

PROPOSITION DE PARTENARIAT/FINANCEMENT

Entre

**Gestion D'actifs SOLIM, s.e.c. « Solim »
& Constructions Louisbourg Ltée**

En date du 26 février 2007

Description

Cette proposition d'entente vise à définir les grandes lignes du partenariat pour le projet de développement foncier (viabilisation des terrains) de l'immeuble désigné comme étant les lots 2 125 690, 2 122 179, 2 122 154, et 2 122 182 cadastre du Québec circonscription foncière de Terrebonne dans la ville de Terrebonne. Bien que l'entente de partenariat prévoit le développement foncier de la propriété, d'autres ententes de partenariat pourront être négociées entre les parties pour le développement immobilier (bâtiment) de projets localisés à l'intérieur du développement foncier projeté.

Le projet de développement foncier (terrain) comprendra toutes les étapes permettant la mise en marché des lots. Ces étapes incluront les analyses de marché, les tests techniques et de sol permettant la conception d'un plan de lotissement optimal. On y retrouve également l'élaboration du concept de commercialisation du projet de développement et les estimés budgétaires pour sa mise en œuvre. Le projet de développement foncier inclus également l'exécution des travaux et les démarches de viabilisation tels le lotissement, le zonage, les infrastructures. La mise en marché du projet comprendra tous les frais de conception, de publicité et l'équipe de vente.

Il est entendu que le projet foncier sera développé selon les critères de marché de façon à optimiser le rendement des investisseurs/partenaires.

Partage de l'équité

1. L'équité globale du projet devant être injectée par les deux partenaires de la société en commandite «SEC» formée pour le développement foncier représentera de 10 % à 20 % du coût global de développement foncier.
 - Il est entendu que l'équité des partenaires sera calculée à partir du coût global du projet incluant le coût d'acquisition du terrain, les frais de pré-développement, les frais de maintien de l'actif ainsi que les frais de développement de l'actif (viabilisation, infrastructure, mise en vente, etc.).
2. Le prorata de l'équité entre partenaire sera de 50 % en faveur de Solim et de 50 % en faveur du partenaire. Cette répartition pourra varier selon l'équité injectée dans le projet par chacun des partenaires.

3. Les avances de fonds seront effectuées au fur et à mesure des besoins de fonds et ce dès la mise en place de la SEC.
4. Si cela s'avérait nécessaire, toutes demandes additionnelles d'équité pour mener à terme le projet, seront avancées par chacun des partenaires au prorata de leur participation en équité dans la SEC.

Financement

1. Solim pourra mettre à la libre disposition de la SEC, un prêt mezzanine rotatif représentant de 10 % à 20 %, du coût global du projet à un taux d'intérêt 15 % l'an, capitalisé et payable mensuellement.
2. Ce prêt mezzanine, devra être garanti par une hypothèque de premier rang sur le projet avec un engagement de Solim à céder priorité de rang s'il y a un prêt intérimaire de construction ou par toute autre garantie que Solim pourrait juger nécessaire.
3. Ce prêt mezzanine fera l'objet d'une convention de prêt à être signée entre Solim et la SEC.
4. Un financement intérimaire de projet du développement devra être mis en place (sans caution de la part de Solim) qui permettra de couvrir le résiduel (considérant la portion d'équité et de financement mezzanine mise en place) et représentant autour de 70 % du coût global du projet de développement.

Distribution des bénéfices

Le partage des bénéfices suite au remboursement de la totalité des prêts (incluant les intérêts) et l'équité s'effectuera selon le prorata du capital investi par chacun des partenaires. De plus, une bonification de performance sera octroyée au développeur, cette bonification sera négociée entre les parties selon le rendement généré par le projet de développement foncier.

