

TROUSSE DE L'INVESTISSEUR

LES AMIS DU MONT ÉDOUARD

3 rue du Couvent
L'Anse-Saint-Jean
Québec, GOV 1JO

www.lesamis dumontedouard.com

info@lesamis dumontedouard.com

418-272-2633

Décembre 2023

TABLE DES MATIÈRES

1. SOMMAIRE	4
2. LES AMIS DU MONT ÉDOUARD	6
2.1 STRUCTURE.....	6
2.2 NOTRE MISSION	6
2.3 PERSPECTIVES FINANCIÈRES DES AME.....	6
3. LE PROJET ET SES RÉPERCUSSIONS	7
3.1 HISTORIQUE DU PROJET	7
3.2 LE PROJET	8
3.3 LA RESTRUCTURATION.....	9
3.4 MONTAGE FINANCIER	10
3.5 EMPLOI DES FONDS	10
3.6 RETOMBÉES POUR LA COMMUNAUTÉ	11
4. TITRES OFFERTS	12
4.1 LES OBLIGATIONS COMMUNAUTAIRES	12
4.2 GÉNÉRALITÉS DE L'ÉMISSION	13
4.2.1 Modalités et caractéristiques distinctes des obligations	13
4.2.1 Modalités et caractéristiques communes des obligations.....	15
4.3 LE FIDUCIAIRE - Fiducie Desjardins	17
4.4 MESURES POUR GARANTIR LE REMBOURSEMENT	18
4.4.1 Fonds de réserve.....	18
4.4.2 Garanties hypothécaires et caution municipales.	18
4.4.3 Juste valeur marchande (JVM) des immobilisations hypothéquées en faveur des séries B,C,E et F.	18
4.5 COUVERTURE DES GARANTIES	19
4.6 GOUVERNANCE ET TRANSPARENCE	20
4.6.1 Le conseil d'administration	20
4.6.2 Audit.....	21
4.6.3 Représentation au CA de la Société du Mont Édouard	21
4.6.4 Clauses de défaut incluent aux conventions de prêts à la Station	21
4.7 FACTEURS DE RISQUES	21
4.7.1 Absence de marché pour la revente des obligations.....	21
4.7.2 Restrictions à la revente	21
4.7.3 Risques liés aux taux d'intérêt des obligations	22
4.7.1 Risque lié à la capacité financière de la Société	22
4.7.2 Principaux risques associés au plan stratégique de la Station (SDASJ).....	22
4.7.3 Pouvoir discrétionnaire étendu en ce qui concerne l'emploi du produit.....	23

4.8	PROCÉDURE DE SOUSCRIPTION AUX OBLIGATIONS COMMUNAUTAIRES	.23
4.9	CONDITIONS DE CLÔTURE	24
5.	COORDONNÉES ET CONTACTS	26
6.	CALENDRIER ET ECHÉANCIERS	27

Glossaire :

« **AME** » ou la « **Société** » signifie Les Amis du Mont Édouard.

« **ASJ** » signifie l'Anse Saint-Jean.

« **BAAI** » signifie bénéfices avant amortissement et intérêts.

« **CA** » ou « **Conseil** » signifie conseil d'administration.

« **Convention de gestion** » signifie la convention de gestion entre les AME et la SDASJ à intervenir.

« **OBNL** » signifie organisme à but non lucratif.

« **Plan stratégique** » a le sens qui lui est attribué à l'alinéa 2.1.

« **Projet** » s'entend de l'objectif visé par cette émission d'obligations communautaires tel que défini à l'alinéa 3.2 de la présente trousse de l'investisseur.

« **SDASJ** » signifie La Société de développement de l'Anse-Saint-Jean qui gère la Station. La dénomination sociale de la SDASJ sera modifiée pour: *Société du Mont Édouard*.

« **Station** » s'entend de la Station de ski du Mont Édouard.

1. SOMMAIRE

La présente trousse de l'investisseur est destinée à toutes les personnes qui désirent investir aux obligations communautaires à être émises par la personne morale sans but lucratif, Les Amis du Mont Édouard, en début 2024. Elle donne toutes les informations en ce qui a trait aux caractéristiques des obligations communautaires, les risques éventuels qui y sont reliés et les étapes pour procéder à la souscription de l'une ou plusieurs des séries d'obligations communautaires.

Les AME n'offre aucun conseil en placement ou en finance personnelle. Toute personne intéressée à souscrire à des obligations communautaires des AME est invité à consulter ses propres conseillers.

Le tableau ci-dessous présente un sommaire du financement. Le lecteur est invité à lire la trousse de l'investisseur en entier.

Émetteur	Les Amis du Mont Édouard
Titres offerts	Obligations communautaires de séries A, B, C, D, E et F
Prix	Le prix des obligations sera <ul style="list-style-type: none">• Série A : 1 000 \$• Série B : 4 000 \$• Série C : 5 000 \$• Série D : 500 \$• Série E : 1 500 \$• Série F : 1 000 \$
Taille du placement	Minimum de 1 590 000 \$ Objectif de 2 500 000 \$ Maximum de 3 000 000 \$
Emploi du produit	Cette première émission d'obligations communautaires par Les Amis du Mont Édouard vise à permettre à la Station de ski du Mont Édouard de financer son programme d'immobilisation d'environ 6 millions \$ et de poursuivre ses activités. Ultiment, ces produits serviront à offrir aux citoyens de l'Anse-Saint-Jean et des villages avoisinants un accès à la nature et un milieu d'exception pour pratiquer les activités de plein air tout en favorisant la vitalité économique de la région.
Facteurs de risque	Un placement dans les obligations communautaires comporte un certain nombre de risques que les investisseurs éventuels doivent prendre en considération. En voici quelques exemples: <ul style="list-style-type: none">• L'absence de marché pour la revente des obligations;• La restriction à la revente;• La capacité financière de la Société;

- Certains risques associés au plan stratégique de la Station;
- La discrétion de la Société pour utiliser le produit du placement.

2. LES AMIS DU MONT ÉDOUARD

2.1 STRUCTURE

La création de Les Amis du Mont Édouard vient du désir de la population de l'Anse-Saint-Jean et des communautés avoisinantes de supporter financièrement la mise en place du plan Stratégique adopté le 24 octobre dernier par le conseil d'administration de la Société de Développement de l'Anse-Saint-Jean à être soumis à l'assemblée générale des membres prévue le 15 décembre 2023 (le « **Plan stratégique** »).

La Société a été constituée en personne morale sans but lucratif le 25 octobre 2023 aux termes de la partie III la *Loi sur les compagnies*, RLRQ c C-38 (Québec) et est immatriculée au registraire des entreprises du Québec, sous le numéro 1 179 216 081.

Le siège social de la Société est situé au 3 rue du Couvent, L'Anse-Saint-Jean, QC, G0V 1J0.

Des renseignements additionnels concernant Les Amis du Mont-Édouard peuvent être consultés à l'adresse suivante: www.lesamisdu montedouard.com. L'information contenue sur ce site n'est pas intégrée par renvoi dans la présente trousse d'information.

La première action des Amis du Mont Édouard est d'émettre des obligations communautaires pour un montant minimum de 1.59 millions \$ avec un objectif de 2.5 millions \$ et un montant maximum de 3 millions \$ en vue de participer au financement par prêts à bas taux au programme d'immobilisations estimé à 6 millions \$ et inclus au plan stratégique quinquennal de la SDASJ.

