

Form PTO-1594 (Rev. 03-11)
OMB Collection 0651-0027 (exp. 03/31/2012)

U.S. DEPARTMENT OF COMMERCE
United States Patent and Trademark Office

RECORDATION FORM COVER SHEET TRADEMARKS ONLY

To the Director of the U. S. Patent and Trademark Office: Please record the attached documents or the new address(es) below.

1. Name of conveying party(ies):

GROUPE ANDERSON INC.

- Individual(s)
- General Partnership
- Corporation- State: _____
- Other Canadian Corporation
- Association
- Limited Partnership

Citizenship (see guidelines) _____

Additional names of conveying parties attached? Yes No

3. Nature of conveyance /Execution Date(s) :

Execution Date(s) January 30, 2012

- Assignment
- Security Agreement
- Other _____
- Merger
- Change of Name

2. Name and address of receiving party(ies)

Additional names, addresses, or citizenship attached? Yes No

Name: BDC CAPITAL INC.

Internal

Address: _____

Street Address: 5 Place Ville-Marie, Suite 500

City: Montreal

State: Quebec

Country: Canada Zip: H3B 5E7

- Association Citizenship _____
- General Partnership Citizenship _____
- Limited Partnership Citizenship _____
- Corporation Citizenship _____
- Other Banking Institution Citizenship _____

If assignee is not domiciled in the United States, a domestic representative designation is attached: Yes No
(Designations must be a separate document from assignment)

4. Application number(s) or registration number(s) and identification or description of the Trademark.

A. Trademark Application No.(s)

B. Trademark Registration No.(s)

3679169

Additional sheet(s) attached? Yes No

C. Identification or Description of Trademark(s) (and Filing Date if Application or Registration Number is unknown):

5. Name & address of party to whom correspondence concerning document should be mailed:

Name: Me Kim Toffoli

Internal Address: KAUFMAN LARAMEE LLP

Street Address: 800 René-Lévesque Blvd. West
Suite 2220

City: Montreal

State: Quebec Zip: H3B 1X9

Phone Number: (514) 871-5313

Fax Number: (514) 875-7147

Email Address: ktoffoli@kaufmanlaramee.com

6. Total number of applications and registrations involved:

1

7. Total fee (37 CFR 2.6(b)(6) & 3.41) \$40.00

- Authorized to be charged to deposit account
- Enclosed

8. Payment Information:

Deposit Account Number SEE PTO-2038 FORM

Authorized User Name _____

9. Signature:

Signature

February 3, 2012

Date

KIM TOFFOLI

Name of Person Signing

Total number of pages including cover sheet, attachments, and document: 34

Documents to be recorded (including cover sheet) should be faxed to (571) 273-0140, or mailed to:
Mail Stop Assignment Recordation Services, Director of the USPTO, P.O. Box 1460, Alexandria, VA 22313-1460

OP \$40.00 367916

**HYPOTHEC ON UNIVERSALITIES
FOR PRESENT AND FUTURE OBLIGATIONS**

On this _ day of _ two thousand and _

BEFORE Me _ the undersigned Notary for the Province of Quebec,
practising in the _

A P P E A R E D:

BDC CAPITAL INC., a wholly-owned subsidiary of Business Development Bank of Canada, duly constituted in accordance with the *Canada Business Corporations Act*, having a place of business in the City of Montreal at 5 Place Ville-Marie, Suite 500, Province of Quebec, H3B 5E7, herein acting and represented by Ms. _____, its _____, and Ms. _____, its _____, hereunto duly authorized by a resolution of its sole shareholder, Business Development Bank of Canada, adopted on the ___ day of _____, themselves represented by Kim Toffoli, of the law firm Kaufman Laramée L.L.P., pursuant to a power of attorney under private seal dated _____; the certified extract of the resolution and the power of attorney are appended hereto as Schedule "A";

The notice of address of BDC Capital Inc. is registered at the Personal and Movable Real Rights Registry Office under number 034336.

(hereinafter called the "**Bank**")

A N D:

—

(hereinafter called the "**Debtor**")

WHO HAVE DECLARED AND AGREED AS FOLLOWS:

I. THE SECURED OBLIGATIONS

The hypothec in this agreement is granted to secure:

- A) all obligations, present and future, direct or indirect, absolute or contingent, matured or not, whether incurred alone or with any other person, of the Debtor towards the Bank:
 - i) under or pursuant to this agreement, as amended or restated from time to time;
 - ii) under or pursuant to the letter of offer relating to loan number •, and its schedule, dated • addressed by the Bank to the Debtor and accepted by the Debtor, or relating thereto, including any amendments or renewals thereof and any replacements or substitutions therefor; and
- B) all other obligations, present and future, direct or indirect, of the Debtor to the Bank, it being understood that any new obligation

of the Debtor to the Bank secured hereby will be one for which the Debtor has obligated itself again under the provisions of this agreement in accordance with Article 2797 of the Civil Code of Quebec.

All obligations secured by this hypothec are herein called the "Secured Obligations", and such expression includes interest, costs and damages.

II. HYPOTHEC

- 1. To secure the performance and payment of the Secured Obligations, the Debtor hypothecates and creates a security interest in the universality of all its property, movable and immovable, corporeal and incorporeal, present and future, of whatever nature and wherever situated (the "mortgaged property").
- 2. This hypothec is granted for the sum of _ Canadian dollars (\$ _), with interest at the rate of twenty-five percent (25%) per annum from the date hereof.
- 3. Without limiting the generality of the foregoing, this hypothec namely affects the immovable described hereafter, all present and future rents generated by these immovable and by the Debtor's other immovable as well as the indemnities payable under insurance contracts covering said rents;

DESCRIPTION

—

III. ADDITIONAL HYPOTHEC

To secure the payment of interest not already secured by the hypothec created in Article II and to further secure the performance and payment of the Secured Obligations hereunder, the Debtor hypothecates all the property described or referred to in Article II for an additional amount equal to twenty percent (20%) of the principal amount of the hypothec created in Article II.

IV. RANKING OF HYPOTHECS

The hypothecs created herein on inventory and claims shall be subordinated to and rank after any other hypothec that may be granted on this property by the Debtor in favour of any bank or financial institution granting operating loans or operating credit to the Debtor. In the case of claims, this assignment of rank shall be limited to claims and receivables, present and future, resulting from the Debtor's current operations, and particularly from the revenue from alienation or leasing of inventory and the insurance proceeds of this property. It shall not extend to, among other things, claims resulting from leasing, alienation or expropriation of other property, nor from the insurance proceeds thereof.

The term "inventory" means the inventory owned by the Debtor or held on its behalf, regardless of whether it consists of raw materials, materials or goods wrought or processed or in process by the Debtor or by others, or of goods serving for packaging, goods held by third parties under a lease, leasing, franchise or licence, or any other agreement made with the Debtor, livestock or produce of the soil and fruit, from the time they are extracted from the soil.

V. DEBTOR'S DECLARATIONS

The Debtor declares and warrants the following:

1. The Debtor is the absolute owner of the immovable described at Article II; the mortgaged property is free and clear of all real rights, hypothecs or security other than the following: _
2. The Debtor is in compliance with all applicable laws, ordinances, regulations and policies, the breach of which could have an adverse effect on the Debtor's business or its ability to perform the Secured Obligations, including environmental laws and regulations.
3. The rents and income of the mortgaged property have not been assigned to any third party.
4. If the Debtor is an individual, the Debtor's matrimonial status is as follows: _
5. The mortgaged property is and will be situated in the Province of Quebec, except for the following property: _
6. The Debtor's head office (or domicile, if the Debtor is an individual) is located at the following address: _
7. More than six months have elapsed since the completion of the last construction or renovation works in respect of the hypothecated immovable except, where applicable, for works which the Bank has been informed of in writing.

VI. COVENANTS

1. The Debtor shall inform the Bank without delay of any change to its name or to the content of the representations made in article V.
2. On demand, the Debtor shall deliver to the Bank a copy of all leases relating to the mortgaged property and shall provide to the Bank any and all information relating to said leases.
3. The Debtor shall pay, when due, all duties, taxes and charges relating to the mortgaged property, as well as any debt which could rank prior to the hypothec constituted hereby and shall provide to the Bank, on demand, evidence that the payments described herein have been made.

