

TRADEMARK ASSIGNMENT COVER SHEET

Electronic Version v1.1
Stylesheet Version v1.2

ETAS ID: TM321577

SUBMISSION TYPE:	NEW ASSIGNMENT		
NATURE OF CONVEYANCE:	Security Agreement		
CONVEYING PARTY DATA			
Name	Formerly	Execution Date	Entity Type
Urbanimmersive Inc.		10/23/2014	CORPORATION: CANADA
RECEIVING PARTY DATA			
Name:	Caisse De Depot Et Placement Du Quebec		
Street Address:	1000 Place Jean-Paul Riopelle		
City:	Montreal		
State/Country:	QUEBEC		
Postal Code:	H2Z 2B3		
Entity Type:	CORPORATION: CANADA		
PROPERTY NUMBERS Total: 4			
Property Type	Number	Word Mark	
Registration Number:	4590955	URBANIMMERSIVE	
Registration Number:	4420478	EXPERIENCE EVERY DIMENSION	
Registration Number:	4311436	UI URBANIMMERSIVE	
Registration Number:	4390332	AVU3D	
CORRESPONDENCE DATA			
Fax Number:	8004947512		
<i>Correspondence will be sent to the e-mail address first; if that is unsuccessful, it will be sent using a fax number, if provided; if that is unsuccessful, it will be sent via US Mail.</i>			
Phone:	202-370-4750		
Email:	ipteam@nationalcorp.com		
Correspondent Name:	Dwayne C. Houston		
Address Line 1:	1025 Vermont Avenue NW, Suite 1130		
Address Line 2:	National Corporate Research, Ltd.		
Address Line 4:	Washington, D.C. 20005		
ATTORNEY DOCKET NUMBER:	F152366		
NAME OF SUBMITTER:	Annie Groleau		
SIGNATURE:	/Annie Groleau/		
DATE SIGNED:	10/29/2014		
Total Attachments: 63			
source=Urbanimmersive_security agreement_French and English version#page1.tif			

OP \$115.00 4590955

source=Urbanimmersive_security agreement_French and English version#page50.tif
source=Urbanimmersive_security agreement_French and English version#page51.tif
source=Urbanimmersive_security agreement_French and English version#page52.tif
source=Urbanimmersive_security agreement_French and English version#page53.tif
source=Urbanimmersive_security agreement_French and English version#page54.tif
source=Urbanimmersive_security agreement_French and English version#page55.tif
source=Urbanimmersive_security agreement_French and English version#page56.tif
source=Urbanimmersive_security agreement_French and English version#page57.tif
source=Urbanimmersive_security agreement_French and English version#page58.tif
source=Urbanimmersive_security agreement_French and English version#page59.tif
source=Urbanimmersive_security agreement_French and English version#page60.tif
source=Urbanimmersive_security agreement_French and English version#page61.tif
source=Urbanimmersive_security agreement_French and English version#page62.tif
source=Urbanimmersive_security agreement_French and English version#page63.tif

ACTE D'HYPOTHÈQUE UNIVERSELLE ET D'ÉMISSION D'OBLIGATIONS

CE VINGT-TROISIÈME (23) JOUR D'OCTOBRE EN L'AN DEUX MILLE
QUATORZE

DEVANT : Me Mehissa Amar, notaire pour la province de Québec, exerçant à
Montréal.

COMPARAIT :

TECHNOLOGIES URBANIMMERSIVE INC., personne morale
dûment constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions (L.R.C. (1985) c. C-44)*, ayant son siège social au 3899 autoroute des Laurentides, suite 203, à Laval, province de Québec H7L 3H7, ici agissant et représentée par Ghislain Lemire, son président et chef de la direction, dûment autorisé aux termes d'une résolution dûment signée, dont une copie certifiée, un extrait ou une copie apparaît en annexe des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit représentant avec et en présence du notaire sousigné.

(Ci-après le « TUI »)

URBANIMMERSIVE INC., personne morale dûment constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions (L.R.C. (1985) c. C-44)*, ayant son siège social au 3899 autoroute des Laurentides, suite 203, à Laval, province de Québec H7L 3H7, ici agissant et représentée par Ghislain Lemire, son président et chef de la direction, dûment autorisé aux termes d'une résolution dûment signée, dont une copie certifiée, un extrait ou une copie apparaît en annexe des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit représentant avec et en présence du notaire sousigné.

(Ci-après « UI » et collectivement avec TUI étant un « Constituant »)

ET :

CAISSE DE DÉPÔT ET PLACEMENT DU QUÉBEC,
personne morale constituée en vertu de la *Loi sur la Caisse de Dépôt et Placement du Québec* et ayant une place d'affaires au 1000, Place Jean-Paul-Riopelle, Montréal

(Québec) H2Z 2B3, ladite société agissant et ici représentée par Martin Garand, son Directeur investissement, moyennes entreprises, dûment autorisé aux termes d'une procuration dûment signée, dont copie apparaît en annexe des présentes après avoir été signée pour fins d'identification devant et avec le Notaire soussigné, ayant un avis d'adresse au fichier des adresses complétant le registre des droits personnels et réels mobiliers sous le numéro 000403.

(Ci-après le « **Fondé de pouvoir** »)

LESQUELS FONT LES DÉCLARATIONS SUIVANTES :

ATTENDU que chaque Constituant désire créer, émettre et garantir des obligations en la manière prévue ci-après;

ATTENDU que chaque Constituant, en vertu de son acte constitutif et des lois qui le gouvernement, est habilité à créer, émettre et garantir ces obligations, tel que prévu aux présentes;

ATTENDU que toutes les dispositions nécessaires ont été prises de manière à ce que ces obligations constituent, lorsqu'é émises, un engagement valide et obligatoire de chaque Constituant, et de manière à ce que le présent acte, lorsque publié conformément à la loi, constitue une garantie valable du paiement du capital et de l'intérêt de toutes les obligations émises sous son autorité; et

ATTENDU que la signature du présent acte de même que l'émission et la garantie des obligations ont été sous tous aspects dûment autorisés.

1. DISPOSITIONS D'INTERPRETATION

Les mots et expressions suivants, lorsqu'ils sont employés dans cet acte, ses appendices ou annexes, ou dans tout acte supplémentaire, ont, à moins d'incompatibilité avec le contexte, le sens suivant :

- 1.1 « **Convention de souscription** » signifie la convention de souscription portant la date du vingt et un (21) octobre deux mille quatorze (2014), intervenue entre TUI, à titre d'émetteur et Caisse de Dépôt et Placement du Québec, à titre de souscripteur, telle que celle-ci pourra être amendée, modifiée, mise à jour ou remplacée de temps à autre et en tout temps;
- 1.2 « **Cautionnement** » signifie la convention de cautionnement signé par UI en faveur de Caisse de Dépôt et Placement du Québec en date des présentes, telle que celle-ci pourra être amendée, modifiée, mise à jour ou remplacée de temps à autre et en tout temps;
- 1.3 « **Débeture** » signifie la débeture au montant de deux cent cinquante mille Dollars (250 000 \$) émise par TUI, à laquelle UI intervient, en

favor de Caisse de Dépôt et Placement du Québec en date des présentes, telle que celle-ci pourra être amendée, modifiée, mise à jour ou remplacée de temps à autre et en tout temps;

- 1.4 « Directive d'obligataire » signifie un document signé par tous les détenteurs des obligations alors en cours;
- 1.5 « Dollars » ou « \$ » signifie ou réfère, selon le cas, à de la monnaie ayant cours légal au Canada;
- 1.6 « Entreprise » a le sens qui lui est donné à l'article 1525 du Code civil du Québec;
- 1.7 « Obligataire », « Détenteur d'obligation », « Détenteur » signifie la personne au nom de laquelle des obligations sont immatriculées dans les registres tenus par le Fondé de pouvoir conformément aux dispositions des présentes;
- 1.8 « Obligations » signifie les obligations émises et en cours aux termes de cet acte;
- 1.9 « Sûreté conventionnelle » signifie une hypothèque conventionnelle, un droit de résolution, un droit de réméré, une réserve du droit de propriété, une fiducie et toute sûreté ou autre droit réel, susceptible ou non de publication, dont l'objet est de garantir l'exécution d'une obligation et qui a été constitué par convention;
- 1.10 « Taxe » signifie toute espèce de taxe, cotisation, imposition ou redevance de nature foncière ou non, due à l'État ou à toute autre autorité fiscale compétente, et à l'égard de laquelle la loi confère une cause légitime de préférence sur les Biens grevés ou l'un d'eux.

2. NOMINATION DU FONDÉ DE POUVOIR

Chaque Constituant nomme par les présentes Caisse de Dépôt et Placement du Québec ici présent et acceptant, à titre de fondé de pouvoir des détenteurs actuels ou à venir d'Obligations et de la Débenture pour obtenir, recevoir et détenir, pour, au nom et au bénéfice des obligataires, toute sûreté, incluant toute hypothèque quelle qu'en soit la nature et quel qu'en soit l'objet, le tout à la garantie du paiement des Obligations émises ou à être émises de temps à autre aux termes des présentes et de la Débenture.

3. PARTICULARITÉS ET ÉMISSION DES OBLIGATIONS

3.1 Maximum émissible et appellation

Les Obligations qui peuvent être émises et garanties en vertu de cet acte sont limitées à une valeur nominale globale de trois cent mille Dollars (300 000 \$) pour chaque Constituant et elles sont appelées au long « Obligations à 25 % l'an, payables à demande » ou en abrégé, « Obligations ».

3.2 Forme et teneur des obligations

Les Obligations ont les forme et teneur, compatibles avec les présentes, que détermine le Constituant avec l'approbation du Fondé de pouvoir et l'attestation du Fondé de pouvoir fait preuve de telle approbation. Les Obligations sont émises sous forme de titres entièrement nominatifs; elles peuvent être émises en coupures de quelque montant que ce soit et elles portent la date de leur émission.

3.3 Intérêt et paiement des Obligations

Les Obligations sont payables sur demande du Détenteur, à l'endroit au Canada indiqué sur le certificat d'Obligations, ou à tout autre endroit subséquemment indiqué par le Détenteur au Fondé de pouvoir ou au Constituant. Les Obligations portent intérêt à compter de leur date, tant avant qu'après échéance et tant avant qu'après défaut, à un taux de vingt-cinq pour cent (25 %) l'an, calculé quotidiennement et payable à la demande du détenteur; tout montant d'intérêt en souffrance porte lui-même intérêt au même taux, calculé quotidiennement à compter de sa date d'exigibilité jusqu'à la date de son paiement. Le capital des Obligations, l'intérêt afférent et toutes autres sommes qui peuvent devenir dues relativement aux présentes ou aux Obligations sont payables en monnaie ayant cours légal au Canada.

3.4 Signature des Obligations

Les Obligations sont signées par un officier (dirigeant) ou un administrateur du Constituant agissant conjointement.

3.5 Émission des Obligations

Les Obligations sont émises par chaque Constituant de temps à autre après la signature de cet acte, tel que décrété par résolution des administrateurs du Constituant.

Les Obligations dont l'émission immédiate est autorisée à titre de première émission sont limitées à une valeur nominale de trois cent mille Dollars (300 000 \$) pour chaque Constituant. Au surplus, aucune Obligation dont l'émission sera subséquente à la première émission d'obligations ne pourra être émise par le Constituant ni attestée par le Fondé de pouvoir à moins d'y être autorisé par Directive d'obligataire.

3.6 Considération, émission et rang

Les Obligations peuvent être émises pour le prix, pour la considération, à telles personnes et à telles conditions que détermine le conseil d'administration du Constituant. Toutes les Obligations prennent rang et sont garanties également et proportionnellement quelle que soit la date qu'elles portent. Les Obligations peuvent être hypothéquées ou cédées par le Constituant à titre de garantie pour les dettes et obligations du Constituant ou de toute autre

personne, directes ou indirectes, présentes ou futures, ou elles peuvent être vendues ou autrement aliénées.

3.7 Registre et transfert

Tant que des Obligations sont en cours, le Fondé de pouvoir doit tenir un registre dans lequel sont inscrits le nom et l'adresse de chaque détenteur d'Obligations. Aucun transport ni aucune transmission d'Obligations n'est valable à moins que tout tel transport ou transmission ne soit porté dans ce registre après avoir été consenti par écrit par le détenteur désirant l'effectuer ou par son représentant autorisé, le tout, suivant les formalités et exigences raisonnables prescrites par le Fondé de pouvoir. Le titre de tout Détenteur aux Obligations est établi par ce registre.

3.8 Remplacement des certificats d'Obligations

Sur demande d'un détenteur, le Constituant doit livrer, à des fins de remplacement, de nouveaux certificats d'Obligations aux lieu et place de certificats perdus ou détruits.

3.9 Remise pour annulation

Si un Obligataire remet des Obligations au Fondé de pouvoir ou au Constituant pour annulation, ces Obligations sont alors considérées comme non émises et, sous réserve des autres dispositions des présentes, le Constituant peut émettre d'autres Obligations à la place des Obligations ainsi remises pour annulation.

4. HYPOTHÈQUE : DESCRIPTION DES BIENS GREVÉS

Chaque Constituant hypothèque en faveur du Fondé de pouvoir l'universalité de tous ses biens mobiliers, corporels et incorporels, présents et futurs, de quelque nature qu'ils soient et où qu'ils soient situés (ci-après les « **Biens grevés** ») et, à l'égard de ceux d'entre eux qui sont des biens incorporels, des biens mobiliers situés à l'extérieur du Québec ou utilisés dans plus d'un État, crée une sûreté (l'hypothèque et la sûreté étant ci-après appelées collectivement l'« **Hypothèque** »), le tout incluant notamment les universalités suivantes de biens présents et futurs :

4.1 Biens en stock

Tous les biens en stock et inventaire, présents et futurs, de quelque nature qu'ils soient, qu'ils soient en la possession du Constituant, en transit ou détenus pour son compte, qu'il s'agisse de matières premières, de matériaux ou de produits ouvrés, transformés ou manufacturés ou en voie de l'être, par le Constituant ou par d'autres, ou de biens servant à l'emballage, de biens représentés par connaissance, d'animaux, de substances minérales ou d'hydrocarbures et autres produits du sol ainsi que les fruits, dès le moment où ils seront extraits du sol ou de tout autre bien corporel ou incorporel (ci-après les « **biens en stock** »).

Ceux des biens en stock détenus par des tiers à la suite d'un contrat de location, de crédit-bail, de franchise ou de licence, ou autre entente conclue avec le Constituant ou pour son compte, sont grevés de l'Hypothèque.

