

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
NO : 500-11-065195-253

COUR SUPÉRIEURE
Chambre commerciale

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE DE :

9408-7129 QUÉBEC INC., une société par
actions, ayant son siège social au 1980,
boul. René-Lévesque Ouest, Montréal,
Québec, H3H 1R6

DÉBITRICE

- ET -

BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA,
une banque à charte, ayant son siège social
au 600-1360, boul. René-Lévesque Ouest,
Montréal, Québec, H3G 0E5

CRÉANCIÈRE GARANTIE

- ET -

RESTRUCTURATION DELOITTE INC., une
société par actions, ayant son principal
établissement au 500-1190, avenue des
Canadiens-de-Montréal, Montréal, Québec,
H3B 0M7

SÉQUESTRE/REQUÉRANT

1. La débitrice, 9408-7129 Québec inc. (la « **Débitrice** » ou « **9408** »), est une société par actions qui œuvre dans le développement et l'exploitation d'immeubles et dont les principaux actionnaires sont La Corporation d'Hypothèques Westmount Capital inc. et Placements immobiliers Presti inc.
2. La principale raison d'être de la Débitrice était le développement et la vente d'un projet résidentiel comprenant cinq (5) maisons de ville et quatorze (14) unités de condominium avec espaces de stationnement au centre-ville de Montréal (collectivement, le « **Projet du Musée** »).
3. L'implication de la Débitrice dans le Projet du Musée a débuté en 2019 et devait initialement s'achever au courant de l'automne 2022 par la vente, sur une base unitaire, de l'ensemble des propriétés du Projet du Musée.
4. Cependant, la Débitrice a fait face à plusieurs délais dans la construction du Projet du Musée et, malgré le niveau d'avancement dans la construction, le projet n'était toujours pas entièrement complété et aucune unité n'avait été vendue au moment de la nomination du Séquestre le 5 février 2025. En plus des délais encourus, des dépassements dans les coûts de construction ont mené à des problèmes de liquidités importants et ont rendu la Débitrice insolvable.
5. Le présent rapport (le « **Premier rapport du Séquestre** ») est préparé par Restructuration Deloitte inc. (« **Deloitte** ») en sa qualité de séquestre à certains actifs de la Débitrice (le « **Séquestre** ») nommé par la Cour supérieure du Québec (Chambre commerciale) (le « **Tribunal** ») dans le cadre de son ordonnance de séquestre rendue le 5 février 2025 (l'« **Ordonnance de séquestre** ») en vertu de l'article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (« **LFI** »).
6. Le Premier rapport du Séquestre a pour objectif de :
 - Répondre aux exigences en matière de reddition de compte prévues au paragraphe 246(2) de la LFI;
 - Offrir une mise à jour sur les principales actions posées par le Séquestre depuis sa nomination; et
 - Fournir un complément à la demande du Séquestre pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution inversée datée du 6 juin 2025 (la « **Demande d'une ordonnance d'approbation et de dévolution inversée** »).
7. Le Premier rapport du Séquestre traite plus particulièrement des sujets ci-après :
 - I. Les procédures initiées en vertu de la LFI à l'égard de la Débitrice;
 - II. Les principales actions posées par Deloitte depuis sa nomination par la Cour à titre de séquestre à certains actifs de la Débitrice;
 - III. La situation de la Débitrice et le statut du Projet du Musée;
 - IV. Le processus de sollicitation de vente et d'investissement initié à l'égard des actifs de la Débitrice (« **PSVI** »);
 - V. La transaction proposée;

- VI. La consultation réalisée auprès des créanciers dans le cadre des présentes procédures et du PSVI;
- VII. Structure de dévolution inversée;
- VIII. L'opinion sur la validité des sûretés;
- IX. L'état provisoire des recettes et des débours au 7 juin 2025;
- X. Le financement temporaire;
- XI. L'achèvement anticipé et le prochain rapport; et
- XII. Les conclusions et recommandations.

I. LES PROCÉDURES INITIÉES EN VERTU DE LA LFI À L'ÉGARD DE LA DÉBITRICE

- 8. Le 27 janvier 2025, la Banque Laurentienne du Canada (la « **BLC** »), en sa qualité de créancière garantie de la Débitrice avec une créance impayée de plus de 27 M\$, a déposé une *Demande pour la nomination d'un séquestre* (la « **Demande de nomination d'un séquestre** »), le tout conformément à l'article 243 de la LFI.
- 9. Le 5 février 2025, le Tribunal a rendu une ordonnance accordant la Demande de nomination d'un séquestre de la BLC (i.e. l'Ordonnance de séquestre), et a nommé Deloitte à titre de séquestre aux actifs de la Débitrice décrits dans l'Ordonnance de séquestre ainsi qu'au paragraphe 10 des présentes (collectivement, les « **Biens** »), avec les pouvoirs prévus dans l'Ordonnance de séquestre, y compris le pouvoir de mettre en place et de mener un PSVI en vue de vendre les actifs susmentionnés. Dans le cadre de l'Ordonnance de séquestre, le Tribunal a également ordonné une suspension des procédures à l'égard de la Débitrice et de ses Biens, la mise en place d'une charge d'administration au montant de 500 000 \$, et l'approbation d'un financement temporaire d'un montant de 1 000 000 \$ garanti par une charge de 1 200 000 \$.
- 10. L'Ordonnance de Séquestre vise les Biens ci-après appartenant à la Débitrice :
 - Les immeubles appartenant à la Débitrice, dans la circonscription foncière de Québec, avec bâtisses construites dessus portant les numéros civiques 3454, 3456 et 3458 avenue du Musée, Montréal (arrondissement Ville-Marie), Québec, H3G 2C7 (les « **Immeubles** ») dont le détail est joint à l'**Annexe A** à ce Premier rapport du Séquestre; et
 - L'universalité des biens meubles, présents et futurs, qui sont nécessaires afin d'opérer les Immeubles et l'entreprise en place dans les Immeubles ou qui servent ou sont utilisés pour les fins d'exploitation des Immeubles incluant, mais sans limitation, tous les équipements, tout le mobilier, tous les logiciels et l'encaisse.
- 11. Le 8 mai 2025, le Séquestre a déposé une *Demande pour l'émission d'une ordonnance relative à la préservation et communication d'information* (la « **Demande de communication d'information** ») visant à forcer Paolo Presti, Placements immobiliers Presti inc., Prestico inc., Presti Demeures inc. et leurs filiales (collectivement, « **Presti** ») de divulguer certaines informations et documents en lien avec le Projet du Musée et nécessaires afin de permettre au Séquestre de mener à terme le PSVI. La Demande de communication d'information était présentable le 16 mai 2025.

12. Suite au dépôt de la Demande de communication d'information, le Séquestre et Presti se sont entendus afin de remettre *sine die* la présentation de cette demande, sous réserve de certaines conditions incluant, notamment, le fait que Presti devait : (a) communiquer au Séquestre l'entièreté des documents et informations en sa possession demandés par le Séquestre concernant le Projet du Musée (la « **Documentation** »); (b) permettre au Séquestre d'avoir un accès complet à la Documentation; (c) attester de l'exhaustivité de la divulgation et de la communication de la Documentation par affidavit; (d) s'engager à collaborer avec le Séquestre à tout moment par la suite; et (e) confirmer que le Séquestre conserverait ses droits de revenir devant le Tribunal pour statuer sur la Demande de communication d'information dans la mesure où Presti ne respecterait pas ce qui précède, y compris la communication de la Documentation, et que le Séquestre conserverait le droit de demander et d'exiger tout document ou information supplémentaire ou additionnel concernant le Projet du Musée ou la Débitrice.
13. Le 15 mai 2025, le Séquestre a reçu certains documents de la part de Presti.

II. LES PRINCIPALES ACTIONS POSÉES PAR DELOITTE DEPUIS SA NOMINATION PAR LA COUR À TITRE DE SÉQUESTRE À CERTAINS ACTIFS DE LA DÉBITRICE

14. Depuis sa nomination, le Séquestre a réalisé les principales actions énumérées ci-après :
- a) Préparation et transmission de l'avis et de la déclaration prévus aux paragraphes 245(1) et 246(1) de la LFI au surintendant des faillites, à la Débitrice et à tous les créanciers connus de la Débitrice;
 - b) Envoi des avis de suspension des procédures aux parties concernées;
 - c) Ouverture et administration d'un compte en fidéicomis;
 - d) Obtention des confirmations de la conformité et de la suffisance de la couverture d'assurance des Immeubles;
 - e) Demandes d'information auprès des principaux actionnaires, de l'Entrepreneur général, tel que défini ci-dessous, et du dernier gestionnaire du Projet, soit Gestion Immobilière Place Dorée inc. (« **Place Dorée** »), afin d'obtenir une connaissance approfondie des actifs, des livres et registres et des affaires de la Débitrice, les différents permis obtenus dans le cadre de la construction des Immeubles et l'ensemble des documents relatifs aux travaux réalisés à ce jour, aux entrepreneurs et aux fournisseurs impliqués, comprenant notamment les contrats, dénonciations et quittances;
 - f) Préparation et notification de la Demande de communications d'information;
 - g) Préparation des documents promotionnels et juridiques en relation avec le PSVI, tels que décrits plus en détail ci-dessous;
 - h) Mise en place et initiation des démarches visant à solliciter et intéresser des acheteurs potentiels pour une transaction visant les Immeubles, lequel processus est défini comme étant le PSVI et détaillé dans une section suivante de ce Premier rapport du séquestre;
 - i) Révision des offres reçues dans le cadre du PSVI, discussions avec les offrants potentiels et sélection de l'Offre gagnante (tel que ce terme est défini ci-après);
 - j) Négociation et finalisation des documents transactionnels en lien avec la Transaction proposée de l'Offre gagnante et préparation de la Demande d'une ordonnance d'approbation et de dévolution inversée;

- k) Gestion courante du Projet du Musée, de la Débitrice et de ses liquidités, comprenant notamment les éléments suivants :
 - Gestion de la sécurité, des accès et des systèmes de surveillances des Immeubles;
 - Entretien et déneigement des lieux; et
 - Toutes autres maintenances requises pour la préservation et la protection des lieux et des Immeubles.
- l) Mise en place et mise à jour d'une page Web visant à tenir les créanciers de la Débitrice informés quant au mandat du Séquestre; et
- m) Communications régulières avec les principaux créanciers garantis en relation avec les procédures en cours, et avec d'autres créanciers et parties prenantes de la Débitrice.

III. LA SITUATION DE LA DÉBITRICE ET LE STATUT DU PROJET DU MUSÉE

- 15. Au moment de la nomination du Séquestre, l'état du Projet du Musée qui a été présenté au Séquestre se résumait comme suit :
 - a) Les travaux de construction initiés par l'entrepreneur général du Projet (« **l'Entrepreneur général** ») avaient été suspendus depuis mars 2023;
 - b) Suivant cette date, les autres actionnaires de la Débitrice, avec l'assistance de cette dernière, avaient tenté, sans succès, de mener à terme les travaux du Projet du Musée, sous la gestion de Place Dorée, et de vendre les unités des Immeubles;
 - c) En effet, aucune unité ni aucun espace de stationnement n'a été vendu;
 - d) Le permis de construction de la Débitrice émis par la Ville de Montréal lui permettant de compléter la construction du Projet du Musée avait été suspendu, essentiellement pour les raisons suivantes, selon les informations obtenues par le Séquestre auprès de la Ville de Montréal :
 - a. Les travaux exécutés en lien avec le Projet du Musée étaient non conformes comparativement aux plans soumis à la Ville de Montréal, en raison notamment, et sans s'y limiter, de la création d'unités additionnelles et une subdivision des unités différente de celle prévue sur les plans déposés; et
 - b. Ces travaux étaient également non conformes à la réglementation applicable, pour lesquels la Ville de Montréal demandait des plans ajustés incorporant des correctifs conformes à la réglementation et aux limites de propriétés.
 - e) Aucune expertise de fin de travaux n'a été exécutée par les architectes et les ingénieurs impliqués sur le Projet du Musée;
 - f) Bien que les travaux de construction des Immeubles étaient substantiellement avancés et en grande partie achevés, certains travaux demeuraient à compléter et les coûts associés à ces travaux étaient estimés à environ 600 000 \$ par les gestionnaires précédents;
 - g) Aucune convention de copropriété n'avait encore été convenue en lien avec le Projet du Musée; et
 - h) À la connaissance du Séquestre, la Débitrice n'emploie actuellement aucun employé, que ce soit à temps plein ou à temps partiel.
- 16. Depuis sa nomination, le Séquestre a entrepris de nombreuses démarches auprès de nombreuses parties, incluant les actionnaires de la Débitrice, la Ville de Montréal, l'Entrepreneur général et

Place Dorée, afin d'obtenir de l'information sur les livres et registres de la Débitrice, la construction du Projet du Musée, les contrats avec les fournisseurs ainsi que tout autre document pertinent à la construction et à la vente des Immeubles. Le Séquestre a mis à la disposition des participants au PSVI l'ensemble des informations et de la documentation qu'il a été en mesure d'obtenir par l'intermédiaire de ses démarches susmentionnées, et ce, afin de permettre à tous ces participants de bénéficier des mêmes informations, et, ultimement, de maximiser les offres potentielles.

