

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 L'AVIS DE L'INTENTION
DE FAIRE UNE 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

QUATRIÈME RAPPORT DU SYNDIC SUR L'ÉTAT DES ACTIVITÉS ET
DES FINANCES DE LA DÉBITRICE
(en vertu des paragraphes 50.4 (7) (b) (ii) et 50.4 (9) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)
ET
POUR OBTENIR L'AUTORISATION DE LA COUR POUR VENDRE LES ÉLÉMENTS D'ACTIFS
DE LA DÉBITRICE
(en vertu du paragraphe 65.13 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)

INTRODUCTION

1. Le 15 novembre 2019, Projet Capri S.E.C. (« **Capri** » ou la « **Débitrice** »), a déposé un avis d'intention de faire une Proposition (l'« **Avis d'intention** ») conformément au paragraphe 50.4(1) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R.C. (1985), ch. B-3, en sa version modifiée (la « **LFI** »). Richter Groupe Conseil Inc. (« **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. Pour superviser les affaires et les finances de la Débitrice, le syndic a eu accès aux livres, registres et autres documents pertinents de la Débitrice.

OBJET DE CE RAPPORT

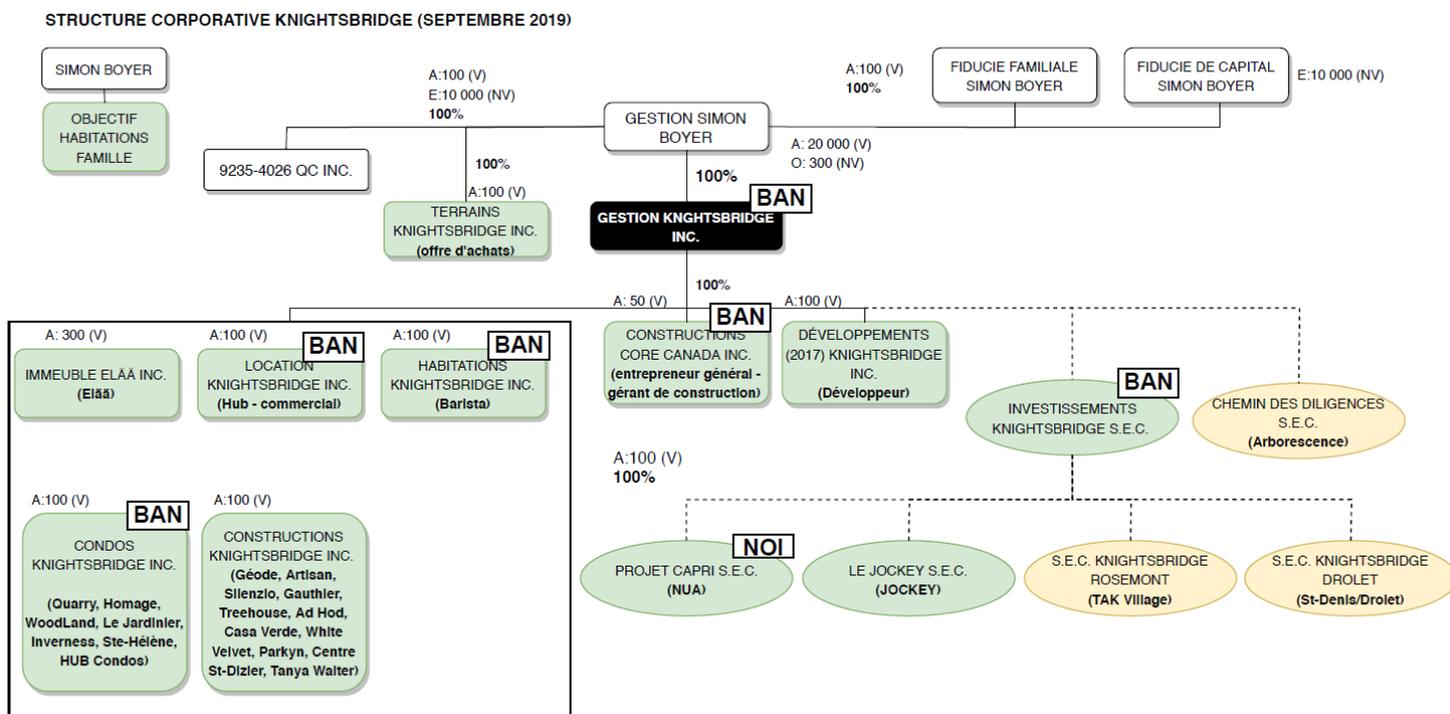
12. Le présent rapport vise à informer la Cour de ce qui suit :
 - a) Les renseignements sur les activités de la Débitrice;
 - b) La stratégie proposée par la Débitrice pour la période postérieure au dépôt, y compris quant à la liquidation à être entreprise par la Débitrice;
 - c) L'état des projections sur l'évolution de l'encaisse de la Débitrice pour la période du 11 avril 2020 au 18 mai 2020;
 - d) La demande de la Débitrice de proroger le délai imposé pour le dépôt d'une proposition (la « **Période de proposition** ») jusqu'au 14 mai 2020;
 - e) La demande de la Débitrice pour obtenir l'autorisation de la Cour pour vendre les éléments d'actifs; et
 - f) La recommandation du syndic que la Cour rende l'ordonnance d'approuver la prorogation du délai de la Période de proposition au 14 mai 2020 et la vente des actifs de la Débitrice selon les modalités décrites dans l'Offre (telle que définie ci-après).

