



Sommaire Exécutif

Groupe Guzzo

Janvier 2025



Groupe Guzzo | Sommaire du Groupe



Description du Groupe

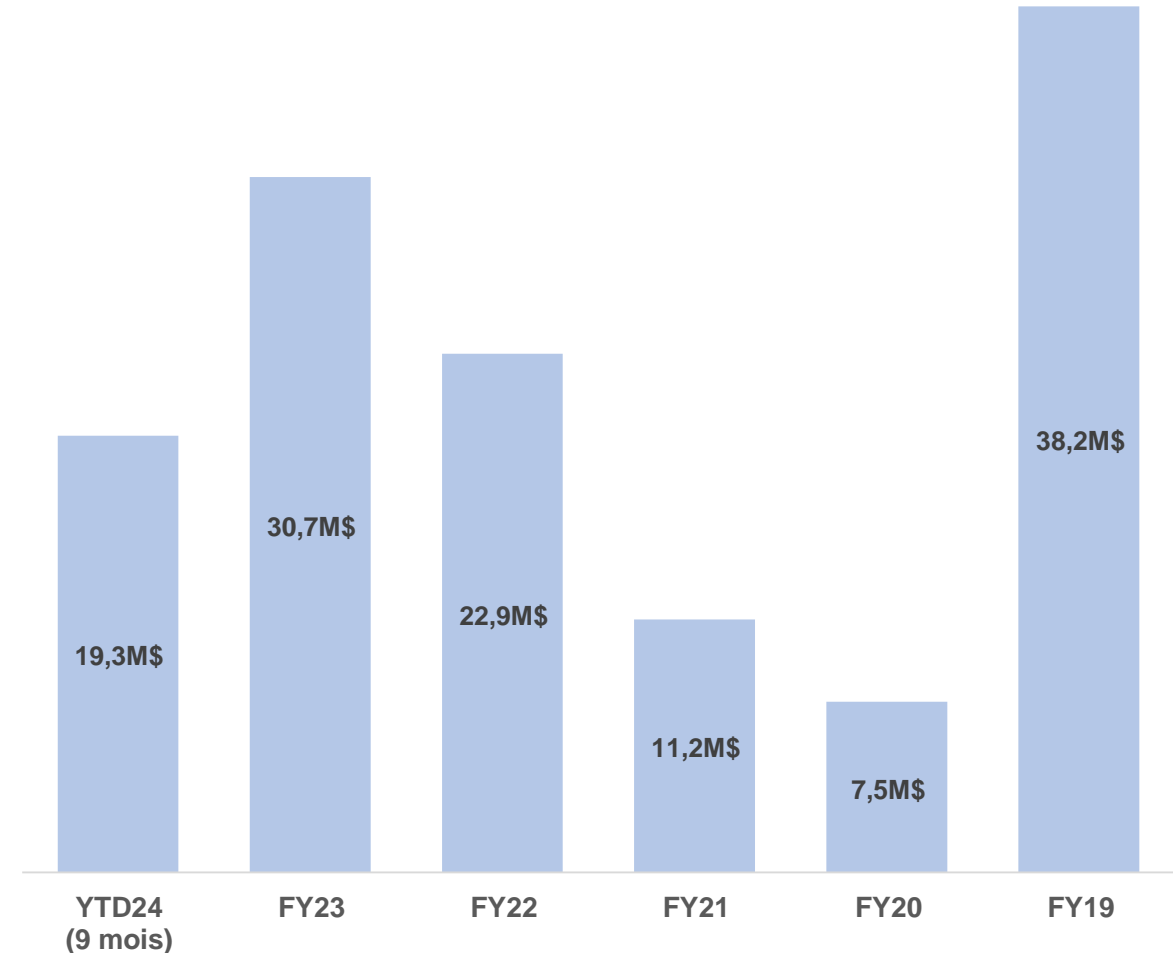
- Groupe Guzzo, basé au Québec, est un regroupement d'entreprises bien connu, en particulier pour son réseau de cinémas.
- Depuis 1990, Groupe Guzzo a étendu ses activités et, aujourd'hui, son portfolio se compose principalement de cinémas, de centres commerciaux et de terrains.

