

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-11-057549-194

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

**DANS L'AFFAIRE DE LA LOI SUR LES
ARRANGEMENTS AVEC LES CRÉANCIERS
DES COMPAGNIES, L.R.C. (1985), CH. C-36,
TELLE QU'AMENDÉE :**

9227-1584 QUÉBEC INC., personne morale
légalement constituée ayant son siège sis au 4360,
Chemin de la Côte-de-Liesse, bureau 200, ville de
Mont-Royal, province de Québec, H4N 2P7

et

9336-9262 QUÉBEC INC., personne morale
légalement constituée ayant son siège sis au 4360,
Chemin de la Côte-de-Liesse, bureau 200, ville de
Mont-Royal, province de Québec, H4N 2P7

Débitrices

et

KPMG INC., es qualité d'agent administratif et
gérant aux biens et propriétés des Débitrices,
personne morale légalement constituée ayant une
place d'affaires sise au 600, boul. de Maisonneuve
Ouest, bureau 1500, ville et district de Montréal,
province de Québec, H3A 0A3

Contrôleur

SEPTIÈME RAPPORT DU CONTRÔLEUR
(Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies,
L.R.C. (1985) c. C-36, telle qu'amendée)

24 septembre 2020

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	3
Restrictions	5
Activités du Contrôleur depuis l'émission du dernier rapport.....	6
Renouvellement du DIP	10
Flux de trésorerie Réels versus Prévisionnels.....	11
Flux de trésorerie Prévisionnels Révisés.....	12
Demande d'extension de la période de suspension des procédures.....	14
Observations du Contrôleur	15

ANNEXES

- Annexe A – (sous scellé) – Avis de Levée des Conditions Terrain G et H
- Annexe B – (sous scellé) – Flux de Trésorerie Réels versus Prévisionnels
- Annexe C – (sous scellé) – Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés

INTRODUCTION

1. Le 8 octobre 2019, l'honorable Martin Castonguay, J.C.S., de la Cour Supérieure du Québec (la « **Cour** ») a nommé KPMG inc. à titre d'agent administratif et gérant (le « **Séquestre** ») à l'égard des biens et propriétés de 9227-1584 Québec inc. (« **9227** ») et 9336-9262 Québec inc. (« **9336** ») (collectivement les « **Débitrices** ») avec des pouvoirs similaires à ceux d'un séquestre selon les articles 33, 49 et 510 du *Code de procédure civile* et des articles 450 et 451 de la *Loi sur les sociétés par actions*.
2. Le 20 novembre 2019, le Séquestre a déposé au nom des Débitrices une requête pour l'émission d'une ordonnance initiale visant à entamer des procédures de restructuration sous la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « **LACC** »).
3. Le 21 novembre 2019, le Séquestre, en sa qualité de contrôleur proposé, a déposé son rapport au soutien de la requête pour l'émission de l'ordonnance initiale (l'« **Ordonnance Initiale** »).
4. Le 22 novembre 2019, l'honorable juge Peter Kalichman, J.C.S., a rendu l'Ordonnance Initiale (telle que rectifiée le 25 novembre 2019 et modifiée et mise à jour le 2 décembre 2019), qui prévoyait, entre autres, la nomination de KPMG inc. à titre de contrôleur des Débitrices (« **KPMG** », « **nous** » ou le « **Contrôleur** ») en vertu de la LACC et une extension de la période de suspension des procédures (la « **Période de Suspension des Procédures** »), et ce, jusqu'au 20 décembre 2019, ou jusqu'à toute autre date ultérieure pouvant être ordonnée par la Cour.
5. Le 20 décembre 2019, la Cour a prolongé la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 31 janvier 2020.
6. À cette date, KPMG a informé la Cour que les Débitrices disposaient suffisamment de liquidités pour maintenir ses opérations jusqu'à l'expiration de la Période de Suspension des Procédures, mais prévoyaient retourner devant la Cour pour faire approuver un financement intérimaire avant le 31 janvier 2020.
7. Le 23 janvier 2020, le Contrôleur a déposé auprès de la Cour une requête pour l'approbation du financement intérimaire (le « **Financement DIP** »), la création de charges prioritaires et l'extension de la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 30 juin 2020.
8. Le 30 janvier 2020, la Cour a rendu la seconde ordonnance initiale modifiée et reformulée qui prévoyait l'approbation du financement DIP, la création de charges prioritaires et le prolongement de la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 30 avril 2020.
9. Le 24 avril 2020, la Cour a rendu une ordonnance qui prévoyait le prolongement de la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 30 juin 2020.
10. Le 21 mai 2020, la Cour a rendu une ordonnance qui prévoyait la mise en place d'un processus de réclamation (le « **Processus de Réclamation** »).

