

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

**SIXIÈME RAPPORT ADRESSÉ AUX CRÉANCIERS PORTANT SUR
LE PLAN DE TRANSACTION ET D’ARRANGEMENT 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. 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** »).
9. 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.
10. 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'était pas de nature substantive (le « **Plan Sécur 700** ») mais plutôt esthétique afin d'uniformiser le langage et de corriger certaines coquilles.
11. Le 25 janvier 2016, le Contrôleur a procédé à l'envoi des Documents relatifs à l'Assemblée à chacun des Créanciers visés.

12. Ce sixième rapport du Contrôleur (le « **Sixième rapport** ») porte sur le Plan Sécour 700 et traitera des sujets suivants :
 - (i) Sommaire du Plan Sécour 700 proposé aux Créanciers visés;
 - (ii) Conclusions et recommandations;
 - (iii) Marche à suivre pour le vote sur le Plan Sécour 700.
13. Aux fins de la préparation du Sixième rapport, le Contrôleur s'est fié sur l'information financière non audité des Sociétés, les documents comptables des Sociétés, la Requête initiale, le Plan Sécour 700 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.
14. À moins d'indication contraire, tous les montants d'argent mentionnés dans ce Sixième 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 Sécour 700, dans l'Ordonnance relative au processus de réclamation ou dans les rapports précédents du Contrôleur.

SOMMAIRE DU PLAN PROPOSÉ AUX CRÉANCIERS VISÉS

Créanciers visés et Assemblée

15. Le Plan Sécour 700 a été déposé le 21 janvier 2016 auprès du Contrôleur. En conformité avec l'Ordonnance relative au processus de réclamation, le Contrôleur doit soumettre les Documents relatifs à l'Assemblée au moins quinze (15) jours avant la tenue de l'Assemblée, laquelle se tiendra 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.

Vous trouverez ci-joints les documents suivants :

 - (i) un avis de l'Assemblée;
 - (ii) le Plan Sécour 700;
 - (iii) une copie du formulaire de votation et de procuration;
 - (iv) l'évaluation faite par Sécour 700 de la valeur de réalisation de vos Collatéraux;
 - (v) une copie de l'Ordonnance relative au processus de réclamation (**Annexe F** du Plan Sécour 700).
16. Le Plan Sécour 700 vise uniquement les Créanciers visés, c'est-à-dire les Prêteurs dont les Prêts sous-jacents sont garantis par les Collatéraux énumérés à l'**Annexe G** du Plan Sécour 700. Les Créanciers visés doivent avoir soumis au Contrôleur une Preuve de réclamation conformément aux dispositions de l'Ordonnance relative au processus de réclamation pour être admis à voter sur le Plan Sécour 700.

17. Le Plan Sécur 700 ne vise pas les Créanciers non visés, lesquels pourraient faire l'objet d'un ou de plans d'arrangement additionnels à une date à être déterminée. Aux fins de clarification, les créanciers de Sécur Services ainsi que les créanciers de Sécur 700 non visés par le Plan Sécur 700 sont des Créanciers non visés.
18. Les Réclamations non visées demeurent néanmoins assujetties à la suspension des procédures décrétée aux termes de l'Ordonnance initiale telle qu'elle a été prorogée de temps à autres jusqu'au 11 mars 2016. Il est par ailleurs de l'intention de Sécur 700 de demander à la Cour de proroger la suspension des procédures décrétée aux termes de l'Ordonnance initiale relativement aux Réclamations visées et non visées jusqu'au 31 décembre 2016, afin :
- (i) de permettre de mettre en œuvre le Plan Sécur 700;
 - (ii) d'étudier la possibilité de soumettre un ou des plans d'arrangement additionnels afin de pourvoir au traitement des Réclamations non visées;
 - (iii) le cas échéant, de conclure de nouvelles ententes avec les Prêteurs dont les Prêts ne figurent pas à l'**Annexe G** du Plan Sécur 700.
19. En date du Sixième rapport, aux termes du Plan Sécur 700 et conformément à l'ordonnance rendue par la Cour le 20 janvier 2016, les Créanciers visés sont répartis en quarante-deux (42) Catégories distinctes, soit une Catégorie pour chacun des Collatéraux. Certains collatéraux ont été exclus du Plan Sécur 700 et, par conséquent, ne sont pas visés par celui-ci pour une ou les raisons suivantes :
- (i) certains Collatéraux ont été réalisés au cours des dernières semaines et le produit de réalisation a déjà été distribué aux Prêteurs;
 - (ii) la valorisation de certains Collatéraux laissent entrevoir qu'un surplus serait disponible pour Sécur 700 une fois le capital remboursé aux Prêteurs y étant assujettis.
20. Aux fins de clarification, les Catégories énumérées à l'**Annexe G** du Plan Sécur 700 qui ont la mention « N/A » ne sont pas visées par le Plan Sécur 700. Les Prêteurs dont les Prêts sous-jacents sont assujettis à ces Collatéraux ne sont pas des Créanciers visés aux termes du Plan.
21. Par conséquent, en date des présentes, un total de quarante-deux (42) Catégories sont visées par le Plan Sécur 700 et feront l'objet d'un vote lors de l'Assemblée.

