

EN CAS DE DIVERGENCE ENTRE LA VERSION ANGLAISE ET LA VERSION FRANÇAISE, LA VERSION ANGLAISE PRÉVAUDRA

CANADA  
PROVINCE de QUÉBEC  
DISTRICT DE QUÉBEC  
No DE DIVISION : 01-MONTRÉAL  
N° DE COUR : 41-2946038  
N° DE DOSSIER : 41-2946038

COUR SUPÉRIEURE

*Loi sur la faillite et l'insolvabilité*

DANS L'AFFAIRE DE LA FAILLITE DE :

Silofit Inc.

*personne morale légalement constituée, dont le siège social et le principal établissement commercial sont situés au :*  
456, rue de la Gauchetière Ouest, 2<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H3Z 1E3

Faillie

- et -

RICHTER INC.

Syndic

---

## RAPPORT DU SYNDIC À LA PREMIÈRE ASSEMBLÉE DES CRÉANCIERS

Le 19 mai 2023, Silofit Inc. (la « **Société** » ou « **Faillie** ») a déposé une cession de biens en vertu de l'article 49 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « **LFI** ») et Richter Inc. a été nommé Syndic (« **Richter** » ou « **Syndic** ») de l'actif de la Société par le Séquestre officiel, sous réserve de la confirmation des créanciers lors de la première assemblée des créanciers.

Le présent rapport a pour but d'informer toutes les parties intéressées quant à l'administration et aux constatations préliminaires du Syndic.

**Les renseignements contenus dans le présent rapport ont été préparés à partir des livres et registres de la Société, ainsi que des entretiens que nous avons eus avec la direction de la Société. 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.**

### I. INTRODUCTION

Fondée en 2019, la Société exploitait 14 salles d'entraînement privées (de 500 à 1 000 pieds carrés) à Montréal et à Toronto. Chaque local était réservé à l'aide d'une application développée sur mesure (« **appli** ») et déverrouillé au moyen d'un code NIP. La Société possède une filiale en propriété exclusive, Silofit (USA) Inc. (« **Silofit USA** »), qui exploitait quatre salles d'entraînement privées à Miami, en Floride. Silofit USA faisait appel à la Société pour son financement. La Société et Silofit USA avaient toutes deux cessé leurs activités

**EN CAS DE DIVERGENCE ENTRE LA VERSION ANGLAISE ET LA VERSION FRANÇAISE, LA VERSION ANGLAISE PRÉVAUDRA**

- 2 -

avant la faillite de la Société. Au plus fort de ses activités, la Société employait 43 personnes. À la date de la faillite, il ne restait plus que quatre employés.

En plus d'exploiter les diverses salles d'entraînement privées, la Société avait développé une expertise stratégique dans l'exploitation de locaux sans personnel ainsi qu'une technologie permettant d'aider les professionnels indépendants à gérer leur entreprise et à établir des relations avec leurs clients dans un marché bilatéral. L'appli serait en mesure de soutenir différents secteurs.

La Faillie attribue ses difficultés financières aux facteurs suivants :

- Le lancement de l'entreprise a eu lieu juste avant le début de la pandémie de COVID-19;
- La Société s'attendait à ce qu'après la COVID-19, les travailleurs reviennent au centre-ville plus rapidement, créant une diminution de la demande de locaux d'entraînement et entravant l'expansion;
- L'incapacité d'augmenter les prix aux divers emplacements pour assurer la rentabilité de l'entreprise, combinée aux nombreuses options de remplacement (c.-à-d. l'entraînement à domicile);
- Les coûts de développement de l'appli ont été plus élevés que prévu;
- L'incapacité de lever des fonds supplémentaires dans un contexte économique difficile.

## II. INFORMATIONS FINANCIÈRES

Les données financières qui suivent proviennent des livres et registres de la Faillie, 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 de la Faillie.

Le Syndic ne peut déclarer ni garantir que ces informations financières sont nécessairement complètes ou exactes.

<b>Silofit Inc.</b>			
Sommaire des résultats financiers	<b>Cumul annuel</b>		
<i>(en milliers de dollars)</i>	<b>(10 mois)</b>	<b>Non audités</b>	<b>Non audités</b>
	<i>2023-04-30</i>	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
Revenus	342 \$	384 \$	135 \$
Coûts directs	540	991	549
Marge brute	(198)	(607)	(414)
<u>Autres charges</u>			
Recherche et développement	1 119	2 075	750
Frais de vente, généraux et administratifs	2 251	4 238	2 442
Frais financiers	100	39	-
	<b>3 470</b>	<b>6 352</b>	<b>3 192</b>
Perte d'exploitation	(3 668)	(6 959)	(3 607)
Autres revenus	-	806	259
<b>Perte nette</b>	<b>(3 668) \$</b>	<b>(6 152) \$</b>	<b>(3 348) \$</b>

**EN CAS DE DIVERGENCE ENTRE LA VERSION ANGLAISE ET LA VERSION FRANÇAISE, LA VERSION ANGLAISE PRÉVAUDRA**

- 3 -

Le tableau ci-dessus indique les pertes importantes de la Société. Même si les activités de la Société ont commencé en 2019, l'entreprise était encore en phase de démarrage et a engagé des coûts importants pour le développement et l'essai de la technologie utilisée par l'appli.

