

**Réponses aux questions complémentaires
du 26 juin 2006 sur le calcul des redevances aux propriétaires
(DQ19)**

TERRAWINDS RESOURCES CORP.

15. Détaillez le calcul des redevances aux propriétaires (document DQ19)

QUESTION 1

Dans la continuité du questionnement de la commission en regard du contrat d'octroi superficiaire, celle-ci souhaiterait que le promoteur procède à l'établissement du calcul des redevances pour une personne ayant signé avec le promoteur un contrat d'octroi superficiaire. De façon à bien comprendre tout ce processus de redevances, il importe d'obtenir l'ensemble des opérations arithmétiques conduisant à la détermination du produit, le produit étant le montant établi de la redevance.

Il va de soi, pour fins de compréhension, que chacune des opérations soit clairement vulgarisée de façon à ce que la commission puisse aisément saisir l'ensemble du cheminement ayant conduit à la détermination du produit. Par ailleurs, expliquez chacune de vos hypothèses de travail.

Ainsi, l'établissement de la redevance devra se faire pour chacune des situations suivantes:

- a) redevance allouée à un propriétaire terrien ayant une éolienne avec chemin d'accès;*
- b) redevance allouée à un propriétaire terrien pour plusieurs éoliennes sur le même lot avec chemin d'accès;*
- c) redevance allouée à un propriétaire terrien qui n'a aucune éolienne et aucun chemin d'accès;*
- d) redevance allouée à un propriétaire terrien qui aura seulement un ou des chemins d'accès;*
- e) redevance allouée à un propriétaire terrien ayant une éolienne et chemin d'accès mais dont l'éolienne n'est pas opérationnelle en raison d'un bris d'équipement.*

Pour chacune de ces situations, le promoteur devra fournir les calculs selon les deux possibilités suivantes:

- a) redevance maximale en fonction du revenu annuel envisagé provenant d'une production maximale d'électricité du parc éolien au cours d'une année;*
- b) redevance minimale en fonction du revenu annuel envisagé provenant d'une production minimale d'électricité du parc éolien au cours d'une année.*

RÉPONSE QUESTION 1

Voici de façon schématique (page suivante) la répartition des redevances offertes aux propriétaires terriens. Ceci constitue des extraits du « contrat d'octroi d'option » et de l'« acte de propriété superficiaire » présentés au document DA13 auxquels vous devez vous référer pour plus de détails ou pour toute valeur légale.

**1-Redevances annuelles aux propriétaires : 1 %
du produit brut de la vente d'électricité**

a) 0,5 % du revenu brut que le superficiaire tire de la vente d'électricité produite par l'éolienne. Montant annuel estimé à 1 250 \$ avec un minimum garanti de 1 000 \$/an.

b) 0,5 % des revenus bruts que le superficiaire tire de la vente d'électricité produite par l'ensemble des éoliennes versé au prorata de la superficie de la propriété sur la superficie de toutes les propriétés ayant fait l'objet d'un contrat d'octroi d'option dans le cadre du présent projet. Le 0,5 % des revenus de l'ensemble du parc est estimé à 167 500 \$ alors que la superficie totale de terre offerte en option d'octroi est estimée à 17 000 acres. Cette dernière superficie devra être déterminée définitivement par un arpenteur.

2-Autres paiements (uniques)

- 750 \$ dans les trente (30) jours suivants la signature du contrat d'octroi d'option ;
- 1 000 \$ par éolienne au moment de l'installation de l'éolienne ;
- 500 \$ par acre de terrain utilisé de façon permanente ;
- 200 \$ par acre de terrain utilisé de façon temporaire.

Tout d'abord, basé sur une efficacité de 35 %, on estime la production à 250 000\$ par éolienne en moyenne (x 134 éoliennes = 33 500 000\$)

1- 1% de 33 500 000\$ = 335 000\$ (divisé par 2 pour obtenir 0,5% = 167 500\$)

a) 0,5% par éolienne au propriétaire (167 500\$ divisé par 134 éoliennes = 1250\$ en moyenne)

b) 0,5% distribué parmi tous les propriétaires qui ont signé avec Les Ressources Terravents au prorata de la superficie de terrain offert au promoteur (environ 17 000 acres au total).

