

CONFIDENTIEL

Le 3 juin 2005

GROUPE SHANUK INC.**À l'attention de monsieur Laurent Gaudreau, président**

Objet: Investissement de 3 000 000 \$
en faveur de Hinon inc. en partenariat
avec le Groupe Shanuk inc.
N/réf. : [REDACTED]

Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous confirmer que les instances décisionnelles de la Société en commandite immobilière Solim ("**Solim**") ont approuvé un investissement de 3 000 000 \$ en faveur de la compagnie Hinon inc. ("**Hinon**") en partenariat avec le Groupe Shanuk inc. ("**Shanuk**") dans le cadre de la portion Infrastructures du projet décrit ci-dessous (le "**Projet**") :

PROJET

PORTION INFRASTRUCTURES		FINANCEMENT	
Développement d'une salle de spectacle	11 000 000 \$	Solim	3 000 000 \$
		Shanuk	1 000 000 \$
		Prêt à terme	3 000 000 \$
		Contributions non remboursables	3 000 000 \$
		Crédits d'impôt	1 000 000 \$
<u>TOTAL</u>	11 000 000 \$	<u>TOTAL</u>	11 000 000 \$

<u>PORTION SPECTACLE</u>	<u>FINANCEMENT</u>
Coûts de développement 8 000 000 \$	Prêt à terme 5 000 000 \$
	Contributions non remboursables 2 700 000 \$
	Shanuk 300 000 \$
<u>TOTAL</u> 8 000 000 \$	<u>TOTAL</u> 8 000 000 \$

Si vous acceptez la présente offre, l'investissement de Solim se concrétisera à la clôture, qui devra avoir lieu, à moins d'une autre entente à cet effet entre Solim et Hinon, au plus tard le 30 juin 2005 (la "**Clôture**"), dans la mesure où Shanuk aura rencontré toutes les conditions suivantes, à la satisfaction de Solim:

1. MODALITÉS RÉGISSANT L'INVESTISSEMENT DE SOLIM

1.1 Structure et apport

Solim procédera à son investissement par l'entremise d'une société en commandite qu'elle aura mise sur pied avant la Clôture (Solim et la société en commandite dont il est ici fait mention sont collectivement et indistinctement ci-après désignées Solim).

Solim procédera à son investissement comme suit:

1.1.1 Solim souscrira à deux cent mille (200 000) actions de catégorie "OA" du capital-actions de Hinon, au prix de souscription d'un dollar (1 \$) par action, pour une contrepartie de deux cent mille dollars (200 000 \$); et

1.1.2 Solim consentira un prêt au montant de deux millions huit cent mille dollars (2 800 000 \$) en faveur de Hinon (le "**Prêt**");

soit un investissement total de trois millions de dollars (3 000 000 \$). Cette somme sera utilisée uniquement pour le financement de la portion Infrastructures du Projet.

Shanuk se verra pour sa part octroyer un million (1 000 000) d'actions de catégorie "PR" et trois cent mille (300 000) actions de catégorie "OB" du capital-actions de Hinon, toutes émises en contrepartie du transfert par Shanuk à Hinon des frais que Shanuk aurait déjà dépensés de pré-développement du Projet.



Solim se verra de surcroît octroyer sept cents (700) actions de catégorie "PC" du capital-actions de Hinon au prix de souscription total d'un dollar (1 \$), les actions de catégorie "PC" conférant mille (1 000) votes chacune, assurant ainsi soixante-quinze pour cent (75%) des droits de vote de Hinon à Solim. Ces actions seront rachetées par Hinon pour un montant équivalent à la valeur de leur capital émis et payé une fois que Hinon aura intégralement remboursé la totalité du capital et des intérêts du Prêt, conformément à ce qui est prévu au paragraphe 1.6 ci-dessous.

