

Montréal, le 13 décembre 2024

CONFIDENTIEL

Objet : Processus de sollicitation d'investissement et de vente

À qui de droit,

Le 20 novembre 2024, FTI Consulting Canada inc. (« **FTI** » ou le « **Séquestre** ») a été nommé séquestre de la propriété de Centre de Rénovation Fabreville inc., Centre de Rénovation L'Épiphanie inc., Centre de Rénovation St-Augustin inc., Centre de Rénovation Ste-Marthe-sur-le-Lac inc., Centre de Rénovation Pine-Hill inc. et Placement HN inc. (les « **Sociétés** ») suivant une Ordonnance émise par la Cour Supérieure du Québec selon l'article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*. Conformément à cette Ordonnance, le Séquestre coordonne un processus de sollicitation d'investissement et de vente (le « **PSIV** ») pour les actifs des Sociétés.

Cette lettre vous est transmise concernant le PSIV puisque vous avez été identifié comme acheteur potentiel.

Le processus a été structuré en deux phases :

- Phase 1, lorsque les acheteurs potentiels sélectionnés seront invités à préparer et soumettre une lettre d'offre non-contraignante (« **Offre non-contraignante** ») selon les termes décrits dans la présente lettre; et
- Phase 2, lorsqu'un nombre limité d'acheteurs potentiels sélectionnés et ayant participé avec succès à la Phase 1 (les « **Acheteurs retenus de la Phase 1** ») seront invités à soumettre une lettre d'offre contraignante (l'« **Offre contraignante** »).

D'autres détails concernant la Phase 2 seront décrits dans une lettre ultérieure qui sera distribuée à chacun des Acheteurs retenus de la Phase 1 avant le début de la Phase 2, le cas échéant.

Veuillez noter que le Séquestre se réserve le droit de modifier ou de mettre fin à ce processus à tout moment.

Durant la Phase 1, et sujet à la signature d'une entente de confidentialité, les acheteurs potentiels auront accès à une salle de données virtuelle, et des visites sur le site des Sociétés.

Les acheteurs potentiels sont priés de soumettre leurs Offres non-contraignantes sous forme de lettre écrite (signée par un représentant dûment autorisé) à FTI par courriel au plus tard à **16h00 (heure de Montréal) le 23 décembre 2024**.

Votre Offre non-contraignante doit respecter les termes et conditions ci-dessous :

1. **Société(s) visée(s)** : L'Offre non-contraignante doit indiquer le nom de la (des) Sociétés visée(s) par l'offre.
2. **Évaluation** : L'Offre non-contraignante doit indiquer le prix d'achat et la forme de contrepartie, exprimés en dollars canadiens, que vous proposez d'offrir pour les actifs des Sociétés concernée(s).
3. **Actifs achetés** : L'Offre non-contraignante doit énoncer les actifs achetés, le cas échéant, incluant une indication claire de ce que vous avez inclus et exclu de la définition des actifs achetés, ainsi qu'une allocation de prix d'achat aux actifs achetés.
4. **Structure de la transaction** : L'Offre non-contraignante doit décrire de façon détaillée la structure proposée de la transaction.
5. **Entité acquéreuse** : L'Offre non-contraignante doit décrire l'entité acquéreuse et ses dirigeants.
6. **Niveau d'approbation** : L'Offre non-contraignante doit inclure une déclaration concernant le niveau de révision que votre offre a reçu au sein de votre organisation, incluant les autorisations internes reçues pour faire votre Offre non-contraignante ainsi que le niveau d'examen supplémentaire nécessaire avant la remise de l'Offre contraignante.
7. **Financement** : L'Offre non-contraignante doit inclure, le cas échéant, une description de vos sources de financement, le délai anticipé pour obtenir ce financement et toutes les contingences qui y sont liées. Le Séquestre exigera une preuve de financement consenti au moment de la soumission de l'Offre contraignante (Phase 2 du PSIV).
8. **Conditions de clôture** : L'Offre non-contraignante doit décrire toutes les conditions de clôtures anticipées au moment de la soumission de l'Offre contraignante.
9. **Échéancier** : L'Offre non-contraignante doit inclure un échéancier projeté (à compter de la date où l'Offre non-contraignante est acceptée) concernant le délai estimé pour compléter la transaction envisagée, incluant toute vérification diligente additionnelle, approbations internes, la satisfaction des conditions de financement et l'obtention des consentements requis à l'égard du PSIV, et toute autre exigence concernant la clôture du PSIV.
10. **Exigences de diligence raisonnable** : L'Offre non-contraignante doit inclure une description détaillée des informations supplémentaires clés, le cas échéant, dont

vous aurez besoin pour mener à bien votre vérification diligente, et le délai nécessaire pour compléter la vérification diligente de la Phase 2. Nonobstant ce qui précède, veuillez noter que les actifs des Sociétés seront vendues sans aucune garantie ni représentation et dans l'état ou ils se trouvent.