Service d'accompagnement et Liquidation des Collatéraux

22. Le Plan Sécur 700 propose essentiellement la liquidation ordonnée des Collatéraux menée par une équipe réduite d'employés sur une période pouvant s'étendre jusqu'au 31 décembre 2016. La direction de Sécur 700 estime toutefois être en mesure de réaliser la majorité des Collatéraux d'ici le 30 juin 2016.
23. En date du 15 janvier 2016, la valeur globale des Collatéraux est estimée à environ 22,6 M\$ par la direction de Sécur 700. Sécur 700 a classé les Collatéraux en deux (2) classes :
- (i) Collatéraux performants : Collatéraux dont le capital n'est pas à risque (c.-à-d. Sécur 700 anticipe que la valeur de réalisation de ces Collatéraux performants sera suffisante pour permettre le remboursement intégral du capital dû) et sur lesquels l'Emprunteur paie

régulièrement des intérêts à Sécure 700. La valeur des Collatéraux performants est estimée à approximativement 5,1 M\$ par Sécure 700.

- (ii) Collatéraux non performants : Collatéraux dont le capital est à risque (c.-à-d. Sécure 700 anticipe que la valeur de réalisation de ces Collatéraux non performants ne sera pas suffisante pour permettre le remboursement intégral du capital dû) et sur lesquels aucun intérêt n'est versé par l'Emprunteur à Sécure 700. La valeur des Collatéraux non performants est estimée à approximativement 17,5 M\$ par Sécure 700.
24. Tel qu'il est mentionné auparavant, certains collatéraux sont exclus du Plan Sécure 700 et, par conséquent, ne feront pas l'objet d'un vote des Créanciers visés, à savoir Projet Clark, Projet Greber, Projet Chemin de la Gare, Projet Chambéry, Projet Croissant du Belvédère et Projet Terrain Blainville (les « **Collatéraux Exclus** ») et la valeur de réalisation anticipée de ces Collatéraux Exclus est estimée à approximativement 11,5 M\$ par Sécure 700.
25. Il est de l'intention de Sécure 700 d'utiliser l'équité potentielle pouvant découler de la réalisation des Collatéraux Exclus (équité potentielle estimée entre 1 M\$ et 1,5 M\$ selon Sécure 700) afin de soutenir les coûts du processus de réalisation des Collatéraux (service d'accompagnement offert aux Créanciers visés aux termes du Plan Sécure 700).

Distributions

26. Le Plan Sécure 700 prévoit que lors de la réalisation d'un Collatéral donné, un Notaire instrumentant effectuera directement les paiements aux Créanciers visés par ledit Collatéral. Le Contrôleur ne sera jamais en possession du Produit de réalisation net des Collatéraux, à l'exception de la Retenue, tel qu'il est plus amplement expliqué ci-dessous.
27. La remise par le Notaire instrumentant du Produit de réalisation net d'un Collatéral à un Créancier visé se fera à la suite du dépôt au dossier de la Cour d'un Certificat de Distribution du Contrôleur. Un exemple du Certificat de Distribution est joint comme **Annexe C** au Plan Sécure 700.
28. Le Notaire instrumentant pourra distribuer le Produit de réalisation net d'un Collatéral aux Créanciers visés que si le Certificat de Distribution a été émis par le Contrôleur. En vertu du Certificat de Distribution, le Contrôleur confirmera, notamment, que :
- (i) la vente du Collatéral visé par l'Avis du Notaire instrumentant a été complétée;
 - (ii) le Produit de réalisation net du Collatéral visé n'est pas inférieur à 80 % de la valeur de réalisation du Collatéral indiquée à la Liste d'évaluation des Collatéraux (**Annexe I** du Plan Sécure 700 (sous scellés)).

