

ANNEXE A

PROCESSUS DE SOLLICITATION D'INVESTISSEMENTS ET DE VENTE

1. Introduction

- 1.1 Le 20 janvier 2023, la Cour supérieure du Québec (Chambre commerciale) du district de Bedford (la **Cour**) a émis une ordonnance initiale, telle qu'amendée et reformulée par une Deuxième ordonnance émise le 30 janvier 2023 (l'**Ordonnance initiale**), en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, L.R.C., 1985, c. C-36 (la **LACC**), ayant notamment pour effet de suspendre les procédures à l'encontre de La Fabrique Zoobox Inc., Les Versants d'Orford inc., Vertendre Saint-Siméon inc. (**Vertendre St-Siméon**), Les Investissements de l'Estrie inc. (**Investissements**), Zoobox Canada Inc., 9388-3510 Québec inc. et 9220-7174 Québec inc. (collectivement, les **Débitrices**) et de nommer Raymond Chabot inc. comme contrôleur (le **Contrôleur**).
- 1.2 Le 19 avril 2023, la Cour a émis une troisième ordonnance en vertu de la LACC, ayant notamment pour effet de prolonger la suspension des procédures à l'encontre des Débitrices et d'autoriser le Contrôleur à mener, avec l'assistance des Débitrices et le consentement du Prêteur temporaire, un processus de sollicitation d'investissements et de vente (**PSIV**) pour des actifs spécifiques de Vertendre St-Siméon et Investissements (les deux étant collectivement désignées comme étant les **Débitrices concernées**), de même que pour des droits et intérêts dans la propriété intellectuelle des Débitrices, conformément aux conditions des présentes (tel que pouvant être amendée, modifiée ou complétée, les **Procédures PSIV**).
- 1.3 Les présentes Procédures PSIV décrivent notamment les éléments suivants :
 - a) les modalités et les délais selon lesquels toute partie intéressée peut avoir accès ou continuer d'avoir accès aux documents de vérification diligente concernant les Biens des Débitrices;
 - b) les modalités et les délais selon lesquels un Soumissionnaire peut soumettre une Soumission pour une Transaction et le contenu devant être inclus aux Soumissions ;
 - c) le processus et les critères pour la sélection d'une Soumission; et
 - d) le processus d'approbation d'une Soumission par la Cour.

- 1.4 Le PSIV sera exécuté par le Contrôleur conformément aux Procédures PSIV. Sauf indication contraire des présentes, le Contrôleur sera pleinement et exclusivement autorisé, habilité et tenu de prendre toutes les mesures et d'effectuer toutes les démarches découlant des Procédures PSIV, en consultation avec les Débitrices et le Prêteur temporaire. Advenant la survenance d'un désaccord quant à l'interprétation ou l'application des Procédures PSIV, la Cour aura compétence pour entendre et rendre les ordonnances appropriées afin de résoudre ce désaccord.
- 1.5 Toute Transaction sera effectuée sur une base « telle quelle » et « sans aucun recours » et sans représentations, garanties, engagements, ni indemnisation de quelque nature que ce soit par les Débitrices, le Contrôleur, le Prêteur temporaire ou l'un de leurs représentants, sauf dans la mesure où cela est prévu dans l'Entente finale avec un Soumissionnaire.
- 1.6 Les parties qui souhaitent que leur Soumission soit prise en considération doivent participer au PSIV dirigé par le Contrôleur en conformité aux présentes Procédures PSIV.

2. Termes définis

- 2.1 Tous les termes en majuscules ont la définition qui leur est donnée à l'Annexe B.
- 2.2 Les termes en majuscule non définis dans les présentes ont la même définition que dans la *Requête pour l'émission d'une Troisième ordonnance*.
- 2.3 La définition des termes en majuscule demeure la même au singulier ou au pluriel, sauf indication contraire.

