

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LAVAL
N° : 540-11-012245-249

C O U R S U P É R I E U R E
« Chambre commerciale »

**DANS L'AFFAIRE DE L'ADMINISTRATION
PROVISOIRE DE :**

**VALEURS MOBILIÈRES WHITEHAVEN
INC.
GESTION D'ACTIFS WHITEHAVEN INC.
PLACEMENTS WHITEHAVEN INC.
WHITEHAVEN CAPITAL DE RISQUE INC.
WHITEHAVEN CAPITAL INC.
PHARMA SOLSTAR INC.
CAPITAL SOLSTAR INC.
FONDS SOLSTAR CAPITAL
FONDS MVMT CAPITAL
SOCIÉTÉ EN COMMANDITE MVMT
CAPITAL
FIDUCIE D'EXPLOITATION MVMT
CAPITAL
COMMANDITÉ MVMT INC.
SOCIÉTÉ EN COMMANDITE MVMT
CAPITAL 1**

Collectivement, les « **Défenderesses** »

et

FTI CONSULTING CANADA INC.

L'« **Administrateur provisoire** »

TROISIÈME RAPPORT DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE
(29 juillet 2025)

**À L'HONORABLE PATRICK OUELLET, J.C.S. SIÉGEANT EN CHAMBRE COMMERCIALE
POUR LE DISTRICT DE LAVAL ET AGISSANT À TITRE DE JUGE GESTIONNAIRE,
L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE SOUMET CE QUI SUIT :**

Le présent rapport (le « **Troisième rapport** ») s'inscrit dans le cadre de l'administration provisoire des Défenderesses.

1. INTRODUCTION

1.1. Par ordonnance datée du 12 septembre 2024, l'Honorable Christian Immer, J.C.S. a nommé FTI Consulting Canada inc. à titre d'Administrateur provisoire des sociétés suivantes et a rendu diverses ordonnances entourant notamment les pouvoirs octroyés à ce dernier (l'« **Ordonnance** ») :

- Valeurs Mobilières Whitehaven inc., Gestion d'Actifs Whitehaven inc., Placements Whitehaven inc., Whitehaven Capital de Risque inc. et Whitehaven Capital inc. (les « **Entités WH** »);

- Pharma Solstar inc., Capital Solstar inc. et Fonds Solstar Capital (les « **Entités Solstar** »);
 - Fonds MVMT Capital, Société en Commandite MVMT Capital, Fiducie d'Exploitation MVMT Capital, Commandité MVMT inc. et Société en Commandite MVMT Capital 1 (les « **Entités MVMT** » et collectivement avec les Entités WH et les Entités Solstar (les « **Entités visées** »).
- 1.2. Le ou vers le 11 octobre 2024, l'Administrateur provisoire a produit au dossier de la Cour son premier rapport daté du 11 octobre 2024 (le « **Premier rapport** »), lequel a également été publié sur le site internet de l'Administrateur provisoire¹.
- 1.3. Les Défenderesses n'ont pas contesté l'Ordonnance.
- 1.4. Ceci dit, les Entités Solstar ont produit au dossier de la Cour le ou vers le 16 octobre 2024 une *Demande pour mettre fin à l'administration provisoire ou faire cession des biens au profit des créanciers et nommer un syndic, instructions quant à l'utilisation de sommes et provision pour frais* (la « **Demande Solstar** »).
- 1.5. Les Entités MVMT ont produit au dossier de la Cour le ou vers le 16 octobre 2024, une *Demande pour mettre fin à l'administration provisoire, ou modifier les pouvoirs de l'Administrateur provisoire, instructions quant à l'utilisation de sommes, provision pour frais et sanction quant à l'exécution des ordonnances* (la « **Demande MVMT** »).
- 1.6. Aux termes d'une gestion présidée par l'honorable Christian Immer, le 23 octobre 2024, la Cour a, notamment, suspendu la Demande Solstar et la Demande MVMT, mais a pris acte de l'engagement des Entités MVMT de notifier une *Demande de déclaration d'inhabilité* (la « **Demande d'inhabilité - MVMT** »).
- 1.7. La Demande d'inhabilité – MVMT a été entendue le 7 et le 20 novembre 2024.
- 1.8. Le ou vers le 12 novembre 2024, l'Administrateur provisoire a produit au dossier de la Cour son deuxième rapport daté du 12 novembre 2024 (le « **Deuxième rapport** »), lequel a également été publié sur le site internet de l'Administrateur provisoire.
- 1.9. Le 16 décembre 2024, l'honorable Christian Immer, a rendu un jugement relativement à la Demande d'inhabilité - MVMT par lequel il a accueilli celle-ci en partie, a déclaré qu'un des avocats de l'Administrateur provisoire était inhabile à agir pour ce dernier dans le dossier visant les Entités MVMT et a indiqué que l'Administrateur provisoire ne sera nullement préjudicié par ce jugement et son droit au choix de l'avocat est minimalement atteint considérant que le Tribunal est en mesure de constater dans ce dossier et dans d'autres dossiers où ils agissent pour le compte d'un administrateur provisoire de la compétence des avocats de l'étude Gowling WLG.
- 1.10. Le 20 février 2025, l'honorable Chantal Chatelain a rendu une ordonnance de gestion particulière par laquelle l'honorable Patrick Ouellet, a été désigné à titre de juge gestionnaire du présent dossier suite à la nomination de l'honorable Christian Immer à la Cour d'appel.

¹ (<https://cfcanada.fticonsulting.com/Whitehaven/>)

- 1.11. Le 24 février 2025, l'Administrateur provisoire a transmis à l'honorable Patrick Ouellet une Demande d'approbation de ses honoraires et débours, incluant ceux de ses professionnels, jusqu'au 15 novembre 2024, lesquels ont été préalablement approuvés par l'Autorité des marchés financiers (l' « **Autorité** »).
- 1.12. Le 25 février 2025, l'honorable Patrick Ouellet a rendu une ordonnance autorisant l'Administrateur provisoire à prélever ses honoraires et débours, sur la masse de l'actif des Défenderesses.
- 1.13. Le 4 mars 2025, l'Administrateur provisoire a procédé au prélèvement de ses honoraires et débours sur la masse de l'actif des Défenderesses.
- 1.14. Le 23 juillet 2025, l'honorable Patrick Ouellet, a rendu une ordonnance modifiant les pouvoirs de l'Administrateur provisoire, et ce, afin d'octroyer à ce dernier les pouvoirs visant à mettre en place un processus de sollicitation d'investissement et de vente (« **PSIV** ») visant les actifs des Entités MVMT et à déposer, au nom des Entités Solstar, un avis d'intention de faire une proposition, une proposition ou une cession de biens aux termes de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (« **LFI** »).

2. STRUCTURE DU PRÉSENT RAPPORT

- 2.1. L'objectif de ce Troisième rapport consiste à :
 - i. Informer la Cour et les investisseurs des démarches effectuées par l'Administrateur provisoire depuis l'émission de son Deuxième rapport;
 - ii. Informer la Cour et les investisseurs des constats additionnels réalisés par l'Administrateur provisoire depuis l'émission de son Deuxième rapport;
 - iii. Informer la Cour et les investisseurs des honoraires engagés relativement au mandat de l'Administrateur provisoire; et
 - iv. Informer la Cour et les investisseurs des prochaines étapes que l'Administrateur provisoire prévoit entreprendre pour les Entités visées à court et moyen terme.
- 2.2. Le Troisième rapport comporte les sections suivantes :
 - Démarches, constats et prochaines étapes en lien avec les Entités WH (**Section 3**);
 - Démarches et constats en lien avec les autres émetteurs liés (**Section 4**);
 - Démarches, constats et prochaines étapes en lien avec les Entités MVMT (**Section 5**);
 - Démarches, constats et prochaines étapes en lien avec les Entités Solstar (**Section 6**);
 - Statut quant aux honoraires et débours de l'Administrateur provisoire (**Section 7**);
 - Conclusions et recommandations (**Section 8**).

- 2.3. Aux fins d'alléger le contenu du Troisième rapport, celui-ci devrait être lu en parallèle avec les allégations de la Demande présentée *ex parte* et à huis clos afin d'ordonner la nomination d'un administrateur provisoire de l'Autorité (la « **Demande** »), l'Ordonnance, le Premier rapport et le Deuxième rapport.
- 2.4. Sauf indication contraire dans le Troisième rapport, l'Administrateur provisoire n'a pas audité, examiné ou autrement tenté de vérifier l'exactitude ou l'exhaustivité de l'information d'une manière qui serait conforme aux normes d'assurance généralement reconnues et n'a pas non plus examiné ou révisé les informations financières mentionnées dans ce rapport en vertu du Manuel des comptables professionnels agréés du Canada.
- 2.5. Sauf indication contraire dans le Troisième rapport, tous les montants sont exprimés en dollars canadiens. Les termes en majuscules qui ne sont pas autrement définis dans le Troisième rapport ont la signification qui leur est donnée dans le Premier rapport, le Deuxième rapport ou dans la Demande, selon le cas applicable.

3. DÉMARCHES, CONSTATS ET PROCHAINES ÉTAPES EN LIEN AVEC LES ENTITÉS WH

A. Démarches administratives effectuées depuis l'émission du Deuxième rapport

a. Communication avec les clients de VMWH et GAWH

- 3.1. Depuis l'émission du Deuxième rapport, plusieurs clients de VMWH et GAWH continuent de contacter l'Administrateur provisoire.
- 3.2. Depuis sa nomination, l'Administrateur provisoire a reçu un peu plus de 400 appels et environ la même quantité de courriels de la part de clients de VMWH et GAWH.
- 3.3. Les communications reçues par l'Administrateur provisoire de clients de VMWH et GAWH depuis l'émission du Deuxième rapport continuent de traiter des sujets décrits dans celui-ci, mais incluent également les sujets additionnels suivants :
 - i. Le manque de communication, de suivi et de transparence de la part des émetteurs liés ou non aux Entités WH;
 - ii. Le manque de cohérence entre les informations détenues par les clients de VMWH et GAWH concernant leurs investissements et les informations communiquées par les émetteurs concernant le portfolio de ceux-ci.
- 3.4. Deux constats découlent des nombreuses communications reçues des investisseurs.
- 3.5. Premièrement, il appert que plusieurs investisseurs semblent avoir un manque de compréhension et de connaissance concernant les produits distribués sur le marché dispensé, le fonctionnement de ce type de placement dispensé et les risques qui y sont associés.
- 3.6. Deuxièmement, l'Administrateur provisoire a constaté sur la base d'informations reçues de certains investisseurs que ceux-ci ne semblent pas avoir un profil de risque associé à un placement sur le marché dispensé.

- 3.7. Depuis le Deuxième rapport, l'Administrateur provisoire a continué sa campagne de communication à l'égard des investisseurs en transmettant à ceux-ci trois (3) avis additionnels et en publiant une foire aux questions (FAQ) sur son site internet.
- 3.8. Les trois avis susmentionnés traitent des éléments suivants :
- i. 3^e avis : Informations relatives à la publication du Deuxième rapport et à la fin de la période d'assurance pour la police d'assurance contre les erreurs et omissions des Entités WH dont le numéro de police est le SRD624236 (la « **Police d'assurance** »);
 - ii. 4^e avis : Informations relatives au processus de réclamation auprès du gestionnaire d'assurance Victor pour les investisseurs qui croient avoir une réclamation découlant d'une erreur ou omission ou d'un risque autrement couvert par la Police d'assurance;
 - iii. 5^e avis : Informations relatives à la mise à jour de la valeur unitaire des parts détenues par les investisseurs des Entités MVMT et des Entités Solstar et la mise à jour relativement aux autres émetteurs liés aux Entités WH.
- 3.9. Les avis envoyés aux investisseurs sont tous disponibles, en anglais et en français sur le site internet de l'Administrateur provisoire.

b. Gestion bancaire des Entités WH

- 3.10. Depuis sa nomination, l'Administrateur provisoire a assuré la gestion et le contrôle des opérations bancaires des Entités WH, et ce, pour l'entièreté des comptes bancaires connus.
- 3.11. L'Administrateur provisoire s'est assuré d'effectuer un suivi des dépôts faits dans les différents comptes des Entités WH et d'autoriser uniquement les paiements faits pour assumer des dépenses propres aux opérations de celles-ci.

B. Mise à jour du Deuxième rapport relativement aux engagements souscrits par certains représentants des Entités WH

- 3.12. Le paragraphe 2.121 du Deuxième rapport faisait état du fait que les Entités WH collaborent avec l'Administrateur provisoire dans le cadre de l'exercice de ses pouvoirs, à l'exception de la transmission des engagements souscrits lors de l'interrogatoire du 21 octobre 2024.

- 3.13. L'Administrateur provisoire confirme que les Entités WH collaborent toujours avec celui-ci dans le cadre de l'exercice de ses pouvoirs et qu'il est satisfait des engagements transmis par les Entités WH qui découlent de l'interrogatoire de M. Baltzis et M. Bernard.

C. Élaboration d'un Plan d'action et rencontre avec les dirigeants des Entités WH

- 3.14. Comme mentionné dans le Deuxième rapport, afin de corriger les lacunes, préoccupations et problématiques identifiées à ce jour en lien avec la gouvernance et la conformité des Entités WH et des émetteurs reliés, l'Administrateur provisoire a entamé ses démarches relativement à la mise en place d'un Plan d'action.
- 3.15. Le 27 novembre 2024, les dirigeants des Entités WH ont transmis pour fins de discussion un plan de transition.
- 3.16. Suite à l'analyse de ce plan de transition, l'Administrateur provisoire a conclu que celui-ci n'était pas satisfaisant afin de corriger de façon permanente les lacunes, préoccupations et problématiques identifiées.
- 3.17. Cela dit, plusieurs propositions contenues au plan de transition ont démontré une volonté des dirigeants des Entités WH de corriger certaines des lacunes, préoccupations et problématiques identifiées.
- 3.18. À la suite de discussions additionnelles, l'Administrateur provisoire a préparé un Plan d'action préliminaire visant à corriger de façon permanente les lacunes, préoccupations et problématiques et ainsi, permettre la levée éventuelle de l'administration provisoire.
- 3.19. Comme mentionné dans le Deuxième rapport, l'Administrateur provisoire a donné l'opportunité à l'Autorité et aux dirigeants des Entités WH de fournir leurs observations relativement au Plan d'action préliminaire.
- 3.20. Dans un premier temps, l'Administrateur provisoire a obtenu certaines observations de l'Autorité.
- 3.21. Dans un second temps, l'Administrateur provisoire a rencontré les dirigeants des Entités WH le 25 février 2025, et ce, en présence de l'avocat des Entités WH.
- 3.22. Dans le cadre de cette rencontre, l'Administrateur provisoire a présenté son Plan d'action préliminaire, obtenu les observations des dirigeants des Entités WH et discuté des étapes à franchir pour éventuellement lever l'administration provisoire.
- 3.23. Le Plan d'action préliminaire visait, notamment, les éléments suivants :
- i. L'inscription de VMWH sur le marché dispensé;
 - ii. Restriction / limitation de l'inscription de GAWH;
 - iii. Inscriptions de T. Baltzis (personne désignée responsable, gestionnaire de portefeuille, représentant en épargne collective et représentant sur le marché dispensé);

- iv. Rôle de T. Baltzis – Gouvernance;
 - v. Fonction de T. Baltzis sur le C.A. d'émetteurs sur le marché dispensé;
 - vi. Richard Bernard (Chef de la conformité et gestionnaire de portefeuille);
 - vii. Demande d'inscription comme cabinet en assurance;
 - viii. Services de consultation facturés à des émetteurs liés;
 - ix. Rôle et fonction de T. Baltzis et D. Kufedjian suivant la levée éventuelle de l'administration provisoire;
 - x. Provision visant les réclamations de clients / investisseurs.
- 3.24. Dans le cadre de cette rencontre, les dirigeants des Entités WH ont convenu de mettre en application à court terme certaines des modalités contenues au Plan d'action et ont eu l'occasion de proposer certaines modifications, dont certaines étaient acceptables pour l'Administrateur provisoire.
- 3.25. Depuis et comme mentionné ci-après, plusieurs des éléments visés par le Plan d'action ont été mis en application et l'Administrateur provisoire et les dirigeants des Entités WH sont toujours en discussion pour finaliser la mise en œuvre des autres éléments du Plan d'action.

D. Les éléments du Plan d'action mis en œuvre en date des présentes

i. L'inscription de VMWH sur le marché dispensé

- 3.26. À la suite d'une demande de radiation volontaire de VMWH soumise le ou vers le 13 décembre 2024, son inscription à titre de courtier sur le marché dispensé a été suspendue le 14 décembre 2024, et ce, pour l'ensemble des provinces où elle y était inscrite. Par ailleurs, cette même inscription est en voie d'être révoquée.
- 3.27. En collaboration avec l'Administrateur provisoire, le ou vers le 10 janvier 2025, VMWH a transmis un avis à tous ses clients ayant des placements sur le marché dispensé afin de les informer de la demande de radiation volontaire et la suspension de son inscription sur le marché dispensé.
- 3.28. Ce même avis indiquait également aux clients que VMWH ne pouvait plus agir à titre de courtier, de placeur ou de conseiller pour les produits sur le marché dispensé et ceux-ci étaient invités à trouver un autre représentant inscrit sur le marché dispensé.
- 3.29. Il faut noter que cette radiation volontaire a été précipitée par le fait que les Entités WH n'ont pas été en mesure de souscrire à une nouvelle police d'assurance relativement aux activités liées au marché dispensé à la suite de la fin de la période de couverture d'assurance de la Police d'assurance.

ii. Restriction / limitation de l'inscription de GAWH

- 3.30. Considérant les lacunes, préoccupations et problématiques identifiées auprès de GAWH qui incluait des produits sur le marché dispensé d'émetteurs dans les portefeuilles de placement de clients sous gestion discrétionnaire de GAWH, l'Administrateur provisoire continue son analyse et entend prendre une décision à cet égard.

iii. Inscriptions de T. Baltzis (Personne désignée responsable, gestionnaire de portefeuille, représentant en épargne collective et représentant sur le marché dispensé)

- 3.31. L'Administrateur provisoire, en collaboration avec les dirigeants des Entités WH, effectue les démarches afin de remplacer T. Baltzis à titre de personne désignée responsable.
- 3.32. Par ailleurs, suivant la radiation volontaire de l'inscription de VMWH à titre de courtier sur le marché dispensé, T. Baltzis n'est plus inscrit à titre de représentant sur le marché dispensé.
- 3.33. Les autres inscriptions de T. Baltzis devront faire l'objet de discussions additionnelles et l'Administrateur provisoire et/ou l'Autorité devra prendre les mesures nécessaires, le cas échéant.

iv. Rôle de T. Baltzis – Gouvernance

- 3.34. L'Administrateur provisoire, en collaboration avec Me Anick Morin et Mme Diane Gogan, entend améliorer les règles de gouvernance des Entités WH ce qui pourrait avoir un impact sur le ou les rôles de T. Baltzis.

v. Fonction de T. Baltzis sur le C.A. d'émetteurs sur le marché dispensé

- 3.35. À la demande de l'Administrateur provisoire, T. Baltzis a accepté de démissionner du conseil d'administration des émetteurs liés suivants :
- i. Trinity Hotels – 21 janvier 2025;
 - ii. NewOak Finance inc. – 25 mars 2025;
 - iii. The FoodCourt inc. – 25 mars 2025;
 - iv. Solstar Pharma inc. – 25 mars 2025;
 - v. Beauty World Search inc. – 25 mars 2025;
 - vi. Immex inc. – 25 mars 2025; et
 - vii. WattbyWatt inc. – 25 mars 2025.

vi. Richard Bernard (Chef de la conformité et gestionnaire de portefeuille)

- 3.36. Considérant, notamment, l'interrogatoire de M. Richard Bernard, l'Administrateur provisoire est d'avis que ce dernier n'a pas les compétences et le professionnalisme nécessaires aux fonctions de chef de la conformité et de gestionnaire de portefeuille.
- 3.37. Les dirigeants des Entités WH ont accepté de remplacer M. Bernard à titre de chef de la conformité et ont proposé de limiter le rôle de celui-ci à la gestion des fonds d'investissement.
- 3.38. La situation entourant M. Richard Bernard devra faire l'objet d'une décision par l'Administrateur provisoire et/ou de l'Autorité.
- 3.39. Le 10 février 2025, l'Administrateur provisoire, avec la collaboration des dirigeants des Entités WH, a signé un contrat avec la firme King Street Associates inc. afin d'assister les Entités WH dans la recherche d'un nouveau chef de la conformité.
- 3.40. Les dirigeants des Entités WH ont effectué plusieurs entrevues et ont soumis à l'Administrateur provisoire la candidature de Mme Diane Gogan.
- 3.41. Cette dernière a réussi tous ses examens et la demande de certification afin d'agir à titre de chef de la conformité pour VMWH a été acceptée par l'Autorité.
- 3.42. Mme Gogan est entrée en fonction à titre de chef de la conformité de VMWH le ou vers le 7 mai 2025 et, sous réserve de l'approbation de la certification par l'Autorité, sera également chef de la conformité de GAWH au cours des prochaines semaines. Mme Gogan a depuis commencé à prendre connaissance du dossier, des différents rapports de l'Administrateur provisoire ainsi que du rapport de Me Ginette Depelteau annexé au Deuxième rapport.
- 3.43. Qui plus est, l'Administrateur provisoire a mandaté Me Anick Morin, avocate en conformité, afin de s'assurer notamment que les mesures correctrices implantées depuis le Deuxième rapport ou implantées par Mme Gogan sont satisfaisantes relativement aux préoccupations identifiées et conformes à la réglementation en vigueur. Me Morin pourra également faire état de ses recommandations additionnelles, le cas échéant.
- 3.44. Par ailleurs, il est de l'intention de l'Administrateur provisoire que Me Morin lui soumette ses observations et recommandations à l'égard de la nomination potentielle de Me Laury Lavoie Cosette, candidate proposée par les dirigeants de Entités WH à titre de directrice de la conformité et personne désignée responsable.
- 3.45. À la suite de l'octroi du mandat à Me Morin, une rencontre a eu lieu le 3 juillet 2025 entre cette dernière, l'Administrateur provisoire, son procureur, Mme Gogan et les dirigeants des Entités Whitehaven, et ce, afin de discuter des prochaines étapes à réaliser dans le cadre de ce mandat et des objectifs.

vii. Demande d'inscription comme cabinet en assurance

- 3.46. Cette demande ayant été refusée par l'Autorité, cet élément est devenu sans objet.

viii. Services de consultation facturés à des émetteurs liés

- 3.47. Tel qu'il appert des paragraphes 2.69 à 2.93 du Deuxième rapport, l'Administrateur provisoire est préoccupé par les « services consultatifs » offerts ou qui ont été offerts par les Entités WH à des émetteurs liés.
- 3.48. Par conséquent, l'Administrateur provisoire entend mettre en place des règles de gouvernance et de conformité afin de corriger cette problématique qui soulève, notamment, des apparences de conflits d'intérêts.

