



INTERMONT INC.

COMPTE RENDU DE RÉ UNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES ACTIONNAIRES

Tenue le 21 avril 2001 à 10:00 au Centre de ski du Mont-Orford

1. Présence :

MM.	Bégin, Jean-Pierre	Membre du CA et actionnaire
	Bergeron, Claude	Actionnaire
	Bourdage, Pierre	Directeur général invité
	Comtois, Claude	Membre du CA et actionnaire
	De Bellefeuille, Robert	Actionnaire
	Dillon, Brian	Membre du CA et actionnaire
	Fournier, Michel	Actionnaire
	Girouard, Luc	Membre du CA et actionnaire
	Gobeil, Paul	Actionnaire
	Korman, Fred	Membre du CA et actionnaire
	Langlois, Claude	Membre du CA et actionnaire
	L'Espérance, André	Actionnaire
	Robert, Pierre	Membre du CA et actionnaire

Absence :

MM.	Boulay, Claude	Actionnaire
	Pomerleau, Pierre	Actionnaire
	Rossignol, Jacques	Actionnaire

2. Élection du président et secrétaire d'assemblée :

M. Comtois est élu président et M. Jean-Pierre Bégin est élu secrétaire de l'assemblée.

3. Ordre du jour :

L'ordre du jour présenté par M. Comtois est accepté tel que proposé.

4. Adoption du procès-verbal du conseil d'administration du 23 mars 2001 :

Le procès-verbal du conseil d'administration du 23 mars 2001 est accepté tel que soumis.

5. Résultats financiers au 31 mars 2001 :

- M. Pierre Robert présente les résultats financiers d'Intermont au 31 mars 2001 et donne des explications détaillées sur la plupart des postes du bilan et de l'état des revenus et des dépenses.
- Il est décidé que l'année financière sera établie au 30 novembre de chaque année et les vérificateurs seront mandatés pour faire un état financier vérifié au 30 novembre 2000.
- Les données financières utilisées pour établir le budget 2000-2001 n'étaient pas vraiment fiables et conséquemment cette année les analyses comparatives avec le budget ne sont pas toujours significatives. Les données de l'exercice en cours serviront de base précise pour l'élaboration du prochain budget.
- On demande de faire une analyse complète et détaillée des revenus de billets afin de connaître précisément nos revenus par skieur/ jour sur semaine, sur fin de semaine, etc. pour les comparer avec l'industrie et aussi connaître les causes des variations d'un mois à l'autre.
- La saison hivernale 2000-2001 se terminera très probablement avec un bénéfice net avoisinant les 1 M \$ et des placements à court terme qui oscilleront entre 600 000.\$ - 700 000.\$.
- En date de la présente réunion, le nombre de skieurs s'est élevé à environ 210 000 comparativement à 165 000 pour l'année dernière.

6. Plan de développement :

Après plusieurs échanges de vues sur le développement d'Orford, il se dégage un consensus à l'effet qu'il faille faire du développement immobilier tout en améliorant les services et infrastructures existants.

Conséquemment, la première étape consiste à acquérir du terrain pour les fins de développement.

M. Claude Langlois explique avec des cartes et des notes les différentes possibilités qui s'offrent relativement à l'acquisition de terrains. On parle essentiellement de trois grandes zones :

Première zone : Zones A, B et C :

La zone A d'environ 350 acres située à la base de la montagne à proximité des installations actuelles pourrait être obtenue de la FAPAQ grâce à une contrepartie en terrain d'une superficie équivalente. Les terrains qui seraient offerts en contrepartie à la FAPAQ sont des terrains actuellement propriété de MM. Huot et Darche. Les terrains de Messieurs Huot et Darche sont d'un intérêt certain pour la FAPAQ et totalisent environ 595 acres qui pourraient être acquis à environ 1000.\$ l'acre pour un total de 595 000.\$. L'on essaierait d'obtenir de la FAPAQ, toujours en contrepartie des terrains de MM. Huot et Darche, les zones B et C. La zone B est située près de l'autoroute 10 à proximité de la sortie 115 et pourrait éventuellement servir à faire du développement immobilier. La zone C est entre le Mont-Orford et le Mont-Giroux et pourrait peut être servir à la réalisation d'un centre de villégiature.

Deuxième zone : Zone D1

La zone D se subdivise en deux sous-zones. La sous-zone D1 totalise environ 130 acres et est localisée de part et d'autre de la route 141 à partir de la sortie 115 de l'autoroute 10 jusqu'à la limite du terrain « A » décrit précédemment. Cette sous-zone D1 pourrait être acquise pour environ 500 000.\$.

Troisième zone D : Zone D2

La sous-zone D2 est d'une superficie d'un peu plus de 200 acres est située en-dessous du golf existant et pourrait être acquise pour une somme d'environ 800 000.\$.. Les zones D1 et D2 seraient évidemment acquises pour des fins de développement immobilier.

Après de nombreux échanges, les personnes présentes s'entendent sur ce qui suit :

- M. Robert De Bellefeuille aura la responsabilité du dossier « terrains » et travaillera en étroite collaboration avec MM. Langlois et Koreman.
- MM. Huot et Darche seront contactés dans les meilleurs délais possible afin de nous consentir une option d'achat sur leurs terrains.

Idéalement, cette option devrait être pour une durée de 18 mois (minimum 1 an) avec comme compensation l'assumption des taxes et un dépôt non-remboursable pouvant totaliser peut-être 10 000.\$ par année ou moins, si possible.

