



## **CENTRE DU PNEU M.C. INC.**



**DOCUMENT D'INFORMATION**

**CONFIDENTIEL**

**Septembre 2013**

Demers Beaulne inc. Syndic

# APPEL D'OFFRES

## Mise en garde

Le présent document d'information confidentiel a été rédigé par Demers Beaulne inc. («Syndic»), à partir de l'information fournie par Le Centre du Pneu M.C. inc. (« Pneu MC » ou la « Société ») et son usage est strictement réservé aux parties intéressées à acheter les actifs de la Société (la « Transaction »). Demers Beaulne inc. agit seulement ès qualités de syndic à la faillite de la Société pour faciliter la conclusion d'une Transaction. Le présent document n'est pas destiné à des fins générales de circulation ou de publication et il ne peut être reproduit d'aucune façon sans le consentement écrit du Syndic. Le présent document a été rédigé à titre d'information seulement et il ne constitue pas un prospectus, une notice d'offre, ni un appel public à l'épargne.

Le présent document a pour objet d'aider les parties intéressées à évaluer les actifs de Pneu MC qui sont mis en vente. Il n'est pas destiné à remplacer une investigation ou une analyse par une partie intéressée. Les parties intéressées doivent effectuer leur propre vérification diligente pour déterminer la pertinence d'effectuer une Transaction. Elles doivent aussi procéder à une vérification indépendante de l'information figurant dans les présentes. Demers Beaulne inc., en tant que syndic dans ce processus d'appel d'offres, ne fait de déclaration ni ne donne de garantie quant à l'exactitude ou à l'intégralité de l'information contenue dans le présent document ou qui sera diffusée dans le cadre d'une analyse plus approfondie de la Société. Demers Beaulne inc. n'a pas procédé à une vérification indépendante de l'information contenue dans les présentes et elle décline toute responsabilité quant à son exactitude ou à son intégralité.

Les présentes ne contiennent aucune déclaration ni aucune garantie, expresses ou implicites, concernant la mesure dans laquelle la performance passée de la Société est indicative des résultats futurs.

Les destinataires sont priés d'évaluer de façon critique chaque énoncé contenu dans le présent document. Seules les déclarations et les garanties particulières portant sur des faits existants qui pourront être intégrées dans une entente de transaction définitive, au moment de la conclusion d'une telle entente, le cas échéant, et sous réserve des limitations et restrictions indiquées dans une telle entente définitive, auront des conséquences juridiques.

# Table des matières

<b>SOMMAIRE EXÉCUTIF</b> .....	1
APERÇU DE LA SOCIÉTÉ .....	1
RÉCENTS DÉVELOPPEMENTS .....	1
SOMMAIRE DES ACTIFS MIS EN VENTE .....	1
<b>OCCASION D’AFFAIRES</b> .....	2
ACHETEURS VISÉS .....	2
PROCESSUS D’APPEL D’OFFRES .....	2
<b>INFORMATION FINANCIÈRE HISTORIQUE</b> .....	4
<b>DESCRIPTION SOMMAIRE DES LOTS</b> .....	5
LOT 1 – TERRAIN ET IMMEUBLE .....	5
LOT 2 – ÉQUIPEMENT .....	8
LOT 3 – MATÉRIEL ROULANT .....	9
LOT 4 – MOBILIER DE BUREAU ET MATÉRIEL INFORMATIQUE .....	10
LOT 5 – MARCHANDISE .....	11
<b>ANNEXES</b> .....	12
ANNEXE 1 : LOT 1–TERRAIN ET IMMEUBLE .....	13
ANNEXE 2 : LOT 2–ÉQUIPEMENT .....	14
ANNEXE 3 : LOT 3–MATÉRIEL ROULANT .....	15
ANNEXE 4 : LOT 4–MOBILIER DE BUREAU ET MATÉRIEL INFORMATIQUE .....	16
ANNEXE 5 : LOT 5–MARCHANDISE .....	17
ANNEXE 6 : LOT 6–TERMES ET CONDITIONS DE VENTE .....	18
ANNEXE 7 : FORMULAIRE D’OFFRE .....	19

