

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE BEDFORD

COUR SUPÉRIEURE
Chambre commerciale

N° 460-11-003170-233

Granby, le 3 avril 2024

**En présence de l'honorable :
GAÉTAN DUMAS, j.c.s.**

9220-7174 QUÉBEC INC., personne morale constituée en vertu de la *Loi sur les compagnies*, RLRQ, c. C-38 et continuée sous la *Loi sur les sociétés par actions*, RLRQ, c. S-31.1, ayant son domicile au 122 Chemin Gilbert, Eastman, Québec, J0E 1P0, dans le district judiciaire de Bedford

9388-3510 QUÉBEC INC., personne morale constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions*, RLRQ, c. S-31.1, ayant son domicile au 122 Chemin Gilbert, Eastman, Québec, J0E 1P0, dans le district judiciaire de Bedford

LA FABRIQUE ZOOBOX INC., personne morale constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions*, RLRQ, c. S-31.1, ayant son domicile au 5883 Chemin Sainte-Catherine, Sherbrooke, J1N 0E7, dans le district judiciaire de Saint-François

LES VERSANTS D'ORFORD INC., personne morale constituée en vertu de la *Loi sur les compagnies*, RLRQ, c. C-38 et continuée sous la *Loi sur les sociétés par actions*, RLRQ, c. S-31.1, ayant son domicile au 122 Chemin Gilbert, Eastman, Québec, J0E 1P0, dans le district judiciaire de Bedford

VERTENDRE SAINT-SIMÉON INC., personne morale constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions*, RLRQ, c. S-31.1, ayant son domicile au 122 Chemin Gilbert, Eastman, Québec, J0E 1P0, dans le district judiciaire de Bedford

LES INVESTISSEMENTS DE L'ESTRIE INC., personne morale constituée en vertu de la *Loi sur les compagnies*, RLRQ, c. C-38 et continuée sous la *Loi sur les sociétés par actions*, RLRQ, c. S-31.1, ayant son domicile au 122 Chemin Gilbert, Eastman, Québec, J0E 1P0, dans le district judiciaire de Bedford

ZOOBOX CANADA INC., personne morale constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, L.R.C. (1985), c. C-44, ayant son domicile au 122 Chemin Gilbert, Eastman, Québec, J0E 1P0, dans le district judiciaire de Bedford

Débitrices

-et-

IMMOFINN S.E.C., société en commandite, ayant son domicile au, 374 place Beauregard Richelieu (Québec) J3L 5R3

Requérante

-et-

RAYMOND CHABOT INC., personne morale constituée en vertu de la *Loi sur les compagnies*, RLRQ, c. C-38 et continuée sous la *Loi sur les sociétés par actions*, RLRQ, c. S-31.1, ayant son domicile au 600, rue De la Gauchetière Ouest, bureau 2000, dans la ville et le district de Montréal, H3B 4L8

Contrôleur

SEPTIÈME ORDONNANCE RENDUE LE 3 AVRIL 2024

- [1] **CONSIDÉRANT** la Demande pour l'émission d'une septième ordonnance visant à proroger les effets de l'ordonnance initiale, à augmenter certaines charges prioritaires et pour approuver un processus formel de sollicitation d'investissements et de vente et pour certains actifs des débitrices (la « **Demande** ») de la Requérante.
- [2] **CONSIDÉRANT** les représentations des procureurs présents à l'audience.
- [3] **CONSIDÉRANT** les dispositions de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, LRC 1985, c. C-36, telle qu'amendée (la « **LACC** »).
- [4] **CONSIDÉRANT** qu'il est approprié de rendre une septième ordonnance en vertu de la LACC, prévoyant la prorogation du délai de suspension des procédures et des effets de l'ordonnance initiale rendue le 20 janvier 2023, telle qu'amendée, reformulée et complétée, par la deuxième ordonnance en date du 30 janvier 2023, la troisième ordonnance en date du 19 avril 2023, la quatrième ordonnance en date du 1^{er} août 2023, la cinquième ordonnance en date du 13 septembre 2023 et la sixième ordonnance en date du 15 novembre 2023, et ce, jusqu'au 10 juin 2024;
- [5] **CONSIDÉRANT** qu'il est approprié d'augmenter la Charge d'administration et la Charge d'administration Litige Eastman;
- [6] **CONSIDÉRANT** qu'il est approprié d'approuver un processus formel de sollicitation d'investissements et de vente (le « **PSIV** ») visant certains actifs résiduels des Débitrices.