IV. LE PSVI INITIÉ À L'ÉGARD DES ACTIFS DE LA DÉBITRICE

17. À la suite de sa nomination à titre de Séquestre, Deloitte a entrepris les démarches nécessaires afin de débiter dès que possible le PSVI, et ce, en vue de maximiser la valeur des Biens de la Débitrice.
18. Par conséquent, avant de commencer le PSVI, le Séquestre a :
 - a) Préparé les documents promotionnels en relation avec le PSVI, comprenant notamment une brochure promotionnelle, ci-joint en **Annexe B** à ce Premier rapport du Séquestre, ainsi qu'un mémoire d'information fournissant les termes et conditions associés au processus de vente, ci-joint en **Annexe C** à ce Premier rapport du Séquestre;
 - b) Compilé une liste détaillée d'acheteurs potentiels comprenant, entre autres, des fonds d'investissement, des promoteurs immobiliers et des entrepreneurs généraux, ci-joint en **Annexe D** à ce Premier rapport du Séquestre;
 - c) Mis en place d'une salle de données virtuelle (le « **Dataroom** ») où l'ensemble de l'information disponible sur le Projet du Musée a été déposée au bénéfice des participants au PSVI. Le Dataroom a été officiellement rendu disponible aux participants du PSVI à partir du 19 février 2025; et
 - d) Rédigé et produit une entente de confidentialité à être signée par les participants au PSVI désirant avoir accès au Dataroom.
19. Le PSVI effectué par le Séquestre a débuté officiellement le 19 février 2025 par l'envoi des documents promotionnels aux acheteurs potentiels identifiés en **Annexe D** à ce Premier rapport de Séquestre. Comme indiqué dans les documents acheminés aux acheteurs potentiels :
 - a) La date limite pour la soumission d'une offre contraignante était le 4 avril 2025, à 17 h, heure de Montréal. Toute offre devait être accompagnée d'un dépôt de 10 % du prix offert;
 - b) Le PSVI envisageait la vente en bloc de tous les Biens de 9408, à l'exception des liquidités, des créances potentielles et de tout bien appartenant à des tiers (le cas échéant) (les « **Actifs en vente** »);
 - c) Les termes et conditions du PSVI, détaillés dans le mémoire d'information, envisageaient une vente des Actifs Vendus sur une base tel quel sans garantie quelconque (*As-is, Where-is*) de façon à ce qu'aucune déclaration, garantie ou assurance, expresse ou implicite, ne soit faite dans le cadre d'une vente par le Séquestre; et
 - d) Les acheteurs auraient l'opportunité de visiter les Immeubles à une ou plusieurs reprises au besoin tout au long du PSVI, sur rendez-vous avec le Séquestre.
20. Le PSVI s'est déroulé du 19 février 2025 au 4 avril 2025, soit sur une période de 45 jours. Les principaux faits saillants du PSVI sont les suivants :

- a) Le 19 février 2025, 110 acheteurs potentiels ont été contactés directement par le Séquestre pour les informer du PSVI, avec les documents promotionnels en support;
 - b) Tout au cours du PSVI, 37 acheteurs potentiels additionnels se sont ajoutés à la liste des acheteurs potentiels, portant ainsi le nombre total d'acheteurs potentiels à 147. Certains de ces acheteurs potentiels additionnels provenaient de références internes au Séquestre, alors que les autres étaient des parties intéressées qui avaient pris directement contact avec le Séquestre pour lui demander de l'information sur le PSVI en cours;
 - c) Tout au long du PSVI, le Séquestre a procédé à de nombreux suivis par courriel, par téléphone et en personne avec les acheteurs potentiels, en plus d'utiliser la plateforme virtuelle LinkedIn, un site web reconnu pour mettre en contact la communauté des affaires, pour également promouvoir le PSVI au maximum de contact d'affaires possibles.
 - d) 39 acheteurs potentiels ont démontré de l'intérêt et ont participé à des discussions sur l'opportunité d'acquérir les Immeubles;
 - e) 27 acheteurs potentiels ont effectué une ou plusieurs visites. À noter que suivant leur première visite, certains visiteurs n'ont pas demandé accès à au Dataroom dû à un manque d'intérêt;
 - f) 23 acheteurs potentiels (comprenant 40 individus) ont demandé l'accès au Dataroom sous réserve de la signature d'une entente de confidentialité;
 - g) 10 acheteurs potentiels ont soumis une offre au Séquestre pour acheter les Actifs en vente dans le cadre du PSVI. Les offres devaient être soumises au Séquestre avant le 4 avril 2025 à 17 h, heure de Montréal et être accompagnées d'un dépôt de 10 % du prix offert. Sur ces 10 offres reçues, 5 ne rencontraient pas l'intégralité des termes et conditions du PSVI. Ces offres ont malgré tout été revues par le Séquestre pour veiller à ce que toutes les options disponibles puissent être évaluées en vue de déterminer et choisir l'offre qui serait retenue dans le cadre du PSVI.
21. L'**Annexe E** sous-scellée à ce Premier rapport du Séquestre présente un sommaire des offres reçues par le Séquestre dans le cadre du PSVI.
 22. En consultation avec la BLC, et après avoir tenu des discussions afin de clarifier les termes et modalités des offres reçues avec certains des acheteurs potentiels ci-dessus, il a été établi qu'une offre soumise par Groupe Mach Acquisition inc. (« **Groupe Mach** ») était supérieure aux autres offres reçues.
 23. Le 22 avril 2024, Groupe Mach a été avisé que son offre était retenue dans le cadre du PSVI (l'« **Offre gagnante** ») et l'ensemble des autres acheteurs potentiels ayant soumis une offre d'achat au Séquestre ont été avisés du rejet de leurs offres respectives et les dépôts reçus en lien avec ces offres leur ont été retournés par le Séquestre.
 24. L'offre de Groupe Mach a été retenue par le Séquestre comme l'Offre gagnante pour les raisons suivantes :
 - La valeur de la contrepartie offerte par Groupe Mach était supérieure aux autres offres reçues dans le cadre du PSVI;
 - Les termes énoncés à l'offre de Groupe Mach étaient les plus favorables dans les circonstances, et cette offre n'était pas assortie de conditions matérielles, autre que son approbation par la Cour;
 - Le Séquestre n'avait aucune raison de croire que Groupe Mach ne serait pas en mesure de conclure la transaction envisagée dans son offre; et

- Le Séquestre était d'avis que la contrepartie offerte par Groupe Mach était celle permettant de maximiser la réalisation au profit des créanciers.

25. Dans le cadre du PSVI, le Séquestre a tenu régulièrement informée la BLC, la créancière garantie de premier rang de la Débitrice, du déroulement de ce dernier. La BLC a donné son soutien à l'approbation de l'offre de Groupe Mach.
26. Les autres créanciers garantis ont été informés de la tenue du PSVI, de son déroulement ainsi que des parties contactées lors de son initiation.

V. LA TRANSACTION PROPOSÉE

27. Comme indiqué dans la section précédente sur le PSVI, l'offre du Groupe Mach a été identifiée comme étant l'Offre gagnante, le tout sous réserve de l'approbation de celle-ci par le Tribunal (la « **Transaction proposée** »).
28. Les principaux termes de la Transaction proposée sont décrits plus en détail dans la Demande d'une ordonnance d'approbation et de dévolution inversée.
29. Le Séquestre est d'avis que les modalités de la Transaction proposée sont les meilleures pouvant être obtenues dans les circonstances. Effectivement, le marché a été sondé de manière adéquate et approfondie par le biais du PSVI qui était complet, équitable et transparent, et les transactions prévues dans la Transaction proposée représentent, dans les circonstances, les meilleures transactions et le meilleur résultat résultant du PSVI au bénéfice de l'ensemble des parties prenantes de la Débitrice.
30. Le Séquestre a partagé les résultats du PSVI avec le créancier garanti de premier rang de la Débitrice, soit la BLC. Le Séquestre a été informé par cette dernière de son soutien face à la décision de qualifier l'offre du Groupe Mach comme l'Offre gagnante et face à la Demande d'une ordonnance d'approbation et de dévolution inversée soumise au Tribunal.
31. Conformément aux termes et conditions relatifs au PSVI, Groupe Mach a déjà réalisé une vérification diligente en lien avec les Immeubles, de sorte que son offre n'était pas conditionnelle à une telle vérification diligente.
32. Le 6 juin 2025, le Séquestre (agissant pour le compte de la Débitrice) et Complexe du Musée inc., une compagnie incorporée par Groupe Mach pour les fins de mettre en œuvre la transaction envisagée, ont signé une Convention d'achat d'actions (« **Share Purchase Agreement** ») reflétant les termes et conditions de l'Offre du Groupe Mach précédemment soumise. Une copie non caviardée et une copie caviardée du Share Purchase Agreement ont été déposées, respectivement, comme Pièce 2A (sous-scellée) et 2B au soutien de la Demande d'une ordonnance d'approbation et de dévolution inversée.
33. Conformément au Share Purchase Agreement, la date de clôture prévue pour la Transaction Proposée est la date à laquelle l'ensemble des conditions énoncées à cette entente seront rencontrées. Selon ses discussions avec Groupe Mach, le Séquestre anticipe que cette clôture aura lieu dans les jours suivant l'émission par le Tribunal d'une Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée, le cas échéant.
34. Le Séquestre est d'avis que le Tribunal devrait approuver la Transaction proposée pour les raisons ci-après :

- a) Le Séquestre est d'avis que la Transaction proposée permet d'obtenir la réalisation la plus élevée pour les Immeubles dans les circonstances, et que la contrepartie à recevoir dans le cadre de la Transaction proposée est juste et raisonnable, comme établi par le PSVI, qui est le meilleur indicateur disponible de la valeur marchande des Immeubles;
- b) Le Séquestre a mené le processus de PSVI de manière à respecter l'intégrité du processus et à offrir une chance égale à tous les participants, veillant ainsi à ce que toutes les parties puissent y participer afin de maximiser la valeur des offres reçues;
- c) Le Séquestre est d'avis que le marché a été adéquatement et minutieusement sollicité concernant l'opportunité du Projet du Musée dans le cadre du PSVI;
- d) Le Séquestre a reçu un nombre d'offres suffisant afin d'avoir une représentation adéquate de la valeur marchande des Immeubles dans les circonstances;
- e) La Transaction proposée est plus avantageuse pour les créanciers de la Débitrice qu'une vente ou disposition dans un contexte de faillite;
- f) Le Séquestre n'a aucune raison de croire que Groupe Mach ne sera pas en mesure de compléter la Transaction proposée;
- g) Groupe Mach a fait une offre sans condition significative et ne requiert pas de délai additionnel pour compléter une diligence raisonnable; et
- h) La BLC, créancière garantie de premier rang de la Débitrice, soutient la Transaction proposée.

VI. LA CONSULTATION RÉALISÉE AUPRÈS DES CRÉANCIERS DANS LE CADRE DES PRÉSENTES PROCÉDURES ET DU PSVI

- 35. Sur une base régulière, la BLC a été consultée par le Séquestre et tenue informée par ce dernier en lien avec le PSVI.
- 36. Une liste provisoire d'acheteurs potentiels a été partagée avec les autres créanciers garantis, notamment la Corporation d'Hypothèque Westmount Capital inc. à titre de fondé de pouvoir de Place Dorée, et Horizon Capital inc. (collectivement les « **Créanciers garantis de deuxième rang** ») avant la transmission du matériel promotionnel relatif au PSVI pour les inviter à commenter ou inviter le Séquestre à ajouter des acheteurs potentiels à la liste de distribution.
- 37. Avant l'initiation du PSVI, les Créanciers garantis de deuxième rang ont été tenus informés du processus de vente et invités à y participer.
- 38. Au terme du processus, les Créanciers garantis de deuxième rang ont été tenus informés du résultat du PSVI et de l'intention du Séquestre de présenter une requête au Tribunal pour l'approbation de la Transaction proposée.

VII. STRUCTURE DE DÉVOLUTION INVERSÉE

- 39. Comme indiqué dans la Demande d'une ordonnance d'approbation et de dévolution inversée, les transactions envisagées dans le Share Purchase Agreement prévoient une structure de dévolution inversée, aux termes de laquelle, essentiellement :
 - a) l'acheteur, Complexe du Musée inc., souscrira à de nouvelles actions dans la Débitrice de manière à devenir l'unique actionnaire de la Débitrice, puisque l'ensemble de ses autres

- actions en circulation seront annulées, sans contrepartie, dans le cadre de la transaction envisagée;
- b) l'ensemble des dettes et autres obligations de la Débitrice qui ne seront pas indirectement prises en charge par Complexe du Musée inc. (via la Débitrice), seront transférées à une compagnie incorporée pour les fins de la transaction envisagée, soit 9542-9916 Québec inc. (« residualco »), de manière à ce que les actifs « achetés » de la Débitrice, incluant les Immeubles, soient « acquis » libres de toutes charges et autres obligations, de la même manière que si la transaction envisagée devait être mise en œuvre par voie d'un achat d'actif, plutôt que d'actions; et
 - c) la Débitrice continuera de bénéficier de certains contrats existants, sujet au paiement des « cure costs », s'il y en a, avec l'ensemble des autres contrats (et obligations qui s'y rattachent) étant transférés à « residualco ».
40. La structure décrite sommairement ci-dessus a fait l'objet de plusieurs discussions avec Groupe Mach et ses procureurs, ainsi qu'avec la BLC.
41. Comme indiqué dans la Demande d'une ordonnance d'approbation et de dévolution inversée, la structure décrite ci-dessus est nécessaire pour permettre la préservation des multiples licences, permis et approbations dont bénéficie la Débitrice, et qui sont nécessaires pour compléter le Projet du Musée, en plus de permettre la mise en œuvre de la transaction envisagée de la manière la plus efficace possible d'un point de vue opérationnel. Également, de façon indirecte, la structure décrite permettra de minimiser les coûts et dépenses de mise en œuvre, incluant les frais de mutation.
42. Au final, aucun créancier ou autre partie prenante de la Débitrice ne subira de préjudice en raison de la mise en œuvre d'une structure de dévolution inversée, plutôt que d'une structure de dévolution « traditionnelle » où les actifs de la Débitrice seraient vendus (et non ses actions).
43. Plus particulièrement, une réserve de 400 k\$ pour les montants des hypothèques légales de la construction qui grèvent présentement les Immeubles sera transférée à « residualco ». Ce montant sera utilisé, le cas échéant, pour acquitter les créanciers visés, une fois que le Séquestre ou, le cas échéant, le tribunal aura statué sur la validité de ces hypothèques. Les hypothèques légales connues par le Séquestre totalisent approximativement 343 k\$ et sont (i) 9388-9012 Québec inc. (83 k\$), (ii) Prestico inc. (100 k\$), (iii) Presti Demeures inc. (63 k\$) et (iv) Alauda Construction inc. (97 k\$).
44. Le Séquestre soumet que la structure de dévolution inversée proposée est juste et raisonnable dans les circonstances.

VIII. L'OPINION SUR LA VALIDITÉ DES SÛRETÉS

45. Dans le cadre de l'Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée recherchée, le Séquestre demandera au Tribunal d'approuver certaines distributions en faveur de la BLC, créancière garantie de premier rang de la Débitrice.
46. Dans ce contexte, l'avocat du Séquestre, Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l. (« **Stikeman** »), a été mandaté pour examiner la documentation relative à la sûreté consentie par la Débitrice en faveur de la BLC.
47. En date des présentes, Stikeman a informé le Séquestre qu'une opinion indépendante portant sur la validité des sûretés de la BLC est en cours de préparation (l'« **Opinion de sûreté** »).

Stikeman »), et que basé sur son analyse en date des présentes, Stikeman n'entrevoit pas de problèmes significatifs quant à la validité ou l'opposabilité des sûretés de la BLC, sujet aux réserves, hypothèses et limitations habituelles qui seront énoncées dans l'Opinion de sûreté Stikeman. Toute distribution de fonds en faveur de la BLC à même le produit de la vente des Immeubles à Groupe Mach sera sujette à l'obtention par le Séquestre d'une Opinion de sûreté de Stikeman, confirmant, en forme finale, la validité et l'opposabilité des sûretés de la BLC.

IX. L'ÉTAT PROVISOIRE DES RECETTES ET DES DÉBOURS AU 7 JUIN 2025

48. Le Séquestre a produit un état provisoire des recettes et des débours en date du 7 juin 2025. Une copie de ce relevé est jointe à l'**Annexe F** du Premier rapport du Séquestre.
49. En date du 7 juin 2025, les fonds détenus dans le compte en fidéicomis de 9408 administrés par le Séquestre totalisaient 307 k\$ (excluant le dépôt effectué par Mach dans le cadre du PSVI).
50. Le Séquestre prévoit que les liquidités disponibles seront entièrement utilisées pour couvrir les frais opérationnels pour les services rendus après le 5 février 2025 et les honoraires professionnels.
51. Pour l'essentiel, les écarts constatés par le Séquestre au cours de la période sont temporaires et susceptibles de se résorber au cours des semaines suivantes.

X. LE FINANCEMENT TEMPORAIRE

52. Conformément à l'Ordonnance de séquestre, un financement temporaire d'un montant de 1 000 000 \$ fut mis à la disposition du Séquestre pour couvrir les débours liés à son administration, à l'exécution du PSVI et à la clôture d'une transaction pour la vente des Actifs Vendus.
53. Un certificat d'emprunt pour un premier versement de 350 000 \$ a été émis par le Séquestre le 14 février 2025. Le transfert des fonds a été complété par la BLC le 17 février 2025.
54. Un certificat d'emprunt pour un deuxième versement de 350 000 \$ a été émis par le Séquestre le 4 avril 2025. Le transfert des fonds a été complété par la BLC le 7 avril 2025.
55. Un certificat d'emprunt pour un deuxième versement de 150 000 \$ a été émis par le Séquestre le 1^{er} mai 2025. Le transfert des fonds a été complété par la BLC le 8 mai 2025.
56. Un certificat d'emprunt pour un deuxième versement de 150 000 \$ a été émis par le Séquestre le 2 juin 2025. Le transfert des fonds a été complété par la BLC le 4 juin 2025.
57. L'essentiel du financement temporaire fut utilisé pour couvrir les dépenses d'opération liées à la préservation et au maintien des Biens, pour couvrir les frais associés à l'administration du Séquestre, pour la mise en place du PSVI et pour clôturer une transaction.