MANDAT

13. À moins d'indication contraire, tous les montants figurant dans le présent rapport sont exprimés en dollars canadiens.
14. Lors de la préparation de ce quatrième rapport, le syndic, dans le cadre de la Proposition s'est appuyé sur des données financières non auditées préparées par les représentants de la Débitrice, les livres et les registres de la Débitrice et les discussions avec les représentants et les conseillers juridiques de la Débitrice (les « **Renseignements** »).
15. À moins d'indication contraire dans le présent rapport, le syndic, dans le cadre de la Proposition, n'a pas audité, examiné ou autrement vérifié l'exactitude ou l'exhaustivité de ces Renseignements d'une manière qui respecterait, en tout ou en partie, les normes d'audit généralement reconnues (« **NAGR** ») comme elles sont établies dans le *Manuel de Comptables professionnels agréés du Canada* et, de ce fait, le syndic, dans le cadre de la Proposition, n'exprime aucune opinion ou autre forme d'assurance prévues par les NAGR à l'égard des Renseignements.

RENSEIGNEMENTS SUR LA DÉBITRICE ET SES ACTIVITÉS

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



17. Tel que mentionné ci-dessus, Projet Capri S.E.C. poursuit ses efforts afin de mettre de l'avant une proposition à ses créanciers, alors que six (6) autres parties liées ayant déposé un avis d'intention de faire une proposition ont présumé fait cession le 9 janvier 2020.
18. Voici un résumé des activités de la Débitrice, qui est détenue directement par Investissements KnightsBridge S.E.C. :
- a) Description des activités et des 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.
- b) Passifs :
- Les livres et les registres reflètent des passifs d'environ 3,5 millions de dollars, dont un montant d'environ 3 millions de dollars est identifié comme étant garanti (Ipsso Facto VI). En date du présent rapport, des hypothèques légales pour un montant de 28 000 \$ ont été inscrites. Le 13 novembre 2019, le créancier garanti de premier rang, Ipsso 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).
- c) Stratégie postérieure au dépôt :
- 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;
 - 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;
 - 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;
 - 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** »);
 - 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;