Rôle et fonction de T. Baltzis et de D. Kufedjian suivant la levée éventuelle de l'administration provisoire

- 3.49. L'Administrateur provisoire entend continuer ses discussions avec T. Baltzis et D. Kufedjian relativement à leurs rôles et fonctions, et ce, en prenant en considération les observations des parties prenantes, incluant les recommandations de Me Morin.

ix. Provision visant les réclamations de clients / investisseurs.

- 3.50. Dans le contexte de la fin de la période de couverture de la Police d'assurance visant les activités sur le marché dispensé, plus de 367 investisseurs et clients des Entités WH ont transmis au gestionnaire d'assurance Victor une réclamation d'assurance.
- 3.51. Les réclamations d'assurance sont actuellement traitées par Victor et l'Administrateur provisoire n'a pas été impliqué dans le traitement et la révision desdites réclamations.
- 3.52. Par ailleurs, le 13 décembre 2024, l'Autorité a transmis à VMWH, GAWH, T. Baltzis, D. Kufedjian et Richard Bernard, une mise en demeure estimant que la responsabilité de ces derniers est engagée à la suite de manquements réglementaires et que l'Autorité entreprendra les recours appropriés.
- 3.53. Également, le 4 juillet 2025, l'Administrateur provisoire a reçu la signification d'une Demande d'ordonnances de nature provisoire et intérimaire de l'Autorité à l'encontre de T. Baltzis, D. Kufedjian et Richard Bernard (la « **Demande d'ordonnances** »).
- 3.54. La Demande d'ordonnances était présentable *pro forma* devant le Tribunal administratif des marchés financiers (le « **TAMF** ») le 10 juillet 2025.
- 3.55. Le TAMF a fixé l'audition sur la Demande d'ordonnances en septembre 2025;
- 3.56. Dans le cadre de cette Demande d'ordonnances, l'Autorité demande au TAMF, plusieurs ordonnances visant, notamment, les droits relatifs à l'inscription en valeurs mobilières, les certificats dans toutes les disciplines de T. Baltzis, D. Kufedjian et Richard Bernard et les rôles de ces derniers.
- 3.57. L'Administrateur provisoire n'entend pas contester la Demande d'ordonnance visant T. Baltzis, D. Kufedjian et Richard Bernard..
- 3.58. Qui plus est, l'Administrateur provisoire a été informé que trois (3) procédures judiciaires ont été intentées contre certaines des Entités WH depuis sa nomination par les demandeurs suivants :

- i. Me Mikhail Babenko-Gofman – Réclamation d'un montant de 15 000 \$ pour fautes alléguées commises à l'occasion de l'exercice de fonctions de représentants de VMWH;
 - ii. Mona Hébert et Hoang-Thai Nhan - Réclamation d'un montant de 468 000 \$ pour fautes alléguées commises à l'occasion de l'exercice de fonctions de représentants de VMWH;
 - iii. Paul Kamasoulis – Recours en oppression.
- 3.59. Dans ce contexte, l'Administrateur provisoire entend avoir des discussions avec les dirigeants des Entités WH et l'assureur afin d'établir, le cas échéant, une certaine provision monétaire.

E. MISE À JOUR FINANCIÈRE DES ENTITÉS WH

- 3.60. Le tableau suivant illustre l'état des recettes et débours des Entités WH pour la période entre le 13 septembre 2024 et le 31 mai 2025.

Entités WH	Pour la période débutant le 13 septembre 2024 et terminée le 31 mai 2025					
	GAWH	PWH	VMWH	WHC	WHCR	TOTAL
Encaissements						
Commissions	921,540	-	3,738,738	-	-	4,660,278
Frais de gestion	76,224	-	32,497	-	-	108,721
Sommes reçues des représentants	-	-	27,211	-	-	27,211
Revenus sous-location	-	22,995	-	-	-	22,995
Autres	270,236	-	16,886	-	36,548	323,670
Transfert entre compte	-	69,170	-	-	-	69,170
Encaissements totaux	1,268,000	92,165	3,815,332	-	36,548	5,212,045
Décaissements						
Salaires et charges sociales	179,599	-	710,082	-	-	889,681
Commissions versées aux représentants	-	-	2,800,489	-	-	2,800,489
Sous-traitants	-	-	166,473	-	-	166,473
Loyer	-	88,584	-	-	-	88,584
Assurances	16,721	-	58,861	-	-	75,582
Location d'autos	-	-	29,499	-	-	29,499
Frais de bureau	228,244	172	178,900	-	-	407,316
Pénalité AMF	-	-	67,500	-	-	67,500
Honoraires professionnels - Administration provisoire	487,936	-	-	-	-	487,936
Frais financiers	-	-	-	-	-	-
Frais bancaires	203	-	5,492	-	-	5,695
Remboursement prêt BDC	7,020	-	-	-	19,515	26,535
Transfert entre compte	57,580	-	11,590	-	-	69,170
Autres	132,391	4,421	2,613	-	-	139,425
Décaissements totaux	1,109,694	93,177	4,031,499	-	19,515	5,253,885
Variation de l'encaisse	158,306	(1,012)	(216,167)	-	17,033	(41,840)
Encaisse au début	648,322	3,284	512,578	696	587	1,165,467
Encaisse à la fin	806,628	2,272	296,411	696	17,620	1,123,627

- 3.61. Les encaissements identifiés comme « Autres » correspondent à des subventions gouvernementales et des remboursements de dépenses des fonds de placement canadiens et américains de WhiteHaven.
- 3.62. Les commissions versées aux représentants sont associées à l'épargne collective et non à des placements sur le marché dispensé.

- 3.63. Les frais associés aux sous-traitants correspondent à des sommes versées à un sous-traitant utilisé par les Entités WH pour la tenue de livres interne.
- 3.64. Les frais de bureaux inclus divers frais administratifs et autres déboursés associés aux fournisseurs de service liés aux opérations.
- 3.65. Les décaissements identifiés comme « Autres » sont principalement associés à des remises de taxes de vente.
- 3.66. On peut donc constater une variation négative de l'encaisse au niveau de VMWH, PWH ainsi qu'au consolidée. Par ailleurs, à la demande des dirigeants des Entités WH, les honoraires approuvés par la Cour ont été prélevés en totalité du compte bancaire de GAWH.

F. PROCHAINES ÉTAPES

- 3.67. L'Administrateur provisoire entend, notamment, continuer la mise en place du Plan d'action, en collaboration avec les dirigeants des Entités WH, et obtenir les constats et recommandations de Me Anick Morin afin de s'assurer que les problématiques de conformité et de gouvernance sont réglées ou, le cas échéant, qu'un plan de redressement soit préparé par cette dernière et l'Administrateur provisoire et mis en application, notamment, par la nouvelle directrice de conformité.

4. DÉMARCHES, CONSTATS ET PROCHAINES ÉTAPES EN LIEN AVEC LES ÉMETTEURS LIÉS

- 4.1. Comme mentionné dans le Deuxième rapport, l'Administrateur provisoire, en collaboration avec Raymond Chabot, avait l'intention de poursuivre les travaux en lien avec les évaluations des parts de certains émetteurs liés et dont l'évaluation et les informations données aux investisseurs paraissaient, pour certaines d'entre elles, a priori, trompeuses ou douteuses.
- 4.2. Cette démarche s'inscrivait avec la conclusion suivante de l'Ordonnance :

« Suspendre toute nouvelle vente de produits sur les marchés dispensés afin de lui [l'Administrateur provisoire] permettre de s'assurer que les produits offerts aux clients soient correctement évalués, notamment, mais non limitativement quant à la valeur des parts, et que les conflits d'intérêts découlant de la vente de produits d'émetteurs reliés ou associés soient adéquatement divulgués et adéquatement gérés, en respect de la réglementation applicable et lever telle suspension au moment où il le jugera opportun, le cas échéant ».
- 4.3. Les investisseurs, les Entités WH et les représentants ont été informés à la suite de l'Ordonnance que toute nouvelle vente de produits sur le marché dispensé par les Entités WH et leurs représentants était suspendue.
- 4.4. Or, la suspension le 14 décembre 2024 – et la révocation éventuellement – de l'inscription de VMWH à titre de courtier sur le marché dispensé, ainsi que les coûts importants associés à l'obtention d'une évaluation fiable de la valeur des émetteurs liés a poussé l'Administrateur provisoire à ne pas poursuivre cette démarche d'évaluation.

- 4.5. Ainsi, le 9 avril 2025, l'Administrateur provisoire a transmis un 5^e avis aux investisseurs afin de les informer que celui-ci ne pouvait plus justifier l'utilisation de fonds supplémentaires dans un tel contexte.
- 4.6. Ceci dit, l'Administrateur provisoire a transmis des demandes d'informations à divers émetteurs dont les produits ont pu être distribués ou sous gestion par les Entités WH afin d'obtenir certaines réponses qui pourraient éclairer davantage les investisseurs.
- 4.7. L'Administrateur provisoire joint en **Annexe A** un tableau synthèse des réponses obtenues par les émetteurs qui ont répondu aux demandes de l'Administrateur provisoire.
- 4.8. Puisque cela pourrait affecter les investisseurs, l'Administrateur provisoire a constaté que certains émetteurs font i) l'objet d'une interdiction d'opération (CTO), ii) d'une procédure d'insolvabilité, iii) n'ont plus d'activité ou iv) ne sont pas en mesure actuellement d'honorer des demandes de rachats.
- 4.9. Par ailleurs, en ce qui concerne Solstar et comme mentionné ci-après, la valeur des parts de celle-ci a été réduite tout récemment à 0,01 \$. À titre de rappel, environ 960 investisseurs ont investi dans Solstar un montant total de plus de 10,5 millions de dollars.
- 4.10. Il est bon de rappeler que préalablement à l'Ordonnance, la valeur divulguée aux investisseurs d'une part de Solstar était de 113,59 \$.
- 4.11. Qui plus est, le ou vers le 9 avril 2025, la valeur des parts de MVMT a été ajustée à la valeur de l'actif net (Net asset value ou la NAV) du fond au 31 décembre 2023 divisé par le nombre de parts détenues par les investisseurs à cette date, soit 8,72 \$.
- 4.12. À la suite de la publication des états financiers au 31 décembre 2024, l'Administrateur provisoire a demandé à Olympia Trust de modifier la valeur des unités à 6,79 \$ afin que celle-ci représente la valeur de l'actif net selon les états financiers.

5. DÉMARCHES, CONSTATS ET PROCHAINES ÉTAPES EN LIEN AVEC LES ENTITÉS MVMT

A. Démarches effectuées depuis le Deuxième rapport

- 5.1. Depuis le Deuxième rapport, l'Administrateur provisoire a effectué les démarches suivantes relativement aux Entités MVMT :
 - i. Effectué le suivi des recettes et débours des Entités MVMT;
 - ii. Procédé à l'analyse des demandes de quittances reçues de Mme Élisabeth Fortin (« **Mme Fortin** »), unique fiduciaire ou administratrice des Entités MVMT au moment de l'Ordonnance;
 - iii. Procédé à l'analyse des demandes reçues de Mme Fortin en lien avec certains prêts;
 - iv. Procédé au suivi du portefeuille de prêts de SCMC (MVMT);

- v. Transmis des citations à comparaître à Mme Fortin afin de procéder à son interrogatoire;
- vi. Procédé à l'interrogatoire de Mme Fortin entre le 30 janvier et le 6 février 2025;
- vii. Fait des suivis auprès de la procureure de Mme Fortin afin d'obtenir les engagements souscrits par cette dernière lors de son interrogatoire;
- viii. Collaboré avec PSB Boisjoli S.E.N.C.R.L. – LLP (ci-après « **PSB** »), auditeur des Entités MVMT, dans le cadre de l'exécution de l'audit de l'exercice terminé le 31 décembre 2024;
- ix. Produire les états financiers des Entités MVMT et le formulaire de l'*Avis sur l'emploi du produit* sur Sedar;
- x. Procédé à la mise à jour de la valeur unitaire des parts détenues par les investisseurs dans les Entités MVMT;
- xi. L'émission et envoi aux investisseurs des Entités MVMT des relevés fiscaux (T3 et Relevé 16) pour l'année fiscale terminée le 31 décembre 2024;
- xii. Analysé une lettre d'intention visant l'acquisition des actifs des Entités MVMT.

B. Situation financière du portefeuille de prêts

- 5.2. Selon le système de suivi de prêt TMO, en date du 31 mai 2025, le portefeuille de prêts de SCMC est composé de 63 prêts actifs (les « **Prêts** ») alors que 76 étaient actifs en date du Deuxième rapport.
- 5.3. Les Prêts représentent un montant à recevoir en capital de 29,6 M\$ comparativement à 32,1 M\$ en date du Deuxième rapport. Cette variation s'explique par le remboursement total ou partiel de certains prêts.
- 5.4. Depuis le Deuxième rapport, 13 prêts ont été encaissés pour un montant en capital de 2,5 M\$ représentant la totalité du solde en capital dû.

a. Prêts en souffrance

- 5.5. L'Administrateur provisoire a préparé une mise à jour, en date du 31 mai 2025, des Prêts en souffrance.
- 5.6. Il est de la compréhension de l'Administrateur provisoire qu'un prêt est en souffrance si le dernier paiement d'intérêts dû n'a pas été effectué par l'emprunteur. L'Administrateur provisoire s'est fondé pour cette analyse sur la date du dernier paiement dû selon TMO, et ce, considérant que les paiements des emprunteurs ne sont pas faits directement à SCMC comme indiqué par l'Administrateur provisoire dans ces rapports précédents, mais bien à une société liée à Mme Fortin.
- 5.7. Cette analyse a été effectuée en fonction des catégories ci-dessous :
 - Prêt en souffrance depuis moins de 30 jours.
 - Prêt en souffrance depuis 30 jours et plus, mais moins de 90 jours.
 - Prêt en souffrance depuis 90 jours et plus, mais moins de 180 jours.
 - Prêt en souffrance depuis 180 jours et plus, mais moins de 365 jours.

- Prêt en souffrance depuis 365 jours et plus.

5.8. Le tableau présente le résultat de cette analyse en comparaison avec les informations contenues au Deuxième rapport. On constate donc que :

- 6 prêts, représentant **7,4 M\$** ou **21%** des Prêts sont en souffrance depuis plus de 180 jours, mais de moins de 365 jours.
- 34 prêts, représentant **19,2 M\$** ou **56%** des Prêts sont en souffrance depuis plus de 365 jours.
- 40 prêts, représentant **26,6 M\$** ou **77%** des Prêts sont donc en souffrance depuis plus de 180 jours (comparativement à 56% en date du Deuxième rapport).

Nombre de jours en souffrance en milliers de \$ CAD	Selon le Troisième rapport					Selon le Deuxième rapport					Variation	
	Capital	Intérêts	TOTAL	Proportion	Nombre	Capital	Intérêts	TOTAL	Proportion	Nombre	\$ (en milliers)	Nombre
Prêts en règle	2,756	23	2,779	8%	10	5,625	41	5,666	16%	22	(2,887)	(12)
Moins de 30 jours	1,321	18	1,339	4%	7	8,212	122	8,334	23%	11	(6,995)	(4)
30 jours et plus mais moins de 90 jours	2,389	57	2,446	7%	3	698	21	719	2%	3	1,727	-
90 jours et plus mais moins de 180 jours	1,401	68	1,469	4%	3	999	62	1,061	3%	3	408	-
180 jours et plus mais moins de 365 jours	6,759	594	7,353	21%	6	2,824	296	3,120	9%	12	4,233	(6)
365 jours et plus	14,946	4,256	19,202	56%	34	13,714	3,100	16,814	47%	25	2,388	9
TOTAL	29,572	5,016	34,588	100%	63	32,072	3,642	35,714	100%	76	(1,126)	-13

b. Prêts échus (Fin du terme)

5.9. L'Administrateur provisoire a également analysé les Prêts en fonction de la date de maturité de ceux-ci tels que comptabilisés dans TMO.

Année de maturité en milliers de \$ CAD	Selon le Troisième rapport		Selon le Deuxième rapport		Variation	
	Capital	Nombre	Capital	Nombre	\$ (en milliers)	Nombre
2021	315	2	315	2	-	-
2022	8,386	17	9,337	18	(951)	(1)
2023	8,517	16	8,975	18	(458)	(2)
2024	3,631	15	5,014	23	(1,383)	(8)
2025	7,677	12	8,177	14	(500)	(2)
2026	1,046	1	-	-	1,046	1
2029	-	-	254	1	(254)	(1)
TOTAL	29,572	63	32,072	76	(2,500)	(13)

5.10. Le tableau au paragraphe suivant présente le nombre de Prêts qui sont échus, la valeur de ceux-ci ainsi que le nombre de jours moyens de retard.

5.11. L'analyse démontre que plus de **59 Prêts**, représentant **27,7 M\$** ou près de **94%** du solde en capital des Prêts, sont des Prêts échus, soit une augmentation de 5,7 M\$ comparativement au Deuxième rapport. Le tableau présente également le nombre de Prêts qui sont en souffrance depuis plus de 90 jours ainsi que la valeur.

