

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
N° COUR : 500-11-048894-154
N° BUREAU : 929414-1000002

COUR SUPÉRIEURE
Chambre commerciale

**DANS L'AFFAIRE DU PLAN
D'ARRANGEMENT ET DE LA
RÉORGANISATION DE :**

SÉCUR FINANCE INVESTISSEMENTS 700 INC.

– et –

SERVICES FINANCIERS SÉCUR FINANCE INC.

Requérantes

– et –

JOËL WARNET

Mis en cause

– et –

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.

ayant un établissement au 1190, avenue des
Canadiens-de-Montréal, bureau 500, Montréal
(Québec) H3B 0M7

Contrôleur

**HUITIÈME RAPPORT ADRESSÉ À LA COUR PAR
RESTRUCTURATION DELOITTE INC.
EN SA CAPACITÉ DE CONTRÔLEUR**

*(Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies, L.R.C. 1985, c. C-3,
en sa version modifiée)*

INTRODUCTION

1. Le 8 juin 2015, l'Ordonnance initiale a été rendue en faveur de Sécure Finance Investissements 700 Inc. (« **Sécure 700** ») et Services Financiers Sécure Finance Inc. (« **Sécure Services** ») (collectivement les « **Sociétés** ») en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « **LACC** »).
2. Le 17 juin 2015, le Contrôleur a soumis à la Cour son Deuxième rapport au soutien de la Requête visant à modifier certaines dispositions de l'Ordonnance initiale.

3. Le 22 juin 2015, à la suite d'une requête présentée par les Sociétés, la Cour a rendu une Ordonnance pour proroger l'Ordonnance initiale et la date de cessation de la période de suspension des procédures, telles qu'elles sont définies dans l'Ordonnance initiale, jusqu'au 22 septembre 2015 (« **Première prorogation de la suspension des procédures** »).
4. Le 30 juillet 2015, le Contrôleur a soumis à la Cour son Troisième rapport au soutien de la Requête pour l'émission d'une ordonnance autorisant Sécur 700 à délaisser certains biens.
5. Le 15 septembre 2015, le Contrôleur a soumis à la Cour son Quatrième rapport au soutien de la Requête visant à proroger l'Ordonnance initiale et la date de cessation de la période de suspension des procédures.
6. Le 18 septembre 2015, à la suite d'une requête présentée par les Sociétés, la Cour a rendu une Ordonnance pour proroger l'Ordonnance initiale et la date de cessation de la période de suspension des procédures, telles qu'elles sont définies dans l'Ordonnance initiale, jusqu'au 22 janvier 2016 (« **Deuxième prorogation de la suspension des procédures** »).
7. Le 6 octobre 2015, à la suite d'une requête présentée par les Sociétés, la Cour a rendu une Ordonnance relativement au traitement des réclamations (« **Ordonnance relative au processus de réclamation** »).
8. En conformité avec l'Ordonnance relative au processus de réclamation, le Contrôleur a :
 - (i) publié l'avis aux créanciers dans les journaux *La Presse* et *The Gazette* le 10 octobre 2015;
 - (ii) publié sur son site Internet (http://www.insolvencies.deloitte.ca/fr-ca/Pages/Secur-Finance_fr.aspx) une copie de la liste des créanciers, des instructions aux créanciers et l'Ordonnance relative au processus de réclamation le 9 octobre 2015;
 - (iii) envoyé par la poste régulière une copie des instructions aux créanciers à chacun des créanciers connus le 9 octobre 2015.
9. Le 18 janvier 2016 :
 - (i) Sécur 700 a produit auprès du Contrôleur un plan de transaction et d'arrangement (le « **Plan Sécur 700 initial** »);
 - (ii) Le Contrôleur a soumis à la Cour son Cinquième rapport au soutien de la Requête pour l'émission d'une ordonnance 1) prorogeant la période de suspension, 2) autorisant la mise en place d'un programme de rétention des employés clés, et 3) approuvant l'établissement de catégories de créanciers (« **Requête** »).
10. Le 20 janvier 2016, la Cour a statué sur la Requête et rendu une Ordonnance 1) prorogeant l'Ordonnance initiale et la date de cessation de la période de suspension des procédures, telles qu'elles sont définies dans l'Ordonnance initiale, jusqu'au 11 mars 2016 (« **Troisième prorogation de la suspension des procédures** »), 2) approuvant le Programme de rétention, et 3) approuvant l'établissement de catégories de créanciers.
11. Le 21 janvier 2016, Sécur 700 a produit auprès du Contrôleur un plan de transaction et d'arrangement revu et corrigé. Les changements apportés comparativement au Plan Sécur 700 initial n'étaient pas

