

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

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

No cour : 500-11-057536-191
No dossier : 41-2584260

No cour : 500-11-057532-190
No dossier : 41-2584191

No cour : 500-11-057533-198
No dossier : 41-2584231

No cour : 500-11-057535-193
No dossier : 41-2584249

No cour : 500-11-057534-196
No dossier : 41-2584241

No cour : 500-11-057537-199
No dossier : 41-2584271

DANS L'AFFAIRE DE LA FAILLITE DE :

GESTION KNIGHTSBRIDGE INC.

et

CONDOS KNIGHTSBRIDGE INC.

et

CONSTRUCTIONS CORE CANADA INC.

et

HABITATIONS KNIGHTSBRIDGE INC.

et

INVESTISSEMENTS KNIGHTSBRIDGE S.E.C.

et

LOCATION KNIGHTSBRIDGE INC.

personnes morales dûment constituées en vertu
des lois canadiennes ayant leur principal
établissement au 7474, rue Saint-Hubert, Montréal
(Québec) H2R 2N3

Faillis

et

RICHTER GROUPE CONSEIL INC.

Syndic

RAPPORT DU SYNDIC À LA PREMIÈRE ASSEMBLÉE DES CRÉANCIERS

INTRODUCTION

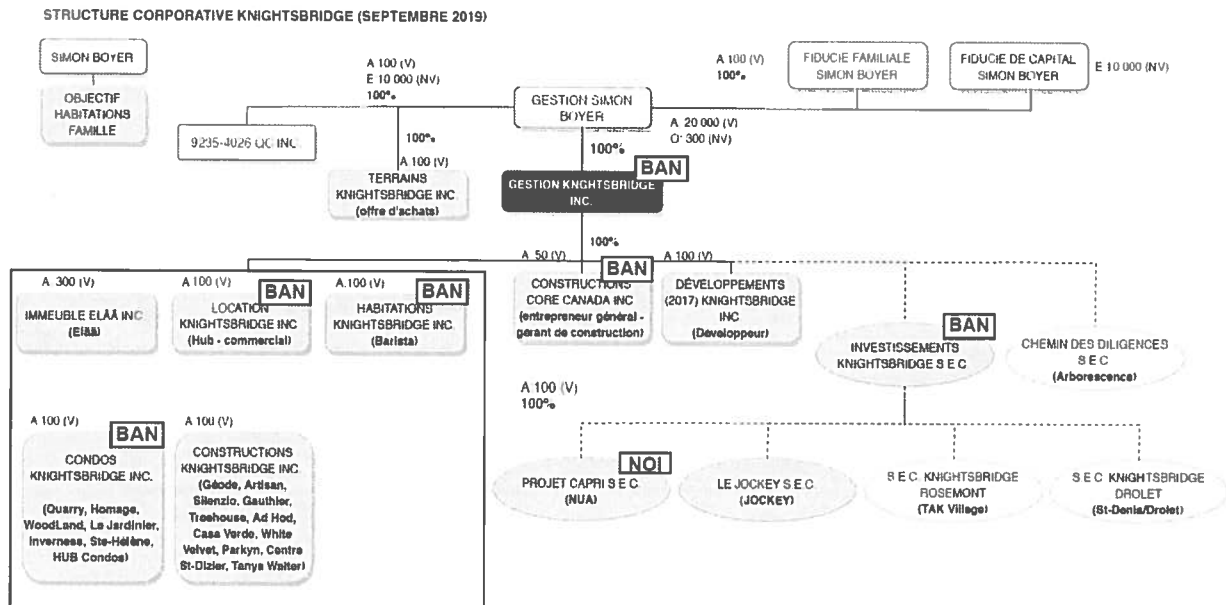
1. Le 15 novembre 2019, Gestion KnightsBridge Inc. (« **Gestion KB** »), Condos KnightsBridge Inc. (« **Condos KB** »), Constructions Core Canada Inc. (« **Core** »), Habitations KnightsBridge Inc. (« **Habitations KB** »), Investissements KnightsBridge S.E.C. (« **Investissements KB** ») et Location KnightsBridge Inc. (« **Location KB** »), collectivement les « **Faillis** », ont déposé des avis d'intention de faire une Proposition (les « **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 des Avis d'intention.