Gestion et développement du projet

1. La SEC donnera un mandat de développement du projet à Louisbourg Construction (le développeur).
2. Le développeur aura droit à des honoraires de développement représentant 3,5 % du coût du projet (excluant les taxes). Ces honoraires seront facturables le premier jour de chaque mois à compter du premier jour du mois suivant le début du développement.
3. Le développeur sera mandaté par l'entremise d'une convention de développement à être signée entre la SEC et le développeur. Il devra fournir à la SEC, le programme de développement ainsi que le budget de réalisation (coûts des infrastructures de viabilisation, coûts de mise en marché incluant les revenus estimés), lequel devra faire l'objet d'une approbation par les partenaires.

4. La gestion des aspects financiers du projet (ex : compte bancaire, suivi du dossier, gestion de la récupération des taxes, production des états financiers, etc.) et la gestion du prêt mezzanine seront effectuées par Solim et des honoraires de gestion mensuels seront facturés à ce titre à la SEC. Ce gestionnaire interviendra à la convention de développement et toute autre entente ou convention nécessaire. Ces frais seront facturables le premier jour de chaque mois à compter du premier jour du mois suivant le début du développement.

Structure légale

1. La participation de chacun des commanditaires dans la SEC sera selon sa participation d'équité mise dans le projet.
2. Toutes les ententes de partenariat/financement et autres documents de clôture et la mise en place de la structure juridique nécessaires à la réalisation du projet devront être préparés par les conseillers juridiques désignés par les parties et comporteront les clauses et représentations et garanties usuelles pour ce genre de transaction, le tout selon les termes et conditions jugés acceptables pour Solim et Louisbourg et leurs conseillers, incluant mais sans restreindre la généralité de ce qui précède :
 - a. Convention de Société en commandite
 - b. Convention entre les actionnaires du commandité de la SEC
 - c. Convention de développement entre la SEC et le développeur
 - d. Convention de prêt entre Solim et la SEC
 - e. Garantie hypothécaire de premier rang sur les actifs de la SEC en faveur de Solim.
 - f. Toutes autres ententes, conventions ou garanties jugées nécessaires au partenariat ou au projet.
3. Si applicable, dans l'éventualité où Solim ou le partenaire désire vendre sa participation, l'autre partenaire aura l'option d'acquérir cette participation à sa JVM qui devra être déterminée par une firme d'évaluateur agréé jugée acceptable par les parties.
4. L'accomplissement de tous les actes et procédures corporatifs nécessaires (incluant les autorisations requises) à la réalisation du projet et la mise en place de la structure légale.
5. Formation d'un comité de gérance où les deux partenaires seront pleinement impliqués.

Autres conditions

1. Il est entendu que le développement du terrain inclus, mais sans restreindre, les frais d'acquisition du terrain, les études et les analyses de viabilisation, les travaux de lotissement, les infrastructures et la mise en marché des terrains.
2. Confirmation écrite que le projet est conforme à tous les règlements présentement en vigueur.
3. Couverture d'assurances satisfaisante sur les actifs.

4. Les frais de pré-développement encourus par le partenaire/développeur pourront être considérés comme une injection en équité dans le projet.
5. Solim reconnaît et confirme qu'elle entend développer la viabilisation des terrains (développement foncier) uniquement avec Louisbourg et à ce titre les conventions à intervenir entre les parties devront inclure une clause d'exclusivité reflétant cette intention. À moins que les instances décisionnelles de l'une ou l'autre des parties refusent d'approuver le projet d'investissement, Solim ne discutera pas avec des tiers afin de conclure une entente de même nature que le présent protocole et ce, jusqu'à la signature des conventions finales.

Condition essentielle

Cette proposition de partenariat/financement est conditionnelle à l'approbation du projet d'investissement par toutes les instances décisionnelles de Solim et de Louisbourg à défaut de quoi la présente offre deviendra nulle et non avenue.

Acceptation

Veuillez nous confirmer votre acceptation des présentes, en nous retournant deux exemplaires dûment signés.

Proposition faite par :
Guy Gionet,
Président directeur général

Représentant dûment autorisé tel qu'il le déclare
Gestion d'actifs SOLIM s.e.c.

Le [REDACTED] 2007

26 Juil 2007

Proposition acceptée par :
Constructions Louisbourg Ltée

[REDACTED]

Date : 3 juillet 2007