

# RSM Richter Inc.

RSM Richter Inc.

2, Place Alexis Nihon  
Montréal (Québec) H3Z 3C2  
Téléphone / Telephone : (514) 934-3497  
Télécopieur / Facsimile : (514) 934-3504  
www.rsmrichter.com

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE QUÉBEC  
NO DE DIVISION : 01-MONTRÉAL  
NO DE COUR : 500-11-039789-108  
NO DE DOSSIER : 41-1423887

COUR SUPÉRIEURE  
En matière de faillite et insolvabilité  
(Chambre Commerciale)

DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS DE L'INTENTION DE  
FAIRE UNE PROPOSITION DE :

Les Investissements Roywest Ltée

personne morale légalement constituée et dûment  
incorporée ayant son siège social et son principal  
établissement commercial au :  
1310, rue Greene, suite 310  
Montréal (Québec) H3Z 2B2

**Débitrice**

---

## **RAPPORT DU SYNDIC SUR L'ÉTAT DES AFFAIRES 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*)**

Je, Stéphane De Broux, CA, CIRP, du bureau de RSM Richter Inc. (« Richter »), syndic agissant à l'avis de l'intention de faire une proposition de Les Investissements Roywest Ltée (la « Débitrice »), une personne morale insolvable, fait rapport au tribunal de ce qui suit :

1. Le 28 octobre 2010, la Débitrice susnommée déposait un avis de l'intention de faire une proposition (« Avis »).
2. Le 3 novembre 2010, les avis aux créanciers de l'intention de faire une proposition ont été envoyés par courrier régulier à tous les créanciers de la Débitrice.
3. Le 26 novembre 2010, la Débitrice a déposé un état de l'évolution de l'encaisse (« état ») pour la période du 21 novembre 2010 au 15 janvier 2011 ainsi que son rapport contenant les observations relativement à l'établissement de l'état, lesquels ont été soumis au séquestre officiel avec le rapport du syndic portant sur le caractère raisonnable de l'état, tel que requis en vertu du paragraphe 50.4 (2) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (« LFI »).
4. Dans le cadre du programme de supervision des affaires et finances de la Débitrice, nous avons eu accès aux livres, registres et autres documents financiers de la Débitrice.

5. Le Syndic a comparé les résultats réels avec les projections faites pour la période du 21 novembre 2010 au 1 janvier 2011, le tout tel que présenté à la **Pièce A** ci-jointe. Le syndic n'a noté aucun changement négatif d'importance au chapitre des prévisions relatives à l'encaisse ou de la situation financière de la Débitrice.
6. Les fournisseurs de la Débitrice sont payés dans le cours normal des affaires.
7. La Débitrice est une société spécialisée dans les prêts commerciaux de divers projets immobiliers.
8. Les hypothèques de 2<sup>e</sup> rang enregistrées dans un projet de condominium situé dans la municipalité de Sainte-Adèle et sur les terrains adjacents, représentent les principaux éléments d'actifs de la Débitrice.
9. Les jugements rendus contre la Débitrice avant le dépôt de l'Avis, pour un montant total d'environ 1.3 million \$, représentent les principales créances non garanties à ce jour.
10. Richter a préparé une analyse préliminaire de liquidation indiquant le dividende que pourraient recevoir les créanciers non garantis de la Débitrice. Cette analyse a été transmise à la Débitrice et aux principaux créanciers non garantis.
11. Des discussions sérieuses sont en cours entre Roywest et ses principaux créanciers pour voir ce qui serait acceptable pour eux. Certains créanciers de Roywest ont demandé plus de temps afin d'évaluer la situation et l'analyse de liquidation établie par Richter.
12. En date des présentes, Roywest n'est pas en mesure de déposer une proposition finale, car il n'est pas encore en mesure d'établir avec une certitude raisonnable, le montant qui sera offert à ses créanciers non garantis dans une telle proposition.
13. Les vacances ont malheureusement ralenti les discussions entre Roywest et ses créanciers.
14. Le 10 janvier 2011, la Débitrice soumettra une requête au tribunal afin d'obtenir un délai additionnel pour soumettre la proposition. Ce délai est nécessaire afin de permettre à la Débitrice de déposer une proposition viable en temps utile qui saura satisfaire ses créanciers non garantis.
15. La Débitrice a préparé des projections additionnelles sur l'évolution de l'encaisse pour la période se terminant le 26 février 2011. Vous trouverez ci-joint à la **Pièce B** un état des projections sur l'évolution de l'encaisse couvrant la période débutant le 3 janvier 2011 et se terminant le 26 février 2011 ainsi que les principales hypothèses utilisées par la direction, le rapport du syndic quant au caractère raisonnable des projections en vertu du paragraphe 50.4 (2) (b) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* et le rapport de la Débitrice en vertu du paragraphe 50.4 (9) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*.
16. Si la prorogation n'était pas accordée, dans le contexte actuel, une faillite pourrait être plus préjudiciable aux créanciers que si l'extension était accordée et qu'une proposition était déposée.
17. Compte tenu de ce qui précède, le syndic est d'avis qu'une prorogation de délai au 14 février 2011 est souhaitable.