11. Le 17 juin 2020, le Contrôleur a déposé auprès de la Cour une requête visant la prorogation de la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 30 septembre 2020, l'extension du Financement DIP et l'augmentation de la charge prioritaire liée au Financement DIP, ainsi que le cinquième rapport du contrôleur (le « **Cinquième Rapport du Contrôleur** »).
12. Le 26 juin 2020, la Cour a rendu une ordonnance (l'« **Ordonnance Initiale Modifiée et Reformulée** ») prolongeant la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 30 septembre 2020.
13. Le 28 août 2020, le Contrôleur a déposé un rapport du Contrôle intérimaire (« **Sixième Rapport du Contrôleur** ») faisant état de la situation.
14. En date des présentes, le Contrôleur dépose auprès de la Cour une requête (la « **Requête** ») visant la prorogation de la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 15 janvier 2021, ainsi qu'à soumettre le présent Septième Rapport du Contrôleur (le « **Rapport** ») au soutien de celle-ci.
15. Ce Rapport a pour objet de fournir à la Cour des informations sur les éléments suivants :
 - a) Les activités du Contrôleur depuis le dépôt du Sixième Rapport du Contrôleur, soit :
 - i. L'administration du dossier;
 - ii. Une mise à jour des démarches pour effectuer la vente de terrains;
 - iii. Les droits de 9227 aux profits générés dans certaines entreprises;
 - iv. Une requête pour directives;
 - v. Une requête en réclamation de loyers impayés;
 - b) Le renouvellement du DIP;
 - c) Les flux de trésorerie réels des Débitrices pour la période de 13 semaines se terminant le 12 septembre 2020, comparés aux projections de flux de trésorerie prévisionnels présentées dans le Cinquième Rapport du Contrôleur (« **Flux de Trésorerie Prévisionnels – Cinquième Rapport du Contrôleur** »);
 - d) Un aperçu des projections de flux de trésorerie des Débitrices révisées (« **Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés** ») pour la période de 17 semaines se terminant le 16 janvier 2021 (la « **Période des Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés** »);
 - e) La demande de prorogation de la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 15 janvier 2021;
 - f) Les observations du Contrôleur concernant les conclusions de la Requête.

