

# LETTRE D'INTENTION

## ACQUISITION DE CLINIQUE DE ST-AUGUSTIN

Nous, Felix Hamel, Karine Degré et/ou Cie (directement ou par l'intermédiaire de l'une ou l'autre de nos filiales désignées à cette fin, cette entité étant ci-après désignée « l'Acquéreur » ou « nous »), vous adressons cette lettre d'intention afin de confirmer notre compréhension commune quant à l'acquisition de la pratique dentaire de Dre Micheline Salloum opérant sous le nom Cité Dentaire Dre Micheline Salloum (Cité Dentaire St-Augustin), située au 8291 Rue Saint-Jacques, Suite 201, Mirabel, Québec J7N 1W7 (la « Pratique »).

Nous comprenons que la Pratique est indirectement opérée par Dre Salloum, à travers la société de Dre Micheline Salloum Inc. (la « Société », et collectivement avec Dre Salloum, les « Vendeurs »). Cette Lettre d'intention établit certaines modalités relativement à l'acquisition potentielle de la Pratique des Vendeurs par nous (la « Transaction envisagée »).

### 1. Ententes Définitives

Nous proposons de conclure une entente définitive et contraignante avec les Vendeurs afin d'acquérir la Pratique (la « Convention d'acquisition »), et les autres ententes connexes requises afin de mener à terme la Transaction envisagée, incluant notamment :

- (i) Une convention de services avec Dre Salloum conformément à l'article 7.2 ci-dessous (la « Convention de services »); et
- (ii) Une cession de bail ou un nouveau bail avec l'Acquéreur relativement au local où la Pratique est située et opère (le « Bail »), respectant le même bail avec le groupe FMR inc., soit le bailleur. (collectivement avec la Convention d'acquisition, les « Ententes définitives »).

### 2. Conditions Préalables à la Transaction Envisagée

La complétion de la Transaction envisagée est sujette aux conditions suivantes :

- (i) L'acceptation et signature de cette Lettre d'intention par les Vendeurs au plus tard le 26 mai 2024;
- (ii) La réalisation du processus de vérification diligente concernant la Pratique, à notre entière satisfaction; et
- (iii) Dans une offre d'achat, les conditions devraient plaire aux deux parties de façon définitive, ainsi que tous les autres documents pouvant raisonnablement être exigés par les parties.

### 3. Prix

3.1 Le prix d'achat total proposé pour la Pratique sera de 2 500 000 \$ (le « Prix d'achat »).

3.2 Un montant additionnel de 250 000 \$ sera payé si le chiffre d'affaires de la Pratique atteint 2.5 millions de dollars dans les trois prochaines années. Si ce chiffre d'affaires n'est pas atteint, le montant additionnel sera calculé au prorata du chiffre d'affaires atteint, avec un maximum de 250 000 \$.

## 5. Actifs

À la Clôture (tel que défini ci-après) :

- (i) tous les actifs présentement utilisés par, et nécessaires pour la continuité de la Pratique devront être la propriété de la Société, libres et exempts de toute dette, hypothèque et autres charges sauf celles divulguées et expressément assumées par l'Acquéreur (lesquelles, pour plus de clarté, réduiront le Prix d'achat sur une base d'un dollar pour un dollar);
- (ii) toutes les actions du capital-actions de la Société devront être acquises libres et exemptes de toute dette, hypothèque et autres charges;
- (iii) la Société ne devra avoir aucune dette, autre que des passifs encourus dans le cours normal des affaires et ceux divulgués à l'Acquéreur, et
- (iv) le fonds de roulement net de la Pratique devra totaliser au moins 1 \$, composés des comptes recevables des patients, les charges payées d'avance, moins les comptes à payer et les revenus reportés. Tout surplus de fonds de roulement cédé à la Clôture sera ajusté en faveur des Vendeurs, et tout manque à gagner, en faveur de l'Acquéreur.

## 6. Lieux Loués

6.1 Sous réserve de la Clôture de la Transaction envisagée et l'achat du bâtiment par les Vendeurs, l'Acquéreur travaillera avec les Vendeurs la poursuite du meme bail.

7. La Convention d'acquisition contiendra les termes et conditions usuelles pour ce type de transaction, incluant relativement aux obligations d'indemnisation, une retenue de fonds de roulement (égal à 5% du Prix d'achat) et des engagements restrictifs. En vertu des engagements restrictifs, Dre Salloum ne pourra (i) participer à l'acquisition, la consolidation, et/ou la gestion d'entreprises de services dentaires, (ii) solliciter tout employé, patient ou source de références de la Pratique, et (iii) fournir des services dentaires généraux ou spécialisés autrement que pour la Pratique, dans chaque cas pour la durée de la Convention de services et pour deux (2) ans par après, et dans le cas de (i), dans la province de Québec, et dans le cas de (iii), dans un rayon de dix (10) kilomètres du lieu où la Pratique est située.

