

CANADA
PROVINCE OF QUÉBEC
DISTRICT OF MONTRÉAL

SUPERIOR COURT
Companies' Creditors Arrangement Act
(R.S.C., c. C-36, as amended)

COURT No.: 500-11-063575-241

IN THE MATTER OF THE ARRANGEMENT OF:

ANFIS ENTERPRISES INC.

Legal person incorporated under the *Canada Business Corporations Act*, having its place of business at 97a Granby Street, Toronto, Ontario, Canada, M5B 1H9.

“Anfis”

9407-5173 QUÉBEC INC.

Legal person incorporated under the *Québec Business Corporations Act*, having its place of business at 5-1270 rue Montcalm, Montréal, Québec, Canada, H2L 3G7.

“9407”

Collectively the **“Debtors”**

- AND -

RAYMOND CHABOT INC.,

Legal person having its place of business at 600 rue de La Gauchetière Ouest, #2000, Montréal, Québec, H3B 4L8.

Hereinafter referred to as the **“Monitor”**


FOURTH REPORT OF THE MONITOR

To Justice Michel A. Pinsonnault of the Superior Court, sitting in commercial division, in and for the judicial district of Montréal, we respectfully submit the fourth report of the Monitor.

Signed in Montréal, on October 25, 2024.

RAYMOND CHABOT INC.

Monitor



Ayman Chaaban, CPA, CIRP, LIT

1. INTRODUCTION

- 1.1. On March 11, 2024, following an *Application for the Issuance of an Initial Order* under the *Companies' Creditors Arrangement Act* (“**CCAA**”), the Superior Court of Québec (Commercial Chamber) (the “**Court**”) issued an Initial Order (the “**Initial Order**”) which, among other things, ordered a stay of proceedings with respect to the Debtors until March 21, 2024, appointed Raymond Chabot Inc. as Monitor (the “**Monitor**” or “**RCI**”) with expanded powers and granted various other ancillary measures.
- 1.2. On March 21, 2024, the Court issued an *Amended and Restated Initial Order* (the “**ARIO**”), which, inter alia, extended the stay of proceedings until May 27, 2024.
- 1.3. On May 27, 2024, the Court issued an Order (the “**First Extension**”), which, inter alia, extended the stay of proceedings until July 31, 2024.
- 1.4. On July 25, 2024, the Court issued an Order (the “**Second Extension**”), which, *inter alia*, extended the stay of proceedings until October 31, 2024.
- 1.5. This report is presented to the Court as part of the filing of a request for an order to extend the stay period and is divided into the following sections:
 - **Section 2:** Actions taken since the last report of the Monitor, dated July 25, 2024;
 - **Section 3:** Changes in cash position;
 - **Section 4:** Proposed restructuring / liquidation plan;
 - **Section 5:** Consolidated Projected Cash Flow;
 - **Section 6:** Extension sought and recommendations.
- 1.6. This report should be read in conjunction with the report prepared by RCI in its capacity as Proposed Monitor dated March 8, 2024 (the “**Pre-filing Report**”), with RCI's First Report in its capacity as Monitor dated March 20, 2024 (the “**First Report**”), with RCI's second report dated May 23, 2024 (the “**Second Report**”) and RCI's third report dated July 25, 2024 (the “**Third Report**”). Capitalized terms that are not defined in this report have the meaning assigned to them in the previous reports listed above.

2. ACTIONS TAKEN SINCE THE LAST REPORT OF THE MONITOR, DATED JULY 25, 2024

Since July 25, 2024, the Monitor has put in place the proposed restructuring / liquidation plan as described in the Third Report. More specifically, the Monitor:

2.1. Cash Flow Management

- 2.1.1. Controlled the Debtors receipts and disbursements;
- 2.1.2. Updated cash flow projections.

