Deloitte.

Restructuration Deloitte Inc.
801, Grande Allée Ouest
Bureau 350
Québec, Québec, G1S 4Z4
Canada

Tél.: 418 624-3333
Téléc.: 418 624-0414
www.deloitte.ca

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TROIS-RIVIÈRES
NO. COUR : 400-11-007143-257
NO. SURINTENDANT: 43-147424

COUR SUPÉRIEURE
Chambre commerciale

DANS L'AFFAIRE DU SÉQUESTRE DE :

INNOVATION VIRENTIA INC.

DÉBITRICE

- ET -

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.

SÉQUESTRE

RAPPORT DU SÉQUESTRE AU TRIBUNAL

INTRODUCTION

1. Le présent rapport est préparé par Restructuration Deloitte inc. (« **Deloitte** ») en sa qualité de séquestre (le « **Séquestre** ») nommé en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (« **LFI** ») à l'égard des biens d'Innovation Virentia inc. (la « **Débitrice** »).

2. Le présent rapport a pour principaux objectifs de :

   a) Faire rapport au Tribunal sur l'état de l'avancement du dossier; et

   b) Appuyer la requête du Séquestre pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution en lien avec la vente de l'Immeuble (terme défini ci-après).

3. Le présent rapport traite plus particulièrement des sujets ci-après :

   I. Les procédures en vertu de la LFI;

   II. Le processus de sollicitation d'acheteurs potentiels visant l'Immeuble;

   III. L'Offre d'achat sélectionnée (terme défini ci-après);

   IV. Les facteurs justifiant la Transaction proposée (terme défini ci-après) et ses effets;

   V. Conclusion et recommandation du Séquestre.

4. Le Séquestre avise le Tribunal de ce qui suit quant au contenu du présent rapport :

   a) À moins d'indication contraire, toutes les sommes d'argent présentées dans le présent rapport sont exprimées en dollars canadiens.

   b) Les termes en majuscule non définis apparaissant dans le présent rapport ont le sens qui leur sont attribués dans les rapports émis antérieurement par le Séquestre.

I. LES PROCÉDURES EN VERTU DE LA LFI

5. Le 3 février 2025, la Débitrice a fait cession de ses biens en vertu de la LFI et Raymond Chabot inc. a été nommé syndic.

6. Le 31 mars 2025, le Tribunal a rendu une ordonnance nommant le Séquestre. Celle-ci vise l'universalité des biens, meubles et immeubles, corporels et incorporels, présents et futurs, de la Débitrice.

7. Le 7 avril 2025, le Séquestre a produit l'avis et la déclaration prévus aux articles 245 et 246 de la LFI.

8. Le 27 mai 2025, le Tribunal a rendu une ordonnance d'approbation et de dévolution (la « **Première ordonnance d'approbation et de dévolution** ») approuvant quatre (4) transactions visant certains biens meubles corporels de la Débitrice.

9. Le 9 juin 2025, le Séquestre a, conformément à la Première ordonnance d'approbation et de dévolution, délivré un certificat confirmant la clôture des transactions de vente autorisées et l'encaissement du produit de celles-ci.

10. Le 5 mai 2026, le Tribunal a rendu une ordonnance d'approbation et de dévolution (la « **Deuxième ordonnance d'approbation et de dévolution** ») approuvant deux (2) transactions visant certains biens meubles corporels de la Débitrice.

11. Le 15 juin 2026, le Séquestre a, conformément à la Deuxième ordonnance d'approbation et de dévolution, délivré un certificat confirmant la clôture des transactions de vente autorisées et l'encaissement du produit de celles-ci.

12. En septembre 2025, en mars 2026 ainsi qu'en septembre 2026, le Séquestre a produit des rapports provisoires, le tout conformément au paragraphe 245 (2) de la LFI. Ces trois (3) rapports ont été publiés sur la page Web du Séquestre et des exemplaires de ceux-ci ont été remis au Surintendant des faillites et au syndic de l'actif de la Débitrice.

II. LE PROCESSUS DE SOLLICITATION D'ACHETEURS POTENTIELS VISANT L'IMMEUBLE

13. En mai 2025, le Séquestre a mandaté CBRE Limitée (« **CBRE** ») afin d'évaluer la « juste valeur marchande » (la « **JVM** ») et la « valeur de réalisation rapide » (la « **VRR** ») de l'immeuble situé au 6605, boulevard Bécancour, Bécancour, Québec (l'« **Immeuble** »).

14. Le 30 mai 2025, CBRE a produit un rapport d'évaluation de l'Immeuble à l'attention du Séquestre (le « **Rapport CBRE** »). Le Rapport CBRE est présenté à l'**Annexe A (sous scellés)** du présent rapport.

15. En juin 2025, tel que plus amplement décrit dans le Deuxième rapport, le Séquestre a mis en place un PSIV dans le but de vendre l'ensemble des biens servant à l'exploitation de l'entreprise de la Débitrice, notamment l'Immeuble. Une copie du Deuxième rapport est présentée à l'**Annexe B** du présent rapport.

16. Au terme du PSIV, dans des circonstances plus amplement décrites dans le Deuxième rapport, l'Immeuble est demeuré invendu.

17. En février 2026, en consultation avec les créanciers garantis Fédération des Caisses Desjardins du Québec (« **FCDQ** ») et Investissement Québec (« **IQ** ») (collectivement les « **Créanciers garantis** »), le Séquestre a octroyé un mandat de courtage immobilier exclusif à CBRE Limitée (le « **Courtier immobilier** ») pour la vente de l'Immeuble.

18. Depuis, de nombreuses démarches de mise en marché et de sollicitations ont été mise en œuvre par le Courtier immobilier, en collaboration avec le Séquestre. Ces démarches incluent, sans s'y limiter :

    a) La production de matériel promotionnel et de mise en marché;

    b) La diffusion de publicité sur des réseaux sociaux;

    c) L'installation d'une enseigne publicitaire devant l'Immeuble;

    d) Des campagnes de publicité nationales ayant rejoint plus de 1 250 acheteurs potentiels, courtiers immobiliers commerciaux et banquiers.

19. Les démarches de mise en marché et de sollicitation réalisées par le Courtier immobilier ont généré certaines manifestations d'intérêts. Plus de sept (7) visites de l'Immeuble ont été réalisées.

20. Depuis la mise en marché, le prix affiché pour l'Immeuble est de 10,2 M$. Ce prix affiché constituait un prix de mise en marché destiné à susciter l'intérêt des acheteurs potentiels. Une copie de la brochure de mise en marché réalisée par le Courtier immobilier est présentée à l'**Annexe C** du présent rapport.