Après le Projet consistant en la participation de la Société au financement de la mise à niveau des immobilisations de la Station pour sa pérennité, la Société a l'intention de participer au développement structurant et collectif d'un projet nature-aventure (prescri-nature) visant l'utilisation de la Station et d'autres facilités sportives de la région aux fins de bien-être des jeunes pour contrer l'isolement et pour la prévention des maladie mentales. Ce projet serait structuré en partenariat avec les communautés de la région. Il impliquerait une participation des AME au financement des infrastructures nécessaires à recevoir au Bas Saguenay des groupes ayant comme objectif d'améliorer le bien-être chez leurs participants.

2.2 NOTRE MISSION

La Société a comme principale mission de permettre à la communauté de l'Anse-Saint-Jean et aux communautés avoisinantes de détenir et de bénéficier d'une station de ski au Mont Édouard et faire de la Station un outil de développement économique et social dans un contexte nature-aventure. La Société entend valoriser la nature comme outil de développement humain dans le respect de l'environnement et des écosystèmes tout en favorisant la diversité et l'inclusion comme outil de rapprochement entre les nations et les personnes de tout âge, tout genre ou de toute autre manière.

2.3 PERSPECTIVES FINANCIÈRES DES AME

Le bilan *proforma* des Amis du Mont Édouard au 31 janvier 2024 démontre des dépôts minimums de 1 590 000 \$ en vue de l'émissions d'obligations communautaires dont la clôture est prévue au 31 mars 2024.

Les Amis du Mont Edouard		
Bilan pro-forma (note 1)		31 janvier 2024
<i>Actif</i>		
Encaisse en fiducie		1,590,000
Encaisse		19,000
Debitteur- Société du Mont Edouard		12,000
A recevoir -Fondation Chagnon		100,000
		<u>1,721,000</u>
Frais de constitution		35,000
		<u>1,756,000</u>
<i>Passif à court terme</i>		
Frais et honoraires a payer		38,500
Avances d'investisseurs obligataires		-
		<u>38,500</u>
<i>Dette à long terme</i>		
Dette obligataire (note)		1,590,000
Fondation Chagnon		100,000
		<u>1,690,000</u>
<i>Avoir net</i>		
Part sociales		27,500
<i>Total passif et avoir net</i>		<u>1,756,000</u>

Note 1: Hypothèses bilan proforma

Le bilan pro-forma démontre une situation au 31 janvier 2024 qui reflète l'atteinte de l'objectif minimal de levée de fonds en financement obligataire totalisant 1.590,000 million \$ pour financer le projet en immobilisation de 6,009,000\$ apparaissant au Plan Stratégique de la SDASJ. Les sommes sont en fiducie en attente de la réalisation des conditions de clôture décrites à la Convention de Souscription.

Note 2: Dette obligataire

	Valeur		
	nominate	Intérêts	Échéance
Serie "A"	18,000	3%	10 ans
Serie "B"	72,000	4%	15 ans
Serie "C"	310,000	4%	15 ans
Serie "D"	114,500	3%	10 ans
Serie "E"	343,500	4%	15 ans
Serie "F"	732,000	4%	15 ans
	<u>1,590,000</u>		

3. LE PROJET ET SES RÉPERCUSSIONS

3.1 HISTORIQUE DU PROJET

La situation financière fragilisée de la Station de ski du Mont Édouard au 30 avril 2023, combinée à une situation de liquidité insuffisante pour investir au maintien des immobilisations et des équipements ont placé la Station dans une situation d'insolvabilité. Dans un tel contexte financier, la Municipalité de l'Anse-Saint-Jean ayant également atteint ses limites financières au soutien de la Station, décidait de ne pas se porter garante d'emprunts additionnels de la SDASJ pour financer ses obligations immédiates et futures.

Le 25 juillet 2023, le conseil d'administration (« CA ») de la SDASJ place alors la SDASJ sous la *Loi de la Faillite et l'Insolvabilité* en vue de faire une proposition concordataire à ses créanciers. Le 5 octobre 2023, les créanciers réunis en assemblée acceptent la proposition en vertu de laquelle environ 1 250 000 \$ de dettes sont radiées. Un certificat du Surintendant des faillites a été émis le 4 décembre 2023 pour confirmer l'acceptation de la proposition et les soldes dus aux créanciers en vertu de la proposition ont été payées les jours suivants. La SDASJ est donc à ce jour libérée entièrement des mécanismes régissant la Loi sur la Faillite et l'Insolvabilité.

Entre temps, réunis en ateliers de travail au printemps et à l'été 2023 pour faire l'évaluation de la situation et trouver des solutions pour sauver de la faillite la Station, les citoyens élaborent les grandes orientations d'un plan menant à la pérennité de la Station.

Un Plan stratégique qui énumère les mesures concrètes pour atteindre les objectifs de rentabilité de la Station pour les 5 prochaines années de 2023-24 à 2027-28 et les conditions à sa pérennité financière a été soumis et adoptés par le CA de la SDASJ le 24 octobre 2023. Ce Plan prévoit entre autres la création de la personne morale sans but lucratif « Les Amis du Mont Édouard » dans le but d'émettre des obligations communautaires pour un minimum de 1 590 000 \$ avec un objectif de 2 500 000 \$. Ce plan stratégique sera présenté à l'assemblée générale annuelle des membres de la SDASJ le 15 décembre 2023 et sera disponible sur le site des Amis du Mont Édouard à compter de cette date (<https://lesamisduMontEdouard.com>).

3.2 LE PROJET

Le Projet vise à assurer la pérennité de la station de ski du Mont Édouard gérée par la SDASJ en venant supporter à la Municipalité de l'Anse-Saint-Jean. La Municipalité de l'Anse-Saint-Jean ayant signifié ses limites financières à régler l'endettement de la station et à subvenir aux besoins en immobilisations au cours des prochaines années, les citoyens se sont mobilisés au printemps 2023 pour proposer une restructuration financière et proposer les moyens à prendre dans un Plan stratégique pour assurer la pérennité de la Station.

C'est ainsi que les citoyens ont proposé la création de l'OBNL Les Amis du Mont Édouard, une société de financement communautaire, afin de lever des fonds dans la collectivité en émettant des obligations communautaires pour un montant initial minimum de 1 590 000 \$ afin d'assurer la réalisation du plan d'investissement en immobilisations prévu au Plan stratégique. Ces investissements visent principalement à rallonger la vie utile des remontées mécaniques, procéder au développement des activités haute route, (ski hors-pistes) construire de nouveaux refuges, améliorer certaines pistes du domaines skiables ainsi que leur enneigement et enfin, procéder à l'achat d'équipement neufs pour entretenir les pistes.