FAIT À MONTRÉAL, ce 10<sup>e</sup> jour de janvier 2011.

**RSM Richter Inc.**  
Syndic



Par: André Hébert, CA, CIRP pour Stéphane DeBroux

Pièce A

---

**Les Investissement Roywest Ltée.**

**État comparatif des recettes et débours**

**Pour la période du 21 novembre 2010 au 1 janvier 2011**

	<u>Projections</u>	<u>Réel</u>	<u>Variance</u>
<b><u>Recettes</u></b>			
Avance des actionnaires	\$ 25,000	\$ -	\$ (25,000)
Remboursement TPS pré-dépôt		3,048	3,048
	<u>25,000</u>	<u>3,048</u>	<u>(21,952)</u>
<b><u>Débours</u></b>			
Frais d'occupation	3,206	1,528	(1,678)
Frais de bureau	1,202	581	(621)
Frais comptable	2,089	1,862	(226)
Intérêts et frais bancaires	100	170	70
Honoraires professionnels	20,000	-	(20,000)
Divers	1,250	(562)	(1,812)
	<u>27,847</u>	<u>3,579</u>	<u>(24,267)</u>
<b>Excédent (déficit) d'encaisse</b>	<b>\$ (2,847)</b>	<b>\$ (531)</b>	<b>\$ 2,315</b>
Solde d'ouverture - encaisse	6,185	6,185	-
<b>Solde de fermeture - encaisse</b>	<b>\$ 3,338</b>	<b>\$ 5,653</b>	<b>\$ 2,315</b>

**Notes:**

Cet état a été préparé sur une base de caisse avant de tenir compte des obligations post-dépôt de la période, lesquelles ont été prises en considération dans l'état projeté de l'évolution de l'encaisse pour la période du 3 janvier 2011 au 26 février 2011.

- Les recettes sont inférieurs de 21 952 \$ par rapport à celles projetées, cette variation est du principalement à des avances non versés, principalement pour couvrir le paiement des honoraires professionnels et au remboursement de la TPS pour la période pré-dépôt.
- Les déboursés ont été inférieur d'environ 24 267 \$, cette variation est du principalement à des honoraires professionnels non payés durant cette période, et des écarts temporaires, puisque cet état est présenté sur une base de caisse, avant de tenir compte des frais courus qui seront déboursés dans la période subséquente.

Pièce B

---

5149343504

Roywest Investments Ltd.  
Statement of Projected Cash Flow  
For the period from January 3, 2011 to February 26, 2011

Week Ending	01/08/2011	01/16/2011	01/22/2011	01/29/2011	02/05/2011	02/12/2011	02/19/2011	02/26/2011	Total
<b>CASH RECEIPTS</b>									
Shareholders' advance	\$ -	\$ 27,000	\$ -	\$ 15,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 42,000
<b>CASH DISBURSEMENTS</b>									
Occupancy	1,516	150	-	-	1,541	150	-	-	3,357
Office expenses	879	240	-	-	-	240	-	-	1,359
Accounting fees	339	350	350	350	350	350	350	350	2,789
Interest and bank charges	-	100	-	-	-	100	-	-	200
Professional fees	-	21,983	-	15,000	-	-	-	-	36,983
Miscellaneous	250	250	250	250	250	250	250	250	2,000
	<u>2,984</u>	<u>23,073</u>	<u>600</u>	<u>15,600</u>	<u>2,141</u>	<u>1,090</u>	<u>600</u>	<u>600</u>	<u>48,687</u>
<b>NET CASH FLOW</b>	\$ (2,984)	\$ 3,927	\$ (600)	\$ (600)	\$ (2,141)	\$ (1,090)	\$ (600)	\$ (600)	\$ (4,687)
<b>OPENING BALANCE - CASH</b>	5,653	2,669	6,697	5,997	5,397	3,256	2,166	1,566	5,653
<b>CLOSING BALANCE - CASH</b>	\$ 2,669	\$ 6,597	\$ 5,997	\$ 5,397	\$ 3,256	\$ 2,166	\$ 1,566	\$ 966	\$ 966

*per Allan Flom*  
Allan Flom  
Roywest Investments Ltd.