Si le Produit de réalisation net du Collatéral est inférieur à 80 %, le consentement de l'ensemble de tous les Créanciers visés dans la Catégorie en question devra avoir été obtenu conformément à l'article 8.3(a) du Plan Sécure 700, à défaut de quoi le Contrôleur pourra s'adresser à la Cour pour faire autoriser la vente du Collatéral en question.

La valeur de réalisation estimée par Sécure 700 pour chacun des Collatéraux est décrite à l'**Annexe I** du Plan Sécure 700. Considérant le caractère sensible des informations contenues à la Liste d'évaluation des Collatéraux et afin de maximiser la valorisation des Collatéraux, cette Liste d'évaluation est produite au soutien du Plan Sécure 700 sous scellés, étant entendu que chacun des

Créanciers visés recevra la valeur de réalisation anticipée par Sécur 700 relativement aux Collatéraux garantissant sa Réclamation visée.

29. Dès l'émission d'un Certificat de Distribution relativement à un Collatéral donné :
- (i) Les Créanciers visés seront réputés avoir donné mainlevée relativement à toutes les sûretés pouvant affecter le Collatéral visé par ledit Certificat de Distribution;
 - (ii) Les Créanciers visés seront réputés avoir donné quittance complète et finale à Sécur 700 et aux Parties libérées relativement à toute réclamation découlant du Prêt associé au Collatéral en question, incluant notamment aux fins de précision toutes pertes (intérêt et capital) pouvant en découler.
30. Toutefois, la Caution ne sera pas libérée sur émission d'un Certificat de Distribution. La libération de la Caution discutée aux paragraphes 48 et suivants des présentes ne surviendra que lors de l'émission du Certificat d'accomplissement – Caution par le Contrôleur.

Projections de l'état de l'évolution de l'encaisse

31. Vous trouverez à l'**Annexe H** du Plan Sécur 700 les Projections de l'état de l'évolution de l'encaisse pour la période se terminant le 31 décembre 2016. Tel qu'il est indiqué précédemment dans ce Sixième rapport, Sécur 700 prévoit que l'ensemble des Collatéraux seront réalisés d'ici le 31 décembre 2016.
32. Les Projections de l'état de l'évolution de l'encaisse sont fondées sur les hypothèses clés suivantes :
- (i) Aucuns honoraires professionnels ne seront dus à la Date de mise en œuvre du Plan Sécur 700;
 - (ii) Aucun solde d'encaisse au 31 janvier 2016;
 - (iii) Aucun encaissement relativement à la réalisation des Collatéraux Exclus;
 - (iv) Un financement intérimaire garanti par une charge prioritaire portant sur les Collatéraux non performants, les Collatéraux Exclus et les Retenues aura été sécurisé;
 - (v) L'absence de litiges dans le cadre du processus de réalisation des Collatéraux prévus au Plan Sécur 700.
33. Le processus de réalisation des Collatéraux envisagé aux termes du Plan Sécur 700 se fera avec une équipe d'employés réduite. Cette équipe sera davantage réduite dans le temps en fonction de la réalisation des Collatéraux.
34. Afin de s'assurer de la pleine collaboration de certains de ses employés clés, Sécur 700 a mis en place un Programme de rétention afin de permettre de maximiser la valeur de réalisation des Collatéraux entre la Date de mise en œuvre du Plan Sécur 700 et le 31 décembre 2016.
35. Les Projections de l'état de l'évolution de l'encaisse démontrent la réduction des coûts de salaires et des charges sociales d'ici au 31 décembre 2016 ainsi que la dépense liée au Programme de rétention.