Le Prêt sera garanti par (i) une hypothèque mobilière avec dépossession portant sur la totalité des actions des Gestionnaires (tel que ce terme est défini ci-dessous) détenues par Hinon et (ii) une hypothèque mobilière portant sur tous les droits de propriété intellectuelle découlant de la réalisation des portions Spectacle et Infrastructures du Projet, i.e. les (a) droits d'auteur sur les œuvres musicales, littéraires, artistiques et autres, incluant de façon non-exhaustive tous les scénarios, les trames sonores, les images, les plans, etc. (b) brevets, et (c) marques de commerce (collectivement, les "**Droits de PI**"), qui auront tous été transférés en faveur de Hinon, conformément à ce que prévoit le paragraphe 1.3.4 ci-dessous, et par toute autre garantie que Solim jugera nécessaire.

1.2 Gestion financière du Projet et décaissement du Prêt

1.2.1 Solim aura la responsabilité de la gestion financière de la portion Infrastructures du Projet, notamment les comptes bancaires s'y rapportant, la gestion de la récupération des taxes à la consommation, etc. Solim pourra également exiger que la gestion financière de la portion Spectacle du projet soit également sous sa responsabilité.

1.2.2 Le Prêt sera décaissé en faveur d'Hinon au fur et à mesure de l'avancement des travaux reliés à la portion Infrastructures du Projet, sur présentation des pièces justificatives appropriées. Le produit du Prêt ainsi décaissé sera alors utilisé par Hinon aux fins d'acquérir des actions du Gestionnaire Infrastructures, le tout tel que plus amplement décrit ci-dessous.

1.3 Structure juridique du Projet

1.3.1 Développement de chaque portion du Projet par une entité distincte. Les portions Infrastructures et Spectacle du Projet seront chacune développées par une compagnie distincte, toutes deux détenues entièrement par Hinon (les "**Gestionnaires**").

1.3.2 Souscription par Hinon à des actions Gestionnaire Infrastructures. Hinon souscrira à un certain nombre d'actions du Gestionnaire Infrastructures qui lui seront émises sans être entièrement libérées.



Le conseil d'administration du Gestionnaire Infrastructures procédera ensuite à des appels de versement auprès de Hinon, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, accompagnant chacun de ces appels des pièces justificatives appropriées.

1.3.3 Développement de tout autre projet. Le développement de tout autre projet découlant du Projet, par ex. la production ailleurs qu'au Québec d'un spectacle basé ou inspiré du spectacle créé dans le cadre du Projet, devra obligatoirement:

1.3.3.1 être réalisé par Hinon ou dans le cadre d'une structure contrôlée par Hinon;

1.3.3.2 être approuvé au préalable par Solim; et

1.3.3.3 tous les bénéfices découlant de tel projet devront être rapatriés selon une formule approuvée par Solim.


1.3.4 Propriété intellectuelle. Hinon devra être propriétaire de tous les Droits de PI. Tous les mécanismes devront dès lors être mis en place pour assurer que tous les Droits de PI émanant du Projet lui soient transférés par chacun des Gestionnaires dès qu'ils prendront naissance.

1.4 Honoraires de gestion et d'administration

Des honoraires de gestion et d'administration de l'ordre d'un pour cent (1%) des coûts de développement se rapportant à chacune des portions Infrastructures et Spectacles du Projet seront payés par Hinon à chacun de Solim et de Shanuk. Ces honoraires seront les seuls qui seront versés à Shanuk, étant entendu que le montant de ceux-ci inclut tous les frais et débours engagés par Shanuk dans le cadre du développement du Projet, cette limitation ne devant cependant pas être interprétée comme empêchant les Gestionnaires de verser à Shanuk certains montants apparaissant aux prévisions budgétaires actuelles sous forme d'honoraires.

1.5 Approbation préalable par Solim

Solim approuvera de manière préalable l'embauche de tous les intervenants qui seront impliqués dans le Projet. De plus, l'entrepreneur général ainsi que tous les sous-entrepreneurs retenus pour la réalisation du Projet devront, de l'avis du Fonds de solidarité des travailleurs du Québec (F.T.Q.), présenter un bilan social favorable.