XI. L'ACHÈVEMENT ANTICIPÉ ET PROCHAIN RAPPORT

58. Le Séquestre est d'avis qu'il est probable que la clôture de la transaction sera complétée dans les jours suivant l'émission de l'Ordonnance de dévolution inversée (le cas échéant) et qu'il complètera l'administration du dossier dans les semaines qui suivront la clôture de la Transaction proposée.

59. Selon les délais, le Séquestre produira un second rapport provisoire ou un rapport définitif dès qu'il aura effectué son mandat, le tout conformément aux paragraphes 246(2) et (3) de la LFI.

XII. LES CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

60. Considérant ce qui précède, le Séquestre est d'avis qu'il est souhaitable et opportun de réaliser la Transaction proposée.

Fait à Montréal, ce 10 juin 2025.

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.

En sa qualité de Séquestre des biens de la Débitrice



Par : Benoit Clouâtre, CPA, CIRP, SAI
Premier vice-président



Par : Frédéric Turbide, CPA, CIRP, SAI
Directeur de service

ANNEXE A

Immeubles

Un emplacement situé sur l'avenue du Musée, dans la Ville de Montréal (arrondissement Ville-Marie), Province de Québec, connu et désigné comme étant composé des lots suivants :

- Lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT QUARANTE-TROIS (6 501 343) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;
- Lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT QUARANTE-QUATRE (6 501 344) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;
- Lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT QUARANTE-CINQ (6 501 345) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;
- Lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT QUARANTE-SIX (6 501 346) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;
- Lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT QUARANTE-SEPT (6 501 347) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;
- Lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT QUARANTE-HUIT (6 501 348) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;
- Lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT QUARANTE-NEUF (6 501 349) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;
- Lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE (6 501 350) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;
- Lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE ET UN (6 501 351) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;
- Lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-DEUX (6 501 352) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;
- Lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-TROIS (6 501 353) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;
- Lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-QUATRE (6 501 354) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;
- Lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-CINQ (6 501 355) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;
- Lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-SIX (6 501 356) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;
- Lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-SEPT (6 501 357) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;
- Lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-HUIT (6 501 358) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;

- Lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-NEUF (6 501 359) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;
- Lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT SOIXANTE (6 501 360) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;
- Lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT SOIXANTE ET UN (6 501 361) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; et
- Lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DEUX (6 501 362) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Avec bâtisses dessus construite portant le numéro civique 3454-3456-3458, avenue du Musée, Montréal (arrondissement Ville-Marie) (Québec) H3G 2C7

ANNEXE B

Brochure promotionnelle

An architectural rendering of a large, multi-story building with a red brick facade and white stone accents. The building features classical architectural elements such as columns, pediments, and arched windows. A central entrance is highlighted by a small portico. To the right, a bay window with multiple panes is visible. The building is set against a clear blue sky with light clouds. In the foreground, there is a low stone wall and some greenery.

DU MUSÉE PROJECT

INFORMATION SUMMARY

FEBRUARY 2025



On February 5, 2025, the Superior Court of Quebec (Commercial Division), District of Montreal (the “**Court**”) rendered an order (“the **Order**”) appointing Deloitte Restructuring Inc. as receiver (the “**Receiver**” or “**Deloitte**”) to all the assets undertakings and properties of 9408-7129 Québec Inc. (the “**Company**” or “**9408**”).

9408 is a corporation duly incorporated under the Business Corporations Act (Quebec) since November 2019, engaged in the development and operation of a real estate project in downtown Montréal called Du Musée (the “**Project Du Musée**”).

The Receiver has initiated a sale and investment solicitation process (“**SISP**”) for the sale of the shares or the assets of the Company in accordance with the terms set forth in the *Information Memorandum* attached as “Schedule A (the “**Bidding Procedures**”).

This information summary (the “**Information Summary**”) has been prepared by the Receiver, with the assistance of the Company, for delivery to a certain number of parties who may be interested in a potential transaction (each, a “**Proposed Transaction**”) to assist such parties in their determination of whether they wish to submit an offer for a Proposed Transaction to purchase the shares and/or the assets of the Company.

The sole purpose of the Information Summary is to assist the recipient in deciding whether to proceed with an investigation of the Company, and each recipient acknowledges that the Information Summary will be used solely for such purpose. Neither this Information Summary nor any of the information contained herein constitutes an offer or invitation to invest in the Company or any interest therein, nor shall it form a basis of any contract for the sale of the Company.

No representation, warranty or guarantee, expressed or implied, is made by the Company or Deloitte or any of their representatives, including the directors, officers or advisors of such parties, with respect to the accuracy or completeness of any information provided in this Information Summary or in any oral or written or electronic or other communications transmitted to the recipient in the course of its evaluation of the Company. No person is entitled to rely on the accuracy or completeness of this information. The only information concerning the Company that shall have any legal effect will be that which is specifically represented or warranted in a definitive agreement relating to a specific transaction affecting the Company that has been executed on behalf of the Company. Information in the Information Summary has not been independently verified by Deloitte. The Company and Deloitte disclaim any and all responsibility or liability for the contents of, any errors, misstatements in or omissions from the Information Summary, and for any written or oral communication transmitted or made available to a prospective investor or adviser. An investor or adviser must rely exclusively on the terms of the contract for investing in the Company. The information contained in the Information Summary is subject to change, completion or amendment without notice.

The Information Summary does not purport to contain all the information that a prospective buyer may require in deciding whether or not to acquire the Company.

If you have not received this document directly from the Receiver directly and show interest in receiving additional information or in visiting the Project Du Musée, you should send an email to the Receiver’s point of contact (refer to next page).

In preparing this Information Summary and making the comments herein, the Receiver has been provided with, and has relied upon, unaudited financial information, the Company’s books and records and financial information prepared by the Company and discussions with management (“**Management**”) of the Company (collectively, the “**Information**”):

- The Receiver has reviewed the Information for reasonableness, internal consistency and use in the context in which it was provided. However, the Receiver has not audited or otherwise attempted to verify the accuracy or completeness of such information in a manner that would wholly or partially comply with Generally Accepted Assurance Standards (“**GAAS**”) pursuant to the Chartered Professional Accountants Canada Handbook and, accordingly, the Receiver expresses no opinion or other form of assurance contemplated under GAAS in respect of the Information; and,
- Some of the information referred to in this Information Summary consists of forecasts and projections. An examination or review of the financial forecast and projections, as outlined in the Chartered Professional Accountants Canada Handbook, has not been performed.

Future-oriented financial information referred to in this Information Summary was prepared based on Management’s estimates and assumptions. Readers are cautioned that since projections are based upon assumptions about future events and conditions that are not ascertainable, the actual results will vary from the projections, even if the assumptions materialize, and the variations could be material. There is no representation, warranty or other assurance that any of the estimates, forecasts or projections will be realized. The information contained herein is as of the date hereof and as of the date at which such information is expressed to be stated, as applicable and shall not be deemed to be an indication of the state of affairs of, or the absence of any changes or developments in the Company at any point in time. Neither the Company nor Deloitte assume any obligation to update this Information Summary, including any estimates, forecasts and projections, or to conform these estimates, forecasts and projections to actual results

Unless otherwise indicated, the Receiver’s understanding of factual matters expressed in the Information Summary concerning the Company and their business is based on the Information, and not independent factual determinations made by the Receiver.

PROCEDURES AND KEY DATES



The Receiver is seeking submissions of **binding written offers** (the “**Binding Offers**”) to purchase the shares (the “**Shares**”) or assets (the “**Assets**”) of 9408 on an “**as-is, where-is**” basis at the purchaser's own risk and peril, without any representation or warranty whatsoever, whether legal or conventional, in accordance with the terms and conditions (the “**Terms and Conditions**”) set forth in the *Information Memorandum* attached as “**Schedule A**” (the “**Bidding Procedures**”). Any applicable taxes in connection with the sale shall be over and above the tendered price of purchase unless clearly indicated to the contrary in the Offer.

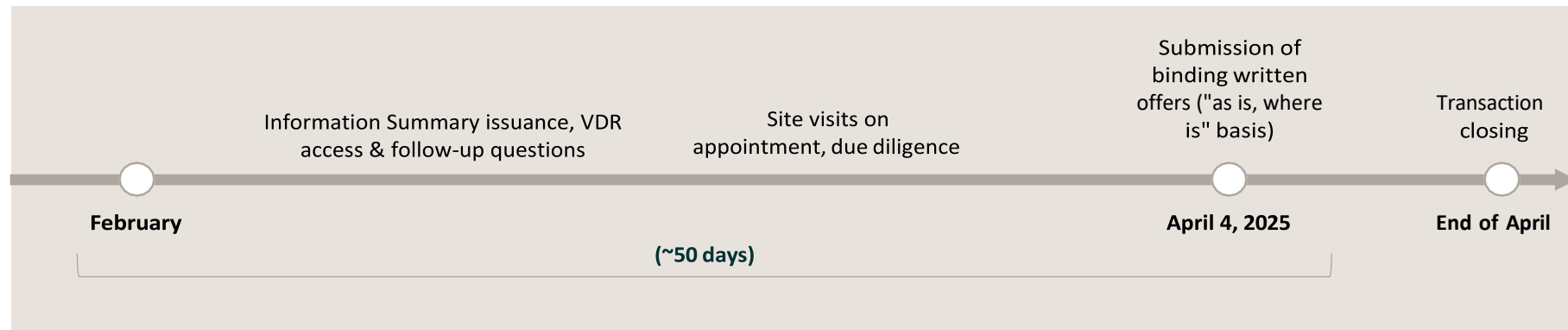
Binding offers must be submitted in accordance with the Bidding Procedures and **must be received on or before 5:00 p.m. (Eastern Time), Friday, April 4, 2025** (the “**Submission Deadline**”), at the Receiver’s office at the address below.

All contact is to be made directly to the Deloitte representatives identified below who will be available for any additional inquiries.

Deloitte Restructuring Inc.		
La Tour Deloitte 1190 Avenue des Canadiens-de-Montréal, Montreal, Quebec, H3B 0M7, Canada		
Frederic Turbide Director 514-771-7905 fturbide@deloitte.ca	Alex Bernier Senior Consultant 438-220-1992 albernier@deloitte.ca	Benoit Clouatre Partner 514-393-5391 bclouatre@deloitte.ca

All offers submitted to the Deloitte in accordance with the Terms and Conditions will be considered. Any proposal of offer made without following the Terms and Conditions may be considered, however the Receiver is not required to consider such an offer that fails to follow the Terms and Conditions.

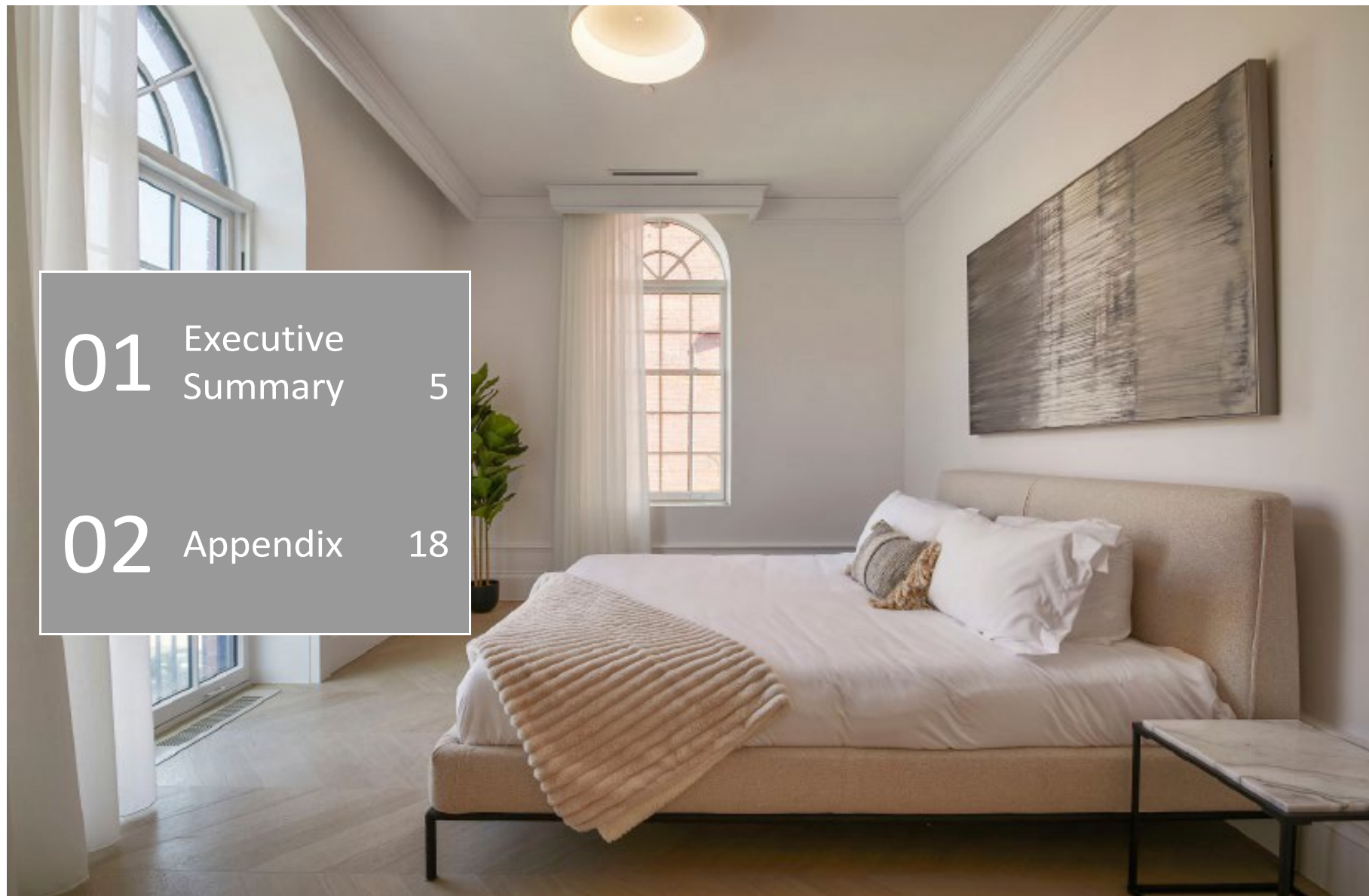
Purchasers are advised that the Receiver reserves the right to remove a portion or all the Assets or the Shares at any time prior to the Submission Deadline. In addition, the highest proposal may not necessarily be accepted, nor will any of the proposals submitted necessarily be accepted. Any proposal, which is accepted, will be subject to the execution of instruments of transfer on terms and in a form acceptable to the Receiver. Furthermore, any sale will be subject to the prior approval of the Court.





01 Executive Summary 5

02 Appendix 18





01

Executive Summary



5

Townhouses
3,136 – 4,431 sq.ft.

14

Condominiums
589 – 1,928 sq.ft.