Sommaire des prêts échus en milliers de \$			Nombre		En souffrance depuis plus de 90 jours	
	Nombre	Valeur	de jours moyen	% du portefeuille	Nombre	Valeur
Depuis moins de 90 jours	8	6,643	50	22.46%	1	4,174
Depuis plus de 90 jours mais moins que 365 jou	14	3,336	239	11.28%	9	2,636
Depuis plus de 365 jours	37	17,758	887	60.05%	32	15,251
TOTAL	59	27,737			42	22,061

5.12. On constate que plus de 60% des Prêts sont échus depuis plus de 887 jours en moyenne et que plus de 85% de ceux-ci sont en souffrance depuis plus de 90 jours.

5.13. En conclusion, l'Administrateur provisoire ne peut que conclure que le portefeuille des Prêts octroyés par SCMC est dans une situation vulnérable. Dans ce contexte, l'Administrateur provisoire devra procéder à certains actes conservatoires et mettre en place un plan d'action afin d'améliorer la situation.

C. L'interrogatoire de Mme Fortin

- 5.14. À la suite de la transmission de citations à comparaître, l'Administrateur provisoire et ses procureurs ont procédé à l'interrogatoire de Mme Fortin les 30 janvier, 3, 5 et 6 février 2025.
- 5.15. Lors des interrogatoires, Mme Fortin a souscrit à environ 110 engagements relativement aux opérations et Prêts des Entités MVMT.
- 5.16. Malgré les nombreux suivis de l'Administrateur provisoire et même une citation à comparaître, Mme Fortin n'a répondu qu'à une très faible quantité des engagements souscrits.
- 5.17. Plusieurs communications ont été reçues par les procureurs de l'Administrateur provisoire de la part de Me Chicoine, procureure de Mme Fortin, alléguant certains motifs afin de justifier l'incapacité de Mme Fortin à transmettre plus rapidement les engagements.
- 5.18. Or, considérant que les engagements ont été souscrits il y a maintenant 4 mois, l'Administrateur provisoire est d'avis que Mme Fortin omet ou néglige de collaborer avec l'Administrateur provisoire relativement à la transmission des engagements souscrits qui permettraient de faire avancer l'enquête de l'Administrateur provisoire et fournir des réponses additionnelles aux investisseurs et à la Cour.
- 5.19. Puisque la réception des engagements manquants est primordiale pour les travaux de l'Administrateur provisoire, celui-ci entend continuer ses démarches afin d'obtenir les réponses aux engagements souscrits et au besoin, verra à s'adresser à la Cour.

i. Rappel des constats du Deuxième rapport

- 5.20. Comme mentionné dans le Deuxième rapport, l'Administrateur provisoire a constaté que certaines informations contenues à la Notice d'offres sont fausses, trompeuses ou incomplètes en lien avec les Entités MVMT.
- 5.21. Les informations fausses ou trompeuses contenues à la Notice d'offre identifiées dans le Deuxième rapport avaient trait aux éléments suivants :
- La gestion des prêts SCMC par une ou des sociétés liées à Mme Fortin;
 - Des prêts octroyés par SCMC avec des coprêteurs liés à Mme Fortin;
 - La perception des paiements des emprunteurs de SCMC par une ou des sociétés liées à Mme Fortin;
 - Des prêts octroyés par SCMC de plusieurs millions de dollars à des sociétés liées à Mme Fortin.
- 5.22. Dans le cadre de l'interrogatoire de Mme Fortin, l'Administrateur provisoire a permis à cette dernière de répondre aux questions en lien avec les préoccupations susmentionnées de l'Administrateur provisoire et d'obtenir sa version des faits.

- 5.23. Or, l'Interrogatoire a permis de confirmer les préoccupations de l'Administrateur provisoire et l'exactitude des éléments susmentionnés qui sont au détriment des investisseurs.
- 5.24. Qui plus est, l'Administrateur provisoire a constaté une réticence de Mme Fortin face à plusieurs sujets et cette dernière n'a pas été en mesure de répondre à plusieurs questions pertinentes, préférant indiquer à plusieurs reprises qu'elle devait faire des vérifications ou consulter ses dossiers avant de répondre.
- 5.25. Cette façon de faire explique, en grande partie, le nombre d'engagements souscrits par Mme Fortin.
- 5.26. Or, malgré les nombreux suivis, Mme Fortin omet ou néglige toujours depuis les interrogatoires tenus en janvier et février 2025 de transmettre les engagements souscrits.
- ii. Contrairement à la Notice d'offres, WHC n'est pas le gestionnaire des prêts, mais bien GEF et/ou Gestion EF, ces dernières effectuant la gestion de A à Z des prêts SCMC, incluant les encaissements.**
- 5.27. L'interrogatoire de Mme Fortin a permis de confirmer que WHC n'est aucunement le gestionnaire des prêts et que les réels gestionnaires sont GEF ou Gestion EF, le tout dépendamment si SCMC agit comme coprêteur avec GEF ou avec Gestion EF.
- 5.28. Or, ce conflit d'intérêts a été complètement occulté aux investisseurs dans les notices d'offres.
- 5.29. Surprenamment, la réponse de Mme Fortin dans le cadre d'une question introductive a été la suivante à l'égard de la relation entre GEF et SCMC :
- Q.** Est-ce qu'il y a des services qui ont été rendus par Groupe Élisabeth Fortin à MVMT?
- R.** Attends un petit peu, là, que j'y pense... Je te dirais non, à première vue parce que... Je te dirais non à première vue, je vais voir si je change ma réponse éventuellement, là.
- 5.30. Finalement, la réponse donnée par Mme Fortin fut la suivante, laquelle confirme que GEF s'occupe de A à Z des prêts octroyés par SCMC :
- R.** Bien, les services sont tous fournis par Groupe Élisabeth Fortin. On parle de l'origination, on parle de la... de la... de payer Mouvement Capital, on parle Qu'est-ce que je pourrais dire... Le défaut, récupérer... parler avec les clients, la gestion du client. C'est tout Groupe Élisabeth Fortin qui le fait, là. Fait qu'on... Je sais pas, c'est parce que j'essaie de comprendre exactement.
- Q.** Oui, oui, mais la question... Vous commencez la réponse, elle est la réponse que je m'attends, dans le sens que c'est Groupe Élisabeth Fortin qui s'occupe de A à Z des prêts de MVMT?
- R.** Exact, oui.
- Q.** Donc, de l'analyse de prêt, à l'octroi du prêt, au suivi du prêt, aux encaissements du prêt...
- R.** Oui.

Q. au recouvrement du prêt, à la quittance du prêt? Donc, de A à Z, c'est Groupe Élisabeth Fortin qui s'en occupe?

R. Exact, exact. Si c'est ça, la réponse, c'est oui.

Q. O.K. Et Groupe Élisabeth Fortin est également actionnaire à 50% de Gestion GEF-SF, c'est ça?

R. Exact.

5.31. La situation est la même au niveau de la gestion des prêts SCMC lorsque Gestion EF est coprêteur :

Q. O.K. Est-ce qu'elle a rendu quelconques services ou tâches pour MVMT?

R. C'est le même principe que Groupe. Elle fait tout...elle fait tout de A à Z quand le prêt vient de Gestion.

Q. (...) lorsque Gestion est coprêteur avec MVMT, c'est Gestion qui s'occupe de l'ensemble des démarches en lien avec le prêt MVMT, donc de A à Z, de l'analyse, à l'octroi, jusqu'au recouvrement. Et quand c'est Groupe qui est coprêteur avec MVMT, c'est Groupe qui s'occupe de la gestion de A à Z du prêt MVMT, c'est ça?

R. Exact.

5.32. Mais il y a plus. Les fiduciaires des Entités MVMT étaient, préalablement au 15 avril 2023, Mme Fortin, Philippe Thibodeau et Clayton Desaultels.

5.33. Selon Mme Fortin, M. Thibodeau et M. Desaultels ont démissionné suite au conflit d'intérêts lié à la gestion des prêts SCMC par Gestion EF et considérant que SCMC a octroyé un prêt à une société dont les actionnaires sont Mme Fortin, M. Thibodeau et M. Desaultels.

5.34. Étonnamment et bien que Mme Fortin se retrouvait dans la même situation de conflit d'intérêts que M. Thibodeau et M. Desaultels, celle-ci a décidé de demeurer fiduciaire unique des Entités MVMT :

Q. Non, mais ma question, là, était : est-ce que vous savez qu'à titre de fiduciaire, vous devez éviter de vous placer dans des situations de conflit d'intérêts?

R. Oui.

Q. O.K. Vous le savez? Parfait. Je pense qu'on en a parlé un petit peu plus tôt, mais au moment de la constitution du Fonds, donc en 2019, il y avait trois fiduciaires? Madame Fortin?

R. Bien oui, c'était la... je pense que c'était la norme, là.

(...)

Q. Non, non, je vous pose, vous, là, est-ce que l'objectif de ne pas être un fiduciaire, c'est de ne pas laisser le contrôle d'un fonds à une seule personne? Est-ce que vous êtes d'accord avec ça?

R. Oui.

(...)

Q. O.K.? Puis là, je vous pose verbalement la question suivante : pourquoi ils ont démissionné?

R. La question de conflit d'intérêts.

Q. O.K. Puis, c'était quoi le conflit d'intérêts?

R. Bien, c'était le prêt de Strawberry, là, le financement de Strawberry, là.

Q. O.K. Mais vous, vous êtes aussi dans Strawberry, pourquoi vous avez pas cessé d'agir comme fiduciaire, si c'était un conflit d'intérêts?

R. J'ai aucune idée... J'ai aucune idée, j'ai discuté avec des gens, puis on m'a dit : « Regarde, on va faire ça comme ça. » Puis, c'est... c'est... moi, j'ai resté là pour continuer la bonne... la bonne gestion du Fonds et de mémoire, remplacer les personnes était très compliqué.

(...)

R. C'est comme... c'est de la façon qu'on l'a géré, je peux pas te répondre de plus. Et l'autre conflit d'intérêts supplémentaire... En fait, pour aussi éviter un autre conflit d'intérêts supplémentaire, étant donné qu'on mettait en place Gestion Groupe Élisabeth Fortin, bien, c'est de là qu'on a pris la décision aussi de la démission des deux fiduciaires.

Q. O.K. Fait que les deux motifs de conflit, c'était le prêt Strawberry et la création de Gestion?

R. Oui.

Q. Puis, à nouveau, vous êtes impliquée dans Gestion, on est d'accord?

R. Tout à fait.

Q. O.K. Et dans la notice d'offre de mai 2024, il est indiqué :

« Par la suite de la démission de Clayton Desautels et Philippe Thibodeau à titre de fiduciaires en mars 2023 en raison de conflits d'intérêts, un processus de nomination de deux nouveaux fiduciaires est en cours. » C'est quoi le processus qui a eu lieu?

R. On a décidé de ne pas faire de processus parce que c'était vraiment compliqué. Là, encore une fois, je résume parce que je suis pas la spécialiste de ça. Il fallait envoyer des lettres à tous les investisseurs et avoir une réponse pour être capable de remplacer... En fait, j'avais trouvé deux nouveaux fiduciaires, mais tu peux pas juste mettre les fiduciaires en place. Il fallait faire le processus de...

Q. Mais c'est quand vous avez décidé de ne pas faire de processus?

R. On en a discuté à l'interne avec les gens avec qui on est propriétaire, **Dimitri**, puis **Tommy**, et c'était trop compliqué de faire le processus.

(...)

Q. Vous êtes la seule qui contrôle le Fonds dans une situation où vous le savez que vous êtes en conflit d'intérêts, on est d'accord?

R. Je comprends.

Q. O.K. Vous comprenez, mais vous êtes d'accord aussi?

R. Bien, je peux pas... je peux pas aller à l'encontre de ce que tu me dis. Mais oui, je suis d'accord.

- 5.35. Or, M. Desautels et M. Thibodeau sont également actionnaires, indirectement, de Gestion EF, société qui gère de A à Z des prêts de SCMC. On comprend donc que bien que ces deux fiduciaires aient démissionné pour cause de conflit d'intérêts, ils ont continué d'être impliqués dans la gestion des prêts de SCMC par le biais de Gestion EF.

- 5.36. Dans les faits, Mme Fortin a porté les nombreux chapeaux suivants dépouillant les investisseurs de toute mesure de protection permettant d'empêcher des conflits d'intérêts ou la gestion de ceux-ci par une personne indépendante et sans lien de dépendance :
- a) Seule fiduciaire ou administratrice des Entités MVMT, selon le cas applicable;
 - b) Actionnaire majoritaire, administratrice et présidente de GEF coprêteur avec SCMC et gestionnaire des prêts SCMC;
 - c) Présidente et actionnaire indirect de Gestion EF coprêteur avec SCMC et gestionnaire des prêts SCMC;
 - d) Présidente et actionnaire indirect de WhiteHaven Capital inc., gestionnaire déclaré des prêts de SCMC, mais qui n'a pas agi comme gestionnaire;
 - e) Actionnaire majoritaire et présidente de Vega Solutions inc., laquelle fait les entrées de données pour les Entités MVMT;
 - f) Présidente et actionnaire indirect de 9427-9759 Québec inc., emprunteur de SCMC;
 - g) Présidente et actionnaire indirect de Les Propriétés Strawberry inc., emprunteur de SCMC;
 - h) Actionnaire de 9399-0851 Québec inc., emprunteur de SCMC;
 - i) Personne responsable de l'autorisation des prêts de SCMC, d'accorder une cession de rang, de donner une quittance, de choisir le ou les coprêteurs, d'établir la répartition du prêt entre coprêteurs, de l'obtention des sûretés, de la gestion des prêts, du suivi des défauts et des recours judiciaires, etc.
- 5.37. Non seulement les nombreux conflits d'intérêts et les réels gestionnaires des prêts SCMC n'ont pas été divulgués dans les notices d'offres, mais cette situation a manifestement mené à des décisions qui sont au détriment des intérêts des investisseurs.
- 5.38. À titre d'exemple, non limitatif, l'interrogatoire de Mme Fortin a permis de comprendre que La Quinte Flush Royale inc., actionnaire de Gestion EF a facturé des frais financiers à SCMC.
- 5.39. Il a également été possible de comprendre que c'est GEF ou Gestion EF qui perçoit les frais financiers des emprunteurs de SCMC alors que certaines notices d'offres indiquent pourtant que c'est cette dernière qui les perçoit;
- R.** Il y a deux entités qui reçoivent des rémunérations, c'est Gestion et Groupe.
(...)
- Q.** Il y a un prêt... MVMT octroie un prêt, moi, je veux savoir sur ce prêt-là, là, sur le prêt MVMT, c'est quoi les frais qui sont payés par l'emprunteur à Gestion ou à Groupe en lien avec le prêt MVMT?
- R.** Bien, c'est un... En fait, je peux te donner la braquette, c'est entre 2 et 3%.
- 5.40. Au détriment des intérêts des investisseurs, c'est GEF et/ou Gestion EF qui perçoit les frais financiers de l'ordre de 2%, et ce, même pour la portion prêtée par SCMC à l'emprunteur :
- Q.** Peu importe la répartition du prêt de MVMT, c'est Groupe ou Gestion qui perçoit le frais financier?
- R.** Exact.

Q. Donc, si par exemple, je vous donne l'exemple d'un prêt... MVMT débourse 1 million, mais Gestion ou Groupe est là pour 10 000 \$, c'est quand même Groupe ou Gestion qui perçoit le frais financier, c'est ça?

R. Oui.

Q. Et le frais financier est calculé sur le montant total prêté, donc pas juste le montant du prêt de Groupe ou de Gestion, mais ça inclut le total du prêt de l'ensemble des coprêteurs, c'est ça?

R. Exact.

- 5.41. Ainsi, non seulement l'emprunteur de SCMC paie à GEF ou Gestion EF des frais financiers sur l'ensemble du montant emprunté à l'ensemble des coprêteurs, mais ces frais financiers sont perçus directement et uniquement du capital prêté par SCMC. Autrement dit, SCMC finance les frais financiers payés à GEF ou Gestion EF :

Q. O.K. Puis ça, c'est payé à même le déboursé fait par MVMT Capital? C'est ça?

R. Déboursé fait pour le prêt.

Q. Oui, oui, déboursé fait pour le prêt. Donc, dans ce cas-ci, par exemple, MVMT Capital a fait un déboursé de 358 000 \$ et sur ce montant-là, il est enlevé les honoraires, les frais financiers Groupe Elizabeth Fortin de 23 200 \$. Et là, donc, au net, l'emprunteur, sur le déboursé MVMT, reçoit une somme moindre. C'est ça?

R. Exact.

- 5.42. L'interrogatoire a permis de comprendre que SCMC ne perçoit un frais financier que s'il accepte de faire un déboursé progressif, mais ne perçoit aucun frais sur le capital initial déboursé :

Q. Oui, puis ça, je le conçois, madame Fortin, mais je veux juste être sûr de comprendre. Donc, il y a le frais financier initial qui est sur le montant du prêt qu'on sait que les prêteurs vont déboursier. Ça, c'est payé à Groupe Elizabeth Fortin, puis c'est payé à même le déboursé MVMT initial. Si ce prêt-là prévoit des prêts, des déboursés progressifs en plus, bien, là, à ce moment-là, si MVMT effectue des déboursés progressifs, à ce moment-là, à la fin, il y a un 1,5% ou 2% calculés sur les déboursés progressifs MVMT qui va aller à MVMT. C'est-tu ça?

R. Exact.

- 5.43. Autre exemple des effets pervers de ces situations de conflit d'intérêts est le fait que Mme Fortin a autorisé des prêts octroyés par SCMC à des emprunteurs liés dont des sociétés où elle est actionnaire. Or, l'ensemble des prêts actifs liés à Mme Fortin sont en défaut.

- 5.44. Par ailleurs, dans le cadre de l'interrogatoire de Mme Fortin, cette dernière n'a eu d'autre choix qu'admettre qu'elle a fait l'usage d'un prête-nom afin de s'octroyer un prêt lié :

Q. O.K. Si je regarde par exemple le prêt, le prêt 15 à Hugo Lizotte, monsieur Hugo Lizotte, est-ce qu'il a agi comme prête-nom pour l'une de vos sociétés?

R. Je ne pense pas. Il faudrait que je vérifie.

Q. Vous ne pensez pas? Vous devez vérifier? Vous allez vérifier quoi pour savoir si Hugo Lizotte a agi comme prête-nom pour l'une de vos sociétés?

R. Je vais regarder... Je vais regarder le prêt en tant que tel, là.

Q. Mais c'est... Il me semble que c'est quelque chose qui devrait être à votre connaissance, si Hugo Lizotte a agi comme prête-nom pour l'une de vos sociétés? Qu'est-ce que vous avez... J'essaie de comprendre qu'est-ce que vous devez vérifier. C'est pas à votre connaissance, ça?

R. Bien, je vais vérifier. Écoute, j'ai tellement de prêts, je ne sais pas quoi dire, là. J'ai... Je veux dire, je vais, je vais vérifier. Je vais vous revenir avec l'information.

Q. O.K. Bien, est-ce qu'il y a des emprunteurs qui ont signé des prêts avec MVMT qui sont des prête-noms?

R. Ça a pu arriver.

(...)

Q. Donc, entente entre 9404-9764 Québec inc., ça, et Les Propriétés Strawberry. Vous vous rappelez de ça, madame Fortin?

R. O.K.

Q. Et Hugo Lizotte, en lien avec le prêt numéro 15, la sûreté sur le lot pour l'immeuble 3528-3530, rue Ontario Est.

R. O.K.

Q. « Ceci déclaré, les parties conviennent que l'acte mentionné au paragraphe 1 n'a été effectué qu'à titre apparent, Hugo Lizotte n'ayant jamais eu l'intention d'acquérir ledit immeuble; que 9404-9764 Québec inc. soit le seul et unique propriétaire de l'immeuble, malgré le fait que le nom de 9404 n'apparaît pas; que 9404 assume en totalité toutes les dépenses, impositions et autres frais relatifs à l'immeuble, notamment les remboursements hypothécaires en faveur des prêteurs privés MVMT Capital. » Vous vous rappelez de ça?

R. Bien, au moins vous avez fait la recherche pour moi. J'ai pas besoin de vous revenir avec un engagement.

(...)

Me SABIA CHICOINE : Maître Benmokrane, on a un engagement de vous revenir. Madame Fortin vous a expliqué qu'elle ne se souvient pas dans quel dossier il y a potentiellement des prête-noms. Un prête-nom, c'est légal, donc...