EN CONSÉQUENCE, LA COUR :

- [7] **ACCUEILLE** la Demande.
- [8] **REND** la présente ordonnance (l' « **Ordonnance** ») laquelle est présentée sous les intitulés suivants :
- (a) Notification;
 - (b) Prolongation de la suspension des procédures;
 - (c) Augmentation de la Charge d'administration et de la Charge d'administration Litige Eastman;

- (d) Approbation du processus de sollicitation d'investissements et de vente;
- (e) Renseignements Personnels;
- (f) Pouvoirs additionnels du Contrôleur;
- (g) Autres mesures connexes.

A) Notification

- [9] **DÉCLARE** que les parties intéressées ont été notifiées suffisamment à l'avance de la présentation de la Demande, que les pièces justificatives sont bonnes et suffisantes et qu'il n'y a pas lieu de procéder à une nouvelle notification.
- [10] **PERMET** la notification de la présente Ordonnance à toute heure, en tout lieu et par tout moyen, incluant par courriel.

B) Prolongation de la suspension des procédures

- [11] **ORDONNE ET DÉCLARE** que le délai de suspension des procédures ainsi que tous les effets de l'Ordonnance initiale, telle qu'amendée, reformulée et complétée par la Cour, soient prolongés jusqu'au 10 juin 2024.

C) Augmentation de la Charge d'administration et de la Charge d'administration Litige Eastman

- [12] **ORDONNE ET DÉCLARE** que le paragraphe 48 de l'Ordonnance initiale, plus particulièrement la troisième ordonnance, tel que modifié par le paragraphe 64 de la quatrième ordonnance et remodifié par le paragraphe 10 de la sixième ordonnance, soit modifié afin d'être remplacé par ce qui suit :

DÉCLARE que, en garantie des frais et débours professionnels du Contrôleur, des avocats du Contrôleur et des avocats des Débitrices encourus tant avant qu'après la date de l'Ordonnance initiale à l'égard de la présente instance, de la Facilité temporaire et du Plan, ceux-ci bénéficient de et se voient octroyer une charge et une sûreté sur les Biens, jusqu'à concurrence d'un montant total de 675 000\$ (la « **Charge d'administration** »), suivant la priorité établie aux paragraphes [49] et [50] de l'Ordonnance initiale, telle qu'amendée et reformulée dans la Sixième ordonnance;

- [13] **ORDONNE ET DÉCLARE** que le paragraphe 9 de la sixième ordonnance soit modifié afin d'être remplacé par ce qui suit :

DÉCLARE que, en garantie des honoraires et débours des avocats des Débitrices dans le cadre du Litige Eastman et des frais des professionnels afférents aux expertises requises dans le cadre du Litige Eastman encourus tant avant qu'après la date de la présente ordonnance, ceux-ci bénéficient de et se voient par les présentes octroyer une charge et une sûreté sur les Biens, jusqu'à concurrence d'un montant total de 175 000\$ (la « **Charge d'administration Litige Eastman** »), suivant la priorité établie aux paragraphes [49] et [50] de l'Ordonnance initiale, telle qu'amendée et reformulée dans la Sixième ordonnance;

