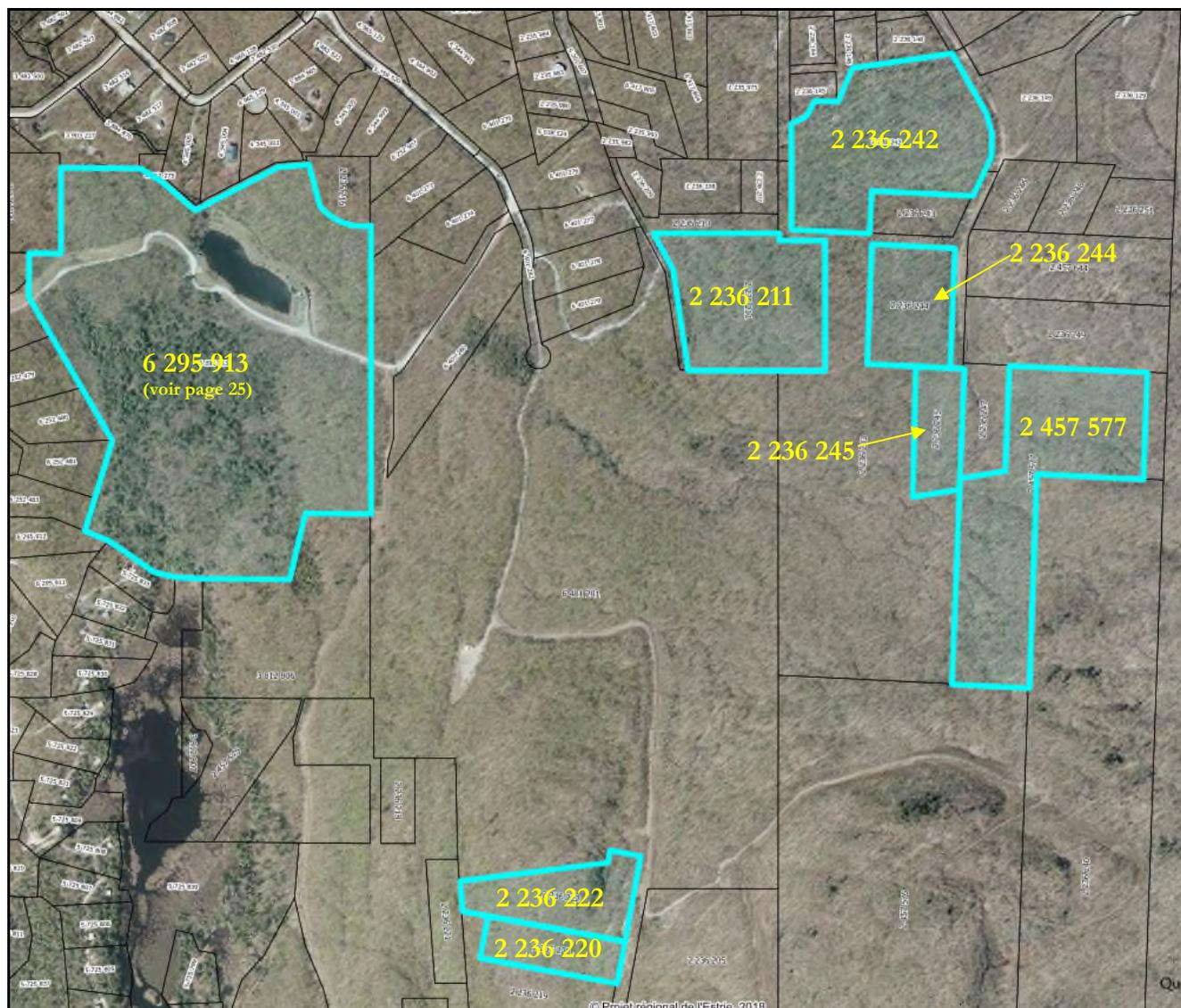
Les terrains sous étude sont connus et désignés comme étant les lots 2 236 211, 2 236 220, 2 236 222, 2 236 242, 2 236 244, 2 236 245, 2 457 577 et 6 parties du lot 6 295 913 (subdivisions à venir), cadastre du Québec, circonscription foncière de Shefford. L'ensemble de ces terrains sont construisibles. Ils sont recouverts d'un boisé mixte, mature et certains bénéficient d'une vue panoramique. La superficie totale de ces terrains est de 3 754 797 pi² (348 832 m²). Il est à noter que la parcelle de terrain identifié n° 7 du lot 6 295 913 est aménagée en lac avec plage.

Certains de ces terrains à l'étude sont accessibles par le chemin Gilbert et d'autres par des chemins privés. Ce qui signifie que les terrains ne bénéficient d'aucun accès par voie municipale.

Pour le détail des superficies de chacun des terrains, vous pouvez consulter la section sommaire des faits saillants.

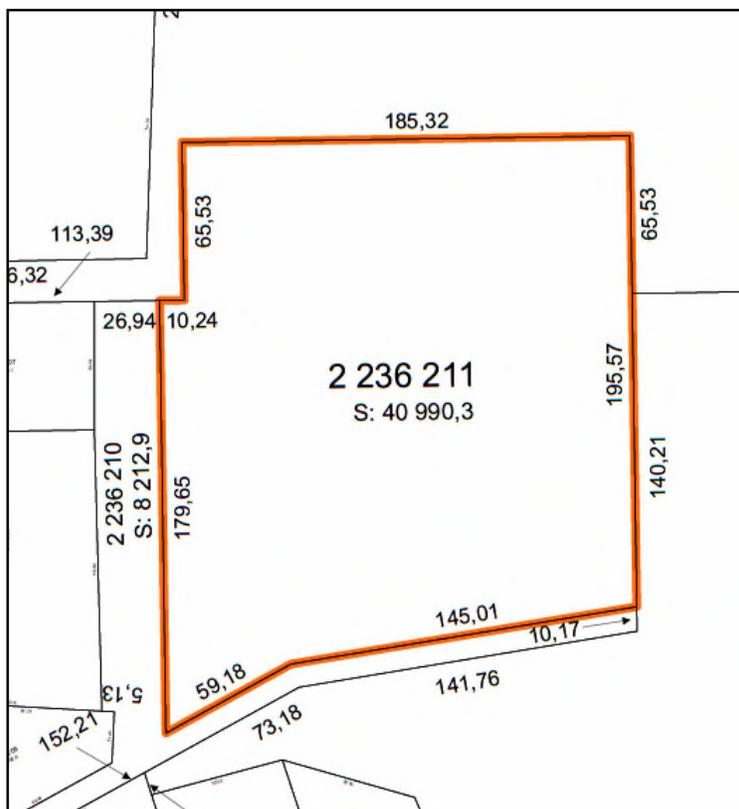
LOCALISATION DE L'EMPLACEMENT DES TERRAINS