1.6 Rendement et partage des profits

Les bénéfices pécuniaires résultant de l'exploitation de l'entreprise de Hinon seront répartis comme suit:

- 1.6.1 Chacun des Gestionnaires remboursera d'abord les prêts à terme qui leur auront été consentis (portion Spectacle: 5 000 000 \$) et portion Infrastructures: 3 000 000\$);
- 1.6.2 les profits générés une fois ces remboursement effectués seront intégralement versés à Hinon sous forme de dividendes;
- 1.6.3 Hinon déclarera chaque année un dividende d'un montant suffisant pour couvrir: (i) le dividende préférentiel et cumulatif au taux annuel fixe de douze pour cent (12%) du montant du capital émis et payé des actions de catégorie "OA", (ii) le dividende préférentiel, mais subordonné aux droits des détenteurs d'actions de catégorie "OA", et cumulatif au taux annuel fixe de douze pour cent (12%) du montant du capital émis et payé des actions de catégorie "OB", et (iii) le dividende préférentiel, mais subordonné aux droits des détenteurs d'actions de catégorie "OA" et "OB", et cumulatif au taux annuel fixe de douze pour cent (12%) du montant du capital émis et payé des actions de catégorie "PR";
- 1.6.4 à même les dividendes reçus des Gestionnaires, Hinon remboursera d'abord les intérêts au taux annuel cumulatif composé de douze pour cent (12%) sur le Prêt, à compter de la date de son décaissement;
- 1.6.5 Hinon remboursera ensuite le capital et les intérêts sur le Prêt, jusqu'à parfait paiement;
- 1.6.6 une fois le Prêt entièrement remboursé, Hinon procédera au paiement de l'ensemble des dividendes déclarés conformément au paragraphe 1.6.3 ci-dessus mais non payés;
- 1.6.7 Hinon procédera ensuite au rachat des actions de catégorie "PC" détenues par Solim;
- 1.6.8 Hinon procédera alors au rachat des actions de catégorie "PR" détenues par Shanuk;
- 1.6.9 une fois toutes ces actions rachetées par Hinon, Shanuk et Solim procéderont au partage des bénéfices pécuniaires subséquents à raison de 40% en faveur de Solim et de 60% en faveur de Shanuk par le biais de la déclaration de dividendes;

1.6.10 le capital versé des actions OA et OB sera racheté par Hinon à un moment à être décidé par son conseil d'administration, mais au plus tard après le rachat des actions PR.

2. CONDITIONS PRÉALABLES À L'INVESTISSEMENT DE SOLIM

2.1 Conditions financières

L'investissement de Solim est conditionnel au respect de chacun des éléments financiers suivants:

- 2.1.1 le coût maximal de la portion Infrastructures du Projet s'établit à onze millions de dollars (11 000 000 \$);
- 2.1.2 le coût maximal de la portion Spectacle du Projet s'établit à huit millions de dollars (8 000 000 \$);
- 2.1.3 Shanuk devra démontrer, soit en fournissant les factures pertinentes ou en remettant à Solim un rapport d'experts-comptables sur ce sujet, que les montants qu'elle a dépensés jusqu'à ce jour en frais de pré-développement, et qui représenteront la somme convenue afférente aux actions ordinaires et aux actions de catégorie "PR" qui lui seront émises, s'élèvent à un million trois cent mille dollars (1 300 000 \$);
- 2.1.4 Shanuk devra céder en faveur de Hinon tous les actifs et droits qu'elle a acquis ou développés dans le cadre du pré-développement du Projet, y compris tous les contrats et tous les Droits de PI qui auraient pu naître à ce stade;
- 2.1.5 le produit de la souscription de Solim et le Prêt devront être utilisés par Hinon exclusivement aux fins d'acquérir des actions du Gestionnaire Infrastructures, conformément à ce qui est prévu au paragraphe 1.3.2 ci-dessus;
- 2.1.6 Shanuk devra démontrer qu'elle ou Hinon a obtenu, le tout à des termes et conditions à l'entière satisfaction de Solim et de ses conseillers juridiques:
 - 2.1.6.1 des contributions non remboursables d'un montant total de cinq millions sept cent mille dollars (5 700 000 \$), dont trois millions de dollars (3 000 000 \$) pour le financement de la portion Infrastructures du Projet et deux millions sept cent mille dollars (2 700 000 \$) pour la portion Spectacle du Projet; en date des présentes, Shanuk et Hinon ont reçu des engagements de l'ordre de quatre

millions cinq cent mille dollars (4 500 000 \$) et pour le solde Shanuk s'engage à déposer le plan média afférent au Projet lequel devrait permettre d'obtenir le soldé d'un million deux cent mille dollars (1 200 000 \$);