36. Afin de permettre aux Créanciers visés de suivre l'avancement de la mise en œuvre du Plan Sécur 700, la direction de Sécur 700 s'engage aux termes du Plan Sécur 700 à fournir mensuellement aux Créanciers visés et au Contrôleur un rapport faisant état de ce qui suit :
- (i) Analyse de l'état de l'évolution de l'encaisse en faisant un exercice comparatif avec les Projections de l'état de l'évolution de l'encaisse (**Annexe H** du Plan Sécur 700);
 - (ii) L'avancement du processus de réalisation des Collatéraux.
37. Il est prévu aux Projections de l'état de l'évolution de l'encaisse qu'un financement intérimaire garanti par une charge prioritaire portant sur les Collatéraux non performants, les Collatéraux Exclus et les Retenues effectuées par le Contrôleur sera sécurisé (« **Financement DIP** »). Un tel Financement DIP devra être autorisé au préalable par la Cour.
38. Les Sociétés prévoient avoir des besoins de liquidités d'environ 900 000 \$ entre la Date de mise en œuvre du Plan Sécur 700 et le 31 décembre 2016. Par contre, les Projections de l'état de l'évolution de l'encaisse n'incluent pas de montants qui pourraient provenir de la réalisation des Collatéraux Exclus, tel qu'il est plus amplement décrit ci-dessus dans le Sixième rapport. Dans la mesure où certaines sommes seraient récupérées par Sécur 700, les besoins de liquidités provenant de ce Financement DIP pourraient être inférieures ou tout simplement inutilisées considérant l'équité estimée par Sécur 700 sur les Collatéraux Exclus (variant entre 1 M\$ et 1,5 M\$).
39. En date des présentes, les Sociétés sont en discussion avec un prêteur intérimaire, mais aucune convention de prêt n'a encore été finalisée. Le Contrôleur fera rapport aux Créanciers visés à ce sujet lors de l'Assemblée.
40. Afin de financer tout déficit opérationnel qui pourrait découler de la mise en œuvre du Plan Sécur 700, Sécur 700 procédera à une Retenue variant entre 3,5 % et 5,0 % sur le Produit de réalisation net de chaque Collatéral non performant. Le montant final de la Retenue sera déterminé en fonction des Collatéraux non performants non réalisés à la Date de mise en œuvre du Plan Sécur 700. Le concept de la Retenue a été privilégié afin que les coûts liés à la mise en œuvre du Plan Sécur 700 soient redistribués équitablement entre les Prêteurs dont les Prêts sous-jacents sont garantis par un Collatéral non performant.
41. La Retenue ne sera pas applicable aux Collatéraux performants. La Retenue sera conservée en fidéicomis chez le Contrôleur et servira à soutenir les déficits opérationnels découlant de la mise en œuvre du Plan Sécur 700 dans la mesure où la réalisation des Collatéraux Exclus n'est pas suffisante ou tarde à se matérialiser. Dans l'éventualité où Sécur 700 aurait besoin d'une avance de fonds en vertu du Financement DIP, cette Retenue permettra également d'obtenir une mainlevée de la part du prêteur intérimaire qui aura une charge de premier rang sur l'ensemble des Collatéraux non performants.
42. Si la Retenue n'est pas nécessaire dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Sécur 700, le Contrôleur remettra, lors de l'émission du Certificat d'accomplissement – Compagnie au Créancier visé dont la Réclamation visée est garantie par un Collatéral non performant, tout montant qu'il détient à titre de Retenue relativement au Collatéral non performant en question, déduction faite des Frais administratifs.

43. Le Plan Sécure 700 prévoit le versement à compter de la Date de mise en œuvre du Plan d'un taux d'intérêt annualisé de 5 % aux Prêteurs dont les Prêts sous-jacents sont garantis par des Collatéraux performants. Le paiement sera effectué aux Prêteurs seulement si l'Emprunteur paie Sécure 700 et se fera dans le mois suivant l'encaissement des intérêts.