- Tenter d'optionner les terrains de la sous-zone D1 de chaque côté de la route 141 selon les mêmes paramètres mentionnés précédemment pour MM. Huot et Darche.
- Tenter d'obtenir un droit de premier refus d'une durée de 5 ans pour les terrains de la sous-zone D2 en contrepartie du paiement des taxes annuelles.
- Négocier avec la FAPAQ pour augmenter les superficies sous-bail de façon à nous permettre de construire un deuxième 18 trous de golf sur un terrain qui serait loué par voie de bail à long terme.

Évidemment, toutes les énergies et les emphases doivent être mises sur les échanges de terrains avec la FAPAQ pour la zone A avec comme principe de base qu'on échange un acre contre un acre.

Rapport d'étude

Tous sont d'accord à dire que les consultants doivent être « enlignés » pour terminer leur rapport et conséquemment, on s'entend que leur rapport devra traiter des points suivants :

- Un deuxième 18 trous de golf.
- Une gondole à partir de l'actuel chalet de ski jusqu'au sommet de la montagne, bien localisée pour être accessible par les piétons en été.
- Un pavillon au sommet de la montagne.
- Amélioration des remontées existantes et ajout de nouvelles pistes.

- Création d'un village au pied de la montagne pour lequel les consultants devront traiter du style architectural.
- Augmentation de la capacité d'enneigement (avec approvisionnement additionnel en haut ?).
- Développement immobilier dans les zones A, B, C, D1 et D2 en présentant un centre de villégiature sur la zone C.
- Remontée mécanique de la sortie 115 (terrains B et D1) jusqu'au sommet du Mont-Orford ou du Mont-Giroux. Cette remontée est un projet à très long terme qui a pour but de démontrer que le développement est planifié pour pratiquement les 20 prochaines années. Il serait bon d'obtenir l'opinion des consultants pour savoir si cette remontée doit aller au sommet du Mont-Orford ou du Mont-Giroux.

M. Luc Girouard rencontrera les consultants pour discuter des présentes,.

7. Financement :

Il est impossible à ce jour de traiter de la rentabilité de chacun des éléments mentionnés précédemment et les consultants n'ont pas de mandat de le faire.

M. Pierre Robert, qui a déjà fait un travail semblable dans le dossier de Owl's Head, verra comment, quand et avec qui, ces études de rentabilité pourront s'effectuer et en fera rapport au conseil d'administration.

8. Programme des travaux pour l'été 2001 et autres investissements :

M. Comtois fait une rétrospective des investissements obligatoires qui devront être faits au cours des prochains mois. :

Acquisition de terrain

Il faut prévoir une somme pouvant atteindre 100 000.\$ afin de « geler » de façon adéquate les terrains requis pour le développement d'Orford..

Chalet de golf

Prévoir un budget d'environ 50 000.\$ pour le nettoyage et la peinture des murs extérieurs, installation d'auvents adjacent à la grande salle de réception et pour le casse-croûte, nettoyage et réaménagement du sous-sol pour entreposage des karts, et construction d'un abris extérieur (carpot) pour les karts à l'extérieur.

Driving Range

M. Comtois indique que la constuction d'un Driving Range pourrait coûter environ 50 000.\$. Il est décidé que, dans un premier temps, on verra s'il est possible d'obtenir les autorisations requises pour le construire et par la suite on en rediscutera.

Pistes de ski

Il faut prévoir une somme d'environ 75 000.\$ pour le nettoyage des pistes de ski et des sous-bois, et pour la relocalisation du « Snow Park ».

Remontées mécaniques

Il faut prévoir une somme d'environ 150 000.\$ pour la maintenance et la réparation des remontées mécaniques.

B.R.

Il faut prévoir une somme d'environ 80 000.\$ pour la réparation des B.R. :

Prévoir aussi une somme d'environ 150 000.\$, possiblement payable à raison de 30 000.\$ par année pour l'achat d'une autre B.R.

Chalet de ski

Prévoir une somme d'environ 100 000.\$ pour les éléments suivants :

- remplacement des fenêtres dans le bar;
- achat d'équipements de cuisine et nettoyage des installations existantes;
- construction d'un abris au-dessus du comptoir de vente des billets;
- augmentation de l'espace pour la location de ski;
- peinture du chalet;
- un relevé détaillé des installations existantes a été effectué et on analysera la possibilité de réaménager le chalet avant d'en augmenter l'efficacité;
- on analysera également la possibilité d'installer un B.B.Q. extérieur.

Location de ski

Prévoir une somme d'environ 50 000.\$ pour les équipements nécessaires à la location de ski.

Bistro Van Houtte

M. Paul King vérifiera la possibilité d'installer un bistro Van Houtte dans la salle VIP du chalet de ski.

9. Prochaines réunions :

- Vendredi 22 juin 2001 à 10:00 au centre de ski
- Vendredi 24 août 2001 à 9:00 au centre de ski + Golf – Départ à 13:30

L'assemblée est levée à 15:00.



INTERMONT INC.

COMPTE RENDU DE RÉUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES ACTIONNAIRES

Tenue le 3 mai 2002 à 10:00 au chalet de golf du Mont Orford

1. Présence :

MM.	Bégin, Jean-Pierre	Membre du CA et actionnaire
	Dillon, Brian	Membre du CA et actionnaire
	Comtois, Claude	Membre du CA et actionnaire
	Fournier, Michel	Actionnaire
	Girouard, Luc	Membre du CA et actionnaire
	Langlois, Claude	Membre du CA et actionnaire
	King, Paul	Membre du CA et actionnaire
	Korman, Fred	Membre du CA et actionnaire
	Robert, Pierre	Membre du CA et actionnaire

2. Élection du président et secrétaire d'assemblée :

M. Claude Comtois est élu président et M. Bégin est élu secrétaire de l'assemblée.

3. Approbation de l'ordre du jour :

L'ordre du jour est approuvé tel quel.