- 2.1.6.2 un prêt à terme d'un montant de trois millions de dollars (3 000 000 \$) pour le financement de la portion Infrastructures du Projet;
- 2.1.6.3 l'assurance raisonnable, confirmée par une lettre d'experts-comptables, de pouvoir retirer de la portion Infrastructures du Projet des crédits d'impôt remboursables, tant fédéraux que provinciaux, d'un montant d'un million de dollars (1 000 000 \$);
- 2.1.6.4 un prêt à terme d'un montant de cinq millions de dollars (5 000 000 \$) pour le financement de la portion Spectacle du Projet;

le tout conformément aux représentations faites par Shanuk auprès de Solim à cet effet.

2.2 Vérification du budget

Le budget de départ pour la réalisation de chacune des deux (2) portions du Projet devra faire l'objet d'une contre-vérification par un expert jugé acceptable par Solim et le plan d'affaires se rapportant au Projet devra être à l'entière satisfaction de Solim.

2.3 Documents de Clôture

Tous les documents de Clôture et de mise en place de la structure juridique nécessaire à la réalisation du Projet devront être préparés par les conseillers juridiques désignés par Solim et comporteront les clauses et représentations et garanties usuelles pour ce genre de transaction, le tout selon les termes et conditions acceptables pour Solim et ses conseillers, incluant :

- 2.3.1 une convention de souscription entre Solim et Hinon;
- 2.3.2 une convention de prêt entre Solim et Hinon;
- 2.3.3 une convention d'hypothèque mobilière avec dépossession grevant la totalité des actions des Gestionnaires détenues par Hinon;
- 2.3.4 une convention d'hypothèque mobilière grevant l'ensemble des Droits de PI émanant du Projet;



2.3.5 la description des droits, privilèges, conditions et restrictions afférents à chacune des catégories d'actions du capital-actions de la Compagnie;

2.3.6 une convention entre actionnaires régissant les relations entre Solim et Shanuk en ce qui a trait à la gestion de Hinon et à leur détention d'actions du capital-actions de celle-ci, qui accordera notamment à Solim les droits de gestion contrôlée dont la liste figure en Annexe A à la présente;

2.3.7 une convention entre actionnaires pour chacun des Gestionnaires, si nécessaire.

2.4 Actes et procédures corporatifs

Tous les actes et procédures corporatifs nécessaires à la réalisation du Projet devront avoir été accomplis par Shanuk et Hinon. Notamment, la structure juridique et financière du Projet devra être à la satisfaction de Solim et de ses fiscalistes.

2.5 Consentements et engagements

Tous les consentements et engagements nécessaires à la réalisation du Projet devront avoir été obtenus.

2.6 Avis juridique

Shanuk et Hinon devront remettre, libellé au nom de Solim, un avis juridique portant sur chacune d'elles et sur le Projet.

2.7 Vérification diligente

Shanuk et Hinon devront remettre à Solim tous les documents et toutes les informations nécessaires à la vérification diligente des affaires de Shanuk et de Hinon et des relations qu'elles entretiennent avec leurs travailleurs. Solim devra être satisfaite du résultat de sa vérification diligente et de son examen des relations de travail.

2.8 États financiers

Shanuk devra avoir fourni les derniers états financiers ayant fait l'objet d'une mission d'examen (consolidés le cas échéant) et des derniers états financiers intermédiaires (internes) ainsi que le bilan d'ouverture de Hinon.

2.9 Comités de développement

Hinon devra former des comités de développement pour le Projet (un comité pour la portion Infrastructures du Projet et un comité pour la portion

Spectacle du Projet), et un (1) représentant de Solim, ou désigné par elle, devra participer à chacun de ces comités.