3. La procédure

- 3.1 Le PSIV vise à solliciter des Soumissions pour (i) la vente de l'universalité des actifs de Vertendre St-Siméon, incluant des terrains situés à Port-au-Persil dans la municipalité de Saint-Siméon, les droits et intérêts dans le projet intégré de développement de ces terrains et les droits et intérêts dans les promesses d'achat de tiers visant une partie des terrains, (ii) la vente des droits et intérêts d'Investissements dans tous les actifs utilisés pour la gestion et la location d'Unités d'hébergement, de même que les contrats de gestion et location intervenus entre Investissements et des tiers, (iii) des droits et intérêts de Fabrique ou de toute autre Débitrice dans les contrats intervenus avec des tiers pour la construction à St-Siméon d'Unités d'hébergement de type Zoobox et (iv) la vente des droits et intérêts des Débitrices dans toute propriété intellectuelle, brevet, marque de commerce, plan et design, relatifs à la construction des Unités d'hébergement de type « Zoobox », à leur aménagement, à leur gestion et location et à l'utilisation du nom « Zoobox », laquelle vente sera expressément conditionnelle à l'octroi par l'acheteur éventuel aux Débitrices – mais à l'exception de Vertendre St-Siméon – et à

Zoobox Ireland Limited, mais uniquement quant à l'utilisation du nom « Zoobox » pour cette dernière, d'une licence d'utilisation perpétuelle et gratuite de toute propriété intellectuelle, brevet, marque de commerce, plan et design, relatifs à la construction des Unités d'hébergement de type « Zoobox », à leur aménagement et à l'utilisation du nom « Zoobox », (chacun de ces biens étant un **Bien** et chacune de ces ventes étant une **Transaction**).

3.2 Le PSIV sera exécuté d'une manière telle que le Contrôleur et les Débitrices puissent :

- a) préparer une liste d'acheteurs potentiels (les **Acheteurs potentiels**) ;
- b) solliciter l'intérêt d'acheteurs potentiels à conclure des accords de non-divulgence (**Accord de non-divulgence**) avec les Débitrices, étant entendu que l'accès à la Base de données et la participation au PSIV ne sera possible qu'après avoir conclu un Accord de non-divulgence dont la forme et le fond sont satisfaisants pour les Débitrices et le Contrôleur (toute partie concluant un Accord de non-divulgence est un **Soumissionnaire potentiel**) ;
- c) préparer une Base de données contenant les documents de vérification diligente et donner accès à celle-ci aux Soumissionnaires potentiels ; et
- d) exiger que chaque Soumissionnaire potentiel soumette une Soumission répondant minimalement aux exigences déterminées à la clause 6.1 ci-dessous (une **Soumission**) avant la Date limite pour les Soumissions.

3.3 Le PSIV sera exécuté conformément aux conditions des présentes et selon les étapes clés suivantes:

<u>Événement</u>	<u>Date</u>
a) <u>Approbation du PSIV</u>	19 avril 2023
b) <u>Lettres sur le processus</u> Commencement des Procédures PSIV par le biais de la transmission de Lettres sur le processus aux Acheteurs potentiels	Du 20 au 27 avril 2023

<p>c) <u>Base de données</u> Préparation par les Débitrices de la Base de données</p>	<p>D'ici le 27 avril 2023</p>
<p>d) <u>Accords de non-divulgation</u> Expiration du délai accordé aux Acheteurs potentiels pour transmettre les Accords de non-divulgation et transmission aux Soumissionnaires potentiels d'un accès à la Base de données</p>	<p>D'ici le 29 mai 2023</p>
<p>e) <u>Soumissions</u> Expiration du délai accordé aux Soumissionnaires potentiels pour soumettre au Contrôleur une Soumission</p>	<p>D'ici le 30 mai 2023 (la Date limite pour les Soumissions)</p>
<p>f) <u>Sélection d'une ou plusieurs Soumissions</u> Sélection par les Débitrices, en consultation avec le Contrôleur et le Prêteur temporaire (mais dans ce cas sous réserve de ce qui est prévu à la clause 7.1), d'une ou plusieurs Soumissions</p>	<p>D'ici le 5 juin 2023</p>
<p>g) <u>Ententes finales</u> Expiration du délai pour la préparation des Ententes finales</p>	<p>D'ici le 12 juin 2023</p>
<p>h) <u>Ordonnances d'approbation</u> Expiration du délai pour le dépôt des Ordonnances d'approbation et pour la tenue de l'audience relative aux Ordonnances d'approbation</p>	<p>30 juin 2023</p>
<p>i) <u>Date de clôture</u> Date limite de clôture à laquelle les Soumissions et les Ententes finales s'y rapportant doivent être clôturées</p>	<p>5 juillet 2023 (la Date limite de clôture)</p>