De même ceux des biens en stock qui ont été vendus à des tierces personnes et qui demeurent la propriété du Constituant par suite d'une réserve de propriété en sa faveur demeurent grevés de l'Hypothèque, tant que leur propriété n'est pas transférée à ces personnes; sont aussi hypothéqués les biens en stock qui après avoir été aliénés, sont redevenus la propriété du Constituant par suite d'une résolution ou résiliation ou d'une reprise.

4.2 Créances, comptes débiteur et autres biens meubles

4.2.1 Créances, comptes débiteur, comptes client

Toutes les créances du Constituant, présentes et futures, quelle qu'en soit la cause ou la nature, que ces créances soient ou non certaines, liquides ou exigibles; qu'elles soient ou non constatées par un titre (et que ce titre soit négociable ou non) ou par un effet de commerce ou par une traite; qu'elles soient ou non litigieuses; qu'elles aient fait ou non ou qu'elles doivent faire ou non l'objet d'une facturation; qu'il s'agisse ou non de comptes-clients. Les créances hypothéquées comprennent i) les indemnités payables au Constituant en vertu de contrats d'assurance responsabilité, d'assurance de personnes et d'assurance de biens, subordonnement aux droits des créanciers qui détiennent une hypothèque sur les biens assurés, ii) les sommes qui lui sont payables en rapport avec des contrats d'échange de taux d'intérêt ou de devises et autres instruments de trésorerie, de gestion de risque ou d'instruments financiers dérivés existant à son bénéfice, iii) les droits du Constituant dans le solde créditeur des comptes tenus à son profit par le Fondé de pouvoir (sous réserve des droits de compensation de ce dernier) ou par toute institution financière ou autre personne.

4.2.2 Droits d'action

Tous les droits du Constituant en vertu de contrats conclus avec des tiers et tous ses droits d'action et réclamations contre des tiers.

4.2.3 Droits accessoires

Toutes les sûretés et cautionnements au profit des créances et droits décrits ci-dessus, de même que leurs accessoires et les autres droits qui y sont relatifs (tels notamment les droits du Constituant en sa qualité de vendeur en vertu de ventes à tempérament ou de ventes conditionnelles, s'il s'agit de créances résultant de telles ventes).

4.2.4 Permis et autorisations

L'universalité de tous les droits, titres et intérêts du Constituant en vertu des licences, permis, certificats et autorisations donnés ou émis en sa faveur.

4.2.5 Biens meubles

Tous biens meubles appartenant au Constituant et couverts par les ventes à tempérament ou ventes conditionnelles mentionnées au sous-paragraphe 4.2.3 qui précède.

Une créance, un droit ou une réclamation ne sera pas exclu des Biens grevés du seul fait i) que son débiteur soit domicilié à l'extérieur du Québec ou ii) que son débiteur appartienne au groupe (suivant le sens donné à ce mot par la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*) du Constituant (peu importe la loi constitutive de celui-ci) ou iii) que la créance, droit ou réclamation ne soit pas relié au cours des activités du Constituant.

4.3 Valeurs mobilières

Toutes les valeurs mobilières (comprenant les actions, obligations, parts, droits, options, bons de souscription, titres d'emprunt, certificats de placement, unités dans des fonds communs de placement (fonds mutuels)) détenues par le Constituant ou pour son compte notamment celles émises ou qui seront émises par les personnes morales ou sociétés mentionnés à l'annexe « A » (dont copie demeure ci-annexée après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par les parties aux présentes devant le notaire soussigné) de même que toutes celles qui sont remises au Fondé de pouvoir par le Constituant de temps à autre.

4.4 Équipement et véhicules routiers

Tout l'équipement, mobilier de bureau, outillage, machinerie, matériel roulant (y compris les véhicules routiers), les pièces de rechange et les ajouts.

4.5 Marques de commerce et autres droits de propriété intellectuelle

Tous les droits du Constituant dans toute marque de commerce, droit d'auteur, dessin industriel, invention, brevet, secret commercial, savoir-faire, obtention végétale, topographie de circuit intégré et dans tout autre droit de propriété intellectuelle (qu'il soit ou non inscrit), incluant, le cas échéant, leurs améliorations et modifications ainsi que les droits dans toute demande relative à la protection, au Canada ou à l'étranger, de l'un ou l'autre de ces droits de propriété intellectuelle, notamment ceux décrits à l'annexe « A ».

4.6 Fruits et revenus

Tous les produits, fruits et revenus générés par les Biens grevés ci-dessus y compris notamment les biens, équipements, effets de commerce,

traites, valeurs mobilières, sommes d'argent, indemnités d'expropriation remis ou payés à la suite d'une vente, d'un rachat, d'une distribution ou une autre opération relatifs à l'un ou l'autre des biens qui sont grevés au profit du Fondé de pouvoir en vertu des présentes ou qui l'ont été en vertu de tout autre acte.

4.7 Registres et autres

Tous les registres, données, factures ou autres documents relatifs aux biens décrits aux termes de l'un ou l'autre des paragraphes ci-dessus y compris notamment les programmes informatiques, les disques, les rubans et les autres moyens de communication électronique de même que les droits du Constituant de récupérer ces documents de tiers, les reçus, les listes de clients, les catalogues et tous autres biens de même nature.

Les biens qui seront acquis, façonnés ou fabriqués après la date des présentes seront grevés par l'Hypothèque sans égard au fait qu'ils aient été acquis ou non en remplacement d'autres Biens grevés qui auraient été aliénés dans le cours des activités de l'entreprise du Constituant, sans égard au fait qu'il s'agisse de biens résultant de la transformation ou du mélange ou de l'union de Biens grevés, sans égard au fait qu'il s'agisse de biens résultant de la transformation ou du mélange ou de l'union de Biens grevés, et sans que le Fondé de pouvoir ait à inscrire ou réinscrire quelqu'avis que ce soit, l'objet de l'Hypothèque étant l'universalité de biens présents et à venir.

5. MONTANT DE L'HYPOTHÈQUE

La somme pour laquelle l'Hypothèque est consentie est de trois cent mille Dollars (300 000 \$) pour chaque Constituant, avec intérêt à compter de la date des présentes au taux annuel de vingt-cinq pour cent (25 %).

6. OBLIGATIONS GARANTIES

L'Hypothèque de TUI garantit le paiement en capital et intérêts des Obligations et de la Débenture émises par TUI. L'Hypothèque de UI garantit le paiement en capital et intérêts des Obligations émises par UI.

Chaque Hypothèque garantit de plus toutes les obligations qui correspondent à la description qui précède, qui n'existent pas encore, mais qui sont futures, de même que celles qui résultent d'ententes futures avec le Fondé de pouvoir. Toute obligation future garantie par les présentes sera tenue pour en être une en vertu de laquelle le Constituant s'est obligé à nouveau en vertu des présentes conformément aux dispositions de l'article 2797 du *Code civil du Québec*.

Chaque Hypothèque garantit également l'exécution des obligations et le paiement des sommes prévues aux présentes.

7. RANG

- (a) Conformément à l'article 10 de la Débenture, et malgré l'ordre chronologique de dépôt, d'enregistrement, d'inscription ou de publication

de toute Sûreté conventionnelle, chaque Hypothèque sera de premier rang à l'exception des biens affectés par les hypothèques mobilières (les « **Charges existantes** ») accordées par UI ou TUI aux prêteurs (les « **Prêteurs** ») mentionnés à l'item A.4 de l'annexe « A » des présentes.

- (b) Dans l'éventualité où un ou les Prêteurs étaient remplacés par un ou d'autres créanciers d'opérations, le Fondé de pouvoir reconnaîtra en faveur des créanciers du Constituant, dans la mesure où il n'existe pas de cas de défaut en vertu de la débenture, la priorité de rang des sûretés (dans la mesure où ceux-ci (i) remplacent ceux présentement mentionnés à l'item A.4 de l'annexe « A » des présentes, (ii) sont sur les mêmes actifs et (iii) pour des montants moindre ou égales à ceux présentement mentionnés à l'item A.4 de l'annexe « A » des présentes) de ces créanciers d'opérations relativement à l'Hypothèque afin que le Constituant puisse consentir à ses créanciers d'opérations les sûretés usuelles pour l'obtention de ces crédits d'exploitation et dans de telles circonstances le Fondé de pouvoir s'engage à reconnaître cette priorité par écrit en des termes qui lui seront acceptables.
- (c) Le Constituant s'engage à obtenir l'approbation du Fondé de pouvoir pour tout crédit d'exploitation supplémentaire dès que celui-ci atteint un montant de plus de 250 000 \$ CAD (que ce crédit supplémentaire soit fait par le biais d'un seul financement ou de plusieurs financements) et pour tout crédit d'exploitation prenant rang avant l'Hypothèque à l'exception du paragraphe (b) ci-avant.

8. DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES À L'HYPOTHÈQUE SUR LES CRÉANCES

8.1 Recouvrement

Le Fondé de pouvoir pourra, sans y être obligé, recouvrer les créances et autres Biens grevés visés au paragraphe 4.2, comme le prévoit la loi; il pourra de plus exercer les droits afférents à ces biens, notamment donner ou refuser les consentements pouvant être requis du Constituant en sa qualité de titulaire de ces biens, sans être obligé d'obtenir son accord ni de lui en donner avis et sans avoir à démontrer que celui-ci a été négligent ou a refusé de les exercer, accorder des délais, prendre ou abandonner des sûretés, transiger avec les débiteurs des créances hypothéquées, faire des compromis, accorder des mainlevées et traiter de toute matière relative aux Biens grevés visés au paragraphe 4.2 à sa discrétion, sans l'intervention ou le consentement du Constituant.

8.2 Autorisation de perception

Le Fondé de pouvoir autorise chaque Constituant à percevoir les créances et autres Biens grevés visés au paragraphe 4.2 qui lui appartiennent, à l'exception des créances résultant d'une expropriation. Cette autorisation pourra être retirée à tout moment par le Fondé de pouvoir, conformément à ce que prévoit la loi, à l'égard de toutes les créances ou de certaines d'entre elles, et le Fondé de pouvoir pourra alors effectuer la perception et exercer les droits

prévus au paragraphe 8.1; le Constituant remettra alors au Fondé de pouvoir ses livres, comptes, factures, contrats, écrits, titres et documents relatifs aux créances visées par le retrait d'autorisation. Si, après la communication de ce retrait d'autorisation au Constituant (et même si ce retrait n'était pas encore inscrit ou communiqué aux détenteurs des créances), des sommes payables en vertu de ces créances et biens étaient payées au Constituant, celui-ci les recevra à titre de mandataire et devra les rendre promptement au Fondé de pouvoir sans qu'il ne soit besoin de demande à cet effet.

9. **DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES À L'HYPOTHÈQUE SUR VALEURS MOBILIÈRES**

Le Fondé de pouvoir pourra s'il juge que cela est utile pour protéger ses droits dans les valeurs mobilières hypothéquées, transférer à son nom ou au nom d'une tierce personne pour son compte toutes ou partie de ces valeurs de telle sorte que le Fondé de pouvoir ou son prête-nom soit inscrit aux registres appropriés, à titre de seul détenteur de ces valeurs; en ce cas

9.1 **Droits de vote**

Les droits de vote et les autres droits rattachés aux valeurs seront exercés par le Fondé de pouvoir ou pour son compte.

9.2 **Revenus, dividendes et autres**

Les revenus, dividendes de même que les prix de rachat ou autres distributions de capital seront perçus par le Fondé de pouvoir qui pourra les retenir à titre de Biens grevés ou les imputer à la réduction des obligations garanties par l'Hypothèque.

9.3 **Procuration**

Le Fondé de pouvoir pourra, sans y être tenu, remettre au Constituant une procuration, révocable en tout temps, autorisant celui-ci à exercer en tout ou en partie les droits de vote et les autres droits rattachés aux valeurs ou à recevoir les revenus, dividendes ou distributions.

Pour les fins du présent article 9, le Constituant nomme irrévocablement tout officier ou employé du Fondé de pouvoir son mandataire avec plein pouvoir de substitution pour signer tout document pouvant s'avérer nécessaire ou utile aux fins de donner plein et entier effet aux droits conférés au Fondé de pouvoir aux termes de cet article 9.

10. **TRANSPORT DES CRÉANCES VISÉES PAR LA LOI SUR LA GESTION DES FINANCES PUBLIQUES**

Chaque Constituant cède par les présentes, d'une manière absolue, au Fondé de pouvoir, toutes ses créances présentes et futures qui tombent sous le coup des articles 67 et 68 de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, en garantie subsidiaire et continue des obligations garanties visées à l'article 6 ci-dessus.

Le Fondé de pouvoir pourra, en tout temps, accomplir les formalités requises par la loi pour que le présent rapport devienne exécutoire.

11. DÉCLARATIONS

Chaque Constituant déclare ce qui suit :

- 11.1 il est une personne morale (corporation);
- 11.2 son siège social ou domicile est situé au Québec;
- 11.3 il n'utilise pas d'autres raisons sociales que celles indiquées à l'annexe « A » des présentes;
- 11.4 il est une société par actions dûment constituée qui est en règle relativement au dépôt des rapports et documents exigés par les lois de sa juridiction constitutive et la présente Hypothèque a été dûment approuvée par résolution ou autres mesures de régie interne propres au Constituant de manière à conférer au présent Acte d'Hypothèque toute la légalité voulue et à rendre exécutoires les droits et engagements qu'il constate, et toute personne ayant signé au présent Acte d'Hypothèque au nom du Constituant a été dûment autorisée à cette fin;
- 11.5 il exploite son Entreprise en conformité avec les lois et la réglementation sur la protection de l'environnement (notamment celles régissant l'émission et le traitement des produits toxiques), et aucune action judiciaire découlant du non respect de cette législation n'est menacée ni en cours contre le Constituant;
- 11.6 il est propriétaire inconditionnel et absolu des Biens grevés autres que ceux qui sont à venir et les Biens grevés sont libres de toute priorité, hypothèque légale ou conventionnelle, charge, sûreté, saisie-arrêt, droit de résolution ou de reprise ou droits quelconques, sauf tel qu'indiqué à l'annexe « A » des présentes.
- 11.7 il n'existe aucune convention d'actionnaires relativement aux valeurs qui font partie des Biens grevés autre que celle dont le Fondé de pouvoir a accusé réception avant ou à la date des présentes; il n'existe aucune restriction dans les statuts ou les règlements de l'émetteur relativement à la cession ou transmission de ces valeurs sauf celle requise par la *Loi sur les valeurs mobilières* (Québec) afin que l'émetteur soit une société fermée au sens de cette loi et celles autrement déclarées par écrit au Fondé de pouvoir.
- 11.8 les Biens grevés autres que ceux visés au paragraphe 4.2 ci-dessus sont situés au 3899 autoroute des Laurentides, suite 203, à Laval, province de Québec H7L 3H7;

- 11.9 il n'est pas dans le cours normal de ses activités de vendre des biens de la nature de ceux qui sont grevés, à l'exception de ceux visés au paragraphe 4.1 ci-dessus;
- 11.10 il n'est titulaire d'aucune créance visée à l'article 10 autre que celles indiquées à l'annexe « A » des présentes;
- 11.11 il n'est titulaire d'aucune créance garantie par hypothèque inscrite autre que celles indiquées à l'annexe « A » des présentes;
- 11.12 il n'a souscrit aucun engagement de nature à diminuer la valeur des Biens grevés ou de l'Hypothèque;
- 11.13 il n'a connaissance d'aucune action ou poursuite à son encontre ou susceptible d'affecter les Biens grevés;
- 11.14 il ne contreviendra à aucun de ses engagements envers les tiers, ou documents signés avec des tiers, en signant le présent Acte d'Hypothèque;
- 11.15 il a toute la capacité et la compétence nécessaires pour consentir cette Hypothèque, et rien au présent Acte d'Hypothèque n'a pour effet d'entraîner un conflit, une violation ou un défaut aux termes de tout contrat ou document qui constate ou garantit d'autres obligations du Constituant;
- 11.16 il n'est pas en défaut au sens des présentes.