EXTRAIT DE L'OUTIL IGO DE LA CPTAQ

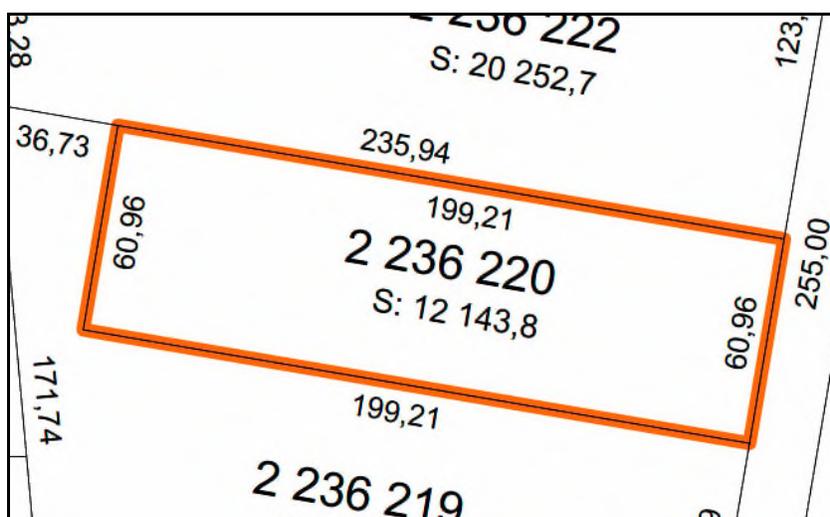


EXTRAITS DU PLAN DE CADASTRE

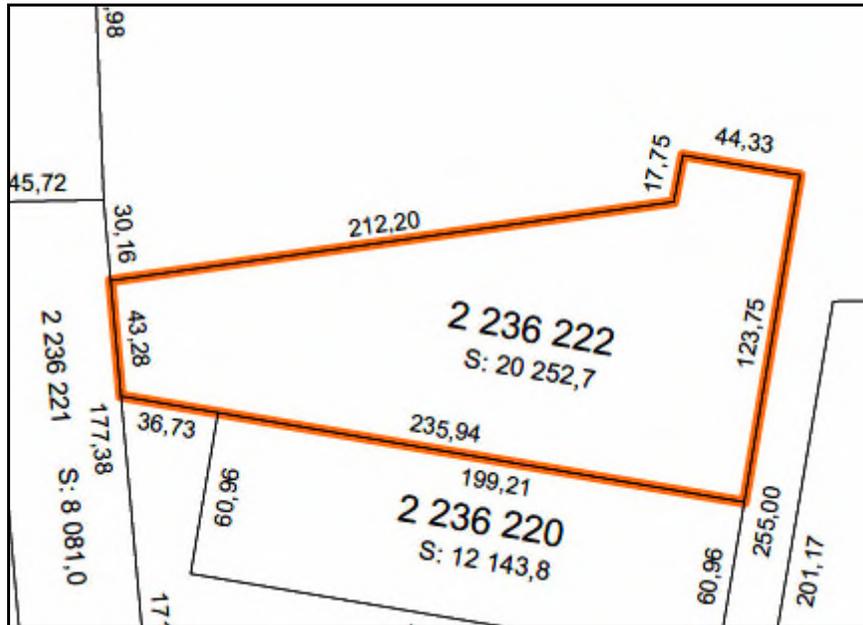
Lot 2 236 211



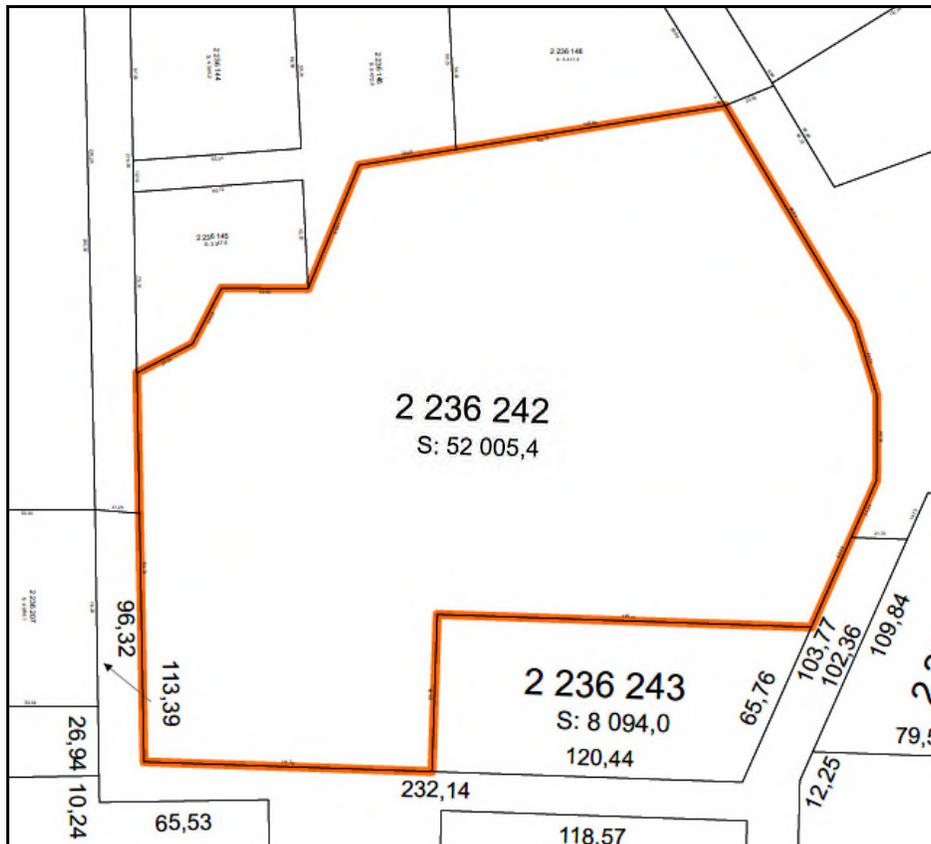
Lot 2 236 220



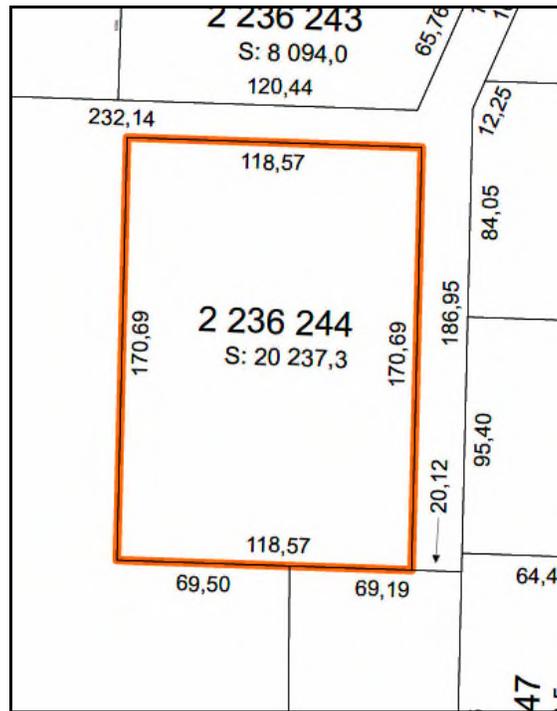
Lot 2 236 222



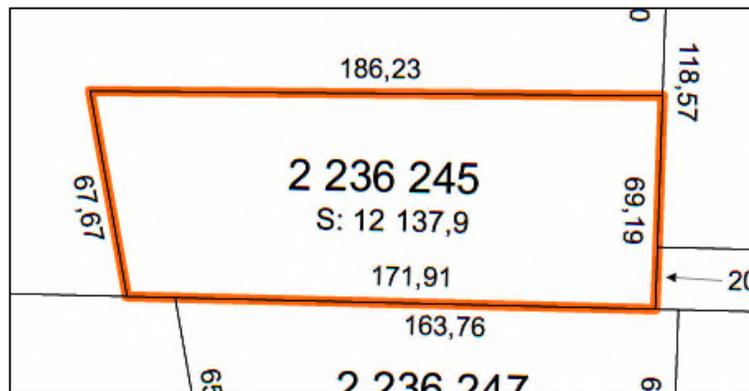
Lot 2 236 242



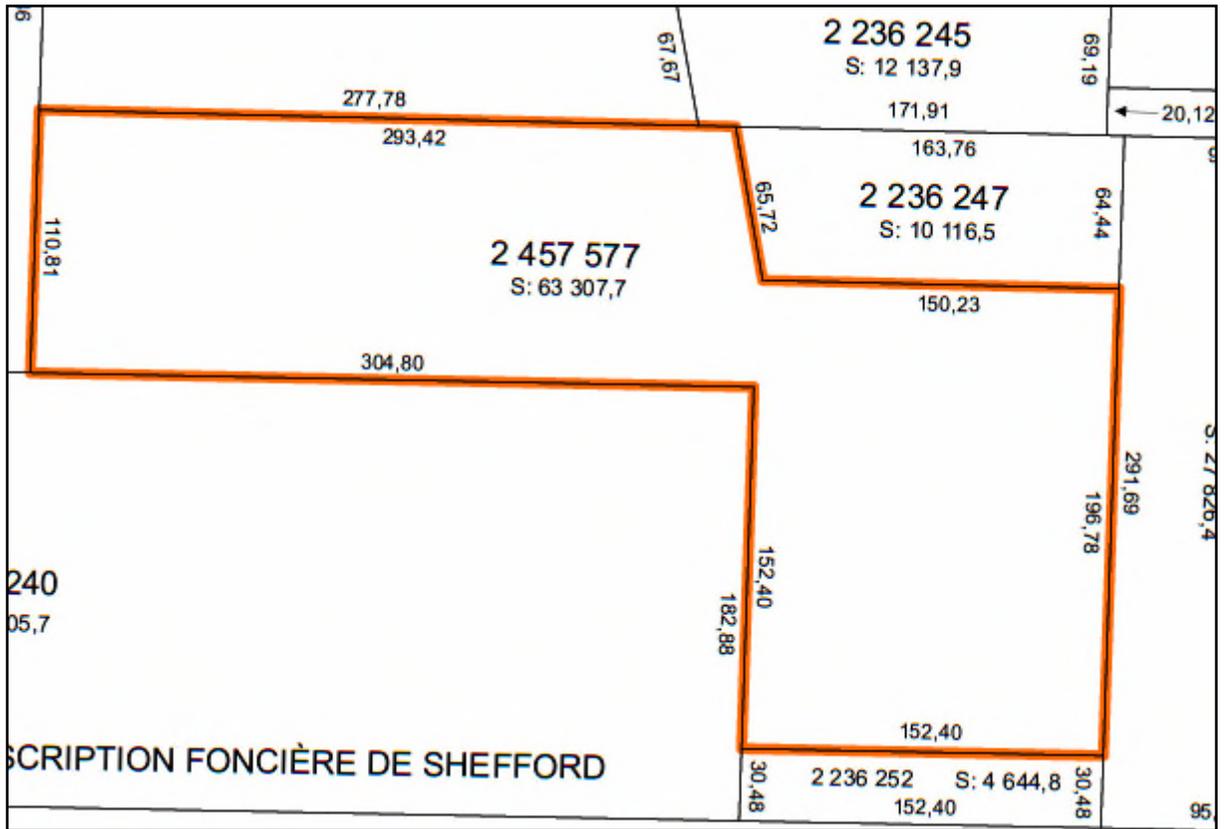
Lot 2 236 244



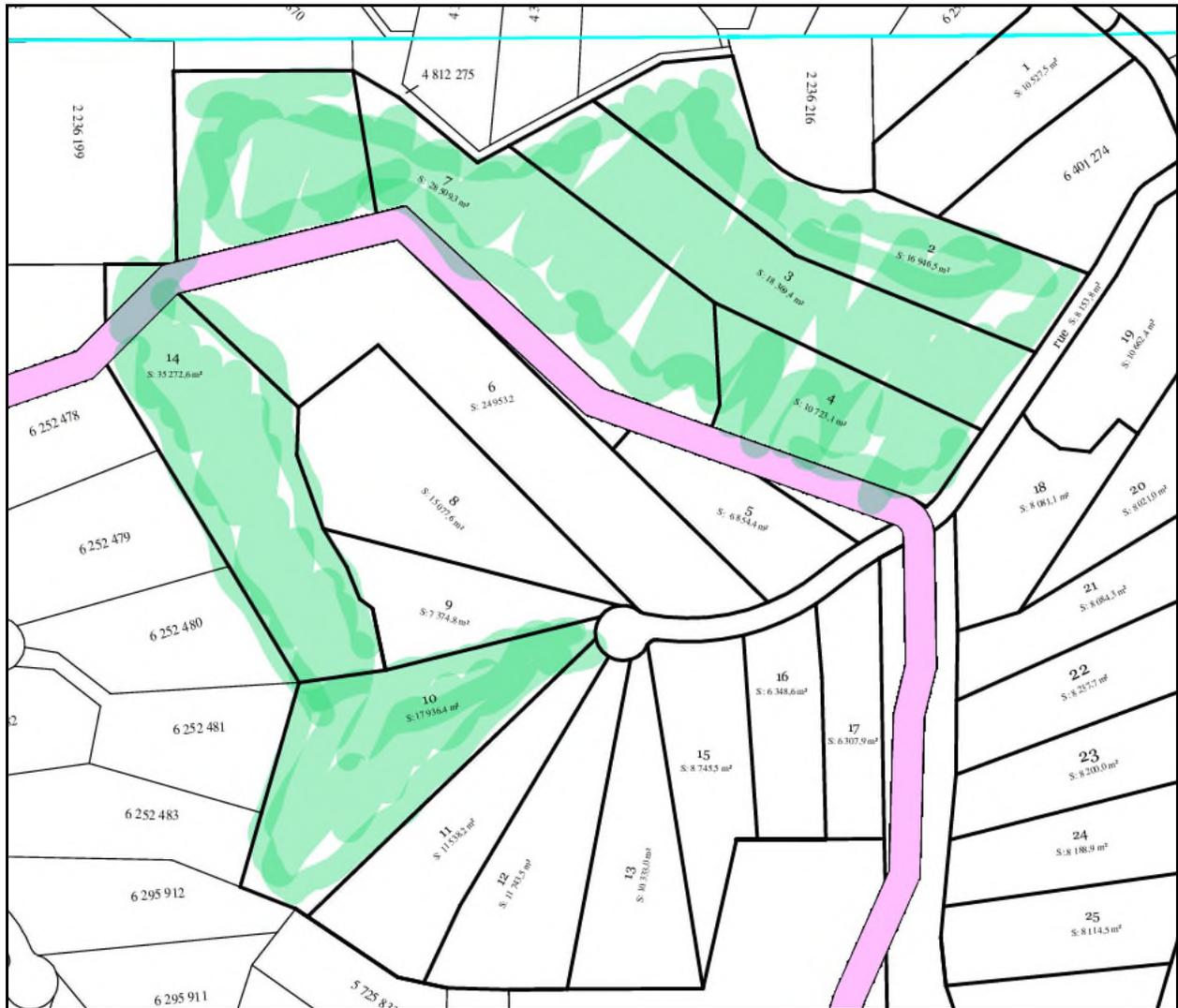
Lot 2 236 245



Lot 2 457 577



Partie du lot 6 295 913 (terrain n° 2, terrain n° 3, terrain n° 4, terrain n° 7, terrain n° 10 et terrain n° 14)



PROCESSUS D'ESTIMATION DE LA VALEUR DES TERRAINS