4. Rôle du Prêteur temporaire

- 4.1 Sous réserve des adaptations nécessaires advenant la présentation d'une Soumission par le Prêteur temporaire, les droits de consultation de celui-ci

sont ceux prévus à la présente section 4.

- 4.2 Le Contrôleur et les Débitrices doivent effectuer des mises à jour et fournir des renseignements généraux au Prêteur temporaire et à ses conseillers conformément au PSIV et, sous réserve de la clause 6.1 ci-dessous, consulter de manière confidentielle le Prêteur temporaire à l'égard de toute Soumission et Entente finale.
- 4.3 Le Prêteur temporaire sera désigné comme Soumissionnaire potentiel en vertu du PSIV sans avoir à conclure un Accord de non-divulgence.
- 4.4 Le Prêteur temporaire, ou l'une de ses sociétés affiliées, sera autorisée à soumettre une Soumission en contrepartie de l'extinction d'une partie d'une créance conformément au PSIV, à condition que (i) la Soumission en contrepartie de l'extinction d'une partie d'une créance n'excède pas la valeur totale de la Créance garantie du Prêteur temporaire ; et (ii), cette Soumission en contrepartie de l'extinction d'une partie d'une créance inclue au minimum une contrepartie en espèce suffisante pour satisfaire tout paiement prioritaire devant être payé et ayant un rang supérieur à celui de la Créance garantie du Prêteur temporaire ou permettre autrement d'arriver à ce même résultat. Le Prêteur temporaire, ou l'une de ses sociétés affiliées, n'est pas tenu de fournir une quelconque preuve de financement ou de soumettre un Dépôt dans le cadre de sa Soumission en contrepartie de l'extinction d'une partie d'une créance.

5. Le processus de vérification diligente

- 5.1 Le Contrôleur doit fournir aux Soumissionnaires potentiels un accès à la Base de données. Le Contrôleur et les Débitrices doivent fournir aux Soumissionnaires potentiels un accès supplémentaire aux documents de la vérification diligente relatifs (i) aux activités des Débitrices concernées ; (ii) aux Biens ; et (iii) à la dette et l'équité des Débitrices concernées que le Contrôleur et les Débitrices jugent appropriées, y compris, le cas échéant, l'accès à des renseignements supplémentaires dans la Base de données, et des présentations de la direction, le cas échéant et seulement dans la mesure où ces présentations de la direction ne causent pas de perturbation déraisonnable à la direction des Débitrices et/ou aux activités des Débitrices et se produisent en présence du Contrôleur.
- 5.2 Le Contrôleur, les Débitrices, et tous leurs représentants ne feront aucune représentation ou garantie de quelque nature que ce soit, et ne pourront être tenus responsables de l'information ou des documents fournis dans le cadre du processus de vérification diligente ou transmis de quelque façon aux Soumissionnaires potentiels ou aux Soumissionnaires concernant les Débitrices concernées, les Biens, les activités des Débitrices concernées, incluant toute information contenue dans la Lettre de processus, les mémorandums confidentiels, la Base de données ou dans les présentations

de la direction.

- 5.3 Le Contrôleur et les Débitrices réservent leur droit de limiter de manière discrétionnaire aux Soumissionnaires potentiels l'accès à toute information confidentielle, incluant les informations contenues dans la Base de données, lorsque selon le Contrôleur, en consultation avec les Débitrices, un tel accès pourrait avoir un effet négatif sur le PSIV, la capacité de maintenir la confidentialité d'informations confidentielles ou la valeur des Biens. Une demande pour l'obtention d'informations additionnelles peut toutefois être présentée au Contrôleur.