11. **Coordonnées** : L'Offre non-contraignante doit inclure une liste de contacts, incluant la liste complète des noms, numéros de téléphone et adresses courriel de tous les conseillers externes (le cas échéant) que vous avez engagés ou prévoyez engager en lien avec le PSIV avec lesquels nous pouvons discuter de votre Offre non-contraignante.
12. **Autres éléments** : L'Offre non-contraignante doit inclure tout autre élément important affectant le PSIV et toute autre considération que vous jugez pertinente pour l'examen de votre offre par le Séquestre.

Le Séquestre se réserve le droit, à sa seule discrétion et sans avoir à fournir de raison ou de justification, de prendre en compte tous les facteurs pour déterminer quels Acheteurs retenus de la Phase 1 seront invités à participer à la Phase 2, de modifier le processus (y compris l'échéancier projeté) à tout moment et de quelque manière que ce soit, de mettre fin aux discussions avec certains ou tous acheteurs potentiels, de négocier avec n'importe quel acheteur potentiel concernant toute transaction portant sur les actifs des Sociétés et de conclure toute transaction de ce type. En aucun cas le Séquestre n'aura d'obligation envers un acheteur potentiel, sauf en vertu d'une entente définitive, le cas échéant, conclu avec cet acheteur potentiel.

Nous vous rappelons le caractère confidentiel de ce processus. Vous ne pouvez pas entamer des discussions relativement à une transaction potentielle avec les employés, dirigeants, administrateurs, clients, fournisseurs, créanciers et compétiteurs des Sociétés sans une autorisation écrite préalable du Séquestre.

Si vous avez des questions concernant les procédures et les directives énoncées à la présente lettre ou pour toute question liée au PSIV, vous pouvez adresser toutes vos demandes aux personnes suivantes chez FTI :

Martin Franco, Directeur Général Principal
514-446-5132 / 514-591-4486
martin.franco@fticonsulting.com

Sébastien Beaulieu, Directeur Principal
438-978-1093
sebastien.beaulieu@fticonsulting.com

Jordan Ouellet-Arijon, Directeur
514-446-5151 / 438-308-1654
jordan.ouellet@fticonsulting.com

FTI sera disponible tout au long du processus afin de vous assister dans votre évaluation des Sociétés.

Merci pour votre considération.

Salutations distinguées,

FTI CONSULTING CANADA INC.

Séquestre de Centre de Rénovation Fabreville inc., Centre de Rénovation L'Épiphanie inc., Centre de Rénovation St-Augustin inc., Centre de Rénovation Ste-Marthe-sur-le-Lac inc., Centre de Rénovation Pine-Hill inc. et Placement HN inc.



Martin Franco, CPA, CIRP, SAI

c.c. : Sébastien Beaulieu, CPA, *FTI Consulting Canada inc.*
Jordan Ouellet-Arijon, CPA, *FTI Consulting Canada inc.*

Quincailleries au Québec

Le 20 novembre 2024, FTI Consulting Canada Inc. ("FTI") a été nommée pour agir en tant que séquestre aux biens de cinq (5) quincailleries de détail (les "Sociétés") opérant sous la bannière Home Hardware ("HH") au Québec, Canada ; FTI entreprend un processus de sollicitation d'offres pour l'entière ou une partie des actifs et des biens des Sociétés.

Sommaire de l'Opportunité

- Les sociétés exploitent **cinq (5) magasins de détail HH** tous situés au Québec, Canada ; les magasins HH sont en activité depuis plus de 10 ans et offrent aux communautés qu'ils desservent divers outils de construction, matériaux et produits de quincaillerie, etc.
- Voici les sites de HH qui font l'objet du processus de vente : Centre de Rénovation Fabreville Inc. ("**Fabreville**"), Centre de Rénovation L'Épiphanie Inc. ("**L'Épiphanie**"), Centre de Rénovation St-Augustin Inc. ("**St-Augustin**"), Centre de Rénovation Pine-Hill Inc. ("**Pine-Hill**") et Centre de Rénovation Ste-Marthe-Sur-Le-Lac Inc. ("**Ste-Marthe-Sur-Le-Lac**").
- Les terrains et les bâtiments de quatre (4) magasins, soit Fabreville, L'Épiphanie, Saint-Augustin et Pine-Hill, appartiennent à Placement HN Inc. ("**Placement**"), une société de portefeuille d'investissement qui fait également l'objet du processus de vente.
- De plus amples informations sur les procédures statutaires et le processus de vente sont disponibles au: <http://cfcanada.fticonsulting.com/quincaillerieslaval/>

Détails des Propriétés

Le tableau ci-dessous résume les biens immobiliers disponibles à la vente, ainsi qu'une estimation des valeurs d'actifs associées à chaque site.