RESTRICTIONS

16. Dans la préparation du Rapport, le Contrôleur a obtenu et s'est fié à l'information financière non vérifiée, aux livres et registres fournis par la direction des Débitrices (la « **Direction** »), ainsi qu'aux discussions qu'il a eues avec cette dernière (collectivement l'« **Information** »).
17. Le Rapport a été préparé à titre informatif uniquement et il est entendu qu'il ne servira à aucune autre fin. KPMG ne formule aucune déclaration directe ou implicite à l'égard de l'exactitude ou de l'intégralité de l'Information comprise dans le Rapport. KPMG se dégage de toute responsabilité pouvant être fondée sur l'Information, en partie ou en totalité, ou à l'égard d'erreurs qu'elle peut contenir ou des omissions possibles.
18. Ce rapport ne prend pas en compte tous les impacts futurs de la COVID-19 (« **COVID-19** », « **Coronavirus** » ou le « **Virus** ») sur les prévisions ou projections des Débitrices en raison de l'évolution de la situation actuelle. Toutes les références faites quant aux impacts éventuels du Coronavirus sur les Débitrices sont basées sur des enquêtes préliminaires et ne doivent pas être interprétées comme une opinion ou comme une évaluation précise. Le potentiel de ces impacts et des mesures de distanciation exigées par les autorités en raison du Virus (les « **Mesures-Covid** ») pourrait affecter les prévisions et les projections incluses au Rapport. À l'heure actuelle, l'impact complet du Virus ne peut pas être évalué qualitativement ou quantitativement.
19. Les procédés mis en œuvre par KPMG ne constituent ni un audit, ni un examen, ni une compilation au sens des normes publiées par CPA Canada et nous n'avons pas autrement audité les informations que nous avons obtenues ou qui sont présentées dans le Rapport. Nous n'exprimons aucune opinion ni ne donnons quelque autre forme d'assurance au sujet du contrôle interne que les Débitrices exercent sur la présentation de son information financière ni au sujet de l'Information présentée dans le Rapport.
20. Nous n'avons pas mis en œuvre ni une compilation, ni un examen, ou d'autres procédures au sens des normes publiées par CPA Canada sur l'information financière prospective contenue dans le Rapport. Nous n'exprimons aucune opinion ni ne donnons quelque autre forme d'assurance ou représentation concernant la précision, l'intégralité ou la présentation de cette information.
21. Les informations prévisionnelles mentionnées dans le Rapport ont été préparées sur la base d'évaluations et d'hypothèses de la Direction. Les lecteurs sont prévenus que puisque les prévisions sont basées sur des hypothèses reliées à des événements futurs qui ne peuvent être déterminées, les résultats réels différeront des projections. Même si les hypothèses se matérialisaient, les variations pourraient être significatives.
22. Les informations contenues dans le Rapport ne sont pas destinées à être utilisées par un acheteur ou un investisseur potentiel dans une transaction quelconque avec les Débitrices.
23. Sauf indication contraire, tous les montants indiqués dans le Rapport sont en dollars canadiens.

ACTIVITÉS DU CONTRÔLEUR DEPUIS L'ÉMISSION DU DERNIER RAPPORT

Administration

24. Depuis le dépôt du Sixième Rapport du Contrôleur, le Contrôleur a notamment :
- a) Mis à jour le site internet du Contrôleur home.kpmg/ca/squarecandiac et home.kpmg/ca/squarecandiac-fr, pour mettre à disposition les requêtes déposées, les ordonnances émises depuis le 26 juin 2020 ainsi que le Sixième Rapport du Contrôleur;
 - b) Continué de gérer et d'assurer la stabilité des activités des Débitrices;
 - c) Tenu des réunions et des discussions avec les représentants des Débitrices, les mis en cause, les créanciers garantis, les représentants de la Municipalité de Candiac, certains acheteurs potentiels et autres parties prenantes du projet Square Candiac (le « **Projet** »);
 - d) Poursuivi son analyse quant à la nature et à l'état des opérations des Débitrices, soit le développement du Projet;
 - e) Fourni un rapport hebdomadaire à la Caisse Desjardins de Terrebonne (« **Desjardins** ») et à son conseiller Raymond Chabot Grant Thornton détaillant les éléments suivants :
 - i. Les variations réelles de l'encaisse par rapport aux Flux de Trésorerie Prévisionnels – Cinquième Rapport du Contrôleur;
 - ii. Une mise à jour de l'évolution des points suivants :
 1. La vente de terrains dans le cours normal des affaires;
 2. Le processus d'indivision;
 - f) Coordinné et assurer l'achèvement des travaux d'infrastructure;
 - g) Poursuivi ses efforts de vente des terrains avec l'objectif de conclure des transactions dans le cours normal des affaires, par le biais du courtier retenu, soit NAI Terramont Commercial (le « **Courtier** »).