2.2. Properties Management

- 2.2.1. Ensured continuity of conservatory measures, such as insurance, access (security, locks, alarm, etc.), repairs and maintenance, public services, etc.;
- 2.2.2. Collected rent from the tenants;
- 2.2.3. Discussed and negotiated leases with tenants;
- 2.2.4. Did not renew the contract of the real estate broker for the sale of the 7601 Henri-Julien Avenue (“**7601 HJ**”) property, given that no offer was received since the beginning of the process;
- 2.2.5. With the support of the main secured creditors, launched a Bid Solicitation Process (the “**BSP**”) for the sale of the four (4) properties on October 11, 2024, where the bid deadline is set to December 5, 2024, at 11:00 a.m. A copy of the BSP documentation is presented as **Appendix A**;

The Monitor has sent the BSP documentation to over 175 potential buyers and RCGT’s entire network of partners and directors to share the documentation with potential buyers within their networks. The Monitor also prepared a virtual data room for potential buyers.

2.3. State of the Debtors’ affairs

Had numerous meetings and discussions with:

- 2.3.1. Mr. Reyes-Dorador to discuss, among other things, the state of the affairs of the Debtors and information required for the implementation of the restructuring plan;
- 2.3.2. The main secured creditors (updates and reporting);
- 2.3.3. The Applicant and its legal counsel to discuss, among other things, the restructuring / liquidation plan and the state of the negotiation with secured creditors in regard to their reimbursement by subrogation;
- 2.3.4. Potential investors and/or partners to assess the viability of completing construction of the Atateken and Panet properties;
- 2.3.5. The Monitor and the Applicant engaged the forensic accountant for a Phase 2 of the forensic review which will allow adequate and sufficient exchange of information between parties, in a view to draw intelligible conclusions.

2.4. Other matters

2.4.1. Provided Revenue Québec, with the support of Mr. Reyes-Dorador, with the documentation required as part of their 2023 fiscal year sales tax audit process of 9407-5173 Québec Inc.

As a result of the audit, Revenue Québec issued a draft notice of assessment of \$276,676.61 for a pre-filing period of January 1, 2023, to December 31, 2023. The draft notice of assessment is a construction self-assessment of GST-QST since it was determined that the 7601 HJ property underwent major renovations.

Mr. Reyes-Dorador was kept informed of the audit and the notice of assessment periodically since he was the sole director of 9407-5173 Québec inc during that period.

2.4.2. Reviewed ongoing legal proceedings on behalf of, or involving the Debtors, filed a motion of discontinuance and negotiated settlement proposal for which the agreement of Mr Reyes-Dorador was sought and obtained since 9404-5903 Québec inc., a company not involved in the present CCAA proceedings, was also involved in said file.

2.4.3. Reviewed ongoing legal proceedings involving the Debtors in files before the civil chambers, specifically for those allegations regarding the impact of the CCAA proceedings.

3. CHANGES IN CASH POSITION

3.1. Since the extension of the stay, the Monitor has exercised oversight of the affairs and finances of the Debtors. Our analysis consisted primarily of surveys, analytical procedures, and discussions. This work does not constitute an audit or review of the financial statements in accordance with generally accepted auditing standards established by CPA Canada or the American Institute of Certified Public Accountants (AICPA). We have not carried out any audit work and, accordingly, we do not express an opinion on these accounts.

3.2. The table below shows a comparison of actual and projected changes in cash position for the 11-week period ended October 12, 2024:

<i>(in thousands of \$ - unaudited)</i>	Budget	Actual	Variance
Receipts			
Rent	23	15	(8)
Interim Financing	75	75	-
	98	90	(8)
Disbursements			
Insurance	14	15	(1)
Electricity	4	0	4
Other conservatory measures	28	3	25
Mortgage payments	11	11	0
Property taxes (arrears only)	33	-	33
Professional fees	101	98	3
	191	127	64
Variance	(93)	(37)	55
Cash - Beginning balance	121	121	-
Cash - Ending balance	28	83	55

3.3. Main variances can be explained as follows:

3.3.1. Rent: temporary variance as rent was not yet deposited as of October 12, 2024;

3.3.2. Other conservatory measures: unused general provision for unforeseen expenses;

3.3.3. No property taxes were paid, as it was agreed with the main secured creditor that they will be paid once the properties are sold.