## SOMMAIRE EXÉCUTIF

### APERÇU DE LA SOCIÉTÉ

Pneu MC est une entreprise affiliée au réseau Unipneu, se spécialisant dans la vente et la pose de pneus ainsi que l'entretien mécanique de véhicules à moteur. Localisée sur l'artère commerciale principale de la ville de Thetford Mines, la Société bénéficie d'un immeuble commercial de 2 étages construit en 2011 comprenant 12 portes de garage.

### RÉCENTS DÉVELOPPEMENTS

La Société a été déclarée en faillite le 22 août 2013. L'assemblée des créanciers fut tenue le 13 septembre 2013. À la demande des créanciers garantis, le syndic procède par appel d'offres public dans l'édition du samedi 21 septembre 2013 du Journal de Montréal et du Journal de Québec. Les offres doivent être reçues au plus tard le 4 octobre 2013 à 14h00.

### SOMMAIRE DES ACTIFS MIS EN VENTE

Le tableau qui suit présente les lots d'actifs mis en vente et leur valeur aux livres au 22 août 2013 :

<b>Centre du Pneu M.C. Inc.</b>			
<b>Liste des actifs</b>			
<b>Valeur aux livres au 22 août 2013</b>			
<b>(Non vérifié)</b>			
		<b><u>Coût</u></b>	<b><u>Valeur Nette</u></b>
Lot 1	Terrain et immeuble	3 385 817 \$	3 200 791 \$
Lot 2	Équipement	591 410	226 228
Lot 3	Matériel roulant	83 319	17 348
Lot 4	Mobilier de bureau et matériel informatique	107 613	29 939
Lot 5	Marchandise	355 306	355 306
		<b><u>4 523 465 \$</u></b>	<b><u>3 829 612 \$</u></b>

## OCCASION D'AFFAIRES

### ACHETEURS VISÉS

Cette occasion d'affaires peut s'avérer particulièrement attrayante pour :

- Un centre du pneu ou entreprise de réparation mécanique de véhicules automobiles;
- Un concessionnaire automobile.

### PROCESSUS D'APPEL D'OFFRES

Toutes les demandes d'information doivent être adressées à Demers Beaulne inc.. Des renseignements plus détaillés peuvent être obtenus sur le site Internet de Demers Beaulne ([www.demersbeaulne.com](http://www.demersbeaulne.com)), à la page d'accueil, section Insolvabilité sur lequel un centre de documentation virtuel a été conçu.

Toutes les offres fermes (liant les parties) seront examinées en privé dans leur ordre d'arrivée et devront être acheminées à Demers Beaulne inc. sous enveloppe scellée au **plus tard le vendredi 4 octobre 2013 à 14 h** à l'attention de M. André Hébert à l'adresse suivante :

**Demers Beaulne inc.**  
**1800, avenue McGill College, bureau 600**  
**Montréal (Québec) Canada H3A 3J6**

Toute demande peut être adressée à :

**André Hébert, CPA, CA, CIRP**  
**(514) 878-0251**  
[ahebert@demersbeaulne.com](mailto:ahebert@demersbeaulne.com)

Toute offre devra comporter au minimum les éléments suivants :

- Le montant total de la contrepartie payable, et la forme que celle-ci revêtira;
- La forme, la source et la disponibilité du financement de l'offre;
- Les conditions, s'il y en a, qui sont liées à l'offre, incluant toute approbation ou consentement requis et le délai estimé pour les obtenir;
- Le délai proposé pour la signature des ententes définitives, de même que la date de clôture prévue;
- La capacité d'exécuter rapidement la Transaction après la signature des documents connexes définitifs.

Toute offre acceptée par l'acheteur et le vendeur devra obtenir l'approbation des prêteurs garantis et celle des inspecteurs à la faillite de Pneu MC.