Démarches pour effectuer la vente de terrains

25. Le Contrôleur, de concert avec le Courtier, poursuit les efforts de vente des terrains dans l'objectif de conclure des transactions dans le cours normal des affaires.
26. Depuis l'émission du Sixième Rapport du Contrôleur, les lots suivants ont fait l'objet d'avancement dans le processus de mise en vente :
- a) *Lot A et B – 6 022 119 et 6 022 120 / Lot C et D – 6 022 121 et 6 022 122*
 - i. Une promesse de vente a été acceptée pour les lots A, B, C et D en date du 2 septembre 2020. Une copie de celle-ci est présentée sous scellé à l'**Annexe A**.
 - ii. Le promettant acheteur procède à sa vérification diligente en vertu des conditions. La période de vérification est d'une durée de 60 jours et prendra fin le 2 novembre 2020.

- iii. Le produit éventuel de cette transaction n'a pas été inclus aux Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés, car les modalités de la promesse de vente permettent à l'acheteur de se retirer à son entière et absolue discrétion avant l'expiration du délai prévu pour sa vérification diligente.
 - b) *Balance de prix de vente – Lot F*
 - i. L'acheteur a finalement payé le 31 août 2020 la balance du prix de vente due dans le cadre de cette transaction.
 - c) *Lot G et H – 6 022 113 / 6 022 115*
 - i. Le 11 septembre 2020, le promettant acheteur a levé toutes les conditions de sa vérification diligente.
 - ii. Il a été entendu que l'acte de vente serait signé le 15 octobre 2020.
 - iii. Le produit de vente servira à payer les sommes dues à Desjardins pour le Financement DIP, le remboursement du montant dû à Environnement Routier NRJ inc. garanti par une hypothèque légale de la construction, les taxes municipales dues pour ces lots, et le solde sera versé à Société Immobilière Gagné inc. afin d'obtenir quittance et mainlevée sur ces lots de leur part.
 - d) *Lot I et N – 6 022 117 / 6 022 112*
 - i. Le Contrôleur a reçu différentes offres au cours du dernier mois pour les lots I et N de plusieurs promoteurs importants.
 - ii. Dans l'optique de maximiser la valeur des lots et d'obtenir les conditions les plus favorables, le Contrôleur est toujours en processus de sollicitation.
27. Le Contrôleur poursuit ses efforts visant la construction des infrastructures essentielles au Projet.

Droits de 9227 à une partie des profits générés dans certaines entreprises

28. Le Contrôleur a entrepris des démarches visant à éclaircir la situation dans laquelle 9227 aurait droit à une participation de 33,3 % des profits générés par 9361-4048 Québec inc. (« **9361** »), faisant affaire sous le nom d'Immobilier JMJ et à 30 % des profits générés par 9344-8181 Québec inc. (« **9344** »), faisant affaire sous le nom de Pur Urbain Candiac. Ces participations découleraient d'ententes conclues par M. Marc-André Nadon.
29. À cet égard, le Contrôleur a déposé à la Cour le 12 août 2020 une requête pour jugement déclaratoire, ordonnance de sauvegarde et déclaration d'inopposabilité (« **Requête Jugement Déclaratoire** »).
30. Une audition afin de débattre de certaines questions préliminaires sera tenue le 13 octobre 2020.

Requête pour directives

31. Le 28 août 2020, le Contrôleur a déposé à la Cour une requête pour directives (« **Requête pour Directives** ») afin d'obtenir des directives par rapport à l'interprétation de différentes ententes contractuelles.

32. Ces ententes lient 9227 à 9361 et 9344, qui développent des résidences sur le Projet.
33. Depuis plusieurs mois, le Contrôleur a pris connaissance de différentes réclamations de 9361 et 9344, qui selon l'avis du Contrôleur, nécessitant une interprétation contractuelle.
34. Ces réclamations touchent notamment des travaux d'installations électriques faits ou à faire par 9361 ou 9344 qui, selon leurs dires, devraient être remboursés par 9227. Lesdites réclamations visent aussi des préjudices causés par des retards dans la livraison d'infrastructures devant être réalisées par 9227.
35. Pour sa part, 9227 réclame à 9344 les intérêts courus pour les sommes dues relativement aux terrains J, K, L et M en vertu d'une promesse d'achat.
36. 9344 conteste le montant d'intérêts dû depuis le 3 avril 2020, sur la base d'un désaccord quant au calcul des ceux-ci.
37. Le Contrôleur a tenu plusieurs discussions avec les représentants de 9361 et 9344 afin d'arriver à une entente sur ces réclamations. Or, malgré ces efforts, la situation demeure dans une impasse.
38. Dans ce contexte, KPMG considère approprié de s'adresser à la Cour afin d'obtenir des directives par rapport à l'interprétation des différentes ententes contractuelles.
39. Une audition afin de débattre de certaines questions préliminaires en relation avec cette requête sera tenue le 13 octobre 2020.