4. The Debtor shall insure the mortgaged property and keep it constantly insured for its full insurable value against damage caused by theft, fire and all other risks against which a prudent administrator would insure the mortgaged property. The Debtor shall also obtain insurance covering loss of revenue resulting from loss of or damage to the mortgaged property. The Bank is hereby designated as the beneficiary of the indemnities payable under these policies. The Debtor shall cause such designation to be inscribed in the policies which must also contain the customary clauses protecting hypothecary creditors in the form approved by the Insurance Bureau of Canada. The Debtor shall provide the Bank with a copy of each policy and, at least thirty (30) days prior to the expiration or cancellation of a policy, the Debtor shall provide to the Bank evidence of the renewal or replacement thereof. Receipt by the Bank of such proceeds, whether or not remitted to or endorsed by the Debtor shall not reduce the Bank's rights and privileges unless said proceeds are applied expressly as a reduction of any outstanding balance and shall not in any case constitute novation.
5. The Debtor shall do all things and sign all documents necessary for the hypothec constituted hereunder to have full effect and be constantly perfected and enforceable against third parties.
6. The Debtor shall protect and adequately maintain the mortgaged property and exercise its activities in such a manner as to preserve its value. The Debtor shall comply with all laws and regulations applicable to the operation of its business and to the mortgaged property, including without limitation environmental laws and regulations.
7. The Debtor shall keep all books, records and accounts which a prudent administrator would keep with respect to the mortgaged property; the Debtor shall permit the Bank to examine said books, records and accounts and to obtain copies of same.
8. The Debtor shall keep the mortgaged property free of all real rights, hypothecs or security, save those which the Bank has consented to in writing. The Debtor shall not give grant, assume or permit to exist, any lien, hypothec, mortgage, security interest or other encumbrance on any of its assets that are subject to the security other than encumbrance agreed to in writing by the Bank and it shall not grant any licences in or of its Intellectual Property other than as disclosed and consented to by the Bank.
9. The Debtor shall not dispose of nor lease the mortgaged property, including without limitation, the licensing of any intellectual property, unless the Bank consents thereto in writing. Notwithstanding any such disposal, the Debtor shall remain liable for the payment of the Secured Obligations and this deed shall remain in full force and effect. However, if not in default hereunder, the Debtor may sell its inventory or lease the mortgaged property in the ordinary course of its business and at market conditions. Moreover, if a disposition is made without the Bank's prior consent, the Bank shall be entitled to demand immediate repayment of the Secured Obligations, even if they are not yet due.

10. The Debtor shall not change the use, destination or nature of the mortgaged property nor allow any construction or renovation work to be performed thereon without the prior written consent of the Bank.
11. If the Debtor is a corporation, the Debtor shall not amalgamate with another person nor commence dissolution or liquidation proceedings, without the written consent of the Bank.
12. The Debtor shall provide to the Bank all information reasonably required by it with respect to the mortgaged property or to verify if the Debtor is in compliance with the covenants and obligations contained herein. The Debtor shall inform the Bank of any fact or event which could adversely affect the value of the mortgaged property or the financial condition of the Debtor.
13. The Debtor, with respect to the Intellectual Property, shall take all necessary steps and initiate all necessary proceedings, to maintain the registration or recording of the Intellectual Property, to defend the Intellectual Property, from infringement and to prevent any licensed or permitted user from doing anything that may invalidate or otherwise impair the Intellectual Property.
14. The Debtor, with respect to copyright forming part of the Intellectual Property, provide to the Bank waivers of the moral rights thereto executed by all contributors or authors of the copyrighted work.
15. On demand, the Debtor shall pay the amount of any loss suffered by the Bank due to the repayment before maturity of the whole or part of the Secured Obligations, whatever may be the cause of such repayment (including where such repayment is made further to an event of default). The amount of this loss shall form part of the Secured Obligations.
16. The Debtor shall pay all costs incurred by the Bank with respect to this deed and to any release relating thereto, including the fees of the Bank's legal counsel and fees incurred in order to render the Bank's rights opposable to third parties. The Debtor shall provide to the Bank, on demand, a certificate of location of the hypothecated immovable of recent date.
17. The Debtor shall reimburse the Bank for all costs and expenses incurred by it in order to exercise its rights or to fulfill the obligations of the Debtor, the whole with interest from the date the costs and expenses are incurred or paid by the Bank at an annual rate equal to the Bank's Floating Base Rate in effect from time to time, plus ___% per annum. The hypothec and security interest granted hereby under Article II hereof shall also secure the reimbursement of said costs and expenses as well as the payment of said interest. All such costs and expenses incurred or paid by the Bank, with interest thereon, shall form part of the Secured Obligations.

For the purposes hereof, "Bank's Floating Base Rate" means the annual rate of interest announced by the Bank through its offices from time to time as its floating rate then in effect for determining the

floating interest rates on Canadian Dollar loans. The Bank's Floating Base Rate on the date hereof is ____% per annum

18. The Debtor shall at all times pay the Bank, at the latter's request, all judicial fees, charges or other legal expenses as well as extra judicial fees in accordance with the tariffs established under the Bar Act and its ensuing regulations, the expenses and fees of an agent or trustee, or any costs incurred in the course of ensuring fulfillment of all of the Debtor's obligations hereunder, protecting and realizing the assets given as security for the Secured Obligations, or appraising the assets during the life of any of the Secured Obligations or in the event of their liquidation.

In addition, the Debtor covenants to pay the costs of any appraiser and any environmental investigator engaged by the Lender to effect any inspection, appraisal, investigation or environmental audit of the secured assets during the life of any of the Secured Obligations or in the event of their liquidation, and the cost of any environmental rehabilitation, removal, or repair necessary to protect, preserve or remediate the secured assets, including any fine or penalty the Lender is obliged to incur by reason of any statute, order or direction by competent authority.

19. If any of the hypothecated immovables in Section II of this deed is or are held in co-ownership, the debtor undertakes to observe all the requirements imposed by the law with respect to co-ownership, and each and every one of the prescriptions, stipulations, charges, conditions and obligations of the declaration of co-ownership published in respect of these immovables.

The Debtor assigns to the Bank the voting rights it holds at the co-owners' meeting. The Bank hereby appoints the Debtor as its attorney to exercise the said voting right. This mandate is completely revocable at the Bank's sole discretion.

The Debtor acknowledges that it is solely bound to the syndicate of co-owners for any arrears of contributions to the common expenses fund or the contingency fund or any other contribution and undertakes to hold harmless and indemnify the Bank in respect of any sums that it might disburse in this regard.

The Debtor undertakes to see to the registration of the Bank's co-ownership rights and to declare to the syndicate the assignment. The Debtor shall be liable for any prejudice resulting from an omission to this effect.

VII. ENVIRONMENT

The Debtor represents and agrees that:

- a) it operates and will continue to operate in conformity with all environmental laws and will ensure its staff is trained as required for that purpose;

- b) its assets are and will remain free of environmental damage or contamination;
- c) there has been no complaint, prosecution, investigation or proceeding with respect to the Debtor's business or assets;
- d) it will advise the Bank immediately upon becoming aware of any environmental problem;
- e) It will provide the Bank with copies of all communications with environmental officials and all studies or assessments prepared for the Debtor and does consent to the Bank contacting and making inquiries of officials or assessors.

VIII. RIGHTS OF THE BANK

1. The Bank may inspect or have the mortgaged property appraised from time to time at the Debtor's expense. For that purpose, the Debtor shall permit the Bank to have access to the mortgaged property.

2. The Bank may inspect and copy the Debtor's Books and Records, either at the Debtor's premises or at the financial advisor's premises. The Bank may contact and make inquiries with the Debtor's lessors as well as environmental officials, assessors, municipal authorities and any taxing body.

In addition to the reporting requirements set out herein, the Bank may require the opinion of an independent qualified auditor.

3. The Bank may, without being bound to do so, fulfill any or all of the obligations of the Debtor hereunder.

4. The Debtor may collect all debts forming part of the mortgaged property until the Bank withdraws its authorization to the Debtor to do so. Upon such withdrawal, the Bank may collect such debts and shall be entitled to a reasonable commission which it may deduct from any amount collected.

5. Where the mortgaged property includes shares or securities, the Bank may, without being bound to do so, exercise any right attached thereto, including any right to vote and any right of conversion or redemption.

6. If the Bank has possession of the mortgaged property, it shall have no obligation to maintain the use for which the mortgaged property is normally intended, to make it productive or to continue its use or operation. However, the Bank may, without being bound to do so, sell the mortgaged property in its possession where the mortgaged property is likely to perish or depreciate or decrease in value.

7. The Debtor constitutes and appoints the Bank as its Irrevocable attorney, with full power of substitution, to do any act and to sign any document necessary or useful to the exercise of the rights conferred on the Bank hereunder.

8. The Bank shall register assignments of the Intellectual Property, and shall use, sell, assign, license or sub-license any of the Intellectual Property.
9. The rights conferred on the Bank under this Article VIII may be exercised by the Bank irrespective of whether the Debtor is or is not in default hereunder.