Il est de plus entendu que le contenu de tous les documents remis à Solim en vertu des paragraphes précédents, devra également être à la satisfaction de Solim.

3. **FRAIS**

À la Clôture, Hion devra acquitter tous les frais juridiques de Solim et ceux des autres conseillers externes auxquels Solim pourrait recourir dans le cadre du Projet. Ces frais seront également payables, sur demande de Solim, en cas de résiliation des présentes.


Compte tenu du fait que le transfert des frais de pré-développement dont il est fait mention au paragraphe 1.1 ci-dessus par le biais d'un roulement fiscal aura lieu en date du 31 mars 2005, il est également entendu que Hion remboursera à Shanuk les frais de pré-développement que cette dernière a engagés depuis cette date jusqu'à la Clôture.

4. **EXCLUSIVITÉ**

Shanuk s'engage par la présente, et ce à compter de la date à laquelle elle aura signifié son acceptation de la présente, à n'entreprendre aucune démarche, directe ou indirecte, en vue d'obtenir du financement pour le Projet, sous forme de prêt, d'avance, de souscription d'actions ou de titres convertibles en actions ou sous quelque autre forme que ce soit, auprès de quelque institution financière ou organisme de financement autre que Solim, à l'exception de ce qui est prévu à la présente.

5. **RÉSILIATION AU GRÉ DE SOLIM**

Solim pourra résilier la présente offre, ne pas procéder à sa souscription, ne pas décaisser le Prêt ou toute partie de celui-ci et être libérée de toute obligation, si l'une des situations suivantes se produit :

- l'une des conditions prévues aux présentes n'est pas rencontrée avant la date fixée pour la Clôture;
 - la découverte de circonstances défavorables qui affecteraient les affaires, les éléments d'actif, la condition financière, la clientèle ou les résultats d'exploitation de Shanuk, de Hion ou du Projet;
 - une information fournie à Solim par Hion ou l'un de ses représentants s'avère être fausse ou incorrecte sur tout aspect important
 - la violation par Shanuk ou Hion de la clause d'exclusivité stipulée à l'article 4 ci-dessus.
- 

ACCEPTATION

À compter de votre acceptation des présentes, Hinon et ses représentants s'engagent à ne pas négocier l'investissement de Solim avec un autre partenaire.

Veuillez nous confirmer votre acceptation, en nous retournant deux exemplaires de la présente signés, avant le 8 juin 2005 à 17 heures, faute de quoi, elle sera nulle.

Nous vous prions d'accepter, monsieur Gaudreau, nos salutations distinguées.

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE IMMOBILIÈRE SOLIM
agissant par son Commanditaire **9141-0415 QUÉBEC INC.**

Par :



~~Guy Gionet~~ Président

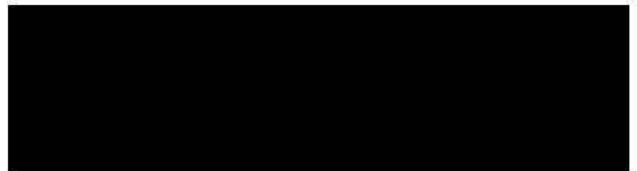
LINA SIMARD, Administrateur.

LUE ET ACCEPTÉE À Montreal (QUÉBEC), LE 7 juin 2005.

GROUPE SHANUK INC.

Par :


Laurent Gaudreau
Président



ANNEXE A

Droits de gestion contrôlée accordés à Solim

1. **STATUTS ET RÈGLEMENTS**

Toute modification aux statuts, et toute révocation, modification, adoption ou remise en vigueur de tout règlement de Hinon, incluant toute modification au nombre des administrateurs au conseil de Hinon.

2. **STRUCTURE DU CAPITAL**

Toute modification à la structure du capital, ou toute émission, annulation, achat ou rachat d'actions ou autres valeurs mobilières ou autre droit pouvant résulter en l'émission d'actions, autrement qu'en conformité avec la convention.

3. **DIVIDENDES**

Toute déclaration de dividendes ou toute autre forme de distribution d'éléments d'actifs.