4. Approbation du procès-verbal de la réunion du 5 avril 2002 :

Le procès-verbal de la réunion du 5 avril 2002 est approuvé sous réserve qu'on lui apporte les modifications suivantes :

- Une première modification doit être apportée au point 6 « Nomination du directeur général » au haut de la page 3 de 4 :

Il est mentionné que « Monsieur King serait présent de 3 à 5 heures par semaine ». On aurait dû lire que « Monsieur King serait présent de 3 à 5 jours par semaine ».

- Une deuxième modification doit être apportée au point 6 « Nomination du directeur général » au haut de la page 3 de 4 :

Il est mentionné que « Monsieur King demande un salaire de base... » On aurait dû lire que « Monsieur King évoque la possibilité d'un salaire de base... ».

- Une troisième modification doit être apportée au point 8 « Option sur des terrains » au milieu de la page 4 de 4, auquel il faut ajouter qu'« Il est résolu unanimement d'autoriser Monsieur Langlois à signer pour et au nom d'Intermont et/ou son mandataire, l'option d'achat relative à l'acquisition du terrain de Monsieur Scaff ».

Monsieur Robert fait remarquer qu'au point 8 « Option des terrains », il est mentionné que « l'on discutera avec le groupe de Monsieur Gobeil » alors que selon lui, cette alternative avait été écartée. Les autres personnes présentes confirment que le procès-verbal, tel que rédigé, est conforme à ce qui a été discuté à la dernière réunion du conseil d'administration.

Monsieur Langlois profite de l'occasion pour mentionner que la clarification (nettoyage) des titres de propriété du Bourg St-Bernard pourrait prendre un certain temps et que dans un tel contexte, il est possible que la Banque de développement du Canada ne puisse pas financer cette acquisition dans l'immédiat et que l'offre du Groupe Gobeil pourrait ainsi être très intéressante pour Intermont. Monsieur Bégin enchaîne en indiquant que Me Bergeron l'avait informé qu'il vérifiait la possibilité d'acquérir l'un ou l'autre des terrains du Bourg St-Bernard via une SPEQ, ce qui permettrait une réduction du coût d'achat grâce à la récupération d'impôt possible via une SPEQ.

Le procès-verbal de la réunion du 5 avril 2002 est accepté sous réserve des modifications ci-avant mentionnées.

5. États financiers du mois de mars 2002 et trésorerie :

M. Arseneault, contrôleur, fait une présentation sommaire de certaines statistiques et des résultats financiers au 31 mars 2002 :

- Au 31 mars 2002 le nombre de jours-ski s'élevaient à 177 000 en comparaison à 194 000 l'an dernier (exclusion faite des jours-ski des moniteurs) soit une diminution d'environ 10%.

Monsieur Dillon suggère de tenir compte du nombre de jours skiables dans les prochaines statistiques, afin de comparer l'achalandage réel en fonction de cette donnée supplémentaire.

Par ailleurs, Monsieur Robert mentionne qu'il serait peut être bon d'obtenir des statistiques pour des périodes spécifiques, telles que les vacances de Noël, les congés scolaires de mars, etc...

Il suggère également qu'on analyse la possibilité de faire du ski le soir. La plupart des personnes présentes ne semblent pas chaudes à cette idée car la rentabilité d'un tel projet ne semble pas évidente puisqu'on parle d'un investissement minimum de 100 000,00 \$.

Monsieur King fait cependant remarquer que si l'on ne fait rien de nouveau à Orford, il ne faut pas s'attendre à avoir des résultats différents de ceux des dernières années.

M. Arseneault présente par la suite les résultats financiers :

- Le volume d'affaires est en hausse de 2% par rapport à l'an dernier, mais en baisse de 15% par rapport au budget. Le bénéfice d'opération s'est élevé à 49% cette année en comparaison de 55% l'an dernier et de 58% au budget.

Le bénéfice net quant à lui a atteint 19% cette année en comparaison de 25% l'an dernier et de 27% au budget, ce qui représente 840 000,00 \$ cette année en comparaison de 1 110 000,00 \$ l'an dernier et de 1 450 000,00 \$ au budget.

Monsieur Comtois fait remarquer que le budget avait été établi de façon très agressive et qu'on aurait dû prendre la décision d'augmenter le prix des billets de 2,00 \$ avant le début de la dernière saison.

Le chiffre d'affaires à la fin du mois de mars est de 70 000,00 \$ supérieur à l'an dernier, mais de 800 000,00 \$ inférieur au budget. Les frais d'opération quant à eux sont de 40 000,00 \$ inférieurs au budget, mais de 300 000,00 \$ supérieurs à l'an dernier.

Au niveau de l'alimentation, les coûts des salaires ont pratiquement doublés alors que les revenus n'ont augmentés que de 15%. Le bénéfice brut d'opération au 31 mars 2002 s'est élevé à 2 211 000,00 \$ -vs- 2 435 000,00 \$ l'an dernier -vs- 3 052 000,00 \$ au budget.

Le bénéfice avant impôt s'élève à 1 235 000,00 \$ -vs- 1 632 000,00 \$ l'an dernier -vs- 2 150 000,00 \$ au budget.