- de nature substantive (le « **Plan Sécur 700** ») mais plutôt esthétique afin d'uniformiser le langage et de corriger certaines coquilles.
12. En conformité avec l'Ordonnance relative au processus de réclamation, le Contrôleur a soumis aux Créanciers visés les Documents relatifs à l'Assemblée au moins quinze (15) jours avant la tenue de l'Assemblée, laquelle s'est tenue le 12 février 2016, à 10 h 30, aux bureaux du Contrôleur situé au 1190, avenue des Canadiens-de-Montréal, 4^e étage, à Montréal.
 13. Les Documents relatifs à l'Assemblée soumis aux Créanciers visés incluaient :
 - (i) Un avis de l'Assemblée;
 - (ii) Le Plan Sécur 700;
 - (iii) Une copie du formulaire de votation et de procuration;
 - (iv) L'évaluation faite par Sécur 700 de la valeur de réalisation des Collatéraux;
 - (v) Une copie de l'Ordonnance relative au processus de réclamation (**Annexe F** du Plan Sécur 700).
 14. Le Contrôleur a également soumis le 25 janvier 2016 son Sixième rapport aux créanciers portant sur le Plan Sécur 700.
 15. En raison de certains encaissements réalisés par Sécur 700 après le dépôt du Plan Sécur 700 et à la suite de certaines discussions avec les Créanciers visés, Sécur 700 a amendé son plan (« **Plan Sécur 700 Amendé** ») lors de l'Assemblée.
 16. Le 2 mars 2016, le Contrôleur a soumis à la Cour son Septième rapport au soutien de la Requête visant à homologuer le Plan Sécur 700 Amendé, à libérer les cautions et à proroger l'Ordonnance initiale et la date de cessation de la période de suspension des procédures.
 17. Le 9 mars 2016, à la suite d'une requête présentée par les Sociétés, la Cour a rendu une Ordonnance pour homologuer le Plan Sécur 700 Amendé (« **Ordonnance d'homologation** »), libérer la caution et proroger l'Ordonnance initiale et la date de cessation de la période de suspension des procédures, telles qu'elles sont définies dans l'Ordonnance initiale, jusqu'au 31 décembre 2016 (« **Quatrième prorogation de la suspension des procédures** »).
 18. Le huitième rapport du Contrôleur (le « **Huitième rapport** ») traitera des sujets suivants :
 - (i) Les activités des Sociétés et du Contrôleur depuis le 2 mars 2016, date de l'émission de la Quatrième prorogation de la suspension des procédures;
 - (ii) Le délaissement de la créance hypothécaire relativement au projet Préfontaine;
 - (iii) L'état de l'évolution de l'encaisse projeté des Sociétés;
 - (iv) La cinquième demande des Sociétés pour la prorogation de la Période de suspension.
 19. Aux fins de la préparation du Huitième rapport, le Contrôleur s'est fié sur l'information financière non audité des Sociétés, les documents comptables des Sociétés, la Requête initiale, le Plan Sécur 700, le Plan Sécur 700 Amendé et les discussions tenues avec les membres de la direction des

Sociétés, ainsi qu'avec leurs conseillers juridiques. Le Contrôleur n'a pas fait d'audit comptable ni procédé à d'autre vérification de cette information. De plus, la validité des sûretés des Prêteurs n'a pas fait l'objet d'une analyse indépendante.

20. À moins d'indication contraire, tous les montants d'argent mentionnés dans ce Huitième rapport sont exprimés en dollars canadiens et les mots qui débutent par une lettre majuscule et qui ne sont pas autrement définis dans les présentes ont la signification qui leur a été donnée dans la Requête initiale, dans le Plan Sécur 700, dans le Plan Sécur 700 Amendé, dans l'Ordonnance relative au processus de réclamation ou dans les rapports précédents du Contrôleur.