Exemple A : ***Redevance allouée à un propriétaire terrien ayant une éolienne avec chemin d'accès ;***

Hypothèses :

- Superficie offerte en octroi d'option de 200 acres
- Chemin d'accès, stationnement et superficie utilisés de façon permanente de 3 acres
- Superficie utilisée de façon temporaire de 2 acres

Calcul : **1-Redevances annuelles :**
a) 1 éolienne = 1 250 \$
b) $\frac{167\,500\ \$}{17\,000\ \text{acres}} \times 200\ \text{acres} = 1\,970\ \$$
Total : 1 250 \$ + 1 970 \$ = 3 220 \$/an indexé à 1,5 % annuellement

2- Montant unique :
Signature de l'octroi d'option : 750 \$
Installation de l'éolienne : 1 000 \$
Superficie permanente (3 acres x 500 \$/acre) : 1 500 \$
Superficie temporaire (2 acres x 200 \$/acre) : 400 \$
Total : 3 650 \$

Exemple B : ***Redevance allouée à un propriétaire terrien ayant deux éoliennes avec chemin d'accès ;***

Hypothèses : Considérant les mêmes hypothèses de superficie que l'exemple A :
- Superficie offerte en octroi d'option de 200 acres
- Chemin d'accès, stationnement et superficie utilisés de façon permanente de 3 acres
- Superficie utilisée de façon temporaire de 2 acres

Calcul : **1- Redevances annuelles :**
a) 2 éoliennes x 1 250 \$ = 2 500 \$
b) $\frac{167\,500\ \$}{17\,000\ \text{acres}} \times 200\ \text{acres} = 1\,970\ \$$
Total : 2 500 \$ + 1 970 \$ = 4 470 \$/an indexé à 1,5 % annuellement soit 2 235 \$/an par éolienne

2- Montant unique :
Signature de l'octroi d'option : 750 \$
Installation des éoliennes (2 x 1 000 \$) : 2 000 \$
Superficie permanente (3 acres x 500 \$/acre) : 1 500 \$
Superficie temporaire (2 acres x 200 \$/acre) : 400 \$
Total : 4 650 \$

Exemple C : ***Redevance allouée à un propriétaire terrien qui n'a aucune éolienne et aucun chemin d'accès ;***

Hypothèse : - Superficie offerte en octroi d'option de 200 acres

Calcul : **1- Redevances annuelles :**
a) 0 éolienne x 1 250 \$ = 0 \$
b) $\frac{167\,500\ \$}{17\,000\ \text{acres}} \times 200\ \text{acres} = 1\,970\ \$$
Total : 1 970 \$/an indexé à 1,5 % annuellement

2- Montant unique :
Signature de l'octroi d'option : 750 \$
Total : 750 \$

Exemple D : ***Redevance allouée à un propriétaire terrien qui aura seulement un ou des chemins d'accès ;***

Hypothèses : - Aucune éolienne
- Superficie offerte en octroi d'option de 200 acres

- Superficie du chemin d'accès utilisé de façon permanente de 2 acres
- Superficie utilisée de façon temporaire de 1 acre

Calcul :

1- Redevances annuelles :

- a) 0 éolienne x 1 250\$ = 0 \$
 b) $\frac{167\,500\ \$}{17\,000\ \text{acres}} \times 200\ \text{acres} = 1\,970\ \$$

Total : 1 970 \$/an indexé à 1,5 % annuellement

2- Montant unique :

- Signature de l'octroi d'option : 750 \$
 Superficie permanente (2 acres x 500 \$/acre) : 1 000 \$
 Superficie temporaire (1 acre x 200 \$/acre) : 200 \$

Total : 1 950 \$

Exemple E :

Redevance allouée à un propriétaire terrien ayant une éolienne et chemin d'accès mais dont l'éolienne n'est pas opérationnelle en raison d'un bris d'équipement ;

Dans l'éventualité où une éolienne produit moins pour quelque raison, un minimum de 1 000 \$ est garanti annuellement pour la production de cette éolienne. En ce qui concerne la partie de la redevance proportionnelle à la superficie offerte en octroi d'option, cette dernière s'en trouve très peu affectée puisque la diminution de la production d'une éolienne a peu d'impact sur le rendement de l'ensemble du parc.