Les frais d'administration ont fait un bon de 100 000,00 \$ par rapport à l'an dernier, mais le coût des assurances y est pour beaucoup puisqu'il est passé de 36 000,00 \$ l'an dernier à 86 000,00 \$ cette année.

Résultat du 1-12-2001 au 31-03-2002	Réel cumulatif 2001-02	Budget cumulatif 2001-02	Réel cumulatif 2000-01
Chiffre d'affaires	4 487 305,00 \$	5 285 741,00 \$	4 411 350,00 \$
Bénéfice d'opération	2 211 267,00 \$	3 057 107,00 \$	2 435 574,00 \$
Bénéfice net	840 343,00 \$	1 450 435,00 \$	1 110 361,00 \$

On discute beaucoup au sujet du management, de la gestion en générale et de la possibilité d'établir une politique de bonification des employés clés.

En fonction des résultats au 31 mars 2002, le bénéfice projeté avant impôt au 30 novembre 2002 s'élèverait à (32 000,00 \$) -vs- 806 000,00 \$ au budget.

De longues discussions interviennent encore quant à la gestion au jour le jour et sur la façon d'augmenter les revenus du golf pour la prochaine saison.

À cet effet, il semble que la salle à manger devrait générer des revenus beaucoup plus importants que ceux initialement escomptés.

Au niveau de la trésorerie, Messieurs Bégin et King font la présentation des fonds requis pour les opérations et des fonds requis pour le développement immobilier, de même que des sources de fonds disponibles pour les opérations et l'immobilier.

Si l'on distinguait les opérations du développement immobilier et si le secteur développement immobilier remboursait au secteur opération les fonds investis par les opérations pour les options sur les terrains, le secteur opération pourrait s'autosuffire sous réserve qu'il n'y ait aucun autre besoin d'investissement que ceux d'entretien, de remise en état des remontées et du remplacement de la conduite d'eau principale.

Dans nos hypothèses de travail, l'on suppose cependant que les titres de propriété du Bourg St-Bernard n'étant pas encore complètement nettoyés la Banque de développement du Canada ne s'impliquera pas au financement du Bourg St-Bernard dans l'immédiat.

Toutes les personnes présentes semblent d'accord à ce qu'Intermont lance un appel de fonds de 500 000,00 \$ qui pourraient être investis par Intermont dans une filiale à part entière qui aurait pour mission d'acheter les terrains du Bourg St-Bernard et de Monsieur Scaff.

Me Claude Bergeron qui fut rejoint par téléphone mentionne qu'il analysera la possibilité qu'une partie de ces fonds proviennent du SPEQ jusqu'à concurrence de 49%. Comme à tout événement les terrains seront acquis par une autre entité qu'Intermont, soit une filiale ou autre, Me Bergeron préparera un memorandum pour suggérer la façon de procéder à l'acquisition des terrains et à l'appel de fonds.

Il est cependant établi que nonobstant les modalités qui seront arrêtées par Me Bergeron, un appel de fonds de 500 000,00 \$ sera adressé incessamment aux actionnaires d'Intermont.

Toujours au niveau de la trésorerie, Monsieur Comtois mentionne que la Banque Nationale fera sous peu une offre de marge de crédit à Intermont de 500 000,00 \$ avec comme garantie en partie des endossements personnels et en partie des liens sur différents actifs.

6. Gondole sur Orford et quadruple débrayable sur Desrochers :

Monsieur King exhorte toutes les personnes présentes à pousser sur leurs contacts et leurs relations politiques afin qu'on puisse connaître la disponibilité de l'aide gouvernementale possible pour un tel investissement et par la suite poser les gestes appropriés pour aller chercher ladite aide gouvernementale, en vue de doter Orford de ces nouveaux équipements.

7. Options sur des terrains ainsi que des achats de terrains et financement :

Voir point 5 ci-avant.

Nonobstant certains problèmes temporaires au niveau des titres de propriété du Bourg St-Bernard, M. Bégin suggère qu'on présente les deux dossiers à la Banque de développement du Canada, soit le Bourg St-Bernard et le terrain de M. Scaff.

Il est décidé que le dossier des terrains à la Banque de développement du Canada serait présenté et piloté par M. Comtois qui, dans les jours à venir, transmettra à Monsieur Jean-François Dion de la Banque de développement du Canada, l'information devant permettre à ce dernier d'obtenir de son comité de crédit une lettre d'intention de financement pour l'acquisition de ces terrains.

8. Date de la prochaine réunion :

Aucune date n'a été établie pour la prochaine réunion puisque l'appel de fonds dont il est question au point 5 devrait nous obliger très bientôt à convoquer une réunion des actionnaires.

9. Fermeture de l'assemblée :

L'assemblée est levée à 15:00

Tel qu'illustré sur le tableau ci-après, le secteur immobilier de son côté aura besoin d'un apport de fonds de 500 000,00 \$ pour combler la différence entre le coût d'acquisition des terrains et le financement disponible à la Banque de développement du Canada.

Description	Opération	Immobilier
Besoins		
Remontée mécanique	50 000,00 \$	
Acquisition du Bourg St-B.		275 000,00 \$
Amenée d'eau principal	500 000,00 \$	
Acquisition terrain M. Scaff		400 000,00 \$
Construction chalet golf	1 500 000,00 \$	
Frais de transaction terrain		25 000,00 \$
Besoins divers		125 000,00 \$
Dépôts sur options		(100 000,00 \$)
Taxes et droits de mutation	150 000,00 \$	
Total des besoins	<u>2 200 000,00 \$</u>	<u>725 000,00 \$</u>
Sources		
Prêt de la BDC	1 250 000,00 \$	
Assurance feu	900 000,00 \$	
Dépôts sur options	100 000,00 \$	(100 000,00 \$)
Nouveau prêt BDC		325 000,00 \$
Total des sources	<u>2 250 000,00 \$</u>	<u>225 000,00 \$</u>
Appel de fonds	(50 000,00 \$)	500 000,00 \$

Monsieur Bégin explique qu'après vérification avec la Banque de développement du Canada, ces derniers sont très intéressés à participer au financement des terrains que l'on se propose d'acheter pour un montant correspondant à environ 85% du coût d'achat desdits terrains et à des conditions semblables à celles obtenues pour le financement du chalet de golf.