2. Le 21 novembre 2019, les documents statutaires ont été envoyés par courrier régulier à tous les créanciers de chaque Failli, tels qu'ils ont été identifiés par ceux-ci. Ces documents comprenaient un exemplaire de l'Avis d'intention de chaque Failli.
3. Le 25 novembre 2019, les Faillis ont déposé auprès du séquestre officiel un État des projections sur l'évolution de l'encaisse (les « **Projections** ») ainsi que leur 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, les Faillis ont 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* (la « **Requête** »).
5. Le 16 décembre 2019, une ordonnance a été rendue prorogeant le délai jusqu'au 8 janvier 2020.
6. Le 8 janvier 2020, les Faillis n'ont pas déposé de proposition dans le délai imparti suivant le dépôt de l'avis d'intention ou dans le cadre de toute prorogation accordée par le tribunal et ont donc été réputés avoir fait cession de leurs actifs conformément aux dispositions de la LFI.
7. Par conséquent, le 9 janvier 2020, Richter a été nommé syndic de l'actif des Faillis par le séquestre officiel, sous réserve de la confirmation par les créanciers de sa nomination ou de la nomination par ceux-ci d'un syndic de remplacement.
8. Pour superviser les affaires et les finances des Faillis, le syndic a eu accès aux livres, registres et autres documents pertinents des Faillis.
9. À moins d'indication contraire, tous les montants figurant dans le présent premier rapport sont exprimés en dollars canadiens.
10. **Les renseignements contenus dans le présent rapport ont été préparés à partir des livres et registres des Faillis, ainsi que des entretiens que nous avons eus avec la direction des Faillis. Les livres et registres n'ont pas été audités ou vérifiés par le syndic. Par conséquent, le syndic n'exprime aucune opinion de quelque nature que ce soit quant à la validité, à l'exactitude ou à la fiabilité des renseignements contenus dans le présent rapport.**

RENSEIGNEMENTS SUR LES FAILLIS ET LEURS ACTIVITÉS

11. L'organigramme du groupe de sociétés KnightsBridge (le « **Groupe KnightsBridge** »), qui comprend 6 sociétés ayant présumé fait cession le 9 janvier 2020 et Projet Capri S.E.C. faisant toujours l'objet de procédures relatives à l'Avis d'intention, peut être présenté comme suit :



12. Le Groupe KnightsBridge était le plus important constructeur d'immeubles multifamiliaux certifiés LEED Platine au Québec. Il faisait appel à des technologies et à des systèmes novateurs qui permettent d'optimiser l'efficacité énergétique tout en réduisant les coûts d'entretien et d'exploitation. Le Groupe KnightsBridge agissait à titre de promoteur, d'entrepreneur général, d'équipe de marketing et de courtier immobilier auprès de ses clients, en plus de leur offrir un service après-vente. En outre, les unités résidentielles vendues par le Groupe KnightsBridge étaient assorties d'une garantie de cinq ans offerte par des tiers indépendants.
13. Le Groupe KnightsBridge menait ses activités à partir de locaux situés à Montréal, appartenant à Location KB. Durant la semaine précédant le dépôt de l'Avis d'intention, le Groupe KnightsBridge a mis à pied la majorité de ses employés (environ 49).
14. Le Groupe KnightsBridge détenait et exploitait deux (2) types de projets : les projets en cours et les projets terminés. Chaque projet en cours était détenu et exploité par une société en commandite ou par des sociétés par actions agissant à titre de prête-noms pour les copropriétaires dans le cadre d'un accord de coentreprise, et était exécuté par Core, agissant à titre d'entrepreneur général, et par Développement Knightsbridge (2017) Inc., agissant à titre de promoteur du projet. Core exerce des activités d'entrepreneur général en construction en vertu d'une licence délivrée par la Régie du bâtiment du Québec (respectivement, la « **Licence RBQ** » et la « **RBQ** »). Le syndic a été informé que, conformément à sa Licence RBQ, afin d'être admissible à exploiter un projet, Core devait détenir, directement ou indirectement, au moins deux (2) actions de chaque entreprise prenant part à un projet ayant atteint l'étape de la construction. Par conséquent, lors du dépôt de l'Avis d'intention, Core détenait deux (2) actions de chaque commandité de chaque société en commandite propriétaire d'un projet en cours ayant atteint l'étape de la construction, soit les projets Arborescence, St-Denis/Drolet et TAK Village.