- Capri ne possédant pas les liquidités nécessaires pour procéder au paiement de la Garantie de logements abordables, une ordonnance a été émise par cette Honorable Cour 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 \$;
- 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;
- Les deux (2) dernières évaluations obtenues par le syndic et présentées aux inspecteurs dans la faillite de Investissements KnightsBridge ont démontré une valeur marchande nettement inférieure à l'Offre obtenue de 9263 pour le Projet Nua;
- À la lumière de ce qui précède, le syndic a poursuivi les négociations avec la partie ayant soumis l'Offre et a reçu instruction des inspecteurs dans la faillite de Investissements KnightsBridge (la société-mère) d'accepter une version modifiée de l'Offre;
- 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;
- Dans la mesure où la vente du Projet Nua, selon les termes de l'Offre révisée, est autorisée, il est envisagé que le produit de la vente permette un recouvrement complet par les créanciers de Capri et que la balance soit remise à Richter, à titre de syndic à la faillite d'Investissements KnightsBridge pour distribution aux créanciers de cette dernière.

LES CRÉANCIERS DE LA DÉBITRICE

19. Dans les circonstances, la Débitrice a déterminé qu'il est dans l'intérêt de toutes les parties prenantes de maximiser la valeur de ses actifs et de permettre une distribution ordonnée du produit de la réalisation aux créanciers de la société.
20. Les renseignements sur les passifs de la Débitrice sont fondés sur les livres et les registres de celle-ci et ne seront déterminés en définitive qu'au terme d'une procédure officielle de réclamation des créanciers. En outre, au moment approprié, le syndic demandera l'avis de conseillers juridiques indépendants en ce qui concerne les diverses réclamations garanties ainsi que l'examen de toute hypothèque légale déposée.

LES PROJECTIONS DE TRÉSORERIE DE LA DÉBITRICE

21. Les mouvements de trésorerie projetés depuis le 15 novembre 2019 ont été établis, entre autres, par la répartition de la rémunération, des frais d'opération et de sauvegarde entre les entités ayant déposé une procédure en vertu de la LFI (voir la structure corporative ci-dessus). Dans les faits, tous les frais ont été payés par Développement (2017) Knightsbridge Inc. (« **Développement KB** ») depuis le dépôt de l'Avis d'intention et ces frais n'ont jamais été imputés aux entités, incluant la

Débitrice, par la suite. Développement KB est une entité liée à la Débitrice mais ne fait pas l'objet de procédures d'insolvabilité.

22. Étant donné que le seul actif de la Débitrice est un terrain aux fins d'aménagement, il n'y a essentiellement aucune activité (et aucune économie des coûts sauf à l'égard de frais d'honoraires professionnels) jusqu'à la vente de son projet au profit de tous ses créanciers.
23. Le 16 décembre 2019, la Cour supérieure du Québec a émis une ordonnance accordant une charge d'administration jusqu'à concurrence d'un montant de 50 000 \$ afin de garantir les frais et débours professionnels du syndic, des procureurs du syndic et des procureurs de la Débitrice, encourus depuis le dépôt de l'avis d'intention, le 15 novembre 2019.

LA PRÉVISION DE TRÉSORERIE DE LA DÉBITRICE

24. La Débitrice, avec l'aide du syndic agissant dans le cadre de la Proposition, a établi une prévision de ses recettes et débours respectifs pour la période du 11 avril 2020 au 18 mai 2020 (la « **Prévision de trésorerie** »). Comme le démontre la Prévision de trésorerie, l'hypothèse est que tous les frais, honoraires professionnels et les créanciers seront payés en totalité après la vente de l'actif de la Débitrice. Une copie de la Prévision de trésorerie est jointe aux présentes à l'**Annexe A**.