12. ENGAGEMENTS

Chaque Constituant s'engage :

12.1 Information

À informer par écrit le Fondé de pouvoir

- 12.1.1 de tout changement dans ses nom et raisons sociales ou dans le contenu des déclarations ci-dessus mentionnés à l'article 11;
- 12.1.2 du nom de toute caution qui a garanti le paiement des créances et autres Biens grevés visés au paragraphe 4.2;
- 12.1.3 du nom des assureurs qui sont partie aux contrats d'assurance visés aux présentes;
- 12.1.4 de l'existence de toute sûreté, hypothèque ou priorité créée, de même que de l'existence d'un droit de propriété retenu ou cédé, aux fins de garantir les créances et autres Biens grevés visés au paragraphe 4.2 et, en ces cas, à fournir au Fondé de pouvoir sur demande une preuve satisfaisante que les règles

de publicité prévues par la loi ont été remplies pour rendre efficaces envers les tiers les droits du Fondé de pouvoir à leur égard;

12.1.5 de toute nouvelle créance visée à l'article 10;

12.1.6 de tout nouveau contrat d'approvisionnement et d'aménagement forestier, permis d'exploitation d'usine de transformation ou permis d'intervention dont il serait bénéficiaire.

12.2 Renseignements

À fournir au Fondé de pouvoir tout renseignement que celui-ci pourrait raisonnablement demander relativement aux Biens grevés ou pour vérifier si le Constituant se conforme à ses engagements et obligations. Le Constituant informera le Fondé de pouvoir de tout fait ou événement de nature à affecter défavorablement la valeur des Biens grevés ou la situation financière du Constituant.

12.3 Livres comptables

À tenir les livres, comptes, factures, documents et pièces comptables qu'un administrateur diligent tiendrait en rapport avec les Biens grevés, notamment une liste des noms des débiteurs des créances hypothéquées et leur adresse, à permettre au Fondé de pouvoir de les examiner et d'en obtenir copie.

12.4 Accès aux lieux

À permettre au Fondé de pouvoir, en tout temps raisonnable dans les circonstances, aux frais du Constituant, d'examiner les Biens grevés, de les inspecter ou de les évaluer et de donner accès aux lieux où se trouvent les Biens grevés.

12.5 Maintien de l'Hypothèque

À accomplir tous les actes et à signer tous les documents nécessaires (y compris des avis de renouvellement) pour que l'Hypothèque constituée par les présentes ait plein effet et soit constamment opposable aux tiers.

12.6 Frais

À payer tous les frais relatifs au présent acte et à l'exercice des droits qui en découlent au profit du Fondé de pouvoir, de même que les frais encourus pour rendre les droits du Fondé de pouvoir opposables aux tiers et les frais de mainlevée (ces frais comprendront les honoraires et déboursés de consultants, de mandataires ou de conseillers juridiques retenus en cas d'évaluation requise dans le cadre d'une vente d'entreprise ou en cas de défaut, de même que les frais administratifs encourus et, le cas échéant, les frais de perception à l'égard des créances hypothéquées de dix pour cent (10 %) du montant recouvré); à

rembourser au Fondé de pouvoir tous les coûts et frais raisonnables encourus par celui-ci pour remplir les engagements du Constituant ou pour exercer ses droits, avec intérêt au taux de 15 % par an.

12.7 Charges et titre de propriété

À ne pas consentir de servitude ou autre droit réel sur un Bien grevé (autre que des servitudes pour fins d'utilité publique ne dépréciant pas la valeur de la propriété) sans qu'au préalable le consentement écrit du Fondé de pouvoir n'ait été obtenu; à maintenir les Biens grevés libres de tout privilège, de toute priorité, de toute hypothèque légale ou conventionnelle autre que la présente, de même que de toute saisie, de toute cession ou aliénation et de tout droit résultant d'une vente à tempérament (conditionnelle), à l'exception de toute priorité, hypothèque légale ou conventionnelle, charge, sûreté, ou autres droits quelconques existants indiqués à l'annexe « A » des présentes. Il devra obtenir la libération de toute telle charge qui viendrait à existence dans les dix (10) jours qui suivent leur naissance, à moins que le Constituant n'en conteste de bonne foi la validité ou le montant de la réclamation en découlant, après avoir préalablement avisé le Fondé de pouvoir de son intention à cet effet et déposé entre ses mains un montant suffisant pour garantir toute perte que le Fondé de pouvoir pourrait subir en raison de cette charge; à défendre son titre aux Biens grevés lors de toute réclamation, demande ou contestation.

12.8 Location, vente, aliénation

À ne pas louer ni vendre, céder ou autrement aliéner les Biens grevés, en totalité ou en partie, sans le consentement écrit et préalable du Fondé de pouvoir (qui pourra assortir son consentement de modalités), sauf les biens visés au paragraphe 4.6 qui pourront être loués ou vendus dans le cours des activités de l'entreprise.

12.9 Assurance

À assurer et maintenir assurés pour le bénéfice du Fondé de pouvoir sa responsabilité civile, suivant les normes du marché, son entreprise ainsi que tous les Biens grevés, pour leur pleine valeur de remplacement, contre toute perte ou dommage causé par le vol, le feu et par tous autres risques et périls pour lesquels des entreprises semblables à celles de l'emprunteur s'assurent habituellement (y compris inondations, tremblements de terre et couverture pour interruption d'affaires) au moyen d'une police d'assurance tous risques acceptable au Fondé de pouvoir, sans clause de règles proportionnelles (coassurance).

Les polices devront comporter des clauses de couverture supplémentaire aux fins de couvrir les coûts de reconstruction supplémentaires que pourrait entraîner l'application d'un règlement ou d'une ordonnance et de couvrir les dommages découlant de fuites dans le système de protection contre l'incendie.

Ces polices d'assurances seront maintenues auprès d'assureurs de bonne renommée acceptables au Fondé de pouvoir. Le Fondé de pouvoir est immédiatement par les présentes désigné bénéficiaire des indemnités payables en vertu de ces polices et le Constituant fera inscrire cette désignation sur les polices qui devront de plus i) comporter une clause type relative aux garanties hypothécaires approuvée par le Bureau d'Assurances du Canada, empêchant l'invalidation des polices en raison de toute mention qui est contenue dans la proposition d'assurance ou qu'on y a omis ou de tout acte ou négligence du Constituant et ii) contenir des dispositions empêchant leur résiliation, ou leur modification au détriment du Fondé de pouvoir, pour quelque cause que ce soit, y compris le défaut de payer une prime exigée pour le renouvellement d'une police, à moins que ce défaut de payer, cette omission ou autre défaut n'ait pas été corrigé dans les trente (30) jours qui suivent la réception par le Fondé de pouvoir d'un avis écrit indiquant tel défaut ou telle émission.

Le Constituant maintiendra de plus une assurance responsabilité civile d'un montant d'au moins un million de dollars (1 000 000 \$) par événement.

Le Fondé de pouvoir pourra de plus requérir dans le futur toute autre couverture qu'un prêteur prudent pourrait raisonnablement exiger.

Avant qu'aucune avance ou qu'aucun paiement ne soit fait conformément aux termes de la Convention de souscription, le Constituant remettra à ce dernier les polices établissant ces assurances de même qu'une preuve de paiement de la prime pour au moins douze (12) mois suivant la date du paiement de celle-ci et, par la suite, au moins quinze (15) jours avant l'expiration d'une police ou avant la date d'échéance pour le paiement de la prochaine prime, le Constituant devra livrer au Fondé de pouvoir l'attestation de son renouvellement et du paiement de la prime pour douze (12) mois.

À défaut par le Constituant de se conformer aux dispositions du présent paragraphe, le Fondé de pouvoir pourra, aux frais du Constituant contracter l'assurance qu'il jugera à propos.

12.10 Perte ou dommage

À avis le Fondé de pouvoir sans tarder de toute perte ou de tout dommage et à faire diligemment toutes les démarches pour que l'assureur paie les indemnités au Fondé de pouvoir. Le Fondé de pouvoir percevra les indemnités d'assurance et pourra choisir de les affecter en tout ou en partie à la réduction des sommes dues en vertu des présentes (même si ces sommes n'étaient pas alors échues ou exigibles); ce n'est cependant qu'au moment où le Fondé de pouvoir aura avisé le Constituant d'un tel choix que cette réduction aura lieu. Le Fondé de pouvoir pourra aussi choisir d'affecter les indemnités, en tout ou en partie, au paiement des coûts de remplacement, de réparation ou de reconstruction.

Aucune construction ou réparation ne pourra être entreprise ni aucun remplacement effectué sans le consentement du Fondé de pouvoir. L'octroi de ce consentement n'emportera pas pour le Fondé de pouvoir l'obligation d'en défrayer les coûts ou d'affecter les indemnités d'assurance à leur paiement.

Le Fondé de pouvoir pourra de plus demander le remboursement de toute somme demeurant impayée aux termes des présentes, en capital, intérêts, frais et accessoires, dans l'éventualité où il choisi de ne pas affecter les indemnités d'assurance au remplacement, à la réparation ou à la reconstruction.

12.11 Entretien

À garder les Biens grevés en bon état d'entretien et de réparation et dans un état de conformité aux lois et règlements en vigueur de temps à autre. Le Constituant ne devra faire aucun changement notable ni aucune démolition, ni commettre aucune détérioration aux Biens grevés, ni les utiliser ou permettre leur utilisation à des fins illégales; il ne pourra non plus en diminuer la valeur que ce soit en consentant des baux à des conditions et modalités non conformes aux conditions du marché ou autrement. Il n'en changera ni l'usage ni la destination, sans le consentement préalable du Fondé de pouvoir. Le Fondé de pouvoir pourra en faire l'inspection en tout temps, à l'intérieur et à l'extérieur.

Le Constituant devra payer ponctuellement le coût des services d'utilités publiques et il autorise par les présentes le Fondé de pouvoir à effectuer des vérifications auprès des services d'utilités publiques afin de confirmer l'état des montants dus à ce titre.

12.12 Respect des lois

À se conformer aux exigences des lois et règlements applicables à l'exploitation de son entreprise et à la détention des Biens grevés, y compris les lois et règlements sur l'environnement.

12.13 Lieux

À ne pas changer les lieux où se trouvent les Biens grevés sauf si le Fondé de pouvoir y consent préalablement par écrit.

12.14 Droit de propriété

À s'assurer qu'en tout temps le droit de propriété du Constituant dans les Biens grevés qui sont détenus par des tierces personnes demeure opposable aux tiers et, à cette fin, fasse l'objet des mesures de publicité requises, le cas échéant.

12.15 Taxes

Payer toutes les Taxes qui peuvent de temps à autre être imposées sur les Biens grevés ou qui pourraient donner lieu à des hypothèques légales, priorités, fiducies présumés ou autres sûretés qui pourraient les grever.

12.16 Usage et destination

À ne pas changer l'usage ou la destination des Biens grevés, et ne pas mélanger ou unir des Biens grevés à d'autres biens meubles appartenant à des

tiers, ni les transformer, sauf dans le cours normal des activités de l'Entreprise du Constituant ou si le Fondé de pouvoir y consent par écrit.

12.17 Valeur

À protéger, utiliser et entretenir les Biens grevés et exercer ses activités de façon à en préserver la valeur.

12.18 Indemnité

Indemniser le Fondé de pouvoir, son personnel et ses mandataires (sauf au cas de faute lourde ou intentionnelle de leur part à l'occasion de l'exercice d'un droit hypothécaire après Défaut) de toutes réclamations, pertes, frais et dommages ayant quelque rapport avec la protection de l'environnement et les Biens grevés et, au cas de poursuites en ce sens, prendre immédiatement leur fait et cause. Cet engagement du Constituant subsistera même après la radiation de cette sûreté si la cause d'action a pris naissance antérieurement.

13. DÉFAUTS

Chaque Constituant sera en défaut dans chacun des cas suivants, sans avis ou préavis (« Défaut ») :

- 13.1 S'il y a un défaut au sens de la Convention de souscription.
- 13.2 S'il y a un défaut au sens du Cautionnement.
- 13.3 Si l'une ou l'autre des obligations garanties par les présentes n'est pas acquittée au moment où son exécution est exigée.
- 13.4 Si l'une ou l'autre des déclarations d'un Constituant faite dans la Convention de souscription, dans la Débenture, dans le Cautionnement ou apparaissant aux présentes est inexacte.
- 13.5 S'il ne remplit pas un de ses engagements aux termes des présentes;
- 13.6 S'il détruit ou détériore un Bien grevé ou en diminue sensiblement la valeur ou diminue les sûretés, si ce n'est par suite d'une exploitation normale de son entreprise;
- 13.7 Si le Constituant fait défaut de payer toute dette pour un montant supérieur à 25 000 \$ ou de respecter l'une ou l'autre de ses obligations en vertu de tout autre acte inscrit contre les Biens grevés;
- 13.8 Si le Constituant fait une proposition ou une cession de ses biens au profit de ses Fondé de pouvoirs en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* ou de toute autre loi similaire ou si une ordonnance de séquestre ou autre ordonnance similaire est rendue contre le Constituant ou si un séquestre est nommé à l'égard des biens du Constituant en raison de son insolvabilité, ou si une ordonnance de

consolidation ou toute ordonnance similaire est émise à l'égard de montants dus par le Constituant, ou si une ordonnance est rendue ou une résolution effectivement adoptée pour la liquidation du Constituant;

- 13.9 Si les Biens grevés sont saisis ou vendus en exécution ou satisfaction des droits de l'un ou l'autre des créanciers du Constituant;
- 13.10 Si le Constituant perd son existence légale; si une résolution est adoptée ou une ordonnance est émise décrétant sa liquidation ou sa dissolution;
- 13.11 Si l'un des Biens grevés fait l'objet d'un recours hypothécaire, d'une procédure en partage, d'une vente d'entreprise, d'une expropriation ou d'une procédure pouvant affecter les droits de propriété du Constituant dans les Biens grevés.