COMPTE RENDU DE RÉUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Tenue le 23 mars 2001 à 10:00 au Centre de ski du Mont-Orford

1. Présence :

MM. Jean-Pierre Bégin
Pierre Bourdage (invité)
Claude Comtois
Robert De Bellefeuille (invité)
Brian Dillon
Michel Fournier (invite)
Luc Girouard
Paul Gobeil (invité)
Fred Korman
Claude Langlois
Éric Langlois (invité, fils de C. Langlois, représentant de Gestion Claude Langlois)
Pierre Robert

Élection du président et secrétaire d'assemblée :

M. Comtois est élu président et M. Jean-Pierre Bégin est élu secrétaire de l'assemblée.

Ordre du jour :

L'ordre du jour présenté par M. Comtois est accepté tel que proposé.

Adoption du procès-verbal du conseil d'administration du 2 mars 2001 :

Le procès-verbal du conseil d'administration du 2 mars 2001 est accepté tel que soumis.

Résultats financiers de la fin février 2001 :

M. Pierre Robert présente les résultats financiers courants et cumulés pour la période terminée le 28 février 2001 et soulève les points suivants :

- Le montant des comptes payables transporte toujours des sommes plus importantes que les sommes payables, notamment à cause des taxes municipales et des droits de mutation.

- Le dossier de contestation des taxes municipales et des droits de mutation est prêt et sera déposé au cours des prochains jours.
- Les résultats financiers de février 2001 sont plus bas que ceux budgétés, uniquement par le fait que le budget est inspiré des résultats de l'année dernière alors que le congé scolaire avait lieu en février, alors que cette année il a eu lieu en mars 2001. Donc, selon toute probabilité, les résultats de mars seront supérieurs à ceux budgétés (1 050 000 M\$ de revenus réels au 23 mars 2001 -vs- 1 102 000 M\$ budgété pour le mois entier).
- Sommairement, l'on constate que les revenus de ski sont 70% plus élevés que le budget; les revenus du restaurant de 24%, les revenus de location de 27% et les revenus de l'école de ski de 28%.
- M. Robert présente également une analyse détaillée et comparative des postes de revenus et de dépenses.
- On devrait obtenir un chiffre d'affaires global d'environ 5 M\$ pour la période du 1^{er} août 2000 au 31 juillet 2001.
- M. Robert fait état de la fin de l'année financière et des impôts payables, et une discussion s'en suit.

Il est évident que tous désirent pouvoir obtenir les plus beaux résultats financiers possible, mais en payant le moins d'impôt possible. Cependant, si la date de la fin de l'année financière est le 30 avril 2001, les résultats financiers seront très beaux, mais il y aura de l'impôt à payer (entre 200 000\$ et 300 000\$).

Par contre, si l'on reporte l'année financière au 31 juillet 2001, il y aura moins d'impôt à payer, mais les résultats financiers n'incluront qu'une partie de la saison de golf; et l'on ne peut reporter l'année financière au 30 novembre 2001 parce que cela ferait une année financière supérieure à 12 mois, ce qui n'est pas possible.

MM. Robert, ca., Bégin, ca. et Gobeil, ca., feront certaines vérifications auprès de leur conseiller respectif et proposeront une façon de faire aux administrateurs lors du prochain conseil d'administration.

Rapport du comité de développement :

M. Girouard fait une rétrospective du travail du comité de développement et suggère que, pendant la présente réunion du conseil d'administration, les personnes présentes qui ont toutes lu le rapport préliminaire des consultants, essaient d'en arriver à un consensus dans le but d'orienter les consultants pour la rédaction de leurs rapports subséquents.

Il est également suggéré d'organiser une réunion où le plus grand nombre d'actionnaires seraient présents, compte tenu de l'importance du dossier de développement. Cette réunion est prévue le samedi 21 avril 2001.

Par la suite, M. Girouard fait une présentation sommaire du rapport d'étape des consultants et des principaux éléments à surveiller dans le cadre du développement de Orford :

- La frayère à poisson de la Rivière-aux-Cerises pourrait être en danger si l'on décide de faire un deuxième 18 trous de golf à cause des herbicides et autres produits utilisés sur un terrain de golf.
- Accès à la montagne via la sortie de l'autoroute 115 ou la sortie de l'autoroute 118.

- Tableau des capacités existantes (Summary of existing capacities – Table 3.15) qui démontre que la montagne pourrait accueillir 1 000 skieurs de plus si l'on avait des capacités de remontée adéquates.
- On constate que le rapport préliminaire des consultants traite beaucoup de comparables durant l'hiver, alors que la localisation de Orford près du lac Memphrè-Magog et de Magog confère à Orford un potentiel de fréquentation estivale beaucoup plus élevé que la plupart des montagnes utilisées dans les comparables.