D) Approbation du processus de sollicitation d'investissements et de vente

- [14] **APPROUVE** le PSIV et les Procédures de sollicitation substantiellement sous la forme jointe à l'Annexe A de la présente Ordonnance.
- [15] **AUTORISE** le contrôleur Raymond Chabot inc. (le « **Contrôleur** ») à mener et à mettre en œuvre un PSIV pour la vente des actifs des Débitrices décrits au paragraphe 3.1 du PSIV joint à l'Annexe A de la présente Ordonnance (les « **Actifs** ») et à prendre les mesures nécessaires et à signer les documents qui peuvent être nécessaires ou accessoires à cet égard.
- [16] **AUTORISE** le Contrôleur à exécuter toutes les obligations prévues dans les Procédures PSIV, y compris pour le compte des Débitrices, et à prendre toutes les mesures qui pourraient être nécessaires ou utiles pour donner pleinement effet aux Procédures PSIV.
- [17] **AUTORISE** les Débitrices à exécuter toutes les obligations qui leur incombent en vertu des Procédures PSIV et à prendre toutes les mesures qui pourraient être nécessaires ou utiles pour donner pleinement effet aux Procédures PSIV.
- [18] **ORDONNE** que les Débitrices, le Contrôleur, leurs parties liées et leurs affiliés respectifs ainsi que les personnes ou entités liées, les associés, les directeurs, les employés, les conseillers, les avocats, les agents et les actionnaires majoritaires, de ces derniers, le cas échéant (les « **Personnes liées** ») n'aient aucune responsabilité en ce qui concerne toutes les pertes, réclamations, dommages ou responsabilités de quelque nature que ce soit à l'égard de toute personne ou entité dans le cadre ou à la suite de l'exercice de leurs fonctions dans le cadre du PSIV, sauf dans la mesure où ces pertes, réclamations, dommages ou responsabilités résultent d'une négligence grave ou d'une faute intentionnelle des Débitrices ou du Contrôleur, selon le cas, comme pourrait le déterminer cette Cour dans une ordonnance définitive qui n'est pas susceptible d'appel ou d'une autre révision.

[19] **DÉCLARE** qu'en plus de toute autre protection accordée par toute ordonnance de cette Cour, aucune action ou procédure ne pourra être intentée contre le Contrôleur ou l'une de ses parties liées en rapport avec le mandat du Contrôleur de mener les Procédures PSIV et sa conduite à cet égard ou à l'égard de l'exécution des dispositions de toute ordonnance de cette Cour, sauf avec l'autorisation préalable de cette Cour, moyennant un préavis d'au moins dix (10) jours adressé au Contrôleur et aux procureurs de ce dernier.

E) Renseignements personnels

[20] **DÉCLARE** que, conformément à la *Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques*, L.C. 2000, ch. 5 et les dispositions équivalentes de la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé*, RLRQ, c. P-39.1, les Débitrices et le Contrôleur sont autorisés, dans le cadre des procédures sous la LACC, à communiquer des renseignements personnels concernant des individus identifiables qu'elles ont en leur possession ou qui sont sous leur responsabilité à des parties intéressées ou à des investisseurs, financiers, acheteurs ou associés stratégiques éventuels ainsi qu'à leurs conseillers (individuellement, un « **Tiers** »), mais seulement dans la mesure où il est opportun ou nécessaire de le faire pour négocier et mener à terme une transaction conformément au PSIV (une « **Transaction** »). Chaque soumissionnaire potentiel à qui ces renseignements personnels sont divulgués doit maintenir et protéger la confidentialité de ces renseignements et limiter l'utilisation de ces renseignements à leur évaluation dans le but d'effectuer une Transaction, et s'il ne conclut pas une Transaction, doit remettre tous ces renseignements aux Débitrices ou au Contrôleur, selon le cas, ou, à défaut, détruire tous ces renseignements et fournir confirmation de leur destruction aux Débitrices et au Contrôleur. Le soumissionnaire retenu devra maintenir la confidentialité de ces renseignements et, à la clôture de la transaction envisagée dans l'offre retenue, aura le droit d'utiliser les renseignements personnels qui lui ont été fournis et qui sont liés à l'entreprise acquise conformément au PSIV d'une manière qui est à tous égards importants identique à l'utilisation antérieure de ces renseignements par les Débitrices, et devra restituer tous les autres renseignements personnels aux Débitrices ou au Contrôleur, ou veiller à ce que tous les autres renseignements personnels soient détruits et fournir une confirmation de leur destruction aux Débitrices et au Contrôleur.

F) Pouvoirs additionnels du Contrôleur

[21] **ORDONNE** qu'en plus des pouvoirs du Contrôleur énoncés dans l'Ordonnance initiale, sous réserve d'autres ordonnances de cette Cour et des Procédures PSIV, le Contrôleur est autorisé, pour les Débitrices et en leur nom:

- (a) à prendre toutes les mesures nécessaires ou souhaitables afin de mener à bien le PSIV;
- (b) à signer les documents qui peuvent être nécessaires dans le cadre du déploiement et de l'implémentation du PSIV;
- (c) à négocier et accepter une offre soumise par une partie intéressée aux termes du PSIV, et de négocier, clôturer et mettre en œuvre celle-ci; et
- (d) à conclure toute entente ou à contracter toute obligation nécessaire, utile ou accessoire à l'exercice des pouvoirs susmentionnés et au bon déroulement du PSIV.