21. En tout, des efforts de mise en marché et de sollicitation d'acheteurs potentiels ont été déployés sur une période d'environ sept (7) mois.

22. Au cours des mois de mai et juin 2026, le Séquestre a obtenu six (6) offres d'achats initiales ou bonifiées de la part de quatre (4) acheteurs potentiels différents. Un tableau résumant celles-ci est présenté à l'**Annexe D (sous scellés)** du présent rapport.

23. À la suite de l'analyse des différentes offres reçues, le Séquestre a accepté, le 8 juillet 2026, une première offre d'achat jugée acceptable (l'« **Offre d'achat initiale** ») d'un premier acheteur potentiel (l'« **Acheteur potentiel initial** »), le tout sous réserve de l'approbation de celle-ci par le Tribunal. Une copie de l'Offre d'achat initiale est présentée à l'**Annexe E (sous scellés)** du présent rapport.

24. Conformément à l'Offre d'achat initiale, l'Acheteur potentiel initial a entrepris les démarches afin d'obtenir un financement en lien avec l'Immeuble.

25. À la suite de ces démarches, le ou vers le 11 septembre 2026, l'Acheteur potentiel initial a avisé le Séquestre et le Courtier immobilier qu'il ne donnerait pas suite à son offre d'achat, prétextant ne pas avoir été en mesure d'obtenir le financement requis.

26. Le Séquestre retient le dépôt de 100 000 $ effectué par l'Acheteur potentiel initial.

III. L'OFFRE D'ACHAT SÉLECTIONNÉE

27. À la suite de l'échec de l'Offre d'achat initiale, le Courtier immobilier a poursuivi des pourparlers avec un des acheteurs potentiels ayant soumis une offre en juin 2026 et ayant réitéré son intérêt pour l'Immeuble.

28. Le ou vers le 6 octobre 2026, le Séquestre a reçu une seconde offre d'achat jugée acceptable (l'« **Offre d'achat sélectionnée** ») de la part d'un second acheteur potentiel (l « **Acheteur sélectionné** »). Une copie de l'Offre d'achat sélectionnée est présentée à l'**Annexe F (sous scellés)** du présent rapport.

29. Pour l'essentiel, l'Offre d'achat sélectionnée se résume comme suit :

    a) Prix d'achat : [redacted] plus les taxes applicables;

    b) Dépôt de garantie : [redacted];

    c) Date de clôture : au plus tard trois (3) jours ouvrables après l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution (la « **Date de clôture** »);

    d) Condition de financement : aucune;

    e) Garantie : sans garantie de quelque nature que ce soit, aux seuls risques et périls de l'Acheteur sélectionné; et

    f) Conditionnelle à l'obtention par l'Acheteur sélectionné, avant la Date de clôture, d'une copie des autorisations délivrées par le Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (le « **MELCCFP** »), à sa satisfaction.

30. Le 9 octobre 2026, le Séquestre a accepté l'Offre d'achat sélectionnée, le tout sous réserve de l'approbation de celle-ci par le Tribunal.

31. Le 29 octobre 2026, L'Acheteur sélectionné a confirmé au Séquestre la levée de la condition relative à la consultation et à la réception, à sa satisfaction, des autorisations ministérielles délivrées par le MELCCFP.

32. Les Créanciers garantis ont été tenus informés des démarches avec les acheteurs potentiels et ont confirmé au Séquestre leur support quant à l'acceptation de l'Offre d'achat sélectionnée.

IV. LES FACTEURS JUSTIFIANT LA TRANSACTION PROPOSÉE ET SES EFFETS

Les facteurs justifiant la Transaction proposée

33. Sous réserve d'obtenir l'autorisation du Tribunal pour ce faire, le Séquestre propose de réaliser une transaction de vente de l'Immeuble (la « **Transaction proposée** ») avec l'Acheteur sélectionné selon les termes et conditions prévus dans l'Offre d'achat sélectionnée.

34. Le Séquestre est d'avis que les démarches de mise en marché et de sollicitation détaillées à la section II du présent rapport ont été réalisées avec rigueur et selon les meilleures pratiques en semblable situation.

35. Le Séquestre est d'avis que les conditions et modalités de l'Offre d'achat sélectionnée sont les meilleures pouvant être obtenues dans les circonstances et ce, au terme d'une mise en marché d'approximativement sept (7) mois.

36. Le prix d'achat offert dans l'Offre d'achat sélectionnée représente approximativement [redacted] % de la JVM estimée dans le Rapport CBRE, et est nettement plus élevé que la VRR qui y est estimée.

37. Considérant ce qui précède, le Séquestre est d'avis que la contrepartie offerte pour l'Immeuble dans le cadre de la Transaction proposée est juste et raisonnable dans les circonstances.

38. L'Acheteur sélectionné n'est pas une « personne liée » à la Débitrice, selon la définition donnée à cette expression dans la LFI.

39. Les Créanciers garantis FCDQ et IQ ont confirmé au Séquestre leur support quant à la Transaction proposée.

40. Le Séquestre est d'avis que, dans les circonstances, la consultation auprès des Créanciers garantis est adéquate et suffisante.

Les effets de la Transaction proposée

41. Si elle se réalise, la Transaction proposée aura pour effet de permettre le paiement intégral :

    a) Des honoraires et frais du Courtier immobilier (montant d'environ [redacted]); et

    b) Des impôts fonciers payables à la Ville de Bécancour (montant estimé à plus de 411 k$).

42. La Transaction proposée permettra le remboursement partiel de la réclamation de FCDQ, d'un montant approximatif de 20 M$, garantie par une hypothèque conventionnelle de premier rang grevant, entre autres, l'Immeuble.

43. La Transaction proposée ne permettra aucun remboursement de la réclamation de IQ, d'un montant approximatif de 20 M$, garantie par une hypothèque conventionnelle de deuxième rang grevant, entre autres, l'Immeuble.

44. Malgré ce constat, il est utile de réitérer que IQ a confirmé au Séquestre son support quant à la Transaction proposée.

V. CONCLUSION ET RECOMMANDATION DU SÉQUESTRE

45. Considérant ce qui précède, le Séquestre est d'avis qu'il est raisonnable et opportun de réaliser la Transaction proposée.

46. En conséquence, avec déférence, le Séquestre recommande au Tribunal d'accorder la requête selon les conclusions recherchées dans celle-ci.

Fait à Québec, ce 11 novembre 2026.