La prochaine étape dans le processus d'évaluation consiste à estimer la valeur qui peut être déterminée de quatre façons différentes, soit :

MÉTHODE DE COMPARAISON

Cette méthode est basée sur le principe qui veut qu'un acheteur informé ne paie pas plus pour un emplacement que le prix exigé sur le marché pour un terrain d'utilité ou d'attrait équivalents. Pour appliquer cette méthode, l'évaluateur analyse et compare les ventes d'emplacements similaires à celui qu'il évalue dans le même secteur. Il fait ensuite les rajustements nécessaires en regard des différences que dénote la comparaison.

MÉTHODE D'ALLOCATION

Par cette méthode, on soustrait du prix de vente la valeur des bâtiments et des améliorations des immeubles. Le reste constitue une indication de la valeur probable de l'emplacement de chaque immeuble comparable.

MÉTHODE DU REVENU RÉSIDUAIRE

Par cette méthode, on trouve la valeur marchande de l'emplacement selon l'utilisation optimale, en capitalisant le revenu net attribuable au terrain à un taux d'intérêt représentant le rendement requis par les investisseurs pour ce type d'investissement.

MÉTHODE DU LOTISSEMENT

Cette méthode d'évaluer l'emplacement sert surtout pour les grands espaces non aménagés susceptibles de contenir des ensembles résidentiels. Elle consiste à projeter une subdivision hypothétique de lots sur l'emplacement. On évalue le prix de vente brut de tous les lots, puis on soustrait les coûts d'aménagement.