14. RECOURS DU FONDÉ DE POUVOIR EN CAS DE DÉFAUT

14.1 Exercice des recours

En cas de Défaut, quel que soit le recours hypothécaire, le recours en vertu d'une autre juridiction ou le recours en équité, que le Fondé de pouvoir pourrait choisir d'exercer, les dispositions suivantes s'appliqueront :

- 14.1.1 le Fondé de pouvoir pourra, sans y être obligé, aux frais du Constituant, dans le but de protéger ou réaliser la valeur des Biens grevés
 - a) en poursuivre la transformation ou procéder aux opérations auxquelles le Constituant les soumet dans le cours de ses activités;
 - b) disposer de ceux des Biens grevés désuets ou susceptibles de se déprécier rapidement ou de déperir;
 - c) utiliser l'information obtenue lors de l'exercice de ses droits;
 - d) remplir l'un ou l'autre des engagements du Constituant;
 - e) exercer tout droit rattaché aux Biens grevés;
 - f) aux fins d'exercer l'un ou l'autre de ses droits, utiliser sans frais les locaux, équipements, machinerie, procédés, informations, registres, programmes informatiques et propriété intellectuelle du Constituant;

- g) emprunter des fonds ou prêter lui-même des fonds; dans ces cas, les fonds ainsi empruntés ou avancés par le Fondé de pouvoir porteront intérêt au taux obtenu par le Fondé de pouvoir dans le cas de fonds empruntés par lui et dans le cas de fonds avancés par lui, à tel taux qu'il jugera raisonnable; ces fonds doivent être remboursés par le Constituant sur demande et jusqu'à ce qu'ils soient ainsi remboursés, ils sont, avec l'intérêt qu'ils comportent, garantis par l'Hypothèque et doivent être remboursés en priorité des autres obligations garanties aux présentes;
- h) faire l'entretien, procéder à des réparations ou rénovations, entreprendre ou parachever tous travaux, aux frais du Constituant;

- 14.1.2 le Fondé de pouvoir exercera ses droits de bonne foi, afin que, à la suite de leur exercice, les obligations garanties par hypothèque soient réduites de manière raisonnable, compte tenu des circonstances;
- 14.1.3 le Fondé de pouvoir pourra lui-même, directement ou indirectement, acheter ou autrement se porter acquéreur des Biens grevés;
- 14.1.4 le Fondé de pouvoir, à l'occasion de l'exercice de ses droits, pourra renoncer à un droit qui lui appartient ou qui appartient au Constituant, même sans contrepartie;
- 14.1.5 le Fondé de pouvoir ne sera pas tenu de faire inventaire, de souscrire une assurance ou de fournir une autre sûreté;
- 14.1.6 le Fondé de pouvoir ne sera pas tenu de continuer l'exploitation de l'entreprise du Constituant ni de faire fructifier les Biens grevés ni de les maintenir en état d'utilisation ni de maintenir leur destination;
- 14.1.7 le Constituant devra, à la demande du Fondé de pouvoir, déplacer les Biens grevés et les rendre disponibles au Fondé de pouvoir dans un lieu désigné par le Fondé de pouvoir et qui selon son opinion est plus utile dans les circonstances.

14.2 Frais

Si un Constituant se prévaut du droit de remédier au Défaut prévu dans le préavis d'exercice de recours, il devra comme la loi le prévoit, payer les frais alors engagés par le Fondé de pouvoir; ces frais comprennent notamment les frais administratifs encourus par le Fondé de pouvoir à l'occasion du Défaut de même que les honoraires légaux et les honoraires payés à des experts à cette même occasion.

14.3 Prise en paiement

Si le Fondé de pouvoir exerce le recours hypothécaire de prise en paiement et un Constituant exige que le Fondé de pouvoir procède plutôt à la vente des Biens grevés sur lesquels le Fondé de pouvoir exerce son recours, le Constituant reconnaît que le Fondé de pouvoir ne sera pas tenu d'abandonner le recours de prise en paiement à moins que, avant l'expiration du délai imparti pour délaisser, le Fondé de pouvoir i) se soit fait donner une sûreté que le Fondé de pouvoir juge satisfaisante à l'effet que la vente se fera à un prix suffisamment élevé pour que le Fondé de pouvoir soit payé intégralement de sa créance, ii) se soit fait rembourser les frais alors engagés par lui incluant les honoraires de consultants ou d'avocats en rapport avec le présent acte et iii) se soit fait avancer les sommes nécessaires pour la vente du bien; le Constituant reconnaît de plus que le Fondé de pouvoir aura seul le choix du mode de vente.

14.4 Délaissement

Le Constituant sera présumé avoir délaissé les Biens grevés qui sont détenus par le Fondé de pouvoir ou pour son compte si le Fondé de pouvoir n'a pas, dans le délai imparti par la loi ou le tribunal pour délaisser, reçu d'avis écrit de sa part à l'effet qu'il s'opposait à l'exercice du recours hypothécaire indiqué dans le préavis.

14.5 Évaluation

Si le Fondé de pouvoir vend lui-même les Biens grevés, il ne sera pas requis d'obtenir une évaluation préalable d'un tiers.

14.6 Vente des Biens grevés

La vente des Biens grevés pourra se faire avec garantie légale de la part du Constituant, ou au choix du Fondé de pouvoir, avec exclusion totale ou partielle de garantie; elle pourra aussi se faire au comptant ou à terme ou suivant les modalités déterminées par le Fondé de pouvoir; elle pourra être résolue en cas de non-paiement du prix et les biens pourront alors être à nouveau vendus.

14.7 Renonciation

Les parties renoncent à l'application des articles 1332 à 1338 inclusivement du *Code civil du Québec*.

15. DROITS ET RESPONSABILITÉ DU FONDÉ DE POUVOIR

15.1 Énumération des droits et responsabilité du Fondé de pouvoir

Comme supplément aux dispositions de toute loi s'appliquant aux fondés de pouvoir, il est expressément déclaré et stipulé ce qui suit :

- 15.1.1 le Fondé de pouvoir n'est tenu qu'à une diligence raisonnable dans l'exécution des droits et devoirs prévus aux présentes à son égard et il n'est responsable que de ses propres actes et omissions ainsi que ceux de ses mandataires et préposés;
- 15.1.2 le Fondé de pouvoir, sauf tel qu'autrement stipulé aux présentes, a, quant à tous les pouvoirs qui lui sont conférés par les présentes, discrétion absolue quant à leur exercice, soit quant à la manière ou aux modes et temps de leur exercice et, à moins qu'il n'y ait fraude, il n'est d'aucune façon responsable de quelque perte, frais, dommage ou inconvénient que ce soit et qui peut résulter de leur exercice ou de leur non-exercice;
- 15.1.3 le Fondé de pouvoir n'est tenu d'agir et ne doit agir, à l'égard de toute procédure à intenter, tout geste à poser ou relativement à l'exercice de tout pouvoir ou droit ou généralement quant à toute matière qui relève des présentes que conformément aux instructions exprimées par une Directive d'obligataire et il est entièrement protégé en agissant selon ces instructions et demandes;
- 15.1.4 tous les droits d'action conférés au Fondé de pouvoir en vertu de cet acte peuvent être exercés par lui sans besoin pour lui d'être en possession des Obligations ou d'en produire les certificats;
- 15.1.5 le Fondé de pouvoir peut en tout temps résigner ses fonctions trente (30) jours, ou moins de trente (30) jours s'il y a une Directive d'obligataire à cet effet, après l'envoi d'un avis écrit à cette fin au Constituant. Au lieu et place du Fondé de pouvoir démissionnaire, le Constituant devra alors désigner un nouveau Fondé de pouvoir acceptable aux Obligataires. Ce nouveau Fondé de pouvoir est alors, sans autre acte, avis ou autre formalité, investi de tous les droits et pouvoirs de son prédécesseur en vertu des présentes, avec le même effet que s'il avait été originalement nommé Fondé de pouvoir aux termes des présentes;
- 15.1.6 le Constituant convient par les présentes de payer au Fondé de pouvoir une rémunération raisonnable pour ses services à titre de Fondé de pouvoir et remboursera au Fondé de pouvoir sur demande toutes les sommes qui auront été payées par le Fondé de pouvoir pour toutes les dépenses quelles qu'elles

soient que le Fondé de pouvoir pourra raisonnablement encourir en exécutant les droits et devoirs découlant des présentes ou dans le cadre de cette exécution.

15.2 Acceptation

Le Fondé de pouvoir accepte par les présentes d'agir à titre de fondé de pouvoir des Obligataires et s'engage à accomplir les devoirs en découlant.

16. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

16.1 Sûreté additionnelle

L'Hypothèque constituée aux présentes s'ajoute à toute autre hypothèque ou sûreté détenue par le Fondé de pouvoir sans la remplacer ou s'y substituer; elle n'affecte pas les droits de compensation du Fondé de pouvoir.

16.2 Investissement

Les effets ou sommes d'argent remis ou détenus par le Fondé de pouvoir en application des présentes pourront être déposés dans un compte ou investis par lui à son gré, sans qu'il soit tenu aux règles légales sur le placement du bien d'autrui.

16.3 Compensation

Dans la mesure où les obligations garanties par les présentes sont dues et exigibles ou que le Fondé de pouvoir est en droit de les déclarer dues et exigibles, le Fondé de pouvoir peut compenser auxdites obligations tout montant dû par lui au Constituant, à quelque titre que ce soit, que ce montant soit ou non exigible, et le Fondé de pouvoir sera réputé avoir opéré telle compensation dès qu'il en aura pris la décision bien que les entrées appropriées dans ses registres n'aient pas encore été effectuées.

16.4 Imputation des paiements

Les sommes reçues ou perçues par le Fondé de pouvoir dans l'exercice de ses droits, avant ou après défaut, pourront être imputées par lui comme il l'entendra, sans être contraint aux règles légales sur l'imputation. Le Fondé de pouvoir peut aussi, à sa discrétion, détenir telles sommes à titre de Biens grevés ou encore choisir de ne pas les imputer et de les maintenir alors dans un compte particulier tant et aussi longtemps que des créances prioritaires demeureront litigieuses ou leur qualité incertaine.

16.5 Délais

Le Fondé de pouvoir peut accorder des délais, prendre ou abandonner des sûretés, faire des compromis, accorder des mainlevées ou des quittances ou autrement transiger avec le Constituant, à sa discrétion, sans pour autant

restreindre leurs droits en vertu des présentes ou diminuer la responsabilité du Constituant.

16.6 Garantie continue

L'Hypothèque constitue une garantie continue qui subsistera nonobstant l'acquiescement occasionnel ou partiel des obligations garanties par les présentes; elle aura plein effet jusqu'à signature d'un consentement à radiation par le Fondé de pouvoir.

16.7 Mise en demeure

Le temps est de l'essence de ce contrat. Le Constituant sera en demeure d'exécuter ses obligations en vertu des présentes par le seul fait de l'écoulement du temps prévu pour les exécuter ou de l'arrivée du terme, sans avis ou préavis.

16.8 Recours cumulatifs

L'exercice par le Fondé de pouvoir d'un de ses droits ne l'empêchera pas d'exercer tout autre droit ou recours; les droits du Fondé de pouvoir sont cumulatifs et non alternatifs. Le non-exercice par le Fondé de pouvoir de l'un de ses droits ne constitue pas une renonciation à l'exercice ultérieur de ce droit. Le Fondé de pouvoir peut exercer les droits lui résultant des présentes sans avoir à exercer ses droits contre toute autre personne responsable du paiement des obligations garanties par les présentes et sans avoir à réaliser toute autre sûreté garantissant ces obligations.

16.9 Mandat irrévocable

Le Fondé de pouvoir est constitué mandataire irrévocable du Constituant avec pouvoir de substitution aux fins du paragraphe 16.10 ou aux fins de poser tout geste ou signer tout écrit, toute procuration et document qu'il juge utile aux fins de l'exercice de ses droits ou que le Constituant néglige ou refuse de signer ou poser.

16.10 Obligations du Constituant

Le Fondé de pouvoir pourra, sans y être tenu, remplir l'une ou l'autre des obligations incombant au Constituant en vertu des présentes. Il peut alors réclamer immédiatement le paiement de toute dépense encourue à cet effet avec intérêt au taux mentionné au paragraphe 12.6 ci-dessus et tel paiement sera garanti par l'Hypothèque créée aux présentes.

16.11 Délégation

Le Fondé de pouvoir peut déléguer à une autre personne l'exercice des droits, des recours ou l'accomplissement des obligations lui résultant du présent acte, ou de la loi ou en équité; en pareil cas, le Fondé de pouvoir peut fournir à

cette autre personne tout renseignement qu'il possède sur le Constituant ou sur les Biens grevés.

16.12 Solidarité

Si plusieurs personnes signent les présentes, ou deviennent ensemble ou successivement responsables du remboursement des obligations garanties par l'Hypothèque, chacune d'elles est solidairement responsable envers le Fondé de pouvoir de l'exécution de toutes les obligations contractées envers ce dernier. « Solidairement » veut dire que chacun de ceux qui sont responsables est obligé individuellement au remboursement intégral de ce qui est dû.

16.13 Responsabilité

Le Fondé de pouvoir ne sera pas responsable des préjudices matériels pouvant résulter de sa faute ou de celle de ses préposés ou prestataires de service, autre qu'une faute intentionnelle ou lourde.

16.14 Successeurs

Les droits conférés au Fondé de pouvoir par les présentes s'étendront à tout successeur, y compris à toute entité résultant de la fusion du Fondé de pouvoir avec une autre personne.

16.15 Avis

Tout avis au Constituant peut lui être donné à son adresse indiquée ci-dessus ou à toute autre adresse dont il notifie le Fondé de pouvoir par écrit; tout avis au Fondé de pouvoir sera donné à l'adresse indiquée ci-dessus ou à toute adresse dont il notifie le Constituant par écrit.

16.16 Réception de l'avis

Un avis est présumé avoir été reçu par son destinataire au moment de sa livraison, s'il est livré un jour ouvrable, ou le troisième (3^e) jour ouvrable après sa mise à la poste, s'il est expédié par courrier recommandé, ou, lorsque livré ou lorsque transmis par télécopieur, le jour de sa livraison ou de sa transmission, s'il est livré ou transmis avant 15 h 00 un jour ouvrable, ou le jour ouvrable suivant le jour de sa livraison ou de sa transmission, s'il est livré ou transmis à compter de 15 h 00. Si les services de la poste ou de télécopie étaient interrompus par une grève, un ralentissement de travail, une force majeure ou une autre cause (ou étaient menacés de l'être), la partie donnant l'avis doit utiliser un mode d'envoi dont les services ne sont pas interrompus ou elle doit faire livrer l'avis en question, le tout de façon à faire en sorte que l'avis puisse être reçu par son destinataire.