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.
En sa qualité de séquestre des biens
d'Innovation Virentia inc. et non à titre personnel

Par : _____
Éric Vincent, CPA, CIRP, SAI
Premier vice-président

ANNEXE « A » (sous scellés)

ANNEXE « B »

Deloitte.

Restructuration Deloitte Inc.
801, Grande Allée Ouest
Bureau 350
Québec, Québec G1S 4Z4
Canada

Tél.: 418 624-3333
Téléc.: 418 624-0414
www.deloitte.ca

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TROIS-RIVIÈRES
NO. COUR : 400-11-007143-257
NO. SURINTENDANT: 43-147424

COUR SUPÉRIEURE
Chambre commerciale

DANS L'AFFAIRE DU SÉQUESTRE DE :

INNOVATION VIRENTIA INC.

DÉBITRICE

-et-

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.

SÉQUESTRE

RAPPORT DU SÉQUESTRE AU TRIBUNAL

INTRODUCTION

1. Le présent rapport est préparé par Restructuration Deloitte inc. (« **Deloitte** ») en sa qualité de séquestre (le « **Séquestre** ») nommé en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (« **LFI** ») à l'égard des biens d'Innovation Virentia inc. (la « **Débitrice** »).

2. Le présent rapport a pour objectif de fournir au Tribunal des informations utiles à son analyse de la *Requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution* (la « **Requête** »).

3. Le présent rapport traite plus particulièrement des sujets ci-après :

I. Les procédures en vertu de la LFI;

II. L'évaluation de la valeur des biens de la Débitrice;

III. Le PSIV (terme défini ci-après);

IV. Le Processus de demande de soumissions (terme défini ci-après);

V. Le Projet de disposition (terme défini ci-après) et ses effets;

VI. Les consultations menées auprès des créanciers;

VII. Conclusion et recommandation du Séquestre.

I. LES PROCÉDURES EN VERTU DE LA LFI

4. Le 3 février 2025, la Débitrice a fait cession de ses biens en vertu de la LFI et Raymond Chabot inc. (le « **Syndic** ») a été nommé syndic.

5. Le 31 mars 2025, le Tribunal a rendu une ordonnance nommant le Séquestre (l'« **Ordonnance nommant un séquestre** »). Celle-ci vise l'universalité des biens, meubles et immeubles, corporels et incorporels, présents et futurs, de la Débitrice.

6. Le 7 avril 2025, le Séquestre a produit l'avis et la déclaration prévus aux articles 245 et 246 de la LFI.

7. Le 27 mai 2025, le Tribunal a rendu une ordonnance d'approbation et de dévolution (la « **Première ordonnance d'approbation et de dévolution** ») approuvant quatre (4) transactions visant certains biens meubles corporels de la Débitrice.

8. Le 9 juin 2025, le Séquestre a, conformément à la Première ordonnance d'approbation et de dévolution, délivré un certificat confirmant la clôture des transactions de vente autorisées et l'encaissement du produit de celles-ci.

9. En septembre 2025 ainsi qu'en mars 2026, le Séquestre a produit des rapports provisoires, le tout conformément au paragraphe 245 (2) de la LFI. Ces deux rapports ont été publiés sur la page Web du Séquestre et des exemplaires de ceux-ci ont été remis au Surintendant des faillites et au syndic de l'actif de la Débitrice.

II. L'ÉVALUATION DE LA VALEUR DES BIENS DE LA DÉBITRICE

10. Le Séquestre a mandaté SIS Services inc. afin d'évaluer la « valeur marchande » et la « valeur de réalisation rapide » (la « **VRR** ») des biens meubles corporels de la Débitrice qui n'ont pas fait l'objet des quatre (4) premières transactions. Le 23 septembre 2025, SIS Services inc. a produit un rapport d'évaluation des biens à l'attention du Séquestre (le « **Rapport SIS** »). Un extrait du Rapport SIS, soit un tableau présentant un sommaire des valeurs estimées des biens de la Débitrice, est présenté à l'**Annexe A** du présent rapport.

III. LE PSIV

11. En juin 2025, le Séquestre a mis en place un processus de sollicitation d'investissement et de vente (le « **PSIV** ») dans le but de vendre l'ensemble des biens non réalisés servant à l'exploitation de l'entreprise de la Débitrice.

12. Dans le cadre du PSIV, le Séquestre a préparé du matériel promotionnel et établi une liste de 155 acheteurs et investisseurs potentiels, nationaux et internationaux.

13. Au cours du mois de juin 2025, le Séquestre a préparé et transmis un document invitant les 155 acheteurs et investisseurs potentiels à participer au PSIV. Une copie de la version française de ce document est présentée à l'**Annexe B** du présent rapport.

14. 11 acheteurs et investisseurs potentiels ont signé une entente de confidentialité et ont eu accès à une base de données virtuelle mise en place par le Séquestre, laquelle contenait de nombreuses données et informations se rapportant aux biens, aux affaires et aux finances de la Débitrice.

15. 4 acheteurs et investisseurs potentiels ont procédé à un examen physique des biens de la Débitrice.

16. En août 2025, 4 acheteurs et investisseurs potentiels ont remis des lettres d'expression non contraignantes au Séquestre. À la suite de la réception de celles-ci, le Séquestre a sélectionné 4 acheteurs et investisseurs potentiels afin de passer à la « phase II » du PSIV et soumettre une lettre d'intention contraignante pour l'achat de l'ensemble des biens non réalisés servant à l'exploitation de l'entreprise de la Débitrice.

17. En septembre 2025, le Séquestre a pris connaissance et analysé les lettres d'intention contraignantes reçues des acheteurs et investisseurs potentiels sélectionnés.

18. Le PSIV n'a pas permis d'obtenir de l'un des 155 acheteurs et investisseurs potentiels, nationaux et internationaux, une lettre d'intention contraignante pour l'achat de l'ensemble des biens non réalisés servant à l'exploitation de l'entreprise de la Débitrice comportant des conditions jugées raisonnables par le Séquestre.

19. Cependant, le PSIV a permis de recueillir une offre d'achat contraignante de Premier Tech Technologies Limitée portant sur certains biens meubles corporels de la Débitrice (l'« **Offre d'achat Premier Tech** »). L'Offre d'achat Premier Tech est présentée et confirmée dans un courriel transmis par Premier Tech Technologies Limitée au Séquestre le 6 février 2026. Une copie de l'Offre d'achat Premier Tech est présentée à l'**Annexe C** du présent rapport.