No.	Localisation	Adresse	Stocks (en millions de \$CAD) ¹	Immobilisations Corporelles (en millions de \$CAD) ²	Valeur Marchande des Biens Immobiliers (en millions de \$CAD) ³
1	Fabreville	3009-3011A, Boulevard Dagenais W, Laval, Québec	0,66	0,73	3,05
2	L'Épiphanie	197 rue Payette, L'Épiphanie, Québec	1,01	0,79	3,26
3	St. Augustin	15491, rue Saint-Augustin, Mirabel (Saint-Augustin), Québec	0,64	0,45	3,00
4	Pine-Hill	1737-1740, Route du Nord, Brownsburg-Chatham, Québec	0,96	0,73	2,08
5	Ste-Marthe-Sur-Le-Lac	2701-2801 Boulevard des Promenades, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Québec	1,75	1,78	NA
6	Placement	i) 3013A-3015 Dagenais Boulevard Ouest, Laval, Québec ii) 5, Chemin des Rives, Brownsburg-Chatham, Québec	NA	NA	0,97



Les cinq (5) établissements HH et les autres propriétés détenues par Placement sont situés au centre du Québec et à proximité des grandes villes de Montréal et de Laval.

Fabreville

- Environ 10km de Laval et 34km de Montréal.

L'Épiphanie

- Environ 40 km de Laval et 50 km de Montréal.

St. Augustin

- Environ 27km de Laval, et 46km de Montréal.

Pine-Hill

- Environ 80km de Laval, et 95km de Montréal.

Ste-Marthe-Sur-Le-Lac

- Environ 30km de Laval, et 43km de Montréal.

5,0M \$
Stocks Totaux

4,5 M\$
Immobilisations Corporelles Totales

12,4 M\$
Valeur Marchande Totale des Biens Immobiliers

Note 1 : Stocks à la fin du mois de novembre 2024 (non audité)

Note 2 : Immobilisations corporelles à la fin du mois de septembre 2024 (non audité)

Note 3 : Les valeurs des biens immobiliers proviennent d'évaluations réalisées en octobre 2024. Veuillez noter que les valeurs marchandes des biens immobiliers sont présentées par magasin mais qu'elles sont la propriété de Placement

Clause de non-responsabilité : L'utilisation des bannières et des marques de Home Hardware est sous licence avec Home Hardware Stores Limited et toute utilisation de ces bannières et marques ou opération en tant que franchisé Home Hardware sera sujette à une entente entre le ou les acheteurs potentiels et Home Hardware Stores Limited.

Quincailleries au Québec

Fabreville

Adresse

- 3009-3011A, Boulevard Dagenais W, Laval, Québec.

Description

- Le site de Fabreville comprend (i) un magasin HH ; (ii) deux (2) entrepôts (chauffés et non chauffés), (iii) un (1) abri non-hiverné; (iv) une (1) parcelle de terrain; et une (1) partie du bâtiment est louée à un tiers (école de conduite).
- L'immeuble est en relativement bon état et ne nécessite pas de réparations immédiates.
- Le bâtiment a été construit en 1964 et offre **10 168 pieds carrés d'espace commercial et de bureaux**, deux (2) entrepôts extérieurs combinant **5 209 pieds carrés et un abri de 1 550 pieds carrés**, le tout situé sur **une parcelle de terrain de 27 403 pieds carrés**.
- Le toit a été rénové en 2015 et le site de Fabreville comprend également une propriété résidentielle appartenant à Placement, comme indiqué à la page 4.

5,2 M\$¹

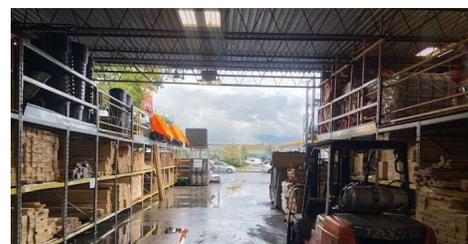
Ventes Totales

663 k\$²

Stocks

3,1 M\$³

Valeur Marchande



L'Épiphanie

Adresse

- 197 rue Payette, L'Épiphanie, Québec.

Description

- Le site de L'Épiphanie comprend (i) un magasin HH; (ii) des bâtiments secondaires (y compris un hangar à bois non chauffé); et (iii) une parcelle de terrain.
- L'immeuble est en relativement bon état et ne nécessite pas de réparations immédiates.
- Le bâtiment a été construit en 1974 et offre **14 124 pieds carrés d'espace commercial** et un **hangar à bois non chauffé de 6 485 pieds carrés**, le tout situé sur **une parcelle de terrain de 112 754 pieds carrés**.
- Le bâtiment a fait l'objet de rénovations en 2017, notamment au niveau de la toiture, de l'éclairage, du système de chauffage, des rénovations intérieures et extérieures, etc.