IX. DEFAULTS AND RECOURSES

1. The Debtor shall be in default in each and every one of the following events:
 - a) If the Debtor is in default under in the performance or payment of any of the Secured Obligations;
 - b) If any of the representations made in article V or warranty made herein is inaccurate or ceases to be accurate;
 - c) If the Debtor does not fulfill any one of its covenants hereunder;
 - d) If the Debtor is in default under any other contract or agreement between it and the Bank or under any other hypothec or security affecting the mortgaged property;
 - e) If the Debtor ceases to carry on its business, becomes insolvent or Bankrupt; or
 - f) If any or all of the mortgaged property is seized or is subject to a taking of possession by a creditor, a receiver or any other person performing similar functions.
 - g) An order of execution against the Debtor's assets or any part thereof remains unsatisfied for a period of ten (10) days.
 - h) The Lessor under any lease to the Debtor of any immovable/real or moveable/personal property, taken any steps to or threatens to terminate such lease, or otherwise exercise any of its remedies under such lease as a results of any default thereunder by the Debtor.
 - i) The Debtor causes or allows hazardous materials to be brought upon any land or premises occupied by the Debtor or incorporated into any of its assets without the Bank's prior consent, or if the Debtor causes, permits or fails to remedy any environmental contamination upon, in or under any of its lands or assets, or fails to comply with any abatement or remediation order given by a responsible authority.
 - j) Default under any operating permit, lease of land or personal property or in arrears of payment to any taxing authority.
2. Upon the Debtor's default, the Bank may terminate any obligation it may have had to grant credit or make advances to the Debtor and

declare exigible all obligations of the Debtor which are not yet due. Upon such default, the Bank may also exercise all recourses available to it under applicable law and realize on its hypothec, namely by enforcing the hypothecary rights provided in the Civil Code of Quebec.

3. Upon the Debtor's default, the Bank may use and manage the mortgaged property at the Debtor's expense with full authority to grant new leases or renew existing leases upon such terms and conditions as the Bank may deem appropriate. The Bank may also compromise or transact with the Debtors of the hypothecated debts and may grant releases and discharges thereto. The Bank may also complete the manufacture of mortgaged inventories and do all things necessary or useful to their sale.

X. GENERAL PROVISIONS

1. The hypothec created hereby is in addition to and not in substitution for any other hypothec or security held by the Bank.
2. This hypothec constitutes continuing security which shall continue in effect notwithstanding any payment from time to time, in whole or in part, of the Secured Obligations. Furthermore, any new obligation of the Debtor towards the Bank secured hereby will be one for which the Debtor has obligated itself again in accordance with Article 2797 of the Civil Code of Quebec. The Debtor shall not, without the Bank's written consent, subrogate a third party in the hypothec or the Bank's rights hereunder.
3. In each case provided in paragraph 1 of Article IX, the Debtor shall be in default by the mere lapse of time, without the necessity of any notice or demand.
4. Any sum collected by the Bank in the exercise of its rights may be held by the Bank as mortgaged property or may be applied to the payment of the obligations secured hereunder, whether or not yet due. The Bank shall have discretion as to how any such collected sum shall be applied.
5. The Bank shall not be bound to exercise its rights resulting from these presents and shall not be responsible for the non-exercise of such rights. The Debtor shall use its best efforts to ensure that the debts forming part of the mortgaged property be regularly paid and the Bank shall have no obligation to inform the Debtor of any payment irregularity which it may know of.
6. The exercise by the Bank of any of its rights shall not preclude the Bank from exercising any other right resulting from the present deed; all the rights of the Bank are cumulative and not alternative. The failure of or forbearance by the Bank to exercise any of its rights arising from these present shall not constitute a renunciation to the later exercise of such right. The Bank may exercise of its rights arising from these presents without being required to exercise any right against the Debtor or against any other person liable for the payment of the obligations secured hereunder or to realize on

any other security held for the payment of such obligations. No action or omission on the part of the Bank shall constitute or imply a renunciation of its rights to decide the Debtor is in default or to avail itself of its rights pursuant to such default, unless the Bank explicitly declares other wise after the default has occurred.

7. The Bank shall only be required to exercise reasonable care in the exercise of its rights or the performance of its obligations hereunder and, in any event, shall only be liable for its intentional fault or gross negligence.
8. The Bank may delegate at another person the exercise of its rights or the performance of its obligations resulting from these presents. In such a case, the Bank may provide that person with any information it may have concerning the Debtor or the mortgaged property.
9. The rights of the Bank hereunder shall also benefit any successor of the Bank, including any entity resulting from the amalgamation of the Bank with another person.
10. Neither the signature of this deed, nor registration of the rights created hereby shall constitute, nor be interpreted as an undertaking by the Bank to provide the Debtor with any financial assistance of any type whatsoever.

XI. INTERPRETATION

1. If the word "Debtor" designates more than one person, each such person shall be jointly and severally liable to the Bank for the performance of all the obligations provided in this deed.
2. The rights and recourses of the Bank may be exercised against all the mortgaged property or separately against any portion thereof.
3. This deed shall be governed and interpreted by the law in force in the Province of Quebec. The parties hereto have expressly agreed that this deed be executed in the English language. Les parties ont expressément convenu que le présent acte soit rédigé en anglais.

XII. ELECTION OF DOMICILE

In conformity with article 83 of the Civil Code of Quebec, the Debtor elects domicile at the Office of the clerk of the Superior Court for the district in which the immovable is located.

WHEREOF ACTE, at _ made and passed the day and year above-mentioned under number _

And, AFTER DUE READING HEREOF, the parties have signed with and in the presence of the undersigned notary.

BDC CAPITAL INC.
per:

-

-

Me __, notary

HYPOTHÈQUE UNIVERSELLE MOBILIÈRE ET IMMOBILIÈRE
(OBLIGATIONS PRÉSENTES ET FUTURES)

Ce trentième jour de janvier DEUX MILLE DOUZE
(30-01-2012)

DEVANT Me MARIE-CLAUDE E. CÔTÉ notaire à Victoriaville province de Québec.

O N T C O M P A R U :

BDC CAPITAL INC., une filiale à part entière de Banque de développement du Canada, dûment constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, ayant une place d'affaires en la cité de Montréal, 5, Place Ville-Marie, bureau 500, Montréal (Québec) H3B 5E7, agissant aux présentes et représentée par Madame Danielle Landry, sa Vice-présidente – Financement subordonné et par Monsieur Louis-David Julien, son Directeur général - Financement subordonné, dûment autorisés par résolution de son unique actionnaire, Banque de développement du Canada, adoptée le 10 novembre 2011, eux-mêmes représentés par Me Kim Toffoli, avocate de l'étude Kaufman Laramée s.e.n.c.r.l., aux termes d'une procuration sous seing privé en date du 2 décembre 2011; copie certifiée d'un extrait de ladite résolution et copie de ladite procuration étant annexées à titre d'Annexe « A » et à la minutes des présentes après avoir été reconnues véritables et signées pour identification par ledit mandataire avec et en présence du notaire soussigné;

L'avis d'adresse de BDC Capital Inc. est inscrit au répertoire des adresses du registre foncier du Québec sous le numéro 6 509 081 et au bureau de la publicité des droits personnels et réels mobiliers sous le numéro 034336.

(ci-après appelée la "Banque")

ET :

GROUPE ANDERSON INC., société par actions légalement constituée en vertu de la Loi sur les sociétés par actions du Québec, immatriculée le 24 janvier 2012 sous le numéro 1167956532, ayant son siège au numéro 5125, rue de la Plaisance, à Chesterville, province de Québec, G0P 1J0, étant aux droits de "9251-7754 QUÉBEC INC." et "GROUPE ANDERSON INC.", par la fusion de ces deux dernières, tel qu'il appert du certificat de fusion émis par le Registraire des entreprises en date du 1^{er} janvier 2012, ladite Groupe Anderson inc. étant aux droits de "GROUPE ANDERSON INC." et "9218-4852 QUÉBEC INC.", par la fusion de ces deux dernières, tel qu'il appert du certificat de fusion émis par le Registraire des entreprises en date du 31 janvier 2010, GROUPE ANDERSON INC. étant également aux droits de "FLD BIOMASSE TECHNOLOGIES INC." et "NOVATEK LASER INC.", par la fusion de ces deux dernières, tel qu'il appert du

UNIVERSELLE pour obligations présentes et futures (04-2007)

- 1 -

TRADEMARK
REEL: 004711 FRAME: 0851

certificat de fusion émis par le Registraire des entreprises en date du 30 août 2009, NOVATEK LASER INC. étant également aux droits de "NOVATEK LASER INC." et "9185-8837 QUÉBEC INC.", par la fusion de ces deux dernières, tel qu'il appert du certificat de fusion émis par le Registraire des entreprises en date du 31 août 2008, NOVATEK LASER INC. étant également aux droits de "NOVATEK LASER INC." et "MACHINERIE ANDERSON INC.", par la fusion de ces deux dernières, tel qu'il appert du certificat de fusion émis par le Registraire des entreprises en date du 28 août 2005, NOVATEK LASER INC. étant également aux droits de "9006-7414 QUÉBEC INC." et "LES MACHINERIES YVON BEAUDOIN INC." et "9115-2843 QUÉBEC INC.", par la fusion de ces trois dernières, tel qu'il appert du certificat de fusion émis par le Registraire des entreprises en date du 1^{er} septembre 2002, ladite GROUPE ANDERSON INC., ci-après représentée par Patrice Desrochers, président, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu d'une résolution du conseil d'administration et des actionnaires de ladite société en date du 30 janvier 2012, et dont copies certifiées desdites résolutions demeurent annexées à titre d'annexe «B» et à la minute des présentes après avoir été reconnues véritables et signées pour identification par ledit représentant en présence du notaire soussigné;

Ci-après appelée le "Débiteur"

QUI DÉCLARENT ET CONVIENNENT CE QUI SUIT:

ATTENDU QUE la Banque a émis une lettre d'offre de financement en faveur de Groupe Anderson inc. (pré-fusion) (« GA ») et 9251-7754 Québec Inc. (« 9251 ») en date du 2 décembre 2011, laquelle lettre d'offre de financement a été acceptée par GA et 9251 en date du 6 décembre 2011 (la « Lettre d'offre »);

ATTENDU QUE GA et 9251 ont fusionnées en date du 1^{er} janvier 2012, le tout conformément à une convention de fusion intervenue pour valoir en date du 1^{er} janvier 2012, à midi, et que le Débiteur est l'entité résultante de cette fusion.