District of: Quebec  
Division No. 01 - Montréal  
Court No. 500-11-039789-108  
Estate No. 41-1423887

-- FORM 29 --

Trustee's Report on Cash-Flow Statement  
(Paragraphs 50(6)(b) and 50.4(2)(b) of the Act)

In the Matter of the Proposal of  
Roywest Investments Ltd.  
of the City of Westmount  
In the Province of Quebec

The attached statement of projected cash flow of Roywest Investments Ltd., as of the 7th day of January 2011, consisting of the period January 3, 2011 to February 26, 2011, has been prepared by the management of the insolvent person for the purpose described in the notes attached, using the probable and hypothetical assumptions set out in the notes attached.

Our review consisted of inquiries, analytical procedures and discussion related to information supplied to us by:  the management and employees of the insolvent person or  the insolvent person. Since hypothetical assumptions need not be supported, our procedures with respect to them were limited to evaluating whether they were consistent with the purpose of the projection. We have also reviewed the support provided by:  management or  the insolvent person for the probable assumptions and preparation and presentation of the projection.

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that, in all material respects,

(a) the hypothetical assumptions are not consistent with the purpose of the projection;

(b) as at the date of this report, the probable assumptions developed are not suitably supported and consistent with the plans of the insolvent person or do not provide a reasonable basis for the projection, given the hypothetical assumptions; or

(c) the projection does not reflect the probable and hypothetical assumptions.

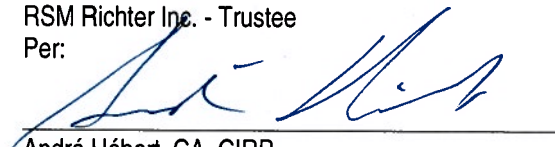
Since the projection is based on assumptions regarding future events, actual results will vary from the information presented even if the hypothetical assumptions occur, and the variations may be material. Accordingly, we express no assurance as to whether the projection will be achieved.

The projection has been prepared solely for the purpose described in the notes attached, and readers are cautioned that it may not be appropriate for other purposes.

Dated at the City of Montréal in the Province of Quebec, this 7th day of January 2011.

RSM Richter Inc. - Trustee

Per:



André Hébert, CA, CIRP

2 Place Alexis Nihon, Suite 1820

Montréal QC H3Z 3C2

Phone: (514) 934-3497

Fax: (514) 934-3504

District of: Quebec  
Division No. 01 - Montréal  
Court No. 500-11-039789-108  
Estate No. 41-1423887

-- FORM 29 -- Attachment -  
Trustee's Report on Cash-flow Statement  
(Paragraphs 50(6)(b) and 50.4(2)(b) of the Act)

In the Matter of the Proposal of  
Roywest Investments Ltd.  
of the City of Westmount  
In the Province of Quebec

Purpose:

Roywest Investments Ltd. has filed a Notice of Intention to Make a Proposal on October 28, 2010. The purpose of this Statement of Projected Cash Flow is to present the estimated cash receipts and disbursements of Roywest Investments Ltd (the "Company"), for the period January 3, 2011 to February 26, 2011 relating to the filing of a Motion to extend the delay to file a proposal. This Statement of Projected Cash Flow has been prepared by management on January 4, 2011 based on available financial information at that date in accordance with Section 50.4(2) of the Bankruptcy and Insolvency Act and should be read in conjunction with the Trustee's Report and the Cash Flow Statement. Readers are cautioned that this information may not be appropriate for other purposes.

Projection Notes:

The Statement of Projected Cash Flow has been prepared using probable assumptions supported and consistent with the plans of the Company for the period January 3, 2011 to February 26, 2011, considering the economic conditions that are considered the most probable by Management.  
As the cash flow is based upon various assumptions regarding future events and circumstances, variances will exist and said variances may be material. Accordingly, we express no assurance as to whether the projections will be achieved.