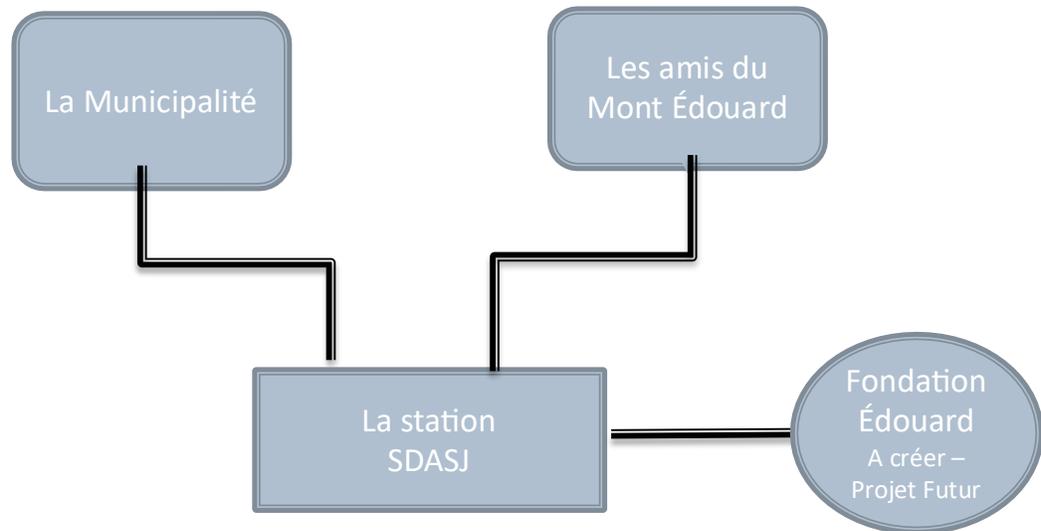
Ce projet vise donc à supporter la Station financièrement pour qu'elle demeure un centre de ski publique permettant à la population un accès à la nature et aux sports 4 saisons à prix abordables. Il permet à la montagne d'offrir aux jeunes inscrits aux écoles avoisinantes un accès gratuit et aux jeunes des villages des gratuités et une passe de saison à très bas prix.

Le projet vise à empêcher la fermeture de la Station qui, sans ce support financier ne pourrait pas poursuivre ses activités tout en demeurant une propriété publique au service de ses citoyens.

3.3 LA RESTRUCTURATION

La nouvelle structure corporative qui prend place avec la venue des AME se visualise ainsi :

Restructuration corporative



Avant la clôture, les ententes seront modifiées comme suit:

- Le contrat de gestion entre la Municipalité et la SDASJ donnant un contrôle de fait à la Municipalité de l'Anse-Saint-Jean sera annulé.
- Les immobilisations détenues par la Municipalité, soient les remontées mécaniques, le chalet et le garage seront cédés à la SDASJ à la valeur comptable nette (environ 260 000\$) contre une avance sans intérêt à la SDASJ à être remboursée sur 10 ans à compter de la 10^e année.
- Un Bail emphytéotique pour l'utilisation du terrain montagne d'une durée de 35 ans entre la Municipalité et la SDASJ sera signé à la satisfaction des parties.
- La Municipalité et les AME auront droit de nommer un nombre égal d'administrateurs sur le CA de la SDASJ de manière que le vote détenu par les représentants de chacune des parties représente un total de 30 % des voix au CA de la SDASJ.
- L'entente de la subvention annuelle de 150 000 \$ versée par la Municipalité sera reconduite pour une période de 5 ans. La confirmation d'une subvention de fonctionnement estimée à 300 000 \$ de la part de la MRC du Bas Saguenay sera obtenue.
- Le projet de règlement pour les redevances sur les résidences touristiques et celui de la redevance pour chacune des nouvelles constructions qui servira à rembourser les dettes

à long terme auront été entérinés par le Conseil Municipal.

- Les cautions de la Municipalité et à la MRC du Bas-Saguenay pour garantir une portion des séries E et F des obligations communautaires sont dument enregistrées.

3.4 MONTAGE FINANCIER

L'OBNL « les Amis du Mont Édouard » se financera entre autres de la façon suivante :

- a) Émission de parts sociales à 100 \$ par individu et 250 \$ par entreprise;
- b) La présente émission de séries d'obligations communautaires; et
- c) La Société a l'intention d'effectuer les démarches afin de s'enregistrer comme organisme de bienfaisance enregistré et ainsi solliciter des dons pour financer ses activités de bienfaisance dans le futur.

3.5 EMPLOI DES FONDS

Cette première émission d'obligation communautaire décrite dans la présente trousse de l'investisseur visant une émission de 2 500 000 \$ avec un minimum de 1 590 000 \$ sera utilisée pour faire des prêts à la SDASJ afin de lui permettre de financer son programme d'immobilisations d'environ 6 000 000 \$ décrit ci-bas (et plus en détail au Plan Stratégique *disponible à compter du 15 décembre 2023 sur le site web des AME: www.lesamis dumontedouard.com). Les prêts à la SDASJ seront accordés suivant des termes similaires aux termes et conditions des obligations communautaires (plus les frais pour couvrir les coûts de l'AME liés à ses activités).*

Toute somme additionnelle à l'objectif minimum de 1 590 000 \$ viendra réduire les besoins d'endettement à long terme d'environ 1 000 000 \$ apparaissant au tableau ci-dessous. Cette dette hypothécaire prévue de 1 000 000 \$ ne sera donc pas une condition de financement en vertu de l'objectif d'investissement ci-dessous si l'objectif de l'émission de 2 500 000 \$ est atteint.

Condition #1 essentielle à la pérennité			Besoin en financement
			Total
1)	Investir aux immobilisations de la station.		
	Remontées Mécaniques		2,496,650
	Enneigement et développement de pistes		897,000
	Equipement de montagne et matériel roulant		905,000
	Haute route		402,500
	Ski de fonds et raquette		150,000
	Sports d'été		175,000
	Bâtiments et cuisine		563,500
	Autres		133,500
			5,723,150
	Autres imprévus	5%	286,158
	Financement des besoins		6,009,308
	Cumul de l'aide gouvernemental: (Pafir et Parit)	55%	3,071,008
	Solde à financer immobilisations		2,938,300
	Besoins en fonds de roulement		500,000
	Financement long terme		3,438,300
	Dette hypothécaire	maximum 1 Million	20%
	Fiducie du Chantier de l'économie sociale - fonds de roulement		250,000
	Autre aide MRC		300,000
	Utilisation du fonds de roulement		297,575
	Besoins en financement obligataire AME		1,590,725

3.6 RETOMBÉES POUR LA COMMUNAUTÉ

Ce programme d'émission obligataire et son utilisation au financement du fonds de roulement et du programme d'immobilisations de la Station (voir Plan stratégique), est une condition essentielle à la restructuration et à la survie de la Station du Mont Édouard. La Station est détenue publiquement par les citoyens de l'Anse-Saint-Jean et des villageois avoisinants depuis 1994.

Dans une résolution le 6 novembre 2023, Le conseil Municipal de l'ASJ, conscient de la richesse et du dynamisme des activités sportives, culturelles, éducatives, sociales et environnementales présentes sur son territoire, lesquelles représentent des alternatives aux traitements conventionnels pour la santé physique et mentale, encourage, soutient et met en place des conditions pour faciliter la mise en œuvre de ces projets orientés vers des saines habitudes de vie et de l'amélioration de la santé mentale. Il désigne le territoire de l'Anse-St-Jean comme lieu, parmi les premiers villages au Québec, identifié et reconnu comme destination « Prescri-Nature ».

Dans ce contexte, la Station du Mont Édouard et son offre 4 saisons ont un impact concret sur ce projet « Prescri-Nature » en offrant ses facilités aux services de groupes d'intervention visant à accroître le bien-être collectif et prévenir les problèmes de santé mentale.

En plus de jouer un rôle prépondérant au bien-être de la population, la Station est moteur économique et social de première importance pour toute la région du Bas-Saguenay dont l'indice de vitalité économique se situe parmi les plus bas au Québec¹. Le projet de la Station a grandement contribué à l'économie du Bas-Saguenay au fil des années. La fermeture de la Station aurait des impacts économiques et sociaux négatifs pour toute la région.