### III. BILAN

En vertu de la LFI, un bilan statutaire assermenté par M. Wilfred Valenta a été préparé à la date de la faillite (« **Bilan** ») reflétant la situation financière de la Société 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 :

<b>Silofit Inc.</b> <b>Bilan</b> Au 19 mai 2023  (en milliers de dollars)	<i>Valeur comptable</i>	<i>Valeur de réalisation estimative</i>
<b>Actif</b>		
Fonds en banque	195 \$	195 \$
Comptes débiteurs	134	136
Impôts à recouvrer	153	156
Frais payés d'avance	176	100
Équipement de gymnase	159	27
Autres immobilisations corporelles	902	4
Actifs incorporels	47	100
Intersociétés et autres	3 053	-
	<hr/> 4 819	<hr/> 719
<b>Passif</b>		
Créanciers garantis	1 932	1 932
Créanciers privilégiés	À déterminer	À déterminer
Créanciers chirographaires	143	143
Passif éventuel	-	-
	<hr/> 2 075	<hr/> 2 075
<b>Excédent (Insuffisance) de l'actif</b>	<b>2 745 \$</b>	<b>(1 356) \$</b>

#### A) Actif

- **Fonds en banque (195 000 \$)**

Selon les livres et registres de la Société, les fonds détenus dans les comptes bancaires de la Société s'élevaient à 195 000 \$ et le Bilan reflète la pleine réalisation de ce montant. Avant la faillite, le prêteur garanti Silicon Valley Bank (« **SVB** ») avait gelé le compte bancaire dans l'intention d'appliquer les fonds au solde du prêt, sous réserve de la validité de sa sûreté, comme nous le verrons plus loin.

**EN CAS DE DIVERGENCE ENTRE LA VERSION ANGLAISE ET LA VERSION FRANÇAISE, LA VERSION ANGLAISE PRÉVAUDRA**

- 4 -

- **Comptes débiteurs (134 000 \$)**

Selon les livres et registres de la Société, les comptes débiteurs s'élèvent à environ 134 000 \$ et représentent principalement des remboursements de taxe de vente en souffrance remontant à 2022. Le Bilan indique le recouvrement du plein montant du remboursement plus les intérêts.

- **Impôts à recouvrer (153 000 \$)**

Conformément aux livres et registres de la Société, la Société s'attend à un remboursement d'environ 153 000 \$ au titre des crédits d'impôt de recherche et de développement pour l'exercice terminé le 30 juin 2022. Le Syndic examinera la possibilité de demander des crédits d'impôt semblables pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 19 mai 2023.

- **Frais payés d'avance (176 000 \$)**

Les livres et registres de la Société indiquent que les frais payés d'avance comprennent les dépôts aux bailleurs et les provisions détenues par des professionnels. Le Bilan reflète une valeur de réalisation estimative d'environ 100 000 \$. En date du présent rapport, le Syndic a recouvré 115 000 \$ US à l'égard d'une provision détenue par des professionnels.

- **Équipement d'entraînement (159 000 \$)**

Le Syndic a entrepris un processus accéléré pour vendre l'équipement et quitter les locaux le plus rapidement possible. Le Bilan reflète une valeur de réalisation estimative de 27 000 \$ pour l'équipement d'entraînement en question. À la date du présent rapport, le Syndic avait reçu des offres individuelles et en bloc sur l'équipement à présenter aux inspecteurs qui seront nommés à la première assemblée des créanciers (les « **inspecteurs** ») pour examen.

- **Autres immobilisations corporelles (902 000 \$)**

Les livres et registres de la Société indiquent que les autres immobilisations corporelles comprennent du mobilier de bureau, du matériel informatique et des améliorations locatives. Le Bilan reflète une valeur nominale pour la réalisation estimative de ces actifs.

- **Actifs incorporels (47 000 \$)**

Les livres et registres de la Société indiquent que les actifs incorporels sont liés à la capitalisation des coûts de mise en valeur des produits. Les coûts réels de mise en valeur des produits sont beaucoup plus élevés et ont été passés en frais de recherche et de développement. Le Bilan indique une valeur de réalisation estimative de 100 000 \$ pour ces actifs, mais un processus de vente complet sera mis en œuvre, comme nous le verrons plus loin, pour déterminer la valeur de réalisation réelle de la technologie utilisée par l'appli.