20. Pour l'essentiel, l'Offre d'achat Premier Tech se résume comme suit :

    a) Prix de vente : 127 000 $ CA, plus les taxes applicables;

    b) Dépôt de garantie : 50 000 $ CA;

    c) Biens visés :

    - Un ensemble d'équipements de laboratoire;
    - Un système d'ultrafiltration, de marque H20 Innovation;
    - Une scelleuse en continuité, de marque Solid-Ink;
    - Deux ensacheuses de microfibre, de marque Premier Tech; et
    - Deux détecteurs de métal avec convoyeur, de marque Fortress.

    d) Autres conditions : Sans garantie, aux risques et périls de l'acheteur.

21. Le prix de vente prévu à l'Offre d'achat Premier Tech représente 186 % (127 000 $ CA / 68 000 $ CA) de la VRR des biens de la Débitrice visés par celle-ci, le tout selon le Rapport SIS (Annexe A).

22. Le Séquestre est d'avis que les conditions de l'Offre d'achat Premier Tech sont raisonnables.

23. Le 6 février 2026, considérant ce qui précède, le Séquestre a accepté l'Offre d'achat Premier Tech, sous réserve de l'autorisation du Tribunal de vendre les biens de la Débitrice visés par celle-ci.

IV. LE SECOND PROCESSUS DE DEMANDE DE SOUMISSIONS

24. Au printemps 2025, le Séquestre a réalisé quatre (4) transactions de vente portant sur une partie significative des biens meubles corporels de la Débitrice, le tout conformément à la Première ordonnance d'approbation et de dévolution.

25. Sujet à l'autorisation du Tribunal, le Séquestre se prépare à vendre les biens meubles corporels énumérés au paragraphe 20 du présent rapport.

26. En février 2026, conformément à l'Ordonnance nommant un séquestre, le Séquestre a élaboré et mis en œuvre un second processus public de demande de soumissions (le « **Second processus de demande de soumissions** ») visant à solliciter des acheteurs potentiels pour la balance des biens meubles corporels de la Débitrice regroupés en 74 lots distincts.

27. Le Séquestre a préparé un avis de la « Demande de soumissions ». Cet avis a, entre autres, été publié sur la page Web du Séquestre, sur le site Internet de SIS Services inc. ainsi que dans l'édition du 21 février 2026 et de celle du 26 février 2026 du *Journal de Québec* et du *Journal de Montréal*. Des copies des avis de la « Demande de soumissions » publiés dans le *Journal de Québec* et dans le *Journal de Montréal* sont présentées en liasse à l'**Annexe D** du présent rapport.

28. Les modalités et conditions du Second processus de demande de soumissions ainsi que les biens de la Débitrice visés par celui-ci sont décrits dans un document intitulé « Demande de soumissions ». Une copie de ce document est présentée à l'**Annexe E** du présent rapport.

29. 18 acheteurs potentiels ont procédé à un examen des biens dans le cadre du Second processus de demande de soumissions.

30. Le 27 mars 2026, à 11 h, le Séquestre a procédé à l'ouverture des 18 soumissions reçues. Les 18 soumissions reçues couvrent l'ensemble des 74 lots du Second processus de demande de soumissions. Le Séquestre a préparé un tableau présentant un résumé de celles-ci. Ce tableau ainsi que des copies des 18 soumissions reçues sont présentés en liasse à l'**Annexe F** du présent rapport.

31. La soumission reçue d'Apex Group USA (la « **Soumission de l'adjudicataire** ») est la plus élevée et se résume comme suit :

    a) Prix de vente : 1 036 000 $CA, plus les taxes applicables;

    b) Dépôt de garantie remis au Séquestre : 155 400 $CA (15 % du prix offert);

    c) Biens visés : tous les biens visés par le Second processus de demande de soumissions;

    d) Période d'occupation sans frais de l'immeuble de la Débitrice : 120 jours suivant la clôture de la transaction de vente;

    e) Autres conditions : Sans garantie, aux risques et périls de l'acheteur;

    f) Date limite de clôture de la transaction de vente : 10 jours suivant l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution par le Tribunal, le cas échéant.

32. Le Séquestre estime que la Soumission de l'adjudicataire permettra d'obtenir approximativement 271 000 $ CA de plus pour la réalisation des biens de la Débitrice visés par le Second processus de demande de soumissions, lorsque comparée avec la soumission du deuxième plus haut soumissionnaire.

33. Le prix de vente prévu à la Soumission de l'adjudicataire représente 37 % (1 036 000 $ CA / _2 795 000 $ CA) de la VRR des biens de la Débitrice visés par celle-ci, le tout selon le Rapport SIS (Annexe A).

34. Sur la base de son expérience et des résultats du PSIV réalisé en amont, le Séquestre est satisfait des résultats obtenus (c.-à-d. : nombre et qualité des soumissions reçues) dans le cadre du Second processus de demande de soumissions. Dans ce contexte, le Séquestre est d'avis que les conditions de la Soumission de l'adjudicataire sont raisonnables.

35. Le 2 avril 2026, le Séquestre a accepté la Soumission de l'adjudicataire, sous réserve de l'autorisation du Tribunal de vendre les biens de la Débitrice visés par celle-ci.

V. LE PROJET DE DISPOSITION ET SES EFFETS

36. Par le biais de la Requête, le Séquestre demande au Tribunal de lui accorder la permission et tous les pouvoirs nécessaires afin de réaliser deux transactions ayant pour objectif de disposer de certains biens de la Débitrice, libres de toute sûreté, charge et priorité, en faveur de :

    a) Premier Tech Technologies Limitée, conformément à l'Offre d'achat Premier Tech; et

    b) Apex Group USA, conformément à la Soumission de l'adjudicataire.

    (Ces deux transactions étant collectivement appelées : le « **Projet de disposition** »)

37. Le Projet de disposition devrait permettre au Séquestre de finaliser la réalisation des biens meubles corporels de la Débitrice. À la suite du Projet de disposition, il ne restera qu'un seul bien corporel à être réalisé par le Séquestre, soit l'immeuble de la Débitrice.

38. Globalement, le Projet de disposition devrait permettre au Séquestre d'encaisser 1 163 000 $ CA, plus les taxes applicables (le « **Produit net** »).

39. Le Produit net, déduction des honoraires et frais du Séquestre, devrait permettre de rembourser partiellement la réclamation d'un montant supérieur à 19 M$ CA du créancier garanti Fédération des caisses Desjardins du Québec (« **Desjardins** »), laquelle est, entre autres, garantie par une hypothèque mobilière de premier rang sur l'universalité des biens, actuels et futurs, de la Débitrice.