15. Les Faillis attribuent leurs difficultés financières à de nombreux facteurs ayant eu une incidence négative sur leurs 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;
 - a) l'accroissement des coûts de construction et la pénurie de main-d'œuvre qualifiée;
 - b) les dépassements de coûts de divers projets;
 - c) l'accroissement du coût de financement des projets en cours; et
 - d) le calendrier de paiement fixe établi lors de l'achat de la participation d'un ancien actionnaire.

LES CRÉANCIERS DES FAILLIS

16. Les renseignements sur les passifs des Faillis sont fondés sur les livres et les registres des Sociétés et ne seront déterminés en définitive qu'aux termes 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.

INFORMATIONS FINANCIÈRES

17. Les données financières qui suivent proviennent des livres et registres des Faillis, des états financiers non audités et d'entretiens que nous avons eus avec la direction. Ces renseignements sont fournis dans le seul but d'aider le lecteur dans l'évaluation de la situation financière actuelle des Faillis.

GESTION KNIGHTSBRIDGE INC.

18. Sommaire des résultats financiers

Le tableau ci-dessous illustre les résultats financiers du Failli au cours des trois derniers exercices.

Gestion Knightsbridge Inc.			
Sommaire des résultats financiers	non audités	audités	audités
	20 déc 2019	31 déc. 2018	31 déc. 2017
Honoraires de gestion	3,274,876 \$	5,533,602 \$	3,806,771 \$
Charges	4,943,048	4,969,486	3,774,215
Bénéfice avant impôt sur les bénéfices	(1,668,172)	564,116	32,556
Impôt sur les bénéfices	(14,280)	55,022	8,801
BÉNÉFICE NET	(1,653,892) \$	509,094 \$	23,755 \$

19. Bilan

En vertu de la LFI, un bilan statutaire assermenté par M. Simon Boyer a été préparé à la date de la faillite (« **Bilan** ») reflétant la situation financière du Failli au moment de sa faillite. Le tableau suivant résume les renseignements reflétés au Bilan en question, lesquels n'ont pas été validés par le Syndic :

Gestion Knightsbridge Inc. Bilan au 20 décembre 2019		20 déc 2019
ACTIF		
Placements		1,028,426 \$
Immobilisations		10,000
		<u>1,038,426</u>
PASSIFS		
Hypothèque légale de construction		-
Créanciers garantis		373,627
Créanciers privilégiés		-
Créanciers chirographaires		2,562,486
		<u>2,936,113</u>
		<u>(1,897,687) \$</u>

I. Actifs

La réalisation des actifs de cette société dépendra du résultat de la réalisation pour les filiales de Gestion KB.

- Placements

Les livres et registres du Failli montrent des placements au coût dans les projets qu'il détient directement ou indirectement par ses filiales, plus particulièrement pour le projet appelé Arborescence, détenu indirectement à 30 %.

- Immobilisations

Le syndic tentera de vendre les équipements après vérification des preuves de réclamation de biens que celui-ci a reçues des créanciers.

II. Passifs

- Créanciers garantis

Banque Royale du Canada – sûreté de premier rang

- Créanciers chirographaires

Selon le Bilan, les réclamations des créanciers chirographaires s'élèvent à environ 2,6 M\$. En date du présent rapport, le Syndic n'avait pas reçu suffisamment de preuves de réclamation pour évaluer le montant réel à payer aux créanciers chirographaires.

CONDOS KNIGHTSBRIDGE INC.

20. Sommaire des résultats financiers

Le tableau ci-dessous illustre les résultats financiers du Failli au cours des trois derniers exercices.