Demers Beaulne inc., à titre de syndic, se réserve le droit, à sa seule discrétion, de :

- Suspendre ou modifier le processus pour toute raison et à tout moment;
- Ne pas accepter l'offre la plus élevée;
- Rejeter toute offre et de ne fournir aucun motif à cet égard.

**Il est important de se référer aux conditions régissant ce processus d'appel d'offres.**

## INFORMATION FINANCIÈRE HISTORIQUE

Le tableau suivant présente l'état des résultats des trois derniers exercices financiers :

<b>Centre du Pneu M.C. Inc.</b>			
<b>État des résultats</b>			
<b>(Extraits d'états financiers non vérifiés)</b>			
<b>Exercices terminés le 31 mai</b>			
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Ventes	3 438 650 \$	4 427 997 \$	3 892 261 \$
Coût des ventes	2 635 616	3 512 346	2 973 938
Marge brute	803 034	915 651	918 323
	23%	21%	24%
Frais d'opérations	633 179	718 690	584 851
Frais d'administration	253 675	298 291	248 606
Frais financiers	217 336	228 538	15 458
Amortissement	166 967	163 194	39 514
<b>Perte nette</b>	<b>(468 123)</b>	<b>(493 062)</b>	<b>29 894</b>
<b>Autres produits</b>	<b>19 073</b>	<b>200 939</b>	<b>3 934</b>
<b>Impôts</b>		<b>(57 171)</b>	<b>11 130</b>
<b>Bénéfice net (perte nette)</b>	<b>(449 050) \$</b>	<b>(234 952) \$</b>	<b>22 698 \$</b>

Nous avons été informés par la direction de la Société que la construction de l'immeuble en 2011 a occasionné un dédoublement de certains frais au cours de l'exercice terminé le 31 mai 2012 étant donné que deux immeubles ont été maintenus en opération jusqu'à ce que la construction soit complétée.

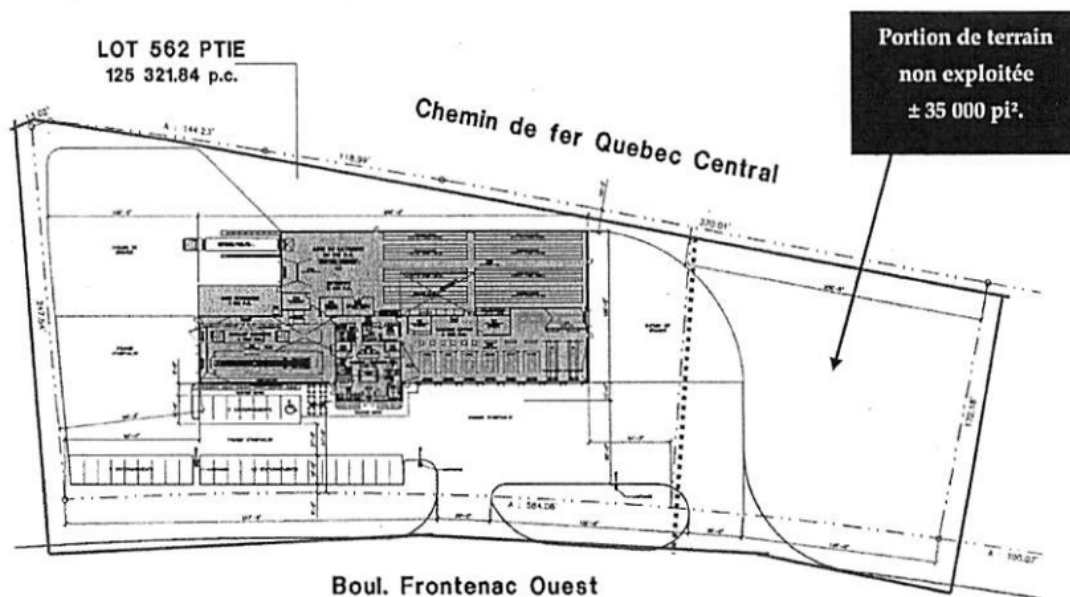
Des problèmes d'approvisionnement en pneus, dû aux problèmes de liquidités rencontrés au cours des deux derniers exercices financiers, auraient provoqué la diminution des ventes de près de 1 million de dollars au cours de l'exercice financier terminé le 31 mai 2013.