Pour les fins de ce paragraphe, « jour ouvrable » signifie un jour (autre qu'un samedi ou dimanche) où l'établissement du Fondé de pouvoir mentionné à la première page est ouvert.

16.17 Lois applicables

Le présent Acte d'Hypothèque est régi par les lois de la province de Québec et les lois du Canada qui y sont applicables

DONT ACTE :

FAIT ET PASSÉ à Montréal à la date mentionnée ci-dessus et consigné au greffe du notaire soussigné sous le numéro huit cent trente-cinq (835) de l'original de ses minutes.

ET les parties, après avoir déclaré avoir pris connaissance des présentes et dispensé le notaire soussigné d'en faire ou d'en faire donner lecture, ont signé les présentes en présence du notaire soussigné.

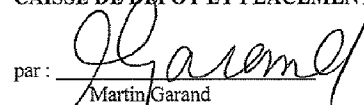
TECHNOLOGIES URBANIMMERSIVE INC.

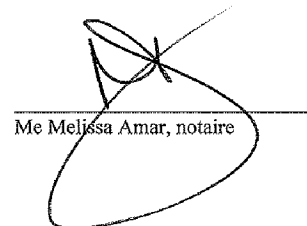
par : 
Ghislain Lemire

URBANIMMERSIVE INC.

par : 
Ghislain Lemire

CAISSE DE DÉPÔT ET PLACEMENT DU QUÉBEC

par : 
Martin Garand


Me Melissa Amar, notaire

ANNEXE « A »

A.1 Valeurs mobilières (par.4.3)

(1) pour TUI

URBANIMMERSIVE INC.

(2) pour UI

NIL

A.2 Marques de commerce et autres droits de propriété intellectuelle (par 4.5)

(1) pour TUI

NIL

(2) pour UI

(i) Marques de commerces canadiennes

AVU3D	Enregistrée depuis 2012-11-26 TMA837021
EXPERIENCE EVERY DIMENSION	Enregistrée depuis 2012-11-26 TMA837018
EXPLORER CHAQUE DIMENSION	Enregistrée depuis 2012-11-26 TMA837016
UIINSITE	Enregistrée depuis 2013-04-15 TMA848516
UI-SIGNATURE	Enregistrée depuis 2012-10-17 MA834505
UI-SIGNATURE & DESSIN	Enregistrée depuis 2012-10-17 TMA834506
URBANIMMERSIVE & DESSIN	Enregistrée depuis 2012-11-19 TMA836647
VIVRE CHAQUE DIMENSION	Enregistrée depuis 2012-11-26 TMA837015
URBANIMMERSIVE	Enregistrée depuis 2013-10-18 TMA876131
Visiter est un jeu	No. de la demande 1518396 (abandonnée)
Visiting is a game	No. de la demande 1518397 (abandonnée)

(ii) Marques de commerce américaines

URBANIMMERSIVE & Design	Enregistrée depuis 2013-04-02 4311436 (no. d'inscription)
AVU3D	Enregistrée depuis 2013-08-27 4390332 (no. d'inscription)
EXPERIENCE EVERY DIMENSION	Enregistrée depuis 2013-10-22 4420478 (no. d'inscription)
URBANIMMERSIVE	Demande déposé le 2011-09-08 85418256 (no. de série)

(iii) Brevets américains

IMAGE-BASED 3D ENVIRONMENT EMULATOR	En attente (déposé le 2012-08-20)
THREE-DIMENSIONAL VIRTUAL ENVIRONMENT	En attente (déposé le 2012-01-09)
WEBSITE	

A.3 Raisons sociales (par.11.3)

TECHNOLOGIES URBANIMMERSIVE INC.
URBANIMMERSIVE TECHNOLOGIES INC.
CAPITAL UI INC.
UI CAPITAL INC.
URBANIMMERSIVE INC.

A.4 Charges existantes (par. 11.6 et par. 12.7)

(1) pour TUI

Hypothèque :

- une hypothèque conventionnelle sans dépossession a été publiée le 21 juillet 2014 en faveur de Caisse de Dépôt et Placement du Québec sous le numéro 14-0662449-0001 (Montant de 180 000\$ - Universalité des biens meubles de TUI);

(2) pour UI

Hypothèques :

- une hypothèque conventionnelle sans dépossession a été publiée le 21 juillet 2014 en faveur de Caisse de Dépôt et Placement du Québec sous le numéro 14-0662449-0001 (Montant de 180 000\$ - Universalité des biens meubles de UI);

- une hypothèque conventionnelle sans dépossession a été publiée le 9 février 2012 en faveur de Caisse Desjardins de la Vallée-du-Saint-Maurice sous le numéro 12-0091472-0001 (Montant de 132 192\$ - Biens meubles spécifiques);
- une hypothèque conventionnelle sans dépossession a été publiée le 16 février 2012 en faveur de Caisse Desjardins de la Vallée-du-Saint-Maurice sous le numéro 12-0109332-0001 (Montant de 171 115,20\$ - Biens meubles spécifiques);
- une hypothèque conventionnelle sans dépossession a été publiée le 17 février 2012 en faveur de Banque Nationale du Canada sous le numéro 12-0112680-0001 (Montant de 180 000\$, incluant l'hypothèque additionnelle de 30 000\$ - toutes les créances de URBANIMMERSIVE INC.); et
- une hypothèque conventionnelle sans dépossession a été publiée le 24 février 2012 en faveur de Caisse Desjardins de la Vallée-du-Saint-Maurice sous le numéro 12-0127857-0001 (Montant de 210 600\$ - Biens meubles spécifiques).

Droits :

- Les droits de propriété du crédit-bailleur publiés le 11 mai 2011 en faveur de National Leasing Group inc. sur tous les Computer Software;
- Les droits résultant d'un bail et cession des droits publiés le 4 avril 2012 en faveur de Honda de Laval sur une Honda Odyssey 2011;
- Les droits résultant d'un bail et cession des droits publiés le 23 janvier 2013 en faveur de Honda de St-Jean sur une Honda Accord 2013;
- Une réserve de propriété et cession de la réserve publiée le 24 avril 2013 en faveur de Chomedey/Deslauriers Ford Lincoln inc. sur une Ford Fiesta 2013 (N/S : se terminant par 344);
- Une réserve de propriété et cession de la réserve publiée le 24 avril 2013 en faveur de Chomedey/Deslauriers Ford Lincoln inc. sur une Ford Fiesta 2013 (N/S : se terminant par 347); et
- Une réserve de propriété et cession de la réserve publiée le 24 avril 2013 en faveur de Chomedey/Deslauriers Ford Lincoln inc. sur une Ford Fiesta 2013 (N/S : se terminant par 069).

A.5 Créances, comptes client (par. 11.10)

(1) pour TUI

NIL

(2) pour UI

NIL

A.6 Créances garanties par hypothèque (par. 11.11)

(1) pour TUI

NIL

(2) pour UI

NIL

A.7 Véhicules routiers (par. 4.4)

(1) pour TUI

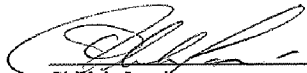
NIL

(2) pour UI


NIL

Ce qui précède constitue l'annexe « A » à laquelle référence est faite dans l'acte d'hypothèque sur biens mobiliers consenti par **TECHNOLOGIES URBANIMMERSIVE INC.** et par **URBANIMMERSIVE INC.** en faveur de **CAISSE DE DÉPÔT ET PLACEMENT DU QUÉBEC** devant Me Melissa Amar, notaire, le vingt-troisième (23^e) jour d'octobre deux mille quatorze (2014), sous le numéro 835 de son répertoire et y annexée et reconnue véritable par les représentants y mentionnés et signée par eux en présence du notaire soussigné.

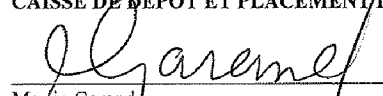
TECHNOLOGIES URBANIMMERSIVE INC.

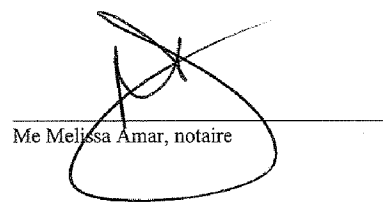

Ghislain Lemire
Président et chef de la direction

URBANIMMERSIVE INC.


Ghislain Lemire
Président et chef de la direction

CAISSE DE DÉPÔT ET PLACEMENT DU QUÉBEC


Martin Garand
Directeur investissement, moyennes entreprises


Me Melissa Amar, notaire

TRANSLATION

DEED OF HYPOTHEC AND ISSUE OF BONDS

ON THE TWENTY-THIRD (23rd) DAY OF OCTOBER TWO THOUSAND FOURTEEN

BEFORE: Mtre Melissa Amar, the undersigned Notary, practicing in Montreal for the Province of Quebec

APPEARED:

TECHNOLOGIES URBANIMMERSIVE INC., a corporation duly organized pursuant to the *Canadian Canada Business Corporations Act (RSC (1985), c. C-44)*, with its head office at 3899 Autoroute des Laurentides, Suite 203, Laval, Province of Quebec, H7L 3H7 and herein acting through and represented by Ghislain Lemire, its President and Chief Executive Officer, duly authorized for the purposes hereof pursuant to the terms of a resolution of its board of directors signed on the twenty-third day of October, two thousand fourteen (2014), a certified copy of which is annexed hereto after having been acknowledged as true and signed for the purpose of identification by the said representative in the presence of the undersigned Notary.

(hereinafter referred to as the "TUI")

URGANIMMERSIVE INC., a corporation duly organized pursuant to the *Canadian Canada Business Corporations Act (RSC (1985), c. C-44)*, with its head office at 3899 Autoroute des Laurentides, Suite 203, Laval, Province of Quebec, H7L 3H7 and herein acting through and represented by Ghislain Lemire, its President and Chief Executive Officer, duly authorized for the purposes hereof pursuant to the terms of a resolution of its board of directors signed on the twenty-third day of October, two thousand fourteen (2014), a certified copy of which is annexed hereto after having been acknowledged as true and signed for the purpose of identification by the said representative in the presence of the undersigned Notary.

(hereinafter referred to as the "UI" and collectively with TUI as a "Grantor")

AND

CAISSE DE DÉPÔT ET PLACEMENT DU QUÉBEC, a corporation duly organized pursuant to *An Act Respecting the Caisse de Dépôt et Placement du Québec* and having an office at 1000 Place Jean-Paul-Riopelle, Montréal, Province of Quebec, H2Z 3B3, and herein acting and represented by Martin Garand, Director of Investments, medium enterprises, duly authorized under a power of attorney signed the twenty-first (21st) day of October, two thousand and fourteen (2014) a certified copy of which is annexed hereto after having been acknowledged as true and signed for the purpose of identification by the said representative

in the presence of the undersigned Notary, with a notice of address in the address file completing the register of personal and movable real rights under number 000403.

(hereinafter referred to as the “Trustee”)

WHICH PARTIES DECLARE AS FOLLOWS:

WHEREAS each Grantor is duly authorized to create and issue Bonds and to secure the Bonds as provided for by this Deed;

WHEREAS each Grantor is desirous of creating, issuing and securing the Bonds in the manner provided for in this Deed;

WHEREAS all the required measures have been taken to ensure that the Bonds, once issued, constitute a valid undertaking by each Grantor, such that the current Deed, when registered in accordance with the law, will constitute a valid guarantee for the payment of interest and capital for each of the Bonds issued under its authority; and

WHEREAS the execution of this Deed and the issue and the securing of the Bonds in conformity with this Deed have been duly authorized in every respect.

1. INTERPRETATION

The following terms and expressions, when used in this Deed, its schedules or annexes, or in any supplemental deed, have, unless it is incompatible with the circumstances, the following meaning :

- 1.1 **“Subscription Agreement”** means the subscription agreement dated the twenty-first (21) of October two thousand and fourteen (2014), between TUI, as issuer, and Caisse de Dépôt et Placement du Québec, as the subscriber, as such agreement may be amended, restated, supplemented or otherwise modified at any time and from time to time;
- 1.2 **“Guarantee”** means the guarantee agreement signed by UI in favor of Caisse de Dépôt et Placement du Québec on the date hereof, as it may be amended, modified, updated or replaced at any time and from time to time;
- 1.3 **“Debenture”** means the debenture in the amount of two hundred fifty thousand dollars (\$250,000) issued by TUI, for which UI intervenes in favor of Caisse de Dépôt et placement du Québec on the date hereof, as it may be amended, modified, updated or replaced at any time and from time to time;

- 1.4 **“Bondholders’ Instrument”** means a document signed by all the Holders of the Bonds at such time outstanding;
- 1.5 **“Dollars”** or **“\$”** means the legal currency in Canada;
- 1.6 **“Enterprise”** has the meaning ascribed thereto in Article 1525 of the Civil Code;
- 1.7 **“Bondholder”** or **“Holder”** means any person in whose name Bonds are registered in the register kept by the Trustee in accordance with the provisions hereof;
- 1.8 **“Bonds”** means any or all of the bonds issued or outstanding pursuant to this Deed;
- 1.9 **“Conventional Security”** means a conventional hypothec, a resolatory right, a right of redemption, a reservation of ownership, a trust and any security device or the real right, whether or not capable of registration, granted by agreement for the purpose of securing the performance of an obligation;
- 1.10 **“Taxes”** means all taxes, rates, assessments, or royalties payable to the State or any other tax collection authority, with respect to which the law gives a legal cause of priority on the Collateral or any part thereof.

2. APPOINTMENT OF THE TRUSTEE

Each Grantor hereby irrevocably appoints Caisse de Dépôt et Placement du Québec and Caisse de Dépôt et Placement du Québec irrevocably accepts to act as Trustee on behalf of the present and future Bondholders, in order to receive and hold any right, hypothec and security interest created hereby and hereafter created or constituted, as continuing security for the payment of the Bonds as stipulated in this Deed and in the Debenture.

3. CHARACTERISTICS AND ISSUE OF BONDS

3.1 Maximum Amount

The Bonds to be issued from time to time hereunder are limited to the aggregate principal nominal value of three hundred thousand Canadian Dollars (\$300,000) for each Grantor and they are called “25% annual Bonds, payable on demand” or, in short form, “Bonds”.

3.2 Bond Certificate and Characteristics

The Bonds will be substantially in the form set out herein with such appropriate additions and variations as may be required and as may be determined by the Grantor

with the Trustee's approval and the Trustee's certification of any such Bonds will be conclusive evidence of such approval. The Bonds will be issued as fully registered Bonds, they can be issued in any denomination of value and will be dated the date of issue thereof.