DEMANDE POUR OBTENIR LA PROROGATION DU DÉLAI DE LA PÉRIODE DE PROPOSITION JUSQU'AU 14 MAI 2020 ET L'AUTORISATION DE LA COUR POUR VENDRE LES ÉLÉMENTS D'ACTIFS DE LA DÉBITRICE

25. La Débitrice demande la prorogation du délai de la Période de proposition jusqu'au 14 mai 2020 (la « **Prorogation** ») et l'émission d'une ordonnance approuvant la vente de l'ensemble du Projet Nua selon les modalités décrites dans l'Offre.
26. Le syndic agissant dans le cadre de la Proposition appuie la demande de la Débitrice en vue de la prorogation du délai et l'émission d'une ordonnance approuvant la vente de l'ensemble du Projet Nua selon les modalités décrites dans l'Offre pour les raisons suivantes :
 - a) La prorogation du délai permettra à la Débitrice de finaliser la transaction de vente de l'ensemble du Projet Nua selon les modalités décrites dans l'Offre;
 - b) Il est envisagé que le produit de la vente permettra le remboursement complet des créanciers de Capri et que la balance sera remise à Richter à titre de syndic à la faillite de Investissements KnightsBridge pour distribution aux créanciers de cette dernière;

- c) Les professionnels ont accepté de reporter une partie importante de leurs honoraires afin de permettre à la Débitrice d'utiliser ses ressources limitées pour continuer de mener ses activités jusqu'à ce que son actif puisse être réalisé;
 - d) La Débitrice agit de bonne foi et avec diligence en prenant des mesures pour monétiser son actif à l'avantage de ses parties intéressées; et
 - e) Le syndic agissant dans le cadre de la Proposition est d'avis que la Prorogation ne portera préjudice ni ne nuira à aucun groupe de créanciers.
27. Bien qu'il soit trop tôt pour déterminer si une proposition viable sera présentée par la Débitrice à ses créanciers, le syndic agissant dans le cadre de la Proposition est d'avis que la demande de la Débitrice en vue d'une Prorogation et d'obtenir l'émission d'une ordonnance approuvant la vente de l'ensemble du Projet Nua selon les modalités décrites dans l'Offre est appropriée dans les circonstances.

CONCLUSION ET RECOMMANDATION

28. Compte tenu de ce qui précède, le syndic agissant dans le cadre de la Proposition recommande respectueusement que la Cour rende une ordonnance de Prorogation pour une période se terminant le 14 mai 2020 et approuve la vente de l'ensemble du Projet Nua selon les modalités décrites dans l'Offre, aux fins de finaliser la transaction avec 9263.

Respectueusement soumis à Montréal ce 20^e jour d'avril 2020.

Richter Groupe Conseil Inc.
Syndic autorisé en insolvabilité



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

Annexe A

Projet Capri S.E.C.

Mouvement de trésorerie projeté

Pour la période du 11 avril 2020 au 18 mai 2020

Semaine finissant le

Solde au départ

Entrées de fonds

Réalisation des actifs (Note)

Sorties de fonds

Honoraires professionnels

Contingence

Remboursement de la dette au créancier garanti

Remboursement des dettes aux créanciers ordinaires

Hypothèque légale de construction

Solde à la fin

	04/17/2020	04/24/2020	05/01/2020	05/08/2020	05/18/2020	Total
	8,200 \$	8,200 \$	8,200 \$	8,200 \$	8,200 \$	8,200 \$
	-	-	-	-	3,721,100	3,721,100
	8,200	8,200	8,200	8,200	3,729,300	3,729,300
	-	-	-	-	(80,000)	(80,000)
	-	-	-	-	(10,000)	(10,000)
	-	-	-	-	(3,471,000)	(3,471,000)
	-	-	-	-	(139,500)	(139,500)
	-	-	-	-	(28,800)	(28,800)
	-	-	-	-	(3,729,300)	(3,729,300)
	8,200 \$	8,200 \$	8,200 \$	8,200 \$	- \$	- \$

Note: Le montant présenté est inférieur au montant de la transaction et sera suffisant pour payer les frais. Pour les fins de confidentialité, le détail de la transaction a été mis sous scellé.


Simon Boyer, Président


Andrew Adessky, CPA, CA, CAIRP, SAI