4. PROPOSED RESTRUCTURING / LIQUIDATION PLAN

4.1. The Applicant and the Monitor's proposed restructuring / liquidation plan can be summarized as follows:

4.1.1. Continue and follow-up on actions taken by the Monitor since the issuance of the Initial Order, namely, among other things:

4.1.1.1. Control the Debtors' receipts and disbursements;

4.1.1.2. Update cash flow projections;

4.1.1.3. Ensure continuity of conservatory measures, such as insurance, access (security, locks, alarm, etc.), repair and maintenance, public services, etc.;

4.1.1.4. Manage the properties and collect rent from the tenants;

4.1.1.5. Continue negotiating settlement proposals for ongoing legal proceedings on behalf of or involving the Debtors;

4.1.1.6. Manage the phase 2 engagement of the forensic review.

4.1.1.7. Remain available to discuss budgetary needs of Mr. Reyes-Dorador pursuant to paragraph 49 of the March 21, 2024 Order, no monthly request having been made by Mr. Reyes-Dorador after June 2024.

4.1.2. Carry out the Bid Solicitation Process regarding the Properties and review the bids to be obtained on December 5, 2024. It is to be noted that credit bids are allowed within the BSP.

5. CONSOLIDATED PROJECTED CASH FLOW

5.1. The Monitor prepared the consolidated projected cash flow statement for the period ending January 31, 2025. A copy of this cash flow statement as well as our comments are presented in the table below.

5.2. Our compilation was limited to presenting in the form of a projected cash flow statement, information obtained from the Debtors and through the Monitor's management of the file. We did not evaluate the support of any of the assumptions or other information underlying the forecast.

- 5.3. Given that these projections are based on assumptions regarding future events, actual results will vary from the information presented and the variances may be material.

<i>(in thousands of \$ - unaudited)</i>	Budget				Total
	Oct-24	Nov-24	Dec-24	Jan-25	
Receipts					
Rent	6	4	6	6	22
	6	4	6	6	22
Disbursements					
Insurance	-	-	-	-	-
Electricity	-	1	1	1	3
Other conservatory measures	3	4	5	5	17
Professional fees	17	19	29	20	85
	20	24	34	26	104
Variance	(14)	(20)	(29)	(20)	(83)
Cash - Beginning balance	83	69	49	21	83
Cash - Ending balance	69	49	21	1	1

- 5.4. The main underlying assumptions are the following:
- 5.4.1. The consolidated projected cash flow is presented in the context of the proposed restructuring / liquidation plan (see section 4) and the continuity of conservatory measures;
- 5.4.2. Rent: collected from 7601 Henri-Julien Avenue tenants;
- 5.4.3. Insurance, electricity, and other conservatory measures: based on insurance policies currently in place and general provision for unforeseen expenses;
- 5.4.4. Professional fees: based on experience, and includes the Monitor, its legal counsel and the Debtors' legal counsel, and includes accrued unpaid fees up to October 12, 2024;
- 5.4.5. The Monitor notes that cash flow was and will continue to be managed on a consolidated basis, i.e., Anfis and 9407.

6. EXTENSION SOUGHT AND RECOMMENDATIONS

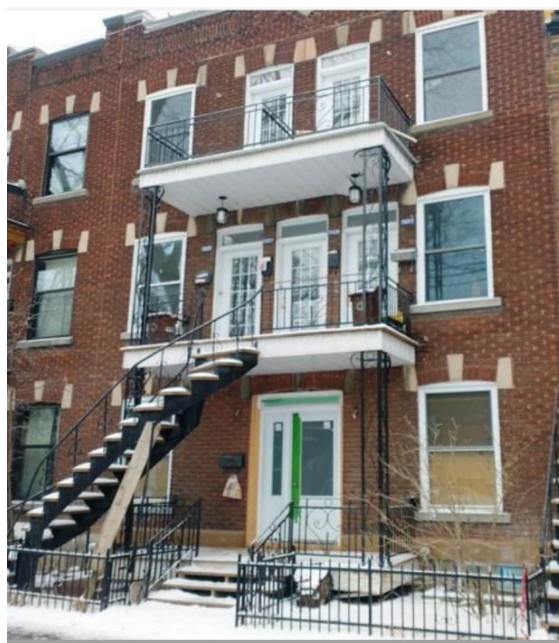
- 6.1. Considering the following:
- 6.1.1. The continuation of the restructuring procedures under the CCAA will allow, among other things, the implementation of the restructuring / liquidation plan as presented in section 4, and more specifically the Bid Solicitation Process;
- 6.1.2. As mentioned in the Monitor's previous report, the bankruptcy scenario would most probably jeopardize the value of the assets and would have negative consequences for all stakeholders;
- 6.1.3. The stakeholders will not be prejudiced by the requested extension of the stay.