ATTENDU QUE la Banque a émis une lettre d'amendement en faveur du Débiteur en date du 23 janvier 2012, laquelle amende certains termes et conditions de la Lettre d'offre (la « Lettre d'amendement »).

I. OBLIGATIONS GARANTIES

L'hypothèque prévue en vertu du présent acte est consentie afin de garantir :

- A) toutes les obligations, actuelles et à venir, directes ou indirectes, absolues ou éventuelles, échues ou non échues, encourues par le Débiteur, à quelque titre que ce soit, comme emprunteur, garant ou autre, seul ou avec d'autres personnes, envers la Banque :
 - (i) en vertu ou conformément au présent acte, et tous les renouvellements, remplacements, ajouts ou modifications, substitutions ou reformulations qui y sont apportés, le cas échéant; et

UNIVERSELLE pour obligations présentes et futures (04-2007)

- 2 -

- (ii) en vertu ou conformément à la Lettre d'offre, telle qu'amendée par la Lettre d'amendement, des annexes qui en font parties (collectivement, la « **Convention d'investissement** ») ou relativement à la Convention d'investissement, et tous les renouvellements, remplacements, ajouts ou modifications, substitutions ou reformulations qui y sont apportés, le cas échéant.

Copie de la Convention d'investissement est annexée à titre d'annexe « C » et à la minute des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit mandataire avec et en présence du notaire soussigné;

- B) toutes les autres obligations, actuelles et à venir, directes ou indirectes, absolues ou éventuelles, échues ou non échues, encourues par le Débiteur, à quelque titre que ce soit, comme emprunteur, garant ou autre, seul ou avec d'autres personnes, envers la Banque, étant entendu que toute nouvelle obligation du Débiteur envers la Banque garantie par les présentes en sera une pour laquelle le Débiteur s'est obligé à nouveau en vertu des dispositions des présentes conformément à l'article 2797 du *Code civil du Québec*.

Toutes les obligations garanties par la présente hypothèque sont appelées ci-après les « **obligations garanties** » et cette expression comprend l'intérêt, les frais et les dommages-intérêts.

II. HYPOTHÈQUE

1. Pour garantir le paiement des obligations garanties, le Débiteur hypothèque et affecte d'une sûreté l'universalité de tous ses biens meubles et immeubles, corporels et incorporels, présents et à venir, de quelque nature qu'ils soient et où qu'ils puissent se trouver.

Sans limiter la portée de ce qui précède, les biens hypothéqués incluent également I) l'universalité de la propriété intellectuelle du Débiteur, présente et à venir, comprenant notamment les marques de commerce, noms d'emprunt, dénominations et raisons sociales, brevets, droits de concession, licences et permis, droits d'auteurs, dessins industriels, secrets commerciaux et savoir-faire, y incluant sans limiter la généralité de ce qui précède, la propriété intellectuelle décrite à l'annexe « D » ; et II) les véhicules décrits à l'annexe « E » et à la minute des présentes après avoir été reconnus véritables et signés pour identification par ledit mandataire avec et en présence du notaire soussigné.

2. Les biens suivants, dans la mesure où ils ne sont pas déjà inclus dans la description apparaissant ci-dessus, sont également affectés par l'hypothèque et la sûreté constituées en vertu des présentes ; l'expression « **biens hypothéqués** » comprend donc aussi les biens suivants :

- (a) le produit de toute vente, location ou autre disposition des biens visés au paragraphe 1, toute créance résultant d'une telle vente, location ou autre disposition, ainsi que tout bien acquis en remplacement ;
 - (b) toute indemnité d'assurance ou d'expropriation payable à l'égard des biens hypothéqués ;
 - (c) le capital, les fruits et les revenus des biens hypothéqués ainsi que tout droit rattaché aux biens hypothéqués ;
 - (d) lorsque les biens visés au paragraphe 1 comprennent des valeurs mobilières, toutes les autres valeurs émises dans l'avenir en remplacement de ces valeurs mobilières ; et
 - (e) tous les titres, documents, registres, toutes les factures et tous les comptes constatant les biens hypothéqués ou s'y rapportant.
3. Sans limiter la généralité de ce qui précède, cette hypothèque affecte notamment l'immeuble décrit ci-dessous, de même que les loyers présents et à venir produits par cet immeuble et les autres immeubles du Débiteur, ainsi que les indemnités payables en vertu des contrats d'assurance couvrant ces loyers.

DÉSIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant

a) la subdivision SIX du lot originaire numéro VINGT-TROIS (23-6) du cadastre officiel Paroisse de Saint-Paul, dans la circonscription foncière d'Arthabaska.

b) la subdivision SEPT du lot originaire numéro VINGT-TROIS (23-7) du cadastre officiel Paroisse de Saint-Paul, dans la circonscription foncière d'Arthabaska.

c) la subdivision NEUF du lot originaire numéro VINGT-TROIS (23-9) du cadastre officiel Paroisse de Saint-Paul, dans la circonscription foncière d'Arthabaska.

d) la subdivision TROIS du lot originaire numéro VINGT-SIX (26-3) du cadastre officiel Paroisse de Saint-Paul, dans la circonscription foncière d'Arthabaska.

e) une partie du lot originaire VINGT-TROIS (Ptie 23) du cadastre officiel Paroisse de Saint-Paul, dans la circonscription foncière d'Arthabaska, laquelle partie est bornée et décrite comme suit: vers le sud-ouest par la rue de la Plaisance (23 ptie), vers le nord-ouest par les lots 23-7 et 23-9 (ci-dessus décrits), vers l'est par une partie du lot 26 (ci-dessous décrite), et vers le sud-est par une partie du lot 23-8 (ci-dessous décrite); mesurant dix-huit mètres et vingt-neuf centièmes (18,29 m) vers le sud-ouest, soixante et onze mètres et quarante-neuf centièmes (71,49 m) vers le nord-ouest, vingt-cinq mètres et quatre-vingt-seize centièmes (25,96 m) vers l'est, cinquante-trois mètres et trente centièmes (53,30 m) vers le sud-

est. Contenant en superficie: mille cent quarante et un mètres carrés (1 141 m.c.).

f) une partie du lot original VINGT-TROIS (Ptie 23) du cadastre officiel Paroisse de Saint-Paul, dans la circonscription foncière d'Arthabaska, laquelle partie est bornée et décrite comme suit: vers le sud-ouest par le lot 23-9 (ci-dessus décrit), vers le nord-ouest et le nord-est par une partie du lot 23, et vers l'est par une partie du lot 26 (ci-dessous décrite); mesurant cent-vingt-quatre mètres et quatre-vingt-six (124,86 m) vers le sud-ouest, quatre-vingt-onze mètres et quarante-quatre centièmes (91,44 m) vers le nord-ouest, trente et un mètres et quarante-cinq centièmes (31,45 m) vers le nord-est, cent trente mètres et soixante-douze centièmes (130,72 m) vers l'est. Contenant en superficie sept mille cent quarante-six mètres carrés et cinq dixièmes (7 146,5 m.c.).

g) une partie du lot original VINGT-SIX (Ptie 26) du cadastre officiel Paroisse de Saint-Paul, dans la circonscription foncière d'Arthabaska, laquelle partie est bornée et décrite comme suit: vers l'ouest par des parties du lot 23 (ci-dessus décrites), vers le nord-est par une partie du lot 26, vers le sud-est par une partie des lots 26 et 26-1 (ci-dessous décrite), vers le sud-ouest par une partie du lot 26-1 (ci-dessous décrite) et le lot 26-3 (ci-dessus décrit), et vers le nord-ouest par le lot 26-3 (ci-dessus décrit); mesurant respectivement; vingt-cinq mètres et quatre-vingt-seize centièmes (25,96 m) et cent trente mètres et soixante-douze centièmes (130,72 m) vers l'ouest, cent quarante-six mètres et dix-sept centièmes (146,17 m) vers le nord-est, respectivement; cent dix-sept mètres et dix-huit centièmes (117,18 m) et sept mètres et soixante-six centièmes (7,66 m) vers le sud-est, respectivement; dix-huit mètres et quatre-vingt-sept centièmes (18,87 m) et quinze mètres et trente-sept centièmes (15,37 m) vers le sud-ouest, quinze mètres et vingt-sept centièmes (15,27 m) vers le nord-ouest. Contenant en superficie: dix mille trente-six mètres carrés (10 036 m.c.).