6. Exigences minimales de toute Soumission et autres conditions

6.1 Toute Soumission doit respecter les exigences minimales suivantes :

- a) prévoir le paiement complet, lors de la clôture, des Charges en vertu de la LACC créées par les ordonnances de la Cour, à moins d'obtenir l'autorisation des bénéficiaires de ces Charges en vertu de la LACC à leur entière discrétion ;
- b) fournir un tableau détaillé des sources et des annexes détaillant avec précision le montant de la contrepartie en espèce, toutes les dettes assumées qui pourraient faire partie de la contrepartie nette à payer, ainsi que toute autre contrepartie (la **Valeur de la contrepartie**) ;
- c) prévoir le traitement envisagé des parties prenantes des Débitrices concernées, incluant les créanciers garantis et non garantis des Débitrices concernées et les employés des Débitrices concernées;
- d) être raisonnablement en mesure d'être réalisée, au plus tard, à la Date limite de clôture ;
- e) contenir :
 - i) le(s) document(s) contraignant(s) de la Transaction, dûment signé(s),
 - ii) une déclaration à l'effet que la Transaction envisagée est effectuée sur une base « telle quelle » et « sans recours »,
 - iii) le nom légal et l'identité (y compris la juridiction d'incorporation) et les coordonnées du soumissionnaire, la divulgation complète de ses actionnaires directs et indirects, et le(s) nom(s) de son (ses) actionnaire(s) de contrôle,
 - iv) les résolutions du conseil d'administration ou d'un organe de gouvernance similaire et, si celles-ci sont nécessaires, les résolutions des actionnaires, autorisant la Transaction envisagée,

et

- v) toute autre information pouvant raisonnablement être demandée par le Contrôleur ;
- f) inclure une déclaration indiquant que la soumission est présentée de bonne foi, qu'elle lie le soumissionnaire et qu'elle ne peut être révoquée avant que le Contrôleur ne détermine la ou les Soumissions retenues, étant toutefois entendu que si la soumission est retenue comme Soumission Retenue, celle-ci ne pourra être révocable avant la clôture de la Transaction envisagée ;
- g) prévoir toutes les conditions importantes que le soumissionnaire entend imposer pour conclure la Transaction ;
- h) fournir une preuve écrite de la capacité financière du soumissionnaire de réaliser intégralement la Transaction proposée et à satisfaire les obligations prévues dans les documents de la Transaction proposée ; incluant les lettres d'engagement et/ou des garanties contraignantes en matière de capitaux propres/dette couvrant la valeur totale de la contrepartie en espèce des éléments supplémentaires (en termes de portée et de montant) ;
- i) n'inclure aucune forme d'indemnité de résiliation, de remboursement de frais ou tout autre type d'indemnité similaire ;
- j) ne pas être conditionnelle :
 - i) à l'approbation du conseil d'administration (ou d'un organe de gouvernance similaire) ou des actionnaires du soumissionnaire,
 - ii) au résultat d'une vérification diligente par le soumissionnaire, ou
 - iii) à l'obtention d'un financement par le soumissionnaire ;
- k) inclure une déclaration selon laquelle le soumissionnaire a eu l'occasion de mener un processus de vérification diligente avant de soumissionner et qu'il s'en déclare satisfait ;
- l) préciser les autorisations, réglementaires ou autres, que le soumissionnaire prévoit devoir obtenir afin de réaliser la Transaction ainsi que le délai pour ce faire ;
- m) préciser de manière détaillée le traitement réservé aux employés des Débitrices concernées suivant la conclusion de la Transaction envisagée ;
- n) inclure un engagement à consentir aux Débitrices – mais à l'exception

de Vertendre St-Siméon – et à Zoobox Ireland Limited, mais uniquement quant à l'utilisation du nom « Zoobox » pour cette dernière, une licence d'utilisation perpétuelle et gratuite de toute propriété intellectuelle, brevet, marque de commerce, plan et design, relatifs à la construction des Unités d'hébergement de type « Zoobox », à leur aménagement et à l'utilisation du nom « Zoobox ».