En gros, le rapport préliminaire des consultants propose ce qui suit :

- un hôtel de 150 chambres construit au pied de la montagne;
- un développement d'environ 250 condominiums;
- la relocalisation des installations de maintenance;
- la réalisation de pistes pour les débutants;
- l'augmentation de la capacité d'enneigement;
- la construction d'un deuxième 18 trous de golf.

On fait ensuite un tour de table pour connaître l'opinion de chacune des personnes présentes et les opinions suivantes sont soulevées :

- Il faut absolument intégrer le plan de développement du parc Orford dans le rapport des consultants.
- Il y a énormément de choses à faire et à voir dans la région immédiate de Orford susceptibles d'intéresser les visiteurs.
- Il est souhaitable de privilégier une clientèle de villégiature plutôt qu'une clientèle touristique, compte tenu de la confrontation qui existe déjà à Magog, entre les touristes et les villégiateurs et des oppositions que l'on aurait si l'on voulait développer encore davantage une clientèle touristique.
- Il est essentiel d'envisager un développement immobilier dans la montagne car dans un contexte de statu quo, il n'y aura pas vraiment de plus value appréciable de nos investissements.
- Il faut absolument développer le « Summer Business » tant pour les gens de Orford que pour les gens de l'extérieur.
- Il est essentiel d'augmenter la capacité des remontées dans la montagne et la capacité d'enneigement, c'est une question de survie.
- Historiquement Orford réalise une perte d'environ 500 000.\$ pendant 5 mois de l'année et c'est sur ces 5 mois que l'on doit travailler.
- Il serait plus facile d'envisager un développement immobilier avec accès par l'autoroute 115 et l'idéal serait de réaliser un petit village au pied de la montagne.
- Le coût différentiel entre une gondole et un remonte-pente quadruple débrayable est d'environ 1 M\$ à 1.5M\$ et les activités estivales que l'on pourrait faire avec une gondole pourraient sûrement permettre d'amortir ce coût supplémentaire.

En résumé, après un tour de table, où chacune des personnes présentes s'est exprimée, les éléments suivants sont identifiés comme représentant les idées de l'ensemble des participants :

- Acquisition d'environ 250 acres de terrain en vue d'un échange avec le Parc.

Ces terrains seront localisés à un endroit acceptable pour le Parc et échangés contre des terrains propices au développement immobilier situés le plus près possible de la base de la montagne.

Sur les terrains ainsi acquis on envisagera la réalisation d'un village qui pourrait éventuellement regrouper :

- 500 à 600 unités de condominiums;
 - un hôtel – centre de congrès;
 - boutiques et restaurants;
 - d'autres activités de loisir telles le Village des Sports de Val-Cartier.
- Acquisition et installation d'une gondole au sommet du Mont-Orford. Cette gondole serait opérationnelle été comme hiver.
 - Aménagement de sentiers pédestres menant au sommet de la montagne avec sites d'observation.
 - Amélioration des infrastructures existantes, à savoir :
 - augmentation de la capacité d'enneigement;
 - relocalisation de certains remonte-pentes;
 - aménagement d'une piste pour les débutants;
 - modification et amélioration du chalet.
 - Augmenter la superficie du terrain sous bail afin de pouvoir éventuellement réaliser un deuxième 18 trous de golf.

7. Prochaines réunions :

La prochaine réunion du comité du conseil d'administration est prévue le samedi 21 avril 2001 à 10:00 au centre de ski du Mont-Orford.

8. Levée de l'assemblée :

L'assemblée est levée à 15:00.

INTERMONT INC.

COMPTE RENDU DE RÉUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Tenue le 20 octobre 2000 à 10:00 au Centre de ski du Mont-Orford

1. Présence :

MM. Jean-Pierre Bégin
Claude Comtois
Brian Dillon
Luc Girouard
Fred Korman
Claude Langlois
Pierre Robert

Robert DeBellefeuille (à titre d'observateur)
Michel Fournier (à titre d'observateur)

Le quorum est constaté.

2. Élection du président d'assemblée et secrétaire :

Il est résolu à l'unanimité que M. Comtois agisse comme président d'assemblée et que M. Bégin agisse comme secrétaire.

3. Ordre du jour :

L'ordre du jour présenté par M. Comtois est accepté tel que proposé.

4. Adoption du compte rendu de réunion daté du 15 septembre 2000 :

Le compte rendu est accepté tel que soumis.

M. Comtois demande à M. Bégin si les comptes rendus sont envoyés à tous les actionnaires et M. Bégin confirme que les comptes rendus sont acheminés pour courrier confidentiel à tous les actionnaires.

5. Suivi de la réunion tenue le 15 septembre 2000 :

5.1 Signataires des chèques (point 5.1 de la réunion tenue le 15 septembre 2000) :

- Compte tenu de l'arrivée imminente du nouveau directeur général, aucun suivi n'avait été fait pour permettre au contrôleur de contresigner des chèques. Cependant, étant donné les dernières nouvelles concernant le directeur général, M. Comtois fera le nécessaire pour permettre au contrôleur de contresigner des chèques pour des cas urgents.
- Certains des administrateurs n'ont toujours pas signé la carte de signature à notre succursale de la Banque Nationale de Magog.

5.2 Engagement du directeur général (point 5.4 de la réunion tenue le 15 septembre 2000) :

M. Di Pietrantonio ne viendra pas au Mont-Orford. Il aurait eu une offre de ses employeurs actuels qu'il n'a pu refuser. Le rôle du directeur général du Mont-Orford est trop important pour qu'on bâcle son embauche. Il est donc convenu de prendre tout le temps nécessaire pour trouver le meilleur candidat possible.