G) Autres mesures connexes

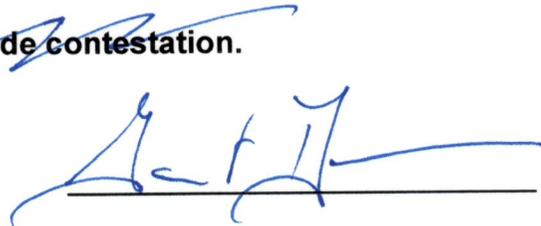
[22] **ORDONNE** que le Contrôleur puisse, de temps à autre, demander conseil à cette Cour pour obtenir des directives sur l'exercice de ses pouvoirs et obligations en vertu des présentes ou en vertu du PSIV.

[23] **DÉCLARE** que la présente ordonnance et toutes les autres ordonnances dans le cadre de la présente instance sont pleinement exécutoires et en vigueur dans toutes les provinces et tous les territoires du Canada.

[24] **DEMANDE** l'aide et la reconnaissance de tout tribunal ou organisme administratif de toute province du Canada, de tout tribunal fédéral ou organisme administratif du Canada, ainsi que de tout tribunal ou organisme administratif fédéral ou étatique des États-Unis d'Amérique et de tout tribunal ou organisme administratif étranger, afin que ceux-ci apportent leur aide au tribunal et se fassent son auxiliaire aux fins de l'exécution des conditions de la présente ordonnance.

[25] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant appel.

[26] **LE TOUT SANS FRAIS, sauf en cas de contestation.**



Gaétan Dumas, j.c.s.

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 (**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. (**Zoboxx**), 9388-3510 Québec inc. et 9220-7174 Québec inc. (collectivement, les **Débitrices**) et de nommer Raymond Chabot inc. comme contrôleur (le **Contrôleur**).
- 1.2 L'Ordonnance initiale a été amendée et reformulée, notamment, par le biais d'une deuxième ordonnance datée du 30 janvier 2023, d'une troisième ordonnance datée du 19 avril 2023, d'une quatrième ordonnance datée du 1^{er} août 2023, d'une cinquième ordonnance datée du 13 septembre 2023 et d'une sixième ordonnance datée du 15 novembre 2023.
- 1.3 Le 3 avril 2024, la Cour a émis, à la demande du Prêteur temporaire, une ordonnance en vertu de la LACC, ayant pour effet d'autoriser le Contrôleur à mener, avec l'assistance des Débitrices et du Prêteur temporaire, un processus de sollicitation d'investissements et de vente (**PSIV**) pour des actifs spécifiques des Débitrices, conformément aux conditions des présentes (telle que pouvant être amendée, modifiée ou complétée, les **Procédures PSIV**).
- 1.4 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.

- 1.5 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.
- 1.6 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.
- 1.7 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 *Demande de la requérante pour l'émission d'une septième ordonnance visant à proroger les effets de l'ordonnance initiale, à augmenter certaines charges prioritaires et pour approuver un processus formel de sollicitation d'investissements et de vente pour certains actifs des débitrices.*
- 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 les trois lots suivants :
 - (i) la vente des Terrains lot 1 situés dans la municipalité d'Eastman, les droits et intérêts dans le projet de développement des Terrains lot 1, incluant tout plan, croquis, toute demande de permis, demande de lotissement, plan de lotissement ou autre demande auprès de la municipalité d'Eastman ou de tout autre instance gouvernementale, ainsi que tout rapport et étude visant les Terrains lot 1, ainsi que les droits et intérêts dans les promesses d'achat de tiers visant une partie des Terrains lot 1 et, à titre d'accessoire aux Terrains lot 1, les droits et intérêts d'Investissements et de Zoobox ou de toute autre Débitrice dans tout recours pouvant être lié aux Terrains lot 1, notamment les droits et intérêts

d'Investissements et de Zoobox dans le litige les opposant à la municipalité d'Eastman portant le numéro de cour 460-17-003154-226;

(ii) la vente des Terrains lot 2 également situés dans la municipalité d'Eastman, ainsi que tout plan, croquis, toute de demande de permis, demande de lotissement, plan de lotissement ou autre demande auprès de la municipalité d'Eastman ou de tout autre instance gouvernementale, ainsi que tout rapport et étude visant les Terrains lot 2; et