Le profit qu'exigent habituellement les promoteurs est alors déduit et le solde constitue la valeur s'il n'y a pas eu de retard majeur dans la mise en marché des lots. Ce montant doit être escompté sur la période de temps probable nécessaire à la vente de chacun des lots. La mesure de la valeur définitive constitue réellement le prix que paierait le promoteur pour le terrain, en tenant compte du potentiel d'utilisation de l'emplacement.

ANALYSE DE LA VALEUR DES TERRAINS

Pour évaluer les terrains concernés, nous utilisons la méthode des données du marché. Cette dernière est généralement la plus représentative dans le cadre de l'évaluation d'un terrain vacant.

Pour les besoins du présent rapport, nous avons évalué les emplacements par la méthode de comparaison, laquelle est un moyen de preuve directe. Elle est basée sur le principe qui veut qu'un acheteur informé ne paie pas plus pour un emplacement que le prix exigé sur le marché pour un terrain d'utilité ou d'attrait équivalents³. Elle consiste à estimer la valeur d'un immeuble à partir de ventes de propriétés comparables. Lorsque les données sont en nombre suffisant, la méthode de comparaison est la plus fiable, la plus directe et la plus objective.

Afin d'estimer la valeur marchande des terrains à l'étude, nous avons étudié l'évolution du marché et analysé les ventes d'emplacements offrant un potentiel semblable et impliquant des terrains à zonage similaire et possédant une localisation qui soit représentative. Les ventes répertoriées sont inscrites au tableau de la page suivante.

³ Les publications du Québec, principes et concepts généraux en évaluation foncière, Vol. 1, p. 8/2

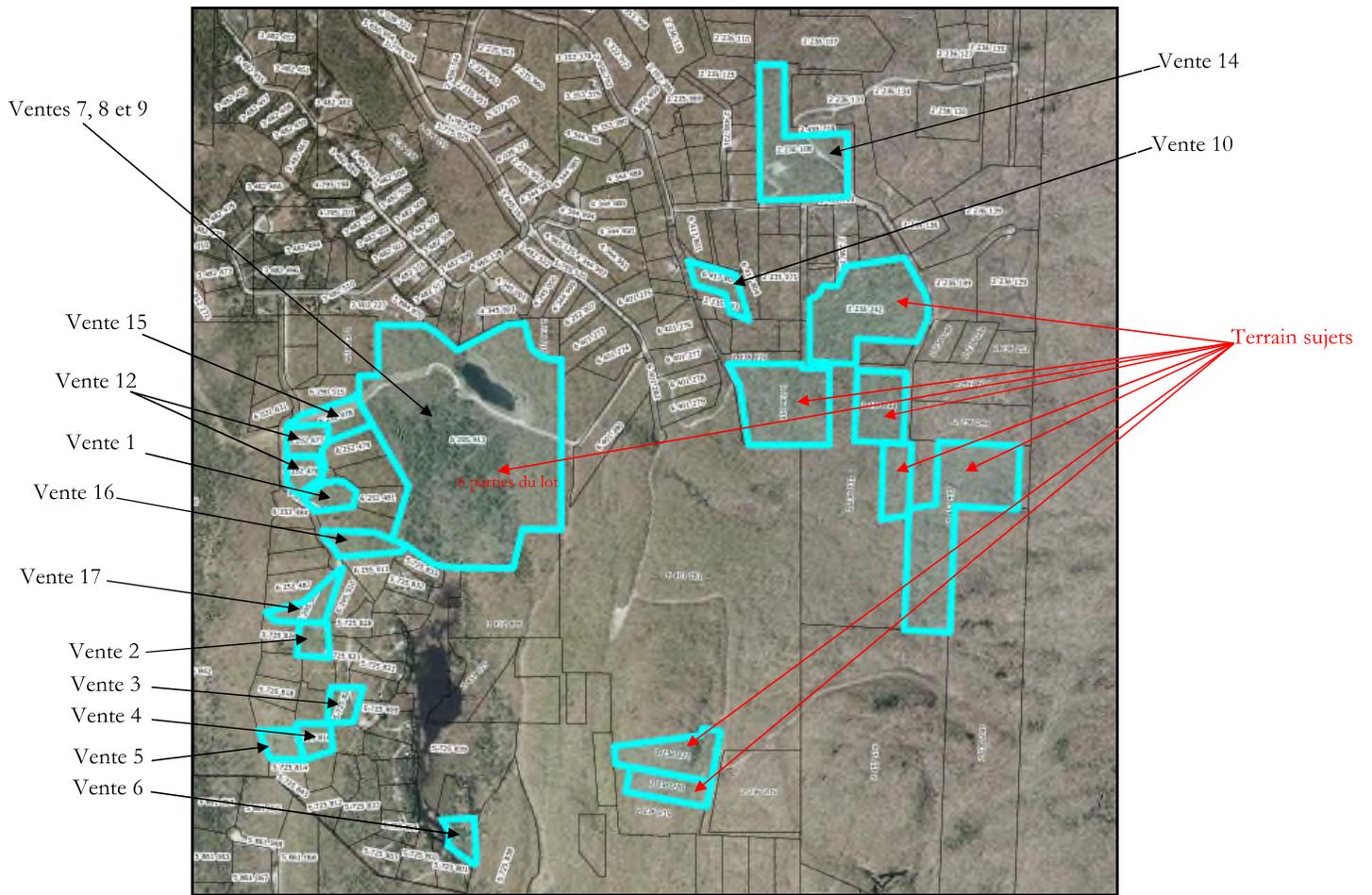
TABLEAU DES VENTES DE TERRAINS PARITAIRES

