

C A N A D A
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC
COUR. No. :

C O U R S U P É R I E U R E
Chambre commerciale

DANS L'AFFAIRE DU PLAN D'ARRANGEMENT DE :

CENTRE DE DISTRIBUTION TRANSPRAPHIC INC.

- ET-

COMPLEXE GROUPE TRANSPRAPHIC INC.,

- ET-

9480-5348 QUEBEC INC.

- ET-

ENTREPOSAGE DES RIVEURS, S.E.C.

- ET-

9435-8470 QUÉBEC INC.

DÉBITRICES :

- ET-

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.

CONTRÔLEUR PROPOSÉ :

PREMIER RAPPORT AU TRIBUNAL SOUMIS PAR LE CONTRÔLEUR PROPOSÉ

(Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies)

INTRODUCTION

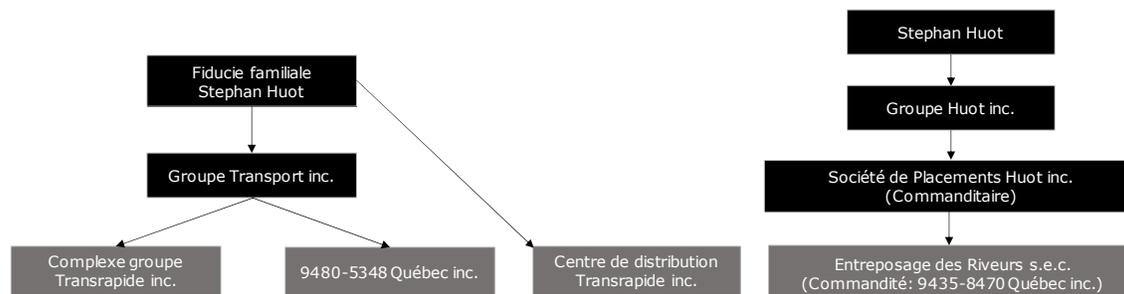
1. Le présent rapport (« **Premier rapport** ») est préparé par Restructuration Deloitte inc. (« **Deloitte** ») en sa qualité de contrôleur proposé (le « **Contrôleur proposé** ») dans le cadre de la procédure déposée en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (« LACC ») à l'égard de Centre de distribution Transrapide inc. (« **Transrapide** »), de Complexe groupe Transrapide inc. (« **Complexe Groupe Transrapide** »), 9480-5348 Québec inc. (« **9480** »), Entreposages des Riveurs s.e.c. et son commandité 9435-8470 Québec inc. (ces deux dernières conjointement : « **Entreposage des Riveurs** ») (collectivement : les « **Débitrices** »).

2. Le Premier rapport a pour objectif de fournir au Tribunal des informations utiles à son analyse de la Demande pour émission d'une ordonnance initiale (la « **Demande initiale** ») qui lui est présentée.
3. Le Premier rapport traite plus particulièrement des sujets ci-après :
 - I. Description des Débitrices et de leurs activités commerciales;
 - II. Les actifs des Débitrices;
 - III. L'endettement des Débitrices;
 - IV. Les causes des difficultés financières des Débitrices;
 - V. La restructuration envisagée;
 - VI. Les charges et sûretés prévues dans la Demande initiale;
 - VII. Les projections des flux de trésorerie;
 - VIII. Les qualifications de Deloitte afin d'agir à titre de contrôleur;
 - IX. Conclusion et recommandations du Contrôleur proposé.
4. Le Contrôleur proposé avise le Tribunal de ce qui suit quant au contenu du Premier rapport :
 - a) Pour l'essentiel, les informations contenues dans le Premier rapport sont tirées des registres des Débitrices ainsi que des échanges et discussions tenus avec les membres du personnel et de la direction des Débitrices (la « **Direction** »). Ces informations n'ont pas fait l'objet d'un audit de la part du Contrôleur proposé. En conséquence, le Contrôleur proposé n'émet pas d'opinion d'auditeur ou quelque autre forme d'assurance à leur sujet.
 - b) Les projections financières contenues dans le Premier rapport ont été élaborées à partir d'hypothèses portant sur des conditions et des événements futurs non vérifiables établies par la Direction. Les résultats réels différeront des projections financières, même si les hypothèses sont confirmées, et les écarts pourraient être importants.
 - c) À moins d'indication contraire, toutes les sommes d'argent présentées dans le Premier rapport sont exprimées en dollars canadiens.

