

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
No cour : 500-11-057538-197
No dossier : 41-2584291

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)
Loi sur la faillite et l'insolvabilité

DANS L'AFFAIRE DE LA PROPOSITION
DE PROJET CAPRI S.E.C. personne morale
dûment constituée en vertu des lois canadiennes
ayant son principal établissement au 7474, rue
Saint-Hubert, Montréal (Québec) H2R 2N3

Débitrice

et

RICHTER GROUPE CONSEIL INC.

Syndic agissant dans le cadre de la Proposition

RAPPORT DU SYNDIC SUR LA SITUATION FINANCIÈRE DE LA DÉBITRICE
ET SUR LA PROPOSITION
(Articles 50(10) b) et 50(5) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)

L'objectif de la première assemblée des créanciers est d'étudier et de voter sur la proposition déposée le 14 mai 2020 (ci-après désignée la « **Proposition** ») par Projet Capri S.E.C. (ci-après désignée « **Capri** » ou la « **Débitrice** »).

Conformément aux articles 50(10) b) et 50(5) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (ci-après désignée la « **Loi** » ou la « **LFI** ») et afin d'aider les créanciers dans leur processus de décision concernant la Proposition, Richter Groupe Conseil Inc. (ci-après « **Richter** » ou le « **Syndic** ») soumet son rapport sur la situation financière de la Débitrice et sur la Proposition.

Nous tenons à aviser le lecteur que nous n'avons pas procédé à une vérification ni à un examen des livres et registres de la Débitrice. Par conséquent, nous ne pouvons exprimer une opinion quant à l'exactitude des renseignements qui y sont contenus. Les renseignements dont il est question aux présentes sont tirés des livres et registres de la Débitrice ainsi que des entretiens que nous avons eus avec les membres de la direction de la Débitrice.

Les termes en majuscules qui ne sont pas autrement définis aux présentes ont le sens qui leur est attribué dans la Proposition.

INTRODUCTION

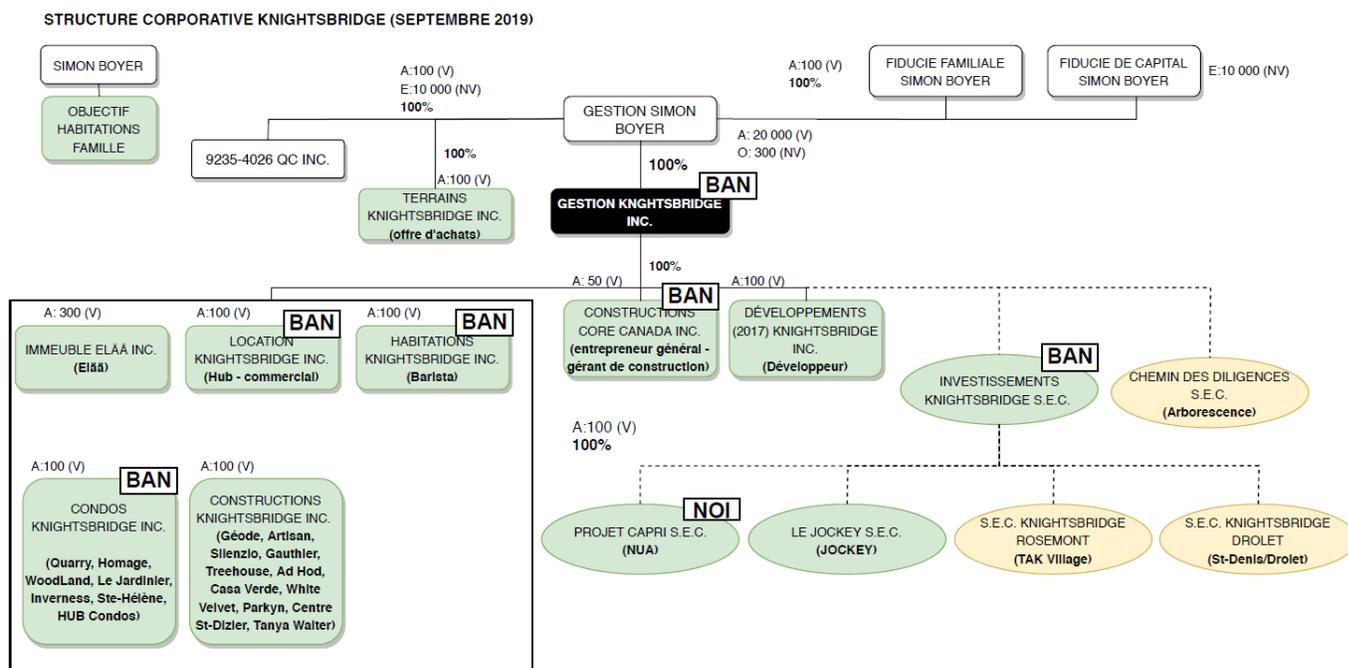
1. Le 15 novembre 2019, Capri a déposé un avis d'intention de faire une proposition (l'« **Avis d'intention** ») conformément au paragraphe 50.4(1) de la LFI. Richter a été nommé Syndic aux termes de l'Avis d'intention.
2. Le 21 novembre 2019, les documents statutaires ont été envoyés par courrier régulier à tous les créanciers de la Débitrice, tels qu'ils ont été identifiés par celle-ci.