Photographie aérienne	Vente no	No inscr.	Vendeur	Acheteur	Date	Rue	Secteur	Prix	Superficie (m ² /pi ²)	Taux/ Superficie (m ² /pi ²)	Lot(s) no	Zonage	Remarques
	1	26 917 825	Daniel Lafleur	Jean-François Loiselle	2021-12-21	ch. Gilbert	Verendre	200 000 \$	6 526,8 m ² 70 245 pi ²	30,64 \$ 2,85 \$	6 252 482	Résidentiel RT4	Terrain boisé et avec une façade au chemin Gilbert.
	2	26 555 128	Zoobox Canada Inc.	Martin Turcotte	2021-08-02	ch. Gilbert	Verendre	155 000 \$	6053,96 m ² 65 164 pi ²	25,60 \$ 2,28 \$	5 725 827	Résidentiel RT4	Terrain boisé et avec une façade au chemin Gilbert (pente abrupte vers l'arrière).
	3	26 481 405	Les Investissements de l'Estrie Inc.	M.D. Inc.	2021-07-06	ch. Gilbert	Verendre	135 000 \$	6074,83 m ² 65 388,7 pi ²	22,22 \$ 2,06 \$	5 725 820	Résidentiel RT4	Terrain boisé et situé en deuxième rangée.
	4	26 650 235	Zoobox Canada Inc.	Laurent Fournier	2021-09-09	ch. Gilbert	Verendre	155 000 \$	6 100,37 m ² 65 663,58 pi ²	25,40 \$ 2,36 \$	5 725 816	Résidentiel RT4	Terrain boisé et avec un accès au chemin Gilbert.
	5	26 468 507	Zoobox Canada Inc.	Frédéric Ostiguy	2021-06-30	ch. Gilbert	Verendre	155 000 \$	6 080,71 m ² 65 452 pi ²	25,49 \$ 2,37 \$	5 725 815	Résidentiel RT4	Terrain boisé et avec accès au chemin Gilbert.
	6	26 365 761	Les Investissements de l'Estrie Inc.	Martin Gagné	2021-06-02	ch. Gilbert	Verendre	175 000 \$	6 067,32 m ² 65 307,83 pi ²	28,84 \$ 2,68 \$	5 725 800	Résidentiel RT4	Terrain boisé et avec une façade au chemin Gilbert.
	7	Promesse d'achat accepté	Zoobox Canada Inc.		2022-01-01	ch. Gilbert	Verendre	350 000 \$	24 953,2 m ² 268 593 pi ²	14,02 \$ 1,30 \$	Pièce 6 295 913 (n° 6)	Résidentiel RT4	Terrain en friche et de forme irrégulière, longeant la servitude du gaz naturel.
	8	Promesse d'achat accepté	Zoobox Canada Inc.		2022-01-01	ch. Gilbert	Verendre	325 000 \$	15 077,60 m ² 162 293 pi ²	21,55 \$ 2,00 \$	Pièce 6 295 913 (n° 8)	Résidentiel RT4	Terrain avec une façade au chemin Gilbert.
	9	Promesse d'achat accepté	Zoobox Canada Inc.		2022-01-01	ch. Gilbert	Verendre	240 000 \$	10 333,0 m ² 111 223 pi ²	23,23 \$ 2,16 \$	Pièce 6 295 913 (n° 13)	Résidentiel RT4	Terrain boisé en pente positive vers l'arrière et avec une façade sur le chemin Gilbert.

TABLEAU DES VENTES DE TERRAINS PARITAIRES (SUITE)

Photographie aérienne	Vente no	No inscr.	Vendeur	Acheteur	Date	Rue	Secteur	Prix	Superficie (m ² /pi ²)	Taux/ Superficie (m ² /pi ²)	Lot(s) no	Zonage	Remarques
	10	26 738 592	Jean-Jacques Barbeau	Karyne Sirois	2021-10-14	ch. de l'Escalade	Verdun	285 000 \$	8 000,2 m ² 86 110,90 pi ²	35,62 \$ 3,31 \$	6 417 805	Résidentiel RT4	Terrain boisé avec une façade au chemin de l'Escalade.
	11	26 814 531	Normand Robichaud	Stéphane Tremblay	2021-11-12	ch. des Diligences	Eastman	230 000 \$	20 206,40 m ² 217 499 pi ²	11,38 \$ 1,06 \$	3 312 833	Résidentiel V-15	Terrain en friche et situé à l'extérieur du développement Le Verdun. Terrain avec une pente positive abrupte vers l'arrière. Cette vente est moins représentative.
	12	24 083 000	Zoobox Canada Inc.	Martin Kirouac	2018-06-21	ch. Gilbert	Eastman	200 000 \$	13 499,70 m ² 145 309 pi ²	14,82 \$ 1,38 \$	6 252 477 et 6 252 476	Résidentiel RT4	Terrains boisés avec une pente positive abrupte vers l'arrière. Le taux unitaire est peu élevé considérant la date de vente, soit en 2018.
	13	24 182 357	Alain Laramée	Fiducie familiale Marguerite	2018-10-09	ch. de l'Escalade	Eastman	185 000 \$	24 183,70 m ² 260 310 pi ²	7,65 \$ 0,71 \$	4 850 858	Résidentiel RT4	Terrain arrière avec une pente positive abrupte vers l'arrière. Le terrain n'a pas d'accès direct à la rue. Le taux unitaire est peu élevé considérant la date de vente, soit en 2018.
	14	23 052 826	Resonance Québec Inc.	Escapade de l'Est Inc.	2017-05-05	ch. de l'Escalade	Eastman	142 000 \$	42 855,3 m ² 461 289 pi ²	3,31 \$ 0,31 \$	2 236 108	Résidentiel RT4	Grand terrain arrière et avec une pente positive abrupte. Le terrain n'a pas d'accès direct à la rue. Le taux unitaire est peu élevé considérant la date de vente, soit en 2017.
	15	24503720	Zoobox Canada Inc.	Jean-Simon Villeneuve	2019-04-03	ch. de l'Escalade	Eastman	130 000 \$	10 228,90 m ² 110 102,5 pi ²	12,70 \$ 1,18 \$	6 252 478	Résidentiel RT4	Terrain boisé et avec peu de façade au chemin. Le taux unitaire est peu élevé considérant la date de vente, soit en 2019.
	16	26915619	Anthony Cormier	Pierre-Olivier Emond	2021-12-21	ch. de la Réserve	Eastman	224 000 \$	8 777,2 m ² 94 477 pi ²	25,52 \$ 2,37 \$	6 295 912	Résidentiel RT4	Terrain boisé et avec une façade au chemin.
	17	24673389	Zoobox Canada Inc.	Guy Beauregard	2019-06-13	ch. de la Réserve	Eastman	160 965 \$	8 776 m ² 94 463,7 pi ²	18,34 \$ 1,70 \$	6 295 909	Résidentiel RT4	Terrain boisé et avec une petite façade au chemin. Le taux unitaire est peu élevé considérant la date de vente, soit en 2019.