Inapplicabilité de l'article 36.1 de la LACC et des articles 38 et 95 à 101 de la LFI – Validité et/ou opposabilité des sûretés des Prêteurs et de Sécure 700

44. Le Plan Sécure 700 mentionne à ses paragraphes 9.9 et 9.10 (les « **Clauses d'Exclusion** ») que :
- (i) les articles 38 et 95 à 101 de la LFI ne s'appliquent pas au Plan;
 - (ii) Sécure 700, le Contrôleur ou les Prêteurs n'ont pas demandé ni obtenu d'opinion indépendante sur la validité et/ou l'opposabilité des sûretés des Prêteurs et/ou les sûretés consenties aux termes des Prêts sous-jacents;
 - (iii) les Distributions à être effectuées par les Notaires instrumentant aux termes du Plan Sécure 700 se feront sur la prémisses que :
 - (a) toutes les sûretés consenties en faveur de Sécure 700 aux termes des Prêts sous-jacents ont été valablement consenties et sont opposables;
 - (b) toutes les sûretés consenties par Sécure 700 en faveur des Créanciers visés ont été valablement consenties et sont opposables.
45. En votant en faveur du Plan Sécure 700, les Créanciers visés seront réputés avoir renoncé à tout recours fondé directement ou indirectement sur les Clauses d'Exclusion;
46. Conformément à l'*Instruction 24 du bureau du Surintendant des faillites du Canada*, le Contrôleur doit se prononcer sur le caractère raisonnable des Clauses d'Exclusion.
47. Considérant que :
- (i) l'obtention d'opinion indépendante sur chacune de ces sûretés aurait engendré d'importants coûts et délais;
 - (ii) la situation des liquidités disponibles est précaire;
 - (iii) le Plan Sécure 700 offre une solution pratique et efficace aux Créanciers visés sur un horizon déterminé se terminant au plus tard le 31 décembre 2016;
 - (iv) la mise en œuvre du Plan Sécure 700 permettra la maximisation de la valeur de réalisation des Collatéraux;
 - (v) le Plan Sécure 700 est le fruit d'un processus de consultations avec plusieurs des Créanciers visés;

le Contrôleur est d'avis que les Clauses d'Exclusion ne sont pas déraisonnables dans les circonstances.

Libération de la Caution et autres

48. Le Plan Sécur 700 prévoit la libération de M. Joël Warnet à titre de caution personnelle envers les Créanciers visés. La libération de M. Joël Warnet sera effective dès que les Collatéraux réalisés correspondent à 90 % ou plus du total des soldes en capital des Prêts identifiés à l'**Annexe G** du Plan Sécur 700, et ce, indépendamment du Produit de réalisation net des Collatéraux assujettis à ces mêmes Prêts ou au plus tard le 31 décembre 2016.
49. La libération de la Caution entrera en vigueur sur l'émission par le Contrôleur du Certificat d'accomplissement – Caution.
50. Considérant :
- (i) l'apport important que M. Joël Warnet est appelé à faire dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Sécur 700;
 - (ii) le fait que M. Warnet s'est engagé à rester à l'emploi de Sécur 700 jusqu'au 31 décembre 2016, tout en ayant accepté une réduction de salaire d'environ 66 %;
 - (iii) les représentations faites par M. Warnet dès le début du processus entamé en vertu de la LACC aux Créanciers visés à l'effet qu'une libération de la Caution serait partie intégrante de tout plan d'arrangement;
 - (iv) le fait que le Plan Sécur 700 est le fruit d'un processus de consultations avec plusieurs des Créanciers visés;

le Contrôleur est d'avis que la demande de libération de la Caution n'est pas déraisonnable dans les circonstances.

CONCLUSION ET RECOMMANDATION

51. Tel qu'il est expliqué dans le Premier rapport du Contrôleur, l'importance des Prêts en difficulté dans le portefeuille de Sécur 700 a mis une pression énorme sur le fonds de roulement. Malgré le manquement des Emprunteurs d'effectuer les versements d'intérêts à Sécur 700, cette dernière a continué d'honorer jusqu'au 19 mai 2015, journée précédant le dépôt de l'Avis d'intention de faire une proposition, les paiements d'intérêts à l'ensemble des Prêteurs.
52. Sécur 700 a poursuivi les paiements d'intérêts à l'ensemble des Prêteurs en raison de sa structure juridique particulière, à savoir :
- (i) L'ensemble des Prêteurs sont des Créanciers garantis;
 - (ii) Plusieurs Prêteurs se retrouvent dans plusieurs Prêts;
 - (iii) Plusieurs Prêteurs peuvent se retrouver dans un Prêt. Les droits de tous les Prêteurs ayant financé un même Prêt sont *pari passu*;