DESCRIPTION DES DÉBITRICES ET DE LEURS ACTIVITÉS COMMERCIALES

5. Les Débitrices font partie intégrante d'un groupe de plus de cinquante (50) compagnies dont le principal dirigeant est monsieur Stephan Huot. Ce groupe de compagnies est communément appelé le « Groupe Huot » (« **Groupe Huot** »). Les compagnies du Groupe Huot opèrent diverses entreprises, principalement dans la grande région de Québec, dans une vingtaine de secteurs d'activités variés dont la gestion immobilière, la construction, l'aéronautique, le tourisme, le design et la confection de vêtements techniques, la télémédecine, la restauration, l'évènementiel et l'entreposage industriel et commercial.
6. Ensemble, les Débitrices forment la « Division entreposage industriel et commercial » du Groupe Huot et ont pour raison d'être la construction, la location et la gestion d'immeubles industriels et commerciaux.

- Transrapide emploie 8 personnes. Pour leur part, Complexe Groupe Transrapide, 9480 et Entrepasage des Riveurs n'ont pas d'employé.
- L'organigramme ci-après renseigne sur le principal actionnaire de chacune des Débitrices.



- Monsieur Stephan Huot est l'unique administrateur des Débitrices.

ACTIFS DES DÉBITRICES

- Pour l'essentiel, les Débitrices possèdent de l'argent en banque, des immeubles et des créances à recevoir de sociétés (personnes) qui leur sont liées. Chacune de ces catégories d'actifs est plus amplement décrite ci-après.

Argent en banque

- En date du 24 avril 2023, les Débitrices possédaient des liquidités totales de 1,5 M\$.
- La section « Projections des flux de trésorerie » du Premier rapport fait état des fluctuations projetées de ces liquidités au cours des prochaines semaines.

Immeubles appartenant aux Débitrices

- Les Débitrices sont propriétaires de terrains et d'immeubles avec bâtisses construites situés à Lévis et Saint-Lambert-de-Lauzon (les « **Propriétés** »). Les Propriétés sont au nombre de dix-sept (17) et sont plus amplement décrites à l'**Annexe A** du Premier rapport.
- Les valeurs présentement inscrites aux rôles d'évaluation municipale pour l'ensemble des Propriétés totalisent 32,6 M\$. Le Contrôleur proposé est d'avis que, globalement, les valeurs inscrites aux rôles d'évaluation municipale ne constituent pas une représentation fidèle de la juste valeur marchande des Propriétés, dans leur état actuel, puisque celles-ci ne tiennent pas compte de la valeur ajoutée aux Propriétés à la suite des travaux de construction réalisés à ce jour.
- Tel qu'indiqué à l'**Annexe A** du Premier rapport, cinq (5) Propriétés sont construites en totalité (CDT 1, CDT 2, CDT 3 et CDT 4 et Complexe GTR). Ces cinq (5) Propriétés sont présentement occupées par des locataires non liés au Groupe Huot.

16. Les douze (12) autres Propriétés sont en cours de construction. En date du 31 janvier 2023, leur degré d'achèvement variait de presque 0 % à 92 %, selon une estimation faite par les Débitrices. De celles-ci, deux (2) (CDT 7 et CDT 8) sont occupées par des locataires non liés au Groupe Huot.
17. En date du 31 janvier 2023, le coût total des travaux nécessaires afin de finaliser la construction des Propriétés en cours de construction était estimé à environ 71 M\$ par les Débitrices.
18. En raison des difficultés financières des Débitrices, les travaux de construction des Propriétés en cours de construction sont arrêtés et suspendus depuis plusieurs semaines.

Avances à recevoir de sociétés (personnes) liées

19. Le tableau ci-après présente les avances à recevoir de sociétés (personnes) liées apparaissant aux registres comptables des Débitrices en date du 28 février 2023.