4. TITRES OFFERTS

4.1 LES OBLIGATIONS COMMUNAUTAIRES

Les obligations communautaires sont des titres de créances qui sont émises par des organismes à but non lucratif et elles sont accessibles à tous les types d'investisseurs de la collectivité (utilisateurs, membres, partenaires, entreprises, etc.) motivés à soutenir un organisme sans but lucratif pour lui permettre de réaliser un projet communautaire, contribuer à sa mission et servir la communauté.

L'émission d'obligations communautaires est différente de celle d'une émission d'autres types d'obligations en ce qu'elle n'est pas assujettie aux règles de divulgation de la *Loi sur les valeurs mobilières* si elle répond aux conditions suivantes:

- a) Elle est émise par un OBNL dont les projets à financer sont purement communautaires et collectifs.
- b) Aucune rémunération/commissions pour sa vente au public investisseur n'est versée. La représentation aux souscripteurs ne fait pas l'objet d'une démarche par une société de courtage ou de tout autre organisme rémunéré. Elle est conduite par des bénévoles dans la communauté sans rémunération travaillant aux objectifs de l'OBNL.

L'obligation communautaire est achetée généralement par des membres (individus, utilisateurs, entreprises, autres organismes) de la collectivité qui ont à cœur la réalisation de l'objectif communautaire de l'OBNL. Le rendement attaché à l'obligation émise n'est pas le motif principal de l'investisseur qui pose un geste d'investissement pour supporter la cause communautaire. L'achat d'une obligation communautaire n'est pas un don et ne donne droit à aucun crédit d'impôts. Les intérêts payés annuellement sont imposables entre les mains de son détenteur. Le gain ou la perte en capital qui pourrait résulter de cet investissement est traité suivant les mêmes règles fiscales que toute autre forme d'investissement obligataire.

Pour un individu, l'obligation communautaire peut être investie à partir d'un REER si les conditions suivantes sont réunies :

- a) L'émission est administrée par un Fiduciaire, gardien des valeurs.
- b) Les obligations offrent un intérêt minimal annuel et ont une échéance de remboursement.
- c) Les obligations sont garanties par les immobilisations. La valeur marchande des immobilisations offertes en garanties au moment de l'émission doit couvrir tout le capital souscrit plus les intérêts à être payés jusqu'à l'échéance.

¹ Indice de vitalité économique 2020. Ministère des affaires Municipales de l'Habitation

4.2 GÉNÉRALITÉS DE L'ÉMISSION

Les obligations communautaires des AME seront émises aux termes d'un acte relatif aux obligations communautaires (l'« **Acte** ») à intervenir entre Les Amis du Mont Édouard et Fiducie Desjardins (le « **Fiduciaire** »). La description suivante des obligations communautaires se veut un résumé de leurs principales caractéristiques qui ne prétend pas être exhaustif et est donné entièrement sous réserve de l'Acte. L'Acte doit être signé à la date de clôture, puis être offert à l'adresse 3 Rue du Couvent à l'Anse-Saint Jean, Québec, GOV 1J0. Une copie papier sera fournie sur demande. Pour les détails, il y a lieu de se reporter à l'Acte.

Cette offre consiste en l'émission d'un montant minimal de 1 590 000 \$ d'obligations de séries A, B, C, D, E et F émises à des valeurs nominales spécifiques à chacune des séries. L'échéance varie entre 10 et 15 ans selon la série. Dans tous les cas, un moratoire sur le capital pour une période de 60 mois à compter de la date d'émission de l'obligation ou du 1^{er} mai 2024, celle la plus rapprochée des deux, s'applique.

La période pour recueillir des engagements par la signature de la convention de souscription couvrant l'objectif minimum de 1 500 000 \$ est du 15 décembre 2023 au 31 janvier 2024. Des engagements additionnels à la convention de souscription pourront être recueillis jusqu'au 31 mars 2024.

Advenant que l'objectif de souscription minimum ne soit pas atteint au 31 janvier 2024, la présente campagne de financement obligatoire communautaire sera annulée et les engagements des souscripteurs par la signature de la convention de souscription seront nuls et sans effets.

4.2.1 Modalités et caractéristiques distinctes des obligations

Le tableau suivant résume les principales caractéristiques de chacune des séries d'obligations:

Les Amis du Mont Edouard						18-Dec-23
Caractéristiques des séries obligataires						
	Valeur nominale	Garantie immobilière	Garantie Municipale	Taux int	Termes	Reer
Series						
Serie "A"	1,000	non	non	3%	10 ans	N/A
Serie "B"	4,000	2e rang	non	3%	15 ans	Oui
Serie "C"	5,000	2e rang	non	4%	15 ans	Oui
Serie "D"	500	non	non	3%	10 ans	N/A
Serie "E"	1,500	2e rang	30%	3%	15 ans	oui
Serie "F"	1,000	2e rang	50%	4%	15 ans	oui

- 4.2.1.1 **Série A:** Peut-être émise à tout investisseur, valeur nominale de 1 000 \$ chacune, intérêt payé annuellement au taux de 3%, sans remboursement de capital pour une période de 60 mois suivant la date de son émission, remboursable par cinq versements annuels de 200 \$ à compter de l'année 6 de son émission, non garantie. Cette série ne comporte aucune garantie.

Le nombre d'obligations de la **série A** pouvant être émis ne comporte aucune limite. Cette **Série A** n'est pas admissible au REER.

- 4.2.1.2 **Série B:** Peut-être émise à tout investisseur ayant déjà souscrit à au moins une obligation **Série A**. Valeur nominale de 4 000 \$ chacune, intérêt payé annuellement au taux de 3%, sans remboursement de capital pour une période de 60 mois suivant la date de son émission, remboursable par 10 versements annuels de 400 \$ à compter de l'année 6 de son émission, garantie par une hypothèque de 2^e rang sur les immobilisations de la Station.

Le nombre d'obligations de la **Série B** pouvant être émis ne comporte aucune limite. Cette série B peut être acquise par un individu voulant utiliser son REER chez Desjardins.

- 4.2.1.3 **Série C:** Peut-être émise à tout investisseur ayant déjà souscrit à au moins une obligation **Série A et B** pour un total de 5 000 \$: Valeur nominale de 5 000 \$ chacune, intérêt payé annuellement au taux de 4%, sans remboursement de capital pour une période de 60 mois suivant la date de son émission, remboursable par 10 versements annuels de 500 \$ à compter de l'année 6 de son émission, garantie par une hypothèque de 2^e rang sur les immobilisations de la Station.

Le nombre d'obligations de la **Série C** pouvant être émis ne comporte aucune limite. Cette série C peut être acquise par un individu voulant utiliser son REER chez Desjardins.

- 4.2.1.4 **Série D:** Réservée aux individus, société de gestion ou de patrimoine, fiducie familiale. Valeur nominale de 500 \$ chacune, intérêt payé annuellement au taux de 3%, sans remboursement de capital pour une période de 60 mois suivant la date de son émission, remboursable par 5 versements annuels de 100 \$ à compter de l'année 6 de son émission. Cette série ne comporte aucune garantie.

Le nombre d'obligations de la **Série D** pouvant être émis ne comporte aucune limite. Cette **Série D** n'est pas admissible au REER.