VI. LES CONSULTATIONS MENÉES AUPRÈS DES CRÉANCIERS

40. Le Séquestre a présenté le Projet de disposition aux créanciers garantis Desjardins et Investissement Québec.

41. Le créancier garanti Desjardins a indiqué au Séquestre qu'il acquiesce et supporte le Projet de disposition et la Requête.

42. Le créancier garanti Investissement Québec a indiqué au Séquestre qu'il ne s'oppose pas au Projet de disposition et à la Requête.

VII. CONCLUSION ET RECOMMANDATION DU SYNDIC

43. Considérant ce qui précède, le Séquestre est d'avis qu'il est raisonnable et opportun de réaliser le Projet de disposition.

44. En conséquence, avec déférence, le Séquestre recommande au Tribunal d'accorder la Requête selon les conclusions recherchées dans celle-ci.

Fait à Québec, ce 28 avril 2026.

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.
En sa qualité de séquestre des biens
d'Innovation Virentia inc. et non à titre personnel

Par : _____
Éric Vincent, CPA, CIRP, SAI
Premier vice-président

ANNEXE « C »

6605

Boul. de Bécancour

Bécancour (QC)

L'immeuble

22 865 pi²

Le terrain

1 959 032 pi²



Optimisez votre logistique grâce à un site parfaitement positionné entre les grands centres.

L'immeuble situé au 6605, boulevard de Bécancour offre une superficie généreuse de 22 865 pi², implantée sur un vaste terrain de 1 659 032 pi², idéal pour des activités industrielles, logistiques, de distribution ou de haute technologie.

Localisé au cœur d'un secteur stratégique, l'immeuble se trouve à proximité immédiate du Parc industriel et portuaire de Bécancour, l'un des plus importants complexes industriels au Canada, reconnu pour ses infrastructures de calibre mondial et sa position hautement stratégique entre Montréal et Québec.

Bécancour se situe également en face de Trois-Rivières, sur la rive sud du fleuve Saint-Laurent, offrant un accès direct aux grands axes routiers, ferroviaires et portuaires.

À seulement quelques minutes, le Port de Trois-Rivières constitue un atout majeur pour les entreprises ayant des besoins en transport maritime ou en logistique internationale, grâce à ses installations modernes et à son rôle central dans le commerce régional.

Cet emplacement combine accessibilité, capacité industrielle et proximité des principaux pôles économiques du Centre-du-Québec et de la Mauricie, offrant ainsi un environnement idéal pour optimiser les opérations d'une entreprise.

Le parc industriel de Bécancour

Le Parc industriel de Bécancour offre des installations et des infrastructures de calibre mondial pour accueillir des entreprises du secteur industriel. S'étendant sur plus de 70 km², il rassemble des entreprises dynamiques qui contribuent activement à la vitalité économique du Québec et du Canada. D'ici 2027, plus de 600 M$ en projets sont prévus pour soutenir le développement continu du territoire.

Le Port de Bécancour

Avec ses infrastructures de calibre mondial situées sur la rive sud du fleuve Saint-Laurent, le Port de Bécancour se positionne comme une véritable plaque tournante du commerce nord-américain. Doté de 5 postes d'amarrage ultra-modernes pouvant accueillir des navires internationaux, il a manutentionné 3,5 millions de tonnes de marchandises cette année. Grâce à sa localisation stratégique, plus de 100 millions de consommateurs sont accessibles dans un rayon de 1 000 km.

Les avantages de la propriété

- Située dans le **Parc industriel de Bécancour**
- Immeuble à **vocation industrielle** et de **haute technologie** avec un **vaste terrain excédentaire**
- **Accès rapide aux autoroutes** et au pont Laviolette
- **Emplacement stratégique** près de Trois-Rivières

Immeuble	Terrain | Lot 6 390 847	Terrain | Lot 6 390 846
22 865 pi²	**1 659 032 pi²**	**300 000 pi²**

Année de construction
2021

Hauteur libre
30'

Portes au sol
4

Détails supplémentaires

Énergie	**Panneau 1:** 1 200A - 347/600V
	Panneau 2: 1 200A - 347/600V
	Panneau 3: 200A - 600V
Portes au sol	**4 |** 2 de 12' x 18'	2 de 10' x 10'
Zonage: 1787	**P2:** Service publique
	I2: Équipement et réseau d'utilité publique
	I2: Industrie lourde

Prix de vente

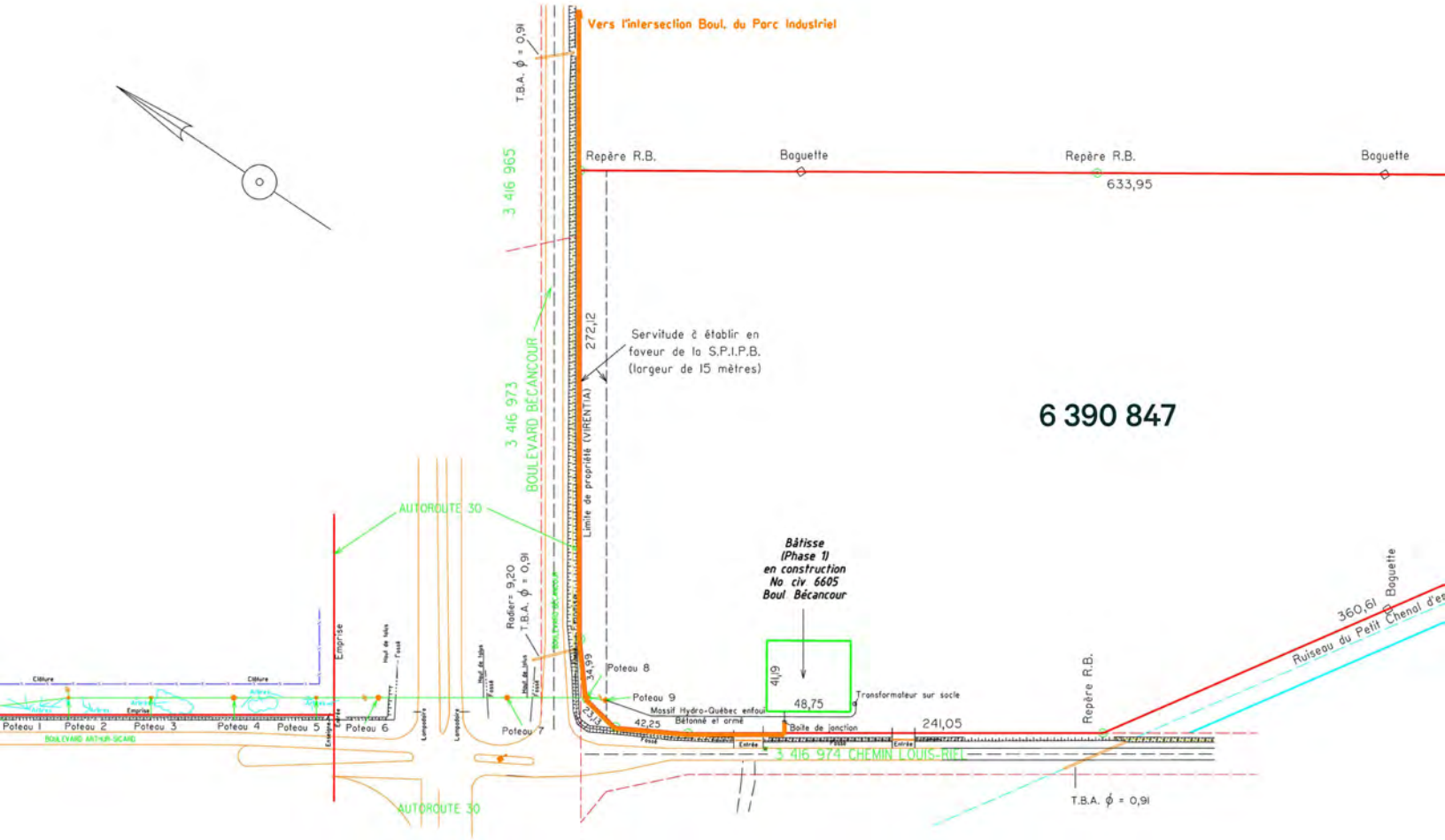
Totalité du site
(immeuble et terrain excédentaire)
10 200 000 $