AVANCES À RECEVOIR DE SOCIÉTÉS (PERSONNES) LIÉES					
En date du 28 février 2023					
En M\$ - Non audité					
	Transrapide	Complexe Groupe Transrapide	9480	Entreposage des Riveurs	Total
Sociétés (personnes) liées					
Société de placements Huot inc.	57,3	-	6,9	-	64,1
Groupe Transport inc.	-	-	5,1	-	5,1
Stephan Huot	1,3	-	-	-	1,3
Groupe Huot inc.	0,7	-	-	-	0,7
12 compagnies du Groupe Huot	1,3	-	-	-	1,3
Total	60,5	-	12,0	-	72,5

20. Selon les informations recueillies par le Contrôleur proposé aux termes d'affirmations faites par des représentants de Groupe Huot, les avances consenties par les Débitrices auraient servi à financer les activités commerciales du parc immobilier résidentiel du Groupe Huot et les sociétés (personnes) liées à qui les avances ont été octroyées ne possèdent pas et ne posséderont pas les liquidités nécessaires afin de rembourser, en tout ou partie, leur dû aux Débitrices.

ENDETTEMENT DES DÉBITRICES

21. En date du Premier rapport, l'endettement des Débitrices est estimé à 176,8 M\$.
22. Pour l'essentiel, l'endettement des Débitrices est composé de montants payables à :
 - a) Des prêteurs ayant consenti du financement et obtenu des sûretés sur les Propriétés (les « **Créances garanties** »). Les Créances garanties sont estimées à 130,9 M\$.
 - b) L'entrepreneur général chargé de la construction des Propriétés en cours de construction ou aux sous-traitants de celui-ci, lesquelles créances ont, pour la vaste majorité, fait l'objet de l'inscription d'hypothèques légales de la construction (les « **Créances de construction** »). Les Créances de construction sont estimées à 27,1 M\$.

- c) Des villes et des centres de services scolaires pour des taxes impayées (les « **Taxes impayées** »). Les Taxes impayées sont estimées à 1,1 M\$.
- d) Un prêteur (9485-2282 Québec inc.) ayant consenti, le ou vers le 20 février 2023, une ouverture de crédit d'urgence d'un montant maximal de 50 M\$ aux Débitrices ainsi qu'à de nombreuses autres compagnies du Groupe Huot. Ce prêteur n'a pas de sûreté sur les biens des Débitrices. Le montant utilisé de ce crédit d'urgence est présentement de l'ordre de 11 M\$.
- e) D'autres créanciers n'ayant pas de sûreté sur les actifs des Débitrices, dont des fournisseurs de biens et services courants ainsi que des compagnies du Groupe Huot ayant consenties des avances aux Débitrices (les « **Créances non garanties** »). Les Créances non garanties sont estimées à 6,7 M\$.

23. Les Créances garanties, les Créances de construction, les Taxes impayées et les Créances non garanties sont plus amplement détaillées ci-après.

Créances garanties

24. Le tableau ci-après présente les Créances garanties apparaissant aux registres comptables des Débitrices en date du 28 février 2023.

CRÉANCES GARANTIES					
En date du 28 février 2023					
En M\$ - Non audité					
	Transrapide	Complexe Groupe Transrapide	9480	Entreposage des Riveurs	Total
Créanciers					
Q12 Capital s.e.c.	25,6	8,5	-	-	34,1
Portage Capital Corporation	17,7	-	-	-	17,7
CMLS Financial Ltd.	11,3	4,5	-	-	15,9
Addenda Capital inc.	13,6	-	-	-	13,6
9263-8766 Québec inc.	6,8	-	-	-	6,8
Potenza Capital Corporation inc.	5,4	-	-	-	5,4
Douville, Moffet et Associés inc.	22,3	-	13,1	-	35,4
Fiera Dette Privée inc.	-	2,0	-	-	2,0
Total	102,8	15,0	13,1	-	130,9

Créances de construction

- 25. L'entrepreneur général chargé des travaux de construction des Propriétés est Millénum Construction inc. (« **MIC** »). MIC fait partie intégrante du Groupe Huot et est une société liée aux Débitrices.
- 26. Selon les informations recueillies auprès des Débitrices et de MIC, les Créances de construction étaient de l'ordre de 27,1 M\$ en date du 28 février 2023.
- 27. En date du 24 avril 2023, pas moins de 193 inscriptions distinctes ont été faite à l'*Index des immeubles du registre foncier* par MIC et ses sous-traitants relativement aux Créances de construction. Le total de ces inscriptions (96,7 M\$) excède largement le montant des Créances de construction (27,1 M\$), tel qu'estimé à partir des informations recueillies auprès des Débitrices et de MIC. Cet important écart s'explique, en partie, par la présence de doublons.