4. **EMPRUNTS**

Tout emprunt, ou l'émission d'obligations ou de débentures non convertibles en actions ou valeurs mobilières de Hinon, ainsi que l'octroi d'une sûreté sur les éléments d'actifs de Hinon d'une valeur cumulative de plus de 300 000 \$ sur une base annuelle.

5. **REMBOURSEMENT**

Le remboursement de toute avance et le paiement de tout intérêt aux administrateurs et aux actionnaires de Hinon.

6. **FUSION, ACQUISITION ET FAILLITE**

Toute fusion, acquisition d'une entreprise, achats d'actifs, participation dans une entreprise ou co-entreprise (incluant la création d'une filiale), réorganisation, changement de juridiction, dissolution, liquidation, déclaration de faillite, cession de biens en faveur des créanciers en général, tout dépôt d'un avis d'intention de faire une proposition, tout dépôt d'une proposition concordataire aux termes de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada). Tout autre acte posé par la Compagnie aux termes d'une loi relative à l'insolvabilité ou de dépôt d'un arrangement ou d'un projet d'arrangement en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers* (C-36), ainsi que le choix d'un syndic pour l'un ou l'autre des cas précités, le cas échéant.

7. **PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE**

La vente, la donation, la cession, l'échange, le transfert ou toute forme d'aliénation, par Hinon, de tout plan, procédé, formule, recette, licence, brevet,



secret commercial, droit ou autre lien sur la propriété intellectuelle appartenant à Hinon, incluant l'octroi de licence ou sous-licence et la conclusion d'accords de transferts technologiques.

8. **VENTE D'ÉLÉMENTS D'ACTIFS**

La vente, la donation, la cession, l'échange, le transfert ou toute autre forme d'aliénation, par Hinon, de la totalité ou d'une partie substantielle de ses biens, éléments d'actifs, ou de son entreprise, ou le consentement d'une option, ou d'un droit à cet effet.

9. **ACTIVITÉS ET PLACE D'AFFAIRES**

Toute décision impliquant un changement important d'orientation des objectifs et activités de Hinon et, notamment, le changement du lieu du siège social ou l'établissement ou le déménagement de l'une de ses places d'affaires.

10. **TRANSACTION ENTRE PERSONNES LIÉES**

La conclusion par Hinon de toute transaction, ou série de transactions, avec une personne ayant un lien avec Hinon, ses actionnaires, administrateurs ou dirigeants au sens de l'article 251 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). Celle-ci, si elle est approuvée par le conseil et en conformité du processus d'approbation préalable prévu aux présentes, devra l'être à la juste valeur marchande et Solim pourra exiger la remise d'un certificat d'un vérificateur à cet effet, aux frais de Hinon.

11. **ÉTATS FINANCIERS ET PRATIQUES COMPTABLES**



L'approbation des états financiers annuels de Hinon, ainsi que tout changement important dans les politiques comptables établies et utilisées par Hinon dans la préparation de ses états financiers, incluant tout changement de la date de la fin d'année financière de Hinon.

12. **PROCÉDURES JUDICIAIRES**

L'institution, la contestation, ou le règlement de procédures légales, ou de poursuites judiciaires, ou de procédures en arbitrage lorsque le montant en litige ou en jeu excède 100 000 \$ sauf en ce qui a trait aux relations entre les parties à la présente convention.

13. **PRÊT ET GARANTIE**

Tout prêt (sous forme d'avance ou autrement), toute garantie, tout cautionnement à toute personne, tout investissement dans toute entreprise (autrement que dans le cadre de placement temporaire de ses liquidités, suivant la politique de placement acceptée par Solim), ainsi que tout remboursement accéléré de tout prêt ou emprunt.



14. **DIRIGEANTS ET EMPLOYÉS-CLÉS**

La nomination, le congédiement et la destitution des employés-clés et dirigeants de Hinon.

15. **SIGNATAIRES ET PROFESSIONNELS**

Les signataires pour fins bancaires, ainsi que la nomination et le changement des vérificateurs et des procureurs de Hinon.