3. Le 25 novembre 2019, la Débitrice a déposé auprès du Séquestre officiel un État des projections sur l'évolution de l'encaisse (les « **Projections** ») ainsi que le rapport requis en vertu de l'alinéa 50.4(2)c) de la LFI portant sur la période du 15 novembre 2019 au 20 décembre 2019, comprenant les principales hypothèses posées dans l'établissement des Projections. Au même moment, le Syndic a déposé son rapport sur le caractère raisonnable des Projections en vertu de l'alinéa 50.4(2)b) de la LFI.
4. Le 12 décembre 2019, la Débitrice a déposé une *Requête pour une première prorogation du délai de dépôt d'une proposition concordataire, pour l'approbation d'une charge d'administration, pour l'approbation d'un financement temporaire et pour approbation et dévolution de certains actifs.*
5. Le 16 décembre 2019, une ordonnance a été rendue prorogeant le délai jusqu'au 29 janvier 2020.
6. Le 27 janvier 2020, la Débitrice a déposé une *Requête pour une deuxième prorogation du délai de dépôt d'une proposition concordataire.*
7. Le 29 janvier 2020, une ordonnance a été rendue prorogeant le délai jusqu'au 13 mars 2020.
8. Le 13 mars 2020, la Débitrice a déposé une *Requête pour une troisième prorogation du délai de dépôt d'une proposition concordataire.*
9. Le 13 mars 2020, une ordonnance a été rendue prorogeant le délai jusqu'au 27 avril 2020.
10. Le 21 avril 2020, la Débitrice a déposé une *Requête pour (i) autorisation de vendre les biens de la Débitrice et pour l'émission d'une ordonnance de dévolution et (ii) pour une quatrième prorogation du délai de dépôt d'une proposition concordataire.*
11. Le 23 avril 2020, une ordonnance d'approbation et de dévolution a été rendue ainsi qu'une ordonnance prorogeant le délai jusqu'au 14 mai 2020.
12. Le 14 mai 2020, la transaction de vente a été conclue.
13. Le 14 mai 2020, la Débitrice a déposé auprès du Syndic et du Séquestre officiel une Proposition s'adressant à ses créanciers. Une copie des documents suivants est affichée sur le site internet de Richter Groupe Conseil Inc. (www.richter.ca), à l'adresse suivante :
<https://www.richter.ca/fr/insolencycase/gestions-knightsbridge-inc/>
 - Proposition;
 - Formulaires de preuve de réclamation, de votation et de procuration; et
 - Avis indiquant l'heure et l'endroit où sera tenue la première assemblée des créanciers visant à se prononcer sur cette Proposition.