M. Comtois, au nom de l'exécutif, soumet un plan « B » qui a été accepté par les membres du conseil d'administration et qui est le suivant :

- A. Chacun des membres du conseil d'administration est invité à faire travailler son réseau de contacts pour tenter de trouver des candidats qualifiés et de les référer à M. Comtois. Si cette démarche ne donne pas de résultats concluants, les services d'un « Head Hunter » seront retenus. Dans un tel contexte, on essaiera de trouver la meilleure firme possible et de négocier leurs honoraires en leur laissant suffisamment de temps.

Dans le cadre de la recherche d'un nouveau directeur général, M. Comtois va préparer le profil de l'emploi qu'on fera circuler auprès des actionnaires.

- B. D'ici à ce qu'un nouveau directeur général soit nommé et en poste, M. Comtois demeurera président directeur général, M. Bourdage sera nommé directeur général adjoint et les autres cadres supérieurs actuellement en poste seront confirmés dans leurs fonctions.

Au niveau de la structure en place, il semble qu'il y ait une faiblesse dans la structure au niveau du « Food & Bev ». M. Dillon suggère qu'on communique avec l'école de l'hôtellerie de Sherbrooke. Cet école pourrait peut-être régler notre problème et/ou organiser des stages à Orford. Cela créerait un premier rapprochement entre Intermont inc. et le milieu. M. Comtois suggère également qu'on demande les conseils de connaisseurs pour nous éclairer dans la réorganisation de notre département de « Food & Bev ». On pourrait s'adresser à un expert du genre de M. Alain April, directeur général de l'hôtellerie du Groupe Pomerleau. Aussi, M. Langlois connaît quelqu'un qui pourrait travailler cet hiver dans ce département et qui pourrait être compétent.

5.3 Convention collective (point 5.5 de la réunion tenue le 15 septembre 2000) :

À la demande du syndicat, la rencontre prévue le 20 octobre 2000 a été reportée au 26 octobre 2000.

Les négociations sont commencées et les deux parties sont en demande.

Le syndicat désirerait le statu quo sur les conditions salariales en vigueur avant notre prise de possession et une sécurité d'emploi pour leurs membres. Ils sont prêts à laisser tomber la clause de partage des profits. M. Dillon suggère qu'on demande au syndicat de donner de la formation à tous ses membres qui sont en contact avec la clientèle. Cela pourrait être une bonne contrepartie du fait qu'ils veulent leur sécurité d'emploi.

Comme on est le seul centre de ski syndiqué dans la région, M. Dillon suggère qu'on demande au syndicat d'envoyer un « Flyers » à tous ses membres du Québec pour les inviter à venir skier à Orford.

Selon M. Langlois, les parties sont relativement proches et la convention collective devrait être réglée avant le début de l'hiver. Si tel n'était pas le cas, on fera une demande de conciliation et cela nous permettra d'opérer durant l'hiver sans possibilité de grève.

5.4. Situation financière et budget préliminaire (point 6 de la réunion tenue le 15 septembre 2000) :

Au 20 octobre 2000, le solde en banque est de 528 000.\$. Il y a environ 100 000.\$ de chèques en circulation. La marge de crédit est en vigueur, mais n'est pas utilisée. Le budget préliminaire révisé par M. Robert prévoit un bénéfice de 550 000.\$ avant amortissement pour l'année en cours.

5.5. Taxes municipales (point 7 de la réunion tenue le 15 septembre 2000) :

On entreprendra un processus officiel de contestation d'évaluation lors du dépôt du nouveau rôle d'évaluation en janvier 2001. On essaiera de négocier de gré à gré les nouvelles évaluations qui normalement devraient se rapprocher du prix payé.

Au niveau des droits de mutation, la Ville est prête à nous attendre pour le paiement. On tentera évidemment de réajuster les droits de mutation en fonction de la nouvelle évaluation municipale. Entre temps, concernant les droits de mutation à payer, M. Langlois verra si des intérêts nous seront facturés et à quel taux.

5.6. Vérificateurs (point 11 de la réunion tenue le 15 septembre 2000) :

Nous avons reçu des offres de service de chacune des firmes contactées. M. Robert analysera les quatre propositions reçues et présentera son rapport lors du prochain conseil d'administration.

5.7. Rémunération des actionnaires (point 14 de la réunion tenue le 15 septembre 2000) :

MM. Comtois et Fournier proposent que les services « Tactiques » soient rémunérés par un per diem dont le montant serait autour de 300.\$. La rémunération définitive n'a pas été précisée.

Nouveaux points :

6. Rapport du directeur général (comité exécutif) :

M. Comtois fait état des actions suivantes :

- Engagement de Mme Denis Desmarais, responsable de la billetterie depuis près de 14 ans.
- Adjudication du contrat à Laboratoire de Béton (Qualitas) pour valider ou confirmer une étude faite il y a deux ans sur les « lifts » du Mont Alfred Desrochers et l'arbalète.

Résultat : Les deux « lifts » ne requièrent que des travaux d'entretien mineurs.