6.2. The Monitor is of the opinion that all the Debtors' stakeholders will benefit from the continuation of a court-supervised liquidation process under the CCAA and the extension of the stay until January 31, 2025, with the goal of maximizing realization.

APPENDIX A

BSP DOCUMENTATION

DEMANDE DE SOUMISSIONS AMENDÉE



Quatre immeubles multi résidentiels

*7259-7263, avenue Henri-Julien
7601-7609, avenue Henri-Julien
1871-1877, rue Atateken
1294-1296A, rue Panet
Montréal (Québec)*

16 octobre 2024

DEMANDE DE SOUMISSIONS AMENDÉE

RAYMOND CHABOT INC., Contrôleur de 9407-5173 Québec inc., compagnie œuvrant dans le domaine de rénovation de bâtiments résidentiels, offre de vendre par soumissions les biens suivants :

Description des biens

- LOT 1 Immeuble sis au 7259-7263, avenue Henri-Julien, à Montréal**
- Immeuble multi résidentiel;
 - 2 logements de 4 ½ pièces;
 - 1 logement de 5 ½ pièces;
 - *Prenez note que pour ce lot, la TPS et la TVQ seront ajoutées au montant offert.*
- LOT 2 Immeuble sis au 7601-7609, avenue Henri-Julien, à Montréal**
- Immeuble multi résidentiel;
 - 1 logement de 6 ½ pièces;
 - 4 logements de 3 ½ pièces;
- LOT 3 Immeuble sis au 1871-1877, rue Atateken, à Montréal**
- Immeuble multi résidentiel;
 - 2 unités commerciales;
 - 6 logements résidentiels;
 - Superficie locative de 7 174 pieds carrés;
- LOT 4 Immeuble sis au 1294-1296A, rue Panet, à Montréal**
- Immeuble multi résidentiel;
 - Propriété qui nécessiterait une rénovation complète en raison de dommages survenus dans le passé;
 - Potentiel pour un logement de 6 unités avec une superficie locative de 7 234 pieds carrés.

Pour plus d'information, veuillez consulter la section « Actifs à vendre » sur notre site internet au : <https://archive.raymondchabot.com/fr/actifs-a-vendre> ou communiquer avec Anthony De Carolis, CPA, PAIR, SAI, par courriel au decarolis.anthony@rcgt.com ou par téléphone au 514 858-3337.

Conditions de vente

Les modalités et conditions de vente s'appliquent à toutes les soumissions qui seront soumises. Elles font partie intégrante de la présente demande et il est de la responsabilité du soumissionnaire d'en obtenir une copie.

Examen des biens

Les biens pourront être examinés au 7259-7263 et 7601-7609, av. Henri-Julien, 1871-1877, rue Atateken et 1294-1296A, rue Panet, à Montréal, sur rendez-vous en communiquant avec Anthony De Carolis, CPA, PAIR, SAI, au 514 858-3337 ou par courriel à decarolis.anthony@rcgt.com.

Des visites libres auront lieu les jours suivants, de 10 h à 16 h :

- 7259-7263, av. Henri-Julien : 4 novembre 2024;
- 7601-7609, av. Henri-Julien : 5 novembre 2024;
- 1871-1877, rue Atateken : 6 novembre 2024;
- 1294-1296A, rue Panet : 7 novembre 2024.

Réception et ouverture des soumissions

Les soumissions doivent être reçues par courriel à decarolis.anthony@rcgt.com ou au bureau du Contrôleur, au 600, rue de La Gauchetière Ouest, bureau 2000, à Montréal, dans la province de Québec, avant le **5 décembre 2024 à 11 h**, heure à laquelle le Contrôleur cessera de les recevoir. Le Contrôleur prendra connaissance des soumissions à ce moment, sans la présence des soumissionnaires

Fait à Montréal, le 16 octobre 2024.