+ C\$45M

Total Costs to Date

~ C\$0.6M

Estimated Cost to
Completion⁽¹⁾

32,727

sq.ft. of Net Saleable Area

21

Parking Spaces
(Approximation)

**All units and parking spaces
are available for sale**

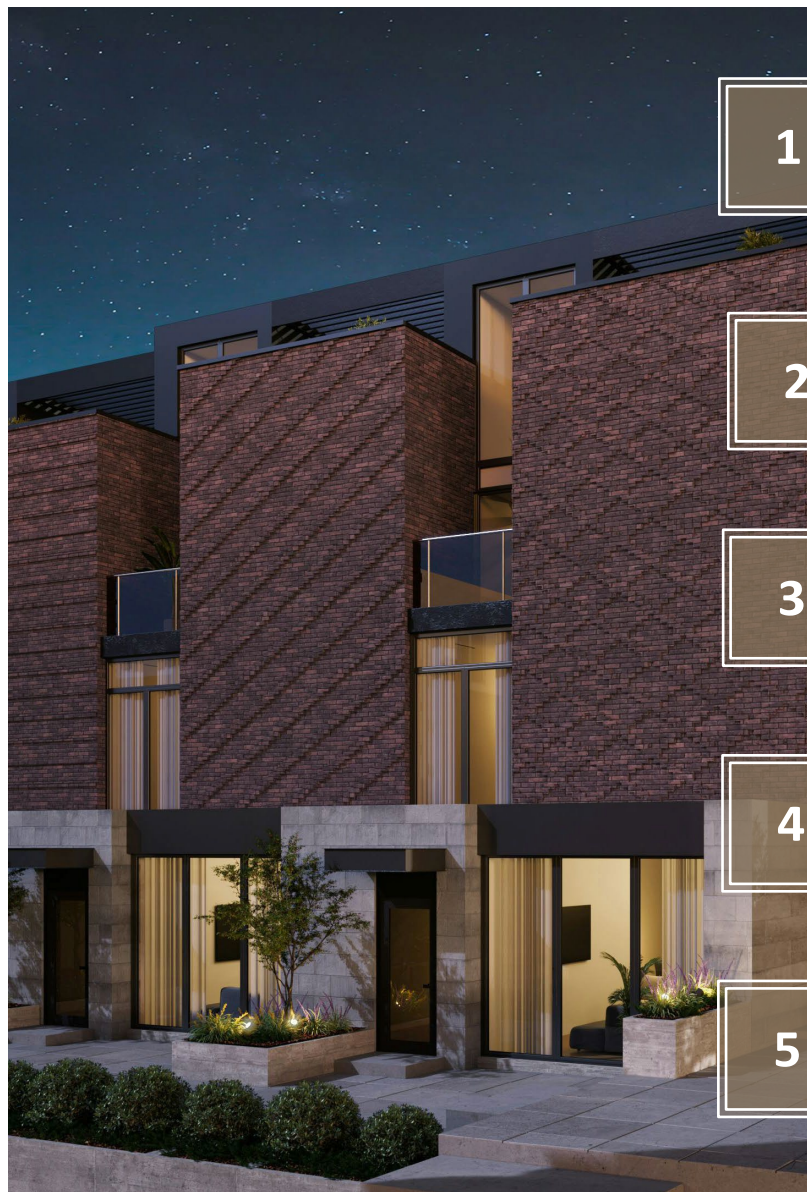
**3454, 3456, and 3458
Du Musée Avenue, Montreal, QC**

Source: Company Management

Note: (1) Cost to completion is an estimated figure and must be subjected to comprehensive analysis

© Deloitte Restructuring Inc.





1

Located in a Highly Sought-after Area – Adjacent to the Mont-Royal and Downtown

2

Luxurious Residences with Exceptional Comfort and Sophistication

3

Unparalleled Amenities Offering an Elevated Lifestyle

4

Timeless Architectural Design for Lasting Elegance and Value

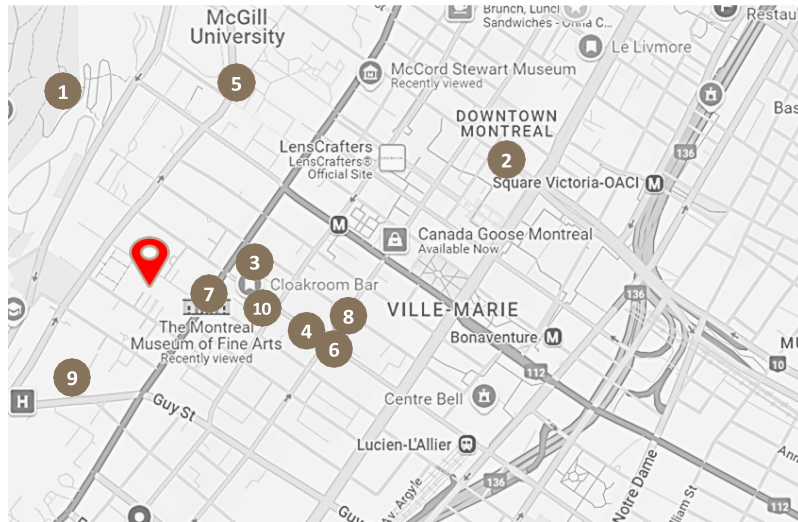
5

Robust ROI Potential with Attractive Investment Returns

1 LOCATED IN A HIGHLY SOUGHT-AFTER AREA

Discover the Crown of Elegance in the Golden Square Mile

- | | |
|----------------------|------------------------------------|
| 1 Mount Royal | 6 Holt Renfrew Ogilvy |
| 2 Downtown Montreal | 7 Museum of Fine Arts |
| 3 Ritz Carlton Hotel | 8 Marcus (restaurant) |
| 4 Four Seasons Hotel | 9 Consulate General of Switzerland |
| 5 McGill University | 10 Chateau D'Ivoire |



Location : 3454-3458 du Musée Avenue - Montreal QC



98

Walk score



90

Transit score



Access to 3 metro
stations, 2
universities



Top-tier
downtown
location





— — — — — Wolf & Subzero Appliances — — — — —



— — — — — White Oak Chevron Floor — — — — —



— — — — — Full-Ceramic Bathrooms — — — — —



— — — — — Poliform Senzafine Closets — — — — —



— — Aquabrax Plumbing Fixtures — —



— — Quartz Countertops & Backsplashes — —

...and many other luxurious touches

— — Acajou Doors

— — Brick Masonry

— — Wireless Lutron Lighting

— — Atlantis Gold Bookmatch

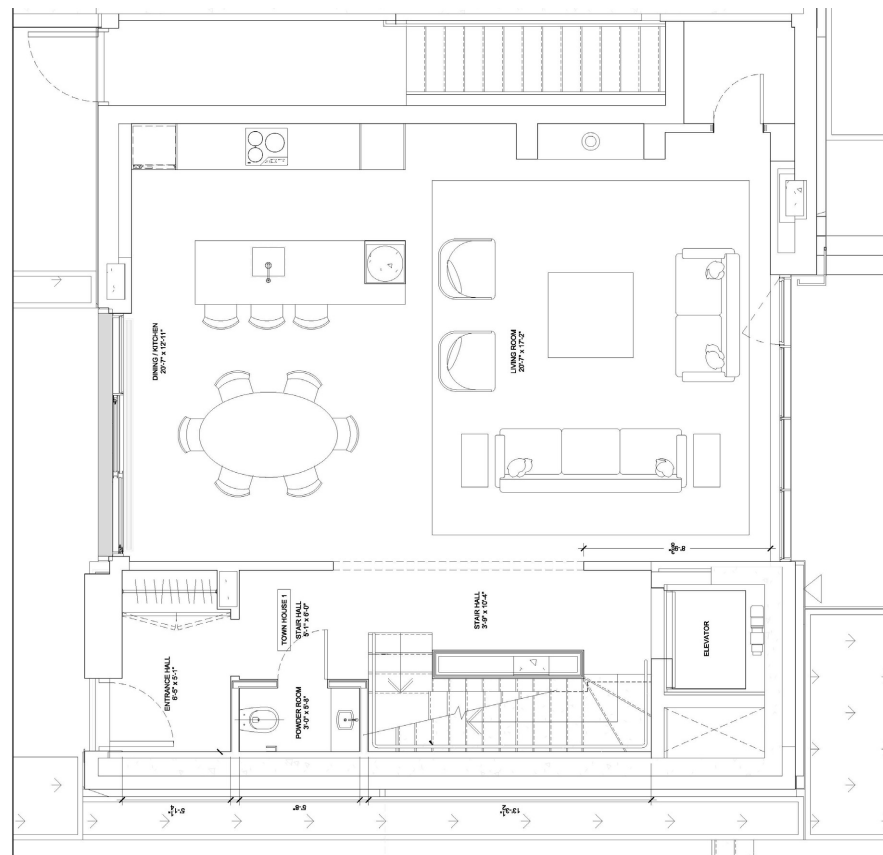
— — LED-Integrated Wood Staircase

— — Flush Baseboard with Bottom Reveal



Townhouses Typical Layouts

Unit	Sq.ft. (int.)	Sq.ft. (ext.)	Direction	Floors, bedrooms, bathrooms, other
1	3,649	782	N/E	• Unit 1: Private elevator access on each floors General: • 3 floors + basement + private rooftop terrasse • 3 bedrooms • 2.5 bathrooms • Accessible parking
2	2,889	501	N/W/S	
3	2,635	501	S/E	
4	2,635	501	N/E/W/S	
5	2,763	501	S/E/W/N	

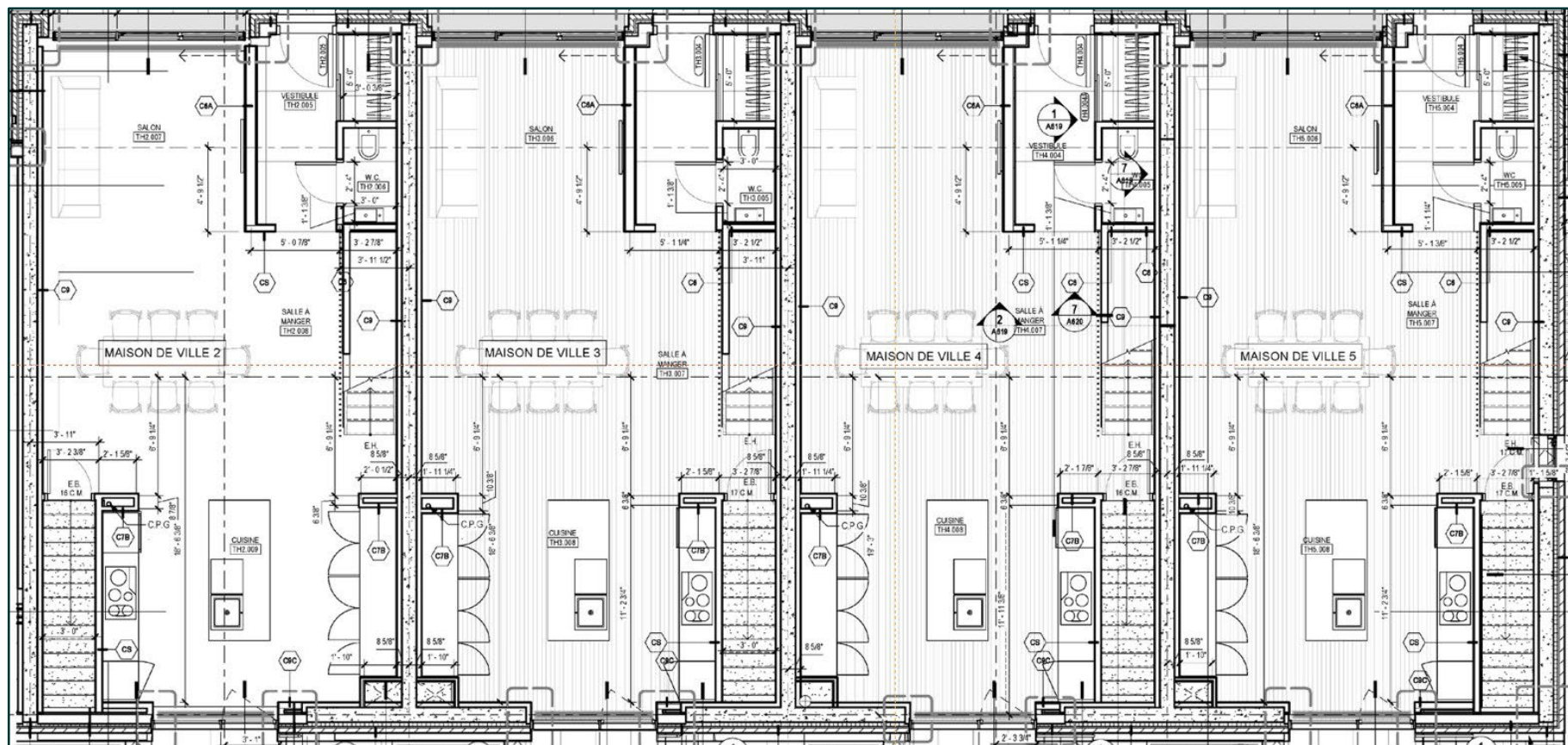


3458 du Musée Avenue

Townhouse 1



Townhouses Typical Layouts



3458 du Musée Avenue

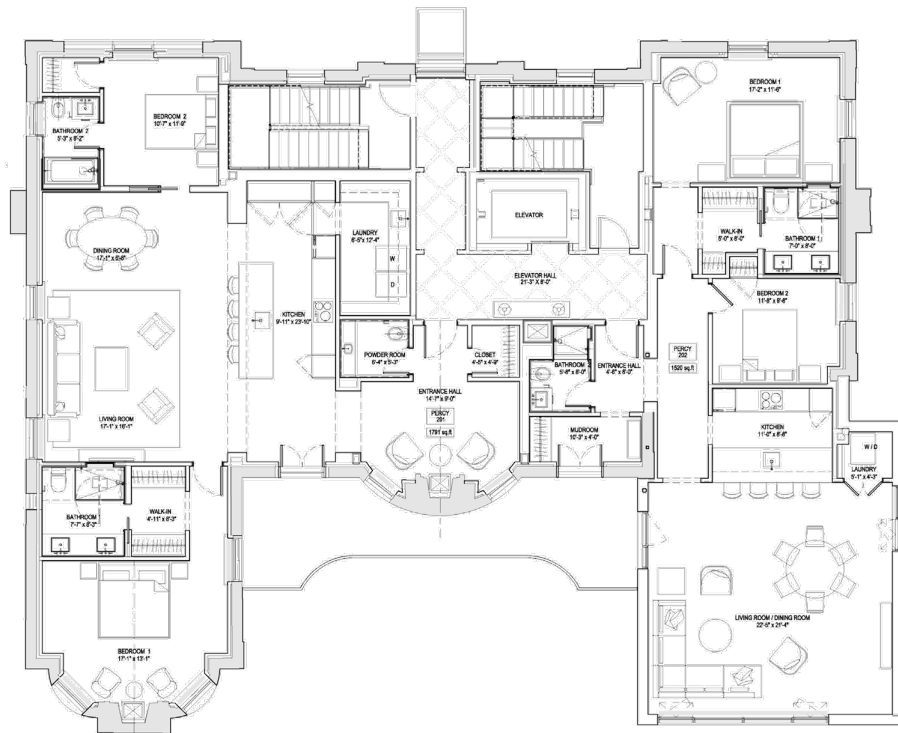
Townhouses 2-3-4-5

Source: Company Management

© Deloitte Restructuring Inc.