Me RACHID BENMOKRANE : Maître Chicoine, un prête-nom, c'est légal sauf quand ça va à l'encontre de l'ordre public, un. Et un prête-nom, c'est surtout mal vu lorsqu'on utilise des fonds d'investisseurs, qu'on déclare aux investisseurs qu'il n'y a aucun emprunteur qui sont liés et que là, madame Fortin utilise des prête-noms pour obtenir des prêts liés. Oui, c'est problématique.

(...)

Q. O.K. Ça n'a pas été divulgué à l'AMF, ça n'a pas été divulgué aux investisseurs. Vous êtes d'accord avec moi?

R. D'accord avec vous.

iii. Contrairement à la Notice d'offres, les prêts octroyés sont en quasi-totalité effectués avec GEF et/ou Gestion EF

5.45. Malgré les mentions dans les Notices d'offres, Mme Fortin a indiqué ce qui suit dans son interrogatoire :

R. Euh. On y reviendra, mais en gros, MVMT ne prête jamais seul. Donc, c'est presque sûr qu'il y a soit un coprêteur ou soit Groupe Elizabeth Fortin qui est avec MVMT.

5.46. Considérant l'implication de GEF et de Gestion EF à titre de coprêteur de SCMC et de gestionnaire des prêts de SCMC, l'Administrateur provisoire a jugé important de s'assurer que les fonds des investisseurs n'étaient pas utilisés afin de faire des prêts avec un coprêteur qui agit comme prête-nom ou paravent.

5.47. Or, questionnée sur cet élément, les réponses de Mme Fortin ont été les suivantes :

Q. Donc, ma question, je vais vous la reposer de façon encore claire. Est-ce que Groupe Élizabéth Fortin agit dans le cadre de prêts comme prête-nom pour quelqu'un d'autre? Donc, que le réel prêteur n'est pas Groupe Élizabéth Fortin, mais quelqu'un d'autre?

R. Il faudrait que je vérifie.

Q. Vous le savez pas?

R. Il faut que je vérifie.

5.48. Par ailleurs, lors de l'interrogatoire de Mme Fortin, l'Administrateur provisoire lui a posé des questions sur le fichier Excel utilisé pour les prêts SCMC préalablement à l'utilisation de TMO.

5.49. En effet, l'Administrateur provisoire a constaté dans le fichier Excel utilisé antérieurement par SCMC qu'il y avait une liste de « prêteurs nonobstant » qui pourrait démontrer l'usage de prête-nom à titre de coprêteur de MVMT :

Q. Oui. Dans la dernière case, il est marqué « REP coprêteur NOB », c'est quoi ce document-là?

R. C'est l'information pour le coprêteur.

Q. O.K. Puis, c'est quoi « NOB » ?

R. Il faudrait que je demande à Mourad, là, c'est... Il faut que je demande à Mourad, c'est tous des termes à Mourad.

Q. C'est quoi « NOB »?

R. J'en ai aucune idée. C'est comme « mets la main dans...mets la monnaie dans ma main », j'avais même pas vu ça dans le fichier Excel. Ça, c'est le fichier...

Q. « NOB », vous savez pas ce que c'est quoi ?

R. Il faut que je demande à Mourad. C'est le fichier à Mourad, ça, de support de back-office.

(...)

Q. O.K. Alors, onglet « NOB », ça, vous nous avez dit que vous ne saviez pas c'était quoi?

R. C'est des vieux... c'est des vieilles affaires, ça.

Q. C'est MVMT Capital?

« Je, soussigné, Groupe Élizabéth Fortin, dûment représenté par Élizabéth Fortin, résidante au [adresse caviardée] déclare et confirme ce qui suit. (...) « Nonobstant le fait qu'en vertu de l'acte de prêt précité et sa publication, j'apparaisse comme cocréancier hypothécaire d'une somme de 18 550 000, cette dernière appartient en réalité à... »

(...)

Q. (...) Donc, continuons, Madame Fortin, est-ce que ce document-là ou un document similaire, vous avez déjà utilisé ça pour remettre les intérêts que Groupe Élizabéth Fortin a perçus?

R. C'est un... Je vais vous répondre : il faut que je regarde mes affaires.

- 5.50. L'Administrateur provisoire tient à préciser que l'usage d'un prête-nom n'est pas illégal en soi, mais celui-ci est préoccupé par « un tel usage potentiel non divulgué aux investisseurs », « l'usage d'un tel stratagème pour occulter la présence d'un coprêteur pour un motif illicite » ou « l'usage d'un tel stratagème afin d'occulter un prêt octroyé par SCMC à une personne liée à Mme Fortin », le cas échéant.
- 5.51. Par conséquent, en date des présentes, l'Administrateur provisoire ne peut toujours pas indiquer aux investisseurs avec qui ils ont ultimement octroyé des prêts.
- 5.52. Bien que l'Administrateur provisoire a demandé à Mme Fortin de fournir à l'Administrateur provisoire certains documents et réponses en lien avec l'usage potentiel de prête-nom(s), Mme Fortin n'a toujours pas répondu à ces engagements en date des présentes ce qui a comme conséquence de laisser le doute planer.
- 5.53. Par ailleurs, l'Administrateur provisoire a demandé à Mme Fortin pourquoi elle n'avait pas divulgué dans les Notices d'offres que la quasi-totalité (100% des Prêts actifs) des prêts SCMC était effectuée avec GEF et/ou Gestion EF et sa réponse fut la suivante :

Q. Pourquoi vous déclarez pas que vous faites des prêts également avec Gestion Elizabeth Fortin?

R. Parce que je le savais pas qu'il fallait que je fasse tout ça.

- 5.54. Bien que l'interrogatoire de Mme Fortin a permis de confirmer certains éléments mentionnés au Deuxième rapport, il demeure plusieurs préoccupations en suspens.
- 5.55. Par ailleurs, durant les interrogatoires de Mme Fortin, celle-ci a confirmé que La Quinte Flush inc., une société liée à Mme Fortin, aurait agi à titre de coprêteur pour des prêts émis par SCMC.
- 5.56. Ceci représente un conflit d'intérêts additionnel. En effet, Mme Fortin ne peut, en toute impartialité, défendre les intérêts de SCMC, société dont elle est l'unique fiduciaire, et ceux d'une société pour laquelle elle est actionnaire, à savoir GEF, Gestion EF ou La Quinte Flush inc.
- 5.57. Mme Fortin a d'ailleurs confirmé que cette information n'avait pas été divulguée dans les Notices d'offres.

iv. Contrairement à la Notice d'offres, des prêts ont été faits à des emprunteurs liés

- 5.58. La Notice d'offres, dans la section conflit d'intérêts, indique ce qui suit :

« Veuillez noter que tous les emprunteurs sont des emprunteurs tiers sans lien de dépendance »

- 5.59. Lors de l'interrogatoire de Mme Fortin et puisque la Notice d'offres indique que SCMC n'a pas fait et ne fera pas de prêts liés, l'Administrateur provisoire a demandé à Mme Fortin combien de prêts SCMC a faits avec une société ou une personne liée à Mme Fortin.

5.60. Or, la réponse de Mme Fortin a été la suivante, et ce, malgré qu'elle soit la seule fiduciaire des Entités MVMT et qu'elle ne peut certainement pas ignorer les prêts qu'elle s'est octroyés directement ou indirectement :

R. Il faut que je vérifie, je peux pas te répondre.

Q. Vous le savez pas?

R. Non.

5.61. Bien que Mme Fortin a déclaré à l'Autorité que SCMC n'avait fait qu'un (1) prêt lié, l'analyse des prêts par l'Administrateur provisoire a permis de démontrer que SCMC, par le biais de Mme Fortin, a octroyé plusieurs prêts liés à cette dernière.

5.62. Questionnée relativement à l'absence de divulgation des prêts liés aux investisseurs, Mme Fortin a répondu ce qui suit :

Q. Mais vous savez qu'il y en a des prêts liés?

R. Oui, oui, puis il y en a qui ont été divulgués.

Q. En fait, il n'y a aucun prêt lié qui a été divulgué dans la notice d'offre. La seule fois que vous avez divulgué un prêt lié, c'est en réponse à une demande formulée par l'AMF qui disait : « Pourquoi le prêt à Les Propriétés Strawberry, le prêt 162 n'a pas été divulgué? »...vous avez répondu à l'AMF : « C'est un cas isolé, il n'y en a pas d'autres »

R. Bien... bien, c'est pas la question. La question, c'est : pour moi, il n'y en avait pas d'autres à ce moment-là. Ça date de quoi, trois ans? Quatre ans

Q. Non, la réponse à l'AMF, vous l'avez envoyée en juillet 2024?

R. Ah, bien, je vais... je vais vérifier, je vais vérifier. Écoute, c'est... J'ai pas de réponse à te donner. Parce qu'il faut que je regarde les... il faut que je regarde les... la liaison entre les... entre les personnes ou entre les entités, là. Il faut juste que je fouille. J'ai aucune idée, là, il faut que je regarde.»

5.63. Par ailleurs, l'Administrateur provisoire a demandé, à titre d'engagement, à Mme Fortin de lui transmettre l'ensemble des numéros de prêts SCMC qui lui ont été consentis ou à une personne liée, mais aucune réponse n'a été fournie en date des présentes.

- 5.64. Bien que Mme Fortin n'ait toujours pas transmis lesdits engagements, l'Administrateur provisoire a confirmé les prêts liés suivants :

No. de Prêt	Lien	Capital dû	Défaut (nb de jours)
MVMT – 162 (prêts consolidés des prêts MVMT 57, 60, 123 et 126)	Mme Fortin est actionnaire, directement ou indirectement de l'emprunteur	4 173 750 \$	221
MVMT-061	Mme Fortin est actionnaire, directement ou indirectement de l'emprunteur	1 738 500 \$	39
MVMT – 15	Mme Fortin est actionnaire, directement ou indirectement de l'emprunteur et un prête-nom a été utilisé à titre d'emprunteur	780 000 \$	225
MVMT – 141	Mme Fortin est caution	250 000 \$	979
MVMT – 69	Mme Fortin est caution	915 945 \$	1462

- 5.65. Tous les prêts liés susmentionnés sont en défaut, représentent un total dû en capital d'un peu plus de 7,8 M\$ et représentent 26,7% des prêts actifs de MVMT.

a. Les prêts liés identifiés et mentionnés dans le Deuxième rapport

- 5.66. Dans le cadre de son Deuxième rapport, l'Administrateur provisoire a identifié les prêts suivants de SCMC liés à Mme Fortin.

Prêt 061-MVMT (montant en capital dû au 31 mai 2025 – 1,7 M\$)

- 5.67. Durant les interrogatoires de Mme Fortin, l'Administrateur provisoire a confirmé que ce prêt n'avait pas été divulgué ni dans les Notices d'offres ni à l'AMF.

- 5.68. Dans le Deuxième rapport, l'Administrateur avait identifié les éléments problématiques suivants relativement à ce prêt :

« Ce prêt octroyé par SCMC de 4,1 M\$, dont le solde actuel est de 1,7 M\$, a été octroyé en faveur de 9427-9759 Québec inc. Or, les actionnaires de cet emprunteur sont, notamment, Hyperia Capital inc. (Elizabeth Fortin) et La Quinte Flush inc. (Philippe Thibodeau et Clayton Desautels).

Il s'agit donc d'un prêt à un emprunteur lié qui n'a pas été divulgué et qui est contraire à la Notice d'offre.

Ce prêt devait être garanti par une hypothèque en faveur de SCMC grevant les lots 5 092 270 à 5 092 278. Or, aucune hypothèque n'a été constituée en faveur de SCMC à l'égard de ce prêt.

En effet, l'hypothèque a plutôt été consentie à PHILUC inc., GEF et Commandité MVMT. Or, l'actionnaire de Commandité MVMT est WHC, une société détenue par PWH et Hyperia Capital inc. (Élizabeth Fortin). Cette situation semble unique à ce prêt à un emprunteur lié et est au détriment des intérêts des investisseurs, ces derniers ne détenant pas de part dans Commandité MVMT.

Au niveau de l'hypothèque, Élizabeth Fortin a signé pour l'emprunteur et cette dernière et son conjoint Mourad Amal sont cautions personnelles. »

- 5.69. L'Administrateur provisoire a questionné Mme Fortin concernant la sûreté liée à ce prêt :

Q. On a fait l'analyse du prêt et Société en commandite n'a aucune sûreté de publiée, êtes-vous capable de m'expliquer pourquoi?

R. Euh. Attends un petit peu. Je vais regarder. J'ai, j'ai... Là, non, il est supposé être sur le terrain, là.

Q. Vous allez vérifier, puis m'expliquer pourquoi c'est pas Société en commandite qui a la sûreté, mais c'est le Commandité MVMT?

R. Ah, c'est peut-être une erreur du notaire, par exemple.

Q. Une erreur du notaire?

R. Mais normalement, c'est toujours la même entité qui prête. Il n'y a pas de différence avec ça, fait qu'il y a eu une erreur d'un notaire qui n'a pas bien fait sa job.

Q. Mais je pensais que vous aviez un processus de vérification pour les notaires?

R. Bien, la réponse est oui, mais ça... Écoute, à la quantité de choses qu'on fait, des fois, dans une journée, on peut échapper des affaires aussi, là.

Q. Puis, c'est un hasard que ça soit un prêt lié à vous?

R. Je ne dis pas que c'est un hasard, c'est pas ça que j'ai dit. »

- 5.70. L'Administrateur provisoire a demandé en engagement à Mme Fortin de confirmer qui a effectué le déboursé pour le prêt 061-MVMT et pourquoi la sûreté a été consentie à CMI et non pas à SCMC. Or, Mme Fortin n'a jamais répondu à cet engagement.

5.71. En date des interrogatoires, le prêt 061-MVMT était échu depuis 818 jours. L'Administrateur provisoire a questionné Mme Fortin à ce sujet :

Q. Vous savez que ce prêt-là, il est échu depuis 818 jours?

R. Non.

Q. Non ...

R. C'est possible.

Q. Vous ne le savez pas?

R. Je ne regarde pas les journées d'échéances.

Q. Bien, c'est que c'est un prêt lié à vous, madame Fortin, puis ça m'inquiète quand je vois que le prêt est échu depuis 818 jours. Donc, est-ce que vous avez une explication pourquoi ce prêt-là est échu?

R. J'ai aucune inquiétude pour un prêt échu. J'ai déjà... J'ai beaucoup d'autres prêts qui sont échus avec des journées comme ça. C'est pas outre-mesure inquiétant. L'important, c'est qu'on ait l'équité, la garantie, le terrain.

Q. OK. Puis, c'est quoi la garantie pour ce prêt-là?

R. C'est un terrain à Tremblant.

(...)

Q. O.K. Puis, pourquoi le prêt, le taux d'intérêt de défaut n'est pas appliqué puisqu'il est échu, ce prêt-là?

R. Je ne peux pas te répondre, il faut que je regarde.

(...)

Q. Et je comprends qu'il n'y a aucune procédure de recouvrement de ce prêt-là qui a été engendrée par vous? Donc, pas de mise en demeure, pas de convention de tolérance, pas de préavis, pas de reconnaissance de dette, pas de recours?

R. On est à... On est à travailler avec des acheteurs pour... On va recevoir une promesse d'achat sous peu, là. On en a déjà une, je l'ai mise dans le répertoire. Euh. J'attends d'en avoir une meilleure.

Q. L'offre, l'offre d'achat qu'on a au dossier, elle date du 15 mai 2024. Vous le savez, ça?

R. Oui. »

5.72. En date des interrogatoires, aucune preuve de financement n'avait été obtenue de SCMC en lien avec la promesse d'achat, aucune vérification diligente n'avait été effectuée et aucun protocole d'entente au niveau des infrastructures n'avait été obtenu.

5.73. En date de ce jour, ce prêt est toujours en défaut et l'Administrateur provisoire entend prendre les mesures nécessaires afin de recouvrer ce prêt au bénéfice des investisseurs.

Prêt 162-MVMT (montant en capital dû au 31 mai 2025 – 4,2 M\$)

- 5.74. Dans le Deuxième rapport, l'Administrateur avait identifié les éléments problématiques suivants relativement à ce prêt :

« En effet, selon l'analyse du registre foncier, deux hypothèques ont été consenties à SCMC et deux coprêteurs, dont Gestion EF sur le lot 5 581 297. La première publiée le 10 février 2021 pour un montant de 227 k\$ et la deuxième publiée le 20 avril 2022 pour un montant de 5,5 M\$ (les « Sûretés »).

Or, ces deux sûretés ont été radiées le 1^{er} mai 2023. Cette radiation est survenue à la suite d'un financement obtenu par Strawberry au cours du mois d'avril 2023 de la Banque Laurentienne du Canada (« BLC ») d'un montant de 7,245 M\$.

Nous sommes d'avis que dans un contexte où ce type de transaction aurait été conclue entre des parties sans lien de dépendance, le produit du prêt de BLC aurait servi à rembourser le prêt de SCMC d'un montant de 2,7 M\$ qui était dû à cette date, ce qui n'a pas été le cas. »

- 5.75. L'Administrateur provisoire a questionné Mme Fortin concernant les problématiques identifiées :

Q. O.K. Donc, je veux juste être sûr. Strawberry a obtenu un financement bancaire MVMT, vous avez radié les sûretés MVMT sans contrepartie, et là, on attend une sortie pour être payé? C'est ça?

R. L'hypothèque est sur les terrains de la Phase 2 qui vont être vendus avec le projet, présentement qui va être vendu sous peu...

Q. Mais Phase 1, là...

R. Pour rembourser... Oui?

Q. Phase 1, là, on est d'accord que vous avez signé des mainlevées pour MVMT pour radier les sûretés MVMT que MVMT détenait sur la Phase 1 et ce, sans être remboursés? On est d'accord là-dessus?

R. Exact. Oui. »

- 5.76. L'Administrateur provisoire a également questionné Mme Fortin concernant le prêt 57-MVMT qui aurait été consolidé avec le prêt 162-MVMT :

Q. Je vois donc que le prêt 57, c'était un prêt à Les Propriétés Strawberry. Est-ce que vous vous rappelez?

R. Il faudrait que je vérifie, là, les 57, 64, 32, peut-être, là.

Q. O.K. Bien, moi, je vois 57, c'est Strawberry; 60, c'est Strawberry; 126, c'est Strawberry et après ça le 123, c'est James Morton entre parenthèses (NOB). On se rappelle qu'on a vu la dernière fois, NOB, que c'était nonobstant, là, la fameuse liste de nonobstants ou prête-noms. Donc, c'est quoi la situation entourant le prêt 123? C'est qui le réel emprunteur?

R. Il faut que je vous... Il faut que je vérifie.

Q. O.K. Vous ne savez pas?

R. J'ai pas l'information sous les yeux, là.

Q. Je vais vous demander de vérifier c'est qui l'emprunteur pour les prêts 57, 60, 123 et 126, de nous le dire de façon séparée, de nous expliquer également la mention pour le prêt 123 « James Morton, [entre parenthèses]

(NOB) » et de nous indiquer si dans un de ces prêts-là, un emprunteur a agi comme prête-nom. O.K.?

Q. Donc, je comprends qu'il n'y aurait pas juste un cas isolé comme étant le prêt Strawberry 162, mais il y aurait eu des prêts antérieurs qui ont été faits également à une partie liée, soit Strawberry? C'est exact?

R. Exact. Bien, c'est une suite...

Q. Je comprends, mais vous êtes d'accord avec moi que vous n'avez pas informé les investisseurs dans le cadre de la notice d'offre, ni l'AMF, qu'il y avait eu des prêts antérieurs avec des sociétés liées?

R. Non. »

5.77. Mme Fortin n'a toujours pas répondu aux engagements demandés par l'Administrateur provisoire concernant les prêts 57, 60, 123 et 126.

5.78. Par ailleurs, il est préoccupant de constater que Mme Fortin a signé une mainlevée de la sûreté détenue par SCMC, et ce, sans obtenir une contrepartie monétaire afin de réduire le risque de SCMC. Tout porte à croire que cette décision a été prise afin de procurer un avantage à l'emprunteur lié à Mme Fortin et cette situation est au détriment des droits et intérêts des investisseurs.