14. Si la Proposition est acceptée par les créanciers à l'assemblée qui se tiendra le 2 juin 2020, une requête sera ensuite déposée et entendue le 8 juin 2020, le tout sujet à la disponibilité de la Cour supérieure du Québec, district judiciaire de Montréal, à la lumière des mesures en place en raison de la pandémie et du Covid-19.
15. Le présent rapport résume les renseignements pertinents et les éléments clés qui pourraient aider les créanciers dans l'évaluation des affaires de la Débitrice et de la Proposition. Ce rapport présente les rubriques suivantes :
- Aperçu de la Débitrice
 - Causes de l'insolvabilité
 - Mesures de restructuration de la Débitrice
 - Situation financière
 - Proposition
 - Estimation de la distribution aux créanciers chirographaires
 - Conclusion et recommandation.

APERÇU DE LA DÉBITRICE

16. L'organigramme du groupe de sociétés KnightsBridge (le « **Groupe KnightsBridge** ») peut être présenté comme suit :



17. Investissement KnightsBridge S.E.C. (« **Inv KB** ») est une société en commandite détenant les participations suivantes :
- 100 % des parts de Capri (« **Projet NUA** »);
 - 100 % des parts de Le Jockey SEC;
 - 50 % des parts de SEC KnightsBridge Rosemont; et
 - Un des nombreux commanditaires de S.E.C. KnightsBridge Drolet, lequel détient 5 % du projet nommé St-Denis/Drolet.
18. Capri est une société dont l'unique but est le développement d'un projet immobilier de cinquante-huit (58) logements situés au 2166, rue St-Patrick, dans l'arrondissement Sud-Ouest de la Ville de Montréal.

CAUSES DE L'INSOLVABILITÉ

19. Le Groupe KnightsBridge attribue ses difficultés financières à de nombreux facteurs ayant eu une incidence négative sur son flux de trésorerie, notamment :
- a) des retards dans l'obtention d'approbations des autorités municipales entraînant des coûts imprévus attribuables aux retards de lancement des projets en cours;
 - b) l'accroissement des coûts de construction et la pénurie de main-d'œuvre qualifiée;
 - c) les dépassements de coûts de divers projets;
 - d) l'accroissement du coût de financement des projets en cours; et
 - e) le calendrier de paiement fixe établi lors de l'achat de la participation d'un ancien actionnaire.

MESURES DE RESTRUCTURATION DE LA DÉBITRICE

20. Préalablement au dépôt de l'Avis d'intention, Capri a fait des efforts significatifs aux fins de faire approuver le Projet Nua par les autorités municipales compétentes.
21. Le 9 septembre 2019, le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest a approuvé un premier projet de résolution autorisant le Projet Nua, le tout conditionnellement notamment à une contribution de 230 000 \$ et l'inclusion de 20 % de logements abordables audit projet.
22. Au surplus, le 15 octobre 2019, le conseil d'arrondissement du Sud-ouest a approuvé un second projet de résolution aux mêmes effets et conditions que le premier projet de résolution susmentionné en lien avec le Projet Nua.
23. Le 27 octobre 2019, avant le dépôt de l'Avis d'intention, Capri a accepté une offre d'achat de 9263-3387 Québec Inc. (« **9263** ») pour l'ensemble des actifs constituant le Projet Nua (ci-après l'« **Offre** »).