CARTE DE LOCALISATION DES VENTES DE TERRAINS



ANALYSE DE LA VALEUR DES TERRAINS

Afin d'évaluer les terrains concernés et considérés comme vacants, nous utilisons la méthode de comparaison. Cette méthode est la plus représentative afin d'évaluer un terrain vacant puisqu'elle est basée sur le principe de substitution. Ce principe est basé sur le fait qu'un acheteur informé ne paiera pas plus cher pour un immeuble donné qu'un autre immeuble semblable, à une date donnée, toutes choses étant égales par ailleurs.

Les transactions répertoriées aux tableaux des pages précédentes impliquent majoritairement des terrains, dans le développement Le Vertendre, dans la municipalité d'Eastman. Nos recherches nous ont permis de retenir 14 ventes enregistrées et 3 ententes acceptées transigées entre mai 2017 et janvier 2022.

ANALYSE DES VENTES DE TERRAINS

Suite à l'analyse des transactions relevées, nous avons constaté des taux unitaires variant entre 1,70 \$ et 3,31 \$ le pied carré pour les terrains ayant des superficies variant de 65 000 pi² à 95 000 pi² et ayant une façade sur une rue municipalisée. Pour ce qui est des superficies entre 100 000 pi² et 250 000 pi², les taux unitaires varient entre 1,06 \$ et 2,16 \$ le pied carré. Et enfin, pour des superficies de 250 000 pi² à 461 289 pi², les taux unitaires se situent entre 0,31 \$ à 1,30 \$ le pied carré.

Pour ce qui est de nos terrains sujets, les taux unitaires retenus varient en fonction de leur accessibilité, leur topographie et de la vue panoramique que les terrains peuvent offrir. Vous trouverez à la section répartition de la valeur marchande des terrains, un tableau indiquant la valeur de chacun des terrains en fonction de leur particularité.

CONCLUSION DE NOTRE ANALYSE DES VALEURS

Résumé du barème des valeurs

Type de terrain	Taux unitaire
Terrain en façade sur rue privée	1,25 \$
Terrain en façade sur rue privée avec vue panoramique	1,50 \$
Terrain prêt à construire en façade sur rue municipalisée	2,25 \$
Terrain prêt à construire en façade sur rue municipalisée et voisin du lac	2,75 \$

RÉPARTITION DE LA VALEUR MARCHANDE DES TERRAINS

Lot no	Superficie (pi ² /m ²)	Prix unitaire (pi ² /m ²)	Valeur marchande arrondie	Remarques
2 236 211	441 215/ 40 990,30	1,25 \$/ 13,45 \$	551 000 \$	Terrain boisé et accès par un chemin privé
2 236 222	217 998/ 20 252,70	1,50 \$/ 16,15 \$	327 000 \$	Terrain boisé, avec vue panoramique et accès par un chemin privé
2 236 242	559 781/ 52 005,40	1,25 \$/ 13,45 \$	559 800 \$	Terrain boisé, avec la présence d'un ruisseau et accès par un chemin privé
2 236 244	217 832/ 20 237,30	1,50 \$/ 16,14 \$	326 700 \$	Terrain boisé, avec vue panoramique et accès par un chemin privé
2 236 245	130 651/ 12 137,9	1,50 \$/ 16,14 \$	196 000 \$	Terrain boisé, avec vue panoramique et accès par un chemin privé
2 457 577	681 438/ 63 307,7	0,75 \$/ 8,07 \$	511 000 \$	Terrain de forme irrégulière avec pente abrupte et accès par un chemin privé (1,25 \$ - 0,50 \$ = 0,75 \$)
Partie du lot 6 295 913 Terrain n° 2	182 410/ 16 946,5	2,25 \$/ 24,22 \$	410 400 \$	Terrain prêt à construire et avec une façade à la rue municipalisée
Partie du lot 6 295 913 Terrain n° 3	197 726/ 18 369,4	2,75 \$/ 29,60 \$	543 700 \$	Terrain prêt à construire et avec une façade à la rue municipalisée et voisin d'un lac. Ce terrain pourrait être resubdivisé
Partie du lot 6 295 913 Terrain n° 4	115 424/ 10 723,3	2,75 \$/ 29,60 \$	317 400 \$	Terrain prêt à construire et avec une façade à la rue municipalisée et voisin d'un lac
Partie du lot 6 295 913 Terrain n° 7	306 871/ 28 509,3	Voir remarques 	384 800 \$	Étang aménagé sur 55 % du terrain. Portion de terrain résiduel d'une superficie de 13 000 m² x 29,60 \$/m² = 384 800 \$
Partie du lot 6 295 913 Terrain n° 10	193 065/ 17 936,4	2,25 \$/ 24,22 \$	434 400 \$	Terrain prêt à construire et avec une façade à la rue municipalisée. Ce terrain pourrait être resubdivisé
Partie du lot 6 295 913 Terrain n° 14	379 671/ 35 272,6	1,25 \$/ 13,45 \$	474 600 \$	Terrain avec une façade à un chemin privé

Valeur totale des terrains (arrondie) :

5 037 000 \$

ATTESTATION DE L'ÉVALUATEUR

Nous soussignés, certifions que :