Condominiums Typical Layouts



3454 - 3456 du Musée Avenue

Condominiums

Source: Company Management

© Deloitte Restructuring Inc.

Unit	Sq.ft. (int.)	Sq.ft. (ext.)	Bed.	Bath.	Direct.	Other
Percy Building						
001	589	0	0	1	N/E	- Unit 101 to 302: Patio or balcony - Rooftop terrace - Gym included 13 parking spaces between Percy & Robertson
002	951	0	1	1	N/W/S	
003	848	0	1	1	S/E	
101	1,442	165	2	2.5	N/E/W/S	
102	1,539	305	2	2	S/E/W/N	
201	1,791	137	2	2.5	N/E/W/S	
202	1,520	137	2	2	S/E/W/N	
301	1689	89	2	2.5	N/E/W/S	
302	985	209	1	1	S/E/W/N	

Robertson Building

101	893	0	0	1	E/S/N	- Rooftop terrace 13 parking spaces between Percy & Robertson
102	734	0	0	1	S/W	
201	1,548	0	2	1	S/E/W	
301	1,803	30	2	2.5	S/E/W/N	
401	1,824	0	2	2.5	S/E/W/N	



Exclusive Rooftop Living

The townhouses feature **private and commune rooftop terraces**, the crown jewel of each residence, offering **unparalleled views of downtown Montreal and Mount Royal**.

Condominium residents can enjoy a shared rooftop terrace, providing a sophisticated space to take in the breathtaking skyline.



State-of-the-Art Fitness Experience

The possibility of a **premium gym** room to offer residents a high-end wellness experience, enhancing their lifestyle and promoting health within a luxury living environment.



Valet Service to Elevate Resident Experience

Additional service spaces, including the possibility of a **valet parking**, enable the buyer to curate a seamless luxury experience by offering residents **effortless delivery, reception, and concierge-style handling** of their belongings.

An **interconnected parking lot between buildings** further enhances convenience, ensuring smooth access and mobility throughout the property.

Notable Features and Other Amenities

Elevators

Townhouse 1: Private Elevator Access

Elevator opening into Robertson Units 201, 301, 401

14 storage lockers available

Snowmelt system for walkways, driveways and entrances

Heated outdoor spaces



Percy Cowens House
1909

Farquhar Robertson House
1899

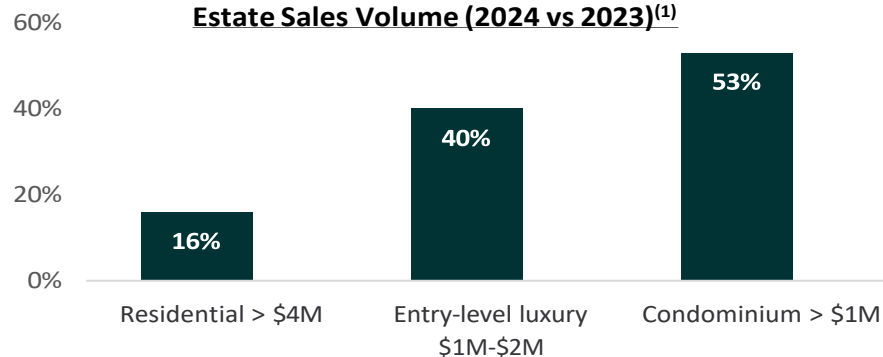
A Luxury Patrimonial Restoration of Two Iconic Victorian Residences

- **Unique buildings designed by a renowned architect**, showcasing hand-selected materials and artistic details woven into every square foot
- Conservation of **original brickwork** to maintain an authentic, timeless aesthetic
- Architectural design **respects and enhances the area's heritage character**
- **Seamless integration of modern features** within an ancestral architectural framework
- **A rare opportunity to reside in a Victorian-inspired luxury residence**, offering a rich sense of history with all the comforts of modern living in the heart of Montreal

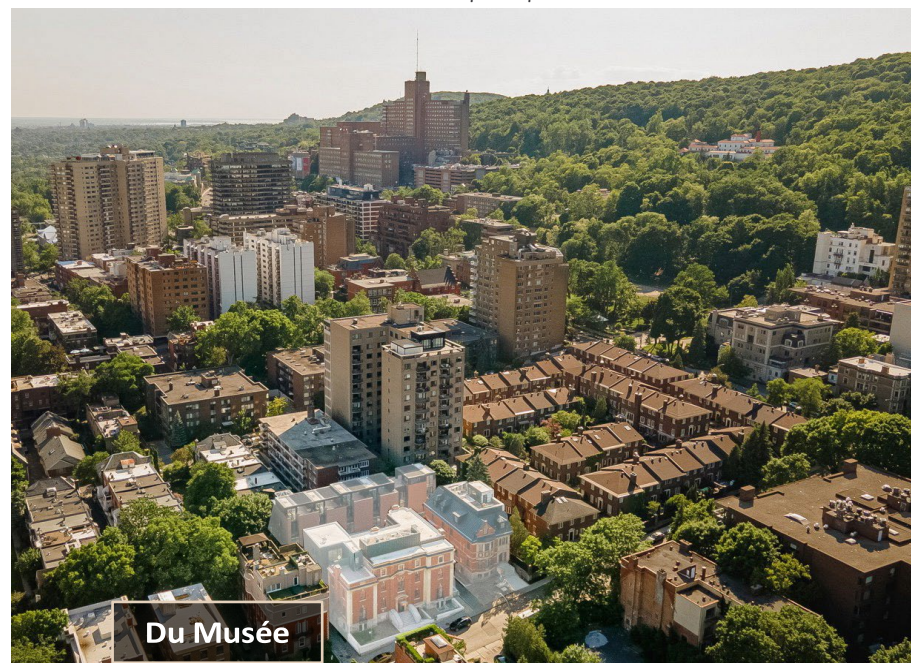
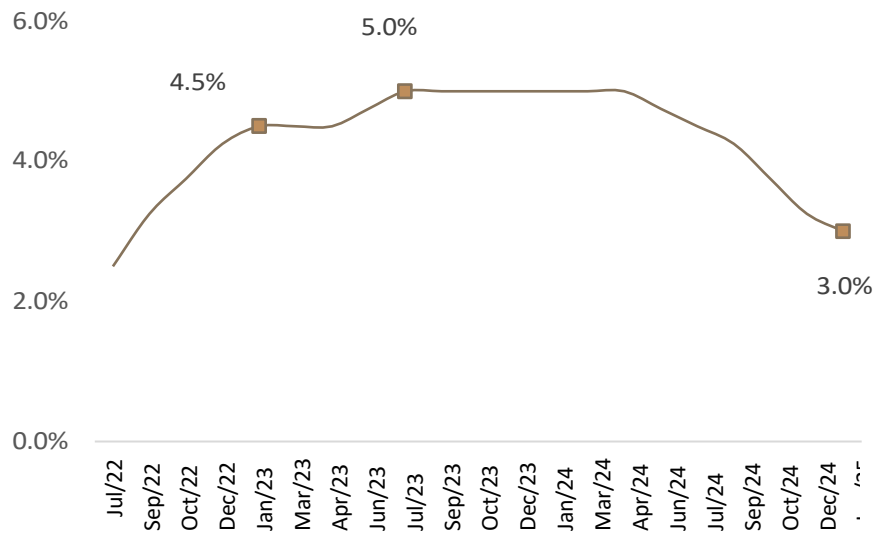
Montreal's luxury real estate market demonstrated significant growth and resilience in 2024, with notable increases in sales across all top-tier housing categories, particularly in properties over \$1 million.

- **Residential sales over \$4 million improved by 16% year-over-year**, while sales over \$1 million rose by 38%
- The **luxury condominium segment recorded the highest sales growth** among all housing types
- Factors such as the **competitive pricing** of Montreal's high-end condominiums and the **exclusive services and amenities** unique to luxury residences also **contributed to increased demand**
- **Lower interest rates** are expected to stimulate the Canadian real estate market in 2025

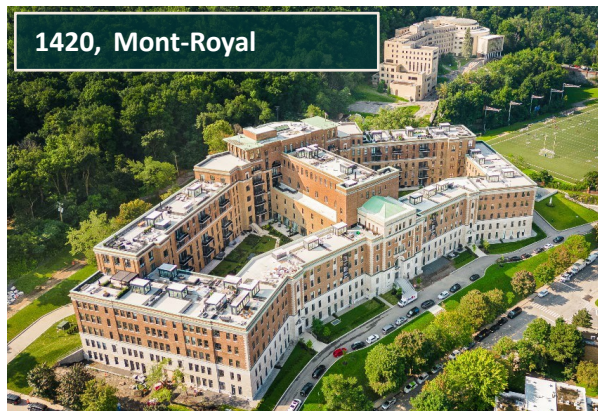
YoY Increase in Montreal Luxury Real Estate Sales Volume (2024 vs 2023)⁽¹⁾



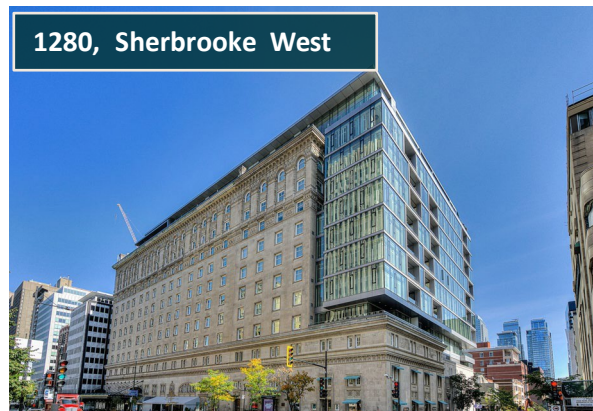
Policy Interest Rate⁽²⁾



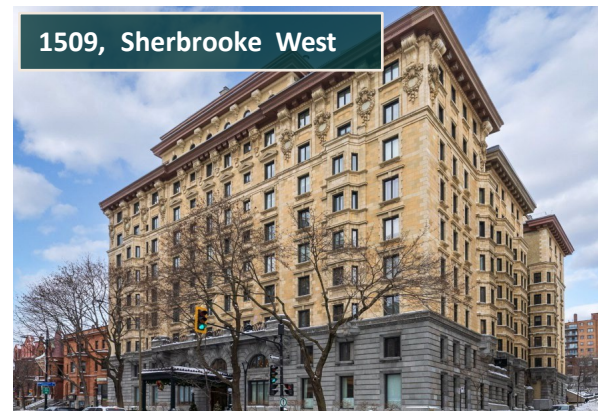
5 COMPARABLES



1420, Mont-Royal



1280, Sherbrooke West

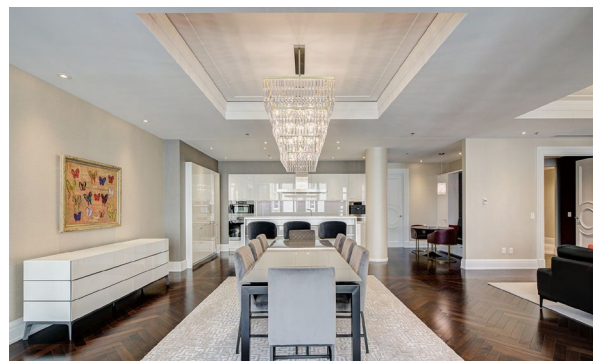


1509, Sherbrooke West

The 1420 Boulevard Mont-Royal is a prestigious residential project in Outremont, featuring 153 unique condominiums with high ceilings, timeless architecture, and customizable interiors.

The 1280 Sherbrooke Ouest Ritz-Carlton Residences offer luxurious condos in Downtown Montreal with panoramic views, high-end finishes, all complemented by exceptional Ritz services.

The Linton Apartments is a historic building located in Montreal's Golden Square Mile, known for its classic architecture and preserved heritage features. It offers a mix of timeless charm and modern residential amenities.





02

Appendix



TOWNHOMES

TH 1

PLENSA

3 BEDROOMS
2.5 BATHROOMS

INTERIOR
3649 SQ FT

EXTERIOR
782 SQ FT

TOTAL
4431 SQ FT

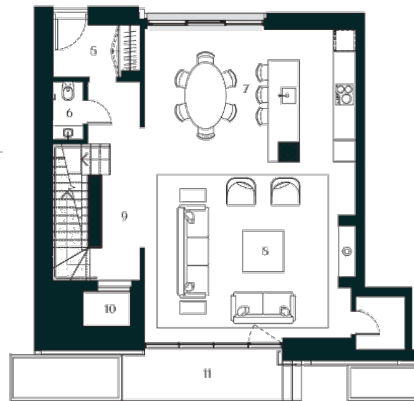


1 VESTIBULE
14'-7" x 9'-0"

2 STORAGE
4'-5" x 4'-9"

3 MECHANICAL ROOM
6'-4" x 5'-3"

4 ELEVATOR



5 ENTRANCE HALL
6'-5" x 5'-0"

6 POWDER ROOM
3'-0" x 5'-8"

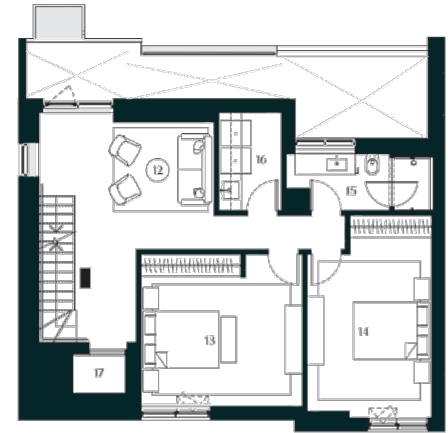
7 KITCHEN/DINING ROOM
20'-7" x 12'-11"

8 LIVING ROOM
20'-7" x 17'-2"

9 STAIR HALL
4'-2" x 15'-4"

10 ELEVATOR

11 TERRASSE
15'-7" x 5'-1"



12 DEN
15'-4" x 8'-3"

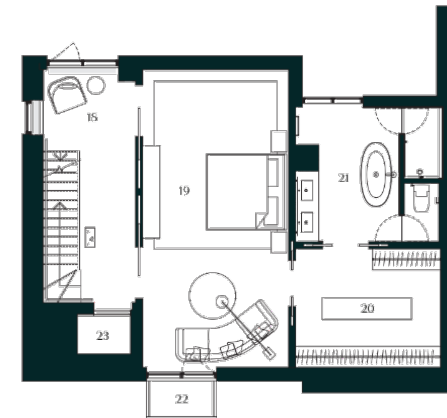
13 SECOND BEDROOM
14'-1" x 11'-4"

14 THIRD BEDROOM
10'-11" x 13'-9"

15 SECOND BATHROOM
12'-9" x 5'-0"

16 LAUNDRY
5'-6" x 8'-2"

17 ELEVATOR



18 LANDING
8'-0" x 3'-8"

19 MASTER BEDROOM
12'-8" x 25'-9"

20 WALK-IN CLOSET
12'-7" x 10'-3"

21 MASTER BATHROOM
12'-7" x 11'-8"

22 BALCONY
6'-1" x 3'-4"

23 ELEVATOR

Townhouse 1

3458 du Musée Avenue



TOWNHOMES

TH 2

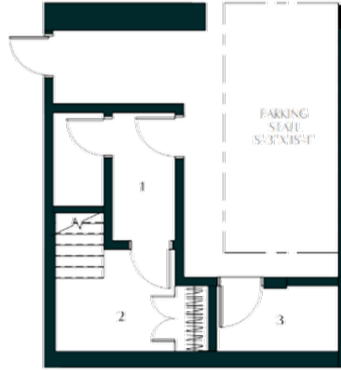
CHIHULY

3 BEDROOMS
2.5 BATHROOMS

INTERIOR
2889 SQ FT

EXTERIOR
504 SQ FT

TOTAL
3390 SQ FT



1 VESTIBULE
4'-6" x 9'-3"

2 MUD ROOM
11'-0" x 7'-8"

3 MECHANICAL ROOM
8'-10" x 4'-9"



10 MASTER BEDROOM
13'-13" x 12'-11"

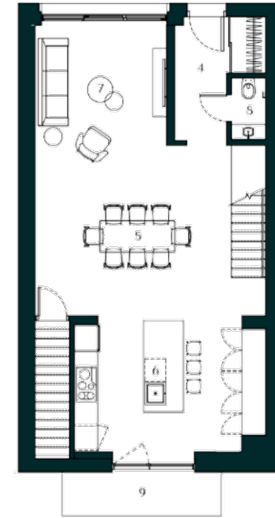
11 WALK-IN CLOSET
9'-6" x 9'-4"