h) une partie de la subdivision HUIT du lot original numéro VINGT-TROIS (Ptie 23-8) du cadastre officiel Paroisse de Saint-Paul, dans la circonscription foncière d'Arthabaska, laquelle partie est bornée et décrite comme suit: vers le sud-ouest par la rue de la Plaisance (23 ptie), vers le nord-ouest par une partie du lot 23 (ci-dessus décrite), vers l'est par une partie du lot 26-1 (ci-dessous décrite), vers le sud-est par une partie du lot 23-8; mesurant dix-huit mètres et six centièmes (18,06 m) vers le sud-ouest, cinquante-trois mètres et trente centièmes (53,30 m) vers le nord-ouest, vingt-six mètres et vingt-neuf centièmes (26,29 m) vers l'est, trente-quatre mètres et quatre-vingt-huit centièmes (34,88 m) vers le sud-est. Contenant en superficie: huit cent huit mètres carrés et quatre dixièmes (808,4 m.c.).

i) une partie de la subdivision UN du lot original numéro VINGT-SIX (Ptie 26-1) du cadastre officiel Paroisse de Saint-Paul, dans la circonscription foncière d'Arthabaska, laquelle partie est bornée et décrite comme suit: vers l'ouest par une partie du lot 23-8 (ci-dessus décrite), vers le nord-ouest et le nord-est par une partie du

lot 26 (ci-dessus décrite), vers le sud-est par une partie du lot 26-1; mesurant vingt-six mètres et vingt-neuf centièmes (26,29 m) vers l'ouest, sept mètres et soixante-six (7,66 m) vers le nord-ouest, dix-huit mètres et quatre-vingt-sept (18,87 m) vers le nord-est, vingt-six mètres et huit centièmes (26,08 m) vers le sud-est. Contenant en superficie: trois cent dix-sept mètres carrés (317 m.c.).

Avec bâtisse dessus construite portant le numéro 5125, rue de la Plaisance, à Chesterville, province de Québec, GOP 1J0, circonstances et dépendances.

Avec toutes les servitudes actives, passives, apparentes ou occultes pouvant concerner ledit immeuble et notamment, savoir:

- Il existe une servitude en faveur de « The Shawinigan Water and Power company Ltd. » contre une partie du lot 23 publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière d'Arthabaska, sous le numéro 77 749. Ladite servitude n'est pas située;

- il existe une servitude en faveur de « The Shawinigan Water and Power company Ltd. » contre une partie du lot 26 publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière d'Arthabaska, sous le numéro 77 750. Ladite servitude n'est pas située;

- il existe une servitude en faveur d'Hydro-Québec, affectant une partie des lots 23, 23-6, 23-7 et 23-8 publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière d'Arthabaska, sous le numéro 256 316.

(les biens décrits aux articles 1, 2 et 3 sont désignés collectivement, les « **biens hypothéqués** »).

4. Cette hypothèque est consentie pour la somme de UN MILLION SIX CENT MILLE DOLLARS (1 600 000,00 \$), avec intérêt au taux de vingt-cinq pour cent (25 %) par année à compter de la date des présentes.

III. HYPOTHÈQUE ADDITIONNELLE

Pour garantir le paiement des intérêts qui ne seraient pas garantis par l'hypothèque créée à l'article II, de même que pour garantir davantage l'acquittement des obligations garanties en vertu du présent acte, le Débiteur hypothèque tous les biens mentionnés à l'article II pour une somme additionnelle égale à vingt pour cent (20 %) du montant en capital de l'hypothèque créée à l'article II.

IV. DÉCLARATIONS DU DÉBITEUR

Le Débiteur déclare et garantit ce qui suit:

1. Les immeubles décrits à l'article II sont la propriété absolue du Débiteur en pleine propriété; les biens hypothéqués sont libres de tout droit réel, hypothèque ou sûreté autres que les suivants:

Immeuble

- (a) un acte d'hypothèque universelle de Novatek Laser inc. en faveur de Financement Agricole Canada reçu devant Me Jeannot Aubert, notaire, le treize décembre deux mille sept (13-12-2007), sous le numéro 17,260 de ses minutes et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière d'Arthabaska, le quatorze décembre deux mille sept (14-12-2007), sous le numéro 14 859 272, laquelle hypothèque sera radiée incessamment.

Biens mobiliers – hypothèques

- (a) une hypothèque mobilière au montant de quarante-trois mille deux cent dollars (43 200,00 \$) consentie en faveur de Banque Laurentienne du Canada et publiée au Registre des droits personnels et réels mobiliers (« RDPRM ») en date du 22 juillet 2002 sous le numéro 02-0318489-0003, laquelle sera radiée incessamment ;
- (b) une hypothèque mobilière au montant de neuf cent soixante-dix-neuf mille neuf cent quarante-quatre dollars (979 944,00 \$) consentie en faveur de Banque Nationale du Canada et publiée au RDPRM en date du 31 août 2005 sous le numéro 05-0502574-0001, laquelle sera radiée incessamment ;
- (c) une hypothèque mobilière au montant de trois cent mille dollars (300 000,00 \$) consentie en faveur de La Caisse Populaire Desjardins de Ste-Rosalie (Bagot) et publiée au RDPRM en date du 19 février 2007 sous le numéro 07-0085371-0001 ;
- (d) une hypothèque mobilière au montant de trois cent mille dollars (300 000,00 \$) consentie en faveur de La Caisse Populaire Desjardins de Ste-Rosalie (Bagot) et publiée au RDPRM en date du 19 février 2007 sous le numéro 07-0085371-0002 ;
- (e) une hypothèque mobilière au montant de trois millions sept cent vingt mille dollars (3 720 000,00 \$) consentie en faveur de Financement Agricole Canada et publiée au RDPRM en date du 14 décembre 2007 sous le numéro 07-0713373-0001, laquelle sera radiée incessamment ;
- (f) une hypothèque mobilière au montant de six millions sept cent quatre-vingt mille dollars (6 780 000,00 \$) consentie en faveur de La Caisse Populaire Desjardins de Ste-Rosalie (Bagot) et publiée au RDPRM en date du 22 avril 2008 sous le numéro 08-0220413-0001 ;
- (g) une hypothèque mobilière au montant de six millions sept cent quatre-vingt mille dollars (6 780 000,00 \$) consentie en faveur de La Caisse Populaire Desjardins de Ste-Rosalie (Bagot) et publiée au RDPRM en date du 22 avril 2008 sous

le numéro 08-0220413-0002 ;

- (h) une hypothèque mobilière au montant de six millions six cent mille dollars (6 600 000,00 \$) consentie en faveur de Caisse Desjardins de Saint-Hyacinthe et publiée au RDPRM en date du 26 novembre 2009 (sa date d'opposabilité étant le 15 juillet 2008) sous le numéro 09-0737113-0001 ;
- (i) une hypothèque mobilière au montant de cent quatre-vingt mille dollars (180 000,00 \$) consentie en faveur de Investissement Québec et publiée au RDPRM en date du 2 septembre 2008 sous le numéro 08-0506929-0001, laquelle sera radiée incessamment ;
- (j) une hypothèque mobilière au montant de six millions six cent mille dollars (6 600 000,00 \$) consentie en faveur de Caisse Desjardins de Saint-Hyacinthe et publiée au RDPRM en date du 26 novembre 2009 (sa date d'opposabilité étant le 22 septembre 2009) sous le numéro 09-0737113-0003, laquelle sera radiée incessamment ;
- (k) une hypothèque mobilière au montant de un million deux cent mille dollars (1 200 000,00 \$) consentie en faveur de Caisse Desjardins de Saint-Hyacinthe et publiée au RDPRM en date du 24 janvier 2011 sous le numéro 11-0044853-0001 ;
- (l) une hypothèque mobilière au montant de vingt-quatre mille dollars (24 000,00 \$) consentie en faveur de Caisse Desjardins de Saint-Hyacinthe et publiée au RDPRM en date du 29 mars 2011 sous le numéro 11-0202369-0001 ; et
- (m) une hypothèque mobilière au montant de soixante-six mille six cent dollars (66 600,00 \$) consentie en faveur de Caisse Desjardins de Saint-Hyacinthe et publiée au RDPRM en date du 30 novembre 2011 sous le numéro 11-0923846-0001.

Biens mobiliers – droits résultant d'un bail, droits résultant d'un bail et cession de droits, droits de propriété du crédit-bailleur et réserves de propriété et cession de la réserve.