5.79. L'Administrateur provisoire a également questionné Mme Fortin sur le fait que l'emprunteur serait en défaut de paiement depuis plus de 90 jours au moment des interrogatoires :

Q. Je vois que ce prêt-là, puis je ne suis peut-être pas à jour à 100%, mais je vois que le prêt serait en défaut depuis 90 jours. Qu'est-ce qui explique... Pourquoi... Pourquoi MVMT n'est pas payé présentement?

R. Bien, là, on est... Là, on a mis l'argent... On a mis beaucoup d'argent sur les hypothèques légales qui étaient, qui, plus que 1 million, 1,5 millions. Donc, c'était plus important de régler les hypothèques légales pour continuer. Puis, en même temps, on a trouvé quelqu'un qui prenait la suite du projet. Là, on a reçu un term sheet que je dois lire et comprendre avant de regarder tout ça. Donc, c'est là-dessus qu'on a décidé de mettre l'argent présentement, là.

Q. Mais vous savez que vous devez plus de 4 millions de dollars à MVMT?

R. Peu importe, oui. La réponse, c'est oui. Je... Ça va être payé, puis on a, on a remboursé un demi-million en septembre ou octobre, je pense. »

5.80. L'Administrateur provisoire a ensuite questionné Mme Fortin concernant une lettre d'intention obtenue en engagement :

Q. Et là, dans les documents que vous nous avez transmis, il y a une entente de principe, là, une lettre d'intention, mais c'est uniquement un projet non signé. Vous en êtes rendus où là-dedans?

R. J'ai reçu une autre version hier que, là, j'ai... que là, il faut que je valide, là. Mais là, comme je vous parle, je ne peux pas la valider.

Q. Et dans la version que vous nous avez transmise, on voit que la Banque Laurentienne serait payée, mais il n'y a aucune mention à l'effet que MVMT est payée?

R. En fait, on ne peut pas payer la Banque Laurentienne parce que c'est eux qui vont continuer à faire les déboursés.

(...)

Q. O.K., mais dans tout ce scénario-là, là, quand est-ce que MVMT est payée?

R. Ça, pour l'instant, j'ai pas de réponse exacte. Il faut qu'on... Il faut qu'on fasse l'entente avec eux. Ça se peut que ce soit à la fin de la construction de la Phase 1, quand ils vont avoir vendu l'immeuble parce qu'ils ne veulent pas le garder, ils veulent le vendre. La Phase 2 devrait commencer aussi, pratiquement, très rapidement, pour être sûrs qu'ils puissent optimiser ses coûts de construction pour finaliser les deux projets. »

(...)

Q. Oui, mais la Phase 1, MVMT n'a même pas de sûreté sur la Phase 1. Comment MVMT va être payée à même la vente de la Phase 1?

R. Je vais vous donner ça dans la lettre d'intention.

- 5.81. L'Administrateur provisoire a demandé en engagement la version plus à jour de la lettre d'intention qui devait démontrer comment SCMC serait repayée. Mme Fortin n'a jamais fourni cet engagement.
- 5.82. Les interrogatoires de Mme Fortin sur les prêts 061-MVMT et 162-MVMT démontrent que des sociétés lui étant liées ont bénéficié des fonds de SCMC et que celle-ci n'a aucun plan précis pour être en mesure de rembourser à SCMC le capital dû et les intérêts courus desdits prêts.
- 5.83. En date de ce jour, ce prêt est toujours en défaut et l'Administrateur provisoire entend prendre les mesures nécessaires afin de recouvrer ce prêt au bénéfice des investisseurs.

Prêt 141-MVMT (montant en capital dû au 31 mai 2025 – 250 k\$) et Prêt 69-MVMT (montant en capital dû au 31 mai 2025 – 916 k\$)

- 5.84. Mme Fortin a reconnu dans le cadre de son interrogatoire qu'un prêt dont elle était intervenue à titre de caution personnelle était un prêt lié à celle-ci :

Q. Vous avez cautionné personnellement un prêt, c'est que c'est un prêt en lien avec un emprunteur qui est lié à vous?

R. Euh. Qui est notre société, s'il y en a une autre que Strawberry, là.

Q. O.K. O.K. Donc, si vous cautionnez personnellement, c'est que c'est une société que vous êtes liée, on s'entend?

R. Exact.

- 5.85. L'Administrateur provisoire a questionné Mme Fortin sur sa relation avec l'emprunteur 9399-0851 Québec inc.:

Q. Alors, le prêt, le prêt 69, madame Fortin, c'est un prêt qui a été consenti par MVMT à une compagnie Québec inc., 9399-0851 Québec inc., Mario Farrace. On en a parlé lors du dernier interrogatoire. Vous vous rappelez de Mario Farrace, vous nous avez indiqué que c'était un partenaire d'affaires, c'est ça?

R. Euh... Oui, c'est un... c'est un client, là.

(...)

Q. Dans ce prêt-là, madame Fortin, vous avez signé à titre de représentante de l'emprunteur. Pouvez-vous m'expliquer pourquoi?

(...)

R. Oui, je le vois, et j'ai quand même sorti du dossier avec Mario ça fait déjà un bout de temps, peut-être un peu après ça, mais je peux pas vous donner la date.

Q. Donc, au moment de ce prêt-là, vous étiez en relation d'affaires avec monsieur Farrace, c'est ça que je comprends?

R. Oui.

(...)

Q. O.K. Puis ça a été quoi votre implication comme partenaire d'affaires dans ce dossier-là?

R. Bien, c'est le financement.

Q. Bien, à part d'avoir émis le financement, là, pour MVMT, là, vous avez fait quoi d'autre dans le cadre de ce projet-là?

R. J'ai rien fait d'autre.

Q. O.K. Bien, pourquoi vous signez comme représentante de l'emprunteur? C'est quoi votre implication dans 9399?

R. Je comprends pas la question. C'est... C'est... C'est faire... C'est faire le projet avec la personne.

(...)

Q. Mais êtes-vous impliquée de quelconque façon dans la société emprunteuse, là, le... la Québec inc.?

R. Était, mais plus.

(...)

Q. O.K. Puis là, vous signez, là. Normalement, là, quand une banque, là, fait un prêt, là, comme MVMT a fait un prêt dans ce cas-là, là, la banque signe pas comme caution personnelle, là. Donc, j'essaie de comprendre pourquoi vous... MVMT fait un prêt et vous, personnellement, vous cautionnez ce prêt-là.

Q. Madame Fortin, pouvez-vous lire l'article 33 qui est devant vous? C'est là-dessus que maître Benmokrane vous pose des questions.

(...)

R. Oui, c'est ça, bien, c'était... c'était... En fait, c'était de... je peux pas dire faire le projet parce que je fais pas le projet. Oui, c'est... c'est le... la question d'intervention et caution personnelle.

Q. Oui. Pourquoi vous...

[...]

R. Bien, pour travailler avec la personne.

Q. Bien, c'était quoi votre... C'est quoi que vous alliez chercher comme bénéfice dans ce projet-là?

R. Une partie des profits si c'était possible.

Q. Bon. C'est pas facile, hein, avoir des réponses claires, madame Fortin. Pas d'implication, puis finalement on se retrouve... »

5.86. L'Administrateur provisoire a également questionné Mme Fortin sur les défauts de paiement du prêt :

Q. C'est un prêt échu depuis 993 jours, qui est un prêt en défaut depuis 1328 jours. Expliquez-nous ça. Pourquoi? Vous le suiviez, là, vous dites que vous le suivez, le financement, là. C'est quoi qui se passe dans ce dossier-là?

R. Le client s'est fait frauder par un entrepreneur.

Q. O.K. Puis ça fait quoi par rapport à MVMT qui perçoit pas son argent?

R. C'est... C'est... Ce que ça signifie, ça veut dire que le client a eu un pépin de plusieurs mois pour être capable de remettre le projet en construction, puis ça lui a coûté quand même 800 000 de fraude. Donc, ça a des... ça a fait capoter plusieurs de ses projets que... que, bien, qu'on... qu'on finance, là.

(...)

Q. O.K. Le Registre des entreprises dit que vous avez été vice-présidente de 2019 jusqu'à 2022. C'est arrivé quand, la fraude? C'était avant ou après votre sortie?

R. Il faut que je vérifie, j'ai pas l'information.

(...)

Q. Donc, je veux savoir c'est quoi la... c'est quoi la... le processus MVMT quand un prêt est lié à vous, soit à titre de caution, soit que c'est une de vos sociétés qui est emprunteur, c'est quoi le processus décisionnel? C'est de vous poursuivre vous-même? Est-ce qu'il y a un tiers...»

R. C'est le même... C'est le même processus... C'est le même processus décisionnel que j'utilise pour les autres emprunteurs. J'envverrai pas un préavis pour, je vous dirais, scrapper la vente ou scrapper le prix de vente de l'actif. Comme avec les autres clients, c'est la même chose, dépendant de ce qui se passe. »

5.87. L'Administrateur provisoire a également identifié le prêt 141-MVMT, fait au nom du même emprunteur que le prêt 069-MVMT, et pour lequel Mme Fortin est caution personnelle.

5.88. Mme Fortin a reconnu durant les interrogatoires que les sommes impayées pour les deux prêts (069 et 141 MVMT) sont dues.

5.89. L'Administrateur provisoire entend suivre de plus près la situation.

b. Prêts confirmés comme étant liés à Mme Fortin à la suite de l'émission du Deuxième rapport

5.90. À la suite de l'émission du Deuxième rapport, l'Administrateur provisoire a identifié des prêts supplémentaires liés à Mme Fortin.

Prêt 015-MVMT (montant en capital dû au 31 mai 2025 – 780 k\$)

5.91. Durant la révision des documents fournis par Mme Fortin et des documents disponibles sur les serveurs des Entités MVMT, l'Administrateur provisoire a identifié un document qui démontre que Hugo Lizotte a agi comme prête-nom dans le cadre du prêt 015-MVMT, pour 9404-9764 Québec inc., soit les Propriétés Strawberry.

- 5.92. Dans le cadre de son interrogatoire, Mme Fortin a reconnu avoir signé la convention de prête-nom :
- Q.** Donc, entente entre 9404-9764 Québec inc., ça, et Les Propriétés Strawberry. Vous vous rappelez de ça, madame Fortin?
- R.** O.K.
- Q.** Et Hugo Lizotte, en lien avec le prêt numéro 15, la sûreté sur le lot pour l'immeuble 3528-3530, rue Ontario Est.
- R.** O.K.
- Q.** « Ceci déclaré, les parties conviennent que l'acte mentionné au paragraphe 1 n'a été effectué qu'à titre apparent, Hugo Lizotte n'ayant jamais eu l'intention d'acquérir ledit immeuble; que 9404-9764 Québec inc. soit le seul et unique propriétaire de l'immeuble, malgré le fait que le nom de 9404 n'apparaît pas; que 9404 assume en totalité toutes les dépenses, impositions et autres frais relatifs à l'immeuble, notamment les remboursements hypothécaires en faveur des prêteurs privés MVMT Capital. »
- Vous vous rappelez de ça?
- R.** Bien, au moins vous avez fait la recherche pour moi. J'ai pas besoin de vous revenir avec un engagement.
- Q.** Vous trouvez ça drôle, madame Fortin?
- R.** Non, je ne trouve pas ça...
- Q.** C'est une situation d'usage de prête-nom...
- R.** Je ne ris pas présentement, là.
- Q.** C'est une situation d'usage de prête-nom que vous savez. C'est vous qui le signez, ce document-là.
- Q.** Vous reconnaissez votre signature, madame Fortin?
- R.** Oui.
- 5.93. L'Administrateur a également questionné Mme Fortin sur le fait que ce prêt était en défaut au moment des interrogatoires et qu'il n'avait pas été divulgué à l'Autorité et aux investisseurs comme étant un prêt lié :
- Q.** Parfait. Ce prêt-là est en défaut également?
- R.** J'ai pas... J'ai pas suivi le prêt, là. Mais là, on passe chez le notaire d'ici pas très longtemps. On a une promesse d'achat là-dessus.
- Q.** Vous devriez le suivre, le prêt, c'est un prêt Strawberry. Comment ça que vous me dites que vous ne le suivez pas, c'est vous qui le payez?
- R.** Je comprends. Mais là, on passe chez le notaire. Je veux dire, je comprends ce que vous me dites, là, mais [...]
- Q.** O.K. Ça n'a pas été divulgué à l'AMF, ça n'a pas été divulgué aux investisseurs. Vous êtes d'accord avec moi?
- R.** D'accord avec vous.
- 5.94. En date des interrogatoires, Mme Fortin a mentionné être en possession d'une offre d'achat dont les conditions ont été réalisées.
- 5.95. L'Administrateur provisoire a demandé à titre d'engagement d'obtenir une copie de cette offre. Mme Fortin n'a jamais fourni cet engagement.
- 5.96. En date des présentes, le prêt 015-MVMT est toujours en défaut et demeure impayé.

- 5.97. L'Administrateur provisoire entend suivre de près la situation.
- v. L'Analyse du portefeuille des prêts de SCMC dans le cadre de l'interrogatoire de Mme Fortin**
- 5.98. En préparation des interrogatoires de Mme Fortin, l'Administrateur provisoire a passé en revue chacun des Prêts actifs de SCMC.
- 5.99. Par ailleurs, malgré les engagements et citations à comparaître visant à obtenir une copie complète des dossiers de prêts impliquant SCMC à titre de prêteur, Mme Fortin omet ou néglige toujours de fournir les dossiers complets des prêts.
- 5.100. Dans le cadre de son interrogatoire, Mme Fortin a admis avoir transféré des soldes de prêts à de nouveaux prêts. En effet, lorsqu'une mainlevée était signée dans le cadre d'une transaction et que le produit de la vente de l'immeuble n'était pas suffisant pour acquitter la totalité du solde dû, Mme Fortin procédait à la fermeture du prêt existant et transférait le solde impayé sur un nouveau prêt qui pouvait être garanti pour une nouvelle sûreté.
- 5.101. Cette façon de procéder a probablement eu pour effet de diminuer la provision pour perte puisque le nouveau prêt n'apparaît pas dans les prêts en souffrance ou en défaut.
- 5.102. Cette façon de faire a également pour effet d'embellir de façon trompeuse l'état du portefeuille de prêts de SCMC.

Prêts 091, 119 et 168 - MVMT – Les Investissements Freedom Luxe inc.

- 5.103. Les prêts 091, 119 et 168 sont des prêts qui ont été octroyés au même emprunteur, Les investissements Freedom Luxe inc. dont le président et un des actionnaires est M. Mario Ferrace. Ces prêts sont échus depuis 1054 jours, 1024 jours et 316 jours respectivement et sont en souffrance depuis 1177 jours, 1054 jours et 651 jours respectivement. Ces prêts totalisent 1,153 k\$.
- 5.104. Les prêts 119 et 168 visent la même propriété et le montant en capital dû à SCMC sur ces prêts est de 553 k\$. Le montant total autorisé pour ces prêts par les prêteurs est de 800 k\$. À ce jour, le solde en capital dû aux prêteurs s'élève à 893 k\$, soit 93 k\$ de plus que le montant autorisé. Nous avons demandé à Mme Fortin pourquoi le montant du solde en capital dû était supérieur au montant autorisé par les prêteurs et sa réponse a été la suivante :
- R.** Il faudrait que je regarde. Il va falloir que je vous revienne avec l'information. Mettez-le en engagement »
- 5.105. À ce jour, l'Administrateur provisoire n'a pas reçu la réponse à cet engagement.
- 5.106. L'Administrateur provisoire a aussi questionné Mme Fortin quant à la présence d'une hypothèque de la Banque TD de 900 k\$ publiée en 2020 sur le même immeuble donné en garantie à SCMC :

Q. Qu'un an et demi plus tard, un peu plus, Banque TD a publié une hypothèque de 900 000 ?

R. Ça, ça a jamais.. ça s'est jamais fait, ça. C'est pas... C'est à radier ça »

Q. O.K., mais elle est pas radiée en date du 22 janvier 2025, là?

R. Non

Q. Sur quelle base qu'elle a cette information?

Q. Puis, comment vous faites pour savoir qu'elle est supposée d'être radiée?

R. Parce que je parle avec mon client.

Q. O.K.

R. L'hypothèque n'a jamais eu lieu.

Q. Mais avez-vous une confirmation de la TD qu'elle va donner mainlevée ou radier l'hypothèque »

R. Bien ils ont jamais décaissé.

Q. Mais comment le savez-vous? Avez-vous obtenu la confirmation ou vous avez juste... ou c'est juste sur la base de l'information de votre emprunteur qui a pas reçu les sommes?

R. Sur... T'sais, j'ai la...

Q. Mais c'est que, madame Fortin, là, il y a MVMT qui obtient une sûreté par la suite, là. MVMT, là, son rôle, c'est de s'assurer d'avoir le meilleur rang possible. On regarde l'index aux immeubles, puis il y a une hypothèque de la TD. Il me semble que, quand vous publiez l'hypothèque de MVMT, vous vous assurez qu'il y a pas de rang avant vous, surtout si vous avez l'information qu'il semblerait qu'il y a pas eu de déboursé de la TD. Donc, est-ce que votre notaire, quand elle a publié l'hypothèque MVMT, s'est assurée d'obtenir une radiation ou une mainlevée de la TD?

R. « Je vais vous revenir parce que je pense que les adresses sont mélangées dans les dossiers. Je vais vous revenir avec l'information. Mettez-le en engagement, s'il vous plaît.

5.107. À ce jour, l'Administrateur provisoire n'a pas reçu la réponse à cet engagement.

5.108. Donc pour ces deux prêts, en fonction du registre foncier, SCMC détient une hypothèque de 3^e rang contrairement au 2^e rang qui est indiqué dans le registre des prêts.

5.109. En ce qui concerne le prêt 091, le montant en capital dû sur ce prêt est de 600 k\$ et est garanti par une hypothèque de second rang d'un montant de 700 k\$. Le montant de l'hypothèque de 1^{er} rang est de 1,4 M\$.

5.110. Le 16 avril 2024, l'immeuble a été vendu suite à un défaut de paiement d'impôt foncier à un prix de 1,7 M\$.

5.111. Comme indiqué précédemment, ce prêt est en souffrance depuis plus de 1054 jours. Puisque l'immeuble a été vendu, nous avons demandé à Mme Fortin si une somme avait été reçue en réduction du prêt accordé à l'emprunteur.

R. 1 400 000 plus les intérêts. Mais là, il faudrait que je vous sorte l'état de compte, là, je pourrais vous donner l'état de compte, mais il restait pas d'argent pour payer la suite.

5.112. Un engagement a été pris de transmettre une copie de l'état de compte du notaire qui a suivi la vente de l'immeuble. À ce jour, nous n'avons pas reçu la réponse à cet engagement.

5.113. Comme l'immeuble a été vendu et que le prêt de SCMC est toujours impayé, nous avons demandé à Mme Fortin si des recours contre la caution avaient été entrepris.

R. J'entreprendrai pas des recours si le client va payer son dû éventuellement et qu'on travaille sur une stratégie pour le repaiement de tout ça, incluant tout son portefeuille au complet.

Q. Donc, pendant 925 jours de défaut, il s'est rien passé au niveau d'un recours de MVMT?

R. Non, je ferai pas de recours sur ce client-là, comme je ferai pas de recours sur mes autres clients, certains de mes clients. Je vais juste leur nuire. Je vais nuire à toute la stratégie du portefeuille. Ça me sert à rien.

5.114. L'Administrateur provisoire entend prendre les mesures nécessaires afin de suivre de près cette situation.

Prêts 092, 093, 105, 112, 121, 129, 142, 151, 151B, 181 et 206 – MVMT – Sociétés liées à M. Jonathan Pigeon

5.115. Les prêts 092, 093, 105, 112, 121, 129, 142, 151, 151B, 181 et 206 sont tous liés à un même emprunteur via diverses sociétés. Ces prêts totalisent un montant en capital dû de 7,8 M\$, soit un peu plus de 26% du solde en capital des Prêts. Tous les prêts sont venus à échéance sauf un depuis environ 703 jours en moyenne et sont en défaut depuis 507 jours en moyenne.