- 4.2.1.5 **Série E:** Réservée aux individus, société de gestion ou de patrimoine, fiducie familiale ayant déjà souscrit à l'une des obligations de **Série A, B, C ou D**. Valeur nominale de 1 500 \$ chacune, intérêt payé annuellement au taux de 3%, sans remboursement de capital pour une période de 60 mois suivant la date de son émission, remboursable par 10 versements annuels de 150 \$ à compter de l'année 6 de son émission, garantie par un hypothèque de 2^e rang sur les immeubles de la Station, garantie par une caution municipale équivalant à 30% de la valeur nominale. Le montant maximum pouvant être émis d'obligations de **Série D** est de 1 000 000 \$.

Cette **Série E** peut être acquise par un individu voulant utiliser son REER chez Desjardins.

- 4.2.1.6 **Série F:** Réservée aux individus, société de gestion ou de patrimoine, fiducie familiale ayant souscrit pour un total d'au moins 2 000 \$ de valeur nominale

aux autres séries d'obligation de **Série A, B, C, D ou E**. Valeur nominale de 1 000 \$ chacune, intérêt payé annuellement au taux de 4%, sans remboursement de capital pour une période de 60 mois suivant la date de son émission, remboursable par dix versements annuels de 100\$ à compter de l'année 6 de son émission, garantie par un hypothèque de 2^e rang sur les immeubles de la Station, garantie par une caution municipale équivalant à 50% de la valeur nominale. Le montant maximum pouvant être émis d'obligations de **Série F** est de 1 000 000 \$.

Cette **Série F** peut être acquise par un individu voulant utiliser son REER chez Desjardins.

4.2.2 Modalités et caractéristiques communes des obligations

Les autres modalités importantes des obligations sont les suivantes :

Intérêts

Selon leur série respective, les obligations portent intérêt au taux annuel variant de 3% et 4%. Les intérêts sur les obligations sont payables par la Société une fois l'an, le 30 avril de chaque année, le premier paiement étant prévu pour le 30 avril 2025. Les obligations portent intérêts à compter du 1^{er} mai 2024 ou de la date de son émission, si l'obligation est émise après le 1^{er} mai 2024.

Le calcul des intérêts pour une période inférieure à un an à compter de la date d'émission est fondé sur le nombre réel de jours inclus dans la période en question et sur une année de 365 jours.

Échéance et remboursements

L'échéance des obligations séries **A** et **C** est de 10 ans tandis que l'échéance des séries **B, D, E** et **F** est de 15 ans. Les remboursements débutent à compter de la 6^e année de leur échéance et sont amortis linéairement sur la durée restante de l'obligation. Le remboursement annuel se fera à la même date que le paiement d'intérêts soit le 30 avril de chaque année.

Il n'y a aucun ordre de priorité quant au remboursement des obligations. Les obligations peuvent être rachetées avant terme au gré de la Société. Dans le cas d'un remboursement partiel avant échéance, les obligations non garanties seront rachetées prioritairement. Le capital attribué au rachat anticipé sera réparti proportionnellement entre les séries non garanties. Par la suite, tout autre remboursement anticipé sera fait proportionnellement au capital émis des autres séries d'obligations.

Le remboursement des obligations communautaires est lié à la santé financière de la Société. Les détenteurs d'obligations communautaires ne pourront être remboursés :

- a) si la Société est insolvable ou le deviendrait suite à ce remboursement;
- b) si le Conseil de la Société démontre que le remboursement des obligations communautaires est susceptible de porter atteinte à la stabilité financière de la Société;

- c) si la Société ne peut satisfaire à ses engagements auprès des tiers qui lui accordent une aide financière, en raison du remboursement des obligations communautaires.

Renouvellement

Avant échéance, la Société peut décider d'offrir aux détenteurs des obligations communautaires de renouveler leur investissement.

Cession

Les obligations ne peuvent être cédées de gré à gré entre investisseurs à moins d'avoir reçu une approbation préalable de la Société. Les obligations faisant l'objet d'une caution municipale ne peuvent être cédées qu'à d'autres individus, les sociétés de patrimoines ou de gestion personnelle et fiducie familiale. Elles ne peuvent être cédées à des entreprises ou autres organismes publics car la garantie municipale est réservée aux individus. Toute cession doit être approuvée préalablement par écrit par la Société suivant une demande écrite de cession adressé à la Société. Une lettre d'autorisation confirmant la transaction sera émise par la Société, le cas échéant.

Garantie hypothécaire et rang de subordination

Toutes les séries, sauf les **séries A et D** sont garanties par une hypothèque sur les immeubles et équipements de la Station. Cette garantie hypothécaire est subordonnée aux créanciers hypothécaires institutionnels qui accordent des prêts au financement des actifs ou aux opérations et qui exigent une hypothèque commerciale sur les actifs de la Station en priorité de la garantie accordée aux détenteurs des obligations communautaires.

Voir la rubrique 0 pour plus de détails.

Caution Municipale et para municipale

Une caution Municipale (Municipalité de l'Anse-Saint-Jean et MRC du Bas- Saguenay) réservée aux individus, leur société de gestion ou société de patrimoine, leur fiducie familiale et/ou successorale, sera ajoutée à la garantie hypothécaire sur les actifs dans un proportion variant de 30% à 50% de la valeur nominale des séries obligataires auxquelles la caution s'applique (series E et F). Le principe de cette caution est d'offrir une garantie additionnelle à l'hypothèque immobilière de 2^e rang. La caution municipale augmente par palier d'investissent.

Voir la rubrique 0 pour plus de détails.

Information

La Société va fournir à ses membres investisseurs des états financiers annuels dans les 90 jours suivant la fin d'exercice faisant état de la situation des obligations communautaires et de ses obligations envers ses détenteurs. Une fois par année, la Société va fournir à chaque membre investisseur une mise à jour sur l'état d'avancement du projet, l'emploi des fonds et les perspectives de développement.

Devise

Toutes les obligations sont émises en dollars canadien.

Modifications

Les obligations communautaires peuvent être modifiées sans le consentement de leurs détenteurs, pour lever toute ambiguïté ou y remédier ou pour corriger ou compléter toute disposition erronée ou incompatible, ou de toute autre façon qui ne portera pas atteinte aux droits des détenteurs des obligations communautaires en circulation, en tant que groupe.

Montant maximal par investisseur

Chaque investisseur pourra souscrire à un maximum de 318 000 \$ d'obligations communautaires.

Droit de vote

Souscrire à des obligations communautaires ne confère pas en soi de droit de vote à l'assemblée des membres. Le droit de vote est conféré aux membres « Actifs » et aux membres « Investisseurs » tels que le stipulent les règlements de la Société. Pour être reconnu membre « Actif » ou membre « Investisseur », un individu, une société de gestion ou de patrimoine, une fiducie familiale doit avoir payé le droit d'adhésion de 100\$. Le droit d'adhésion pour les Corporations ou tout autre organisme est de 250\$. Ce droit est payable qu'une seule fois.