24. L'approbation en troisième lecture du conseil d'arrondissement du Sud-Ouest était prévue pour le 10 décembre 2019. Or, cette approbation était conditionnelle à l'engagement de construction de logements sociaux et à une garantie qui s'élève finalement à un montant de 218 500 \$, laquelle devait impérativement être versée le ou avant le 29 novembre 2019 (la « **Garantie de logements abordables** »). En l'absence de l'accomplissement de cette condition, le Projet Nua ne pouvait vraisemblablement être approuvé le 10 décembre 2019.
25. Capri ne possédant pas les liquidités nécessaires pour procéder au paiement de la Garantie de logements abordables, une ordonnance a été émise par la Cour supérieure le 29 novembre 2019 autorisant l'octroi d'un financement temporaire de 228 500 \$ par 7663609 Canada inc. et d'une charge prioritaire accessoire de 350 000 \$.
26. Malgré le paiement de la Garantie de logements abordables, le Projet Nua n'a toujours pas été approuvé par le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest.
27. Les deux (2) dernières évaluations obtenues par le Syndic, et présentées aux inspecteurs dans la faillite de Inv KB, ont démontré une valeur marchande nettement inférieure à l'Offre obtenue de 9263 pour le Projet Nua.
28. À la lumière de ce qui précède, le Syndic a poursuivi les négociations avec la partie ayant soumis l'Offre et a reçu instructions des inspecteurs dans la faillite de Inv KB (la société-mère) d'accepter une version modifiée de l'Offre.
29. Suite aux négociations avec la partie ayant soumis l'Offre, une version modifiée de l'Offre a été transmise au Syndic et acceptée par celui-ci.
30. La vente du Projet Nua, selon les termes de l'Offre révisée, a été autorisée par la Cour le 23 avril 2020 et la vente s'est concrétisée le 14 mai 2020.
31. Il est envisagé que le produit de la vente permettra un recouvrement complet par les créanciers de Capri et que la balance soit remise à Richter, à titre de Syndic à la faillite d'Inv KB, pour distribution aux créanciers de cette dernière.

SITUATION FINANCIÈRE

32. Nous résumons ci-après l'actif et le passif de la Débitrice :

a) Actifs :

Terrain et bâtiment sur la rue Saint-Patrick à Montréal, devant servir dans le cadre du projet initial d'aménagement de 58 unités résidentielles, nommé Projet Nua.

Projet Capri S.E.C. Estimé de l'actif au 14 mai 2020 (en milliers)	
Encaisse	3,861 \$
	<u>3,861 \$</u>

b) Passifs :

Les livres et les registres reflètent des passifs d'environ 3,7 millions de dollars, dont un montant d'environ 3,5 millions de dollars identifié comme étant garanti (Ipso Facto VI). En date du présent rapport, des hypothèques légales pour un montant de 29 000 \$ ont été inscrites. Le 13 novembre 2019, le créancier garanti de premier rang, Ipso Facto VI, détenteur d'une hypothèque sur le bien immeuble du Projet Nua, a déposé et publié un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire (c'est-à-dire la vente sous autorité judiciaire).

Projet Capri S.E.C. Estimé du passif au 14 mai 2020 (en milliers)	
Hypothèque légale	29 \$
Créancier garanti	3,533
Créanciers privilégiés	-
Créanciers non garantis	
Fournisseurs	54 \$
Parties liées	26
Dépôts sur vente de condominium	61
	<u>141 \$</u>
	<u>3,702 \$</u>

PROPOSITION

33. Le Syndic souligne que ce qui suit constitue uniquement un sommaire des modalités de la Proposition. Il est conseillé aux créanciers de lire le texte intégral de la Proposition pour obtenir tous les détails relatifs aux modalités de celle-ci.

a) **Sommaire**

La Débitrice remettra au Syndic une somme totale de 200 000 \$ (le « **Montant Offert** ») pour fins de distribution aux créanciers visés selon les modalités de la présente Proposition.