Points clés d'investissement

- Le Groupe Guzzo exploite **136 salles de cinéma réparties dans 9 cinémas** dont 3 sont localisés dans des propriétés appartenant à Guzzo.
- Possibilité d'acquérir une **part importante du marché du cinéma au Québec**.
- Un portfolio immobilier d'envergure situé dans la grande région de Montréal avec un **grand potentiel de développement ou de transformation**.
- Une marque établie et une base de clientèle existante.

Revenu des cinémas | FY19 – YTD24

(en million de \$CA, non-audité)



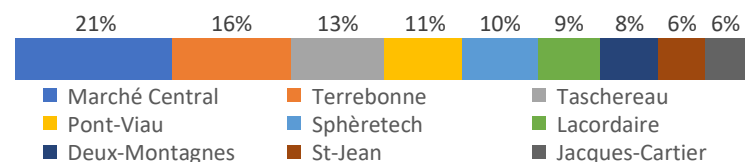
Domaines d'activités

Cinémas

136 salles dans les 9 cinémas suivants :

- Méga-Plex Marché Central IMAX – 18
- Méga-Plex Sphèretch – 14
- Méga-Plex Pont-Viau IMAX – 16
- Méga-Plex Deux-Montagnes IMAX – 14
- Méga-Plex St-Jean – 12
- Méga-Plex Lacordaire – 16
- Méga-Plex Jacques-Cartier – 14
- Méga-Plex Taschereau IMAX – 18
- Méga-Plex Terrebonne IMAX – 14

Répartition des revenus par cinéma | FY23



Immobilier

- 2 immeubles commerciaux
- Terrain d'environ 22 acres à Sainte-Dorothée : zonage industriel et commercial (1245-6).

Revenu par immeuble | FY24 (5,6 \$M)

Emplacements	Superficie		Revenu locatif Interco	Revenu locatif Externe	Rôle foncier
	Lot	Superficie de terrain(pi ²)			
Immeubles					
	4 314 208				
	4 314 209				
1035-1051 & 1055-1085 boulevard des Laurentides	4 714 864	933 792	193 800	1,2 M\$	2,6 M\$
	4 714 865				
	2 944 619				
	3 021 986				
5940 des Grandes Prairies	2 751 268	212 880	105 130	1,4 M\$	0,3 M\$
Terrain					
Ste-Dorothée	1 453 639	934 294	-	-	-
	1 717 018				
	2 080 966	298 930		2,6 M\$	2,9 M\$
					73,7 M\$

Restauration

Situé dans le Méga-Plex Lacordaire, le Groupe Guzzo est propriétaire de la Pizzeria Giulietta.

Ses actifs se composent principalement de :

- Équipements de cuisine générale;
- Équipements de restaurant;
- Four à pizza;
- Divers autres équipements mobiliers.



Groupe Guzzo | Transaction

Raymond Chabot inc.

Toutes les offres et toutes les demandes de renseignements concernant les actifs doivent être adressées à Raymond Chabot ès-qualités de Séquestre aux biens:

Dominic Deslandes, CPA, PAIR, SAI

Associé

+1 514 393-4725

Deslandes.Dominic@rcgt.com

Philippe Daneau, CPA, PAIR, SAI

Directeur Principal

+1 514 954-4638

Daneau.Philippe@rcgt.com

Alexander Lee, CPA

Directeur

+1 514 878-2692, poste 8129

Lee.Alexander@rcgt.com

Sommaire du Processus de Sollicitation d'Investissement et de Vente

- Le 19 décembre 2024, Raymond Chabot inc. a été nommée Séquestre à certains biens des sociétés du Groupe Guzzo.
- En vertu de cette même ordonnance, la Cour a autorisé le Séquestre à mettre en place d'un processus de sollicitation d'investissement et de vente (« PSIV ») à l'égard de la majorité des actifs du Groupe Guzzo.
- Le PSIV débutera le **15 janvier 2025**. L'accès à une salle virtuelle de partage de données sera fourni aux acheteurs et investisseurs potentiels, après la signature de l'**Entente de Confidentialité**. Veuillez contacter Philippe Daneau et Alexander Lee pour obtenir une copie de l'Entente de Confidentialité, dont les coordonnées figurent dans le présent document. Les actifs pourront être visités sur rendez-vous en communiquant avec Alexander Lee.
- Dans une première phase, les lettres d'intentions devront être reçues par le Séquestre au **plus tard le 21 février 2025 à 15 h (Heure de Montréal)**, conformément aux **Modalités et Conditions de vente jointes à la présente. Les lettres d'intention doivent être accompagnées du dépôt spécifié dans les Modalités et Conditions.**
- Dans une seconde phase, les soumissionnaires qualifiés par le Séquestre devront **déposer leurs offres contraignantes avec le moins de conditions possible** :
 - Au plus tard le 31 mars 2025 à 15 h (Heure de Montréal), pour le terrain de Ste-Dorothée seulement;**
 - Au plus tard le 23 avril 2025 à 15 h (Heure de Montréal), pour tous les autres actifs.**
- La date de clôture visée pour tous les actifs est le **30 mai 2025** – sujet aux disponibilités de la Cour. Le Séquestre se réserve le droit d'interrompre ou de mettre fin au processus en tout temps.
- Les conditions énoncées dans le document intitulé « Modalités et Conditions de vente – Groupe Guzzo » s'appliquent à toutes les offres qui seront soumises. Il incombe aux soumissionnaires de se procurer une copie de ce document.

15 janvier 2025

17 janvier 2025

21 février 2025

12 mars 2025

31 mars 2025

23 avril 2025

30 mai 2025

Lancement du PSIV

Accès à la Dataroom

Date limite pour soumettre
des lettres d'intention

Qualification des
offrants

Date limite pour
soumettre des offres
contraignantes pour le
terrain de Ste-Dorothée

Date limite pour
soumettre des offres
contraignantes pour tous
les autres actifs

Clôture visée



Raymond Chabot

Dominic Deslandes, CPA, PAIR, SAI
Associé
+1 514 393 4725
Deslandes.Dominic@rcgt.com

Philippe Daneau, CPA, PAIR, SAI
Directeur principal
+1 514 954 4638
Daneau.Philippe@rcgt.com

Alexander Lee, CPA
Directeur
+1 514 878 2692 x8129
Lee.Alexander@rcgt.com

AVIS

Ce document est confidentiel et ne doit pas être reproduit ou distribué. Le seul objectif de ce document est de permettre aux acheteurs potentiels ou aux partenaires financiers d'évaluer leur intérêt à poursuivre un investissement potentiel, et il ne doit pas être utilisé à d'autres fins. Les informations contenues dans ce document ont été fournies à Raymond Chabot Inc. Tous les acheteurs éligibles et ceux demandant des informations doivent effectuer leur propre vérification diligente et obtenir eux-mêmes la preuve de l'exactitude de toutes ces informations. Bien que le plus grand soin ait été apporté à la préparation de ce document et des informations qu'il contient, nous vous informons par la présente que nous déclinons toute responsabilité pour toute perte ou dommage, de quelque nature que ce soit, pouvant résulter de quelque manière que ce soit de la confiance accordée à ce document et aux informations qu'il contient.