12 MASTER BATHROOM
12'-9" x 9'-10"

13 OFFICE
6'-9" x 9'-2"

14 LAUNDRY
3'-4" x 5'-8"

15 CLOSET
3'-4" x 2'-10"



4 ENTRANCE HALL
4'-6" x 11'-6"

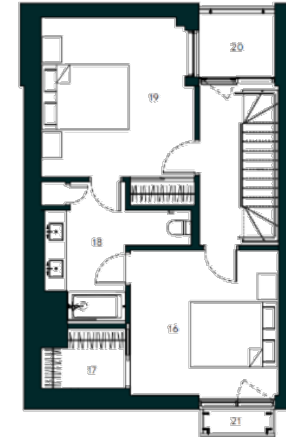
5 DINING ROOM
17'-1" x 14'-0"

6 KITCHEN
16'-9" x 11'-11"

7 LIVING ROOM
11'-6" x 11'-10"

8 POWDER ROOM
3'-3" x 5'-5"

9 TERRASSE
12'-5" x 4'-1"



16 SECOND BEDROOM
12'-10" x 12'-10"

17 WALK-IN CLOSET
7'-8" x 5'-8"

18 SECOND BATHROOM
7'-8" x 12'-3"

19 THIRD BEDROOM
13'-0" x 13'-0"

20 BALCONY
6'-9" x 5'-8"

21 BALCONY
5'-13" x 2'-4"

Townhouses 2-3-4-5

3458 du Musée Avenue



PERCY BUILDING
UNIT 001

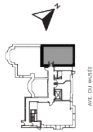
PENONE

0 BEDROOMS
1 BATHROOMS

INTERIOR
589 SQ FT

EXTERIOR
0 SQ FT

TOTAL
589 SQ FT



- | | | | | |
|----------------------------|-----------------------------|--|------------------------------------|-----------------------------|
| 1 ENTRANCE HALL | 2 KITCHEN
2'-2" x 18'-0" | 3 BEDROOM/LIVING ROOM
13'-7" x 18'-0" | 4 WALK-IN CLOSET
9'-10" x 5'-0" | 5 BATHROOM
5'-6" x 9'-0" |
| 6 LAUNDRY
3'-2" x 3'-8" | | | | |



PERCY BUILDING
UNIT 002

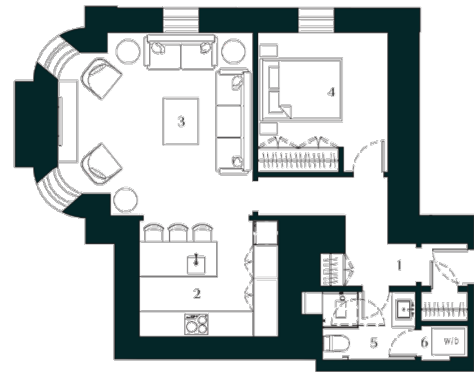
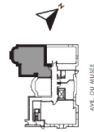
DINE

1 BEDROOMS
1 BATHROOMS

INTERIOR
951 SQ FT

EXTERIOR
0 SQ FT

TOTAL
951 SQ FT



- | | | | | |
|----------------------------|-------------------------------|---|------------------------------|-----------------------------|
| 1 ENTRANCE HALL | 2 KITCHEN
9'-11" x 11'-11" | 3 DINING/LIVING ROOM
15'-8" x 16'-9" | 4 BEDROOM
12'-0" x 11'-2" | 5 BATHROOM
6'-0" x 8'-1" |
| 6 LAUNDRY
3'-8" x 5'-8" | | | | |



PERCY BUILDING
UNIT 003

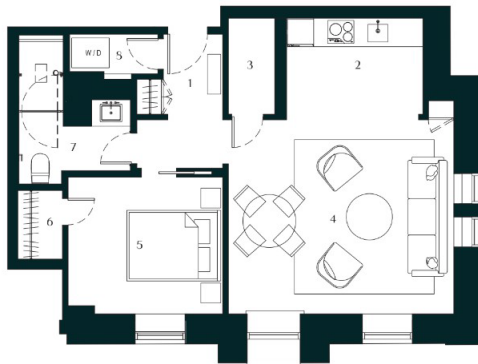
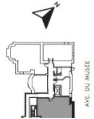
ELOUL

1 BEDROOMS
1 BATHROOMS

INTERIOR
848 SQ FT

EXTERIOR
0 SQ FT

TOTAL
848 SQ FT



- | | | | | |
|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|---|------------------------------|
| 1 ENTRANCE HALL | 2 KITCHEN
10'-7" x 7'-3" | 3 WALK-IN PANTRY
3'-2" x 7'-3" | 4 DINING/LIVING ROOM
17'-0" x 14'-7" | 5 BEDROOM
11'-8" x 10'-3" |
| 6 WALK-IN CLOSET
3'-4" x 5'-2" | 7 BATHROOM
8'-7" x 11'-4" | 8 LAUNDRY
6'-8" x 3'-0" | | |

Percy – Ground floor

3456 du Musée Avenue



PERCY BUILDING
UNIT 101

WOLSTENHOLME

2 BEDROOMS
2.5 BATHROOMS

INTERIOR
1442 SQ FT

EXTERIOR
165 SQ FT

TOTAL
1607 SQ FT



- | | | | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1 ENTRANCE HALL
11'-1" x 6'-2" | 2 POWDER ROOM
3'-4" x 6'-3" | 3 KITCHEN
7'-9" x 12'-9" | 4 DINING ROOM
12'-1" x 7'-1" | 5 LIVING ROOM
17'-1" x 15'-8" |
| 6 MASTER BEDROOM
17'-1" x 13'-4" | 7 WALK-IN CLOSET
5'-1" x 8'-0" | 8 MASTER BATHROOM
7'-7" x 8'-0" | 9 SECOND BEDROOM
10'-7" x 11'-9" | 10 SECOND BATHROOM
5'-3" x 8'-2" |
| 11 LAUNDRY
3'-9" x 8'-1" | 12 BALCONY
165 SQ.FT. | | | |



PERCY BUILDING
UNIT 102

ALTMEJD

2 BEDROOMS
2 BATHROOMS

INTERIOR
1539 SQ FT

EXTERIOR
305 SQ FT

TOTAL
1744 SQ FT



- | | | | | |
|------------------------------------|-------------------------------------|---|-------------------------------------|-----------------------------------|
| 1 ENTRANCE HALL
9'-11" x 4'-4" | 2 KITCHEN
10'-7" x 8'-3" | 3 LIVING/DINING ROOM
22'-5" x 21'-4" | 4 MASTER BEDROOM
17'-4" x 11'-6" | 5 WALK-IN CLOSET
5'-0" x 8'-0" |
| 6 MASTER BATHROOM
7'-0" x 8'-0" | 7 SECOND BEDROOM
11'-9" x 10'-1" | 8 SECOND BATHROOM
9'-11" x 5'-8" | 9 LAUNDRY
5'-6" x 4'-3" | 10 BALCONY
165 SQ.FT. |
| 11 BALCONY
140 SQ.FT. | | | | |

Percy – First floor

3456 du Musée Avenue



PERCY BUILDING
UNIT 201

PALADINO

2 BEDROOMS
2.5 BATHROOMS

INTERIOR
1791 SQ. FT.

EXTERIOR
137 SQ. FT.

TOTAL
1928 SQ. FT.



1 ENTRANCE HALL 14'-7" x 9'-0"	2 CLOSET 4'-3" x 4'-9"	3 POWDER ROOM 6'-4" x 5'-3"	4 KITCHEN 9'-11" x 23'-10"	5 LIVING ROOM 17'-1" x 16'-1"
6 DINING ROOM 17'-1" x 6'-8"	7 MASTER BEDROOM 17'-1" x 13'-1"	8 WALK-IN CLOSET 4'-11" x 8'-3"	9 MASTER BATHROOM 7'-7" x 8'-3"	10 SECOND BEDROOM 10'-7" x 11'-9"
11 SECOND BATHROOM 5'-3" x 8'-2"	12 LAUNDRY 6'-5" x 12'-4"	13 BALCONY 137 SQ. FT.		



PERCY BUILDING
UNIT 202

FLANAGAN

2 BEDROOMS
2 BATHROOMS

INTERIOR
1520 SQ. FT.

EXTERIOR
137 SQ. FT.

TOTAL
1657 SQ. FT.



1 ENTRANCE HALL 4'-6" x 8'-0"	2 MUDROOM 10'-3" x 4'-0"	3 KITCHEN 11'-0" x 8'-8"	4 LIVING/DINING ROOM 22'-5" x 21'-6"	5 MASTER BEDROOM 17'-2" x 11'-6"
6 WALK-IN CLOSET 5'-0" x 8'-0"	7 MASTER BATHROOM 7'-0" x 8'-0"	8 SECOND BEDROOM 11'-8" x 9'-8"	9 SECOND BATHROOM 5'-8" x 8'-0"	10 LAUNDRY 5'-1" x 4'-3"
11 BALCONY 137 SQ. FT.				

Percy – Second floor

3456 du Musée Avenue



PERCY BUILDING

UNIT 302

VAILLANCOURT

1 BEDROOMS
1 BATHROOMS

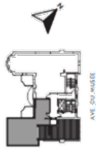
INTERIOR
985 SQ. FT.

EXTERIOR
209 SQ. FT.

TOTAL
1194 SQ. FT.



- | | | | | |
|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| 1 ENTRANCE HALL | 2 KITCHEN
8'-2" x 12'-7" | 3 DINING ROOM
14'-3" x 12'-7" | 4 LIVING ROOM
22'-5" x 12'-0" | 5 MASTER BEDROOM
12'-5" x 10'-2" |
| 6 MASTER BATHROOM
5'-0" x 7'-0" | 7 LAUNDRY
3'-6" x 3'-1" | 8 BALCONY
89 SQ. FT. | 9 BALCONY
120 SQ. FT. | |



PERCY BUILDING

UNIT 301

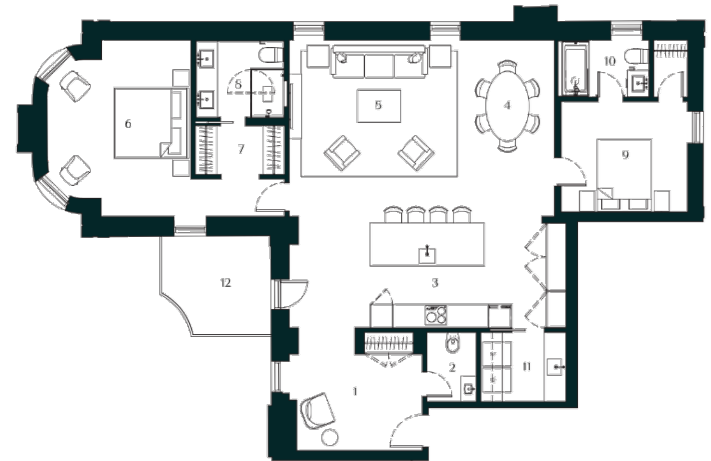
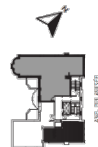
ETROG

2 BEDROOMS
2.5 BATHROOMS

INTERIOR
1689 SQ. FT.

EXTERIOR
89 SQ. FT.

TOTAL
1778 SQ. FT.



- | | | | | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1 ENTRANCE HALL
9'-0" x 11'-8" | 2 POWDER ROOM
6'-5" x 4'-7" | 3 KITCHEN
10'-4" x 23'-8" | 4 DINING ROOM
16'-4" x 6'-10" | 5 LIVING ROOM
16'-4" x 15'-8" |
| 6 MASTER BEDROOM
16'-4" x 11'-10" | 7 WALK-IN CLOSET
4'-8" x 8'-3" | 8 MASTER BATHROOM
7'-4" x 8'-3" | 9 SECOND BEDROOM
10'-2" x 11'-9" | 10 SECOND BATHROOM
5'-3" x 8'-2" |
| 11 LAUNDRY
6'-5" x 7'-10" | 12 BALCONY
89 SQ. FT. | | | |

Percy – Third floor

3456 du Musée Avenue



ROBERTSON BUILDING
UNIT 101

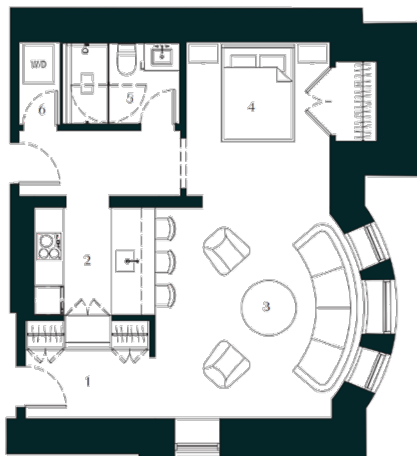
CURRY

0 BEDROOMS
1 BATHROOMS

INTERIOR
893 SQ. FT

EXTERIOR
0 SQ. FT

TOTAL
893 SQ. FT



- | | | | | |
|----------------------------------|------------------------------|----------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 1 ENTRANCE HALL
6'-5" x 9'-2" | 2 KITCHEN
7'-11" x 8'-11" | 3 LIVING ROOM
15'-2" x 15'-1" | 4 BEDROOM
11'-2" x 10'-4" | 5 BATHROOM
6'-0" x 7'-8" |
| 6 LAUNDRY | | | | |



ROBERTSON BUILDING
UNIT 102

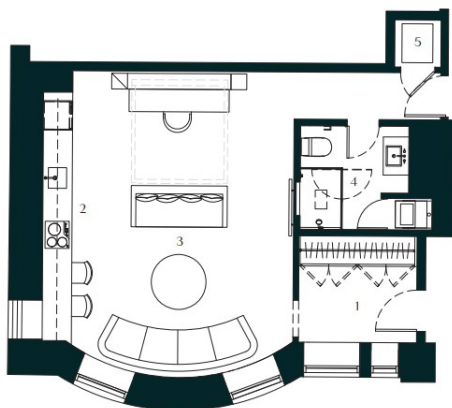
FAFARD

0 BEDROOMS
1 BATHROOMS

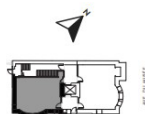
INTERIOR
734 SQ. FT

EXTERIOR
0 SQ. FT

TOTAL
734 SQ. FT



- | | | | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|--|-----------------------------|-----------|
| 1 ENTRANCE HALL
6'-11" x 9'-3" | 2 KITCHEN
19'-7" x 3'-1" | 3 BEDROOM/LIVING ROOM
21'-8" x 13'-5" | 4 BATHROOM
7'-9" x 8'-6" | 5 LAUNDRY |
|-----------------------------------|-----------------------------|--|-----------------------------|-----------|