(iii) la vente des Terrains lot 3 également situés dans la municipalité d'Eastman, ainsi que tout plan, croquis, toute de demande de permis, demande de lotissement, plan de lotissement ou autre demande auprès de la municipalité d'Eastman ou de tout autre instance gouvernementale, ainsi que tout rapport et étude visant les Terrains lot 3;

La vente des droits et intérêts dans 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, en consultation avec les Débitrices et le Prêteur temporaire, 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> | 3 avril 2024 |
| 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 | Au plus tard le 10 avril 2024 |
| c) <u>Base de données</u> Préparation par le Contrôleur de la Base de données | Au plus tard le 10 avril 2024 |
| d) <u>Accords de non-divulgence</u> Expiration du délai accordé aux Acheteurs potentiels pour transmettre les Accords de non-divulgence et transmission aux Soumissionnaires potentiels d'un accès à la Base de données | Au plus tard le 13 mai 2024 |
| e) <u>Soumissions</u> Expiration du délai accordé aux Soumissionnaires potentiels pour soumettre au Contrôleur une Soumission | Au plus tard le 13 mai 2024 (la Date limite pour les Soumissions) |
| f) <u>Sélection d'une ou plusieurs Soumissions</u> Sélection par le Contrôleur, en consultation avec les Débitrices 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 | Au plus tard le 20 mai 2024 |
| g) <u>Ententes finales</u> Expiration du délai pour la préparation des Ententes finales | Au plus tard le 27 mai 2024 |
| h) <u>Ordonnances d'approbation</u> Expiration du délai pour le dépôt des demandes visant l'obtention des Ordonnances d'approbation et pour la tenue de l'audience relative aux Ordonnances | Au plus tard le 10 juin 2024 |

| | |
|---|---|
| d'approbation | |
| i) <u>Date de clôture</u> Date limite de clôture à laquelle les Soumissions et les Ententes finales s'y rapportant doivent être clôturées | Au plus tard le 24 juin 2024 (la Date limite de clôture) |

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-divulgaration.
- 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 en lien avec les Biens ; (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 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 concernant les Débitrices concernées, les Biens, les activités des Débitrices concernées en relation avec les Biens, 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, en consultation avec les Débitrices et le Prêteur temporaire, réserve son 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 et le Prêteur temporaire, 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, le ou les Bien(s) visé(s) et, si applicable, la contrepartie versée pour chaque Bien, 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;
 - 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 révoquée 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 (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) être accompagnée d'un dépôt en espèce (le **Dépôt**) par transfert bancaire de fonds disponibles 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 fidéicomis sans intérêt conformément aux présentes Procédures PSIV ;
 - o) 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
 - p) 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 avec le consentement du Prêteur temporaire, 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, le Contrôleur, en consultation avec les Débitrices et avec l'aide de leurs avocats et autres conseillers, de concert avec le Prêteur temporaire, doit 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 le Contrôleur, en consultation avec les Débitrices et le Prêteur temporaire, le Contrôleur ou le Prêteur temporaire devra 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 le Contrôleur, en consultation avec les Débitrices et 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 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.

« **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 ;

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

« **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 1.3 ;

« **PSIV** » a le sens qui lui est attribué à la clause 1.3 ;

« **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 b) ;

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

« **Terrains lot 1** » désigne les lots suivants du Cadastre du Québec :