- (a) droits résultant d'un bail : Novatek Laser inc. (locataire) et Prodair Canada Ltée (locateur), publiés au RDPRM le 22 août 2003, sous le numéro 03-0441045-0001 ;
- (b) droits résultant d'un bail et cession des droits : FLD Biomasse Technologies inc. (locataire), Bosse & Frères Inc. (locateur) et Financement Agricredit Canada (cessionnaire), une division de services financiers de la De Lage Landen Canada inc. publiés au RDPRM le 11 août 2008, sous le numéro 08-0466570-0008 ;

- (c) droits résultant d'un bail et cession des droits : Novatek Laser inc. (locataire), Garage Réjean Roy inc. (locateur) et Toyota Crédit Canada Inc. (cessionnaire), publiés au RDPRM le 15 décembre 2008, sous le numéro 08-0712846-0005 ;
 - (d) droits de propriété du crédit-bailleur : Novatek Laser inc. (crédit-preneur) et Roynat inc. (crédit-bailleur) publiés au RDPRM le 30 décembre 2008, sous le numéro 08-0733688-0003 ;
 - (e) droits résultant d'un bail et cession des droits : Groupe Anderson inc. (locataire), Bosse & Frères inc. (locateur) et Compagnie de financement AGCO Canada, Ltée (cessionnaire), publiés au RDPRM le 1^{er} décembre 2009, sous le numéro 09-0747250-0006 ;
 - (f) droits résultant d'un bail et cession des droits : Groupe Anderson inc. et Novatek Laser inc. (locataires), Garage Réjean Roy inc. (locateur) et Toyota Crédit Canada inc. (cessionnaire), publiés au RDPRM le 20 janvier 2010, sous le numéro 10-0032946-0003 ;
 - (g) réserve de propriété et cession de la réserve : GA (acheteur), Garage Réjean Roy inc. (vendeur) et Toyota Crédit Canada Inc. (cessionnaire), publiée au RDPRM le 27 avril 2010, sous le numéro 10-0259598-0078 ;
 - (h) droits de propriété du crédit-bailleur : GA (crédit-preneur) et Les Services financiers Caterpillar Limitée (crédit-bailleur), publiés au RDPRM le 20 juillet 2011, sous le numéro 11-0548617-0004 ;
 - (i) réserve de propriété et cession de la réserve : GA (acheteur), Garage Jean-Paul Poisson (vendeur) et Caisse Desjardins de Saint-Hyacinthe (cessionnaire), publiée au RDPRM le 26 octobre 2011, sous le numéro 11-0825395-0001.
2. Il agit en conformité avec la totalité des lois, des ordonnances, des règlements et des politiques applicables dont la violation aurait un effet défavorable sur l'entreprise du Débiteur ou sur sa capacité d'exécuter les obligations garanties par les présentes, y compris la législation et la réglementation sur l'environnement.
 3. Les loyers et revenus des biens hypothéqués n'ont pas été cédés à un tiers.
 4. L'état matrimonial du Débiteur, s'il est une personne physique, est le suivant: Non applicable (le Débiteur est une personne morale).
 5. Les biens hypothéqués sont et seront situés au siège social du Débiteur situé au 5125, rue de la Plaisance, à Chesterville, province de Québec, G0P 1J0, et le Débiteur n'a aucune autre place d'affaires où ses inventaires sont entreposés.

UNIVERSELLE pour obligations présentes et futures (04-2007)

- 9 -

TRADEMARK
REEL: 004711 FRAME: 0859

6. Le Débiteur affirme et garantit qu'il ne détient aucun brevet, marque de commerce, droit d'auteur publié ou autre droit de propriété intellectuelle requérant une publication autre que la propriété intellectuelle décrite à l'Annexe « D » des présentes. Le Débiteur s'engage par les présentes à aviser la Banque sur-le-champ de toute acquisition et/ou cession et/ou dépôt de toute nouvelle propriété intellectuelle auprès de l'Office de la propriété intellectuelle du Canada et/ou du « *United States Patent and Trademark Office* », afin que la Banque puisse parfaire ses garanties aux termes des présentes.
7. Plus de six mois se sont écoulés depuis la fin des derniers travaux de construction ou de rénovation aux immeubles hypothéqués, sauf, le cas échéant, quant aux travaux dont la Banque a été informée par écrit.

V. ENGAGEMENTS DU DÉBITEUR

1. Le Débiteur informera la Banque sans délai de tout changement de son nom ou dans le contenu des déclarations faites à l'article IV. Il fournira, sur simple demande, tous documents originaux requis par la Banque afin qu'elle puisse protéger ses intérêts.
2. Sur demande, le Débiteur remettra à la Banque une copie de tous les baux relatifs aux biens hypothéqués et il fournira à la Banque tout renseignement relatif à ces baux.
3. Le Débiteur paiera à échéance tous les droits, impôts, taxes et charges relatifs aux biens hypothéqués, de même que toute créance pouvant prendre rang avant l'hypothèque et la sûreté constituées par les présentes. Sur demande, le Débiteur fournira à la Banque la preuve qu'il a effectué les paiements prévus au présent paragraphe.
4. Le Débiteur assurera les biens hypothéqués et les maintiendra constamment assurés contre les dommages causés par le vol et l'incendie et contre tout autre risque qu'un administrateur prudent protégerait par assurance, le tout pour leur pleine valeur assurable. Le Débiteur devra également obtenir une assurance couvrant les pertes de revenus résultant d'un sinistre aux biens hypothéqués. La Banque est par les présentes désignée bénéficiaire des indemnités payables en vertu des polices. Le Débiteur fera inscrire cette désignation sur les polices et celles-ci devront aussi comporter les clauses usuelles de protection en faveur des créanciers hypothécaires, selon la formulation établie par le Bureau d'assurance du Canada. Le Débiteur remettra à la Banque une copie de chaque police et, au moins trente (30) jours avant la date d'expiration ou d'annulation d'une police, le Débiteur remettra à la Banque une preuve de son renouvellement ou de son remplacement. La réception de telles indemnités qu'elles soient ou non remises au Débiteur, ne pourra être considérée comme paiement, ni opérer novation, ni constituer une diminution des droits et privilèges de la Banque, à moins que lesdites indemnités ne

soient appliquées expressément par la Banque en réduction de tout solde dû.

5. Le Débiteur accomplira tous les actes et signera tous les documents nécessaires pour que l'hypothèque et la sûreté constituées par les présentes aient plein effet et soient constamment opposables aux tiers.
6. Le Débiteur protégera et entretiendra adéquatement les biens hypothéqués et il exercera ses activités de façon à en préserver la valeur. Le Débiteur se conformera aux exigences des lois et règlements applicables à l'exploitation de son entreprise et à la détention des biens hypothéqués, y compris les lois et règlements sur l'environnement.
7. Le Débiteur tiendra les livres et pièces comptables qu'un administrateur diligent tiendrait en rapport avec les biens hypothéqués; le Débiteur permettra à la Banque d'examiner ces livres et pièces comptables et d'en obtenir des copies.
8. Le Débiteur conservera les biens hypothéqués libres de tout droit réel, de toute hypothèque ou de toute sûreté, sauf ceux auxquels la Banque aura consenti par écrit. Il ne devra ni donner, ni accorder, ni prendre en charge une priorité, une hypothèque légale, une hypothèque, un droit de sûreté ou une autre charge, ni en permettre l'existence, relativement aux biens visés par l'hypothèque et la sûreté constituées aux termes des présentes, sauf les charges auxquelles la Banque aura consenti par écrit et il n'octroiera aucune licence à l'égard de sa propriété intellectuelle, autre que celle qui aura été divulguée et à laquelle la Banque aura consenti.
9. Le Débiteur n'aliénera, ne cèdera, ni ne louera les biens hypothéqués, y incluant notamment l'octroi d'une licence relativement à toute propriété intellectuelle, sauf si la Banque y consent par écrit. Malgré toute aliénation ou cession, le Débiteur continuera d'être tenu au paiement des obligations garanties par les présentes et le présent acte conservera tout son effet. Cette interdiction n'empêchera pas le Débiteur, tant qu'il ne sera pas en défaut, de vendre ses stocks ou de louer les biens hypothéqués dans le cours ordinaire de l'exploitation de son entreprise et aux conditions du marché. De plus, dans le cas d'une aliénation, cession, location ou l'octroi d'une licence faite sans le consentement de la Banque, celle-ci pourra demander le remboursement immédiat des obligations garanties par les présentes, même si celles-ci n'étaient pas alors échues.
10. Le Débiteur ne changera pas l'usage, la destination ou la nature des biens hypothéqués, Il ne déplacera pas les biens hypothéqués des lieux où ils se trouvent et il n'effectuera aucune construction ou rénovation aux immeubles hypothéqués, sauf si la Banque y consent par écrit.
11. Le Débiteur, ou toute personne louant de l'espace de ce dernier, ne devra pas être engagé dans les activités suivantes: entreprises qui sont à caractère d'exploitation sexuelle ou dont les activités vont à

l'encontre des normes de bonne conduite et des convenances généralement reconnues y compris les entreprises qui offrent des spectacles, des produits ou des services à caractère explicitement sexuel; entreprises qui sont engagées dans des activités illégales ou associées à de telles activités; entreprises qui font affaire avec des pays proscrits par le gouvernement fédéral; entreprises qui exploitent en tant qu'entités séparées et distinctes: des boîtes de nuit, bars, bars salons, cabarets, casinos, discothèques et établissements similaires. Si le Débiteur ou quiconque louant de l'espace du Débiteur contrevient au présent paragraphe, les obligations garanties deviendront, à la seule discrétion de la Banque, dû et exigible immédiatement. L'opinion de la Banque relativement à une activité jugée comme étant devenue inadmissible sera finale et non sujette à révision.