3.3 Interest and Payment of Bonds

The Bonds will be payable upon request of the Bondholder, to the Canadian address indicated on the Bond certificate or at any other address subsequently given by the Bondholder to the Grantor or the Trustee. The Bonds will bear interest from their date of issuance, before as well as after the maturity date and before as well as after default, until payment, at a rate equal to twenty-five percent (25%) per annum, calculated daily and payable upon request of the Bondholder; all overdue interest will bear interest at the same rate, calculated daily from its due date until the actual date of payment; the principal of and the interest on the Bonds and any sums which may become payable hereunder or under such Bonds will be payable in currency having legal value in Canada.

3.4 Signature of the Bonds

The Bonds will be signed by an executive or director of the Grantor, acting jointly.

3.5 Issue of Bonds

The Bonds will be issued by each Grantor from time to time after the execution of this Deed, as determined by resolution of the board of directors of the Grantor.

The Bonds for which immediate issuance has been authorized as a first issue are limited to a nominal value of three hundred thousand Dollars (\$300,000) for each Grantor. In addition, no subsequent Bond issue can be made by the Grantor nor certified by the Trustee unless authorized by the Bondholders' Instrument.

3.6 Consideration, Issuance and Rank

The Bonds can be issued for the price of such consideration and to such Holders and on such terms as may be determined by the board of directors of the Grantor. All Bonds will rank equally, and be equally and rateably secured, notwithstanding the date of their issuance or the date of their certification by the Trustee. The Bonds may be hypothecated or assigned by the Grantor as security for the performance of any obligation incurred or to be incurred by the Grantor or of any other person, direct or indirect, present or future, or they can be sold or otherwise alienated.

3.7 Bond Registration and Transfer

The Grantor shall at all times, while any of the Bonds issued hereunder are outstanding, cause to be kept by the Trustee, a register in which will be entered the names and addresses of the Bondholders. No transportation or transmission of Bonds is valid unless any such transportation or transmission of Bonds was registered after having received the written consent of the Bondholder who wished to do so, or by his authorized representative, all of which must follow the requirements as reasonably prescribed by the Trustee. The entries in such register will, absent manifest error, be conclusive evidence that the Bondholders therein registered are entitled to the Bonds and to the rights deriving therefrom.

3.8 Replacement Bond Certificates

At the request of a Bondholder, the Grantor must deliver, as replacements, new Bond Certificates in lieu of and in substitution for the lost or stolen certificates.

3.9 Cancelled Bonds

If a Bondholder returns a Bond to the Trustee or the Grantor for cancellations, these Bonds are considered unissued and, subject to other provisions herein, the Grantor may issue other Bonds in lieu of the Bonds so returned for cancellation.

4. HYPOTHEC: DESCRIPTION OF CHARGED PROPERTY

The Grantor hereby hypothecates in favour of the Trustee the universality of all of the Grantor's movable property, corporeal and incorporeal, present and future, of whatever nature and kind and wherever situated (hereinafter the "**Charged Property**") and with respect to property which is incorporeal, real estate located outside of Québec or used in more than one State, creates a security interest (the hypothec and security interest being) (hereinafter referred to as the "**Hypothec**"), all of which includes the universality of the following present and future property:

4.1 Goods in Stock

All goods in stock, inventory, present and future, of whichever nature, whether it be in the possession of the Grantor, in transit, or held in its name, be it raw materials, work products, transformed or manufactured products or on the verge of so becoming by the Grantor or others, or goods to be used for packaging, goods represented by a bill of lading, animals, minerals, hydrocarbons, or other products from the ground, including the fruit of any other goods from the moment at which they are extracted from the ground, or any other corporeal or incorporeal property (hereinafter the "**Goods in stock**").

Goods in stock held by third parties pursuant to a rental agreement, leasing contract, franchise agreement or licensing agreement, or other agreements that have been concluded with the Grantor or on its own account, are charged with the Hypothec.

In addition, Goods in stock which have been sold to third parties and which remain the property of the Grantor due to a reservation of title in the Grantor's favor, remain charged with the Hypothec as long as ownership and property is not transferred to these third parties. Goods in stock which were once alienated, but which have become the property of the Grantor following a resolution, cancellation or recovery are also charged with the Hypothec.

4.2 Claims, Accounts Receivable and other Moveable Property

4.2.1

Claims, Accounts Receivable, Client Accounts

All of the Grantor's claims, present and future, regardless of the cause or nature, whether the claim is certain, liquid, or due; whether it is evidenced by legal title (and whether this title is negotiable or not) or by commercial paper or bank draft; whether it is disputed or not; irrespective of whether or not it shall be invoiced; whether or not it constitutes customer accounts. The hypothecated claims include i) the indemnities payable to Grantor under the liability insurance for persons and property insurance, subject to the rights of creditors who hold a mortgage on the property insured, ii) amounts payable to it in connection with swaps, interest rate or currency contracts and other financial instruments, risk management instruments and existing financial derivative instruments of which it is the beneficiary iii) the rights of Grantor in the credit balance accounts held on its behalf by the Trustee (subject to rights of compensation of the Trustee) or any financial institution or other person.

4.2.2

Right of Action

All rights of the Grantor under contracts with third parties and all rights of action and claims against third parties.

4.2.3

Accessory Rights

All security and guarantees in favor of the claims and rights described above, as well as accessories and other rights relating thereto (including such rights of the Grantor in its capacity as seller under installment sales or conditional sales, in the case of receivables from such sales).

4.2.4

Permits and Authorizations

The universality of all rights, titles and interests of the Grantor under the licenses, permits, certificates and authorizations given or issued in its favor.

4.2.5

Moveable Personal Property

All moveable personal property belonging to the Grantor and covered by installment sales or conditional sales referred to in paragraph 4.2.3 above.

A debt, right or a claim will not be excluded from the Charged Property merely because i) the debtor is domiciled outside Québec or ii) the debtor belongs to the group (according to the meaning given to this word by *Canada Business Corporations Act*) of the Grantor (regardless of the act of incorporation of the Grantor) or iii) the debt, right or claim is not connected in the activities of the Grantor.

4.3 Securities

All securities (including shares, bonds, rights, options, warrants, debentures, investment certificates, units in mutual funds) held by the Grantor or on its behalf including those issued or to be issued by corporations or companies mentioned in Schedule "A" (a copy of which remains annexed after being recognized as true and signed for identification by the parties hereto in the presence of the undersigned Notary) as well as all those who are given to Trustee by the Grantor from time to time.

4.4 Equipment and Road Vehicles

All equipment, office furniture, tools, machinery, rolling stock (including road vehicles), spare parts and add-ons.

4.5 Trademarks and Intellectual Property Rights

All of the rights of the Grantor in any trademark, copyright, industrial design, invention, patent, trade secret, know-how, plant variety, integrated circuit topography and any other intellectual property right (whether or not it is registered), including, where appropriate, their improvements and modifications as well as rights in any application for protection in Canada or abroad, of any of these intellectual property rights, including those described in Schedule "A".

4.6 Fruits and Revenues

All products, fruits and income generated by the above Charged Property including in particular goods, equipment, commercial paper, bills, securities, money, compensation for expropriation awarded or paid after a sales, redemption, distribution or other transaction relating to any property that is mortgaged to the Trustee hereunder or has been under any other deed.

4.7 Registers and Others

All records, data, invoices or other documents relating to the property described under one or the other of the above paragraphs including but not limited to computer programs, disks, tapes and other electronic means of communication as well that the rights of the Grantor to recover these third-party documents, receipts, customer lists, catalogs and all other goods of the same kind.

The goods to be acquired, shaped or produced after the date hereof will be charged with the hypothec regardless of whether acquired or not to replace other property which was encumbered and that was allegedly alienated in the course of business of the Grantor, regardless of whether they are goods resulting from the processing or mixture or union of charged Property, and without the Trustee having to register or reregister any notice whatsoever, as the object of the Hypothec is the universality of present and future property.

5. AMOUNT OF THE HYPOTHEC

The amount for which the Hypothec is granted is in principal amount of three hundred thousand Canadian Dollars (\$300,000) with interest thereon from the date of this Deed at the rate of twenty-five percent (25%) per annum.

6. SECURED OBLIGATIONS

The Hypothec granted hereunder to TUI shall secure payment of the Bonds issued to TUI in principal and interest. The Hypothec granted hereunder to UI shall secure payment of the Bonds issued to UI in principal and interest.

Any future obligation hereby secured shall be deemed to be one in respect of which each Grantor has once again obligated itself hereunder according to the provisions of Article 2979 of the Civil Code.

The Hypothec further secures the payment of all sums due or to become due pursuant to this Deed and the performance of all obligations provided for under this Deed.

7. RANK

- (a) In accordance with article 10 of the Debenture, each hypothec will be first rank notwithstanding the chronological order which the filing, registration, inscription or publication of each security interest took place, with the

exception of property affected by a movable hypothec (the “Existing Charges”) issue by UI or TUI to the lenders (“Lenders”) mentioned in item A.4 of the Annex A to this agreement.

- (b) In the eventuality where one or more of the Lenders must be replaced by one or more creditors, the Trustee will recognize, in favor of the creditors of the Grantor, should there not be a default under the debenture, the priority of security rights (insofar as these (i) replace those mentioned in item A.4 of Annex A to this agreement, (ii) consist of the same assets and (iii) are for an amount less than or equal to those mentioned in item A.4 of Annex A to this agreement) of these creditors relative to the Hypothec so that the Grantor may concede to its creditors the usual securities for obtaining an operating loan, and, in such event the Trustee commits to recognizing this priority in writing under terms which are acceptable to them.
- (c) The Grantor undertakes to obtain the Trustee’s approval for any additional operating loan once it surpasses \$250,000 (regardless of whether the additional loan is obtained using a single financing or multiple financings) and for all operating loans with priority of rank over the Hypothec with the exception of paragraph (b) above.

8. ADDITIONAL PROVISIONS TO THE HYPOTHEC ON CLAIMS

8.1 Recovery

The Trustee may, without being obliged to, recover all Hypothecated Claims in accordance with what is provided for by Law; it may further exercise any rights regarding such Hypothecated Claims referred to in paragraph 4.2, in accordance with what is provided for by Law; furthermore the Trustee may exercise any rights regarding such Hypothecated Claims and more particularly, it may grant or refuse any consent which may be required from the Grantor in its capacity as owner of such Hypothecated Claims, and shall not, in the exercise of such rights, be required to obtain the consent of the Grantor or serve the Grantor any notice thereof, nor shall it be under any obligation to establish that the Grantor has refused or neglected to exercise such rights, and it may further grant delays, take or abandon any security, make arrangements with debtors of any Hypothecated Claims, make compromises, grant releases and generally deal at its discretion with matters concerning all Hypothecated Claims referred to in paragraph 4.2, without the intervention or consent of the Grantor.

8.2 Authorization to Recover

Save and except for expropriation claims, the Trustee hereby authorizes the Grantor to recover all claims and other Charged Property referred to in paragraph 4.2 which belong to it. However such authorization may be revoked at any time by the

Trustee, in accordance with what is written in the law, in regards to all claims or of certain claims, whereupon the Trustee shall be free to itself effect such recovery and to exercise any of the rights referred to in paragraph 8.1; the Grantor shall then remit to the Trustee all records, books, invoices, bills, contracts, titles, papers and other documents related to the Hypothecated Claims. If, after such authorization is revoked (and even if such revocation is not yet registered or delivered to the holders of such claims), sums payable under such Hypothecated Claims and property are paid to the Grantor, it shall receive same as mandatary of the Trustee and shall remit same to the Trustee promptly without the necessity of any demand to this effect.

9. ADDITIONAL PROVISIONS TO THE HYPOTHEC ON SECURITIES

The Trustee may, if it deems it useful to protect its rights in and to the Charged Property, transfer any securities (or any part thereof) forming part of the Charged Property into its own name or that of a third party so that the Trustee or its nominee(s) may appear as the sole registered holder of such securities; in the event of such transfer of any Securities.

9.1 Right to Vote

All voting rights and any other rights attached to such Securities may be exercised by the Trustee or on their behalf;

9.2 Revenues, Dividends and Other

The Trustee shall, without obligation, collect revenues, dividends, the redemption price and capital distributions and the Trustee may either hold same as Charged Property or apply them in reduction of the Bonds; and

9.3 Proxy

The Trustee may, without obligation, give the Grantor a proxy, revocable at any time, authorizing it to exercise, in whole or in part, all voting rights and any other rights attached to such Securities or to receive the revenues, dividends or distributions.

For the purpose of this Section 9, the constituent hereby irrevocably appoints any officer or employee of the Trustee as its attorney with full power of substitution and authority to execute such documents useful or necessary to render effective the rights granted to the Trustee pursuant to this Section 9.

10. ASSIGNMENT OF CLAIMS SUBJECT TO THE FINANCIAL ADMINISTRATION ACT

Each Grantor hereby assigns to the Trustee, by way of absolute assignment, all its present and future Claims which are subject to Sections 67 and 68 of the *Financial Administration Act (Canada)* or analogous legislation, as collateral and continuing security for the performance of all Bonds referred to in article 6 above. The Trustee

may, at any time, fulfill any of the formalities required by law to make such transfer enforceable.

11. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES

The Grantor hereby represents and warrants that:

- 11.1 It is a legal person (company).
- 11.2 The head office or domicile of the Grantor is located in the Province of Québec.
- 11.3 It uses no business or firm name other than those listed in Annex A, attached.
- 11.4 It is duly incorporated and in good standing under the law of its jurisdiction of incorporation. The Grantor has all governmental licenses, authorizations, consents, registrations and approvals required by law in its jurisdiction of incorporation. This Deed has been duly authorized by resolution or by any other necessary action under its constating documents, bylaws or otherwise, in order to give it full effect and to render its obligations fully enforceable, and each person having signed this Deed on the Grantor's behalf was duly authorized to do so.
- 11.5 The business is operated in compliance with the applicable Laws and regulations intended to protect the environment (including, without limitation, the Laws respecting the disposal or emission of Hazardous Materials); and no enforcement actions in respect of any environmental matter with respect to the Property are threatened or pending against it.
- 11.6 It is the unconditional and absolute owner of the Charged Property apart from future owners and the Charged Property is free and clear of all pledges, legal or conventional hypothecs, charges, seizures, repossession claims except those indicated in Annex A of the present agreement.
- 11.7 There exists no shareholders' or other agreement in connection with securities which are charged by it under this Deed other than those which the Trustee received prior to or on the date of this agreement; there is no restriction in the articles or other constating documents of the issuer of such securities regarding the assignment or transfer thereof other than the restrictions pertaining to a publicly traded corporation pursuant to the applicable laws thereto and those declared in writing to the Trustee.
- 11.8 The Charged Property other than that referred to in paragraph 4.2 hereinabove are situated at 3899 Autoroute des Laurentides, Suite 203, in the City of Laval in the Province of Québec, H7L 3H7.