5.116. En ce qui concerne le prêt 092, selon le registre foncier, la Banque Nationale a une hypothèque de premier rang d'un montant de 377 k\$. Groupe Élisabeth Fortin (« GEF »), SCMC et d'autres prêteurs ont une hypothèque de second rang d'un montant de 575 k\$, GEF et Michel Trudeau ont une hypothèque de 3^e rang d'un montant de 230 k\$ et finalement GEF et Investissements Michel Perron ont une hypothèque de 4^e rang d'un montant de 385 k\$.

5.117. Le 19 juin 2024, une hypothèque légale de construction d'un montant de 11 k\$ a été publiée, et le 5 août 2024, un préavis pour une vente sous contrôle de justice a été publié par GEF et Investissements Michel Perron inc.

5.118. Lors de son interrogatoire du 5 février 2025, lorsque l'Administrateur provisoire a indiqué à Mme Fortin que l'hypothèque de la Banque Nationale du Canada était toujours inscrite au registre. La réponse de Mme Fortin a été la suivante :

R. Oui, mais elle appartient pas à la même personne, par contre.

Q. Non, non, mais l'hypothèque est toujours là?

R. Oui, mais ça veut pas dire que... Je fais toujours radier mes hypothèques ou... Je vais me préciser avant qu'on me... Les... Les... En fait, je fais affaire avec un notaire qui a beaucoup de misère à faire les radiations et les quittances. Je faisais, je faisais affaire, on va y aller comme ça. Puis ça, c'est une problématique de beaucoup de dossiers. En fait, c'est sûr que je ne ferai jamais de dossiers si les hypothèques préalables à moi, si je suis en premier rang, sont pas radiées. Mais si vous vérifiez l'acte notarié, je suis convaincue que ça dit que ça doit être radié incessamment.

Q. Hum, hum. Oui, c'est ce que ça dit.

- R.** Si ce l'est pas, on fait que... Bon, bien, on fait quand même vérifier les soldes, sauf que si le notaire a pas fait sa job... J'ai du monde qui me court après, ça fait deux ans que je devrais... je devrais avoir donné quittance, mais le notaire l'a pas fait, fait que, je veux dire, c'est une mauvaise habitude de... de notaire. »
- 5.119. L'Administrateur provisoire a demandé, en engagement, à Mme Fortin de lui transmettre l'état des recettes et déboursés et vérifier auprès de la notaire si elle a obtenu une confirmation que la Banque Nationale allait radier sa sûreté sur réception des sommes.
- 5.120. À ce jour, aucune réponse à cet engagement n'a été fournie par Mme Fortin.
- 5.121. L'Administrateur provisoire entend prendre les mesures nécessaires afin de suivre de près cette situation.
- 5.122. En ce qui concerne les prêts 105, 121 et 129, ceux-ci sont échus depuis plus de 800 jours en moyenne et en souffrance depuis plus de 600 jours et le montant en capital dû s'élève à 2,025 k\$.
- 5.123. Le 17 juin 2024, un préavis pour vente sous contrôle de justice a été déposé par GEF et SCMC. Le préavis de 60 jours est expiré depuis près de 300 jours.
- 5.124. Nous avons demandé à Mme Fortin lors de son interrogatoire ce qui expliquait qu'aucun recours hypothécaire n'avait encore été entrepris.
- Q.** Toujours au registre foncier, il y a un préavis d'exercice qui a été entrepris par GEF et... bien, en fait, pour l'hypothèque, là, de MVMT Est-ce qu'on a... Pourquoi on l'a publié, puis qu'est-ce qui fait qu'on n'a rien fait, parce que notre délai de 60 jours est aussi expiré depuis 158 jours?
- R.** Il faut que je valide.
- Q.** O.K. Est-ce qu'un recours contre les cautions est entrepris?
- R.** Il faut que je valide.
- 5.125. Mme Fortin a souscrit à un engagement d'indiquer, pour chacun des prêts de M. Pigeon, si une procédure judiciaire a été entreprise et en fournir copie, le cas échéant, sinon expliquer pourquoi une telle procédure n'a pas été entreprise.
- 5.126. À ce jour, Mme Fortin n'a toujours pas répondu à cet engagement.
- 5.127. Le prêt 130, dont le montant en capital et intérêts dû s'élève à 1,125 k\$ a fait l'objet d'une vente sous contrôle de justice en novembre 2024.
- 5.128. Le montant que SCMC a reçu à la suite de la vente de l'immeuble est de 79 k\$. Une perte de 1,046 k\$ a été provisionnée dans les états financiers de l'exercice terminé le 31 décembre 2024.
- 5.129. Selon les informations contenues dans TMO, le montant de la perte a été transféré dans un nouveau prêt portant le numéro 151B et devait être garanti par une hypothèque sur les lots 4 715 454 et 4 715 509 du Cadastre du Québec.
- 5.130. Or, le registre foncier, en date du 27 juin 2025, indique qu'aucune hypothèque relativement au nouveau prêt n'a encore été publiée.

- 5.131. De plus, le 4 septembre 2024, une hypothèque légale de la construction d'un montant de 107 k\$ a été publiée. Selon le registre foncier, le 17 janvier 2025, ce créancier a produit et publié une demande introductive d'instance.
- 5.132. Le prêt 093, dont le montant en capital dû est de 1,385 k\$ est échu depuis plus de 1100 jours et en souffrance depuis plus de 600 jours. L'hypothèque octroyée afin de garantir ce prêt a été publiée en juillet 2021. Celle-ci grevait 8 lots. Or, il appert qu'une mainlevée a été donnée par SCMC relativement à 7 lots.
- 5.133. Nous avons demandé à Mme Fortin si une contrepartie avait été reçue relativement à la radiation de l'hypothèque sur 7 des 8 lots.
- Q.** Comment on explique qu'on a une radiation de lots importante comme ça sans compensation? »
- R.** Mettez-le en engagement, je vais essayer... C'est trop compliqué, mettez-le en engagement, puis je vais vous répondre.
- 5.134. Bien que Mme Fortin a souscrit à cet engagement, en date de ce jour, cette dernière n'a toujours pas fourni de réponse à l'Administrateur provisoire.
- 5.135. L'Administrateur provisoire entend prendre les mesures nécessaires afin de suivre de près cette situation.
- 5.136. Les prêts 112 et 151, dont le montant en capital dû s'élève à 1,940 k\$ sont échus depuis plus de 700 jours en moyenne et en souffrance depuis près de 500 jours.
- 5.137. Entre janvier et juillet 2022, GEF et SCMC ont publié deux hypothèques de premier et deuxième rang portant sur 2 lots pour un montant totalisant 2,650 k\$. En février 2023, GEF et Gestion Cojoly ont publié une hypothèque d'un montant de 700 k\$ sur les mêmes lots. Le même jour, GEF et SCMC ont fait une cession de rang au bénéfice de GEF et Gestion Cojoly, ayant pour effet que GEF et Gestion Cojoly sont créanciers de premier rang.
- 5.138. Puisque la cession de rang était hautement questionnable à première vue, l'Administrateur provisoire a questionné Mme Fortin à ce sujet :
- Q.** Comment on explique ça? Qu'est-ce qui justifie...
- R.** Il faut que je regarde... Il faut que je regarde le dossier. Désolée. Demandez-le en engagement. Il faut que je... Il faut que je regarde le dossier. Il y a une... Il y a une... Il y a une raison. Il faut que je regarde le dossier de façon précise. »
- 5.139. Un engagement a été demandé à Mme Fortin afin d'obtenir une explication relativement à cette cession de rang qui est au détriment des droits et intérêts de SCMC et donc des investisseurs, mais, à ce jour, Mme Fortin n'a toujours pas répondu à cet engagement.
- 5.140. Par ailleurs, le 16 avril 2024 et le 9 septembre 2024 des hypothèques légales de la construction ont été publiées pour un montant totalisant 226 k\$. Selon le registre foncier, le 17 janvier 2025, le créancier hypothécaire a produit et publié une demande introductive d'instance.

- 5.141. Lors de son interrogatoire, l'Administrateur provisoire a questionné Mme Fortin à ce sujet :
- Q.** 16 avril 2024, une hypothèque légale de construction a été publiée au montant de 119 000. C'est exact?
- R.** Oui, puis elle est payée, l'hypothèque légale.
- Q.** Elle est payée?
- R.** Englobe. Ça, c'est Englobe, oui. »
- Q.** Elle est pas radiée, en tout cas. »
- R.** No se.
- Q.** "Hein?"
- R.** C'est... C'est... Je peux pas... Je peux pas te répondre. S'ils l'ont pas radiée, ils l'ont pas radiée, là.
- Q.** 9 septembre, il y a une autre hypothèque légale d'un montant de 107 000 qui été publiée. Vous êtes d'accord?
- R.** Je la vois bien, là.
- Q.** O.K. Puis le 17 janvier, il y a une action qui a été déposée par ce créancier-là. Est-ce que vous étiez au courant?
- R.** Oui.
- Q.** O.K. Qu'est-ce qu'on a fait?
- R.** Je vais vous revenir.
- Q.** O.K. Merci.
- R.** Je vais vous revenir, pardon.
- Q.** Non, pas de souci.
- 5.142. L'Administrateur provisoire a demandé en engagement à Mme Fortin de transmettre la preuve de paiement et l'engagement de radier l'hypothèque légale d'Englobe et de vérifier les démarches réalisées en lien avec la publication d'un préavis de vente sous contrôle de justice du créancier 9430-5448 Québec inc.
- 5.143. À ce jour, l'Administrateur provisoire n'a reçu aucune réponse à ce sujet de Mme Fortin.
- 5.144. Le prêt 142, dont le montant en capital dû est de 630 k\$ est échu et en souffrance depuis plus de 625 jours. Une première hypothèque d'un montant de 1,2 M\$ avait été publiée en août 2021 sur 8 lots par GEF et SCMC pour l'acquisition de l'immeuble au coût de 3,2 M\$.
- 5.145. Or, en septembre 2022, GEF et SCMC ont radié l'hypothèque de 1^{er} rang et l'ont remplacé par une de second rang d'un montant de 1,127 k\$ et portant maintenant sur deux lots, et ce, afin de permettre à la Banque Laurentienne de publier une hypothèque de 1^{er} rang d'un montant de 2,3 M\$.
- 5.146. Lors de son interrogatoire, l'Administrateur provisoire a demandé à Mme Fortin ce qui expliquait la cession de rang et la radiation de l'hypothèque sur six des 8 lots de l'hypothèque initiale de 1,2 M\$:
- Q.** L'hypothèque est maintenant garantie par deux lots seulement. Donc, non seulement on a perdu notre rang, mais on a perdu six lots au passage. Qu'est-ce qui explique ça? »

R. Il va falloir que... Mettez un engagement, je vais vous répondre.

- 5.147. À nouveau, l'engagement souscrit par Mme Fortin n'a toujours pas été répondu en date de ce jour, ce qui empêche l'Administrateur provisoire de statuer sur la gestion de Mme Fortin qui, a priori, est préoccupante en présence de cessions de rang non expliquées ni justifiées.
- 5.148. Le prêt 181, dont le montant en capital dû est de 375 k\$ est échu depuis 156 jours et en souffrance depuis 368 jours.
- 5.149. Le 13 mai 2022, GEF et SCMC ont publié une hypothèque d'un montant de 300 k\$. L'immeuble est à ce moment détenu par Habitat 237 Grande-île s.e.n.c., société dont M. Jonathan Pigeon est actionnaire.
- 5.150. Le 11 novembre 2023, GEF et SCMC ont publié un préavis d'exercice pour une prise en paiement. Le 14 février 2024, GEF et SCMC ont publié une hypothèque d'un montant de 975 k\$ et le 15 février 2024, l'immeuble a été vendu à 9496-8807 Québec inc., société dont M. Jonathan Pigeon est actionnaire, à un prix de 925 k\$.
- 5.151. Considérant cette situation inhabituelle, l'Administrateur provisoire a demandé à Mme Fortin des explications en lien avec ces transactions qui, a priori, ne semblent pas être dans l'intérêt de SCMC et par conséquent, des investisseurs.

Q. Est-ce que vous pouvez m'expliquer?

R. Il va falloir que je vous revienne, mais il y a une stratégie.

- 5.152. Bien qu'un engagement ait été souscrit par Mme Fortin afin d'expliquer la « stratégie », et de comprendre pourquoi un nouveau prêt de 975 k\$ a été accordé alors qu'il y avait un préavis d'exercice pour la prise en paiement publié en lien avec le prêt antérieur en défaut, de 300 k\$, à ce jour, Mme Fortin n'a toujours pas répondu à cet engagement.
- 5.153. Le prêt 206, dont le montant en capital dû est de 245 k\$ est échu depuis plus de 100 jours et en souffrance depuis plus de 160 jours. Ce prêt est garanti par une sûreté de 2^e rang sur les lots 4 514 236 et 4 517 336 du Cadastre du Québec.
- 5.154. Le 8 novembre 2024, Mme Fortin a transmis à l'Administrateur provisoire une demande de quittance partielle pour le lot 4 517 336. La demande prévoyait un remboursement partiel du prêt d'un montant d'environ 175 k\$ en échange de la publication d'une mainlevée sur le lot.
- 5.155. L'Administrateur provisoire a procédé à l'évaluation de la demande. Or, à la suite d'une révision de la documentation disponible, il a été déterminé que la valeur des hypothèques publiées est supérieure à la valeur marchande des garanties. Par conséquent, l'Administrateur provisoire a avisé Mme Fortin qu'il ne pouvait accepter de donner une mainlevée sur le lot 4 517 336 dans les conditions actuelles.
- 5.156. L'Administrateur provisoire a demandé à Mme Fortin d'obtenir des sûretés additionnelles pour compenser le manque à gagner. Le 15 novembre 2024, Mme Fortin a indiqué à l'Administrateur provisoire qu'elle ne serait pas en mesure de répondre à l'Administrateur provisoire puisqu'elle attendait des informations de l'emprunteur.

- 5.157. Or, le registre foncier indique que le 11 novembre 2024, l'emprunteur a vendu le terrain pour un montant de 1,050 k\$, de ce montant, le créancier de 1^{er} rang, Banque Royale du Canada semble avoir été entièrement remboursée puisque l'hypothèque qu'elle détenait a été radiée. Le 14 novembre 2024, SCMC a reçu un paiement de l'emprunteur d'un montant de 141 k\$, soit 130 k\$ à titre de remboursement de capital et 11 k\$ à titre d'intérêts.
- 5.158. Selon le registre foncier en date du 6 juin 2025, l'hypothèque que détient SCMC n'a pas été radiée, en revanche, l'acte hypothécaire, daté du 4 novembre 2024, de l'acheteur de l'immeuble indique que l'hypothèque de SCMC devrait être remboursée et radiée incessamment.
- 5.159. L'Administrateur provisoire entend prendre les mesures nécessaires afin de suivre ce dossier.

Prêts 029, 029G et 062 - MVMT – Sociétés liées à M. Francis Avakian

- 5.160. Ces prêts totalisent un montant en capital dû de 220 k\$. Les prêts 029 et 062 sont échus depuis plus de 1000 jours et en souffrance depuis plus de 950 jours. Quant au prêt 029G, il est échu depuis 358 jours et en souffrance depuis près de 700 jours.
- 5.161. L'Administrateur provisoire a demandé à Mme Fortin d'obtenir des reconnaissances de dettes relativement à ces prêts. Le 8 mai dernier, l'Administrateur provisoire a reçu de Mme Fortin copie des reconnaissances de dettes signées par l'emprunteur.

Prêts 064, 065, 115, 125, 138, 143, 155, 179- MVMT – Construction Propulsion inc.

- 5.162. Les prêts 064, 065, 115, 125, 138, 143, 155 et 179 ont été octroyés à Construction Propulsion inc. Ces prêts totalisent un montant en capital dû de 2,1 M\$, soit un peu plus de 7% du portefeuille.
- 5.163. Tous les prêts sont venus à échéance sauf un depuis environ 606 jours en moyenne et sont en défaut depuis 557 jours en moyenne.
- 5.164. Les prêts 064 et 065 sont échus depuis plus de 1100 jours et en souffrance depuis plus de 500 jours. Le montant total en capital dû pour lesdits prêts s'élève à 359 k\$.
- 5.165. Les deux prêts ont été octroyés à Construction Propulsion inc. pour l'acquisition de deux lots adjacents à un prix d'achat respectif de 213 500 \$ et 221 000 \$, soit un total de 434 500 \$.
- 5.166. Le ratio d'endettement des deux prêts en fonction du capital dû est donc de 83%, et ce, avant de tenir compte des intérêts courus de 67 k\$. Il est important de noter que selon les engagements reçus de Mme Fortin, le capital dû par Construction Propulsion inc. aux coprêteurs de SCMC pour les deux prêts serait de 150 k\$. Si l'on considère les sommes dues aux coprêteurs, le ratio d'endettement est de 111%.
- 5.167. Selon les engagements reçus de Mme Fortin, l'emprunteur avait pour objectif de construire des multilogements sur les terrains achetés. Certains changements aux règles d'urbanisme empêcheraient Construction Propulsion inc. de réaliser les projets associés à l'achat des terrains.

5.168. L'Administrateur provisoire a jugé opportun de questionner Mme Fortin sur les deux prêts étant donné le haut ratio d'endettement, les défauts notés et le manque apparent de plan d'action pour percevoir les sommes dues :

Q. Prêt 64, 241-243 boulevard Churchill. On est toujours avec Construction Propulsion.

R. Exact.

Q. J'imagine, celui-là, c'est la même chose, là, il y avait pas de... il y avait pas de... il avait pas obtenu son permis encore, selon les derniers commentaires. Est-ce que... Est-ce que c'est toujours d'actualité?

R. O.K. Ça, c'est... En fait, moi, j'ai trois terrains, là, j'ai trois terrains sur Churchill, puis, en principe, il aurait dû faire... Écoute, je sais pas c'est quoi le multilogement qu'il peut faire, mais là, la Ville de Greenfield Park, elle a... elle a décidé de changer son fusil d'épaule, donc il travaille sur le projet, là, mais il faudrait que je... Là il faudrait que je fasse un suivi avec lui pour savoir qu'est-ce qu'il en est avec ces terrains-là, là. Là je le laisse tranquille, il travaille fort sur Sainte-Foy gérer ça. Donc, la question que je vous pose, elle est pas nécessairement sur 65, mais, en général, pourquoi vous acceptez qu'il y ait des créan... des... des... des prêteurs de rang inférieur à MVMT ou GEF, là? »

5.169. Les défauts associés à ces prêts et le manque de plan clair de la part de Mme Fortin pour recouvrer les sommes dues représentent un risque de non-recouvrement aux yeux de l'Administrateur provisoire.

5.170. L'Administrateur provisoire entend prendre les mesures nécessaires afin de suivre ce dossier et de prendre les mesures nécessaires pour recouvrer ces prêts, le cas échéant.

5.171. Le prêt 115 est échu depuis plus de 500 jours et en souffrance depuis plus de 650 jours. Le montant total en capital dû pour le prêt s'élève à 307 k\$.

5.172. Selon le registre foncier, le prix d'achat payé par Construction Propulsion inc. pour le lot en sûreté au prêt 115-MVMT serait de 650 k\$. Il est important de noter que selon les engagements reçus de Mme Fortin, le capital dû par Construction Propulsion inc. aux coprêteurs de SCMC pour le prêt serait de 350 k\$. Si l'on considère les sommes dues aux coprêteurs, le ratio d'endettement est de 101%, et ce, avant de prendre en considération les intérêts courus qui sont dus à SCMC en date du 31 mai 2025, soit 58 k\$.

5.173. Encore une fois, ce prêt a été octroyé à Construction Propulsion inc. pour la construction d'un multilogement. Selon les engagements de Mme Fortin, l'emprunteur aurait encore eu des problèmes pour l'obtention du permis de construction avec la ville où sont situés les lots octroyés en sûretés.

5.174. L'Administrateur provisoire a jugé opportun de questionner Mme Fortin sur ledit prêt étant donné les défauts, le haut ratio d'endettement et le manque de plan apparent pour percevoir les sommes dues :

Q. On continue. Prêt 115, 23e Rue Ouest, Venise-en-Québec, j'ai juste une... une question à ce sujet-là. Je comprends, le prêt est en retard, mais ce que je comprends dans votre... dans vos commentaires, c'était que le client a pas obtenu son permis encore. En tout cas, au moment où vous avez écrit vos commentaires, il n'avait pas le permis. Est-ce qu'il y a eu du développement par rapport à ça maintenant?