12. Si le Débiteur est une personne morale, le Débiteur ne fusionnera pas avec une autre personne et il n'entreprendra pas de procédures en vue de sa liquidation ou de sa dissolution, sans le consentement écrit de la Banque.
13. Le Débiteur fournira à la Banque tout renseignement que la Banque pourra raisonnablement demander relativement aux biens hypothéqués ou pour vérifier si le Débiteur se conforme à ses engagements et obligations prévus aux présentes. Le Débiteur informera la Banque de tout fait ou événement de nature à affecter défavorablement la valeur des biens hypothéqués ou la situation financière du Débiteur.
14. Le Débiteur, en ce qui a trait à la propriété intellectuelle, prendra toutes les mesures nécessaires et intentera les poursuites nécessaires de manière à ce que l'inscription de la propriété intellectuelle soit en règle, que la propriété intellectuelle soit à l'abri de la contrefaçon et que les utilisateurs autorisés aux termes d'une licence ou autrement, ne puisse faire quoi que ce soit qui pourrait invalider ou compromettre de quelque façon que ce soit la propriété intellectuelle.
15. Le Débiteur, en ce qui a trait aux droits d'auteur faisant partie de la propriété intellectuelle, devra fournir à la Banque une renonciation aux droits moraux sur celle-ci, signée par tous les auteurs du travail protégé par ces droits d'auteur ou tous les collaborateurs à ce travail.
16. Le Débiteur paiera, sur demande, le montant de toute perte subie par la Banque en raison d'un remboursement avant échéance de la totalité ou d'une partie du capital des obligations garanties par les présentes, quelle que soit la cause de ce remboursement (y compris si le remboursement est effectué suite à un cas de défaut). Le montant de cette perte fera partie des obligations garanties par les présentes.
17. Le Débiteur paiera tous les frais encourus par la Banque en rapport avec le présent acte et toute mainlevée s'y rapportant, y compris les frais des conseillers juridiques de la Banque et les frais encourus pour rendre les droits de la Banque opposables aux tiers. Sur

demande, le Débiteur fournira à la Banque un certificat de localisation récent relatif aux immeubles hypothéqués.

18. Le Débiteur remboursera à la Banque tous les coûts et frais encourus par elle pour exercer ses droits ou pour remplir les engagements du Débiteur, le tout avec intérêt à partir du jour où les coûts et frais ont été payés ou engagés par la Banque, au taux d'intérêt applicable selon la convention en vertu de laquelle la Banque exerce ses droits ou remplit les engagements du Débiteur. L'hypothèque et la sûreté consenties à l'article II du présent acte, garantiront également le remboursement de ces coûts et frais, de même que le paiement de cet intérêt. Tous ces coûts et frais engagés ou payés par la Banque, avec l'intérêt y afférent feront partie des obligations garanties.
19. Le Débiteur devra payer à la Banque, en tout temps, à la demande de celle-ci, tous les frais judiciaires, les honoraires, charges ou autres dépenses judiciaires, ainsi que les honoraires extrajudiciaires conformément au tarif établi en vertu de la Loi du Barreau et des règlements adoptés en vertu de ladite loi, les frais et honoraires d'agent, de syndic ou autres encourus afin d'obtenir l'exécution de toutes les obligations du Débiteur aux termes des présentes ou pour protéger ou exécuter ou préserver les hypothèques et les sûretés consenties en garantie des obligations garanties ou procéder à une évaluation des actifs en cours de prêt ou lors de leur réalisation.

De plus, le Débiteur s'engage à payer tous les coûts engagés par la Banque afin d'effectuer toute inspection, évaluation, enquête ou vérification environnementale concernant les actifs donnés en garantie et à payer le coût de toute remise en état, de tout enlèvement ou réparation relatifs à l'environnement et nécessaire afin de protéger, conserver et remettre en état les actifs donnés en garantie, y compris toute amende ou pénalité que la Banque se verrait contrainte de payer en raison de toute loi, ordonnance ou directive d'une autorité compétente.

20. Si un ou plusieurs des immeubles hypothéqués à l'article II du présent acte est détenu en copropriété, le Débiteur s'engage à respecter toutes les exigences imposées par la loi relativement à la copropriété, ainsi que toutes et chacune des prescriptions, stipulations, charges, conditions et obligations de la déclaration de copropriété publiée à l'égard de ces immeubles.

Le Débiteur cède à la Banque les droits de vote qu'il détient à l'assemblée des copropriétaires. La Banque nomme, par les présentes, le Débiteur son mandataire afin d'exercer ledit droit de vote. Ce mandat est entièrement révocable à l'entière discrétion de la Banque.

Le Débiteur reconnaît être seul tenu envers le syndicat de la copropriété de tout arrérage des contributions au fonds de charges communes ou du fonds de prévoyance ou toute autre contribution et s'engage à indemniser la Banque relativement à toutes sommes que celle-ci pourrait verser à ce titre.

Le Débiteur s'engage à veiller à l'inscription des droits de la Banque dans le registre de la copropriété et à dénoncer la cession au syndicat. Le Débiteur sera responsable de tout préjudice résultant d'une omission à cet effet.

VI. ENVIRONNEMENT

Le Débiteur déclare et convient comme suit:

- a) il exerce et continuera d'exercer ses activités conformément à toutes les lois sur l'environnement et s'assurera que son personnel est formé suivant ce qui est exigé à cette fin ;
- b) les biens donnés en garantie sont et demeureront libres de toute contamination ou dommage à l'environnement ;
- c) il n'y a eu aucune plainte, poursuite, enquête ou procédure concernant les activités du Débiteur ou les actifs donnés en garantie par le Débiteur ;
- d) il informera la Banque dès qu'il prendra connaissance d'un problème relié à l'environnement ;
- e) il fournira à la Banque copie de toutes ses communications avec des fonctionnaires délégués à l'environnement et de toutes les études ou évaluations préparées pour le Débiteur et consent à ce que la Banque communique avec ces fonctionnaires ou évaluateurs et prenne des renseignements auprès d'eux.

VII. DROITS DE LA BANQUE

1. La Banque pourra de temps à autre, aux frais du Débiteur, faire l'inspection des biens hypothéqués ou les faire évaluer. À cette fin, le Débiteur permettra à la Banque d'avoir accès aux biens hypothéqués ainsi qu'aux places d'affaires du Débiteur et il permettra à la Banque d'examiner les registres comptables et documents se rapportant aux biens hypothéqués ainsi que d'en obtenir des copies.
2. La Banque pourra et est formellement autorisée à faire l'inspection et la reproduction des livres comptables du Débiteur, que ce soit à ses locaux ou aux locaux de ses conseillers financiers. En outre, la Banque pourra obtenir des renseignements sur le compte du Débiteur auprès de ses bailleurs ainsi que des agents responsables de la protection de l'environnement, des évaluateurs, des autorités municipales et des autorités fiscales.

En plus des exigences de déclaration énoncées, la Banque peut exiger l'avis d'un vérificateur indépendant compétent.
3. La Banque pourra, mais sans y être tenue, remplir l'un ou l'autre des engagements contractés par le Débiteur en vertu du présent acte.

4. Le Débiteur pourra percevoir les créances faisant partie des biens hypothéqués tant que la Banque ne lui en aura pas retiré l'autorisation. À compter du moment où la Banque aura retiré cette autorisation, elle pourra percevoir ces créances; la Banque aura alors droit à une commission raisonnable de perception, qu'elle pourra déduire de tout montant perçu.
5. Lorsque les biens hypothéqués comprennent des valeurs mobilières, la Banque pourra, sans y être tenue, exercer tout droit afférent à ces valeurs, y compris tout droit de vote, de conversion ou de rachat.
6. Si la Banque a la possession des biens hypothéqués, elle n'aura pas l'obligation de maintenir l'usage auquel les biens hypothéqués sont normalement destinés ou de les faire fructifier ou d'en continuer l'utilisation ou l'exploitation. La Banque pourra toutefois, mais sans y être tenue, vendre les biens hypothéqués en sa possession, lorsque ceux-ci sont susceptibles de se déprécier, de déperir ou de diminuer en valeur.
7. Le Débiteur constitue la Banque son mandataire irrévocable, avec pouvoir de substitution, pour accomplir tout acte et signer tout document nécessaire ou utile à l'exercice des droits conférés à la Banque en raison du présent acte.
8. La Banque pourra enregistrer toute cession de la propriété intellectuelle, et utiliser, vendre ou céder toute partie de la propriété intellectuelle, ou accorder une licence ou une sous-licence à son égard.
9. Les droits conférés à la Banque en vertu du présent article VII pourront être exercés par la Banque avant ou après un défaut du Débiteur aux termes du présent acte.