Condos Knightsbridge Inc.			
Sommaire des résultats financiers	non audités	audités	audités
	20 déc 2019	31 déc. 2018	31 déc. 2017
Ventes	7,893,491 \$	5,174,311 \$	6,419,774 \$
Coût des unités vendues	-	5,087,569 \$	6,228,131 \$
Bénéfice brut	7,893,491	86,742	191,643
Frais d'administration	127,860	104,263 \$	10,822 \$
Bénéfice avant impôt sur les bénéfices	7,765,631	(17,521)	180,821
Impôt sur les bénéfices	(1,003)	(15,951)	25,120
BÉNÉFICE NET (PERTE NETTE)	7,766,634 \$	(1,570) \$	155,701 \$

21. Bilan

En vertu de la LFI, un bilan statutaire assermenté par M. Simon Boyer a été préparé à la date de la faillite (« **Bilan** ») reflétant la situation financière du Failli au moment de sa faillite. Le tableau suivant résume les renseignements reflétés au Bilan en question, lesquels n'ont pas été validés par le Syndic :

Condos Knightsbridge Inc.	
Bilan au 20 décembre 2019	
	20 déc 2019
ACTIF	
Encaisse	130,654 \$
Propriétés en développement	1,924,999
Dépôt à terme	75,000
	<u>2,130,653</u>
PASSIFS	
Hypothèque légale de construction	356,116
Créanciers garantis	1,365,452
Créanciers privilégiés	-
Créanciers chirographaires	985,492
	<u>2,707,060</u>
	<u>(576,407) \$</u>

I. Actifs

Neuf des onze unités du projet Le Sainte-Hélène ont été vendues et sont occupées. Le Failli poursuit ses efforts pour vendre les deux dernières unités du projet par l'intermédiaire d'un courtier immobilier.

En date de ce rapport, le Syndic a reçu des offres pour l'unité 301, qui sont en attente d'acceptation par les créanciers garantis. Les montants des offres reçues pour la maison de

ville étaient significativement inférieurs au prix de mise en vente et lesdites offres n'ont pas été acceptées.

- Encaisse

Le syndic a communiqué avec l'institution financière afin que les fonds lui soient remis.

- Propriétés en développement

Les livres et registres du Failli montrent la valeur des propriétés en développement selon la méthode de l'achèvement des travaux pour les deux unités invendues, soit l'unité 301 et la maison de ville.

- Dépôts à terme

Les livres et registres du Failli montrent un dépôt à terme qui a été donné en garantie à la Garantie de construction résidentielle, celui-ci sera encaissable 5 ans après la vente de la dernière unité.

II. Passifs

- Hypothèques légales de construction

En date du présent rapport, un montant de 287 K\$ en hypothèques légales de la construction a été déposé.

- Créanciers garantis

Banque Royale du Canada – 703 K\$ - sûreté de premier rang

Société en commandite Ipso Facto VI – 662 K\$ - sûreté de second rang

Le 15 novembre 2019, Société en commandite Ipso Facto VI, a déposé et publié un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire (c.-à-d. la vente sous contrôle de la justice) relativement au bien immeuble sous-jacent au projet Le Sainte-Hélène.

- Créanciers chirographaires

Selon le Bilan, les réclamations des créanciers chirographaires s'élèvent à environ 985 K\$. En date du présent rapport, le syndic n'avait pas reçu suffisamment de preuves de réclamation pour évaluer le montant réel à payer aux créanciers chirographaires.

LOCATION KNIGHTSBRIDGE INC.

22. Sommaire des résultats financiers

Le tableau ci-dessous illustre les résultats financiers du Failli au cours des trois derniers exercices.

Location Knightsbridge Inc. Sommaire des résultats financiers	non audités 20 déc 2019	audités 31 déc. 2018	audités 31 déc. 2017
Revenus de location	93,200 \$	169,358 \$	- \$
Charges	169,365	186,618	10,277
PERTE NETTE	(76,165) \$	(17,260) \$	(10,277) \$

23. Bilan

En vertu de la LFI, un bilan statutaire assermenté par M. Simon Boyer a été préparé à la date de la faillite (« **Bilan** ») reflétant la situation financière du Failli au moment de sa faillite. Le tableau suivant résume les renseignements reflétés au Bilan en question, lesquels n'ont pas été validés par le Syndic :

Location Knightsbridge Inc. Bilan au 20 décembre 2019	20 déc 2019
ACTIF	
Encaisse	161,798 \$
Comptes à recevoir	24,228
Travaux en cours - Projet HUB	4,827,076
	<u>5,013,102</u>
PASSIFS	
Hypothèque légale de construction	1,283,296
Créanciers garantis	2,637,336
Créanciers privilégiés	-
Créanciers chirographaires	1,497,101
	<u>5,417,733</u>
	<u>(404,631) \$</u>

I. Actifs

Appel d'offres

Le Failli est propriétaire d'un projet commercial et résidentiel situé au 7474 – 7482, rue Saint-Hubert, Montréal (Québec).