- Contestation de la demande d'Hydro-Québec qui veut une garantie de 217 000.\$ pendant quatre ans.
- Les crédits de bail de GE Capital, Bombardier Capital et Télétch ont tous été transférés à Intermont inc.
- Le bail de Sport Expert a été renouvelé du 1^{er} septembre au 31 mai pour 57 500.\$ plus taxes.
- Appel d'offres pour vérificateurs en cours (rapport du comité des finances).
- Approbation des comptes d'honoraires pour la transaction.
- Adjudication du contrat pour l'enlèvement de la neige (28 000.\$).
- Une résolution est requise pour effectuer le placement des surplus de caisse.
- Engagement de Stéphane Cartier à titre de Pro pour le golf.
- Achat de barrures anti-émeutes (40 barrures à 135.00 \$ / unité).
- Achat de skis de marque Rossignol pour location.
- Réparation et entretien des B.R. approuvés (estimation 28 700.\$).
- Il est décidé de ne pas vendre la piscine ni le tennis avant de connaître la plan de développement.
- Achat de vestes « Sécurité-Orford » à être portées par les membres du Club de la Station Orford lorsqu'ils seront sur les pentes.
- Assurance collective de SSQ-VIE :

Maintenir le statu quo durant la période de négociation de la convention.

- Assurance responsabilité renouvelée au 15 octobre 2000.
- Mise en marche de prises d'options sur terrain à échanger (telle que recommandée par le comité de développement).

- Amélioration du système téléphonique afin de pouvoir desservir le golf et le centre de ski à partir d'un seul endroit (centre de ski) : 6 000.\$
- Engagement du directeur général, M. Paolo Di Pietrantonio, qui s'est désisté il y a quelques jours à peine.
- Achat d'une motoneige : 8 000.\$
- Engagement de M. Lorne Meech pour faire la promotion d'Orford aux USA.
- Approbation du contrat de Telstar pour vente de billets pour 2 ans avec « Opting out » en mai 2001.
- Achat de 11 tours pour fabrication de neige (65 000.\$ payables en 4 ans).
- Accepter proposition :
 - Course championnat canadien : 26 mars 2001
 - (40 000.\$ pour l'achat et l'installation des filets)

7. **Rapport du comité de développement :**

M. Girouard explique qu'il y a eu jusqu'à maintenant deux rencontres au cours desquelles les priorités suivantes ont été identifiées :

1. Échange de terrains avec le parc Orford :

M. Langlois a rencontré les autorités du parc d'Orford et on connaît maintenant de façon précise les terrains qui sont d'intérêt pour eux. Un courtier d'immeuble indépendant, Monsieur Despatie, dont le beau-père est un développeur domiciliaire de la région et qui n'a aucun lien avec les actionnaires, a été mandaté pour rencontrer les propriétaires des terrains qui intéressent le parc.

Certains terrains qui intéressent le parc d'Orford totalisent environ 500 acres et selon toute vraisemblance, il en coûterait environ 1 000.\$ de l'acre pour les acquérir.

2. Étude d'experts :

Mme Chantal Perrier du ministère du Tourisme désire nous rencontrer avant que l'on donne quelques mandats que ce soit. M. Girouard l'a rencontrera le lundi 23 octobre 2000 après quoi, nous irons en appel d'offres auprès de 2-3 firmes d'experts conseils dont « Snow Engineering ».

Le plan de développement sur lequel se penche le comité touchera les éléments suivants :

- A. Développement minimum requis par le bail.
- B. Développement de Orford (montagne et golf).
- C. Développement régional (Owl's Head) :

- La date de tombé du rapport est prévue pour juin 2001.

- L'approche avec les consultants sera de leur demander de prendre notre place et de indiquer ce qu'ils feraient s'ils étaient propriétaires de la montagne et du golf. Les membres du comité préfèrent cette approche, à une approche plus directive où l'on ferait part de nos intentions de développement de peur que les consultants nous suggèrent ce qu'on leur aurait suggéré.

En ce qui concerne les intervenants externes publics et parapublics, il est suggéré de rencontrer ceux qui sont importants dans le dossier pour leur démontrer de la considération et écouter ce qu'ils ont à dire, plutôt de les rencontrer une fois que le plan de développement sera complété et qu'ils se mettent au travers de notre route.

M. Comtois suggère qu'en parallèle à ce plan de développement, nous ayons un plan de développement micro-économique où on limiterait le développement au minimum tel que requis au bail afin d'avoir une espèce d'Épée de Damoclès au-dessus de la tête de ceux qui s'opposeraient à notre plan de développement global.

8. Rapport du comité de marketing :

M. Fournier présente un organigramme du département de vente et marketing où selon lui, Louise, la personne présentement en poste, a du talent et de belles qualités, mais pas suffisamment pour mener à bien toutes les tâches reliées à ce département. Il propose de s'en occuper lui-même à raison de 2 à 3 journées par semaine avec la rémunération discutée au point 5.7.

Une longue discussion s'en suit et il est finalement décidé de laisser la chance au coureur et de maintenir Louise à la tête de ce département, en espérant que l'encadrement offert par le comité de marketing, le comité exécutif et le directeur général lui permette de bien s'exécuter de ses prestations. Si besoin est, l'on pourra requérir les services de M. Fournier sur une base occasionnelle.

Par ailleurs, MM. Fournier et Dillon finaliseront le plan de marketing que l'on discutera lors du prochain conseil d'administration.

9. Rapport du comité des finances :

M. Robert continuera sa révision de l'année en cours et fera rapport sur le dossier des vérificateurs lors du prochain conseil d'administration. Il est mentionné par ailleurs qu'une entreprise comme la nôtre devrait réaliser une marge bénéficiaire d'opération d'environ 20% du chiffre d'affaires alors que Orford n'en réalise que 12%. Il y a donc place à une amélioration appréciable dans nos résultats d'opération.

10. Rapport du comité d'Owl's Head :

M. Korman indique qu'il n'y a rien de spécial à mentionner dans ce dossier pour le moment.

11. Levée de l'assemblée :

L'assemblée est levée à 15:00.