- (iv) Chaque Emprunt est souscrit par un Billet adossé et le Contrat-cadre contient une clause à l'effet qu'un manquement à l'égard d'un Billet adossé régi par lui constitue un manquement à l'égard de tous les Billets adossés souscrits en faveur du même Prêteur et auxquels le Contrat-cadre s'applique;
 - (v) Plusieurs Billets adossés comportent un cautionnement solidaire des obligations de Sécure 700 en vertu de celui-ci par M. Joël Warnet personnellement.
53. Par conséquent, à la lumière de la structure juridique, l'émission d'un avis de retrait de percevoir les créances par un Prêteur sur un Prêt hypothécaire en défaut aurait engendré une série de recours contre Sécure 700 sur l'ensemble des Prêts de son portefeuille, rendant la gestion des Prêts et des collatéraux sous-jacents impraticable.
54. Dans un tel scénario, la valeur de réalisation des Collatéraux n'aurait pas été maximisée et Sécure 700 aurait été privée de flux monétaires nécessaires pour accompagner les Prêteurs qui n'auraient pas exercé leurs recours à l'encontre de Sécure 700. Sécure 700 aurait alors dû déclarer faillite ou cesser ses activités. L'émission de l'Ordonnance initiale est venue pallier un tel scénario.
55. C'est dans ce contexte que doit s'analyser le Plan Sécure 700. En maintenant le service d'accompagnement aux Créanciers visés et en proposant une réalisation ordonnée des Collatéraux, le Plan Sécure 700 permettra aux Créanciers visés de continuer de profiter de l'expérience des employés clés de Sécure 700 tant dans la gestion de leurs Prêts respectifs, mais aussi dans la réalisation des Collatéraux.
56. Advenant la faillite de Sécure 700 ou une levée de la Période de suspension des procédures envers les Sociétés en cas de refus du Plan Sécure 700, les Prêteurs pourraient exercer leurs différents recours afin de prendre possession des collatéraux sous-jacents à leurs Prêts. Toutefois, vu la structure juridique des Prêts, la gestion des Prêts deviendrait impraticable. Sécure 700 ne serait plus en mesure d'accompagner les Prêteurs dans leur processus de réalisation des Collatéraux et chaque Prêteur serait laissé à lui-même.
57. Il est de l'opinion du Contrôleur qu'un tel scénario ne serait pas avantageux pour l'ensemble des Créanciers visés, car le Produit de réalisation net des Collatéraux visés serait affecté négativement, et ce, avant même de prendre en considération les frais de réalisation et les honoraires professionnels importants qui seraient associés à un tel scénario.
58. Pour l'ensemble de ces raisons, le Contrôleur recommande aux Créanciers visés de voter en faveur du Plan Sécure 700.

MARCHE À SUIVRE POUR LE VOTE SUR LE PLAN SÉCUR 700

59. Pour être accepté, le Plan Sécure 700 devra être approuvé par un vote affirmatif des Créanciers visés, à savoir la majorité en nombre représentant les deux tiers (2/3) en valeur d'une Catégorie, et ce, pour toutes et chacune des Catégories.

60. Les Créanciers visés détenant une Réclamation visée aux fins de vote peuvent exercer leur droit de vote de l'une des manières suivantes :
- (i) En faisant parvenir au Contrôleur un formulaire de vote dûment rempli. Afin d'être considéré, le formulaire de vote devra avoir été reçu par le Contrôleur au plus tard avant le début de l'Assemblée; ou
 - (ii) En donnant une procuration à une personne de leur choix en remplissant le formulaire de procuration et en le faisant parvenir au Contrôleur, avant l'Assemblée avec le formulaire de vote dûment rempli; ou
 - (iii) En votant en personne ou par l'entremise de la procuration remise au Contrôleur au paragraphe 60(ii) à l'Assemblée.

DATÉ à Montréal, ce 25^e jour de janvier 2016.

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



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