28. Les Créances de la construction devront faire l'objet d'une attention particulière de la part du Contrôleur proposé au moment d'élaborer et de mettre en œuvre le processus de détermination des réclamations qui sera réalisé dans le cadre des procédures en vertu de la LACC.

Taxes impayées

29. Le tableau ci-après présente les Taxes impayées par les Débitrices en date du Premier rapport.

TAXES IMPAYÉES					
En date du 28 février 2023					
En M\$ - Non audité					
	Transrapide	Complexe Groupe Transrapide	9480	Entreposage des Riveurs	Total
Taxes municipales	1,0	0,1	-	-	1,1
Taxes scolaires	-	-	-	-	-
Total	1,0	0,1	-	-	1,1

Créances non garanties

30. Le tableau ci-après présente les principales Créances non garanties, selon les registres comptables des Débitrices en date du 28 février 2023.

CRÉANCES NON GARANTIES					
En date du 28 février 2023					
En M\$ - Non audité					
	Transrapide	Complexe Groupe Transrapide	9480	Entreposage des Riveurs	Total
Avances de sociétés (personnes) liées	1,3	3,3	-	-	4,6
Comptes fournisseurs	1,5	0,5	-	-	2,1
Emprunt CUEC	-	0,1	-	-	0,1
Total	2,8	3,9	-	-	6,7

CAUSES DES DIFFICULTÉS FINANCIÈRES DES DÉBITRICES

31. Les Débitrices identifient les principales causes de leurs difficultés financières comme étant liées :

- a) À des frais de financement trop élevés;
- b) À des coûts de construction excédentaires par rapport aux budgets initiaux;
- c) Au soutien financier accordé aux activités commerciales du parc immobilier résidentiel du Groupe Huot.

32. Pour le Contrôleur proposé, il ne fait nul doute que le soutien financier accordé par les Débitrices, par le biais d'avances, à des compagnies du Groupe Huot a eu un impact significatif sur :
- a) Leur capacité à faire face à leurs obligations à l'égard des Créances de construction;
 - b) Leur capacité à compléter les travaux de construction des Propriétés en cours de construction;
 - c) Leurs problèmes financiers actuels.

RESTRUCTURATION ENVISAGÉE

33. À l'initiative des parties requérantes, un plan de restructuration a été élaboré.
34. Le plan de restructuration élaboré par les parties requérantes vise, entre autres, à :
- a) Réunir les liquidités nécessaires afin de compléter les travaux de construction des Propriétés en cours de construction;
 - b) Régler les Créances garanties;
 - c) Régler les Créances de construction.
35. Le ou vers le 18 avril 2023, un protocole d'entente décrivant le plan de restructuration dont il est question ci-avant est intervenu entre certains créanciers et les Débitrices (le « **Protocole d'entente** »). Une copie du Protocole d'entente est présentée au soutien de la Demande initiale.
36. Le Protocole d'entente prévoit, entre autres, que le plan de restructuration qui y est décrit sera déployé sous l'égide et les dispositions de la LACC. Le Protocole d'entente prévoit notamment la préparation et le dépôt d'un plan d'arrangement devant être soumis à l'approbation des créanciers puis à la ratification du Tribunal.

CHARGE ET SÛRETÉ PRÉVUE DANS LA DEMANDE INITIALE

37. Afin de garantir le paiement des frais et débours professionnels du Contrôleur proposé, de ses procureurs et de ceux des procureurs des requérantes, engagés tant avant qu'après le dépôt des procédures en vertu de la LACC, la Demande initiale prévoit la mise en place d'une charge et sûreté sur les biens des Débitrices (la « **Charge d'administration** ») pour un montant de 250 K\$.
38. Le Contrôleur proposé est d'avis que la Charge d'administration est raisonnable et adaptée aux circonstances en cause.
39. La Charge d'administration fera possiblement l'objet d'une demande d'ajustement au moment de l'audition de la demande visant à proroger l'Ordonnance initiale.