RAYMOND CHABOT INC.
Contrôleur

Ayman Chaaban, CPA, PAIR, SAI

MODALITÉS ET CONDITIONS DE VENTE

1. DEMANDE DE SOUMISSIONS

- 1.1 Le Contrôleur n'est pas tenu d'accepter la plus élevée ni quelconque soumission que ce soit, se réservant le droit de disposer des biens de toute autre manière prévue à la Loi;
- 1.2 **Le Contrôleur se réserve le droit d'annuler sans motif et en tout temps le processus de demande de soumissions et le soumissionnaire reconnaît qu'il ne pourra réclamer quelque indemnité que ce soit suite à cette décision.**

2. DESCRIPTION DES BIENS

- 2.1 La soumission porte sur les Biens faisant partie du ou des lots mentionnés dans sa soumission;
- 2.2 Si le Contrôleur, pour quelque motif que ce soit, ne peut livrer au soumissionnaire les Biens ou une quantité importante des Biens, le Contrôleur peut annuler l'acceptation de la soumission qui alors est réputée n'être jamais intervenue;
- 2.3 Le soumissionnaire accepte qu'aucun ajustement du montant offert ne pourra être demandé.

3. CONDITIONS DE VENTE

- 3.1 À défaut par le soumissionnaire de respecter l'une de ses obligations aux termes des présentes, il indemnise le Contrôleur de tout dommage qu'il subit ou subira, suite à ce défaut sans préjudice aux autres recours que la Loi accorde au Contrôleur;
- 3.2 Lorsqu'une soumission est assujettie à une condition, la soumission doit énoncer le montant de la soumission, si la condition énoncée dans la soumission est acceptée par le Contrôleur, et le montant de la soumission si la condition n'est pas acceptée. Si celle-ci ne mentionne qu'un montant, ce montant sera considéré comme étant le montant de la soumission si la condition énoncée dans la soumission n'est pas acceptée par le Contrôleur;
- 3.3 Le Contrôleur se réserve le droit de renoncer au respect de l'une ou plusieurs des conditions énoncées à la demande de soumissions ou au document intitulé modalités et conditions de vente;
- 3.4 Le soumissionnaire reconnaît que le Contrôleur ne fait aucune représentation quant à la responsabilité potentielle du soumissionnaire à titre d'employeur-successeur;
- 3.5 Le dépôt d'une soumission constitue une acceptation irrévocable, du soumissionnaire, de toutes les modalités et conditions de vente.

4. EXAMEN DES BIENS

- 4.1 Le soumissionnaire déclare avoir examiné les Biens, se fonder entièrement sur son examen et son enquête, qu'aucune garantie n'est donnée par le Contrôleur quant à la description, l'état et la valeur des Biens et renonce à toute garantie quant à la qualité des Biens;
- 4.2 Le soumissionnaire reconnaît que le Contrôleur ne fait aucune représentation quant à la conformité des Biens, à quelque norme que ce soit (incluant une norme environnementale) en vigueur à quelque époque et concernant les Biens, leur disposition ou leur utilisation et renonce à quelque réclamation que ce soit fondée sur la non-conformité des Biens à une telle norme.

5. RÉCEPTION ET OUVERTURE DES SOUMISSIONS

- 5.1 La soumission est faite pour le montant indiqué à sa soumission;
- 5.2 Les soumissions doivent être accompagnées **d'un dépôt de 5%** fait par virement bancaire. Il est de l'obligation du soumissionnaire de transmettre sa soumission au Contrôleur qui demande les soumissions, par courriel (à l'attention de Anthony De Carolis) à decarolis.anthony@rcgt.com. Toute soumission transmise physiquement devra également être envoyée par courriel au responsable désigné à la demande de soumission, en précisant que l'original a été livré au bureau de Raymond Chabot inc., à telle ville. Il est de la responsabilité du soumissionnaire de s'assurer que sa soumission a bien été reçue par le destinataire;
- 5.3 Lorsque le soumissionnaire retire sa soumission dans la période de 48 heures avant l'heure fixée pour l'ouverture des soumissions jusqu'à ce qu'il reçoive avis du résultat des soumissions, le dépôt du soumissionnaire sera conservé à titre de pénalité payée par le soumissionnaire au Contrôleur;
- 5.4 Les soumissions en bloc ainsi que les soumissions pour plus d'un lot doivent indiquer spécifiquement le prix offert pour chacun des lots.