Terrain excédentaire
(Lot 6 390 847)
7 000 000 $

Immeuble et terrain
(Lot 6 390 846)
3 200 000 $

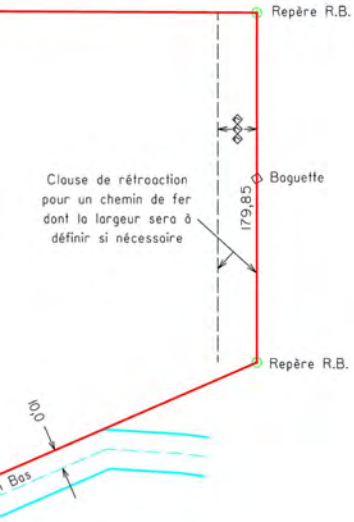


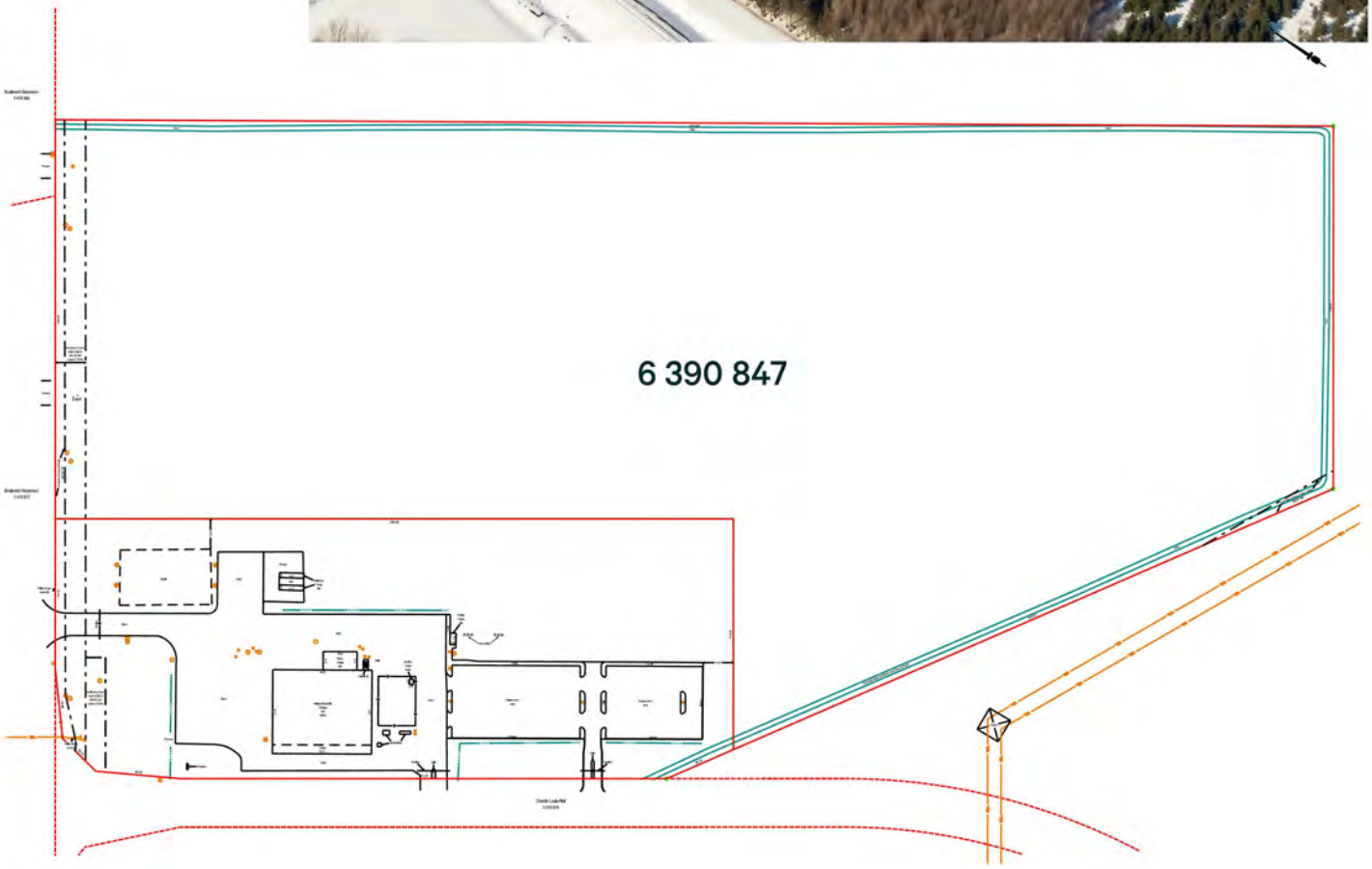
Plans de lotissement