5,2 M\$¹

Ventes Totales

1,0 M\$²

Stocks

3,3 M\$³

Valeur Marchande



Note 1: Représente les résultats financiers non audités (12 derniers mois) au 30 septembre 2024

Note 2: À la fin du mois de novembre 2024

Note 3: Les valeurs marchandes sont partagées par magasin mais les biens immobiliers sont la propriété de Placement

Quincailleries au Québec

St-Augustin

Adresse

- 15491, rue Saint-Augustin, Mirabel (Saint-Augustin), Québec.

Description

- Le site de St-Augustin comprend (i) un magasin HH (avec une zone de stockage au sous-sol) ; (ii) une installation de stockage indépendante, et (iii) une parcelle de terrain.
- L'immeuble est en relativement bon état et ne nécessite pas de réparations immédiates.
- Le bâtiment a été construit en 1971 et offre **11 569 pieds carrés d'espace commercial** en plus de **1 993 pieds carrés d'entreposage fonctionnel au sous-sol**, une **zone d'entreposage détachée de 3 080 pieds carrés**, le tout situé sur **une parcelle de terrain de 42 638 pieds carrés**.
- D'importantes rénovations de la zone commerciale ont été effectuées en 2004, prolongeant la durée de vie économique du bâtiment jusqu'à 50 ans.

2,5 M\$¹

Ventes Totales

637 k\$²

Stocks

3,0 M\$³

Valeur Marchande



Pine-Hill

Adresse

- 1737-1740, Route du Nord, Brownsburg-Chatham, Québec.

Description

- Le site de Pine-Hill comprend (i) un magasin HH ; (ii) deux (2) structures secondaires sur le site (y compris un entrepôt physique et une cabane de quonset), et (iii) deux (2) parcelles de terrain.
- L'immeuble est en relativement bon état et ne nécessite pas de réparations immédiates.
- Le bâtiment commercial a été construit en 2011 et offre **7 576 pieds carrés d'espace commercial**, deux (2) structures d'entreposage extérieur combinant **10 510 pieds carrés**, le tout situé sur **une parcelle de terrain combinée de 153 124 pieds carrés** (deux (2) parcelles).
- En dehors de la construction d'une structure de stockage secondaire en 2018, aucune rénovation ou ajout n'a été effectué.

5,8 M\$¹

Ventes Totales

957 k\$²

Stocks

2,1 M\$³

Valeur Marchande



Note 1: Reflète les résultats financiers non audités (12 derniers mois) au 30 septembre 2024

Note 2: A la fin du mois de novembre 2024

Note 3: Les valeurs marchandes sont partagées par magasin mais les biens immobiliers sont la propriété de Placement

Quincailleries au Québec

Ste-Marthe-Sur-Le-Lac

Adresse

- 2701-2801 Boulevard des Promenades, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Québec.

Description

- La propriété de Ste-Marthe-Sur-Le-Lac fait l'objet d'un bail avec Promenade Deux Montagnes, Inc.
- Le contrat de location a été conclu le 1^{er} janvier 2022, avec les loyers suivants:
 - Années 1 à 5: 600 000 \$;
 - Année 6: 660 000 \$;
 - Années 7 à 20: 660 000 \$ augmenté annuellement de l'IPC de la Ville de Montréal pour le mois de septembre de l'année précédent l'augmentation.



12,2 M\$¹
Ventes Totales

1,8 M\$²
Stocks

1,8 M\$³
Immobilisations
Corporelles

Note 1: Représente les résultats financiers non audités (12 derniers mois) au 30 septembre 2024

Note 2: A la fin du mois de novembre 2024

Note 3: A la fin du mois de septembre 2024

Placement

Adresse

- 3013A-3015 Dagenais Boulevard Ouest, Laval, Québec.

Description

- Bâtiment à usage hybride de deux étages (plus sous-sol) (2 160 pieds carrés) comprenant deux (2) appartements et un studio de coiffure, situé sur un terrain de 10 100 pieds carrés.
- Le bâtiment est à proximité de la propriété de Fabreville.



822 k\$ Valeur
Marchande

Adresse

- 5, Chemin des Rives, Brownsburg-Chatham, Québec.

Description

- Maison familiale de plein pied (1 239 pieds carrés) avec sous-sol utilisable et garage détaché (384 pieds carrés), située sur une parcelle de terrain de 14 635 pieds carrés.
- La maison est située à proximité de la propriété de Pine-Hill.



150 k\$ Valeur
Marchande

Contactez FTI Consulting Canada Inc.

Martin Franco
Directeur Général Principal
+1.514.591.4486
martin.franco@fticonsulting.com

Jordan Ouellet-Arijon
Directeur
+1.514.446.5151
jordan.ouellet@fticonsulting.com