MODALITÉS ET CONDITIONS DE VENTE – GROUPE GUZZO

1. DEMANDE DE SOUMISSIONS

1.1 Le processus de sollicitation d'investissement et de vente à l'égard des actifs de Groupe Guzzo se déroulera en fonction de l'échéancier suivant :

- **21 février 2025 à 15h (Heure de Montréal) :** Date limite pour soumettre une lettre d'intention non contraignante au Séquestre;
- **12 mars 2025 :** Date limite pour le Séquestre afin de qualifier les acquéreurs;
- **31 mars 2025 :** Date limite pour les acquéreurs qualifiés pour soumettre une offre d'achat contraignante pour le terrain de Ste-Dorothée seulement;
- **23 avril 2025 à 15h (Heure de Montréal) :** Date limite pour les acquéreurs qualifiés pour soumettre une offre d'achat contraignante pour tous les autres actifs, à l'exception du terrain de Ste-Dorothée;
- **30 mai 2025 :** Date limite pour la clôture des transactions.

Il est fortement suggéré aux acquéreurs potentiels de réaliser leur vérification diligente et toutes autres démarches préalables à la transaction envisagée le plus rapidement possible afin de soumettre des lettres d'intention avec le moins de conditions possibles.

- 1.2 Le Séquestre se réserve le droit de retenir des offres et de procéder à la clôture de transactions, sujet à l'approbation du Tribunal, avant les dates limites indiquées au paragraphe 1.1.
- 1.3 Le Séquestre n'est pas tenu d'accepter la soumission la plus élevée ni quelconque soumission que ce soit, se réservant le droit de disposer des biens de toute autre manière;
- 1.4 Le Séquestre se réserve le droit d'annuler, sans motif, et en tout temps le processus de demande de soumissions et le soumissionnaire reconnaît qu'il ne pourra réclamer une quelconque indemnité que ce soit suite à cette décision.

2. DESCRIPTION DES BIENS

- 2.1 La soumission porte sur les biens faisant partie du ou des lots mentionnés dans sa soumission et tels que décrits à l'inventaire préparé par le Séquestre (les « Biens ») et dont le soumissionnaire reconnaît avoir pris connaissance (l'« Inventaire »);
- 2.2 Le soumissionnaire reconnaît que les quantités indiquées dans l'Inventaire ne peuvent être que substantiellement exactes;
- 2.3 Si le Séquestre, pour quelque motif que ce soit, ne peut livrer au soumissionnaire les Biens ou une quantité importante de ceux-ci, le Séquestre peut annuler l'acceptation de la soumission qui est alors réputée n'être jamais intervenue;
- 2.4 **Dans le cadre de la vente de biens comprenant des éléments de stockage (informatique ou autre), le soumissionnaire s'engage à détruire les informations relatives à des tiers.**
- 2.5 Le soumissionnaire accepte qu'aucun ajustement du montant offert ne pourra être demandé sauf en cas de disparité importante entre la quantité indiquée à l'Inventaire et la quantité que le Séquestre peut lui délivrer, sous réserve toutefois des droits du Séquestre en vertu de l'article 2.3;
Au cas où le Séquestre opte pour ajuster le montant offert, le soumissionnaire accepte que l'ajustement soit basé sur la valeur attribuée aux Biens dans l'Inventaire. Le soumissionnaire reconnaît que cette valeur ne peut être utilisée à d'autres fins et ne constitue pas une représentation du Séquestre quant à la valeur des Biens.

3. CONDITIONS DE VENTE

- 3.1 À défaut par le soumissionnaire de respecter l'une de ses obligations aux termes des présentes, il indemnise le Séquestre de tout dommage qu'il subit ou subira suite à ce défaut sans préjudice aux autres recours que la loi accorde au Séquestre;
- 3.2 Lorsqu'une soumission est assujettie à une condition, la soumission doit énoncer le montant de la soumission, si la condition énoncée est acceptée par le Séquestre, et le montant de la soumission si la condition n'est pas acceptée. Si la soumission ne mentionne qu'un montant, ce

montant sera considéré comme étant le montant de la soumission si la condition énoncée dans la soumission n'est pas acceptée par le Séquestre;