ACTIVITÉS DES SOCIÉTÉS ET DU CONTRÔLEUR DEPUIS LE 2 MARS 2016

21. Depuis l'émission de l'Ordonnance d'homologation, les Sociétés ont poursuivi la réalisation des collatéraux visés par le Plan Sécur 700 Amendé (« **Collatéraux visés par le Plan** ») ainsi que ceux qui avaient été exclus du Plan Sécur 700 Amendé (« **Collatéraux hors-Plan** »). Les Sociétés ont poursuivi leurs analyses et la mise en place de stratégies de réalisation.
22. Depuis le 2 mars 2016, les Sociétés ont tenu plusieurs rencontres distinctes avec les Prêteurs relativement aux Collatéraux ci-après énumérés :
- (i) Projet St-Louis Gatineau (catégorie 51);
 - (ii) Projet Notre-Dame St-Casimir (catégorie 28);
 - (iii) Projet Chemin Collins (catégorie 29);
 - (iv) Projet René Lévesque (catégorie 30);
 - (v) Projet Rue 490 Grand-Mère (catégorie 35);
 - (vi) Projet Sherbrooke Est 828 unité 700, 830 unité 202, 832 (catégories 37, 46 et 52);
 - (vii) Projet Sherbrooke Est lot 4 (catégorie 41);
 - (viii) Projet Clark (catégorie 33);
 - (ix) Projet Greber (catégorie 32);
 - (x) Projet Hôtel-de-Ville (catégorie 39);
 - (xi) Projet Campagnole (catégorie 50);
 - (xii) Projet Tommy Douglas (catégorie 45);
 - (xiii) Projet St-Louis (catégorie 49);
 - (xiv) Projet Préfontaine (catégorie 34);
 - (xv) Projet St-Hubert 2077-2987 (catégorie 48);

- (xvi) Projet St-Hubert 3760 (catégorie 44);
 - (xvii) Projet Notre-Dame (catégorie 53);
 - (xviii) Projet De la Gare (catégories 38 et 40);
 - (xix) Projet Croissant du Belvédère (catégorie 36);
 - (xx) Projet Club St-Denis, unité 300 et unité 500 (catégories 54 et 55).
23. Depuis l'émission de l'Ordonnance d'homologation, les Sociétés continuent à gérer les Collatéraux visés par le Plan et les Collatéraux hors-Plan dans le cours normal de leurs affaires.
24. En date des présentes, le portefeuille de Collatéraux visés par le Plan (9 collatéraux) totalise environ 14,7 M\$ (**Annexe A** du présent rapport) alors qu'au 21 janvier 2016, tel qu'il est indiqué dans le Plan Sécure 700 Amendé, les Collatéraux visés par le Plan (42 collatéraux) totalisaient environ 28,6 M\$ (Annexe G du Plan Sécure 700 Amendé).
25. On constate qu'à ce jour, plus de trente-trois (33) Collatéraux visés par le Plan ont été réalisés (sur 42).
26. Tel qu'il a été mentionné dans le Sixième rapport du Contrôleur, certains collatéraux ont été exclus du Plan Sécure 700 Amendé à savoir Projet Clark, Projet Greber, Projet Chemin de la Gare, Projet Chambéry, Projet Croissant du Belvédère et Projet Terrain Blainville. Ces Collatéraux hors-plan représentaient une valeur de réalisation anticipée d'approximativement 11,5 M\$ et une équité potentielle estimée pour Sécure 700 variant entre 1 M\$ et 1,5 M\$ (après remboursement des Prêteurs). En date de ce rapport, trois des Collatéraux hors-Plan n'avaient pas été réalisés, soit le Projet Clark, le Projet Chemin de la Gare et le Projet Croissant du Belvédère (**Annexe B** du présent rapport). En fonction des discussions que nous avons eu avec la direction de Sécure 700, l'équité potentielle pour Sécure 700 sur ces projets est estimée à environ 335 k\$ (après remboursement des Prêteurs).
27. En date des présentes, un total de 5 employés était toujours à l'emploi des Sociétés comparativement à 13 employés en date du dépôt de l'Ordonnance initiale afin de permettre la réalisation des Collatéraux visés par le Plan ainsi que les Collatéraux hors-Plan.
28. Tel qu'il est indiqué dans les rapports précédents du Contrôleur, les remboursements de capital s'effectuent directement aux Prêteurs par l'entremise d'un notaire instrumentant, en fidéicomis, à l'exception de quelques cas. Sécure 700 n'a, en aucun temps, possession ou le contrôle des fonds remboursés à titre de capital sur les Prêts hypothécaires.
29. De plus, certains de ces remboursements ont été effectués par paiements subrogatoires. Dans tous les cas de paiements subrogatoires, les Sociétés ont informé le Contrôleur avoir reçu le paiement intégral de toutes sommes dues de la part des Emprunteurs (c'est-à-dire capital, intérêts, pénalités, frais, etc.).