- R.** En fait, il est encore en litige avec la Ville parce que la Ville a décidé de... a décidé de choquer, là. Puis là, il y a une ouverture de la Ville, donc ils vont resoumettre ce que la Ville souhaite avoir d'une certaine façon. Mais là il faudrait que je fasse un... Il faut que je refasse un suivi avec tous les dossiers avec le client pour avoir exactement le compte rendu d'où on est rendu là-dedans, là. Mais je sais qu'il y avait de l'ouverture, puis là, c'est... c'est... ça commençait à être positif.
- 5.175. Depuis les interrogatoires, Mme Fortin ne nous a fourni aucun statut concernant le développement lié à l'obtention des permis nécessaires aux projets de construction de l'emprunteur.
- 5.176. L'Administrateur provisoire considère que les prêts octroyés par SCMC à Construction Propulsion inc. pour des projets de construction ne semblent pas avoir fait l'objet d'une analyse rigoureuse lors de l'octroi desdits prêts.
- 5.177. En effet, ces prêts ont été octroyés pour des projets qui nécessitaient l'obtention d'un permis, et ce, avant même que la ville ait pu octroyer le permis ou du moins fournir une quelconque opinion sur le projet.
- 5.178. Le prêt 138 est échu depuis plus de 600 jours et en souffrance depuis plus de 500 jours. Le montant total en capital dû pour le prêt s'élève à 378 k\$.
- 5.179. Selon le registre foncier, SCMC aurait pris une sûreté sur deux lots pour ledit prêt. Pour les deux lots, SCMC est en 2^e rang derrière un autre prêteur ayant enregistré une hypothèque de 750 k\$.
- 5.180. Le prix d'achat total payé par Construction Propulsion inc. pour les lots octroyés en sûreté au prêt 138-MVMT est de 1,35 M\$. Il est important de noter que selon les engagements reçus de Mme Fortin, le capital dû par Construction Propulsion inc. aux coprêteurs de SCMC pour le prêt serait de 497 k\$.
- 5.181. Si l'on considère le montant de l'hypothèque de rang supérieur à SCMC et le capital total dû à SCMC et ses coprêteurs (875 k\$), le ratio d'endettement est de 120%, et ce, avant de prendre en considération les intérêts courus qui sont dus à SCMC en date du 31 mai 2025, soit 72 k\$.
- 5.182. Encore une fois, ce prêt a été octroyé à Construction Propulsion inc. pour la construction d'un multilogement. Selon les engagements de Mme Fortin, l'emprunteur n'aurait toujours pas obtenu les permis nécessaires à ladite construction, et ce, malgré que les deux lots aient été achetés en 2022.
- 5.183. Mme Fortin a fourni, par engagement, une offre d'achat pour les deux lots qui sont en sûreté au prêt 138-MVMT. Cette offre d'achat est non signée et non datée. Ladite offre d'achat mentionne également que si l'acheteur ne pouvait pas faire le projet de construction entendu entre les parties, « le vendeur s'engage à remettre les sommes et reprendre le terrain. »

- 5.184. L'Administrateur provisoire a jugé opportun de questionner Mme Fortin sur ledit prêt étant donné les défauts, le haut ratio d'endettement et le manque de plan apparent pour percevoir les sommes dues :

Q. Non, je comprends, c'est juste que dans ce cas-ci, puis je fais référence à la discussion qu'on a eue hier, lors de l'interrogatoire, qui était : je comprends que la valeur d'un terrain augmente, un terrain à développer, là, augmente lorsque le permis est accordé. Là, dans ce cas-ci, j'ai pas de permis. Le permis, il est pas encore accordé, là, selon les notes qu'on... qu'on avait, à moins que vous me disiez que le prêt... le permis a été accordé depuis ce temps-là, mais selon ce qu'on a compris, on n'a pas de permis.

R. Non, ce que... Ça, je suis d'accord avec vous, il y a pas de permis encore, sauf que l'autre parenthèse qu'il faut faire, c'est que ça veut pas dire que... Si le client achète un terrain à 300 000, ça veut pas dire que le terrain vaut 300 000 nonobstant le fait qu'il y ait un permis ou non. Ce que je veux dire, c'est qu'il y a peut-être eu un deal parce que des fois il y a des... il y a des... Je pense que ça, il y avait un dépanneur là-dessus. De mémoire, il y avait un dépanneur là-dessus, la personne retournait dans son pays, a fait une vente rapide, donc peut-être que la vraie vraie... Peut-être que le rôle foncier, j'ai pas regardé, là, parce que là c'est du détail qu'on pourrait en discuter, mais peut-être que le rôle foncier est à 650 000 et le client a payé 300 000 son terrain. Là... Donc là... »

- 5.185. L'Administrateur provisoire a obtenu le rôle foncier desdits lots et ceux-ci présentent une valeur foncière totale de 921 k\$. Contrairement à ce que Mme Fortin a mentionné durant ses interrogatoires, le prix payé par l'acheteur pour les deux lots est donc supérieur à la valeur foncière établie.

- 5.186. L'Administrateur provisoire a également questionné Mme Fortin au sujet de l'offre d'achat susmentionnée :

Q. Parce que dans le 138, sur ce prêt-là, ce que j'en comprends, c'est qu'on a une offre d'achat qui est pas datée puis qui est pas signée, de ce que je comprends, d'un montant de [caviardé]. Les conditions, c'est [caviardé] cash, [caviardé] en financement bancaire, puis il y a une balance de prix de vente de [caviardé]. (...) Est-ce qu'il y a une offre d'achat qui a finalement été signée, madame Fortin? Parce que là, je comprends qu'on a juste une ébauche.

R. Ils sont en... C'est drôle, ils sont encore en train de négocier pour différentes petits pacotilles. C'est très long, des fois, puis on peut pas presser le citron plus qu'il faut. L'important, c'est qu'on soit remboursés jusqu'à la dernière cenne comme d'autres prêts que ce client-là nous a remboursés avant les fêtes jusqu'à la dernière cenne, parce que ses... ses dossiers ont traîné, oui, il ne paie plus ses intérêts, mais on est toujours remboursés, on est toujours remboursés jusqu'à la dernière cenne. S'il y a des manques à gagner, il y a des stratégies pour... pour les dernières cennes qu'il va manquer.

- 5.187. Depuis les interrogatoires, Mme Fortin n'a fourni aucun statut à l'Administrateur provisoire concernant les développements liés à l'obtention des permis nécessaires aux projets de construction de l'emprunteur et ne nous a fourni aucune promesse d'achat signée.

- 5.188. Encore une fois, Construction Propulsion inc. a obtenu un prêt de la part de SCMC pour un projet de construction pour lequel la ville n'a octroyé aucun permis. Mme Fortin n'a fourni aucune preuve concrète comme quoi les prêts en question font l'objet d'efforts de perception de la part de SCMC, et ce, malgré le fait que les prêts ont été octroyés il y a plusieurs années, que les permis de construction ne sont toujours pas obtenus et que les prêts sont en souffrance et échus depuis plusieurs mois voire années.
- 5.189. L'Administrateur provisoire entend prendre les mesures nécessaires afin de suivre ce dossier et de prendre les mesures nécessaires pour recouvrir ce prêt, le cas échéant.
- 5.190. Les prêts 143-MVMT et 155-MVMT sont échus depuis plus de 500 et 300 jours et en souffrance depuis plus de 600 et 500 jours. Le montant total en capital dû pour lesdits prêts s'élève à 815 k\$. Ces deux prêts ont des sûretés sur les mêmes lots.
- 5.191. Depuis les interrogatoires de Mme Fortin, SCMC a pu encaisser 300 k\$ à titre de remboursement en capital sur les prêts 143 et 155. Le solde de 815 k\$ susmentionné reflète ce paiement.
- 5.192. Pour encaisser le montant susmentionné, l'Administrateur provisoire n'a eu d'autre choix que d'octroyer une mainlevée complète sur un des deux lots pris en sûreté pour les deux prêts. La valeur potentielle de l'autre lot, pour lequel SCMC a toujours une sûreté, ne sera pas suffisante pour rembourser en totalité le solde en capital et les intérêts des deux prêts.
- 5.193. Mme Fortin travaille actuellement avec l'emprunteur dans l'objectif d'obtenir des sûretés supplémentaires pour le montant impayé de 815 k\$ associé aux prêts 143 et 155 MVMT.
- 5.194. L'Administrateur provisoire entend prendre les mesures nécessaires afin de suivre ce dossier et de prendre les mesures nécessaires pour recouvrir ces prêts, le cas échéant.
- 5.195. Le prêt 179 est échu depuis plus de 150 jours et en souffrance depuis plus de 490 jours. Le montant total en capital dû pour le prêt s'élève à 261 k\$.
- 5.196. Ce prêt a été créé à la suite de la vente de l'une des autres propriétés de Construction Propulsion inc. qui était financée par le prêt 144-MVMT. En effet, le prix de vente de ladite propriété étant insuffisant pour rembourser le montant dû de capital et intérêt sur le prêt octroyé par SCMC.
- 5.197. Selon le registre foncier, le prix d'achat payé par Construction Propulsion inc. pour les lots en sûreté au prêt 179-MVMT serait de 639 k\$. Il est important de noter que selon les engagements reçus de Mme Fortin, le capital dû par Construction Propulsion inc. aux coprêteurs de SCMC pour le prêt serait de 738 k\$.
- 5.198. Si l'on considère les sommes dues aux coprêteurs, le ratio d'endettement est de 156%, et ce, avant de prendre en considération les intérêts courus qui sont dus à SCMC en date du 31 mai 2025, soit 45 k\$.
- 5.199. Selon les informations reçues de Mme Fortin préalablement à son interrogatoire :
- i. SCMC aurait pris en sûreté du prêt 3 lots qui correspondent à des terrains vacants et pour lesquels l'objectif serait de construire deux maisons.

- ii. Construction Propulsion inc. aurait obtenu les permis nécessaires à la réalisation des projets de construction.
- iii. Construction Propulsion inc. travaille toujours pour obtenir le financement nécessaire des projets de construction.
- iv. Mme Fortin mentionne dans les engagements fournis que la construction et la vente des deux maisons permettront de rembourser une partie du prêt, mais pas la totalité.
- v. Mme Fortin ne nous a pas fourni plus de développement au sujet de ce prêt depuis les interrogatoires.
- vi. L'Administrateur provisoire entend prendre les mesures nécessaires afin de suivre ce dossier et de prendre les mesures nécessaires pour recouvrir ce prêt, le cas échéant.

Autres emprunteurs

Prêt 167 - MVMT

- 5.200. Ce prêt dont le montant en capital dû est de 475 k\$ est échu depuis plus de 560 jours et en souffrance depuis plus de 710 jours. Le solde en capital dû à Groupe Élisabeth Fortin s'élève à 578 k\$, soit un total de 1,053 k\$ alors que le prêt autorisé était de 1 M\$.
- 5.201. Lors de son interrogatoire, l'Administrateur provisoire a demandé pourquoi les sommes avancées à l'emprunteur sont supérieures au montant du prêt autorisé.
- Q.** Ce sera pas long. Est-ce que vous savez pourquoi on a... le solde, le solde dû à MVMT au prêteur dépasse le montant du prêt?
- R.** C'est dans l'engagement, je vais vous répondre.
- 5.202. À ce jour, l'Administrateur provisoire n'a pas reçu une réponse relativement à cet engagement.
- 5.203. L'immeuble donné en garantie à SCMC est à vendre depuis l'automne 2024. Le prix demandé est 1,149 k\$. En prenant pour hypothèse que l'immeuble soit vendu au prix demandé, qu'il y aura des frais relatifs à la vente, et que les intérêts sont en retard depuis plus de 710 jours, il est peu probable que SCMC puisse récupérer 100% des sommes qui lui sont dues.

Prêt 177- MVMT

- 5.204. Ce prêt dont le montant en capital dû est de 110 k\$ est échu depuis plus de 170 jours et en souffrance depuis plus de 107 jours. Le solde en capital dû à Gestion GEF-SF et Philuc inc. s'élève à 628 k\$, soit un total de 738 k\$. Ce prêt est garanti par 2 lots, soit le 1 201 352 et 1 584 910 du Cadastre du Québec.
- 5.205. Sur le lot 1 201 352, un préavis pour vente sous contrôle de justice a été publié par le syndicat de copropriété, alors que sur le lot 1 584 910, deux préavis d'exercice pour vente sous contrôle de justice ont été publiés, un en vertu d'une hypothèque légale de la construction d'un montant de 9 k\$ et l'autre par la Banque Équitable dont l'hypothèque, de rang supérieur, s'élève à 963 k\$.

5.206. Selon le rôle foncier 2025, la valeur foncière du lot 1 201 352 est de 925 k\$ et de 995 k\$ pour le lot 1 584 910. Étant donné que l'Administrateur provisoire ne connaît pas les sommes dues au syndicat de copropriété et à la Banque Équitable, il n'est pas possible de déterminer s'il existe un risque de perte pour ce prêt, mais l'Administrateur provisoire entend suivre la situation de près.

a) Reconnaissances de dette

5.207. À titre de mesure conservatoire, l'Administrateur provisoire a demandé à Mme Fortin d'obtenir une reconnaissance de dette de l'ensemble des emprunteurs dont le prêt est en souffrance depuis plus de 180 jours.

5.208. Au 31 mai 2025, 37 prêts dont le solde dû en capital totalise 19 M\$ étaient en souffrances depuis plus de 180 jours.

5.209. À ce jour, l'Administrateur provisoire a reçu une reconnaissance de dette pour 10 prêts totalisant un solde dû en capital de 3,1 M\$.

5.210. Fait à noter, une des reconnaissances de dettes que nous avons reçues concerne des prêts liés à Mme Fortin. Cette reconnaissance de dette n'a pas été signée par Mme Fortin, mais prévoit que les emprunteurs et cautions doivent obtenir la libération de cette dernière à titre de caution personnelle pour des prêts totalisant un montant en capital dû de près de 1,2 M\$.

5.211. L'Administrateur provisoire n'a pas signé le document et a informé l'avocate de Mme Fortin que l'Administrateur provisoire n'entend pas libérer Mme Fortin de son cautionnement personnel.

D. Mise à jour financière des Entités MVMT

5.212. Le tableau suivant illustre l'état des recettes et débours des Entités MVMT pour la période entre le 13 septembre 2024 et le 31 mai 2025 :

Entités MVMT	Pour la période débutant le 13 septembre 2024 au 31 mai 2025			
	SCMC	SCMC 1	MVMT GP	TOTAL
Encaissements				
Remboursement prêts (capital et intérêts)	4,846,012	-	-	4,846,012
Autres	23,575	-	110	23,685
Encaissements totaux	4,869,587	-	110	4,869,697
Décaissements				
Déboursés relatifs à des prêts émis par MVMT	330,000	-	-	330,000
Sous-traitants	30,177	-	-	30,177
Honoraires professionnels	222,006	-	-	222,006
Honoraires professionnels - Administration provisoire	407,198	-	-	407,198
Frais bancaires	113	203	1,239	1,555
Transfert entre compte	1,000	(350)	(650)	-
Investissement dans un CPG	3,000,000	-	-	3,000,000
Autres	285	-	-	285
Décaissements totaux	3,990,779	(147)	589	3,991,221
Variation de l'encaisse	878,808	147	(479)	878,476
Encaisse au début	327,484	77	911	328,472
Encaisse à la fin (excluant le CPG)	1,206,292	224	432	1,206,948

- 5.213. Les encaissements associés aux remboursements en capital et intérêts correspondent aux sommes perçues à titre de remboursement final de prêts suite aux quittances signées et aux paiements d'intérêt mensuels payés par les emprunteurs.
- 5.214. Les autres encaissements correspondent aux revenus d'intérêts générés à l'égard d'un investissement de SCMC souscrit à la suite de l'initiative de l'Administrateur provisoire, dans un certificat de placement garanti (« CPG ») de la Banque de Montréal.
- 5.215. L'Administrateur provisoire a jugé opportun d'investir une partie de l'encaisse de SCMC dans ce CPG, et ce, dans l'objectif de générer un certain rendement au bénéfice des investisseurs des Entités MVMT. Le capital investi est assuré et ne peut affecter négativement le capital investi des investisseurs des Entités MVMT.
- 5.216. Les déboursés relatifs à des prêts émis par SCMC représentent des déboursés progressifs effectués pour un prêt octroyé avant le début de l'administration provisoire. Ces déboursés ont été faits en conformité avec l'acte hypothécaire signé entre l'emprunteur et SCMC et avaient pour objectif de protéger les sûretés du prêt et d'en assurer la pérennité.
- 5.217. Les honoraires professionnels, autres que les honoraires de l'Administrateur provisoire, correspondent principalement à des dépenses associées aux auditeurs relativement aux états financiers pour les exercices terminés le 31 décembre 2023 et 2024.

E. États financiers

- 5.218. L'Administrateur provisoire a octroyé à PSB le mandat de l'audit des états financiers des Entités MVMT pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2024, lesquels ont été signés le 30 avril 2025 par l'Administrateur provisoire considérant le refus de Mme Fortin de les signer.
- 5.219. Par ailleurs, les états financiers ont été publiés sur Sedar conformément à la réglementation applicable.
- 5.220. La perte de crédit attendue est définie dans les notes aux états financiers des Entités MVMT au 31 décembre 2024 :
- i. Celle-ci correspond à la perte financière estimée sur le portefeuille de prêts des Entités MVMT, et ce, en fonction des informations en main en date de l'émission des états financiers.
 - ii. Les actifs de SCMC correspondant aux prêts émis par le fond sont donc présentés au net de ladite perte.
 - iii. La perte affecte à la baisse la valeur de l'actif net du fond, aussi désignée comme étant le « Net asset value » ou la « NAV ».
 - iv. Dans le cadre de l'audit, l'Administrateur provisoire a octroyé le mandat d'analyser la perte de crédit attendue à une consultante externe.
 - v. L'Administrateur provisoire a également effectué une analyse détaillée des Prêts de SCMC pour déterminer si certains d'entre eux devraient faire l'objet d'une provision additionnelle. À la suite de cette analyse, l'Administrateur provisoire a augmenté la provision pour perte de crédit d'un montant d'un peu plus de 5,1 M\$.

F. Relevés T3 (Agence du Revenu du Canada) et Relevé 16 (Revenu Québec)

- 5.221. L'Administrateur provisoire a également octroyé à PSB le mandat de préparer et d'émettre les relevés T3 (États des revenus d'une fiducie – répartitions et attributions) et Relevés 16 (Revenus de fiducie) pour l'année fiscale terminée le 31 décembre 2024. Le 28 mars 2025, PSB a produit lesdits relevés et ceux-ci ont été envoyés par la poste aux différents investisseurs des Entités MVMT le 31 mars 2025.

G. Mise à jour de la valeur sur Olympia Trust

- 5.222. Comme indiqué précédemment, le 21 avril 2025, l'Administrateur provisoire a envoyé aux investisseurs un cinquième avis visant, entre autres, à les informer de la mise à jour de la valeur des Entités MVMT.
- 5.223. Afin de retirer la mention « valeur en révision » sur les relevés de compte des investisseurs, l'Administrateur provisoire estime que la donnée qui représente, en date dudit avis et des circonstances actuelles, le plus fidèlement la valeur des Entités MVMT est la NAV des états financiers audités au 31 décembre 2023 divisée par le nombre de parts détenues par les investisseurs. Cette valeur au 31 décembre 2023 était de 8,72 \$ par part.