Membres investisseurs

Un membre « Investisseur » est un membre « Actif » qui souscrit au programme d'obligations communautaires et qui, par le fait même, a réglé son droit d'adhésion pour être reconnu «membre Investisseur»

LE FIDUCIAIRE - Fiducie Desjardins

Le rôle du Fiduciaire sera le suivant:

- a) Représentation des intérêts des obligataires : Le fiduciaire agit en tant qu'agent de liaison entre l'émetteur d'obligations et les détenteurs d'obligations (les investisseurs). Il a la responsabilité de représenter les intérêts des obligataires pour s'assurer que les termes et conditions de l'émission d'obligations sont respectés.
- b) Surveillance des activités de l'émetteur : Le fiduciaire surveille les actions de l'émetteur pour garantir le respect des termes du contrat d'obligation. Cela inclut la vérification que les paiements d'intérêts et le remboursement du principal sont effectués conformément aux engagements contractuels.
- c) Protection des droits des obligataires : En cas de défaut de paiement ou d'autres violations des termes du contrat, le fiduciaire peut agir au nom des obligataires pour protéger leurs droits. Cela peut impliquer l'initiation d'actions légales ou d'autres mesures correctives.
- d) Gestion des modifications de contrat : Si des modifications aux termes de l'obligation sont nécessaires (par exemple, en cas de restructuration de la dette), le fiduciaire peut être impliqué dans le processus de négociation et d'approbation de ces changements.

4.3 MESURES POUR GARANTIR LE REMBOURSEMENT

4.3.1 Fonds de réserve

Le plan Stratégique décrit le processus de création d'un fonds de réserve accumulant 40% du bénéfice avant amortissement et intérêts (les « **BAAI** ») annuel de la Station ainsi que les redevances de 10 000 \$ par unité de construction domiciliaire de 200 unités au bas des pistes. Ce fonds sera créé par règlement corporatif de la SDASJ. L'utilisation des fonds accumulés est réservée aux paiements des dettes à long terme et ne peut servir à d'autres fins sans l'autorisation de la Société. L'accumulation des sommes à ce fonds est toutefois conditionnelle à la capacité de la Station à générer les BAAI prévu au plan quinquennal et au versement des redevances municipales prévues en lien avec la construction d'au moins 24 unités annuellement à compter de 2024-25.

Fonds de réserve						
	Solde	Dotation du	redevances	Paiements	Supplus	
	début	Fonds opération*	immobilières	cap et int	deficit	
2023-24	-	49,855		97,930	(48,075)	
2024-25	(48,075)	133,831	240,000	226,961	98,795	
2025-26	98,795	191,308	240,000	294,453	235,651	
2026-27	235,651	242,427	240,000	272,293	445,784	
2027-28	445,784	303,148	240,000	330,848	658,084	
2028-29	658,084	309,211	120,000	497,981	589,314	
2029-30	589,314	315,395	80,000	411,251	573,459	
<i>* Établi à 40% du BAAI</i>						

4.3.2 Garanties hypothécaires et caution municipales.

Les obligations des **séries A** et **D** sont non garanties et leur remboursement est en lien avec les prévisions du fonds de réserve.

Les obligations des **séries B, C, E** et **F** sont garantie par un lien hypothécaire de 2^e rang grevant immobilisations de la Station. Les obligations des **séries E** et **F** ont une caution municipale qui vient garantir le remboursement d'un pourcentage de la valeur nominale à l'échéance.

4.3.3 Juste valeur marchande (JVM) des immobilisations hypothéquées en faveur des séries B,C,E et F.

L'évaluation de la juste valeur marchande des immobilisations a été conduite par des firmes d'évaluateurs agréés indépendantes dont les rapports d'évaluation sont disponibles pour consultation. Au 31 octobre, l'évaluation de la valeur marchande des bâtiments, des remontées mécaniques et des équipements était d'environ 4 880 000 \$ comme suit :

Evaluation des actifs immobilisés		
Bâtiments*		2,300,000
Remontées Mécaniques**		858,500
Equipement**		
Sujet à hypothèque conventionnelle sans dépossession en faveur de Investissement Québec, #15-0144052-0001		
1,1,1 Équipement et outillage 796 500 1-23	796,500	
1,1,2 Équipement roulant 114 750 24-28	114,750	
1,1,3 Mobilier de bureau et matériel informatique 5 500 29	5,500	
1,1,4 Matériel roulant 12 000 29	12,000	
1,2 Sujet à hypothèque conventionnelle sans dépossession en faveur de Société d'aide au développement des collectivités du Fjord inc,18-1108110-0001 en vertu d'une cession de rang, #18-1154863-0001		
1,2,1 Machinerie 165 000 31-32	165,000	
1,2,2 Équipement (E-19) 450 000 33	450,000	
1,2,3 Équipement roulant (T-09) 70 000 34	70,000	
1,3 Sujet à hypothèque conventionnelle sans dépossession en faveur de Caisse Desjardins de la Baie-Bas-Saguanay, #22-0768971-0087, en vertu des cessions de rang, # 22-0876398-0002 et 22-0876398-0003		
1,3,1 Équipement roulant (T-07) 110 000 35	110,000	1,723,750
Total de la juste valeur marchande		4,882,250
* btf- Evaluateurs agréés- rapport 18 Octobre 2023		
** SIS SERVICES INC. <i>Évaluation et Gestion d'Actifs</i> Evaluation de la valeur marchande: Aout 2023		

4.4 COUVERTURE DES GARANTIES

Les obligations des **SÉRIES B,C,E,F** sont garanties par une hypothèque prenant rang après les créanciers institutionnels qui détiennent un lien de premier rang sur certains actifs. Pour être admissible au REER, la juste valeur marchande (JVM) des actifs grevés par hypothèque servant à garantir les obligations communautaires doit excéder, à la date d'émission, la valeur nominale des obligations émises plus tous les intérêts à être payés au cours du terme des obligations. Basée sur une émission d'obligations garanties totalisant 1 377 000 \$ (**séries B,C,E et F**), la JVM des actifs excèdent de 3 049 000 \$ l'ensemble des dettes garanties et la couverture de JVM après le capital émis est de 6 fois les intérêts jusqu'à l'échéance. La JVM et la couverture des intérêts est suffisante pour permettre également l'atteinte de l'objectif d'une émission à 2 500 000 \$.

<i>Couverture de la garantie de la juste valeur marchandes (JVM) des actifs immobilisés aux dettes obligataires subordonnées</i>			
Total valeur marchande des actifs avant acquisition - Au moment de l'émission			4,882,250
Moins: les créances garanties -1e hypothèque			
Investissement Québec	306,087		
SADC du Fyord	71,038		
Desjardins	78,443	455,568	
Excédent des VM sur les garantie en 1 ere hypothèque			4,426,682
Valeur nominale des obligation séries B,C,E,F garanties par les immobilisations.			1,377,500
Excédent des valeurs marchandes des Immob. sur toutes les dettes garanties par les actifs de la station			3,049,182
<i>Couverture des intérêts par la valeur marchande des Immobilisation - Obligations communautaires</i>			
Total des Intérêts a payer pour toute la durée du terme des obligations SERIES B.C.E.F			509,450
Couverture	nbre de fois		6.0

4.5 GOUVERNANCE ET TRANSPARENCE

4.5.1 Le conseil d'administration

Le Conseil de la Société est présentement formé de 10 personnes nommées à l'assemblée des membres. Tous les membres du Conseil travaillent bénévolement sans aucune compensation ou rémunération.