PROJET PRÉFONTAINE

30. Le Projet Préfontaine est un projet de copropriétés résidentiels financées par Sécure 700 et connu sous le nom de Usine 51. Ce projet est situé au 2190, rue Préfontaine à Montréal (le « **Projet Préfontaine** »).
31. En date des présentes, le Projet Préfontaine se détaille comme suit (le « **Collatéral Préfontaine** ») :

- (i) 21 unités ont été vendues sur plans avant et au début de la construction;
 - (ii) 9 unités ont été vendues pendant la construction;
 - (iii) 45 unités demeurent toujours non vendues mais la majorité sont louées.
32. La construction du projet a débuté au printemps 2012. Au moment d'autoriser le financement temporaire, 21 unités de copropriété avaient été vendues sur plan soit l'équivalent de 28 % des unités en ventes.
33. Le minimum de 50 % de préventes n'étant pas atteint, le promoteur du Projet Préfontaine (9305-3734 Québec Inc.) (l'« **Emprunteur** ») n'a pas été en mesure d'obtenir du financement à long terme d'une banque à charte comme initialement prévu. Conséquemment, Sécur 700 a été dans l'obligation d'octroyer du financement supplémentaire au promoteur du projet afin de sécuriser sa position. En date du 25 novembre 2016, l'Emprunteur devait la somme de 2 796 668.50 \$ (capital et intérêts) à Sécur 700 en vertu dudit prêt hypothécaire (le « **Prêt** »).
34. Afin d'offrir ce financement à l'Emprunteur, Sécur 700 a emprunté des sommes auprès de divers prêteurs (les « **Prêteurs** ») aux termes de billets promissoires.
35. À ce jour, la valeur de réalisation estimée du collatéral est inférieure aux sommes dues aux Prêteurs.
36. Le 19 décembre 2015, en réclamation des sommes dues en vertu du Prêt, des procédures judiciaires ont été intentées par Sécur 700 contre l'Emprunteur ainsi que Gestion Francis Bouillon et Francis Bouillon, ces derniers étant intervenus à titre de cautions solidaires aux termes de la convention de prêt (collectivement les « **Cautions** »)
37. L'Emprunteur et les Cautions contestent la réclamation de Sécur 700, alléguant notamment que la réclamation de Sécur 700 est non seulement mal fondée, mais que Sécur 700 leur doit des sommes d'argent.
38. Afin d'éviter des coûts et des délais, l'Emprunteur, les Cautions, les Prêteurs et Sécur 700 ont convenu de régler leur litige notamment par ce qui suit (le « **Délaissement** »):
- (i) Sécur 700 délaissera aux Prêteurs l'équivalent de la portion en capital de la créance hypothécaire qu'elle détient sur le Projet Préfontaine, soit un montant de 2 363 010.92 \$;
 - (ii) Sécur 700 conservera l'équivalent de la portion de sa créance relative aux intérêts courus, totalisant la somme de 433 657.58 \$, à titre de créance ordinaire et renoncera à sa garantie sur sa créance hypothécaire à cet égard.
39. En prenant en considération la valeur de réalisation inférieure aux sommes dues au Prêteurs, les investissements nécessaires pour maintenir la valeur du collatéral, les frais conservatoires ainsi que le délai probable pour réaliser le collatéral, le Contrôleur est d'avis que le délaissement de la créance hypothécaire en faveur des Prêteurs, est juste, raisonnable et ne causera aucun préjudice aux créanciers des Sociétés et permettra aux Sociétés de se concentrer sur la gestion et la réalisation des autres Collatéraux visés par le Plan et les Collatéraux hors-Plan.