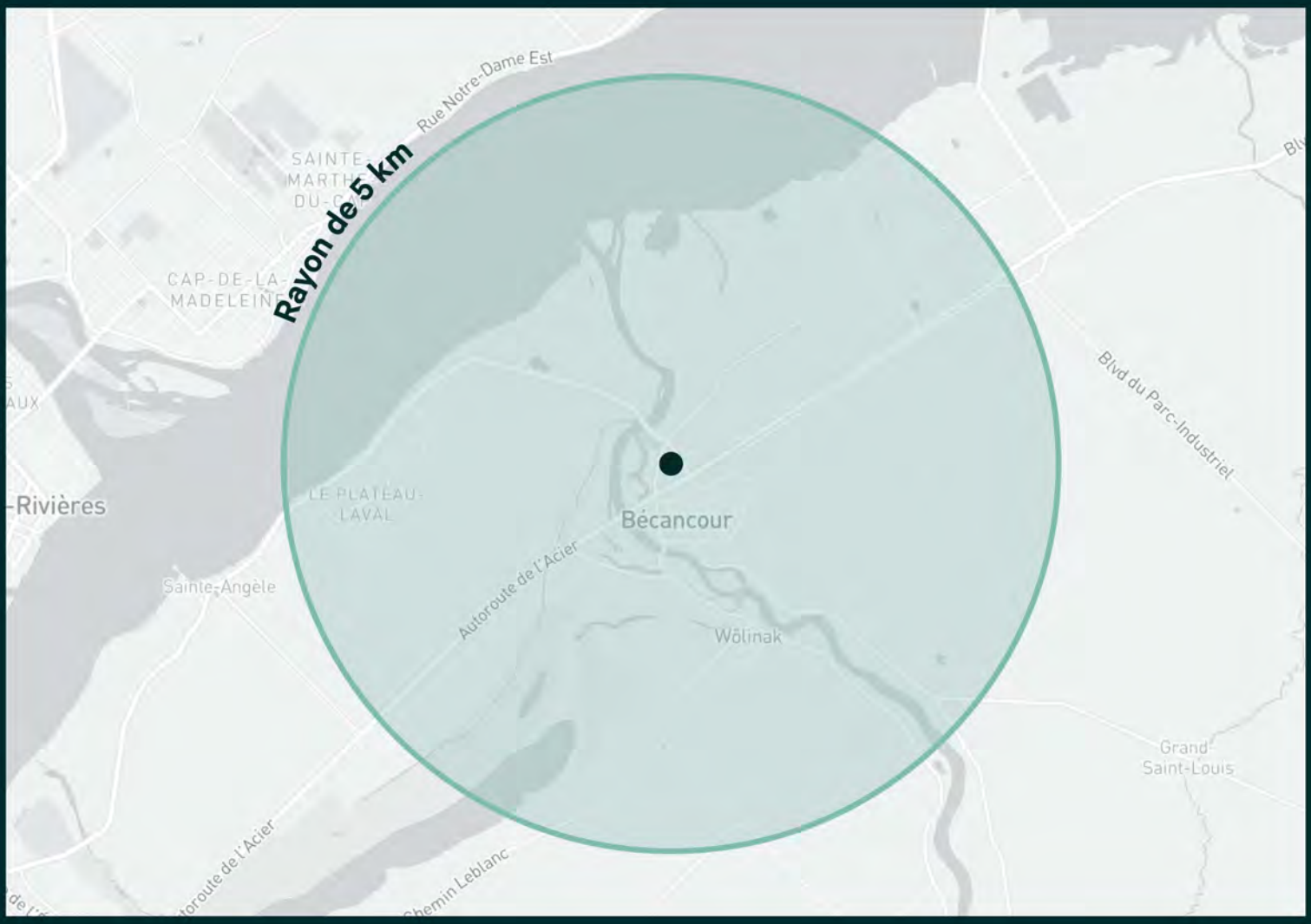

6 390 847


Repère R.B.
Baguette
Clause de rétroaction pour un chemin de fer dont la largeur sera à définir si nécessaire
179,85
Repère R.B.
10,0
Bas