- o) être accompagnée d'un dépôt en espèce (le **Dépôt**) par transfert bancaire de fonds disponible immédiatement et équivalent à 10 % de la Valeur de la contrepartie offerte dans la Transaction envisagée, lequel Dépôt sera conservé par le Contrôleur dans un compte en fidéicommiss sans intérêt conformément aux présentes Procédures PSIV ;
- p) inclure une déclaration selon laquelle le soumissionnaire supportera ses propres coûts découlant de la Transaction, incluant notamment les honoraires de ses avocats et de ses conseillers, et qu'en soumettant son offre, il renonce à toute demande de remboursement sur quelque base que ce soit ; et
- q) être reçue par le Contrôleur au plus tard à la Date limite pour les Soumissions.

- 6.2 La Date limite pour les Soumissions peut être prolongée (i) par le Contrôleur, ou (ii) par une ordonnance de la Cour.
- 6.3 Si aucune Soumission n'est reçue à l'expiration de la Date limite pour les Soumissions, le PSIV est automatiquement annulé, sauf si le Contrôleur et le Prêteur temporaire en décident autrement.
- 6.4 Le Contrôleur, peut renoncer à toute exigence énumérée à la clause 6.1 ci-dessus et déterminer qu'une Soumission non conforme se qualifie de Soumission retenue.

7. Sélection d'une ou plusieurs Soumissions

- 7.1 Suivant l'échéance de la Date limite pour les Soumissions, le Contrôleur, en consultation avec les Débitrices et le Prêteur temporaire, sauf si ce dernier a déposé une Soumission, doit évaluer les Soumissions reçues avant la Date limite pour les Soumissions, dont notamment le prix offert ou la valeur imputée, la forme de la contrepartie, le traitement des parties prenantes, le recouvrement des créances du Prêteur temporaire et des autres créanciers, tout délai, et tout autre risque quant au financement et à la clôture. Il peut aussi demander des précisions à tout soumissionnaire, Il doit ensuite, le cas échéant :
 - a) déterminer qu'aucune Soumission acceptable n'a été reçue et déterminer les étapes subséquentes ;

- b) poursuivre les négociations, si nécessaire, avec les soumissionnaires et sélectionner une ou plusieurs Soumissions (les **Soumissions retenues**) ; et
 - c) prendre toute mesure nécessaire pour finaliser la ou les Transactions, conformément à la ou les Soumissions retenues, et clôturer la ou les Transactions.
- 7.2 Suivant la sélection d'une ou de plusieurs Soumissions, les Débitrices et le Contrôleur, avec l'aide de leurs avocats et autres conseillers, de concert avec le Prêteur temporaire, doivent chercher à finaliser toute entente définitive nécessaire en ce qui concerne la ou les Soumissions retenues, conformément aux étapes énumérées à la clause 3.3 (les **Ententes finales**).
- 7.3 Une fois les Ententes finales complétées, tel que déterminé par les Débitrices et le Contrôleur, en consultation avec le Prêteur temporaire, les Débitrices doivent s'adresser à la Cour afin d'obtenir une ou plusieurs ordonnances approuvant les Soumissions retenues, les modalités permettant aux Débitrices de conclure toutes les ententes nécessaires et à compléter la documentation en annexe et autorisant les Débitrices à (i) conclure toute autre convention et à signer tout document nécessaire concernant ces Soumissions retenues, (ii) à entreprendre toute autre démarche requise afin de donner effet à ces Soumissions retenues et (iii) à conclure les Transactions envisagées dans les Soumissions retenues (chacune, l'**Ordonnance d'approbation**). Si aucune Transaction n'est conclue à la Date limite de clôture, le PSIV sera automatiquement annulé, sauf si les Débitrices et le Contrôleur, en consultation avec le Prêteur temporaire, en décident autrement.
- 7.4 Tous les Dépôts seront conservés par le Contrôleur dans un compte en fidéicommiss. Si une Soumission est sélectionnée et qu'une Ordonnance d'approbation autorisant l'exécution de la Transaction envisagée est rendue, tout Dépôt versé relativement à la Soumission retenue sera non-remboursable et sera, à la clôture de la Transaction envisagée, appliquée pour réduire la contrepartie en espèce à payer relativement à la Soumission retenue. Tout dépôt versé pour une Soumission n'ayant pas été sélectionnée comme Soumission retenue sera retourné au soumissionnaire concerné dès que raisonnablement possible, mais au plus tard, avant l'expiration d'un délai de dix (10) jours ouvrables, après la date où la Soumission retenue est sélectionnée conformément à une Ordonnance d'approbation.
- 7.5 Toute modification au présent PSIV ne peut être apportée que par le Contrôleur, suivant le consentement écrit des Débitrices et du Prêteur temporaire, ou par une ordonnance de la Cour.