Le 10 janvier 2019, le syndic a procédé à un appel d'offres auprès de 48 acquéreurs potentiels, afin d'obtenir des offres visant les droits, titres et intérêts dans le projet « **Le HUB** » pour la portion commerciale et le Condo modèle. Parmi les acquéreurs contactés, il y a 40 courtiers immobiliers, 6 individus ayant demandé des informations et la Ville de Montréal.

Les informations pertinentes concernant les biens mis en vente ont été fournies aux acheteurs potentiels qui ont démontré un intérêt et signé l'entente de confidentialité. Des visites ont été organisées pour faire l'inspection des biens.

Le syndic a demandé que les offres soient soumises au plus tard le 14 février 2020, et doivent être placées dans une enveloppe scellée.

Le syndic ouvrira les enveloppes en présence des inspecteurs nommés à l'assemblée des créanciers.

- Encaisse

Le syndic a communiqué avec l'institution financière afin que les fonds lui soient remis.

- Comptes à recevoir

Selon les livres et les registres du Failli, le solde brut des comptes clients s'élève à environ 105 K\$. De cette somme, la direction estime qu'un compte de 80 K\$ représentant une prétendue transaction entre compagnies liées ne peut être recouvré.

- Travaux en cours – Projet HUB

Les livres et registres du Failli montrent la valeur de la propriété en développement selon la méthode de l'achèvement des travaux pour le projet HUB ainsi que l'unité de condo invendue.

II. Passifs

- Hypothèques légales de construction

En date du présent rapport, un montant de 1 108 K\$ en hypothèques légales de la construction a été déposé.

- Créanciers garantis

Fédération des caisses Desjardins du Québec - 1 862 K\$ - sûreté de premier rang
9299-6867 Québec Inc. – 400 K\$ - sûreté de deuxième rang
Banque Nationale du Canada – 375 K\$ - sûreté de premier rang sur l'unité de condo

- Créanciers chirographaires

Selon le Bilan, les réclamations des créanciers chirographaires s'élèvent à environ 1 497 K\$. En date du présent rapport, le syndic n'avait pas reçu suffisamment de preuves de réclamation pour évaluer le montant réel à payer aux créanciers chirographaires.

HABITATIONS KNIGHTSBRIDGE INC.

24. Sommaire des résultats financiers

Le tableau ci-dessous illustre les résultats financiers du Failli au cours des deux derniers exercices.

Habitations Knightsbridge Inc. Sommaire des résultats financiers	non audités 20 déc 2019	GL	audités 31 déc. 2018 (357 jours)
Ventes et revenus de location	8,079,157 \$	- \$	- \$
Coût des unités vendues	-	-	-
Bénéfice brut	8,079,157	-	-
Frais de vente et d'administration	(209)	153,046	153,046 \$
Bénéfice avant impôt sur les bénéfices	8,079,367	(153,046)	(153,046)
Impôt sur les bénéfices	(1,003)	(15,951)	-
BÉNÉFICE NET (PERTE NETTE)	8,080,370 \$	(137,095) \$	(153,046) \$

25. Bilan

En vertu de la LFI, un bilan statutaire assermenté par M. Simon Boyer a été préparé à la date de la faillite (« **Bilan** ») reflétant la situation financière du Failli au moment de sa faillite. Le tableau suivant résume les renseignements reflétés au Bilan en question, lesquels n'ont pas été validés par le syndic :

Habitations Knightsbridge Inc. Bilan au 20 décembre 2019	20 déc 2019
ACTIF	
Encaisse	467,090 \$
Comptes à recevoir	2,874
Lettre de garantie	315,000
Travaux en cours - Projet Barista	300,000
	<u>1,084,964</u>
PASSIFS	
Hypothèque légale de construction	802,333
Créanciers garantis	-
Créanciers privilégiés	-
Créanciers chirographaires	412,294
	<u>1,214,627</u>
	<u>(129,663) \$</u>

I. Actifs

Projet commercial et résidentiel (25 unités) appelé Le Barista situé au 1831, rue Saint-Zotique dans l'arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie de Montréal.