40. Dans les circonstances particulières de ce dossier et afin de donner plein effet au Plan, Sécur 700 demande aux termes de sa Requête à ce que le Délaissement soit constitutif d'une Distribution au sens du Plan, sans besoin que le Contrôleur n'ait à produire un Certificat de distribution.
41. Sur la base des discussions qu'il a tenues avec les représentants des Sociétés, le Contrôleur est d'avis que les Sociétés ont agi et continuent d'agir de bonne foi et avec diligence.
42. La Requête a été signifiée à tous les Prêteurs ayant une hypothèque mobilière sur la Créance hypothécaire détenue par Sécur 700 sur le Projet Préfontaine. Conformément à l'Ordonnance initiale, quiconque désirant s'opposer à la Requête ont jusqu'au 1^{er} décembre 2016, à 17 h pour produire un avis d'objection à la Requête. Nous avons été informés par les procureurs des Sociétés qu'aucun avis d'objection n'a été produit à l'encontre de la Requête en date des présentes.

ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE

43. Les faits saillants relatifs aux résultats financiers de Sécur 700 pour la période de 35 semaines terminée le 29 octobre 2016 sont présentés ci-dessous :

Sécur 700 et Sécur Services (\$)	Actuel	Budget	
Début de la période:	28 févr. 16	28 févr. 16	
Fin de la période:	29 oct. 16	29 oct. 16	Variation
Entrées de fonds			
Intérêts cat. 1 (nets)	126,195	68,140	58,054
<u>Projets avec équité</u>			
Greber	-	-	-
Clark	-	-	-
Croissant du Belvédère (Landreville)	-	-	-
De La Gare, Mascouche	-	-	-
Autres	208,148	-	208,148
Total - entrées de fonds	334,343	68,140	266,202
Sorties de fonds			
Salaires et charges sociales	326,504	292,628	(33,876)
Programme de rétention	40,000	-	(40,000)
Loyers	68,985	68,984	(1)
Consultants	71,522	37,000	(34,522)
Autres dépenses administratives	157,949	87,500	(70,449)
Honoraires professionnels (incluant taxes de vente)	167,128	217,000	49,872
Autres	14,608	-	(14,608)
Total - sorties de fonds	846,696	703,112	(143,584)
Surplus (déficit)	(512,353)	(634,972)	122,618
Solde (déficit) d'ouverture	925,748	925,748	-
Solde (déficit) de fermeture	413,395	290,776	122,618

- (i) En comparaison avec l'état de l'évolution de l'encaisse projeté présenté dans le Septième rapport (l'« **État de l'évolution de l'encaisse du Septième rapport** »), Sécur 700 fait état d'un écart favorable d'approximativement 266 k\$ au chapitre des entrées de fonds. Cette variation est attribuable principalement à ce qui suit :
 - a) Écart favorable d'environ 58 k\$ lié principalement à l'encaissement non prévu d'intérêts provenant d'Emprunteurs dont les Prêts hypothécaires sont à maturité. Malgré l'échéance du Prêt hypothécaire, ces Emprunteurs ont

- continué à honorer les intérêts sur leurs emprunts respectifs en attendant un refinancement leur permettant de rembourser le capital dû à Sécur 700.
- b) Écart favorable d'environ 208 k\$ relativement aux encaissements liés à des projets spécifiques, principalement en raison du remboursement de capitaux en lien avec des prêts fait par Sécur 700 où aucune hypothèque mobilière n'avait été octroyée à un Prêteur sur certains projets dont la réalisation ou le refinancement des projets ont été complétés durant la période.
- (ii) En comparaison avec l'État de l'évolution de l'encaisse du Septième rapport, Sécur 700 fait état d'un écart défavorable d'approximativement 144 k\$ en ce qui a trait aux sorties de fonds. Cette variation est attribuable principalement à ce qui suit :
- a) Écart défavorable d'environ 34 k\$ relativement aux salaires et charges sociales lié à la charge de travail plus élevé que prévu reportant ainsi le départ de deux employés.
- b) Écart défavorable de 40 k\$ relativement à un bonus de rétention payé plus tôt que prévu à un employé à la suite de son licenciement par Sécur Services.
- c) Écart défavorable d'environ 35 k\$ relativement aux dépenses de consultant liées à la charge de travail plus élevé que prévu ce qui a nécessité plus de travail des consultants.
- d) Écart défavorable d'environ 70 k\$ relativement à des dépenses administratives non anticipées dont certains frais pour des honoraires professionnels autre que pour la restructuration (services comptables) représentant environ 55 k\$.
- e) Écart favorable d'environ 50 k\$ relativement aux honoraires professionnels liés à la restructuration principalement causé par un délai dans le paiement de certaines factures.

ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE PROJETÉ DES SOCIÉTÉS

44. Vous trouverez à l'**Annexe C** du Huitième rapport l'état de l'évolution de l'encaisse projeté des Sociétés pour la période se terminant le 30 juin 2017. Cet état de l'évolution de l'encaisse projeté est présenté sur une base consolidée, c'est-à-dire les entrées de fonds et les sorties de fonds de Sécur 700 et de Sécur Services y sont regroupées.
45. Cet état de l'évolution de l'encaisse projeté a été préparé par les membres de la direction des Sociétés avec l'objectif décrit dans les Notes afférentes à l'État de l'évolution de l'encaisse et en utilisant les Hypothèses conjecturales et probables étayées dans les Notes afférentes.

PROGRAMME DE RÉTENTION DES EMPLOYÉS CLÉS

46. Tel que décrit dans le Cinquième rapport du Contrôleur, un Programme de rétention a été mis en place afin de maximiser la valeur de réalisation des collatéraux sous-jacents aux Prêts hypothécaires et ainsi permettre à Sécur 700 de mettre en place le Plan Sécur 700 Amendé. Les bonus de rétention prévus au Programme de rétention seront payables en janvier 2017.
47. Étant donné qu'il reste toujours un certain nombre de collatéraux à réaliser et que la direction juge que le Programme de rétention doit être maintenu et amendé, un nombre supplémentaire

de bonus de rétention totalisant environ 17 k\$ seront payables en juillet 2017 afin de s'assurer des services des 4 employés clés jusqu'à la fin de la prorogation de délai demandée. Lors de la mise en place du Programme de rétention en janvier 2016, 6 employés avaient droit au Programme de rétention.

PROROGATION DE LA PÉRIODE DE SUSPENSION

48. Aux termes de la Quatrième prorogation de la suspension des procédures, la Période de suspension des procédures a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2016 inclusivement.
49. Les Sociétés ont indiqué au Contrôleur leur intention de demander une prolongation de la Période de suspension afin de leur permettre de continuer la mise en œuvre du Plan Sécur 700 Amendé et de réaliser les Collatéraux visés par le Plan et les Collatéraux hors-Plan. La période suggérée de prolongation de la Période de suspension s'étend jusqu'au 30 juin 2017.
50. À ce jour, 9 Collatéraux visés par le Plan Sécur 700 Amendé et 3 Collatéraux hors-Plan demeurent toujours à être réalisés.
51. Le Contrôleur est d'avis qu'il est opportun de proroger la Période de suspension dans les circonstances afin de permettre à Sécur 700 de finaliser la mise en œuvre du Plan Sécur 700 Amendé.
52. Au soutien de la demande des Sociétés pour la prolongation de la Période de suspension jusqu'au 30 juin 2017, les Sociétés fournissent un état de l'évolution de l'encaisse mensuelle mis à jour pour la période du 1^{er} novembre 2016 au 30 juin 2017 (voir l'**Annexe C**).
53. Le Contrôleur est d'avis que la prolongation de la Période de suspension jusqu'au 30 juin 2017 permettra aux Sociétés :
 - (i) De faire des avancées significatives dans la réalisation des Collatéraux visés par le Plan Sécur 700 Amendé et les Collatéraux hors-Plan;
 - (ii) Mettre sur pied la stratégie adéquate afin de distribuer un éventuel dividende aux créanciers ordinaires et/ou conclure une entente avec ceux-ci.
54. Sur la base des discussions qu'il a tenues avec les représentants des Sociétés, le Contrôleur est d'avis que les Sociétés ont agi et continuent d'agir de bonne foi et avec diligence.

DATÉ à Montréal, ce 29^e jour de novembre 2016.

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.
En sa capacité de Contrôleur et non en sa capacité
personnelle