Assumptions:

(a) Projected Cash Receipts

The shareholders of the Debtor will advance the funds required to cover post-filing expenses.

(b) Projected Cash Disbursements

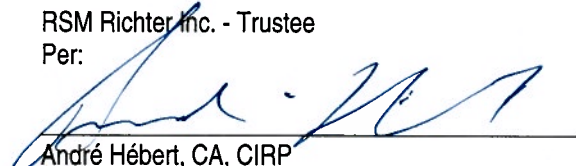
The projected cash disbursements are based upon historical data adjusted to reflect the current level of activity and best estimates of the Company;

The cash disbursements do not provide for the payment of arrears to unsecured creditors.

Dated at the City of Montréal in the Province of Quebec, this 7th day of January 2011.

RSM Richter Inc. - Trustee

Per:



André Hébert, CA, CIRP  
2 Place Alexis Nihon, Suite 1820  
Montréal QC H3Z 3C2  
Phone: (514) 934-3497 Fax: (514) 934-3504



5149343504

District of: Quebec  
Division No. 01 - Montréal  
Court No. 500-11-039789-108  
Estate No. 41-1423887

## - FORM 30 -

Report on Cash-Flow Statement by the Person Making the Proposal  
(Paragraphs 50(6)(c) and 50.4(2)(c) of the Act)

In the Matter of the Proposal of  
Roywest Investments Ltd.  
of the City of Westmount  
in the Province of Quebec

The management of Roywest Investments Ltd., has developed the assumptions and prepared the attached statement of projected cash flow of the Insolvent person, as of the 7th day of January 2011, consisting of the period January 3, 2011 to February 26, 2011.

The hypothetical assumptions are reasonable and consistent with the purpose of the projection described in the notes attached, and the probable assumptions are suitably supported and consistent with the plans of the insolvent person and provide a reasonable basis for the projection. All such assumptions are disclosed in the notes attached.

Since the projection is based on assumptions regarding future events, actual results will vary from the information presented, and the variations may be material.

The projection has been prepared solely for the purpose described in the notes attached, using a set of hypothetical and probable assumptions set out in the notes attached. Consequently, readers are cautioned that it may not be appropriate for other purposes.

Dated at the City of Montréal in the Province of Quebec, this 7th day of January 2011.

*per: Allan Flom*  
Roywest Investments Ltd.  
Debtor

*ALLAN FLUM - SECRETARY*  
Name and title of signing officer

District of: Quebec  
Division No. 01 - Montréal  
Court No. 500-11-039789-108  
Estate No. 41-1423887

- FORM 30 - Attachment -  
Report on Cash-flow Statement by the Person Making the Proposal  
(Paragraphs 50(6)(c) and 50.4(2)(c) of the Act)

In the Matter of the Proposal of  
Roywest Investments Ltd.  
of the City of Westmount  
In the Province of Quebec

Purpose:

Roywest Investments Ltd. has filed a Notice of Intention to Make a Proposal on October 28, 2010. The purpose of this Statement of Projected Cash Flow is to present the estimated cash receipts and disbursements of Roywest Investments Ltd (the "Company"), for the period January 3, 2011 to February 26, 2011 relating to the filing of a Motion to extend the delay to file a proposal. This Statement of Projected Cash Flow has been prepared by management on January 4, 2011 based on available financial information at that date in accordance with Section 50.4(2) of the Bankruptcy and Insolvency Act and should be read in conjunction with the Trustee's Report and the Cash Flow Statement. Readers are cautioned that this information may not be appropriate for other purposes.

Projection Notes:

The Statement of Projected Cash Flow has been prepared using probable assumptions supported and consistent with the plans of the Company for the period January 3, 2011 to February 26, 2011, considering the economic conditions that are considered the most probable by Management. As the cash flow is based upon various assumptions regarding future events and circumstances, variances will exist and said variances may be material. Accordingly, we express no assurance as to whether the projections will be achieved.

Assumptions:

(a) Projected Cash Receipts

The shareholders of the Debtor will advance the funds required to cover post-filing expenses.

(b) Projected Cash Disbursements

The projected cash disbursements are based upon historical data adjusted to reflect the current level of activity and best estimates of the Company;

The cash disbursements do not provide for the payment of arrears to unsecured creditors.

Dated at the City of Montréal in the Province of Quebec, this 7th day of January 2011.

  
Roywest Investments Ltd.  
Debtor