6. ACCEPTATION ET REFUS

- 6.1 Malgré toute indication contraire contenue à la soumission, le Contrôleur pourra accepter ou refuser la soumission jusqu'à l'expiration d'un **délai raisonnable**;
- 6.2 En cas d'acceptation de la soumission, le Contrôleur en informe le **soumissionnaire retenu par avis écrit adressé par courriel, télécopieur ou courrier**, à l'endroit indiqué à la soumission;
- 6.3 Si la soumission n'est pas retenue :
 - 6.3.1 Lorsque le Contrôleur aura reçu un dépôt, un avis écrit adressé par courrier et accompagné du dépôt sera acheminé aux soumissionnaires;
 - 6.3.2 Pour les autres soumissionnaires, aucun avis ne sera transmis, mais la décision du Contrôleur pourra être indiquée sur son site Internet.
- 6.4 L'encaissement d'un dépôt accompagnant une soumission ne peut être interprété comme étant une acceptation de la soumission;
- 6.5 Le Contrôleur pourra retirer son acceptation de toute soumission avant la signature de l'acte de vente. Dans un tel cas, le Contrôleur remboursera au soumissionnaire tout montant reçu de celui-ci, sans intérêt et le soumissionnaire n'aura aucun recours additionnel;
- 6.6 La soumission retenue devra être autorisée par le tribunal.

7. VENTE ET OCCUPATION, LIVRAISON

- 7.1 Le soumissionnaire prend possession de tous les Biens sans exception et, si certains d'entre eux contiennent ou constituent des contaminants, déchets ou produits dangereux, le soumissionnaire en dispose en conformité avec toute loi ou tout règlement relatif à leur transport et disposition;
- 7.2 Notamment le soumissionnaire rembourse au Contrôleur, sur demande, le montant des frais encourus par ce dernier suite au défaut du soumissionnaire de prendre possession des Biens dans le délai prescrit;
- 7.3 Le soumissionnaire convient que toute somme qu'il doit verser au Contrôleur en vertu des présentes porte intérêt au taux de 15 % l'an à compter de la date d'exigibilité d'une telle somme;
- 7.4 Quant aux immeubles, les ajustements usuels, s'il en est, notamment pour taxes, assurances, loyers et énergie, sont effectués en date de la signature de l'acte de vente;
- 7.5 Le Contrôleur ne fournit au soumissionnaire que les seuls documents qu'il possède relativement au titre et à la désignation des Biens;
- 7.6 Aux montants offerts s'ajoutent les montants, s'il en est, de toute taxe, imposition, contribution et de tout droit de quelque nature, inhérent ou conséquent à l'acceptation de l'offre d'achat au transfert de propriété, de même que les montants de tous les honoraires et déboursés relatifs à la préparation et à la publication d'un acte de vente (le « Prix »);
- 7.7 Dans le cas des immeubles, le Prix est payé intégralement lors de la signature d'un acte de vente reçu par un notaire choisi par le Contrôleur, d'une forme et d'un contenu acceptable au Contrôleur, acte qui intervient au plus tard dans les trente (30) jours de l'acceptation de l'offre d'achat et au frais du soumissionnaire;
Le Contrôleur pourra accepter que le dépôt remis avec la soumission réduise d'autant le Prix;
- 7.8 En cas d'acceptation de l'offre d'achat, la vente intervient sans aucune garantie du Contrôleur, et aux risques et périls du soumissionnaire;
- 7.9 Suite à l'approbation de la vente par le tribunal, le soumissionnaire prendra possession et deviendra propriétaire des Biens à compter de la signature de l'acte de vente.
- 7.10 Suite à l'approbation de la vente par le tribunal, la propriété des Biens faisant l'objet de l'offre d'achat n'est transférée au soumissionnaire qu'au paiement complet du prix de vente;
- 7.11 Si le soumissionnaire fait défaut de signer l'acte de vente dans le délai prévu ci-dessus, il autorise le Contrôleur à annuler l'acceptation de son offre d'achat et à retenir le dépôt accompagnant son offre d'achat à titre de pénalité.