Martin Franco, CPA, CA, CIRP, SAI
Premier vice-président

ANNEXE A
Liste des prêts inclus dans le
Plan Sécur 700 Amendé

Annexe A

Catégorie	Collatéral	Solde en capital (\$)	Prêteurs	Numéro d'identification du Prêt	Solde en capital (\$)
14	Rivard 9119, Brossard	190,000	Gérald Pelletier	101915	190,000
28	Rue Notre Dame, St-Casimir	70,500	9181-0689 Québec Inc.	101627	70,500
35	17 E Rue 490, Grand-Mère	353,000	Hélène Polychuck Gestion Francois Angrignon inc.	101798 101798	95,000 <u>258,000</u> 353,000
37	Sherbrooke Est 828, #700, Montréal	1,100,000	J. Tessier & Als Gestion Gecam Inc.	101811 101811	450,000 <u>650,000</u> 1,100,000
41	Sherbrooke Est (lot 4 732 221), Montréal	1,335,000	Gilbert Rousseau	101921	1,335,000
44	St-Hubert 3760, Roy Est 750, Montréal	3,150,000	9181-0689 Québec Inc. Bon Apparte S.E.C. (Garantie) Jacques Villeneuve Gérald Pelletier Jacques Villeneuve Yves Lanthier	101336 202703 101336 101597 101597 101597	900,000 1,000,000 200,000 650,000 100,000 <u>300,000</u> 3,150,000
48	St-Hubert 2077-2087, Montréal	6,571,669	Robert Viau Société Gestion Sogefor Inc. Bernard J. Fortin Erik Péladeau Cie de Publication Alpha Inc. Dre Lorraine Tessier Inc. Placements Luc Durivage Inc. SIFABEN Hypothèque S.E.C. Fiducie famille Labrie - Bergeron Michel Villeneuve Bon Apparte S.E.C. (Garantie)	101840 101840 101840 101840 101840 101840 101840 101840 101840 101840 101840	500,000 1,000,000 400,000 300,000 500,000 200,000 492,000 700,000 700,000 400,000 <u>1,379,669</u> 6,571,669
51	St-Louis, 1967, Gatineau	1,600,000	Louise-Andrée Lamoureux 9181-0689 Québec Inc. J. Tessier & Als	101903 101903 101903	300,000 800,000 <u>500,000</u> 1,600,000
52	Sherbrooke Est, 828 #700, 830 #202, 832, Montréal	339,000	Placements Jacques Martin Inc.	101922	339,000
		<u>14,709,169</u>			<u>14,709,169</u>

ANNEXE B
Liste des prêts exclus du Plan Sécur 700 Amendé

Annexe B

Catégorie	Collatéral	Solde en capital (\$)	Prêteurs	Numéro d'identification du Prêt	Solde en capital (\$)
33	Clark 1088 (centre communautaire chinois), Montréal	2,124,500	Michel Levasseur 9181-0689 Québec Inc. Fiducie famille Labrie - Bergeron Bon Apparte S.E.C. (Garantie) Alexandre Warnet	101777 101777 101777 101777 101777	1,000,000 350,000 354,500 385,000 35,000 <u>2,124,500</u>
36	Croissant du Belvédère, St-Joseph	494,500	9181-0689 Québec Inc.	101807	494,500
38	De La Gare 1282, Mascouche	500,000	Renée Joubert Gestion Glomagyl 2013 Inc.	101877 101877	200,000 300,000 <u>500,000</u>
40	De La Gare 1282, Mascouche	1,237,103	SIFABEN Hypothèque S.E.C. Société Gestion Sogefor Inc. Gestion Marton Inc.	101904	343,640 343,640 549,823 <u>1,237,103</u>
		<u>4,356,103</u>			<u>4,356,103</u>

ANNEXE C
État de l'évolution de l'encaisse projetée jusqu'au
30 juin 2017

Annexe C

Sécur 700 et Sécur Services Période de 8 mois se terminant le 30 juin 2017	Novembre	Décembre	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Total
Entrées de fonds									
Projets avec équité	-	-	180,000	50,000	-	105,000	-	-	335,000
Total - entrées de fonds	-	-	180,000	50,000	-	105,000	-	-	335,000
Sorties de fonds									
Salaires et charges sociales	44,358	29,572	29,572	29,572	29,572	29,572	44,358	36,965	273,541
Programme de rétention (note 1)	-	-	55,000	-	-	-	-	-	55,000
Loyers	8,623	8,623	8,623	8,623	8,623	8,623	8,623	8,623	68,984
Consultants (note 2)	1,575	1,260	1,260	1,260	1,575	1,260	1,575	1,260	11,025
Autres dépenses administratives (note 3)	16,500	10,000	8,500	5,000	8,500	5,000	5,000	5,000	63,500
Honoraires professionnels (incluant taxes de vente) (note 4)	42,459	40,000	-	10,000	10,000	10,000	10,000	-	122,459
Autres (note 5)	21,000	3,100	14,000	21,000	5,000	3,100	-	-	67,200
Total - sorties de fonds	134,515	92,555	116,955	75,455	63,270	57,555	69,556	51,848	661,709
Surplus (déficit)	(134,515)	(92,555)	63,045	(25,455)	(63,270)	47,445	(69,556)	(51,848)	(326,709)
Solde (déficit) d'ouverture	413,395	278,880	186,325	249,370	223,915	160,645	208,090	138,534	413,395
Solde (déficit) de fermeture	278,880	186,325	249,370	223,915	160,645	208,090	138,534	86,686	86,686

Note 1: Un montant de 17 k\$ relié au programme de rétention pour les employés toujours présents au 30 juin 2017 sera payé en juillet.