En effet, le Montant Offert est présentement détenu en fidéicommissé par le Syndic et sera disponible pour les fins de la présente Proposition à compter du jour suivant l'approbation de la Proposition.

b) **Frais de la Proposition**

Les frais de la Proposition désignent tous les frais, dépenses, responsabilités et obligations du Syndic et tous les frais juridiques et frais de comptable en relation avec les procédures résultant de l'Avis d'intention et de la Proposition y compris, de façon non limitative, les conseils à la Débitrice et au Syndic en rapport avec ceux-ci. Les frais de la Proposition devront être acquittés par la Débitrice à même le Montant Offert et ce, en priorité sur toutes les réclamations privilégiées et créances des créanciers chirographaires.

c) **Créanciers Garantis**

Les réclamations garanties seront payées conformément aux arrangements existants entre la Débitrice et les détenteurs de réclamations garanties ou conformément à toute entente pouvant être conclue entre la Débitrice et les détenteurs des réclamations garanties. Pour plus de certitude, la Débitrice reconnaît que les présentes n'auront aucune incidence sur les droits des détenteurs des réclamations garanties.

d) **Créanciers Privilégiés**

Le paiement des réclamations des créanciers privilégiés, sans intérêt, sera fait intégralement et par priorité sur toutes les créances des créanciers chirographaires, dans un délai de soixante (60) jours de l'approbation de la Proposition.

e) **Créances Post Dépôt**

Les biens et services postérieurs au dépôt seront payés par la Débitrice en totalité dans le cours normal des affaires et selon les modalités d'usage dans le commerce ou conformément aux arrangements conclus par la Débitrice.

f) Créanciers Chirographaires

Chacun des créanciers chirographaires recevra, en règlement complet et définitif de sa réclamation chirographaire, sans intérêt, un montant égal à sa part au prorata du Montant Offert après le paiement de tous les frais de la Proposition, des réclamations privilégiées et de tout autre montant devant être payé par priorité sur les créanciers chirographaires, jusqu'à concurrence du montant de sa réclamation chirographaire, payable dès que le montant des réclamations chirographaires aura été déterminé.

Des dividendes intérimaires peuvent être payés de temps à autre dont le montant et le moment du paiement seront établis par le Syndic.

g) Quittance

La Proposition prévue aux présentes constituera un compromis à l'égard des réclamations envers les administrateurs, passés ou actuels, de la Débitrice qui sont survenues avant le début des procédures sous la Loi et qui ont trait aux obligations de la Débitrice dont les administrateurs sont responsables en vertu de la Loi, en leur qualité d'administrateur, pour le paiement desdites obligations, et l'acceptation de la Proposition par les créanciers et l'approbation de la Proposition aura pour effet de relever lesdits administrateurs, passés et actuels, de toutes ces obligations.

ESTIMATION DE LA DISTRIBUTION AUX CRÉANCIERS CHIROGRAPHAIRES

34. Tel qu'indiqué ci-dessus, la vente du Projet Nua, selon les termes de l'Offre révisée étant autorisée par la Cour, il est envisagé que le produit de la vente permettra un recouvrement complet par les créanciers de Capri et que la balance sera remise à Richter, à titre de Syndic à la faillite d'Inv KB pour distribution aux créanciers de cette dernière.
35. Advenant le refus de la Proposition par les créanciers, la Débitrice sera automatiquement en faillite et le produit net de la réalisation du Projet NUA (déduction faite du paiement des honoraires et des débours du Syndic) sera distribué aux créanciers selon l'ordre qui est prévu par la Loi apportant le même résultat qu'une proposition aux créanciers; cependant, des délais supplémentaires pourraient subvenir quant au paiement aux créanciers ainsi que des frais supplémentaires.

CONCLUSION ET RECOMMANDATION

36. Il est estimé que la Proposition permettra aux créanciers chirographaires d'obtenir un recouvrement complet de leurs réclamations dans les meilleurs délais.
37. Pour ces raisons, le Syndic recommande l'acceptation de la Proposition.

Respectueusement soumis à Montréal ce 19^e jour de mai 2020.

Richter Groupe Conseil Inc.
Syndic autorisé en insolvabilité



Andrew Adessky, CPA, CA, MBA, CIRP, SAI