- 11.9 Except for property referred to in paragraph 4.1 hereinabove, it does not, in the ordinary course of its business, sell property similar to or of the same nature as the Charged Property.
- 11.10 It is not the holder of any debt referred to in article 10 other than those indicated in Annex A of this agreement.
- 11.11 It has no Claim which is secured by registered hypothec other than those indicated in Annex A of this agreement.
- 11.12 It has undertaken no commitment so as to diminish the value of the Charged Property or of the Hypothec.
- 11.13 It has no knowledge of any actions or proceedings pending it which would materially affect the Charged Property.
- 11.14 The execution of this Agreement by the Grantor will not conflict with or result in a breach of any agreement or arrangement to which the Debtor is now a party.
- 11.15 It has the capacity and the powers necessary to grant the Hypothec and to bind itself as herein provided for; the execution of this Deed, the compliance with its provisions and the performance of its covenants shall not entail or result in any breach of or default under any other agreement or document to which the Grantor is bound.
- 11.16 It is not in default under the present Deed.

12. COVENANTS

Each Grantor hereby covenants:

12.1 Information

To give notice in writing to the Trustee:

12.1.1

f any change whatsoever in its name or in the representations and warranties hereinabove mentioned in Article 11;

12.1.2

f the name of any surety (guarantor) which may have guaranteed the payment of claims hypothecated hereby and other of its Charged Property mentioned in paragraph 4.2 hereof;

12.1.3

f the name of the insurers under the insurance contracts referred to herein;

12.1.4

f the existence of any security, hypothec, prior claims or property right retained or assigned securing claims and other of its Charged Property referred to in paragraph 4.2 hereof and, in such cases, to provide the Trustee, upon demand, with satisfactory proof that such security or hypothec has been registered or published in accordance with applicable law in order for the rights of the Attorney to be set up against third persons;

12.1.5

f the existence and details of any new claim falling under Article 10 hereof;

12.1.6

f the existence of any new supply and forest management contracts, transformation plant operating licenses or permits of which it would be a beneficiary.

12.2 Additional Information

To provide the Trustee with any information with respect to its Charged Property as it may reasonably request in order to determine whether or not the Grantor is complying with its engagements and obligations. It shall inform the Trustee of an event, occurrence or fact which may have a material adverse effect on the value of its Charged Property or on the Grantor's financial situation.

12.3 Accounting Records

Each Grantor undertakes to keep a copy of the books, accounts, documents and invoices that a diligent officer would in relation to the Charged Property, particularly a list of its debtors of hypothecated claims and their addresses, so as to permit the Trustee to examine them and obtain copies.

12.4 Access to Property

To permit the Trustee, within a reasonable delay in the circumstances, at the Grantor's expense, to examine the Charged Property, to inspect or evaluate it, and to give access to the premises where the Charged Property is located.

12.5 Preservation of the Hypothec

To perform all acts and execute all deeds and documents (including notices or renewal) necessary to give full effect to this Deed and to ensure that it is at all times fully opposable to third parties.

12.6 Compensation, Fees and Expenses

To pay all costs and expenses relating to this Deed and to the exercise of all rights resulting in favour of the Trustee from such Deed as well as all costs and expenses incurred to set up the rights of the Attorney against third persons, and all discharge fees (such costs and expenses shall include all fees and expenses of consultants, mandataries or counsel retained for any appraisal required in connection with the sale of an enterprise or in case of default, as well as administrative fees and, as the case may be, a ten per cent (10%) collection charge of the amount recovered in connection with the hypothecated claims); to reimburse the Trustee for all reasonable costs and expenses incurred by it for the purpose of carrying out its obligations or of exercising its rights, all such costs and expenses bearing interest at an annual rate equal to 15%.

12.7 Servitudes and Encumbrances

The Borrower shall not grant a servitude or other real right on the Charged Property (except in the case of a servitude for public utilities which do not depreciate the value of the property) without the Trustee's prior written consent; will maintain the Charged Property free of all charge, encumbrance or hypothec other than the present one, as well as seizure, conveyance or alienation as well as all rights resulting from an instalment sale (conditional), except any priority, conventional or legal hypothec, charge, security, or any other existing rights set out in Annex A herein. The Borrower must obtain the release of any such charge within ten (10) days of their appearance, unless the Grantor contests in good faith the legitimacy or the amount resulting from the charge, after having firstly advised the Trustee of its intention to do so and having deposited an amount sufficient to guarantee any loss the Trustee might experience as a result of the charge; to defend its title to the Charged Property in the case of any demand, contestation or complaint.

12.8 Rent, Sale or Alienation

Not to rent, sell, transfer, or otherwise alienate the Charged Property, in whole or in part, without the prior written consent of the Trustee (who may attach conditions to its consent) except for the property referred to in paragraph 4.6 which can be rented or sold in the course of its business activities.

12.9 Insurance

At all times, to insure, for the benefit of the Trustee, the Grantor's civil liability, following market norms, its business, as well as all Charged Property, for an

amount at least equal to their replacement value, and to keep them constantly insured against loss or damage caused by theft, by fire and against loss or damage by any other cause or peril which similar businesses to that of the Grantor's habitually insure against (including flooding, earthquakes, and for business interruptions) using a policy insuring against all risks deemed acceptable to the Trustee, and the policies evidencing such insurance shall contain no coinsurance clause.

The policy should also include clauses offering additional coverage for the cost of supplementary reconstruction necessary pursuant to the application of a regulation or of an order and to cover damages resulting from leaks in the fire-prevention sprinkler systems.

Every contract of insurance referred to hereunder shall be effected on such terms and with such insurers as may be approved by the Trustee. The indemnity under each policy shall be made payable to the Trustee and the Grantor will also inscribe this designation on the policies which i) have a clause pertaining to hypothecary guarantees approved by the Insurance Bureau of Canada, preventing the invalidation of the policy on the basis of a representation made in the policy or because of the omission or act or negligence of the Grantor and ii) contain a provision preventing their resiliation, or their modification to the detriment of the Trustee, for any reason whatsoever, included the failure to pay a premium required for the renewal of a policy, unless the default to pay, an omission or other defect is not corrected within the thirty (30) days following the receipt by the Trustee of a written notice notifying them of such defect or omission.

The Grantor will maintain a civil liability insurance policy for an amount no less than a million dollars (\$1,000,000) per claim.

The Trustee may, in the future, additionally acquire any other coverage a prudent borrower would reasonably demand.

Before any advance or any payment is made according to the subscription agreement, the Grantor will remit these policies establishing coverage as well as evidence that the premium has been paid for at least twelve (12) months following the date of payment. The Grantor shall provide the Trustee with proof of the insurance coverage required and with proof of payment of the premiums for the renewal of the insurance not later than fifteen (15) days before the expiry or cancellation of the insurance policies.

If the Grantor defaults by failing to conform to the obligations listed in the present paragraph, the Trustee can, at the expense of the Grantor, obtain such insurance as it deems appropriate.

12.10 Loss or Damage

The Grantor shall notify the Trustee of any loss or damages and shall act diligently to ensure that the insurer pays the indemnity directly to the Trustee. The Trustee will receive the insurance indemnity and may choose to allocate it in whole or in part to the reduction of the amount due pursuant to this agreement (even if this amount was not due or payable at the time); however, it is only when the Trustee informs the Grantor of its choice that such a reduction takes place. The Trustee may also allocate any indemnity received to the replacement, repair or reconstruction of the Charged Property.

If loss or damage occurs to the Hypothecated Property, the Hypothecated Property shall not be repaired or reconstructed without the Trustee's prior written consent. The granting of consent does not imply an obligation on behalf of the Trustee to defray the costs or to allocate the insurance indemnities towards these costs.

The Trustee can additionally demand to be reimbursed for all outstanding payments under this agreement, in capital, interest, fees and accessories, if it decides not to allocate the indemnity to the replacement, repair or reconstruction of the Charged Property.

12.11 Maintenance

The Grantor undertakes to maintain the Charged Property in good condition and to respect all laws and regulations in effect at one time or another. The Grantor should not make any material change nor demolish, or deteriorate the Charged Property, nor use the Charged Property or permit it to be used for illegal purposes; the Grantor should also not diminish its value by consenting leases with conditions which do not conform to market expectations or otherwise. The Grantor may not change the use of the purpose to which the property is put, without the prior consent of the Trustee. The Trustee may inspect the interior and exterior of the Charged Property at all times.

The Grantor shall punctually pay the cost of public utility services and it hereby authorizes the Trustee to conduct audits of public utility services in order to confirm the status of the amounts due in this regard.

12.12 Legal Compliance

To comply with the requirements set out in laws and regulations applicable to its enterprise's operation and to the holding of Charged Property, including environmental laws and regulations.

12.13 Location

To not change the location of Charged Property, except if the Trustee gives prior written consent.

12.14 Rights of Ownership

To ensure that at all times the Grantor's right of ownership in the Charged Property that are held by third parties remain enforceable against third parties and, to this end, be the object of the required measures of publicity, where applicable.

12.15 Taxes

Pay all Taxes that may from time to time be imposed on the Charged Property or that may give rise to legal hypothecs, priorities, deemed trusts or other securities which may attach to the Charged Property.

12.16 Use and destination

To not change the use of the destination of the Charged Property, and not mix or unite the Charged Property with other movables belonging to third parties, not to transform them, except in the ordinary course of the Grantor's business or if the Trustee gives prior written consent.

12.17 Value

To protect, use and maintain the Charged Property and to conduct its operations so as to preserve the value of the Charged Property.

12.18 Indemnity

Indemnify the Trustee, its personnel and its mandataries (except in the case of gross or intentional fault on their part in connection with the exercise of a hypothecary right upon Default) of all claims, losses, fees and damages having to do with environmental protection and the Charged Property and, in the event of prosecutions in this regard, to immediately take up their cause. This commitment by the Grantor shall subsist even after cancellation of the security if the cause of action arose prior to the cancellation.

13. DEFAULTS

Every Grantor shall be in default in each of the following instances, without notice (**"Default"**):

13.1 If there is an event of default pursuant to the Subscription Agreement.

13.2 If there is an event of default pursuant to the Guarantee.

- 13.3 If one or the other of the obligations hereby guaranteed is not fulfilled at the moment its execution is required.
- 13.4 If one or the other of a Grantor's declarations made in the Subscription Agreement, the Debenture, the Guarantee or herein is inexact.
- 13.5 If it does not fulfill one of its commitments hereunder.
- 13.6 If it destroys or deteriorated a Hypothecated Good or significantly reduces its value or reduces the securities, other than in the ordinary course of business.
- 13.7 If the Grantor defaults with regards to the payment of any debt for an amount exceeding \$25,000 or fails to respect one or the other of its obligations pursuant to any other instrument registered against the Charged Property.
- 13.8 If the Grantor makes a proposal or assigns its goods to the benefit of its Trustees pursuant to the *Bankruptcy and Insolvency Act* or any other similar law or if a receiving order or other similar order is made against the Grantor or if a receiver is appointed with regards to the Grantor's goods due to its insolvency, or if a consolidation order or any other similar order is issued with regards to the amounts due by the Grantor, or if an order is made or a resolution is effectively adopted for the liquidation of the Grantor.
- 13.9 If the Charged Property are seized or sold in execution or satisfaction of the rights of one or the other of the Grantor's creditors.
- 13.10 If the Grantor loses its legal existence; if a resolution is adopted or an order is issued decreeing its liquidation or its dissolution.
- 13.11 If one of the Charged Property is subject to a hypothecary action, a default-sharing procedure, a sale of a business, an expropriation or a procedure that may affect the Grantor's ownership rights in the Charged Property.

14. REMEDIES OF THE TRUSTEE IN THE EVENT OF DEFAULT

14.1 Exercise of Remedies

In case of Default, whatever the hypothecary remedies, the remedies under another jurisdiction or the remedies in equity that the Trustee may choose to exercise, the following provisions apply:

14.1.1

he Trustee may, at its entire discretion, at the expense of the Grantor, with the purpose of protecting or realizing the value of the Charged Property:

- a) continue their transformation or proceed to submit the Charged Property to the Grantor's operations;
- b) dispose of the Charged Property that are obsolete or susceptible to depreciate rapidly or to perish;
- c) use the information obtained during the exercise of its rights;
- d) fulfill one or the other of the Grantor's commitments;
- e) exercise all the rights attached to the Charged Property;
- f) in order to exercise one or the other of its rights, use the locals, equipment, machinery, proceeds, information, registers, computer programs and intellectual property of the Grantor without cost;
- g) borrow funds or lend funds itself; in these cases, the funds so borrowed or advanced by the Trustee shall bear interest at the rate obtained by the Trustee in case of funds borrowed by it and in the case of funds advanced by it, at the rate it will deem reasonable; these funds must be reimbursed by the Grantor upon demand and until they are so reimbursed, they are, with the interest they bear, guaranteed by the Deed and must be reimbursed in priority to other obligations hereby guaranteed;
- h) do maintenance, repairs or renovations, undertake or complete all works, at the expense of the Grantor.

14.1.2

he Trustee shall exercise its rights in good faith, so as to reasonably reduce, after the exercise of its rights, the obligations guaranteed by hypothec, given the circumstances;

14.1.3

he Trustee may, directly or indirectly, itself buy or otherwise acquire the Charged Property;

14.1.4

he Trustee, in the event of the exercise of its rights, may waive a right that belongs to it or to the Grantor, even without consideration;

14.1.5

he Trustee shall not be obliged to do an inventory, to subscribe to insurance or to provide another security;

14.1.6

he Trustee shall not be obliged to continue the operation of the Grantor's business nor to earn revenues from the Charged Property, nor to maintain them in a state of use nor to maintain their destination.

14.1.7

he Grantor shall, at the request of the Trustee, move the Charged Property and make them available to the Trustee in an area designated by the Trustee and which according to the Trustee's opinion is most useful in the circumstances.

14.2 Fees

If a Grantor avails itself of the right to remedy the Default set out in the notice or exercise of remedy, it shall have to pay the fees incurred by the Trustee, as provided by law; these fees include administrative fees incurred by the Trustee in the event of Default as well as legal fees paid to experts in the same event.

14.3 Taking in Payment

If the Trustee exercises the taking in payment hypothecary remedy and a Grantor demands that the Trustee proceed instead by way of sale of the Charged Property upon which the Trustee wishes to exercise its remedy, the Grantor recognizes that the Trustee shall not be obliged to abandon the taking in payment remedy unless the Trustee, before the delay expires, i) is given a security that the Trustee deems satisfying so that the sale will go through at a price sufficiently high for the Trustee's claim to be integrally repaid, ii) is reimbursed for all costs incurred by it including lawyers' and consultants' fees in connection with this deed and iii) is lent the necessary funds for the sale of the property; the Grantor recognizes that the Trustee alone has the choice as to the method of sale.