| | Cadastre | Propriétaire | Description |
|----|-----------------|--------------------------------------|--------------------|
| 1 | 4 110 343 | Zoobox Canada Inc. | Terrain |
| 2 | 3 353 381 | Zoobox Canada Inc. | Terrain |
| 3 | 3 353 385 | Les Investissements de L'Estrie Inc. | Terrain |
| 4 | 3 353 382 | Les Investissements de L'Estrie Inc. | Terrain |
| 5 | 3 353 392 | Zoobox Canada Inc. | Terrain |
| 6 | 4 110 344 | Zoobox Canada Inc. | Terrain |
| 7 | 2 236 118 | Les Investissements de L'Estrie Inc. | Terrain |
| 8 | 2 236 242 | Zoobox Canada Inc. | Terrain |
| 9 | 2 236 244 | Zoobox Canada Inc. | Terrain |
| 10 | 2 236 211 | Zoobox Canada Inc. | Terrain |
| 11 | 2 236 245 | Zoobox Canada Inc. | Terrain |
| 12 | 2 236 233 | Zoobox Canada Inc. | Terrain |
| 13 | 3 353 386 | Les Investissements de L'Estrie Inc. | Terrain |
| 14 | 2 236 222 | Zoobox Canada Inc. | Terrain |
| 15 | 2 236 220 | Zoobox Canada Inc. | Terrain |
| 16 | 6 401 281 | Zoobox Canada Inc. | Terrain |
| 17 | 6 401 282 | Les Investissements de L'Estrie Inc. | Chemin |
| 18 | 6 295 913 | Zoobox Canada Inc. | Terrain |
| 19 | 5 725 837 | Zoobox Canada Inc. | Terrain |
| 20 | 5 725 819 | Zoobox Canada Inc. | Terrain |
| 21 | 2 457 577 | Zoobox Canada Inc. | Terrain |
| 22 | 2 457 576 | Les Investissements de L'Estrie Inc. | Terrain |
| 23 | 2 236 212 | Zoobox Canada Inc. | Terrain |
| 24 | 5 059 143 | Les Investissements de L'Estrie Inc. | Terrain |
| 25 | 5 059 144 | Les Investissements de L'Estrie Inc. | Terrain |
| 26 | 5 059 145 | Les Investissements de L'Estrie Inc. | Terrain |
| 27 | 3 482 530 | Les Investissements de L'Estrie Inc. | Terrain |
| 28 | 2 457 075 | Les Investissements de L'Estrie Inc. | Terrain |
| 29 | 2 456 745 | Les Investissements de L'Estrie Inc. | Terrain |
| 30 | 3 849 165 | Les Investissements de L'Estrie Inc. | Terrain |
| 31 | 2 456 721 | Les Investissements de L'Estrie Inc. | Chemin |

« **Terrains lot 2** » désigne les lots suivant du Cadastre du Québec :

| | Cadastre | Propriétaire | Description |
|---|-----------------|---------------------|--------------------|
| 1 | 4 812 271 | Zoobox Canada Inc. | Terrain |
| 2 | 5 725 838 | Zoobox Canada Inc. | Terrain |
| 3 | 5 725 839 | Zoobox Canada Inc. | Terrain |
| 4 | 5 725 840 | Zoobox Canada Inc. | Terrain |

« **Terrains lot 3** » désigne les lots suivants du Cadastre du Québec :

| | Cadastre | Propriétaire | Description |
|----|-----------------|--------------------------------------|--------------------|
| 1 | 6 252 488 | Les Investissements de L'Estrie Inc. | Chemin |
| 2 | 6 252 489 | Les Investissements de L'Estrie Inc. | Chemin |
| 3 | 6 031 632 | Zoobox Canada Inc. | Chemin |
| 4 | 3 782 452 | Les Investissements de L'Estrie Inc. | Chemin |
| 5 | 3 849 161 | Les Investissements de L'Estrie Inc. | Chemin |
| 6 | 5 759 520 | Les Investissements de L'Estrie Inc. | Chemin |
| 7 | 4 965 128 | Les Investissements de L'Estrie Inc. | Chemin |
| 8 | 4 965 129 | Les Investissements de L'Estrie Inc. | Chemin |
| 9 | 3 884 862 | Les Investissements de L'Estrie Inc. | Chemin |
| 10 | 3 482 510 | Les Investissements de L'Estrie Inc. | Chemin |
| 11 | 3 482 477 | Les Investissements de L'Estrie Inc. | Chemin |
| 12 | 3 482 491 | Les Investissements de L'Estrie Inc. | Chemin |
| 13 | 4 344 994 | Les Investissements de L'Estrie Inc. | Chemin |
| 14 | 5 201 606 | Les Investissements de L'Estrie Inc. | Chemin |
| 15 | 2 456 750 | Les Investissements de L'Estrie Inc. | Chemin |
| 16 | 3 482 514 | Les Investissements de L'Estrie Inc. | Chemin |
| 17 | 2 456 752 | Les Investissements de L'Estrie Inc. | Chemin |
| 18 | 3 482 455 | Les Investissements de L'Estrie Inc. | Chemin |
| 19 | 3 482 442 | Les Investissements de L'Estrie Inc. | Chemin |

« **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).