- **Intersociétés et autres (3 053 000 \$)**

Le Bilan ne reflète aucun recouvrement du solde du prêt intersociétés. Comme il a été mentionné précédemment, Silofit USA a cessé ses activités et il n'y a aucun actif à réaliser.

## EN CAS DE DIVERGENCE ENTRE LA VERSION ANGLAISE ET LA VERSION FRANÇAISE, LA VERSION ANGLAISE PRÉVAUDRA

- 5 -

### B) Passif

Il importe de souligner que le montant exact du passif de la Faillie au 19 mai 2023 ne sera établi que lorsque toutes les preuves de réclamation auront été reçues, compilées et analysées par le Syndic. Nous présentons toutefois ci-après un résumé du passif de la Société, établi sur la foi de renseignements préliminaires.

- **Créanciers garantis**

Conformément au Bilan, le créancier garanti de la Société est SVB. Le Syndic a retenu les services d'un conseiller juridique indépendant afin d'obtenir un avis juridique quant à la validité et à la force exécutoire de la sûreté dont dispose le prêteur garanti. Une copie de cet avis sera transmise aux inspecteurs.

SVB a consenti à financer les coûts de la faillite à partir des actifs assujettis à sa sécurité, y compris les honoraires et les dépenses du Syndic. De plus, le Syndic a reçu une garantie du liquidateur de SVB.

- **Créanciers privilégiés**

Le Bilan de la Société indique qu'en date de la faillite, la Société n'a aucun créancier privilégié connu. La Société a inclus dans la liste des créanciers plusieurs bailleurs qui ont reçu des dépôts de garantie pouvant compenser les montants qui leur sont dus. Le Syndic n'est au courant d'aucun montant qui serait payable aux autorités gouvernementales et qui serait considéré comme prioritaire. Un avis a été transmis à tous les employés et à tous les créanciers privilégiés potentiels. Le montant de cette catégorie de réclamations ne sera déterminé qu'à une date ultérieure. 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 privilégiés.

- **Créanciers chirographaires**

Selon le Bilan, les réclamations des créanciers chirographaires s'élèvent à environ 143 000 \$. 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.

## IV. SOMMAIRE DE L'ADMINISTRATION PRÉLIMINAIRE

### A) Livres et registres

Au 19 mai 2023, le Syndic a pris possession des livres et des registres de la Société (tous virtuels) et a fait des copies des renseignements contenus dans ses systèmes informatiques.

### B) Mesures de sécurité et de protection

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

- Changement des codes d'accès aux 14 salles d'entraînement privées;

**EN CAS DE DIVERGENCE ENTRE LA VERSION ANGLAISE ET LA VERSION FRANÇAISE, LA VERSION ANGLAISE PRÉVAUDRA**

- 6 -

- Maintien de la couverture d'assurance de la Société dans le cadre de la police du Syndic;
- Mandat donné à un tiers aux fins de surveillance des locaux de Montréal;
- Sauvegarde et protection des codes sources et de la documentation technique liées à l'appli;
- Le Syndic a ouvert un compte bancaire en fidéicomis.

**C) Vente par appel d'offres**

En consultation avec SVB, le Syndic procédera à un appel d'offres relativement à la vente des droits, titres et intérêts dans la technologie de l'appli. Avant la faillite, la Société avait élaboré des documents pour mettre en œuvre un processus de vente et avait identifié des parties intéressées. Dans le cadre du processus de vente global, le Syndic communiquera également avec les parties qui ont manifesté de l'intérêt avant la faillite afin de poursuivre toute transaction potentielle. Le Syndic informera les inspecteurs de la progression du processus de vente.

**D) 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 l'examen, le Syndic discutera de ses constatations avec les inspecteurs.

**V. RÉALISATION PRÉVUE ET DISTRIBUTION PROJETÉE**

Sans l'aboutissement d'un processus de vente, il est trop tôt pour déterminer si une distribution sera versée aux créanciers privilégiés et ordinaires. En date du présent rapport, compte tenu de la valeur de réalisation estimative des actifs et du montant à payer au créancier garanti, le Syndic n'entrevoit pas le paiement d'un dividende aux créanciers privilégiés et ordinaires.

FAIT À MONTRÉAL, ce 7<sup>e</sup> jour de juin 2023.

**Richter Inc.**  
**Syndic autorisé en insolvabilité**

(S) Andrew Adessky

**Andrew Adessky, CPA, CA, CIRP, SAI**  
**Administrateur de la faillite**