- Les faits et énoncés au présent rapport sont véridiques et exacts.
- Nous avons visité et inspecté la propriété qui fait l'objet du présent rapport et considéré toute chose pouvant affecter la valeur de la propriété.
- Les analyses, opinions et conclusions du rapport nous sont propres et elles sont neutres et objectives. Elles ne sont restreintes que par les hypothèses et les réserves que nous avons formulées dans le présent rapport.
- Nous n'avons aucun intérêt présent ou à venir dans la propriété étudiée dans ce rapport et n'avons aucun intérêt ou préjudice en ce qui concerne les parties en cause.
- Ce rapport est fait conformément aux règles et normes de pratique professionnelles de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec. Au meilleur de notre connaissance, l'opinion que nous exprimons est basée sur des faits que nous croyons fiables et dignes de foi, mais limitée par les hypothèses, les restrictions et les conditions énumérées au rapport.
- Les honoraires qui nous sont versés ne sont pas conditionnels à la déclaration d'une valeur préétablie ou d'une valeur qui aide la cause du client.
- Après avoir analysé, étudié les principales données et rédigé nos conclusions, nous sommes d'opinion que la valeur marchande probable de la propriété concernée, aux fins de gestion des actifs, en date du 15 février 2022, est de :

CINQ MILLIONS TRENTE-SEPT MILLE DOLLARS

5 037 000 \$



Robert Pouliot, évaluateur

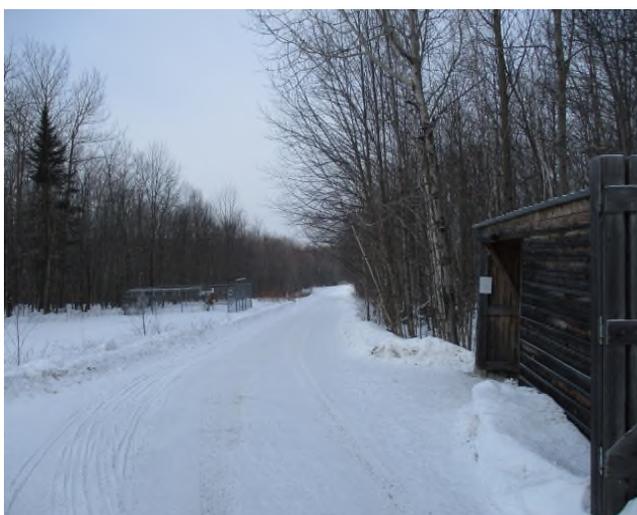


Daniel Bouchard, évaluateur agréé
(numéro de membre 2731)

ANNEXE I

PHOTOGRAPHIES ADDITIONNELLES DU SUJET

PHOTOGRAPHIES DES TERRAINS À L'ÉTUDE





ANNEXE II

GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

I) Zones Récréo-touristiques RT
Grille des usages et des constructions autorisés par zone

Réf.	Classes d'usages autorisées	Zones							
		RT-1 (1,2)	RT-2 (1)	RT-3 (1)	RT-4 (1)				
4.2	GROUPE RÉSIDENTIEL								
A.1	Habitations unifamiliales isolées		X	X	X				
A.2	Habitations unifamiliales jumelées		X	X	X				
A.3	Habitations unifamiliales en rangée								
B.1	Habitations bifamiliales isolées								
B.2	Habitations bifamiliales jumelées								
B.3	Habitations bifamiliales en rangée								
C.1	Habitations multifamiliales isolées								
C.2	Habitations multifamiliales jumelées								
C.3	Habitations multifamiliales en rangée								
D	Maisons mobiles								
4.3	GROUPE COMMERCIAL								
A	Bureaux								
A.1	Bureaux d'affaires		X ⁽⁴⁾						
A.2	Bureaux de professionnels								
A.3	Bureaux intégrés à l'habitation								
B	Services								
B.1	Services personnels / Soins non médicaux								
B.2	Services financiers								
B.3	Garderies / Écoles privées								
B.4	Services funéraires								
B.5	Services soins médicaux de la personne								
B.6	Services de soins pour animaux								
B.7	Services intégrés à l'habitation		X	X					
C	Établissements hébergement / restauration								
C.1	Établissements de court séjour								
C.2	Établissements de restauration intérieurs								
C.3	Établissements de restauration extérieurs								
D	Vente au détail								
D.1	Magasins d'alimentation								
D.2	Autres établissements de vente au détail								
D.3	Vente au détail de produits de la ferme								
E	Établissements axés sur l'auto								
F	Établissements axés sur la construction								
F.1	Entrepreneurs en construction								
F.2	Entrepreneurs excavation / voirie								
G	Établissements de récréation								
G.1	Salles de spectacle								
G.2	Activités intérieures à caractère commercial								
G.3	Activités extérieures à caractère commercial								
G.4	Activités extensives reliées à l'eau			X					
H	Commerces liés aux exploitations agricoles								

Réf.	Classes d'usages autorisées	Zones							
		RT-1 (1,2)	RT-2 (1)	RT-3 (1)	RT-4 (1)				
4.4	GROUPE COMMUNAUTAIRE								
A	Établissements religieux								
B	Établissements d'enseignement								
C	Institutions								
D	Services administratifs publics								
D.1	Services administratifs gouvernementaux								
D.2	Services de protection								
D.3	Services de voirie								
E	Services récréatifs publics								
F	Équipements culturels								
G	Parcs, espaces verts, terrains de jeux	X	X	X	X				
H	Cimetières								
4.5	GROUPE AGRICOLE								
A	Culture du sol								
B	Élevage d'animaux								
C	Production industrielle								
4.6	GROUPE INDUSTRIEL								
A	Industries de classe A								
B	Industries de classe B								
C	Industries de classe C								
D	Activités d'extraction								
E	Activités industrielles de récupération								
F	Activités de production artisanale								
Usages spécifiquement autorisés									
	Gîte touristique		X	X	X				
	Activités récréatives linéaires de type sentier ou piste	X	X	X	X				
	Hôtel ⁽⁵⁾	X							
	Centre communautaire ⁽⁴⁾		X	X					
	Dépanneur	X ⁽⁷⁾							
	Résidence touristique			X	X				
	Système de transport par voie aérienne au Mont-Orford	X							
	Usage accessoire	X	X	X					
Usages spécifiquement non autorisés									
	Marina			X					
	Résidence touristique	X	X				X		
Constructions spécifiquement autorisées									
	Gîte en forêt		X	X	X				



Raymond Chabot
Grant Thornton