ROBERTSON BUILDING
UNIT 201

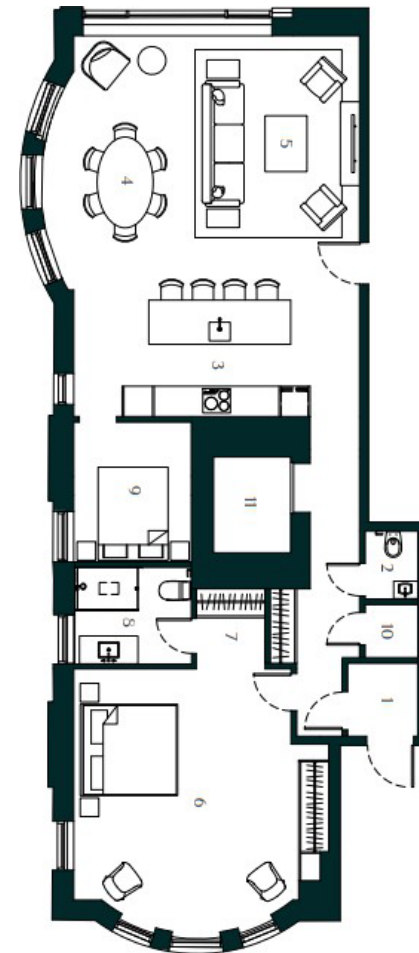
CÉSAR

2 BEDROOMS
2.5 BATHROOMS

INTERIOR
1548 SQ. FT

EXTERIOR
0 SQ. FT

TOTAL
1548 SQ. FT



- | | | | | |
|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| 1 ENTRANCE HALL
7'-3" x 6'-1" | 2 POWDER ROOM
3'-9" x 5'-0" | 3 KITCHEN
20'-5" x 10'-7" | 4 DINING ROOM
9'-5" x 16'-9" | 5 LIVING ROOM
13'-1" x 16'-9" |
| 6 MASTER BEDROOM
15'-8" x 13'-10" | 7 WALK-IN CLOSET
3'-5" x 4'-12" | 8 MASTER BATHROOM
8'-1" x 7'-7" | 9 SECOND BEDROOM
7'-8" x 10'-10" | 10 LAUNDRY
3'-9" x 3'-4" |
| 11 ELEVATOR | | | | |

3454 du Musée Avenue

Robertson – Floors 1&2



ROBERTSON BUILDING

UNIT 301

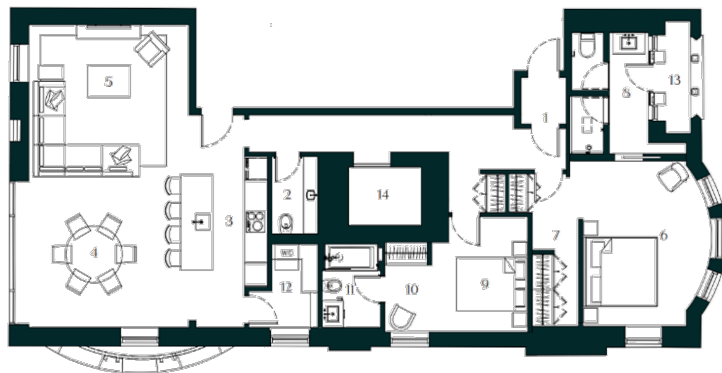
LÉGER

2 BEDROOMS
2.5 BATHROOMS

INTERIOR
1803 SQ FT

EXTERIOR
39 SQ FT

TOTAL
1833 SQ FT



- | | | | | |
|--------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| 1 ENTRANCE HALL
7'-9" x 4'-3" | 2 POWDER ROOM
7'-6" x 4'-1" | 3 KITCHEN
14'-0" x 9'-8" | 4 DINING ROOM
12'-6" x 13'-0" | 5 LIVING ROOM
15'-1" x 15'-5" |
| 6 MASTER BEDROOM
15'-6" x 11'-8" | 7 WALK-IN CLOSET
10'-2" x 4'-0" | 8 MASTER BATHROOM
11'-9" x 6'-8" | 9 SECOND BEDROOM
10'-10" x 8'-2" | 10 WALK-IN CLOSET
8'-6" x 6'-0" |
| 11 SECOND BATHROOM
7'-9" x 4'-11" | 12 LAUNDRY
7'-9" x 6'-6" | 13 BALCONY
30 SQ.FT. | 14 ELEVATOR | |



ROBERTSON BUILDING

UNIT 401

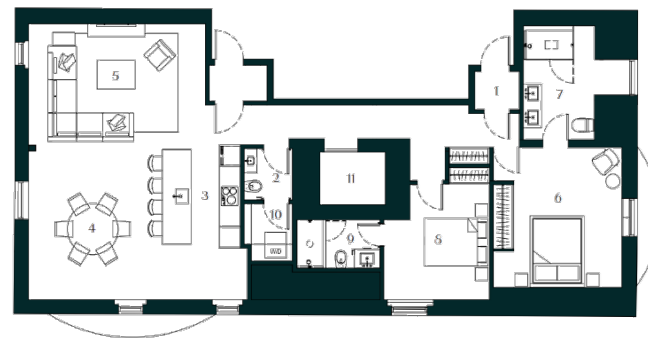
FRINK

2 BEDROOMS
2.5 BATHROOMS

INTERIOR
1824 SQ FT

EXTERIOR
0 SQ FT

TOTAL
1824 SQ FT

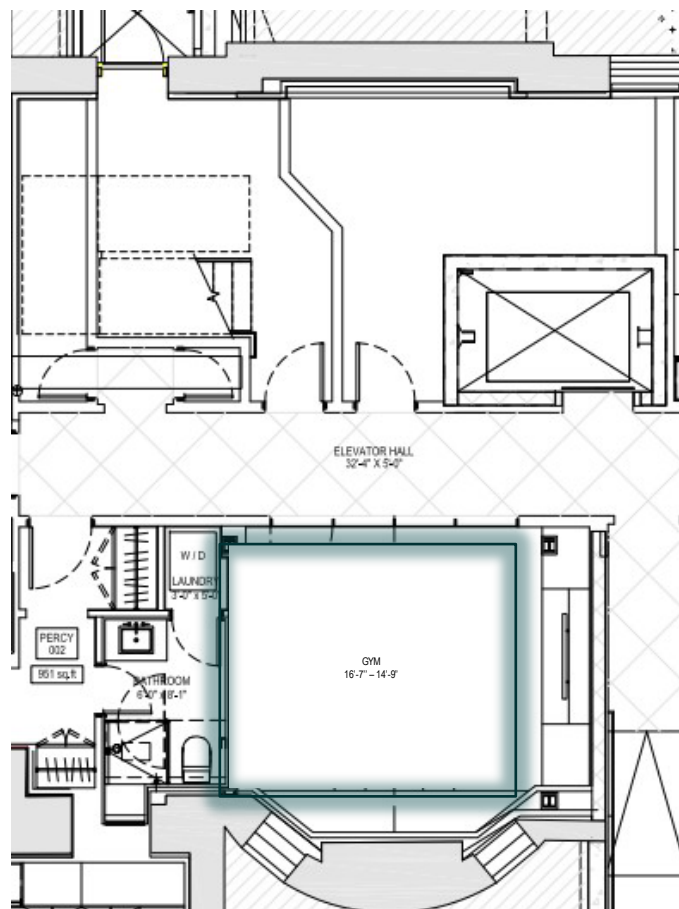


- | | | | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| 1 ENTRANCE HALL
7'-5" x 5'-11" | 2 POWDER ROOM
5'-4" x 4'-6" | 3 KITCHEN
16'-5" x 9'-8" | 4 DINING ROOM
12'-5" x 12'-0" | 5 LIVING ROOM
14'-6" x 16'-11" |
| 6 MASTER BEDROOM
14'-2" x 14'-4" | 7 MASTER BATHROOM
11'-7" x 9'-4" | 8 SECOND BEDROOM
12'-3" x 10'-0" | 9 SECOND BATHROOM
4'-10" x 9'-9" | 10 LAUNDRY
6'-0" x 4'-6" |
| 11 ELEVATOR | | | | |



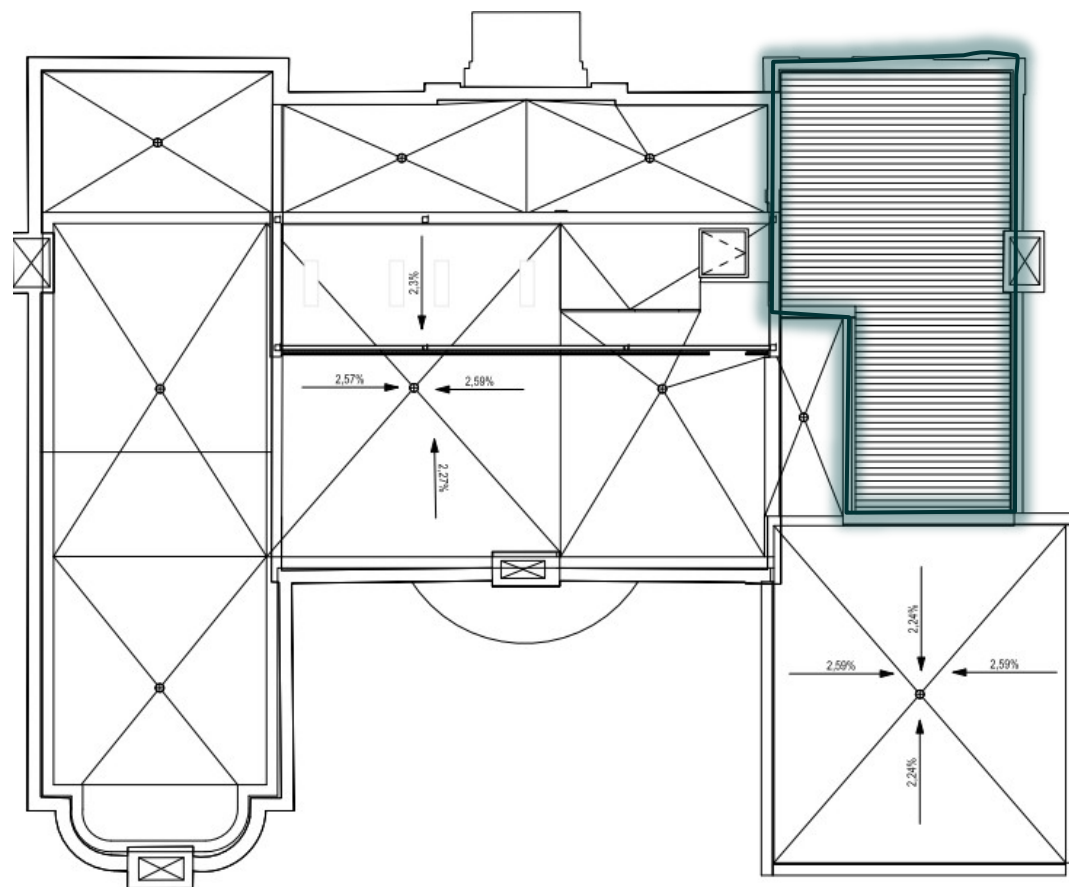
Robertson – Floors 3&4

3454 du Musée Avenue



Percy – SS1

Gym

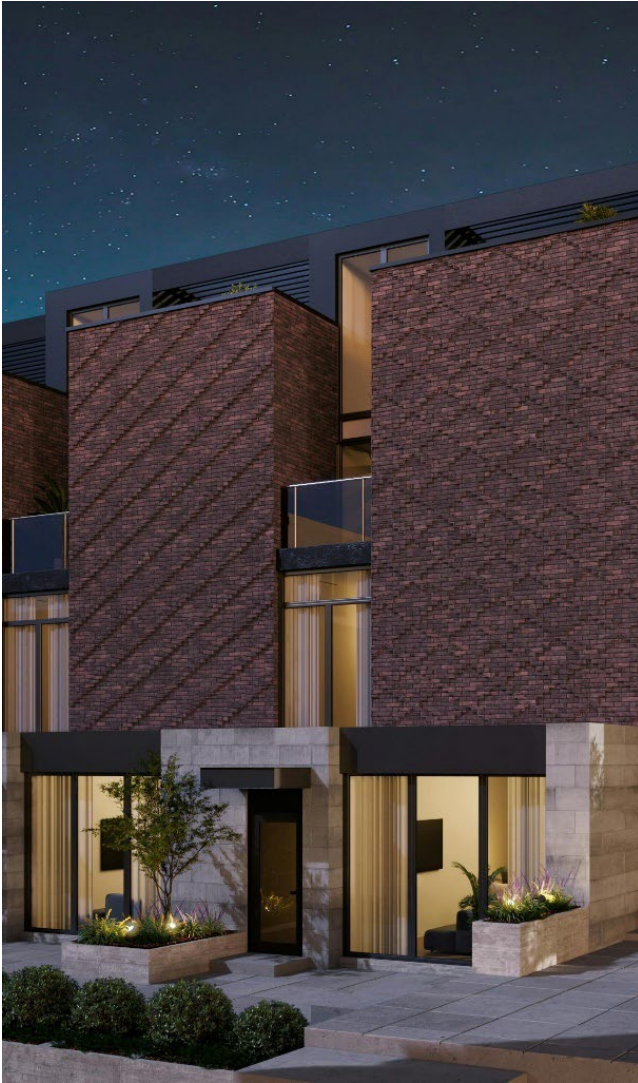


Percy

Rooftop Terrace

ANNEXE C

Termes et conditions



9408-7129 Quebec Inc. (Project Du Musée)

Information Memorandum

February 19, 2025

Table of Contents

Notice to Reader	1
General information on the Company and its assets	2
Sale Procedures	3
Terms and Conditions	4

Notice to Reader

Deloitte Restructuring Inc. ("Deloitte") is acting in its capacity as court-appointed receiver (the "Receiver") of 9408-7129 Quebec Inc. ("9408" or the "Company"), and not in its personal capacity. Please note that the term "Receiver" used in this Information Memorandum refers to Deloitte, but only in the above-mentioned capacity.

This document has been prepared solely to provide a general presentation of the investment opportunity for the convenience of prospective purchasers (the "Purchaser" or collectively "Purchasers") to assist them in their determination of whether they wish to submit a proposal to purchase the assets (the "Assets") or the shares (the "Shares") of 9408.

No representation, warranty or guarantee, expressed or implied, is made by the Company or the Receiver or any of their representatives, including the directors, officers or advisors of such parties, with respect to the accuracy or completeness of any information provided in this Information Memorandum or in any oral or written or electronic or other communications transmitted to the recipient in the course of its evaluation of the Company. No person is entitled to rely on the accuracy or completeness of this information. The only information concerning the Company that shall have any legal effect will be that which is specifically represented or warranted in a definitive agreement relating to a specific transaction affecting the Company that has been executed on behalf of the Company. Information in the Information Memorandum has not been independently verified by the Receiver. The Company and the Receiver disclaim any and all responsibility or liability for the contents of, any errors, misstatements in or omissions from the Information Memorandum, and for any written or oral communication transmitted or made available to a prospective investor or adviser. An investor or adviser must rely exclusively on the terms of the contract for investing in the Company. The information contained in the Information Memorandum is subject to change, completion or amendment without notice. The Receiver expressly advises, and the Purchaser acknowledges, that the Purchaser will not and should not rely on this information in arriving at a decision to purchase the Assets or Shares or making a proposal to purchase them. Nothing contained in this document is, or should be relied upon as, a representation as to the potential for the Assets or Shares. Each Purchaser must only and exclusively rely upon his own review, inspection, investigation and due diligence in order to satisfy himself as to all matters relating to the Assets or Shares to be purchased, including without limitation, as to title, merchantability, encumbrances, description, fitness for purpose, quantity, condition, existence, quality, value or any other business or situation relating to the acquisition of the Assets or Shares.