- 3.3 Le Séquestre se réserve le droit de renoncer au respect de l'une ou plusieurs des conditions énoncées à la demande de soumissions ou dans ce document de modalités et conditions de vente;
- 3.4 **Le soumissionnaire reconnaît que le Séquestre ne fait aucune représentation quant à la responsabilité potentielle du soumissionnaire à titre d'employeur-successeur;**
- 3.5 **Le dépôt d'une soumission constitue une acceptation irrévocable du soumissionnaire de toutes les modalités et conditions de vente** énoncées à la demande de soumissions ou dans ce document de modalités et conditions de vente.

4. EXAMEN DES BIENS

- 4.1 Le soumissionnaire déclare avoir examiné les Biens, se fonder entièrement sur son examen et son enquête sur ceux-ci, qu'aucune garantie n'est donnée par le Séquestre quant à la description, l'état et la valeur des Biens et renonce à toute garantie quant à la qualité des Biens;
- 4.2 Le soumissionnaire reconnaît que le Séquestre ne fait aucune représentation quant à la conformité des Biens, à quelque norme que ce soit (incluant une norme environnementale) en vigueur à quelque époque et concernant les Biens, leur disposition ou leur utilisation et renonce à quelque réclamation que ce soit fondée sur la non-conformité des Biens à une telle norme.

5. RÉCEPTION ET OUVERTURE DES SOUMISSIONS

- 5.1 La soumission est faite pour le montant indiqué à la soumission;
- 5.2 **Les soumissions doivent être accompagnées d'un dépôt par chèque certifié, traite bancaire ou virement d'une somme représentant 15 % du montant total offert pour les biens meubles et de 5 % du montant total offert pour les immeubles;**
- 5.3 Lorsque le soumissionnaire retire sa soumission dans la période débutant 48 heures avant l'heure fixée pour l'ouverture des soumissions et prenant fin au moment où le soumissionnaire reçoit avis du résultat des soumissions, le dépôt du soumissionnaire sera conservé à titre de pénalité payée par le soumissionnaire au Séquestre;
- 5.4 **Les soumissions en bloc ainsi que les soumissions pour plus d'un lot doivent indiquer spécifiquement le prix offert pour chacun des lots;**
- 5.5 **Il est de l'obligation du soumissionnaire de transmettre sa soumission au bureau du Séquestre à Montréal, en format papier et/ou par courriel aux coordonnées suivantes :**

Par la poste/messagerie :

Raymond Chabot Inc.
Attn : Dominic Deslandes, CPA, CA, SAI
600, rue De La Gauchetière Ouest
Bureau 2000
Montréal, QC H3B 4L8

Par courriel :

Transmettre à :
Deslandes.Dominic@rcgt.com
Avec copie à :
Daneau.Philippe@rcgt.com
Lee.Alexander@rcgt.com

Il est de la responsabilité du soumissionnaire de s'assurer que sa soumission a bien été reçue par le destinataire dans les délais stipulés.

6. ACCEPTATION ET REFUS

- 6.1 Malgré toute indication contraire contenue à la soumission, le Séquestre pourra accepter ou refuser toute soumission jusqu'à l'expiration **d'un délai raisonnable;**

- 6.2** En cas d'acceptation de la soumission, le Séquestre en informe le **soumissionnaire retenu par avis écrit adressé par courriel, télécopieur ou courrier**, à l'endroit indiqué à la soumission. Le soumissionnaire reconnaît et accepte que toute soumission acceptée par le Séquestre devra être soumise à la cour pour approbation;
- 6.3 Si la soumission n'est pas retenue :**
- 6.3.1** Lorsque le Séquestre aura reçu un dépôt, un avis écrit adressé par courrier recommandé et accompagné du dépôt sans intérêt sera acheminé aux soumissionnaires;
- 6.3.2** Pour les autres soumissionnaires, aucun avis ne sera transmis, mais la décision du Séquestre pourra être indiquée sur son site internet.
- 6.4** L'encaissement d'un dépôt accompagnant une soumission ne peut être interprété comme étant une acceptation de la soumission;