Requête en réclamation de loyers impayés

40. Comme mentionné précédemment, 9336 est propriétaire d'un immeuble situé au 170, boulevard de l'Industrie, à l'entrée du Projet.
41. Cet espace était loué à Groupe Xpansion Québec inc. (« **Xpansion** ») depuis le 1^{er} septembre 2016.
42. Xpansion est actuellement en défaut de respecter ses obligations contractuelles en vertu du bail signé par les parties le ou vers le 1^{er} mai 2016 (le « **Bail** »). Seule une partie infime du loyer ayant été payée.
43. Le 11 février 2020, Xpansion a été mise en demeure de payer la somme due à l'époque quant au loyer impayé.
44. Or, malgré cette mise en demeure, Xpansion néglige et/ou refuse de payer le loyer.
45. Le Bail arrivait à échéance le 31 août 2020. Xpansion a alors quitté l'immeuble.
46. Le 4 septembre 2020, une requête en réclamation de loyers impayés (« **Requête en Réclamation de Loyers Impayés** ») a été déposée à la Cour.

47. La Requête en Réclamation de Loyers Impayés vise à obtenir une ordonnance de la Cour condamnant Xpansion à payer les loyers dus en vertu du Bail, soit un montant représentant 648 097,22 \$.

RENOUVELLEMENT DU DIP

48. Tel que mentionné, le 23 janvier 2020, le Contrôleur a déposé à la Cour une requête pour l'approbation du Financement DIP. Celle-ci a été approuvée le 30 janvier 2020.
49. Comme il s'agit d'un financement de type crédit rotatif et intérimaire jusqu'à concurrence de 3 300 000\$ (la « **Limite de Crédit** »), Desjardins a déboursé le Financement DIP en date du 7 février 2020.
50. Vers le 30 juin 2020, suite à l'approbation de la Cour, Desjardins a prorogé la date d'échéance du prêt (« **Date d'Échéance** ») jusqu'au 30 septembre 2020 et a augmenté la Limite de Crédit à 4 300 000 \$ afin de financer les travaux d'infrastructure prévus lors de la période estivale.
51. Les fonds provenant du DIP ont permis de maximiser la valeur des actifs des Débitrices, en finançant notamment le fonds de roulement et en investissant dans les infrastructures urgentes et nécessaires au Projet.
52. Au 19 septembre 2020, l'utilisation du Financement DIP était de 1 836 000 \$.
53. Afin de poursuivre les efforts de restructuration en cours, le Contrôleur a demandé à Desjardins de proroger de la Date d'Échéance au 15 janvier 2021, au montant de 4 300 000 \$.
54. Le 18 septembre 2020, le Contrôleur a présenté à Desjardins une version à jour de son cahier de sollicitation au soutien de la demande de prorogation de la Date d'Échéance et d'augmentation de la Limite de Crédit.
55. Les négociations se poursuivent toujours avec Desjardins, et le Contrôleur prévoit être en mesure de confirmer au Tribunal le renouvellement de l'entente avec Desjardins, lors de l'audition à venir le 29 septembre 2020.