PROJECTIONS DES FLUX DE TRÉSORERIE

40. Un état des projections des flux de trésorerie portant sur la période de trois semaines comprise entre le 24 avril et le 14 mai 2023 (l'« **État des projections des flux de trésorerie** ») a été préparé par la Direction. L'État des projections des flux de trésorerie est présenté à l'**Annexe C** du Premier rapport accompagné des hypothèses retenues par la Direction s'y rapportant (les « **Hypothèses** »).
41. Le Contrôleur proposé a révisé l'État des projections des flux de trésorerie.
42. Rien ne porte le Contrôleur proposé à croire que, à tout égard important :
 - a) Les Hypothèses ne cadrent pas avec l'objet de l'État des projections des flux de trésorerie
 - b) Les hypothèses ne sont pas convenablement étayées et ne sont pas une base acceptable pour l'établissement de l'État des projections des flux de trésorerie
 - c) L'État des flux de trésorerie ne reflète pas les Hypothèses
43. L'État des projections des flux de trésorerie démontre, entre autres, que :
 - a) Les Débitrices possèdent les liquidités nécessaires afin de pourvoir à leurs obligations courantes au cours de la période de trois semaines se terminant le 13 mai 2023 (la « **Période de référence** »)
 - b) Les Débitrices prévoient que leurs liquidités diminueront d'environ 401 K\$ (1,5 M\$ à 1,1 M\$) au cours de la Période de référence. Cette situation s'explique en grande partie par des déboursés rendus nécessaires par les procédures en vertu de la LACC, notamment des dépôts de garantie devant être versés aux fournisseurs de services public (129 K\$) et des honoraires professionnels (150 K\$).
44. Les Débitrices ne prévoient pas redémarrer les travaux de construction des Propriétés en cours de construction au cours de la Période de référence.
45. Les Débitrices ne prévoient pas consentir de nouvelles avances à d'autres compagnies du Groupe Huot au cours de la Période de référence.
46. Une mise à jour de l'État des projections des flux de trésorerie sera remise au Tribunal préalablement à l'audition de la demande visant à proroger l'Ordonnance initiale.

QUALIFICATIONS DE DELOITTE POUR AGIR À TITRE DE CONTRÔLEUR

47. Depuis le ou vers le 27 février 2023, les services de Deloitte ont été retenus par les Débitrices afin de leur fournir des services-conseils en matière de restructuration financière. Dans le cadre de ce mandat, Deloitte a acquis une très bonne connaissance des affaires et finances des Débitrices.
48. Au cours des deux dernières années, Deloitte n'a pas agi à titre d'auditeur ou de comptable des Débitrices ou de personnes liées à celles-ci.

49. Deloitte et les soussignés sont titulaires de licences de « syndic autorisé en insolvabilité » en vigueur et sans restriction émise par le Surintendant des faillites.
50. Deloitte et les soussignés possèdent une vaste expérience en matière de gestion de procédures de restructuration en vertu de la LACC.
51. Deloitte a le support et la confiance des parties signataires (créanciers et Débitrices) du Protocole d'entente pour la mise en œuvre du plan de restructuration qui y est décrit.
52. Le Contrôleur proposé a retenu les services de Norton Rose Fulbright Canada S.E.N.C.R.L., s.r.l. pour agir à titre de conseiller juridique indépendant dans le cadre des procédures en vertu de la LACC.

CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS DU CONTRÔLEUR PROPOSÉ

53. Considérant la situation financière dans laquelle se trouvent les Débitrices, le Contrôleur proposé est d'avis que la restructuration envisagée en vertu de la LACC est nécessaire et judicieuse.
54. Le Contrôleur proposé est d'avis que les demandes formulées dans la Demande initiale sont raisonnables et adaptées aux circonstances en cause.
55. Avec déférence, le Contrôleur proposé recommande au Tribunal d'accorder la Demande initiale selon les conclusions recherchées dans celle-ci.

Fait à Québec, ce 2 mai 2023.

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.