Le tableau suivant présente les administrateurs de la Société :

Nom	Poste au CA	Date d'entrée en fonction
Guy Bélanger	Président	25 octobre 2023
Denis Latulippe	Vice-président	25 octobre 2023
Michel Tremblay	Vice-président	16 nov 2023
André-Martin Bouchard	Administrateur	16 nov 2023
Eric Desbiens	Administrateur	16 nov 2023
Maryse Emond	Administrateur	16 nov 2023
Yvan Coté	Administrateur	16 nov 2023
Nicole Bouchard	Administrateur	16 nov 2023
Jean Lortie	Administrateur	16 nov 2023
Mia Arsenault	Administrateur	16 nov 2023

Guy Bélanger : retraité, administrateur de sociétés, administrateur de la SDASJ

Denis Latulippe : actuaire, membre du CA de Desjardins

Michel Tremblay : retraité, membre du CA la SDASJ

André-Martin Bouchard : ingénieur WSP

Eric Desbiens : administrateur de Conformit

Maryse Emond : Desjardins

Yvan Coté : Conseiller Municipal ASJ

Nicole Bouchard : retraité, ex-rectrice de l'UQAC

Jean Lortie : avocat chez McCarthy

Mia Arsenault : enseignante – École Fréchette - ASJ

4.5.2 Audit

Les membres nomment un auditeur pour faire rapport sur les états financiers annuels incluant le détail des dettes obligataires émises. Ces états financiers ainsi que le détail de la dette obligataire sont présentés en assemblée générale convoquées dans les 120 jours suivant la fin d'exercice.

4.5.3 Représentation au CA de la Société du Mont Édouard

Aux termes de la Convention de gestion la Société aura droit de nommer un nombre d'administrateur au conseil d'administration de la Station pour lui permettre d'exercer 30 % des votes. Certaines décisions comme l'approbation du budget annuel d'opération de la Station, la décision de contracter de nouveaux emprunts, l'achat d'équipement ou autres immobilisations excédent 50 000 \$ non prévus au budget, la nomination du (de la) président(e) du CA de la Station seront sujet à un vote en faveur d'au moins de 75 % au CA de la Station.

4.5.4 Clauses de défaut incluent aux conventions de prêts à la Station

Des clauses de défaut qui seront incluses aux conventions de prêts entre les AME et la Station donneront droit au CA des AME, en cas de défauts, de nommer un nombre additionnel d'administrateur au CA de la Station suffisant pour lui donner le contrôle.

4.6 FACTEURS DE RISQUES

4.6.1 Absence de marché pour la revente des obligations

Il n'existe aucun marché par l'entremise duquel les obligations acquises de la Société peuvent être vendues et, tel que plus amplement explicité ci-après, les obligations sont assujetties à des restrictions sur la revente. Il n'est par ailleurs pas prévu qu'un tel marché se développera.

4.6.2 Restrictions à la revente

Bien que les obligations visées par le présent placement soient cessibles, elles sont cependant assujetties à des restrictions sur la revente. Par exemple, une obligation assortie d'une caution municipale ne peut être vendue à une entreprise.

4.6.3 Risques liés aux taux d'intérêt des obligations

Les taux d'intérêt en vigueur affecteront la valeur des obligations. La valeur marchande des obligations décroîtra au fur et à mesure qu'augmenteront les taux d'intérêt en vigueur des titres de créances comparables et augmentera au fur et à mesure que décroîtront les taux d'intérêt en vigueur des titres de créances comparables.

4.6.1 Risque lié à la capacité financière de la Société

La probabilité que les souscripteurs des obligations communautaires touchent les versements exigibles aux termes des modalités des obligations communautaires dépendra de la santé financière de la Société et de sa solvabilité. La Société « Les Amis du Mont Édouard » a des ressources financières limitées et n'a aucuns flux de trésorerie provenant de l'exploitation. La capacité de la Société à répondre à ses obligations de paiement aux termes des obligations communautaires reposera sur la capacité de SDASJ à rembourser les sommes qui lui seront prêtées par la Société et à la capacité à réunir du financement supplémentaire. Rien ne garantit que la Société réussisse à atteindre ces objectifs.

4.6.2 Principaux risques associés au plan stratégique de la Station (SDASJ)

Certains risques associés à la non-matérialisation des hypothèses du plan Stratégique 2023-28 de la SDASJ peuvent représenter un risque pour l'investisseur en ce que la Station pourrait ne pas être en mesure d'honorer les obligations associées aux prêts accordés par les AME et par conséquent impacter la capacité des AME à rencontrer les termes de remboursement et de paiement d'intérêts liés aux obligations communautaires émises par la Société. Dans une situation où la Station se retrouvait insolvable, la capacité de la Société à rencontrer ses obligations financières en vertu des émissions obligataires pourrait être compromise.

Facteurs de risque avec la Station (SDASJ)	Commentaires
<p>#1 La Gouvernance et l'équipe de direction DE LA STATION Le manque de participation des membres du Conseil et des bénévoles à la réalisation du plan amenuiserait de manière sensible les chances de réussite. <i>La capacité de l'équipe de direction à mener toutes les actions de ce Plan sans la participation de bénévoles est impossible à cause des limites budgétaires imposées à l'équipe de direction.</i></p>	<p>Pour supporter l'équipe de direction, les membres du CA de la Station seront appelés à participer à la formation d'un certain nombre de comités et y travailler avec des bénévoles du milieu. La fonction finance doit être assumée en priorité par le comité Finance et vérification.</p>
<p>#2 La non-matérialisation des actions suggérées pour augmenter le nombre de jours ski La non-matérialisation des programmes pour augmenter l'achalandage de la Station au-delà de 56 000 J/S engendrerait une réduction de l'encaisse prévue au plan entre 950 000\$ et 1 000 000\$ sur 5 ans ce qui pourrait impacter la capacité d'honorer les engagements de remboursement du capital et des intérêts liés au programme d'obligations communautaires.</p>	<p>L'importance des autres facteurs d'atténuation prévus au plan tels les subventions et redevances municipales et les redevances immobilières seraient les seuls éléments de survie de la Station.</p> <p>L'importance de se doter d'un fonds de roulement fort au début avec une injection de 500 000\$ (prêt et subventions MRC) est capitale pour palier au report des effets liés à l'implantation de ces programmes.</p>

Facteurs de risque avec la Station (SDASJ)	Commentaires
	L' optimisation des procédés d'opération non prévue au plan est capitale pour maximiser la profitabilité des 56 000 J/S actuels.
<p>#3 La non-matérialisation du projet de construction domiciliaire La non-matérialisation du projet domiciliaire pour 96 unités prévues au plan priverait le fond de réserve servant à payer la dette d'une somme d'environ 960 000\$ ce qui pourrait impacter la capacité d'honorer les engagements de remboursement du capital et des intérêts liés au programme d'obligations communautaires.</p>	Les demandes de garanties municipales pour le financement des obligations communautaires et autres dettes à long terme servent à atténuer ce risque dans l' attente du développement immobilier.
<p>#4 Non-matérialisation combinée des hypothèses liées à l'achalandage et à la contribution de la construction domiciliaire au fond de réserve. <i>Selon le degré de non-réalisation, la non-matérialisation combinée de ces deux hypothèses pourrait assombrir de manière sensible les chances de pérennité et impliquer la vente ou de fermeture de la Station. L'échéancier et la capacité à honorer les remboursements des obligations et le paiement des intérêts à même l'encaisse de la Station en seraient très affectés.</i></p>	La seule façon de réduire de manière sensible la dépendance liée à l'achalandage et/ou la construction domiciliaire est le développement d'un projet communautaire lié aux activités nature aventure et des partenariats qui pourraient en découler. La réalisation d'un tel projet rendrait beaucoup moins circonstanciel dans le temps les aléas liés à notre éloignement géographique des grands centres urbains car il viendrait contribuer de manière sensible à l'augmentation du nombre de jours-ski de la station.