7. VENTE ET OCCUPATION, LIVRAISON

- 7.1 La prise de possession a lieu au moment convenu avec le Séquestre et en sa présence et est constatée par la remise au Séquestre d'un reçu à cette fin préparé par le soumissionnaire;
- 7.2 Le soumissionnaire prend possession de tous les Biens sans exception et, si certains d'entre eux contiennent ou constituent des contaminants, déchets ou produits dangereux, le soumissionnaire en dispose en conformité avec toute loi ou tout règlement relatif à leur transport et disposition;
- 7.3 Le Séquestre donne au soumissionnaire accès aux lieux où sont situés les Biens selon les modalités convenues avec le soumissionnaire qui s'engage à maintenir et à laisser les lieux propres et sécuritaires;
- 7.4 Si le Séquestre en a convenu avec le soumissionnaire, celui-ci occupe les lieux en respectant toute réglementation applicable à leur occupation et les maintient et les laisse dans un état propre et sécuritaire;
- 7.5 Le soumissionnaire est responsable de toute détérioration des lieux et de toute perte des Biens situés sur les lieux occasionnées par son accès aux ou son occupation des lieux.
- 7.6 Le soumissionnaire rembourse au Séquestre, sur demande, le montant des frais encourus par ce dernier suite au défaut du soumissionnaire de prendre possession des Biens dans le délai prescrit;
- 7.7 Le soumissionnaire convient que toute somme qu'il doit verser au Séquestre en vertu des présentes porte intérêt au taux de 15 % l'an à compter de la date d'exigibilité d'une telle somme.
- 7.8 Quant aux immeubles, les ajustements usuels, s'il en est, notamment pour taxes, assurances, loyers et énergie, sont effectués en date de la signature de l'acte de vente;
- 7.9 Le Séquestre ne fournit au soumissionnaire que les seuls documents qu'il possède relativement au titre et à la désignation des Biens;
- 7.10 Aux montants offerts dans la soumission s'ajoutent les montants, s'il en est, de toute taxe, imposition, contribution et de tout droit de quelque nature, inhérent ou conséquent à l'acceptation de l'offre d'achat au transfert de propriété, de même que les montants de tous les honoraires et déboursés relatifs à la préparation et à la publication d'un acte de vente (le « Prix »);
- 7.11 Quant aux biens meubles, le Prix est payé intégralement avant la prise de possession des Biens par remise d'un chèque certifié ou d'une traite bancaire payable à l'ordre du Séquestre;
Dans le cas des immeubles, le Prix est payé intégralement lors de la signature d'un acte de vente reçu par un notaire choisi par le Séquestre, d'une forme et d'un contenu acceptable au Séquestre;
Le Séquestre pourra accepter que le dépôt remis avec la soumission réduise d'autant le Prix;
- 7.12 En cas d'acceptation de l'offre d'achat, la vente intervient sans aucune garantie du Séquestre, et aux risques et périls du soumissionnaire;
- 7.13 Le soumissionnaire prend possession et enlève les Biens, à ses frais lors du paiement du Prix ou dans tel autre délai que le Séquestre fixe;
- 7.14** La propriété des Biens faisant l'objet de l'offre d'achat n'est transférée au **soumissionnaire qu'au paiement complet du prix de vente et à la suite de l'émission d'un certificat par le Séquestre;**
- 7.15 Si le soumissionnaire fait défaut de prendre possession des Biens, il autorise le Séquestre à annuler l'acceptation de son offre d'achat et à retenir le dépôt accompagnant son offre d'achat à titre de pénalité, le tout sans préjudice à tout autre dommage que le Séquestre pourra subir en raison du défaut du soumissionnaire de prendre possession des Biens et/ou de donner suite à la transaction de quelque manière que ce soit.