6 390 847

Données démographiques

Dans un rayon de 5 km



Population en 2025

3 886

Population active de jour

3 936

Population de plus de 20 ans

2 944

Âge moyen

37

Revenu moyen des ménages

102 606 $

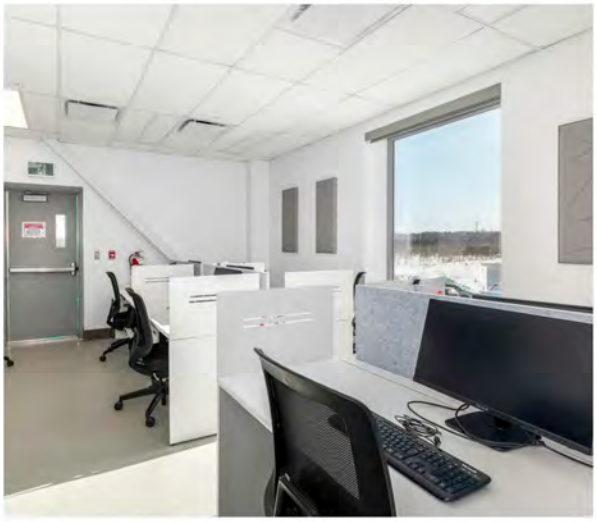
Taux de chômage

3,3 %


3

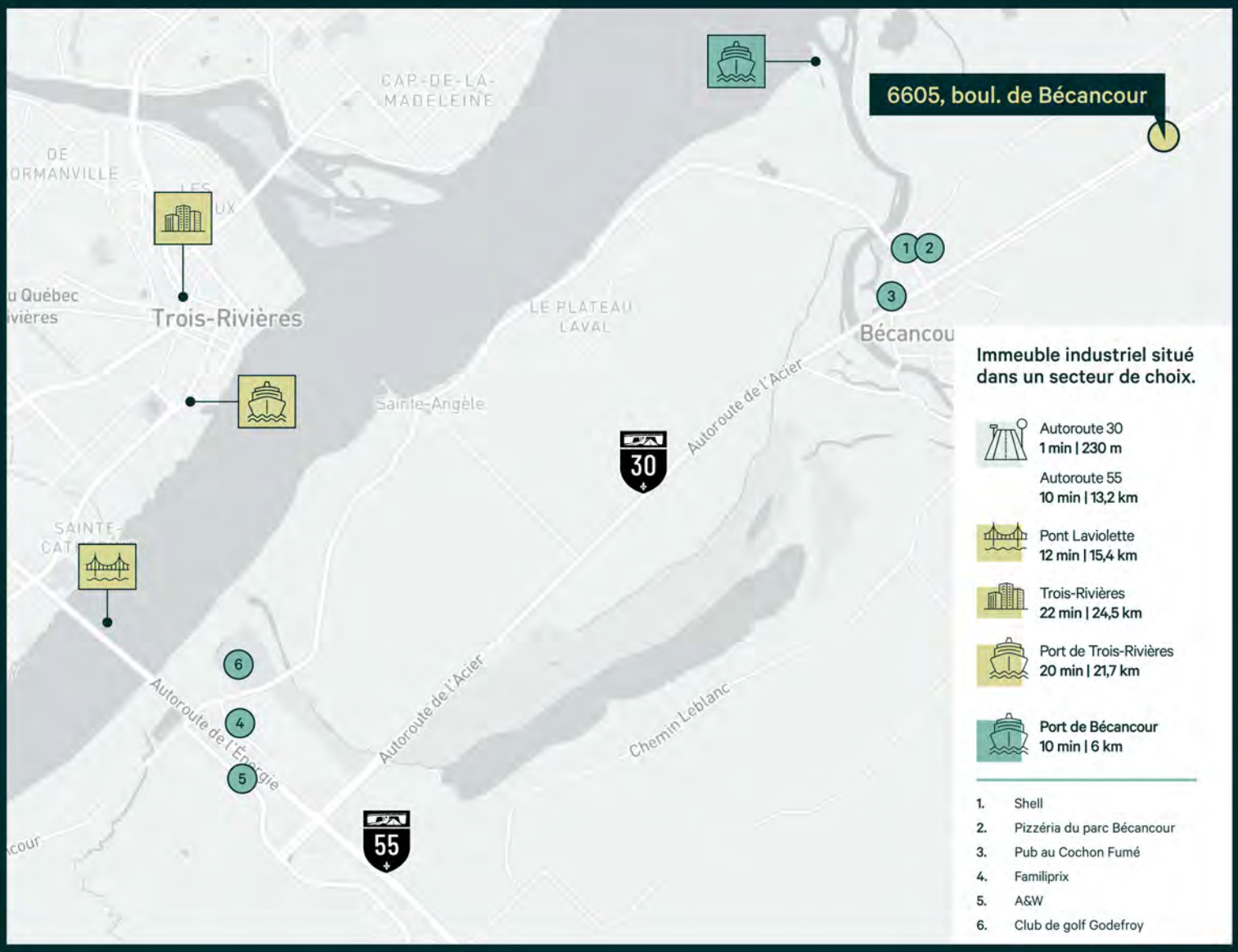








6605, boul. de Bécancour
Bécancour (QC)



Communiquez avec nous pour plus de renseignements

Patrick Soucy, SIOR[1]
Vice-président exécutif
+1 581 999 0120
patrick.soucy@cbre.com

Philippe Lambert[2]
Vice-président
+1 418 570 4627
philippe.lambert@cbre.com

William Grenon[3]
Vice-président associé
+1 418 690 6644
william.grenon@cbre.com

Maxime Paquet[4]
Vice-président associé
+1 418 573 9974
maxime.paquet@cbre.com

Maxime St-Pierre[5]
Vice-président associé
+1 418 564 7465
maxime.st-pierre@cbre.com

1. Courtier immobilier agréé agissant au sein de la société par actions Patrick Soucy inc.
2. Courtier immobilier commercial
3. Courtier immobilier commercial agissant au sein de la société par actions William Grenon inc.
4. Courtier immobilier commercial agissant au sein de la société par actions Maxime Paquet services immobiliers inc.
5. Courtier immobilier commercial agissant au sein de la société par actions Maxime St-Pierre Services Immobiliers inc.

CBRE limitée, agence immobilière | 2600, boulevard Laurier, bureau 810, Québec (Québec) G1V 4W2 | +1 418 266 3640

Cet avis de non-responsabilité est applicable à CBRE limitée, agence immobilière, et à toutes les autres divisions de la société; incluant tous les employés et entrepreneurs indépendants (« CBRE »). Les renseignements contenus dans ce document, incluant de manière non exhaustive les projections, les images, les opinions, les hypothèses et les estimations (les « renseignements ») n'ont pas été vérifiés par CBRE, et CBRE n'indique pas, ne justifie pas et ne garantit pas la pertinence, l'exactitude et l'exhaustivité des renseignements. CBRE n'accepte pas et n'assume pas de responsabilité ou d'engagement, direct ou indirect, quant aux renseignements ou aux références que le destinataire y fera. Le destinataire des renseignements doit prendre les mesures qu'il estime nécessaires pour vérifier les renseignements avant de les utiliser à titre de référence. Les renseignements peuvent changer et toutes les propriétés décrites par les renseignements peuvent être retirées du marché à tout moment, sans préavis et sans créer d'obligation de la part de CBRE vis-à-vis du destinataire. CBRE et le logo de CBRE sont les marques de service de CBRE limitée et/ou ses affiliés ou sociétés apparentées dans d'autres pays. Toutes les autres marques représentées dans ce document appartiennent à leurs propriétaires respectifs. Tous droits réservés. Sources : Service de cartographie canadien canadamapping@cbre.com; DMTI Spatial, Environics Analytics, Microsoft Bing, Google Earth

ANNEXE « D »(sous scellés)

ANNEXE « E » (sous scellés)

ANNEXE « F »(sous scellés)

Nº : 400-11-007143-257

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)
DISTRICT DE TROIS-RIVIÈRES

DANS LES AFFAIRES DES MISES SOUS SÉQUESTRE DE :

INNOVATION VIRENTIA INC.
Débitrice

-et-

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.
Séquestre

-et-

AL.

PIÈCE R-3A

N/D : 1001346095

Mes Christian Roy et Raphaël Leclerc-Audet
NORTON ROSE FULBRIGHT CANADA S.E.N.C.R.L., s.r.l.
AVOCATS
2828, boulevard Laurier, bureau 1500
Québec (Québec) G1V 0B9
Téléphone : 418 418 640-5028 (CR) | 5975 (RLA)
Télécopieur : 418 640-1500
christian.roy@nortonrosefulbright.com
raphael.leclerc-audet@nortonrosefulbright.com