VIII. DÉFAUTS ET RECOURS

1. Le Débiteur sera en défaut dans chacun des cas suivants:
 - a) si l'une ou l'autre des obligations garanties par les présentes n'est pas acquittée lors de son exigibilité ;
 - b) si l'une des déclarations faites à l'article IV ou une garantie donnée par les présentes est inexacte ou cesse de l'être ;
 - c) si le Débiteur ne remplit pas un de ses engagements contenus au présent acte ;
 - d) si le Débiteur est en défaut en vertu de l'une ou l'autre des obligations garanties ou de tout autre prêt avec une autre institution financière et/ou tout autre créancier ;
 - e) si le Débiteur ou toute caution des obligations garanties est en défaut en vertu de toute autre convention ou entente le liant à la Banque, et/ou toute autre institution financière, et/ou tout

autre créancier, ou en vertu de toute autre hypothèque ou sûreté en faveur de la Banque et/ou toute autre Institution financière, et/ou tout autre créancier grevant les biens hypothéqués ;

- f) si le Débiteur cesse d'exploiter son entreprise, devient insolvable ou en faillite;
 - g) si l'un ou l'autre des biens hypothéqués est saisi, ou fait l'objet d'une prise de possession par un créancier, par un séquestre ou par toute autre personne remplissant des fonctions similaires ;
 - h) un bref d'exécution visant la totalité ou une partie des biens du Débiteur demeure non satisfait pendant une période de dix (10) jours ;
 - i) le bailleur, aux termes d'un bail conclu avec le Débiteur visant des biens Immeubles ou des biens meubles, prend des mesures afin de résilier le bail ou menace de le résilier, ou exerce l'un ou l'autre des recours prévus par le bail en question à la suite d'un défaut du Débiteur aux termes de ce bail ;
 - j) le Débiteur effectue ou permet le transport de matières dangereuses sur un terrain ou dans des locaux qu'il occupe ou qui font partie d'un de ses biens, sans le consentement préalable de la Banque, ou encore le Débiteur cause ou permet la contamination de l'environnement sur, dans ou sous l'un de ses terrains ou de ses biens, ne remédie pas à telle contamination ou ne respecte pas une ordonnance de réduction de la contamination ou de remise en état rendue par une autorité compétente ;
 - k) un défaut existe aux termes d'un permis d'exploitation, de la location d'un terrain ou d'un bien meuble ou des arriérés de paiement envers une autorité fiscale.
2. Si le Débiteur est en défaut, la Banque pourra mettre fin à toute obligation qu'elle pouvait avoir d'accorder des avances au Débiteur et elle pourra aussi déclarer exigibles toutes les obligations du Débiteur qui ne seraient pas alors échues. Si le Débiteur est en défaut, la Banque pourra aussi exercer tous les recours que la loi lui accorde et elle pourra réaliser son hypothèque et sa sûreté, notamment en exerçant les droits hypothécaires prévus au Code civil du Québec.
3. Si le Débiteur est en défaut, la Banque pourra, aux frais du Débiteur, utiliser et administrer les biens hypothéqués, y compris consentir de nouveaux baux ou renouveler les baux existants, aux conditions qu'elle jugera appropriées. La Banque pourra aussi faire des compromis et transiger avec les débiteurs des créances hypothéquées et elle pourra accorder des quittances et des mainlevées. La Banque pourra également compléter la fabrication

des stocks hypothéqués et accomplir toute chose nécessaire ou utile à leur vente.

IX. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. L'hypothèque et la sûreté constituées en vertu du présent acte s'ajoutent et ne se substituent pas à toute autre hypothèque ou sûreté détenue par la Banque.
2. Cette hypothèque et cette sûreté constituent une sûreté permanente qui restera en vigueur nonobstant tout paiement occasionnel, partiel ou total ou toute extinction, partielle ou totale, des obligations garanties. De plus, toute nouvelle obligation du Débiteur envers la Banque garantie par les présentes en sera une pour laquelle le Débiteur s'est obligé à nouveau en vertu des dispositions des présentes conformément à l'article 2797 du Code civil du Québec. La présente hypothèque et sûreté peut également, après entente entre la Banque et le Débiteur, garantir, à l'occasion, des obligations qui s'ajoutent ou se substituent aux obligations garanties. Le Débiteur ne pourra, sans le consentement écrit de la Banque, subroger un tiers dans l'hypothèque et les droits de la Banque en vertu des présentes.
3. Dans chacun des cas prévus au paragraphe 1 de l'article VIII, le Débiteur sera en demeure par le seul écoulement du temps, sans qu'une mise en demeure soit requise.
4. Toute somme perçue par la Banque dans l'exercice de ses droits pourra être retenue par la Banque à titre de bien hypothéqué, ou être imputée au paiement des obligations garanties par les présentes, que celles-ci soient échues ou non. La Banque aura le choix de l'imputation de toute somme perçue.
5. La Banque ne sera pas tenue d'exercer les droits lui résultant du présent acte et elle n'aura aucune responsabilité en raison du non-exercice de ses droits. Le Débiteur s'oblige à faire de son mieux pour que les créances faisant partie des biens hypothéqués soient régulièrement acquittées et la Banque n'aura pas l'obligation d'informer le Débiteur d'une irrégularité de paiement dont elle aurait connaissance.
6. L'exercice par la Banque d'un de ses droits ne l'empêchera pas d'exercer tout autre droit ; les droits de la Banque sont cumulatifs et non alternatifs. Le non-exercice par la Banque de l'un de ses droits ne constitue pas une renonciation à l'exercice ultérieur de ce droit. La Banque peut exercer les droits lui résultant des présentes sans avoir à exercer ses autres recours contre le Débiteur ou contre toute autre personne responsable du paiement des obligations garanties par les présentes, et sans avoir à réaliser toute autre sûreté garantissant ces obligations.. Le Débiteur ne peut prétendre qu'une action ou omission de la part de la Banque constitue ou implique une renonciation à son droit d'invoquer le défaut du débiteur ou à faire valoir un droit découlant de ce défaut à moins que la Banque ne s'en soit exprimée explicitement après la

survenance du défaut.

7. La Banque n'est tenue d'exercer qu'une diligence raisonnable dans l'exercice de ses droits ou l'accomplissement de ses obligations et, de toute façon, elle ne sera responsable que de sa faute lourde ou intentionnelle.
8. La Banque peut déléguer à une autre personne l'exercice des droits ou l'accomplissement des obligations lui résultant du présent acte; en pareil cas, la Banque peut fournir à cette autre personne tout renseignement qu'elle possède sur le Débiteur ou sur les biens hypothéqués.
9. Les droits conférés à la Banque par les présentes s'étendront à tout successeur de la Banque, y compris à toute entité ayant succédé à la Banque par voie de fusion ou autrement.
10. Ni la signature du présent acte, ni l'inscription ou la publication des droits créés aux présentes ne constituera ni ne pourra être interprété comme un engagement de la Banque d'accorder au Débiteur toute aide financière de quelque nature que ce soit.

X. INTERPRÉTATION

1. Si plusieurs personnes sont désignées comme "Débiteur", chacune d'elles est solidairement responsable de la totalité des obligations stipulées au présent acte.
2. Les droits et recours de la Banque peuvent être exercés à l'égard de tous les biens hypothéqués globalement ou à l'égard de chacun d'eux séparément.
3. Le présent acte est régi et interprété par le droit en vigueur dans la province de Québec. Il doit aussi être interprété de façon à ce que les biens hypothéqués situés dans une autre juridiction soient affectés d'une sûreté valable en vertu du droit en vigueur dans cette autre juridiction.

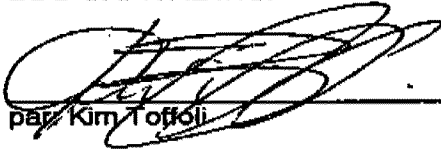
XI. ÉLECTION DE DOMICILE

1. Le Débiteur fait élection de domicile à l'adresse mentionnée au début des présentes. Si la Banque ne peut le joindre à cette adresse ou à la dernière adresse fournie par écrit par le Débiteur, celui-ci fait élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure du district de MONTRÉAL. Tout avis au Débiteur peut lui être donné à son adresse indiquée ci-dessus ou à toute autre adresse dont il notifie la Banque par écrit.

DONT ACTE, à Victoriaville, sous le numéro huit mille sept cent
(8,700) des minutes du notaire soussigné.

ET, APRÈS LECTURE FAITE, les parties ont signé avec et en présence de
la notaire soussignée.

BDC CAPITAL INC.


par Kim Toffoli

GROUPE ANDERSON INC.


par Patrice Desrochers


MARIE-CLAUDE E. CÔTÉ, notaire

UNIVERSELLE pour obligations présentes et futures (04-2007)