Note 2: Représente les frais liés aux consultants en soutien informatique et en ingénierie.

Note 3: Représente les frais administratifs tels que téléphone, frais bancaires, assurances, photocopieur, système informatique et autres.

Note 4: Représente les honoraires professionnels estimés en lien avec le Plan Sécur 700 Amendé et prennent pour acquis que la totalité des Collatéraux visés par le Plan seront réalisés d'ici au 30 juin 2017.

Note 5: Représente des frais administratifs spécifiques déjà connus en date du rapport.

NOTES SUR L'ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE

NOTE A – OBJECTIF

L'objectif de cet état de l'évolution de l'encaisse est de déterminer les besoins de liquidités des Sociétés pendant les procédures en vertu de la LACC et, plus particulièrement, afin d'exécuter le Plan Sécur 700 Amendé.

NOTE B – DÉFINITIONS

(1) ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE

Relativement à une société, représente l'état indiquant, sur une base hebdomadaire (ou sous une autre base selon les circonstances), les projections de flux de trésorerie des Sociétés tel qu'il est défini dans le paragraphe 2(1) de la LACC et basé sur des hypothèses probables et incertaines reflétant les opérations des Sociétés sur la période couverte.

(2) HYPOTHÈSES INCERTAINES

Représente les hypothèses en lien avec les conditions économiques ou les opérations des Sociétés qui ne sont pas nécessairement les plus probables selon l'opinion des Sociétés, mais qui sont cohérentes avec l'objectif de l'état de l'évolution de l'encaisse.

(3) HYPOTHÈSES PROBABLES

Représente les hypothèses :

- (i) que les Sociétés croient les plus probables selon les conditions économiques et les opérations des Sociétés **convenablement appuyées** et cohérentes avec les plans des Sociétés;
- (ii) fournissant une base raisonnable pour l'état de l'évolution de l'encaisse.

(4) CONVENABLEMENT APPUYÉ

Représente les hypothèses basées sur un des facteurs suivants :

- (i) la performance passée des Sociétés;
- (ii) la performance de l'industrie/du marché dans un domaine d'activité similaire à celui des Sociétés;
ou
- (iii) autres sources fiables d'information procurant une corroboration objective raisonnable relativement aux hypothèses.

L'information disponible appuyant les hypothèses et l'évaluation de la raisonnable de chacune des hypothèses varieront selon les circonstances et seront influencées par certains facteurs tels que l'importance d'une hypothèse ainsi que la disponibilité et la qualité de l'information corroborative.

NOTE C – HYPOTHÈSES (SÉCUR 700 ET SÉCUR SERVICES)

Hypothèses	Source	Hypothèse probable	Hypothèse incertaine
<u>Solde d'ouverture</u>	La direction prend pour hypothèse qu'il y aura des fonds disponibles au 1 ^{er} novembre 2016 pour 413 k\$	x	
<u>Entrées de fonds prévues</u>			
Projets avec équité	Basé sur les encaissements prévus provenant de projet ayant de l'équité pour Sécur 700		x
<u>Sorties de fonds prévues</u>			
Salaires et charges sociales	Basé sur les estimations de la direction relativement aux employés restants	x	
Programme de rétention	Basé sur le programme de rétention des employés clés.	x	
Loyers	Basé sur l'entente de paiements relativement à l'occupation des locaux des Sociétés	x	
Consultants	Basé sur les estimations de la direction	x	
Autres dépenses administratives	Basé sur l'historique de paiements		x
Honoraires professionnels	Basé sur les estimations de la direction – inclus uniquement les honoraires professionnels estimés dans le cadre de l'exécution du Plan Sécur 700 Amendé		x
Autres	Basé sur les estimations de la direction quant à certaines dépenses spécifiques déjà connus en date du rapport	x	