Toutes les unités résidentielles sont vendues et le syndic a l'intention de faire appel à un courtier pour vendre l'unité commerciale du rez-de-chaussée, laquelle est déjà louée.

- Encaisse

Le syndic a communiqué avec l'institution financière afin que les fonds lui soient remis.

- Comptes à recevoir

Selon les livres et les registres du Failli, le solde brut des comptes clients s'élève à environ 38 K\$. De cette somme, la direction estime que 35 K\$ ne peuvent être recouvrés pour différentes raisons.

- Lettre de garantie

Dans le cadre de ce projet, une lettre de crédit d'un montant de 315 K\$ a été émise en faveur de l'arrondissement de la Ville de Montréal afin de garantir l'achèvement des travaux, soit la construction du bâtiment et le plan d'aménagement paysager, mais excluant l'aménagement des espaces intérieurs. Le syndic demandera une évaluation des coûts pour finaliser les travaux et/ou effectuer les travaux correctifs et permettre la récupération de la lettre de crédit.

- Travaux en cours – Projet Barista

Les livres et registres du Failli montrent la valeur de l'unité louée.

II. Passifs

- Hypothèques légales de construction

En date du présent rapport, un montant de 482 K\$ en hypothèques légales de la construction a été déposé, la différence avec le Bilan provenant d'un ajustement aux registres.

- Créanciers chirographaires

Selon le Bilan, les réclamations des créanciers chirographaires s'élèvent à environ 412 K\$. En date du présent rapport, le syndic n'avait pas reçu suffisamment de preuves de réclamation pour évaluer le montant réel à payer aux créanciers chirographaires.

INVESTISSEMENTS KNIGHTSBRIDGE S.E.C.

26. Sommaire des résultats financiers

Le tableau ci-dessous illustre les résultats financiers du Failli au cours des trois derniers exercices.

Investissements Knightsbridge S.E.C. Sommaire des résultats financiers	non audités 20 déc 2019	audités 31 déc. 2018	audités 31 déc. 2017
Revenus d'intérêts	118,041 \$	236,217 \$	- \$
Charges	81,534	194,450	58,179
BÉNÉFICE NET (PERTE NETTE)	36,507 \$	41,767 \$	(58,179) \$

27. Bilan

En vertu de la LFI, un bilan statutaire assermenté par M. Simon Boyer a été préparé à la date de la faillite (« **Bilan** ») reflétant la situation financière du Failli au moment de sa faillite. Le tableau suivant résume les renseignements reflétés au Bilan en question, lesquels n'ont pas été validés par le syndic :

Investissements Knightsbridge S.E.C.	
Bilan au 20 décembre 2019	
	20 déc 2019
ACTIF	
Encaisse	3,531 \$
Participation dans des projets immobiliers	
Projet Capri SEC	1,179,621
Projet TAK	2,557,986
Mise de fonds dans le projet Iverness	200,000
	<u>3,941,138</u>
PASSIFS	
Hypothèque légale de construction	-
Créanciers garantis	2,294,088
Créanciers privilégiés	-
Créanciers chirographaires	3,798,965
	<u>6,093,053</u>
	<u>(2,151,915) \$</u>

I. Actifs

Société en commandite détient les participations suivantes :

- 100 % de Projet Capri S.E.C. (« **Nua** »)
- 100 % de Le Jockey S.E.C. (« **Jockey** »);
- 50 % de S.E.C. KnightsBridge Rosemont (« **Tak Village** »);
- Un des nombreux commanditaires de S.E.C. KnightsBridge Drolet, laquelle détient 5 % du projet nommé **St-Denis/Drolet**.