The information contained herein has been prepared for the sole purpose of presentation to Purchasers of the Assets or Shares and is to be held in confidence and is not to be reproduced or used for any other purpose or disclosed to third parties without the Receiver's prior written consent.

Any sale of the Assets or Shares will be subject to prior approval by the Superior Court of Quebec (the "Court").

Neither this document, nor its delivery to any Purchaser, shall constitute an offer to sell.

General information on the Company and its assets

On February 5, 2025, Deloitte Restructuring Inc. was appointed receiver (the "Receiver") to the vast majority of the assets undertakings and properties of 9408-7129 Québec Inc. (the "Company" or "9408") by Superior Court of Quebec (Commercial Division), District of Montreal (the "Court").

9408 is a corporation duly incorporated under the Business Corporations Act (Quebec) since November 2019, and is engaged in the development and operation of real estate properties.

The Company developed and projected to sell a real estate residential project composed of five (5) townhouses, and fourteen (14) condominium units along with an integrated indoor garage including approximately twenty-one (21) parking spaces which are connected to all buildings (collectively, "Project Du Musée").

Project Du Musée is a luxury residential project located in heritage buildings in the heart of downtown Montreal. The project's construction is substantially completed subject to the completion of a few remaining items to be finalized.

The Musée Project is located at 3454-3456-3458, Avenue du Musée, Montreal, QC H3G 2C7, in one of the most prestigious neighborhoods in downtown Montreal, adjacent to Mount Royal.

All townhouses, condominium units and parking spaces of Project Du Musée are available and essentially ready for sale.

Project Du Musée and the Company's Assets are presented further in detail in the information summary. In addition, a virtual data room will be made available to the interested parties and will contain key information available on Project du Musée such as plans, unit descriptions, photos, and other relevant information.

9408 potentially holds permits issued by the City of Montreal for the construction and development of Project Du Musée; however, there is no representation or warranty as to the veracity of this information.

The assets of 9408 will be solely available for a sale as a whole due to their nature. The transaction will exclude any cash, potential receivables, and any third-party property (if applicable).

Sale Procedures

The Receiver will only consider proposals to purchase the Assets or Shares on an "as-is, where-is" basis at the Purchaser's own risk and peril, without any representation or warranty whatsoever, whether legal or conventional. Any applicable taxes in connection with the sale shall be over and above the tendered price of purchase unless clearly indicated to the contrary in the Offer.

Additional information is available by contacting the Deloitte representatives identified below.

Purchasers can contact the designated representatives of Deloitte to request access to a virtual data room (the "VDR") and to set appointment for a visit of the site for Project du Musée (on appointment only). The VDR will be made available to those who have executed a non-disclosure agreement in form and substance satisfactory to Deloitte.

All binding offers must be submitted in accordance with this Information Memorandum and the Terms and Conditions of sale detailed in pages 4 to 6 (the "Terms and Conditions") and must be received **on or before 5:00 p.m. (Eastern Time), Friday, April 4, 2025 (the "Submission Deadline"), at the Receiver's office at the address below.**

All contacts by Purchasers are to be made directly with the designated representatives of the Deloitte noted below:

Deloitte Restructuring Inc.
1190, avenue des Canadiens-
de-Montreal
Suite 500
Montreal QC H3B 0M7

Frédéric Turbide, CPA, CIRP, LIT
Phone: 514-771-7905
Fax: 514-390-4103
E-mail: Fturbide@deloitte.ca

Alex Bernier
Phone : 438-220-1992
Fax: 514-390-4103
E-Mail : Albernier@deloitte.ca

All offers submitted to the Receiver in accordance with the *Terms and Conditions* will be considered. If a party submits a proposal not in accordance with the *Terms and Conditions* of this Information Memorandum, the Receiver could consider this proposal but is not restrained to do so.

Purchasers are advised that the Receiver reserves the right to remove a portion or all the Assets or the Shares at any time prior to the Submission Deadline. In addition, the highest proposal may not necessarily be accepted, nor will any of the proposals submitted necessarily be accepted. Any proposal, which is accepted, will be subject to the execution of instruments of transfer on terms and in a form acceptable to the Receiver. Furthermore, any sale will be subject to the prior approval of the Court.

Terms and Conditions

1. The Receiver will only consider written proposals to purchase the Assets or Share. All applicable taxes in connection with the sale shall be over and above the tendered price of purchase if applicable unless clearly indicated to the contrary in the proposal. Such proposals must be in a sealed envelope marked as follows

"DO NOT OPEN: PROPOSAL OFFER RE: 9408-7129 Quebec Inc. – Du Musée."

All proposals must be received by the Receiver at the following address on or before 5:00 p.m. (Eastern Time), Friday, April 4, 2025:

Deloitte Restructuring Inc.

1190, avenue des Canadiens-de-Montreal
Suite 500
Montreal QC H3B 0M7

Frédéric Turbide, CPA, CIRP, LIT

Phone: 514-771-7905
Fax: 514-390-4103
E-mail: fturbide@deloitte.ca

2. Upon submission of a proposal, a Purchaser recognizes that it has performed its own due diligence on the Assets or Shares and examined and satisfied itself as to the title thereto and that no representation, warranty (legal or conventional), term, condition, understanding or collateral agreement, statutory or otherwise, is expressed or can be implied, with respect to anything including title, merchantability, condition, description, quality, quantity, existence or non-existence, or any other thing, affecting the Assets or Shares or in respect of any other matter or thing whatsoever.

Without limiting the foregoing, any Purchaser submitting a proposal acknowledges and agrees that the Assets or Shares will be sold on an "as-is, where-is" basis, at the Purchaser's own risk and peril, and without any legal or conventional representations or warranties whatsoever, and that no adjustments shall be allowed to either the Receiver or a Purchaser for changes in condition of the Assets or Shares from the date hereof regardless of whatever defects, conditions or apparent defects. The Purchaser further acknowledges that the Receiver is not a professional seller within the meaning of the Article 1733 of the Civil Code of Québec.

Any Purchaser submitting a proposal acknowledges that it shall be deemed to have relied entirely on its own judgment, inspection, investigation and due diligence. It shall be the sole responsibility of a Purchaser to obtain, at its own expense, any consent to transfer the Assets or Shares and any further documents or assurance which are necessary. The Receiver shall not be liable for any incorrect description, any defect or condition of any of the assets, and no person submitting a proposal shall be entitled to make any claim against the Receiver, the Company or any of their respective shareholders, directors, officers or employees in connection with the proposal for the purchase of any of the Assets or Shares.

3. All proposals must be signed by a duly authorized officer or person of the entity making the proposal.
4. All proposals must be accompanied by a bank draft or certified cheque payable to "Deloitte Restructuring Inc., in its capacity as Receiver of 9408-7129 Quebec Inc. – in trust" in an amount of **at least 10% of the purchase price offered for the Assets or Shares**. If the proposal is accepted, this draft or cheque shall be deemed a non-refundable cash deposit (the "Deposit") and shall be held and applied against the purchase price at the closing date (the "Closing Date").
5. The Receiver shall have no obligation to accept or even consider any proposal and reserves the right to negotiate or reject any and/or all proposals, including the highest one. The acceptance of any proposal is at the Receiver's sole and absolute discretion and subject to the approval of the Court. No person shall

retract, withdraw or countermand a proposal before notification of acceptance or rejection of the proposal by the Receiver. If a Purchaser withdraws his offer before the acceptance or rejection by the Receiver, the Deposit will be kept by the Receiver as liquidated damages. For greater certainty, any proposal submitted shall constitute a firm and a legal commitment on the part of such person and shall be irrevocably open for acceptance until notification of acceptance or rejection by the Receiver.

6. The Receiver reserves the right, at any time, to waive any term or condition set forth herein. The Receiver reserves the right to amend or terminate the proposal process at any time and shall have no responsibility or liability for so doing.
7. If any proposal is accepted by the Receiver, the Receiver will notify the Purchaser immediately, by notice in writing either by email or by registered mail addressed to the Purchaser at the address set forth in his proposal, such notice to be deemed effectively given and received when deposited in the post office or when delivered as the case may be.
8. A proposal and the acceptance thereof in accordance with paragraph 7 above, together with these Terms and Conditions of sale, which shall be deemed to form part of each proposal, shall constitute a valid and binding "Agreement of Purchase and Sale" between the party submitting the proposal and the Receiver with respect to such Assets or Shares, and such Agreement of Purchase and Sale shall not be amended without the written consent of the Receiver, which consent may be withheld at its sole discretion.
9. Each instrument of transfer necessary to give effect to the sale of the Assets or Shares pursuant to the Agreement of Purchase and Sale shall be on terms and in a form acceptable to the Receiver.
10. The conclusion of any sale shall be subject to prior approval of the Court. The Receiver makes no representations as to its ability to obtain such approval.
11. The balance of the purchase price, together with any taxes referred to below, shall be paid by bank draft or certified cheque payable to the Receiver on the Closing Date which shall be no later than fifteen (15) business days after acceptance of the proposal by the Court.
12. All Deposits in respect of proposals not accepted by the Receiver shall be returned to the party by registered mail, addressed to the party at the address set forth in its proposal, **without interest thereon**.
13. The Purchaser will pay to the Receiver on the Closing Date, in addition to the balance of the Purchase Price, any and all federal, provincial, and other sales, goods and services taxes and other taxes whatsoever which are payable in connection with the sale, purchase and conveyance of the Assets or Shares herein, together with all duties, registration fees or other charges properly payable upon or in connection with the conveyance or transfer of the Assets or Shares or will provide the Receiver with appropriate exemption certificates in form and substance satisfactory to the Receiver in respect of such taxes.
14. The Purchaser will indemnify and hold the Receiver harmless in respect of:
 - a) any taxes, penalties, interest and other amounts which may be assessed against the Receiver under the *Excise Tax Act* (Canada), the *Quebec Sales Tax* (Quebec), or any comparable law, whether provincial or federal, as a result of the sale of the Assets or as a result of the failure by the Purchaser to pay all the aforementioned taxes payable in connection with the transactions contemplated by this Agreement, whether arising from re-assessment or otherwise;
 - b) any and all fees and disbursements, including legal and other professional fees and disbursements related to a proposal made (if any), any Agreement of Purchase and Sale resulting therefrom, any and all searches, evaluations, consultations or representations, which the Purchaser may wish to do or has done; and
 - c) any and all costs and expenses relating to the preparation and execution of any proposal (if any) or deed of sale, the registration and preparation of authentic copies thereof.
15. The Receiver shall not be required to furnish or produce any abstract, survey, deed, declaration or any other document or evidence of title except as such is in its possession, if any.
16. Prior to the Closing Date, all Assets or Shares shall be and will remain in the possession of and at the risk of the Company. After the Closing Date, Assets or Shares shall be at the risk of the Purchaser. In

the event of a loss or damage to the assets occurring on or before the closing of the transaction, the Purchaser may either acquire the damaged assets as is without further compensation from the Company or reduction in the selling price or he may terminate the agreement and recover all sums already paid to the Receiver without interest, cost or compensation.

17. If a sale contemplated by an Agreement of Purchase and Sale is not completed because of the Purchaser's default, the Purchaser's Deposit and all other payments made in connection with the Purchase Price shall be retained and confiscated by the Receiver as liquidated damages.
- 18. The submission of a proposal to the Receiver shall constitute an acknowledgment that the Purchaser has reviewed, understood, acknowledged and agreed to the Terms and Conditions of this Information Memorandum, including, for greater certainty, the Information Summary presented concurrently with the present Information Memorandum, all of which shall be deemed to be included in such proposal as if recited therein at length.**
19. The Purchaser acknowledges that the Deloitte is acting solely in its capacity as Receiver of 9408-7129 Quebec Inc., and that, as such, the Receiver shall have no liability of any kind, whether in contract, in tort (extra-contractual liability) or otherwise, hereunder or under any Agreement of Purchase and Sale contemplated hereby, or as a result of any sale contemplated hereby, and that Deloitte shall have no personal liability in any capacity.
20. The present Information Memorandum, any proposal or offer, any Agreement of Purchase and Sale and any instruments of transfer shall be governed by the laws of Quebec, and such agreement shall ensure to the benefit of and be binding upon the parties thereto, and their respective heirs, executors, administrators, successors or assigns as the case may be, provided that a Purchaser may not assign or transfer any of its rights or obligations under any Agreement of Purchase and Sale without the prior written consent of the Receiver, which consent may be withheld in the Receiver's sole discretion.
21. The Terms and Conditions contained herein shall not merge on the closing of the transaction contemplated by any Agreement of Purchase and Sale but shall survive such closing and remain in full force and effect and be binding on the Purchaser thereafter, or any subsequent purchaser (if any).

DATED AT MONTRÉAL, this 19th day of February 2025.

Deloitte Restructuring Inc.

In its capacity as Receiver of 9408-7129 Quebec Inc., and not in its personal capacity.



www.deloitte.ca

Deloitte, one of Canada's leading professional services firms, provides audit, tax, consulting, and financial advisory services. Deloitte LLP, an Ontario limited liability partnership, is the Canadian member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

The information contained herein is not intended to substitute for competent professional advice.

ANNEXE D
Acheteurs potentiels identifiés
(sous-scellé)

ANNEXE E

Sommaire des offres reçues par le
Séquestre dans le cadre du PSVI
(sous-scellé)

ANNEXE F

État provisoire des recettes et
des débours au 7 juin 2025

9408-7129 Québec inc. - Du Musée
État provisoire des recettes et des débours au 7 juin 2025

En millier de dollar canadien

Encaissements

Financement interimaire - Collections
Autres encaissements

Total – Encaissements

Décaissements

Assurances
Honoraires professionnels
Frais de gestion
Coût d'opérations et de maintient
Taxes foncières
Frais PSVI
Financement intérimaire - Remboursement
Financement intérimaire - Frais et intérêts
Contingence
Autres Décaissements

Total – Décaissements

Augmentation (diminution) des liquidités

Liquidités disponibles au début

Liquidités disponibles à la fin (excluant le dépôt)

Pour la période de dix-huit semaines se terminant le 7 juin 2025

Réel	Budget	Variance	Note
1,000.0	1,000.0	(0.0)	
26.9	-	26.9	
1,026.9	1,000.0	26.9	1
12.9	-	(12.9)	2
564.4	729.8	165.4	3
18.5	55.0	36.5	3
33.1	48.3	15.2	3
32.5	17.6	(15.0)	4
2.8	30.0	27.2	3
-	-	-	3
55.0	83.4	28.4	3
-	30.0	30.0	3
0.3	-	(0.3)	
719.5	994.2	274.6	
307.3	5.8	301.5	
-	-	-	
307.3	5.8	301.5	

Note 1: Financement intérimaire, collection de revenus d'intérêts (11K\$) et remboursement de taxes (15K\$).

Note 2: Augmentation de la couverture d'assurance.

Note 3: Écarts temporaires et susceptibles de se résorber au cours des semaines suivantes.

Note 4: Écart permanent occasionné par les délais de la mise en place de la Transaction proposée. Ce montant fera l'objet de certains ajustements liés à la Transaction Proposée avec l'acquéreur.