## DESCRIPTION SOMMAIRE DES LOTS

### LOT 1 – TERRAIN ET IMMEUBLE

L'immeuble est situé au 730, boul. Frontenac Ouest, du côté sud du boulevard Frontenac, dans la municipalité de Theftford Mines.

Plan d'implantation immeuble en place



Le terrain est d'une superficie d'environ 125 400 pieds carrés de forme irrégulière: Les données du terrain sont les suivantes :

- Frontage: environ 172 pieds sur le boulevard Frontenac Ouest ;
- Profondeur : environ 270 pieds
- Lot 3 854 846 du cadastre du Québec
- Stationnement en façade en majorité asphaltée et un chemin de gravier autour de l'immeuble
- Vaste terrain permettant une circulation fluide des véhicules
- Une portion de terrain (estimée à environ 35 000 pieds carrés) n'est pas développée et était mise en vente par Pneu MC. Cette parcelle de terrain n'était pas nécessaire pour les opérations de la Société de sorte qu'elle constitue un réel terrain excédentaire qui peut être vendu séparément ou utilisé par un éventuel acquéreur pour agrandir les installations actuelles



L'immeuble est de vocation commerciale de 2 étages construit en 2011 et possède les caractéristiques suivantes :

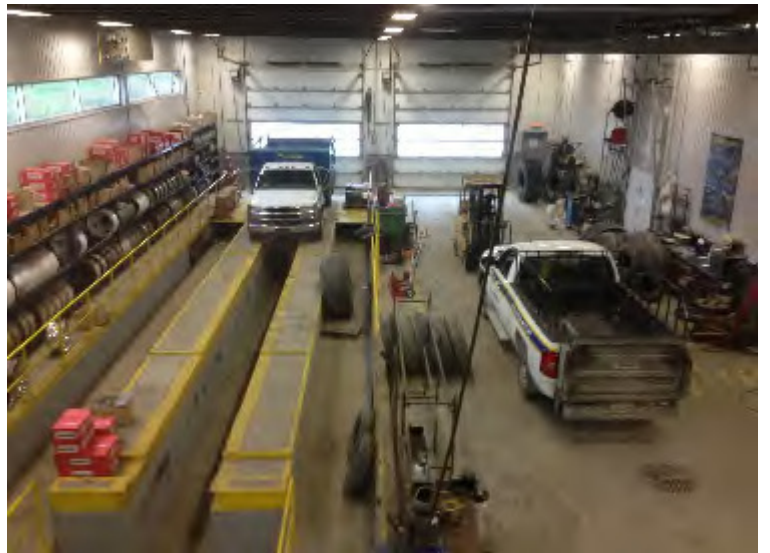
➤ Superficie totale de 26 906 pieds carrés :

- Section-Réception 2 400 pieds carrés
- Section - Atelier de réparation 21 005 pieds carrés
- Mezzanines – Bureau 2 016 pieds carrés
- Mezzanines – Entrepôts 1 485 pieds carrés

- Les fondations et la dalle au sol sont en béton coulé, la structure est en acier, les murs extérieurs sont en acier émaillé et briques et la toiture en membrane élastomère ;
- L'immeuble compte 12 portes de garage, dont 9 pour la mécanique et la pose de pneus d'automobile. La section poids lourds est desservie par 2 portes de garage et comporte une balance. ;
- La hauteur brute de l'immeuble est de 22 pieds et la hauteur libre est de 20 pieds ;
- Le plancher est radiant. Le bâtiment est entièrement giclé et le chauffage provient d'air soufflé pour les bureaux et d'aérotherme au gaz propane pour le garage. Les fenêtres sont en thermos double avec cadre d'acier;
- L'entrée électrique est de 400 ampères comporte également une entrée 347 / 600 volts.