Nua – La Débitrice a accepté une offre visant l'achat du terrain avant le dépôt de l'Avis d'intention. Le 29 novembre 2019, la Cour supérieure du Québec a autorisé Capri à conclure un accord de financement intérimaire avec une société affiliée de l'offrant, afin de permettre à la Débitrice de poursuivre le processus d'approbation du projet avec la Ville de Montréal. Le syndic a eu des discussions avec un évaluateur externe, mais le syndic ne l'a pas encore retenu. Le syndic attend toujours l'approbation du projet par la Ville de Montréal. Une assemblée du conseil d'administration de la Ville de Montréal doit avoir lieu le 10 février 2020 au cours de laquelle le projet devrait être discuté, soit après l'expiration du délai de dépôt d'une proposition concordataire ou d'une demande de prorogation de délais, actuellement fixée au 29 janvier 2020. L'offre actuelle de l'acquéreur potentiel a été prolongée jusqu'au 31 janvier 2020.

Jockey – Certains travaux de fondation ont été réalisés, mais la construction de ce projet a été arrêtée. La Débitrice et le prêteur garanti estiment que ce projet est actuellement déficitaire. Le syndic évalue la possibilité de demander un rapport d'expert-conseil pour déterminer les prochaines étapes. Le 13 novembre 2019, Ipso Facto VI, le prêteur garanti pour ce projet, a déposé et publié un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire (c.-à-d. la vente sous contrôle de la justice) relativement au bien immeuble sous-jacent au projet Jockey.

Tak Village – Projet résidentiel en plusieurs phases situé à Montréal et en voie d'être activement aménagé. Le partenaire d'Investissements KB croit que celle-ci est en défaut notamment en raison de son insolvabilité. Le partenaire d'Investissements KB a invoqué ce soi-disant défaut et une clause contractuelle pour essayer de forcer l'achat des actions d'Investissements KB dans la société du projet à un prix réduit de 50 % par rapport à la valeur comptable desdites actions. Investissements KB, de même que le syndic, contestent cette position et contestent également l'opposabilité au syndic de la clause contractuelle obligeant la cession des actions à un prix réduit ou de toute autre clause contractuelle ayant pour effet de diminuer la valeur des actifs sous-jacents au préjudice de la masse des créanciers. Le syndic retiendra probablement les services d'un tiers expert-conseil pour évaluer ce projet et, selon la valeur estimée, déterminer les prochaines étapes.

St-Denis/Drolet – Investissements KB travaille avec le partenaire majoritaire pour déterminer une valeur pour ce projet. Le scénario le plus probable est la vente de la participation de 5 % de S.E.C. KnightsBridge Drolet au partenaire majoritaire. Le produit de la vente sera ensuite distribué parmi les sociétés en commandite (y compris Investissements KB) conformément à la convention de société en commandite.

- Encaisse

Le Syndic a communiqué avec l'institution financière afin que les fonds lui soient remis.

II. Passifs

- Créanciers garantis

Société en commandite Ipso Facto VI - sûreté de premier rang

- Créanciers chirographaires

Selon le Bilan, les réclamations des créanciers chirographaires s'élèvent à environ 3 799 K\$. En date du présent rapport, le syndic n'avait pas reçu suffisamment de preuves de réclamation pour évaluer le montant réel à payer aux créanciers chirographaires.

CONSTRUCTIONS CORE CANADA INC.

28. Sommaire des résultats financiers

Le tableau ci-dessous illustre les résultats financiers du Failli au cours des trois derniers exercices.

Constructions Core Canada Inc.			
Sommaire des résultats financiers			
	non audités 20 déc 2019	audités 31 déc. 2018	audités 31 déc. 2017
Chiffre d'affaire	5,437,282 \$	8,476,723 \$	8,322,366 \$
Coût des contrats de construction	2,878,389	6,379,991	8,164,212
Bénéfice brut	2,558,893	2,096,732	158,154
Charges	2,994,703	2,087,951	125,673
Bénéfice avant impôt sur les bénéfices	(435,810)	8,781	32,481
Impôt sur les bénéfices	-	1,224	-
BÉNÉFICE NET	(435,810) \$	7,557 \$	32,481 \$

29. Bilan

En vertu de la LFI, un bilan statutaire assermenté par M. Simon Boyer a été préparé à la date de la faillite (« **Bilan** ») reflétant la situation financière du Failli au moment de sa faillite. Le tableau suivant résume les renseignements reflétés au Bilan en question, lesquels n'ont pas été validés par le syndic :