- 5.224. L'Administrateur provisoire a procédé à une deuxième mise à jour de la valeur unitaire des parts des Entités MVMT suite à l'émission des états financiers en date du 31 décembre 2024.
- 5.225. Selon les états financiers au 31 décembre 2024, la NAV unitaire de chaque part détenue par les investisseurs des Entités MVMT était de 6,79 \$ à cette même date. La valeur unitaire de chaque part a été mise à jour en conséquence.

b) Prochaines étapes en lien avec les Entités MVMT

- 5.226. L'Administrateur provisoire entend poursuivre, en collaboration avec Mme Fortin, la perception des Prêts.
- 5.227. Par ailleurs, l'Administrateur provisoire entend effectuer certains actes conservatoires relativement aux Prêts et entreprendre certaines mesures de recouvrement visant les prêts en défaut qui nécessitent de telles démarches.
- 5.228. Qui plus est, l'Administrateur provisoire a reçu une lettre d'intention, non sollicitée, d'un tiers visant l'acquisition des actifs des Entités MVMT (la « **Lettre d'intention** »).
- 5.229. Afin d'assurer l'intégrité d'un éventuel processus de sollicitation d'investissement et de vente (« **PSIV** »), l'Administrateur provisoire ne peut divulguer le prix d'achat offert dans le cadre de la Lettre d'intention.
- 5.230. Cependant et suivant des discussions avec l'Autorité et l'avocate de Mme Fortin, les parties se sont entendues afin de présenter, de consentement, devant la Cour, une demande afin de modifier les pouvoirs de l'Administrateur provisoire afin d'octroyer à ce dernier tous les pouvoirs nécessaires visant la mise en place d'un PSIV et la vente, conditionnelle à l'approbation de la Cour, des actifs des Entités MVMT (la « **Demande** »).
- 5.231. Le 23 juillet 2025, l'honorable Patrick Ouellet a rendu une ordonnance modifiant les pouvoirs de l'Administrateur provisoire, et ce, afin d'octroyer à ce dernier tous les pouvoirs nécessaires visant la mise en place d'un PSIV et la vente, conditionnelle à l'approbation de la Cour, des actifs des Entités MVMT.
- 5.232. Dans la mesure où l'Administrateur provisoire est en mesure d'obtenir un prix raisonnable pour les actifs des Entités MVMT qui serait par la suite distribué aux investisseurs, l'Administrateur provisoire pourrait s'adresser à la Cour afin d'obtenir une ordonnance approuvant la vente desdits actifs.
- 5.233. De façon parallèle à la mise en place d'un PSIV, l'Administrateur provisoire entend continuer d'exercer ses pouvoirs.

6. DÉMARCHES, CONSTATS ET PROCHAINES ÉTAPES EN LIEN AVEC LES ENTITÉS SOLSTAR

A. Démarches effectuées depuis le Deuxième rapport

a. Gestion bancaire des Entités Solstar

- 6.1. Depuis sa nomination, l'Administrateur provisoire a assuré la gestion et le contrôle des opérations bancaires des Entités Solstar, et ce, pour l'entièreté des comptes bancaires communiqués par les Entités Solstar. L'Administrateur provisoire s'est assuré d'effectuer un suivi des dépôts faits dans les différents comptes des Entités Solstar et d'autoriser uniquement les paiements jugés nécessaires.

b. Mise à jour financière des Entités Solstar

- 6.2. Le tableau suivant illustre l'état des recettes et débours des Entités Solstar pour la période entre le 13 septembre 2024 et le 31 mai 2025 :

Entités Solstar	Pour la période débutant le 13 septembre 2024 et se terminant le 31 mai 2025		
	CSI	PSI	TOTAL
Encaissements			
Crédit R&D	-	29,797	29,797
Autres	-	8,152	8,152
Encaissements totaux	-	37,949	37,949
Décaissements			
Salaires et charges sociales	-	544	544
Sous-traitants	-	7,391	7,391
Assurances	-	3,667	3,667
Frais de bureau	-	3,870	3,870
Honoraires professionnels - Administration provisoire	-	73,427	73,427
Frais bancaires	54	4,990	5,044
Décaissements totaux	54	93,889	93,943
Variation de l'encaisse	(54)	(55,940)	(55,994)
Encaisse au début	500	105,094	105,594
Encaisse à la fin	446	49,154	49,600

- 6.3. Les encaissements désignés comme « Autres » correspondent à des remboursements fiscaux (taxes de vente, impôt, etc.) reçus de l'Agence du Revenu du Canada et de Revenu Québec.
- 6.4. Les décaissements associés aux salaires et charges sociales correspondent à des frais de service pour l'émission de feuillets fiscaux au 31 décembre 2024.
- 6.5. Les frais associés aux sous-traitants correspondent à des sommes versées au comptable externe des Entités Solstar à la suite de services rendus à la demande de l'Administrateur provisoire.
- 6.6. Les frais de bureau correspondent à des paiements nécessaires au maintien des dossiers de demande de brevets.

c. Démission de Tom Rossi et de Dennis Baltzis

- 6.7. Le 2 juin 2025, Dennis Baltzis a démissionné à titre d'administrateur des Entités Solstar.
- 6.8. Le 27 novembre 2024, Tom Rossi a démissionné à titre de président et de chef de la direction des Entités Solstar.
- 6.9. En date des présentes, l'ensemble des administrateurs et employés des Entités Solstar ont démissionné et les opérations des Entités Solstar avaient essentiellement cessé préalablement à l'émission de l'Ordonnance.

d. Constats en lien avec la valeur des parts détenues dans les Entités Solstar et leurs actifs

- 6.10. Le Deuxième rapport faisait état, notamment, des constats suivants au sujet de la valeur des Entités Solstar :
- i. La déclaration sous serment datée du 16 octobre 2024 du président et chef de la direction de Pharma Solstar, Tom Rossi, lequel a démissionné le 27 novembre 2024, indiquait que la valeur des Entités Solstar était « faible »;
 - ii. Les Entités Solstar ont produit au dossier de la Cour une procédure judiciaire demandant l'autorisation de procéder à une cession volontaire de leurs biens (faillite), admettant ainsi leur insolvabilité;
 - iii. Les liquidités de Solstar en date du Deuxième rapport s'élevaient à environ 52 k\$.
- 6.11. L'Administrateur provisoire a été en mesure de constater que les actifs de Pharma Solstar sont limités à :
- i. Trois (3) demandes de brevet qui n'ont pas été analysées par un examinateur;
 - ii. Trois (3) licences qui ne génèrent actuellement aucun revenu; et
 - iii. Une (1) participation minoritaire (49%) dans Linear Therapies inc. dont la participation ne génère aucun revenu.
- 6.12. Dans ce contexte, l'Administrateur provisoire estime que la valeur des Entités Solstar est nulle et que ces dernières sont insolubles.
- 6.13. Le 21 avril 2025, l'Administrateur provisoire a envoyé aux investisseurs un cinquième avis visant à les informer, entre autres, de la mise à jour de la valeur des Entités Solstar. En fonction des éléments susmentionnés, la valeur unitaire des parts des Entités Solstar a été mise à jour pour refléter une valeur de 0,01 \$.

e. Recommandation de l'Administrateur provisoire en lien avec les Entités Solstar

- 6.14. Considérant les constats de l'Administrateur provisoire, la Demande Solstar visant à obtenir l'autorisation de la Cour afin de déposer une cession volontaire des biens des Entités Solstar au bénéfice des créanciers, les coûts associés à l'administration provisoire, le fait que les Entités Solstar n'ont plus d'opération et l'état d'insolvabilité des Entités Solstar, l'Administrateur provisoire a présenté à la Cour une demande afin de déposer une cession volontaire et d'être nommé syndic à la faillite des Entités Solstar.
- 6.15. Le 23 juillet 2025, l'honorable Patrick Ouellet a ainsi rendu une ordonnance modifiant les pouvoirs de l'Administrateur provisoire, et ce, afin d'octroyer à ce dernier les pouvoirs visant à déposer, au nom des Entités Solstar, un avis d'intention de faire une proposition, une proposition ou une cession de biens aux termes de la LFI.

7. STATUT QUANT AUX HONORAIRES PROFESSIONNELS ET DÉBOURS

- 7.1. Comme prévu à l'Ordonnance, l'Administrateur provisoire doit produire un sommaire des honoraires engagés relativement au mandat lui ayant été confié.
- 7.2. Vous trouverez ci-dessous un sommaire des honoraires encourus par l'Administrateur provisoire, ses conseillers juridiques ainsi que ses sous-traitants pour la période débutant le 27 août 2024 et se terminant le 31 mai 2025.

Firme	du 27 août au 15 nov. 2024 \$	du 16 nov. 2024 au 31 mai 2025 \$	Total \$	Honoraires payés à ce jour \$	Honoraires à payer \$
FTI Consulting Canada inc.	326,905	412,128	739,033	326,905	412,128
Gowling WLG	236,921	138,631	375,552	236,921	138,631
LCM Avocats	74,725	-	74,725	74,725	-
Investigation Informatique HDD inc.	76,297	1,191	77,488	76,297	1,191
Paquette et Associés inc.	16,090	-	16,090	16,090	-
Jules Pelletier	3,145	925	4,070	3,145	925
Éthique et Conformité Conseils inc.	25,600	-	25,600	25,600	-
Raymond Chabot Grant Thornton	81,187	-	81,187	81,187	-
Services FL	1,655	-	1,655	1,655	-
	842,525	552,875	1,395,400	842,525	552,875
TPS - TVQ	126,036	82,709	208,745	126,036	82,709
	968,561	635,584	1,604,145	968,561	635,584

- 7.3. Les honoraires et débours susmentionnés couvrent le travail effectué par l'ensemble des professionnels dans le cadre de la prise de possession, de la préservation de la preuve, de l'enquête, des interrogatoires, de l'analyse des documents et informations reçues des sociétés sous administration provisoire, des suivis des opérations quotidiennes des sociétés, de la gestion des clients, des auditions devant la Cour, la rédaction des rapports de l'Administrateur provisoire, de l'analyse de la situation entourant les préoccupations identifiées dans la Demande de l'Autorité et de l'Ordonnance ainsi que les autres éléments mentionnés dans le présent rapport.
- 7.4. Le présent dossier d'administration provisoire est complexe et les liens entre les diverses sociétés et personnes liées le sont également.

- 7.5. Tel qu'indiqué par le Juge Dumais, j.c.s., dans l'affaire de l'administration provisoire de *Lacroix*, l'une des missions de l'Administrateur provisoire est de : « protéger le public, savoir ce qui s'est passé et vérifier ce qui en est des avoirs confiés ».
- 7.6. Comme indiqué dans le Deuxième Rapport, le tableau suivant présente la répartition des honoraires entre les diverses sociétés Défenderesses.

	Whitehaven \$	Solstar \$	MVMT \$	Total \$
Honoraires payés pour la période du 27 août au 15 novembre 2024	487,936	73,427	407,198	968,561
Honoraires à payer pour la période du 16 novembre 2024 au 31 mai 2025	231,032	23,683	380,869	635,584
	718,968	97,110	788,067	1,604,145

8. CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

- 8.1. Considérant ce qui précède l'Administrateur provisoire recommande et est d'avis :
- i. que l'administration provisoire doit être maintenue pour les Entités Whitehaven;
 - ii. que l'administration provisoire doit être maintenue pour les Entités MVMT et de mettre en place un PSIV tout en continuant, de façon parallèle le recouvrement des Prêts et l'exercice des pouvoirs de l'Administrateur provisoire;
 - iii. qu'une cession volontaire visant les Entités Solstar devrait être déposée et d'être nommé syndic à la faillite.

Le 29 juillet 2025

FTI CONSULTING CANADA INC
Administrateur provisoire des Défenderesses


Par : Martin Franco, CPA, CIRP, SAI
Personne désignée


Par : Patrick Fillion, CPA, CF

ANNEXE A

Tableau synthèse des réponses obtenues par les émetteurs

<u>Entity / Société</u>	<u>Answer obtained? / Réponse reçue?</u>	<u>Cease Trade Order / Interdiction d'opérations</u>	<u>Insolvency Proceedings / Procédures d'insolvabilité</u>	<u>Still in operation / Encore en operation</u>	<u>Ability to redeem or repay / Abilité de racheter</u>	<u>2024'S FS / ÉF audités 2024¹</u>
8207313 Canada inc. (Finabanx / Brain Finance)	✓ 23/04/2025	X	X	✓	✓	X
Angus A2A GP Inc., Angus Manor Park A2A GP Inc., Angus Manor Park A2A Capital Corp., Angus Manor Park A2A Developments Inc., Windridge A2A GP Inc., Windridge A2A Developments, LLC, Fossil Creek A2A GP Inc., Fossil Creek A2A Developments, LLC, A2A Developments Inc., Serene	X	X	✓			X

✓ : Yes / oui

X : No / non

¹ Received by the provisional administrator or available on SEDAR+.

<u>Entity / Société</u>	<u>Answer obtained? / Réponse reçue?</u>	<u>Cease Trade Order / Interdiction d'opérations</u>	<u>Insolvency Proceedings / Procédures d'insolvabilité</u>	<u>Still in operation / Encore en operation</u>	<u>Ability to redeem or repay / Abilité de racheter</u>	<u>2024'S FS / ÉF audités 2024¹</u>
Country Homes (Canada) Inc.						
Beauty World Search (BWS – Bond, BWS – Equity)	✓ 07/04/2025 01/05/2025	X	X	✓	X	31/12/2024
Blucap Real Estate Fund / Fonds immobilier Blucap	X	✓	X			X
Durum Opportunities Fund Trust	X	X	X			X
Eggspress	X	✓ ²	✓ ³			X
Hopitel Income Trust I, II	X	X	X			X

² Eggspress Income Trust / Fiducie de revenue Eggspress

³ Eggspress Matin Inc.

<u>Entity / Société</u>	<u>Answer obtained? / Réponse reçue?</u>	<u>Cease Trade Order / Interdiction d'opérations</u>	<u>Insolvency Proceedings / Procédures d'insolvabilité</u>	<u>Still in operation / Encore en operation</u>	<u>Ability to redeem or repay / Abilité de racheter</u>	<u>2024'S FS / ÉF audités 2024¹</u>
ICM IX Realty Estate Trust	✓ 09/04/2025 06/05/2025	X	X	X ⁴	✓ ⁵	31/12/2024
International Multimedia Movies and Experiences inc. (Immex)	✓ 03/04/2025 05/05/2025	X	X	✓	X	31/12/2024
Institut Mondial de l'Investisseur actif inc. / World Traders Institute inc.	X	✓	X			X
Invico	✓ 01/04/2025	X	X	✓	✓	31/12/2024

⁴ ICM (IX) Real Estate Trust completed a transaction with ICM Property Partners Trust on June 28, 2019, whereby all the assets and unitholders of ICM (IX) Real Estate Trust were merged into ICM Property Partners Trust, and ICM (IX) Real Estate Trust ceased to exist. As a result, investors who invested in ICM (IX) Real Estate Trust through Whitehaven, in their capacity as an exempt market dealer, and have not yet redeemed, now hold Series C, D, and US\$ units of ICM Property Partners Trust (see letter to unitholders dated May 30, 2019).

⁵ Series C, D, US\$ units of ICM Property Partners are all redeemable without penalty at the then prevailing NAVPU for the respective series based on the issuance date of June 28, 2019 subject to monthly redemption thresholds of 1% of issued and outstanding units each calendar month. Once the monthly redemption threshold in a calendar month is reached, redeeming unitholders may receive (in lieu of cash) redemption notes. Redemption notes will be unsecured and subordinated debt securities of ICM Property Partners Trust

<u>Entity / Société</u>	<u>Answer obtained? / Réponse reçue?</u>	<u>Cease Trade Order / Interdiction d'opérations</u>	<u>Insolvency Proceedings / Procédures d'insolvabilité</u>	<u>Still in operation / Encore en operation</u>	<u>Ability to redeem or repay / Abilité de racheter</u>	<u>2024'S FS / ÉF audités 2024¹</u>
Location d'autos All-Star inc. (Crédit Finova inc. / Finova Financing inc.)	✓ 20/05/2025	X ⁶	X	X	✓ ⁷	X
Marquest Mining Québec	✓ ⁸ 03/07/2025					
Mavan Tech Opportunity Fund, Mavan Technology LP	✓ 31/03/2025	✓ ⁹ 03/07/2025	X	✓	X	X
New Oak Finance Inc. (New Oak Finance Fund I, New Oak Finance Equity Fund I, FuturePay	✓ 23/04/2025	✓ ¹⁰	X	✓	X	X

⁶ Cease trade order for All-Star Financial Corporation Inc. / Interdiction d'opérations pour Corporation financière All-Star inc.

⁷ Depuis novembre 2023, dans le cadre du processus de liquidation de la société Crédit Finova, nous procédons à des remboursements de capital, mais aucun versement d'intérêts n'est effectué, et ce conformément aux discussions tenues avec l'ensemble de nos investisseurs.

⁸ Marquest Asset Management inc. confirmed that no investors introduced by Whitehaven are in active Marquest Flow-Through Limited Partnerships.

⁹ MAVAN Tech Opportunity Fund #1

¹⁰ Newoak Finance Fund I / Fonds Newoak Finance I; Newoak Finance Equity Fund I / Fonds D'équité Newoak Finance I

<u>Entity / Société</u>	<u>Answer obtained? / Réponse reçue?</u>	<u>Cease Trade Order / Interdiction d'opérations</u>	<u>Insolvency Proceedings / Procédures d'insolvabilité</u>	<u>Still in operation / Encore en operation</u>	<u>Ability to redeem or repay / Abilité de racheter</u>	<u>2024'S FS / ÉF audités 2024¹</u>
Receivables Acquisition)						
Omniarch Global Bond Corporation	X	✓	X			
Prestige Hospitality Opportunity Fund	✓ 02/04/2025	X	X	✓	✓ ¹¹	31/12/2023
Reiva Global Corporation	✓ 25/03/2025	X	X	X	X	X
Secure Capital MIC Inc.	✓ 27/03/2025 22/04/2025	X	X	✓	✓ ¹²	31/12/2024
Stellar Capital Fund	X	X	X			X
Terrapro	X	X	✓			X
The Foodcourt Inc., The	X	X	X			X

¹¹ Investors are able to redeem their units in accordance with the terms of the Issuer's Declaration of Trust. The Issuer expects to address the redemption of units, on case-to-case basis, depending upon the availability of cash.

¹² The Issuing Company is able to redeem investor shares; however, funds for redemptions are available as mortgages are repaid and as new money is raised. Redemptions are processed within a 60-day period, in accordance with our redemption policies. All requests for share redemptions, to date, have been fulfilled. At this time, we are confident that the Issuing Company will continue to honour redemption requests in both the short and medium term, provided they are in accordance with our redemption policies.

<u>Entity / Société</u>	<u>Answer obtained? / Réponse reçue?</u>	<u>Cease Trade Order / Interdiction d'opérations</u>	<u>Insolvency Proceedings / Procédures d'insolvabilité</u>	<u>Still in operation / Encore en operation</u>	<u>Ability to redeem or repay / Abilité de racheter</u>	<u>2024'S FS / ÉF audités 2024¹</u>
Foodcourt Equity Fund						
Tribaux Real Estate Management / Gestion immobilière Tribaux, 9580786 Canada Inc.	X	✓	✓			X
Trinity Hotels Fund I	✓ 08/04/2025	X	X	✓	✓¹³	31/12/2024
Triumph Real Estate Fund I, II	X		X			
WattByWatt Inc.	✓ 03/04/2025	X	X	✓	✓¹⁴	31/12/2023

¹³ Will be paid by the Fund through issuance of Promissory Note to the redeeming unitholder. We expect the issuance of Promissory Notes to redeeming unitholders will be a short term occurrence.

¹⁴ La liquidité existante de la Société opérante est réservée au paiement de ses frais d'exploitation pour les 6 à 9 prochains mois. Ceci inclut les activités de la recherche et développement, la production pilote ainsi que le développement des affaires. En conséquence, la Société émettrice n'est pas en mesure de satisfaire des demandes de rachat des détenteurs de parts pour le moment. Comme spécifié dans la mise à jour des activités et des opérations de la Société opérante, en se basant sur nos prévisions financières, sur l'avancement des jalons techniques restants et à l'aboutissement éventuel de certaines des discussions menées actuellement avec des potentiels clients et partenaires, la Société opérante s'attend à ce que ses revenus augmentent à la conclusion d'un accord de licence ou commercial en 2026. Des liquidités devraient être disponibles en 2026 pour soutenir l'activité et la croissance de la compagnie et pour satisfaire les demandes de rachat des parts des investisseurs. Ainsi, la Société opérante vise à commencer les remboursements aux détenteurs de parts qui souhaitent se faire rembourser au cours du dernier trimestre 2026.