FLUX DE TRÉSORERIE RÉELS VERSUS PRÉVISIONNELS

56. Les Flux de Trésorerie Prévisionnels – Cinquième Rapport du Contrôleur ont été déposés le 17 juin 2020. Ceux-ci couvraient la période de 16 semaines se terminant le 3 octobre 2020.
57. Les tableaux présentés sous scellés à l'**Annexe B** résument les recettes et débours réels pour la période de 14 semaines qui se terminait le 19 septembre 2020, par rapport aux Flux de Trésorerie Prévisionnels – Cinquième Rapport du Contrôleur.
58. Le 19 septembre 2020, la marge de crédit autorisée aux termes du Financement DIP était tirée à la hauteur de 1 836 000 \$, ce qui représente un écart favorable de 495 000 \$ par rapport aux Flux de Trésorerie Prévisionnels – Cinquième Rapport du Contrôleur. Les principales raisons ayant causé cet impact défavorable sont :
- a) Écart défavorable temporaire de 122 000 \$ sur les revenus d'intérêts relatifs aux lots sous promesses d'achat J, K, L et M. Nous vous référons à la section « Requête pour directives » pour plus de détails à ce sujet;
 - b) Écart favorable temporaire de 200 000 \$ pour les travaux de câblage pour Hydro-Québec causé par un retard quant au début de ceux-ci. Il est présentement prévu que ces travaux débiteront au mois d'octobre;
 - c) Écart favorable temporaire pour les dépenses reliées au gérant de chantier, au paiement des taxes de vente, aux honoraires du Contrôleur et aux autres dépenses qui se résorberont dans les prochaines semaines.
59. Les écarts entre les recettes et débours réels et prévus pour 9336 sont majoritairement temporaires et devraient se résorber dans les semaines à venir.
60. Les Débitrices ont payé et continuent de payer dans le cours normal des affaires tous les biens et services rendus après la date de l'Ordonnance Initiale.

FLUX DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNELS RÉVISÉS

61. Les Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés, présentés sous scellés à l'**Annexe C** et portant sur la Période des Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés, soit 17 semaines se terminant le 16 janvier 2021, ont été établis par le Contrôleur à partir d'hypothèses probables et conjecturales.
62. Les Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés tiennent compte de la transaction pour les lots G et H puisque le promettant acheteur a levé ses conditions. Certains autres lots font l'objet d'avancement dans le processus de mise en vente. Nous vous référons à la section « Démarche pour effectuer la vente de terrains » du présent Rapport pour plus de détails.
- a) Durant la période de 17 semaines, 9227 prévoit encaisser des sommes provenant des sources suivantes :
- i. Vente du terrain G et H;
 - ii. Perception des taxes de vente courantes.
- b) Durant cette même période, 9227 prévoit déboursier les sommes provenant des sources suivantes :
- i. Certaines dépenses essentielles en infrastructures pour assurer le bon fonctionnement du Projet :
 1. Travaux de trottoirs et bordure;
 2. Travaux de câblage pour les utilités publiques et Hydro-Québec;
 3. Construction du mur acoustique;
 4. Installation de signalisations sur les rues;
 5. Révision des plans et devis et surveillance des chantiers;
 - ii. Les coûts pour l'entretien du chantier;
 - iii. Taxes foncières municipales;
 - iv. Gérant de chantier;
 - v. Paiements de taxes de vente courantes;
 - vi. Prêt à 9336 de 210 000 \$. Compte tenu de l'engouement qu'a connu 9227 au cours des dernières semaines, le Contrôleur a pris la décision de conserver l'actif immobilier de 9336 afin de le mettre à la disponibilité des futurs développeurs immobiliers des lots qui seront vendus. L'immeuble nécessite cependant certaines réparations dont notamment la réfection du toit. Le prêt portera intérêt et devrait être garanti par une hypothèque immobilière sur l'immeuble, sujet à l'approbation de la BDC. De plus il est à noter que certaines avances avaient déjà été faites par 9227, lesquelles seront ajoutées à l'entente de prêt
 - vii. Honoraires.
- c) Durant cette même période, 9227 prévoit également déboursier les sommes suivantes:
- i. Intérêts sur les prêts à long terme;
 - ii. Frais professionnels pour le Financement DIP de 50 000 \$;