Annexe B : Définitions

« **Accord de non-divulgation** » a le sens qui lui est attribué à la clause 3.2b) ;

« **Acheteurs potentiels** » a le sens qui lui est attribué à la clause 3.2a) ;

« **Base de données** » signifie une salle de données virtuelle confidentielle qui contient des documents fournis par le Contrôleur et les Débitrices et une salle de données physique donnant accès à des informations techniques pertinentes, si nécessaire ;

« **Bien** » a le sens qui lui est attribué à la clause 3.1 ;

« **Contrôleur** » a le sens qui lui est attribué à la clause 1.1 ;

« **Cour** » a le sens qui lui est attribué à la clause 1.1 ;

« **Créance garantie du Prêteur temporaire** », signifie la créance du Prêteur temporaire découlant de la Facilité temporaire et/ou de la convention de prêt intervenue le 5 mai 2022 entre le Prêteur temporaire et Zoobox Canada inc.

« **Date limite de clôture** » a le sens qui lui est attribué à la clause 3.3i) ;

« **Date limite pour les Soumissions** » a le sens qui lui est attribué à la clause 3.3e) ;

« **Débitrices** » a le sens qui lui est attribué à la clause 1.1 ;

« **Débitrices concernées** » a le sens qui lui est attribué à la clause 1.2 ;

« **Dépôt** » a le sens qui lui est attribué à la clause 6.1o) ;

« **Ententes finales** » a le sens qui lui est attribué à la clause 7.2 ;

« **Facilité temporaire** » désigne l'offre de financement temporaire du Prêteur temporaire, telle qu'amendée de temps à autre ou pouvant l'être, acceptée par les Débitrices et autorisée par la Cour, de même que toute offre de financement temporaire additionnelle qui pourrait être autorisée par la Cour

« **LACC** » a le sens qui lui est attribué à la clause 1.1 ;

« **Lettre sur le processus** », signifie une lettre décrivant, entre autres, le PSIV et les échéances des présentes procédures du PSIV.

« **Ordonnance d'approbation** » a le sens qui lui est attribué à la clause 7.3 ;

« **Ordonnance initiale** » a le sens qui lui est attribué à la clause 1.1 ;

« **Prêteur temporaire** » désigne Immofinn s.e.c. dans sa capacité de prêteur intérimaire en vertu de la Facilité temporaire et de créancier garanti des Débitrices ;

« **Procédures PSIV** » a le sens qui lui est attribué à la clause 1.2 ;

« **PSIV** » a le sens qui lui est attribué à la clause 1.2 ;

« **Soumission** » a le sens qui lui est attribué à la clause 3.2d) ;

« **Soumission en contrepartie de l'extinction d'une partie d'une créance** » désigne une offre sous la forme d'une Soumission formelle en vertu de laquelle la contrepartie offerte comprend l'extinction, de tout ou partie de la créance garantie du Prêteur temporaire ;

« **Soumission retenue** » a le sens qui lui est attribué à la clause 7.1b) ;

« **Soumissionnaire potentiel** » a le sens qui lui est attribué à la clause 3.2b) ;

« **Transaction** » a le sens qui lui est attribué à la clause 3.1 ;

« **Valeur de la contrepartie** » a le sens qui lui est attribué à la clause 6.1f).