### 7.3 Convention de services de Dre Salloum

La Convention de services de Dre Salloum comprendra les termes et conditions suivants :

- (i) Terme : Deux (2) à Trois (3) ans, basé sur l'horaire de travail actuel de Dre Salloum, étant entendu que les parties auront la possibilité de prolonger la Convention de services avant l'arrivée de ce terme, selon une entente mutuellement acceptable;
- (iii) Dre Salloum sera responsable de maintenir une assurance responsabilité, du paiement des frais d'adhésion à toute association ou tout ordre professionnel, et de son accréditation auprès de l'Ordre des dentistes du Québec pour 5 ans.

## 8. Structure de la Transaction Envisagée

Notre modèle d'affaires exige que l'achalandage professionnel de la Pratique soit acquis séparément des autres actifs de la Pratique. L'Acquéreur collaborera avec Dre Salloum et ses conseillers afin de structurer la Transaction envisagée et les Ententes définitives d'une manière qui prend adéquatement en compte l'ensemble des incidences fiscales.

## 9. Coûts des Conseillers

Chacune des parties à la Transaction envisagée sera responsable des coûts et honoraires des consultants et tiers dont elle retiendra les services, ainsi que de toute autre dépense encourue afin de conclure la Transaction envisagée.

## 10. Clôture

Immédiatement après la signature de cette Lettre, les parties travailleront de manière diligente et de bonne foi afin de conclure les Ententes définitives avec l'intention de compléter la Transaction envisagée au plus tard le 24 septembre 2024, étant donné la satisfaction des conditions de la Clôture nécessaire pour une transaction de ce type (la « Clôture »).

## 11. Information Confidentielle

Aucune des parties ne peut divulguer de l'information confidentielle concernant la Transaction envisagée, la Pratique, les Ententes définitives ou tout autre sujet envisagé aux présentes, à l'exception de :

- (i) toute information qu'elle peut divulguer avec le consentement préalable de l'autre partie;
- (ii) toute information qu'elle peut divulguer lorsque requis par la loi ou par un ordre ou décret émanant du gouvernement; ou
- (iii) toute information qu'elle peut divulguer à ses conseillers professionnels et employés, et uniquement lorsque cette divulgation est nécessaire aux fins de négocier et conclure les Ententes définitives.

Les Vendeurs reconnaissent et conviennent qu'ils sont informés, et qu'ils doivent informer leurs représentants au courant des questions faisant l'objet de cette Lettre, du fait que les informations confidentielles de l'Acquéreur peuvent inclure des renseignements confidentiels importants et que les lois sur les valeurs mobilières applicables imposent des restrictions sur la négociation de valeurs mobilières aux personnes en possession de ces renseignements et sur la communication de ces renseignements à toute autre personne.

## 12. Exclusivité

12.1 Les Vendeurs reconnaissent et acceptent que le processus de vérification diligente envisagé par cette Lettre d'intention impliquera un investissement substantiel de temps et d'argent par l'Acquéreur. En conséquence, les Vendeurs devront immédiatement suspendre et mettre un terme à toute négociation avec une autre partie concernant toute Transaction alternative (tel que défini à l'article 12.2 ci-dessous).

12.2 Les Vendeurs ne doivent, pendant une période de 60 jours suivant la date d'acceptation de cette Lettre d'intention (la « Période d'exclusivité »), proposer ou annoncer à vendre, solliciter ou accepter toute offre visant l'acquisition de la Pratique ou des actifs de la Pratique, ou engager toute négociation ou discussion, ou fournir toute information à cet égard, avec toute autre personne ou entité (autre que l'Acquéreur et ses représentants) concernant toute vente, transfert, fusion ou autre disposition de la Pratique ou des actifs de la Pratique (une « Transaction alternative »).

## 13. Résiliation

Cette Lettre d'intention prendra fin automatiquement et sans préavis à l'expiration de la Période d'exclusivité ou au moment où les parties concluent les Ententes définitives, ou par un accord écrit des parties à cet égard.

#### 14. Loi Applicable

Cette Lettre d'intention est régie et interprétée conformément aux lois de la province de Québec et aux lois fédérales du Canada applicables.

#### 15. Engagements Contraignants

Les parties conviennent que, sauf pour les articles 9 à 17, cette Lettre d'intention est uniquement une expression d'intérêt et de l'intention des parties et ne crée pas de droits ou obligations juridiquement contraignants entre elles. Les articles 9 à 17 sont juridiquement contraignants, et chaque partie reconnaît et accepte qu'elle pourra être tenue responsable de tout manquement à l'une ou l'autre de ces dispositions.

#### 16. Exemplaires

Cette Lettre d'intention peut être signée en plusieurs exemplaires, chacun constituant un original, mais tous ces exemplaires ensemble ne constituant qu'un seul et même document.

17. La Cité Dentaire St-Augustin offre les garanties collatérales pour les biens du Groupe FMR Inc. et doit obtenir l'approbation des créanciers (Banque Scotia).

Veuillez agréer, Dre Salloum, l'expression de nos salutations distinguées.

Signée à \_\_\_\_\_ ce \_\_\_\_ jour de \_\_\_\_\_ 2024.

FELIX HAMEL

KARINE DEGRÉ

DRE MICHELINE SALLOUM