Constructions Core Canada Inc.	
Bilan au 20 décembre 2019	
	20 déc 2019
ACTIF	
Encaisse	29,642 \$
Comptes à recevoir	1,166,383
	<u>1,196,025</u>
PASSIFS	
Hypothèque légale de construction	934,969
Créanciers garantis	-
Créanciers privilégiés	-
Créanciers chirographaires	600,062
	<u>1,535,031</u>
	<u>(339,006) \$</u>

I. Actifs

Entrepreneur général supervisant les travaux sur divers projets liés au Groupe KnightsBridge. Core détenait deux actions dans divers projets en voie d'aménagement pour permettre à ces projets d'utiliser la licence de la RBQ de Core afin que ceux-ci soient admissibles à titre de projets de construction.

Étant donné l'incapacité des Faillis à poursuivre l'aménagement des projets Arborescence, Tak Village et St-Denis/Drolet, et pour éviter l'effet négatif que pourrait avoir l'insolvabilité de Core sur la poursuite de ces projets et la valeur de réalisation des participations, Core a accepté de céder les deux (2) actions qu'il détient à l'égard des projets afin de maximiser la valeur des investissements dans chacun des projets mentionnés ci-dessus.

- Encaisse

Le Syndic a communiqué avec l'institution financière afin que les fonds lui soient remis.

- Comptes à recevoir

Le 16 décembre 2019, Core a procédé à l'enregistrement d'une hypothèque légale de la construction d'environ 1,2 million de dollars sur le projet 3-33 du Canal afin de garantir notamment ses honoraires de construction. Le syndic procèdera à la révision de cette hypothèque.

II. Passifs

- Hypothèques légales de construction

En date du présent rapport, un montant de 734 K\$ en hypothèques légales de la construction a été déposé, la différence avec le Bilan provenant d'un ajustement aux registres.

- Créanciers chirographaires

Selon le Bilan, les réclamations des créanciers chirographaires s'élèvent à environ 600 K\$. En date du présent rapport, le syndic n'avait pas reçu suffisamment de preuves de réclamation pour évaluer le montant réel à payer aux créanciers chirographaires.

SOMMAIRE DE L'ADMINISTRATION PRÉLIMINAIRE

A) Livres et registres

Au 9 janvier 2019, le syndic a pris une entente avec SECloud, gestionnaire de la base de données de Groupe Kinghtsbridge, pour conserver les registres électroniques afin de réduire les coûts de transfert et de gestion des systèmes informatiques. Le syndic a pris possession des livres et des registres physiques des Faillis et prendra ultérieurement une copie des renseignements contenus dans les ordinateurs portables si nécessaire.

B) Mesures de sécurité et de protection

Le syndic a pris des mesures de sécurité et de protection, dont notamment :

- Changement des serrures sur les portes donnant accès aux diverses installations;
- Changement des codes d'accès aux systèmes d'alarme des bureaux situés au 7474 St-Hubert, Montréal;
- Maintien en vigueur des polices d'assurance des Faillis;

Le syndic a ouvert un compte en fidéicommissaire pour chacun des Faillis et a fait réacheminer le courrier des Faillis à ses bureaux.

C) Transactions révisables et paiements préférentiels

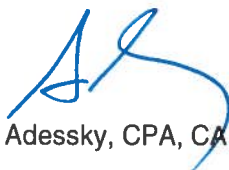
Le syndic procédera à un examen des paiements effectués aux créanciers avant la date de la faillite. Ces paiements peuvent être considérés comme préférentiels ou sous-évalués, tel qu'il est défini dans la LFI. Après examen, le syndic discutera des constatations pertinentes avec les inspecteurs qui seront nommés lors de la première assemblée des créanciers.

RÉALISATION PRÉVUE ET DISTRIBUTION PROJETÉE

En date du présent rapport, compte tenu de la valeur estimative de réalisation des actifs et des montants à payer aux hypothèques légales et aux créanciers garantis, le syndic ne peut confirmer le paiement d'un dividende aux créanciers.

FAIT À MONTRÉAL, ce 29^e jour de janvier 2020.

Richter Groupe Conseil Inc.
Syndic autorisé en insolvabilité



Andrew Adessky, CPA, CA, CIRP, SAI