4.6.3 Pouvoir discrétionnaire étendu en ce qui concerne l'emploi du produit

La Société a un pouvoir discrétionnaire étendu en ce qui concerne l'emploi du produit net tiré d'un placement. La Société prévoit utiliser le produit net qui sera réuni aux termes du présent placement pour réaliser ses objectifs tel qu'ils sont indiqués à la rubrique 3.5. La Société a un pouvoir discrétionnaire étendu qui lui permet d'affecter le produit de la façon et au moment qu'elle jugera les plus efficaces. Par conséquent, les investisseurs s'en remettent au jugement de la direction quant à l'affectation du reliquat du produit d'un placement. La direction pourrait affecter le reliquat du produit d'un placement d'une façon qui pourrait ne pas convenir à un investisseur. Les résultats et l'efficacité de l'affectation du reliquat du produit sont incertains. Le défaut d'affecter le produit net tel qu'il est indiqué à la rubrique 3.5, ou le défaut par la Société de réaliser les objectifs énoncés qui figurent à cette rubrique, pourrait avoir une incidence défavorable sur les activités ou la situation financière de la Société.

4.7 PROCÉDURE DE SOUSCRIPTION AUX OBLIGATIONS COMMUNAUTAIRES

Les obligations communautaires seront souscrites de la façon suivante :

- 1) Les intéressés seront convoqués à des séances d'informations en vue de discuter du plan stratégique de la SDASJ, dont le plan dans son entièreté sera disponible sur le site internet : www.lesamis dumontedouard.com

- 2) Les intéressés devront prendre connaissance du présent document intitulé « la Trousse de l'investisseur » qui donne le détail des séries d'obligations communautaires à être émises et les risques associés à cet investissement.
- 3) Les intéressés devront signer une *convention de souscription* qui les engagent à souscrire aux obligations. Cette convention de souscription (voir ci-joint) sera signée entre la Société et l'investisseur et fera état du nombre d'obligations communautaires à être émises par la Société pour lesquelles l'investisseur s'engage à souscrire, les dates de déboursés, les conditions à être remplies à la clôture ainsi que les représentations et garanties de la Société et de l'investisseur.
- 4) Des précisions additionnelles seront fournies aux intéressés désirant acheter les obligations via un REER existant chez Desjardins ou via l'ouverture d'un nouveau compte REER chez Desjardins. Desjardins qui gère l'émission des obligations prendra aussi charge de la gestion des obligations placées dans un REER. Les dispositions REER seront également applicables aux FERR, sujet au respect des dispositions d'encaissement minimal des FERR prévues aux lois fiscales.
- 5) Aussitôt qu'un nombre suffisant de conventions de souscription pour une somme totale minimum de 1 590 000 \$ auront été signées, il y aura un appel de déboursés des sommes qui seront versées dans un compte en fidéicomis chez Fiducie Desjardins en attente de la séance de clôture qui devrait avoir lieu dans les 60 jours suivant le déboursés en fidéicomis, soit vers le 31 mars 2024.

4.8 CONDITIONS DE CLÔTURE

La clôture de la souscription aura lieu à une date ultérieure, au plus tard le 30 avril 2024, conditionnellement à la réalisation de chacune des conditions de clôture suivantes :

- 1) L'objectif de l'émission obligataire de 1 590 000 \$ est atteint le ou vers le 31 janvier 2024.
- 2) Les demandes de subventions PARIT/PAFIR et autres demandes permettent de financer un minimum de 55% du projet d'immobilisations et les confirmations d'admissibilités sont obtenues.
- 3) Les autres ententes de financement prévues au plan pour financer le projet d'immobilisation et le fonds de roulement sont conclues.
- 4) Les actifs détenus par la Municipalité de l'Anse-Saint-Jean sont transférés à la valeur comptable à SDASJ de manière à détacher la Station du périmètre comptable de la Municipalité.
- 5) Un bail emphytéotique de 35 ans entre la Municipalité de l'Anse-Saint-Jean et la SDASJ est convenu à la satisfaction des parties.
- 6) Un règlement a été adopté par la Municipalité de l'Anse-Saint-Jean et une entente est intervenue entre la Municipalité de l'Anse-Saint-Jean, la SDASJ et la Société pour que la redevance de 10 000 \$ par nouvelle construction dans le périmètre de la Station soit prélevée et conservée dans un fonds de réserve pour être utilisée pour le financement des programmes d'immobilisations de la Station du Mont Édouard et au remboursement de ses dettes liés à ce programme.

- 7) Un règlement a été adopté par la Municipalité de l'Anse-Saint-Jean et une entente est intervenue entre la Municipalité de l'Anse-Saint-Jean, la SDASJ et la Société pour que la redevance municipale sur les résidences touristiques dans le périmètre de la station soit prélevée et versée à la station pour subventionner l'entretien des équipements tel que prévus au plan.
- 8) Les règlements de la SDASJ sont modifiés pour créer le Fonds de réserve et y verser 40% des BAAI annuels.
- 9) Que la Municipalité de l'Anse-Saint-Jean et la MRC du Bas Saguenay cautionnent pour 800 000 \$ l'émission des obligations et/ou le financement des immobilisations tel que prévu au Plan Stratégique.
- 10) Le placement des obligations communautaires est dispensé de l'obligation de déposer un prospectus et d'inscription prévu par les lois sur les valeurs mobilières ou aux termes des décisions, consentements ou approbations qui peuvent être exigés pour permettre ce placement sans être tenu de déposer un prospectus.

5. COORDONNÉES ET CONTACTS

WEB: www.lesamis dumontedouard.com

Page Facebook : les amis dumontedouard.com

Réception : Municipalité de L'Anse-Saint jean
3 rue du Couvent
L'Anse-Saint-Jean, QC G0V 1J0

FIDUCIE DESJARDINS [à compléter]

Administrateurs CA : GUY BELANGER, président du CA
131 de la Providence
L'Anse-Saint-Jean, QC G0V 1J0
514-889-1076

DENIS LATULLIPPE, v.p. du CA
22 rue de l'Hermine
L'Anse-Saint-Jean, QC G0V 1J0
418-254-0418

Président de Campagne : JACQUES CHOUINARD
136 rue de Vébron
L'Anse-Saint-Jean, QC G0V 1J0
418-591-3143

Co-président(e) : PASCALE TESSIER
30 rue de Vébron
L'Anse-Saint-Jean, QC G0V 1J0
418-540-4561

ROBIN BERGERON
4 rue Canourgue
L'Anse-Saint-Jean, QC G0V 1J0
418-669-0119

6. CALENDRIER ET ECHÉANCIERS

Dates et échéances	Évènements
24 octobre 2023	Adoption du Plan Stratégique par le CA de la SDASJ
14 novembre 2023	Présentations du Plan au Conseil Municipal
16 novembre 2023	Constitution des AME et réunion du premier CA. Adoption d'une résolution pour lancer la campagne de financement obligatoire pour un montant minimum de 1.59 millions \$
15 décembre 2023	Assemblée Générale Annuelle (AGA) des membres de la SDASJ : Présentation du Plan Stratégique et lancement officiel de la campagne de financement obligatoire communautaire.
31 janvier 2024	Confirmation de la signature d'un nombre suffisant de conventions de souscription pour atteindre l'objectif minimum de 1.59 millions de \$.
31 mars-30 avril 2024	Clôture et émission des obligations communautaires.
mai 2024	Signature de la première convention de prêts entre les AME et la Station pour financer le plan de développement de la Haute route et autres étapes au plan d'immobilisations pour 2024-25