En sa qualité de Contrôleur proposé des Débitrices

Par : 

Éric Vincent, CPA, CIRP, SAI
Premier vice-président

Par : 

Benoit Clouâtre, CPA, CIRP, SAI
Premier vice-président

ANNEXE A

DESCRIPTION DES PROPRIÉTÉS

En M\$ - Non audité

Propriétés	Propriétaires	Lots	Adresses	Évaluation municipale [1]	Estimation du degré d'achèvement des travaux [2]	Estimation des coûts pour compléter les travaux [3]
CDT1	Transrapide	6 478 771 6 481 916	1649 Rue des Riveurs, Lévis (Qc)	5,15	100%	-
CDT2	Transrapide	6 478 770 6 481 916	1613 Rue des Riveurs, Lévis (Qc)	4,95	100%	-
CDT3	Transrapide	6 478 769 6 481 915	1577 Rue des Riveurs, Lévis (Qc)	5,14	100%	-
CDT4	Transrapide	6 478 768 6 481 915	1541 Rue des Riveurs, Lévis (Qc)	4,9	100%	-
CDT5	Entreposage des Riveurs	6 420 645	1540 Rue des Riveurs, Lévis (Qc)	0,40	8%	5,65
CDT6	Transrapide	6 506 475	8916 Rue des Cordiers, Lévis (Qc)	0,42	83%	1,26
CDT7	Transrapide	6 517 157 6 517 156	Rue des Cordiers, Lévis (Qc)	0,25	92%	0,54
CDT8	Transrapide	6 517 158 6 517 156	Rue des Cordiers, Lévis (Qc)	0,25	92%	0,54
CDT9	Transrapide	6 506 477	9044 Rue des Cordiers, Lévis (Qc)	0,42	78%	1,52
CDT10	Transrapide	6 506 478 6 517 338	Rue des Riveurs, Lévis (Qc)	0,22	48%	6,31
Complexe GTR	Complexe Groupe Transrapide	6 521 119 6 521 120 6 521 118	228-230 Chemin des Îles, Lévis (Qc)	4,52	100%	-
GTR2	Complexe Groupe Transrapide	6 521 119 6 521 120 6 521 118	228-230 Chemin des Îles, Lévis (Qc)	4,52	30%	5,60
Pintendre 1	Transrapide	6 420 174	Rue du Ferblantier, Lévis (Qc)	0,32	5%	18,78
Pintendre 2	Transrapide	6 420 174	Rue du Ferblantier, Lévis (Qc)	0,32	0%	10,96
Pintendre 3	9480	6 420 174	Rue du Ferblantier, Lévis (Qc)	0,32	0%	
Pintendre 4	9480	4 415 609	Rue du Ferblantier, Lévis (Qc)	0,13	0%	
St-Lambert	9480	6 472 187 6 472 188	Rue Marcel-Dumont, Saint-Lambert-de-Lauzon (Qc)	0,41	5%	19,8
				32,64		70,96

Note 1: Valeur inscrite au rôle triennal 2023-2024-2025 pour les Propriétés de Lévis et au rôle triennal 2022-2023-2024 pour les Propriétés de Saint-Lambert-de-Lauzon.

Note 2: Le degré approximatif d'achèvement est en date du 31 janvier 2023, tel qu'estimé par la Direction.

Note 3: Coûts nécessaires pour compléter les travaux en date du 31 janvier 2023, tel qu'estimés par la Direction.

ANNEXE B

PROJECTIONS DES FLUX DE TRÉSORERIE

Pour la période de 3 semaines se terminant le 13 mai 2023

Non audité

	<i>Période se terminant le</i>			Total
	Prévision 29-avr-23	Prévision 06-mai-23	Prévision 13-mai-23	
Recettes				
Revenus de loyer	1 451	416 466	-	417 917
Total - Recettes	1 451	416 466	-	417 917
Déboursés				
Hypothèque - Intérêts	-	284 506	-	284 506
Hypothèque - Capital	-	51 754	-	51 754
Services publics - Courant	-	-	-	-
Services publics - Dépôt	-	-	128 652	128 652
Taxes municipales et scolaires	-	59 471	17 995	77 465
Salaires	8 779	9 000	9 000	26 779
Assurances	66 103	7 294	-	73 397
Frais professionnels	-	75 000	75 000	150 000
Location d'équipement	-	5 380	5 698	11 078
Dépenses - Autres	5 000	5 000	5 000	15 000
Total - Déboursés	79 883	497 404	241 345	818 632
Variation de trésorerie	(78 432)	(80 938)	(241 345)	(400 715)
Trésorerie de début	1 477 657	1 399 225	1 318 287	1 477 657
Trésorerie de fin	1 399 225	1 318 287	1 076 942	1 076 942