14.4 Abandonment

The Grantor shall be deemed to have abandoned the Charged Property that are held by the Trustee or on its behalf if the Trustee does not, in the delay set out by law or by the court for abandonment, receive written notice from the Grantor stating its opposition to the exercise of the hypothecary remedy indicated in the notice.

14.5 Evaluations

If the Trustee sells the Charged Property itself, it shall not be required to obtain a prior appraisal by a third party.

14.6 Sale of Charged Property

The sale may be made with legal warranty given by the Grantor or with complete or partial exclusion of such warranty. The sale may also be made for cash or with a term or under such reasonable conditions as are determined by the Trustee. Upon failure of payment of the purchase price, the Trustee may resiliate or resolve such sale and such Charged Property may then be resold.

14.7 Waiver

The parties waive the right to the application of article 1332 to 1338 inclusive of the Civil Code of Québec.

15. RIGHTS AND RESPONSIBILITIES OF THE TRUSTEE

15.1 Enumeration of the Trustee's rights and responsibilities

As a supplement to the provisions of all laws applicable to Trustees, it is expressly declared and stipulated as follows:

15.1.1

he Trustee is held only to reasonable diligence in the execution of its rights and obligations herein set out in its regard and it is responsible only for its own acts and omissions as well as those of its mandataries and attendants.

15.1.2

he Trustee, except where otherwise stipulated herein, has, with regards to all the powers conferred upon it herein, absolute discretion with regards to their exercise, that is, with regards to the manner or the method and time of their exercise, and, unless there is any fraud, the Trustee is in no way responsible for any loss, fees, damages or inconvenience of any sort and which may result from the exercise or non-exercise of its rights.

15.1.3

he Trustee is held to act and must act, with regards to all procedures to undertake, all acts or relative to the exercise of all power or right or generally with regards to all matter arising herein, only in accordance with the instructions expressed by a Bondholders' Instrument and the Trustee is entirely protected while acting pursuant to these instructions and demands.

15.1.4

ll rights of action conferred upon the Trustee pursuant to this instrument may be exercised by it without need for it to be in possession of the Obligations of to produce certificates thereof.

15.1.5

he Trustee may at all times resign from its functions thirty (30) days, or less than thirty (30) days if there is a Bondholders' Instrument to this effect, after sending a written notice to this effect to the Grantor. In the time and place of the resigning Trustee, the Grantor shall designate a new Trustee acceptable to the Bondholders. The new Trustee is thereby, without any other act, notice or other formality, vested with all the rights and powers of its predecessor hereby set forth, with the same effect as if it was originally hereby appointed as Trustee.

15.1.6

he Grantor hereby agrees to pay the Trustee a reasonable remuneration for its services as Trustee and shall reimburse the Trustee upon request for all the sums that will have been paid by the Trustee for all its expenses, whichever they may be, which the Trustee may reasonably incur in executing its rights and obligations hereby set out or in the context of their execution.

15.2 Acceptance

The Trustee hereby accepts to act as trustee of the Bonds and undertakes to fulfill the obligations arising therefrom.

16. GENERAL PROVISIONS

16.1 Additional Security

The Deed hereby constituted is in addition to and not in substitution of or in replacement of any other hypothec or security held by the Trustee; it does not affect the Trustee's rights of compensation.

16.2 Investments

The Trustee may, at his entire discretion, invest any monies or instruments received or held by him pursuant to the presents or deposit them in an account without having to comply with any legal provisions concerning the investment of property of others.

16.3 Set-off

Provided the obligations hereby guaranteed are due and exigible or that the Trustee is entitled to declare them owing and exigible, the Trustee may compensate and set-off said obligations with any and all amounts then owed to the Grantor by the Trustee in any capacity, whether such amount is exigible or not, and the Trustee will

then be deemed to have exercised such right to compensate and set-off as at the time the decision was taken by him even though the appropriate entries have not yet been made in his records.

16.4 Allocation of Payments

Amounts received or collected by the Trustee in the exercise of its rights, before or after default, may be applied by him as he sees fit, without being constrained by the legal provisions concerning the imputation of payments. The Trustee may also, at its discretion, hold such amounts as Charged Property or choose to not allocate them and to keep them in an individual account for as long as priority claims remain in dispute or their quality uncertain.

16.5 Delays

The Trustee may grant delays, take any security or renounce thereto, accept compromises, grant quittances and releases and generally deal with the Grantor, at its entire discretion, the whole without limiting its rights in virtue of this Deed or limiting the liability of the Grantor.

16.6 Continuous Security

The Hypothec will be a continuous security and will remain in full force and effect despite the repayment from time to time of the whole or of any part of the obligations guaranteed by the presents; it will remain in full force until the execution of a final release and discharge by the Trustee.

16.7 Time of the Essence

Time is of the essence of this contract. The Grantor will be deemed to be in default by the mere lapse of time provided for the Grantor to perform his obligations or the expiry of any term therefore, without any notice or prior notice.

16.8 Cumulative Rights

The Trustee's exercise of one of its rights does not preclude it from exercising any other rights or recourses which it might have; the rights and recourses of the Trustee hereunder are cumulative and not exclusive. The Trustee's failure to exercise one of its rights does not operate as a waiver of that right. The Trustee may exercise its rights arising hereunder without any obligation to exercise any right against any other person liable for payment of the Secured Obligations and without having to enforce any other security granted with respect to the Secured Obligation.

16.9 Designation of Trustee as Mandatary

The Trustee is irrevocably appointed as mandatary of the Grantor with full power of substitution and authority for the purposes of paragraph 16.10 or for the purposes of carrying out any and all acts, and executing any and all deeds, proxies or other documents which the Trustee may deem useful in order to exercise his rights or which the Grantor neglects or refuses to execute or to carry out.

16.10 Performance

The Trustee may, at its entire discretion, perform any of the obligations of the Grantor under the presents. It can thereby immediately claim the payment of any expenses incurred to this effect with interest at the rate mentioned at paragraph 13.6 hereinabove, and such payment will be guaranteed hereunder by the Hypothec created.

16.11 Delegation

The Trustee may appoint any person for the purposes of exercising any of its rights, actions or the performance of any covenant resulting from this Deed, or form applicable law or in equity; in such a case, the Trustee may supply such person with any information he holds relating to the Grantor or to the Charged Property.

16.12 Solidarity

If multiple persons sign the presents, or become jointly or successively responsible for the reimbursement of obligations guaranteed by the Hypothec, each is solidarily responsible toward the Trustee for the execution of all the obligations contracted with the latter. "Solidarily" means that each debtor is individually liable for the full reimbursement of what is due.

16.13 Liability

The Trustee will not be liable for material prejudice resulting from its own fault or the fault of its employees or service providers, unless through an intentional or gross fault.

16.14 Successors

The rights conferred to the Trustee by the presents extend to any successor, including any entity created by the amalgamation of the Trustee with another person.

16.15 Notice

Any notice to the Grantor may be given to it at its address indicated hereinabove or at any other address of which he notifies the Trustee in writing; any

notice to the Trustee will be given at the address indicated hereinabove or at any other address of which he notifies the Grantor in writing.

16.16 Reception of Notice

A notice is deemed to have been received by its addressee at the time of delivery, if it is delivered on a Business Day, or the 3rd Business Day following its postage, if it is sent by registered mail, or, if it is delivered or transmitted by facsimile, the day of its delivery or transmission, if it is delivered or transmitted before 3:00 pm, or the Business Day following the day of its delivery or transmission, if it is delivered or transmitted at or after 3:00 pm. If the postal or facsimile services are interrupted by a strike, a slowdown, a force majeure or other cause (or are at risk of being), the party giving notice must use a method of delivery that has not been interrupted or must have the notice delivered, all so as to ensure that the notice can be received by its addressee.

For the purposes of this paragraph, “**Business Day**” means a day (other than a Saturday or Sunday) where the Trustee’s establishment referred to at the first page is open.

16.17 Applicable Statutes

The present Deed of Hypothec is governed by the laws of the Province of Québec and the laws of Canada which are applicable to it.

WHEREOF ACT:

EXECUTED in the City of Montréal, on the date hereinabove set forth, under number 835 of the original of the minutes of the undersigned Notary.

AND the parties, after having declared to have taken cognizance of this Deed and to have exempted the said Notary from reading them or causing them to be read, have signed these presents, all in the presence of the undersigned Notary.

TECHNOLOGIES URBANIMMERSIVE INC.

Per: (s) Ghislain Lemire
Ghislain Lemire

URBANIMMERSIVE INC.

Per: (s) Ghislain Lemire
Ghislain Lemire

CAISSE DE DÉPÔT ET PLACEMENT DU QUÉBEC

Per : (s) Martin Garand
Martin Garand

(s) Melissa Amar, Notary
Me Melissa Amar, Notary

ANNEX "A"

A.1 Securities (para. 4.3)

(1) for TUI

URBANIMMERSIVE INC.

(2) for UI

NIL

A.2 Trademarks and Other Intellectual Property Rights (para. 4.5)

(1) for TUI

NIL

(2) for UI

(i) Canadian Trademarks

AVU3D	Registered since 2012-11-26 TMA837021
EXPERIENCE EVERYDIMENSION	Registered since 2012-11-26 TMA837018
EXPLORER CHAQUE DIMENSION	Registered since 2012-11-26 TMA837016
UIINSITE	Registered since 2013-04-15 TMA848516
UI-SIGNATURE	Registered since 2012-10-17 MA834505
UI-SIGNATURE & DESSIN	Registered since 2012-10-17 TMA834506
URBANIMMERSIVE & DESSIN	Registered since 2012-11-19 TMA836647
VIVRE CHAQUE DIMENSION	Registered since 2012-11-26 TMA837015
URBANIMMERSIVE	Registered since 2013-10-18 TMA876131
Visiter est un jeu	Application No. 1518396 (abandoned)
Visiting is a game	Application No. 1518397 (abandoned)

(ii) American Trademarks

URBANIMMERSIVE & Design	Registered since 2013-04-02 4311436 (registration no.)
AVU3D	Registered since 2013-08-27 4390332 (registration no.)
EXPERIENCE EVERY DIMENSION	Registered since 2013-10-22 4420478 (registration no.)
URBANIMMERSIVE	Registered since 2011-09-08 85418256 (serial no.)

(iii) American Patents

IMAGE-BASED 3D ENVIRONMENT EMULATOR	Pending (filed 2012-08-20)
THREE-DIMENSIONAL VIRTUAL ENVIRONMENT WEBSITE	Pending (filed 2012-01-09)

A.3 Corporate Names (para. 11.3)

TECHNOLOGIES URBANIMMERSIVE INC.
URBANIMMERSIVE TECHNOLOGIES INC.
CAPITAL UI INC.
UI CAPITAL INC.
URBANIMMERSIVE INC.

A.4 Existing Charges (para. 11.6 and para. 12.7)

(1) for TUI

Hypothec:

- a conventional hypothec without delivery was published on July 21, 2014 in favour of Caisse de Dépôt et Placement du Québec under the number 14-0662449-0001 (Amount of \$180,000 - Universality of TUI's Movable Property).

(2) for UI

Hypothecs:

- a conventional hypothec without delivery was published on July 21, 2014 in favour of Caisse de Dépôt et Placement du Québec under the number 14-0662449-0001 (Amount of \$180,000 - Universality of UI's Movable Property);
- a conventional hypothec without delivery was published on February 9, 2012 in favour of Caisse Desjardins de la Vallée-du-Saint-Maurice under the number 12-0091472-0001 (Amount of \$132,192 - Specific Movable Property);
- a conventional hypothec without delivery was published on February 16, 2012 in favour of Caisse Desjardins de la Vallée-du-Saint-Maurice under the number 12-0109332-0001 (Amount of \$171,115.20 - Specific Movable Property);
- a conventional hypothec without delivery was published on February 17, 2012 in favour of Banque Nationale du Canada under the number 12-0112680-0001 (Amount of \$180,000, including the additional hypothec of \$30,000 - all receivables of URBANIMMERSIVE INC.); and
- a conventional hypothec without delivery was published on February 24, 2012 in favour of Caisse Desjardins de la Vallée-du-Saint-Maurice under the number 12-0127857-0001 (Amount of \$210,600 - Specific Movable Property).

Rights:

- The property rights of the lessor published on May 11, 2011 in favour of National Leasing Group Inc. on all Computer Software;
- The rights under a lease and assignment of rights published on April 4, 2012 in favour of Honda de Laval on a 2011 Honda Odyssey;
- The rights under a lease and assignment of rights published on January, 2013 in favour of Honda de St-Jean on a 2013 Honda Accord;
- A reservation of ownership and assignment of the reservation published on April 24, 2013 in favour of Chomedey/Deslauriers Ford Lincoln Inc. on a 2013 Ford Fiesta (S/N: ending in 344);
- A reservation of ownership and assignment of the reservation published on April 24, 2013 in favour of Chomedey/Deslauriers Ford Lincoln Inc. on a 2013 Ford Fiesta (S/N: ending in 347);

- A reservation of ownership and assignment of the reservation published on April 24, 2013 in favour of Chomedey/Deslauriers Ford Lincoln Inc. on a 2013 Ford Fiesta (S/N: ending in 069);

A.5 Claims, Client Accounts (para. 11.10)

(1) for TUI

NIL

(2) for UI

NIL

A.6 Claims Guaranteed by Hypothec (para. 11.11)

(1) for TUI

NIL

(2) for UI

NIL

A.7 Road Vehicles (para. 4.4)

(1) for TUI

NIL

(2) for UI

NIL

The above constitutes Annex "A" to which reference is made in the Deed of Hypothec on movable property consented to by TECHNOLOGIES URBANIMMERSIVE INC. and by URBANIMMERSIVE INC. in favour of CAISSE DE DÉPÔT ET PLACEMENT DU QUÉBEC in the presence of Mtre Melissa Amar, Notary, the twenty-third (23rd) day of October two thousand and fourteen (2014), under number 835 of her minutes, annexed herein, and deemed authentic by the duly authorized representatives mentioned herein and signed by them in the presence of the undersigned Notary.

TECHNOLOGIES URBANIMMERSIVE INC.

Per: (s) Ghislain Lemire
Ghislain Lemire
President and Chief Executive Officer

URBANIMMERSIVE INC.

Per: (s) Ghislain Lemire
Ghislain Lemire
President and Chief Executive Officer

CAISSE DE DÉPÔT ET PLACEMENT DU QUÉBEC

Per: (s) Martin Garand
Martin Garand
Director of Investments, medium enterprises

(s) Melissa Amar, Notary
Me Melissa Amar, Notary