L'évaluation du terrain et de l'immeuble est de 2 423 900 \$ selon le rôle d'évaluation de la ville de Thetford Mines (triennal 2013-2014-2015) jointe à l'annexe 1 :





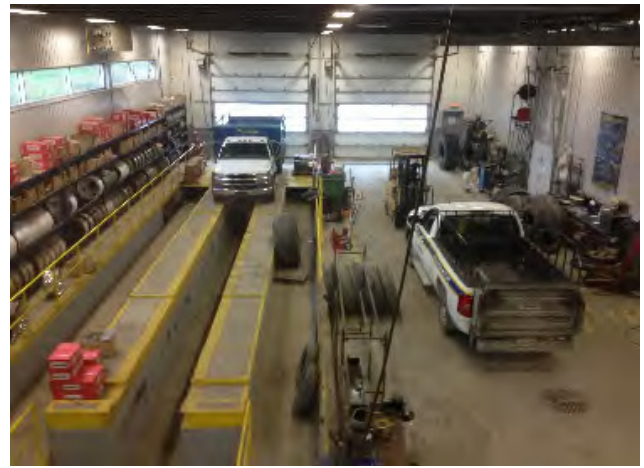
## LOT 2 – ÉQUIPEMENT

Les équipements de la Société composent le Lot 2 de la liste d'inventaire jointe à l'annexe 2.



## LOT 3 – MATERIEL ROULANT

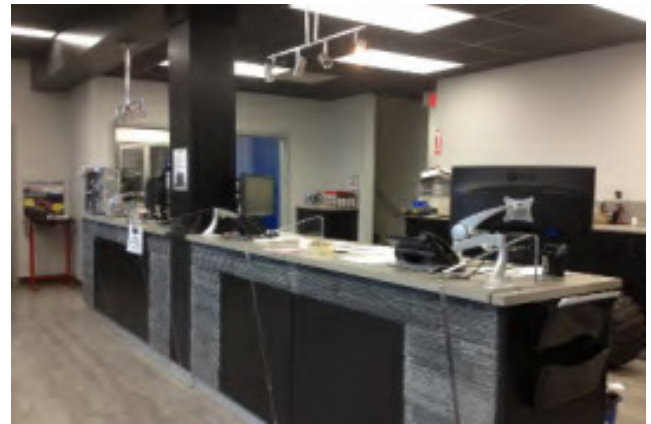
Le Lot 3 comprend, entre autres, différents véhicules utilisés par la Société pour ses opérations comprenant deux chariots élévateurs, deux camions Chevrolet de modèle 2500HD et 3500HD ainsi que deux camionnettes (Ford F150 et Chevrolet Silverado 2500 HD) et 2 véhicules automobiles: La description complète du matériel roulant de retrouve à l'inventaire joint à l'annexe 3.



---

## LOT 4 – MOBILIER DE BUREAU ET MATERIEL INFORMATIQUE

Une description du mobilier de bureau ainsi que du matériel informatique est jointe à l'annexe 4.



## LOT 5 – MARCHANDISE

Les marchandises sont composées de pneus neufs et usagés, de roues ainsi que plusieurs autres composantes mécaniques. La liste intégrale selon les registres de la Société est jointe à l'annexe 5.



## ANNEXES

**ANNEXE 1**

**LOT 1 – TERRAIN ET IMMEUBLE**



**ANNEXE 2**

**LOT 2 – ÉQUIPEMENT**

**ANNEXE 3**

**LOT 3 – MATÉRIEL ROULANT**

**ANNEXE 4**

**LOT 4 – MOBILIER DE BUREAU ET MATÉRIEL INFORMATIQUE**

**ANNEXE 5**

**LOT 5 - MARCHANDISE**

**(voir fichier séparé)**

**ANNEXE 6**

**TERMES ET CONDITIONS DE VENTE**

**ANNEXE 7**

**FORMULAIRE D'OFFRE**