- iii. Remboursement d'une portion de la dette à long terme due à Société Immobilière Gagné inc., qui s'élève à 4 439 156 \$ à ce jour.
63. Les Flux de Trésorerie Prévisionnels de 9336 reflètent essentiellement ce qui suit :
- a) Durant la période de 17 semaines, 9336 prévoit encaisser les sommes suivantes :
 - i. Revenus de loyer;
 - ii. Sur ce point, il faut noter que les loyers réclamés par voie de la Requête en Réclamation de Loyer n'ont pas été inclus aux prévisions financières, car ceux-ci font l'objet de contestation. Nous vous référons à la section « Requête en Réclamation de Loyer »;
 - iii. Perception des taxes de vente;
 - iv. Prêt de 9227.
 - b) Durant cette même période, 9336 prévoit déboursier 64 000 \$ pour payer les dépenses suivantes :
 - i. Énergie;
 - ii. Entretien et réparations;
 - iii. Réfection de toiture;
 - iv. Taxes municipales et scolaires;
 - v. Intérêts payables à la Banque de Développement du Canada.
64. Selon les Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés, les Débitrices auraient suffisamment de liquidités pour payer les obligations, et ce, jusqu'à la fin de la Période de Suspension des Procédures au 15 janvier 2021.

DEMANDE D'EXTENSION DE LA PÉRIODE DE SUSPENSION DES PROCÉDUES

65. Le 24 septembre 2020, le Contrôleur a déposé une Requête visant l'obtention d'une ordonnance qui prorogerait la période de suspension des procédures au 15 janvier 2021. Le Contrôleur espère que cette période sera suffisante afin de :
- a) Poursuivre son analyse en vertu du Processus de Réclamation de l'existence, de la validité et du quantum de diverses réclamations garanties et non garanties contre les Débitrices ou impliquant les propriétés des Débitrices;
 - b) Assurer la collection des montants à recevoir par les Débitrices;
 - c) Poursuivre de concert avec le Courtier les efforts de vente des terrains avec l'objectif de conclure des transactions dans le cours normal des affaires, particulièrement à la lumière des avancements significatifs survenus au cours des dernières semaines;
 - d) Superviser le processus de règlement visant le partage entre les indivisaires des propriétés immobilières détenues par les Débitrices;
 - e) Poursuivre son enquête quant aux droits de 9227 à une partie des profits générés dans certaines entreprises;
 - f) Poursuivre les efforts de construction de certaines infrastructures essentielles;
 - g) Faire rapport à la Cour et aux parties intéressées de l'évaluation du Contrôleur et ses recommandations quant aux options de restructuration;
 - h) Prendre toute autre action jugée nécessaire ou souhaitable.

OBSERVATIONS DU CONTRÔLEUR

66. Le Contrôleur est d'avis que les conclusions recherchées aux termes de la Requête devraient être octroyées par la Cour.
67. À la lumière de l'avancement récent dans le processus de vente de terrains, le Contrôleur est d'avis que les prochains mois permettront d'améliorer significativement la situation financière des Débitrices.
68. Le Contrôleur est d'avis que la demande visant à proroger la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 15 janvier 2021 devrait lui permettre de continuer les efforts de restructuration.
69. Le Contrôleur confirme que :
- a) Les créanciers des Débitrices ne subiront aucun préjudice advenant l'approbation de la Requête;
 - b) Le Contrôleur a agi et continue d'agir de bonne foi et avec toute la diligence voulue;
 - c) Si la Requête est accordée, les Débitrices et KPMG continueront les efforts de restructuration dans le but de maximiser la valeur du Projet et de leurs actifs et ceux-ci seront en meilleure position pour soumettre un plan d'arrangement viable à leurs créanciers.

Fait à Montréal, le 24 septembre 2020

KPMG INC.

en sa qualité de Contrôleur de
9227-1584 Québec inc. et
9336-9262 Québec inc.



Par: Dev A. Coossa, SAI, CIRP
Associé

ANNEXE A – (SOUS SCELLÉ) – AVIS DE LEVÉE DES CONDITIONS TERRAIN G ET H

ANNEXE B – (SOUS SCELLÉ) – FLUX DE TRÉSORERIE RÉELS VERSUS PRÉVISIONNELS

ANNEXE C – (SOUS SCELLÉ) – FLUX DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNELS RÉVISÉS