Hypothèses :

Considérant les mêmes hypothèses de superficie que l'exemple A :

- Superficie offerte en octroi d'option de 200 acres
- Chemin d'accès, stationnement et superficie utilisés de façon permanente de 3 acres
- Superficie utilisée de façon temporaire de 2 acres

Calcul :

1- Redevances annuelles :

- a) 1 éolienne avec revenu minimum = 1 000 \$
 b) $\frac{167\,500\ \$}{17\,000\ \text{acres}} \times 200\ \text{acres} = 1\,970\ \$$

Total : 1 000 \$ + 1 970 \$ = 2 970 \$/an indexé à 1,5 % annuellement

2- Montant unique :

- Signature de l'octroi d'option : 750 \$
 Installation de l'éolienne : 1 000 \$
 Superficie permanente (3 acres x 500 \$/acre) : 1 500 \$
 Superficie temporaire (2 acres x 200 \$/acre) : 400 \$

Total : 3 650 \$

QUESTION 1A

Redevance maximale en fonction du revenu annuel envisagé provenant d'une production maximale d'électricité du parc éolien au cours d'une année.

RÉPONSE QUESTION 1A

Les exemples cités précédemment considèrent une production du parc selon l'efficacité maximale escomptée. Il est vraisemblable qu'il y ait une légère variation annuelle puisque la puissance du vent est un élément hors de notre contrôle qui fluctue annuellement.

QUESTION 1B

Redevance minimale en fonction de revenu annuel envisagé provenant d'une production minimale d'électricité du parc éolien au cours d'une année.

RÉPONSE QUESTION 1B

Dans l'éventualité où le rendement du parc éolien serait très faible, il est prévu dans le contrat (page 10), un minimum de 1 000\$ par éolienne. Il faut ajouter à ce montant, la moitié du 1% remise pour le terrain, qui sera toujours équivalent à cinq dixième de un pourcent de la production du parc éolien selon la superficie du terrain.

QUESTION 2

Après la signature d'une entente superficière avec un propriétaire terrien, veuillez expliquer quelle est la différence entre la surface qu'il vous offrirait et la superficie qui sera effectivement utilisée, incluant éolienne (s) et chemin (s) d'accès. Expliquez comment chacune de ces surfaces est utilisée lors du calcul des redevances.

RÉPONSE QUESTION 2

Les propriétaires en général nous offrent une grande superficie de terrain parce que nous ne savons pas au début du processus où seront placées les éoliennes et les chemins. La grandeur de cette superficie varie selon les cas et sert de base de calcul pour les redevances accordées en fonction des superficies. La superficie qui sera occupée physiquement dépend du nombre d'éoliennes, de la longueur des chemins construits, etc. Il est à noter que des montants uniques sont prévus au contrat au moment de la construction d'une éolienne et/ou d'un chemin d'accès. Voici ce que dit le contrat à ce sujet.

PAIEMENT :

18. Paiements uniques. Le superficière verse les sommes suivantes au propriétaire :

- a) si une ou plusieurs éoliennes sont installées sur l'emprise, la somme de **mille dollars (1,000.00\$)** pour chaque éolienne, cette somme devant être payée au moment de l'installation de l'éolienne;
- b) si l'emprise est utilisée en totalité ou en partie pour des installations éoliennes qui nuisent en permanence à l'utilisation du propriétaire, comme des parcs de stationnement, des routes et des sous-stations, des lignes électriques et de communication aériennes ou souterraines, la somme de **cinq cents dollars (500.00\$)** par acre de propriété effectivement utilisé pour ces installations, cette somme devant être payée au moment où le superficière commence l'utilisation des installations pour l'exercice de ses activités commerciales sur l'emprise;
- c) si l'emprise est utilisée en totalité ou en partie pour des installations éoliennes qui nuisent temporairement à l'utilisation du propriétaire, comme des câbles souterrains, la somme de **deux cents dollars (200.00\$)** par acre de propriété effectivement utilisé pour ces installations, cette somme devant être payée au moment où le superficière commence l'utilisation des installations pour l'exercice de ses activités commerciales sur l'emprise.

Le calcul de la partie des redevances basé sur la superficie est toujours calculé en fonction de la superficie de terrain « offerte » et non en fonction de la superficie utilisée par les chemins et /ou les éoliennes.

