

ANNEXE 45-509A1
DOCUMENT D'OFFRE À L'INTENTION DES CORPORATIONS ET DES COOPÉRATIVES DE DÉVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUE COMMUNAUTAIRE

Date : 10 mai 2021

La CDEC :

Nom	Marché fermier Lakewood inc.
Adresse du siège social	350, rue Anywhere, Saint John (N.-B.) X0X 0X0
Adresse de l'entreprise principale	350, rue Anywhere, Saint John (N.-B.) X0X 0X0
N° de téléphone	506 555-5555
Personne-ressource et poste occupé	Charlotte Leinster, présidente
Adresse électronique	cleinster@emailaddress.com
Adresse URL du site Web	lakewoodmarket@website.com
Télécopieur	506 555-1111
Date de clôture de l'exercice (jour/mois)	31 décembre

L'opération de placement :

Titres offerts	Actions ordinaires
Prix unitaire du titre	10 \$
Montant minimum de la souscription par investisseur	Un investisseur doit souscrire à un minimum de 100 actions par placement, pour un placement minimum de 1 000 \$.
Nombre minimum de titres offerts	5 000
Produit total si le seuil minimum de titres vendus est atteint	50 000 \$
Nombre maximum de titres offerts	10 000
Produit total si tous les titres sont vendus	100 000 \$
Nombre minimum d'investisseurs requis	10
Modalités de paiement	Traite bancaire ou chèque certifié à la clôture
Date(s) de clôture proposée(s)	30 septembre 2021

Mises en garde

Conséquences fiscales

Ces titres ont d'importantes conséquences fiscales. **Consulter la rubrique 6.**

Restrictions à la revente

La revente de vos titres est assujettie à des restrictions. **Consulter la rubrique 10.**

Droits des acheteurs

Vous avez deux jours ouvrables pour annuler votre contrat d'achat de ces titres. Si le document

d'offre contient de l'information fautive ou trompeuse, vous avez le droit d'introduire une action en dommages-intérêts, ou vous pouvez demander l'annulation du contrat. **Consulter la rubrique 11.**

Ni la Commission des services financiers et des services aux consommateurs ni le gouvernement du Nouveau-Brunswick n'ont évalué, examiné ou approuvé la qualité de ces titres ni étudié le document d'offre. Il s'agit d'un placement risqué.

Rubrique 1 : Emploi des fonds disponibles

1.1 Fonds

Les fonds disponibles dans le cadre de l'opération de placement sont les suivants :

		Si le seuil minimum est atteint	Si tous les titres sont vendus
A.	Montant visé par cette opération de placement	50 000 \$	100 000 \$
B.	Frais juridiques et comptables	4 500 \$	4 500 \$
C.	Frais administratifs et autres dépenses	4 000 \$	4 000 \$
D.	Fonds disponibles : $D = A - (B+C)$	41 500 \$	91 500 \$
E.	Sources de financement supplémentaires requises	15 000 \$*	15 000 \$*
F.	Total : $F = D+E$	56 500 \$	106 500 \$

* Nos sources de financement supplémentaires au point E du tableau ci-dessus sont un prêt d'actionnaire de 7 500 \$ de Charlotte Leinster, et une subvention de 7 500 \$ pour le développement des affaires de la Chambre de commerce de la région de Saint John. Pour plus d'informations, consulter le point 2.6.

1.2 Utilisation des fonds disponibles

Les fonds amassés dans le cadre de l'opération de placement seront employés comme suit :

Description de l'emploi prévu des fonds disponibles, par ordre de priorité	Dans l'hypothèse où le seuil minimum est atteint	Dans l'hypothèse où tous les titres sont vendus
Salaires du gérant du marché et des autres membres du personnel pendant la phase de démarrage	30 000 \$	50 000 \$
Achèvement de la conception du plan de marketing	3 000 \$	3 000 \$
Lancement de la campagne publicitaire	12 000 \$	30 000 \$
Achat des panneaux de signalisation et d'autres équipements	3 500 \$	7 000 \$
Frais de représentation pour la phase de démarrage	8 000 \$	9 000 \$

Remboursement du prêt au détenteur principal	0 \$	7 500 \$
Total : Égal à la rangée F du tableau des fonds ci-dessus	56 500 \$	106 500 \$

Le produit du placement permettra de satisfaire les besoins de trésorerie de la CDEC pour les 12 prochains mois, et il ne sera pas nécessaire de recueillir des fonds supplémentaires.

1.3 Réaffectation

Nous avons l'intention d'utiliser les fonds disponibles comme indiqué dans le document d'offre. Nous ne réaffecterons les fonds que pour des raisons de saine gestion et en conformité avec la *Loi sur le crédit d'impôt pour les investisseurs dans les petites entreprises*.

Rubrique 2 : Activités de la CDEC

2.1 Structure

Nous avons été constitués en société en vertu de la *Loi sur les corporations commerciales* (Nouveau-Brunswick) le 15 février 2021.

2.2 Nos activités

Aperçu

Nous avons l'intention d'exploiter un marché fermier dans le parc Lakewood à Saint John pendant les mois de printemps, d'été et d'automne. Le marché en plein air aura lieu le samedi de 9 h à 15 h.

Nos opérations

Notre bureau d'administration est situé au domicile de la détentrice principale, Charlotte Leinster, au 350, rue Anywhere, Saint John (Nouveau-Brunswick). Le marché fermier se tiendra dans le parc Lakewood à Saint John. Nous avons conclu une entente avec la Ville de Saint John pour l'utilisation d'un espace au parc Lakewood tous les samedis du 1^{er} mai au 31 octobre pour les trois prochaines années. À la fin de cette période de trois ans, la Ville de Saint John réévaluera son entente avec nous et pourrait exiger un loyer pour utiliser l'espace, selon la performance financière du marché.

Nous avons l'intention de gagner des revenus de deux manières. Tout d'abord, en imposant des frais annuels fixes à chaque vendeur qui souhaite participer au marché fermier pour la saison. Deuxièmement, en faisant payer un prix d'entrée nominal à chaque client du marché chaque semaine, afin de couvrir le coût des divertissements qui comprendront des musiciens, des artistes pour enfants, des représentations théâtrales et d'improvisation ainsi que des humoristes.

Vendeurs

Notre marché permettra aux vendeurs de la région d'installer des stands pour vendre des produits locaux, des repas, des produits de boulangerie, des produits artisanaux, de l'artisanat et d'autres produits. Les

vendeurs sont de petites entreprises indépendantes. Ils paieront un montant forfaitaire (actuellement estimé à environ 1 000 \$) pour participer au marché fermier pendant toute la saison. Ces frais contribueront à couvrir les coûts de gestion et de personnel du marché, ainsi que les frais de publicité pour attirer les visiteurs. Chaque vendeur est également responsable de son propre équipement, y compris les tentes, les tables, le stockage et la préparation des aliments, etc.

Nous avons actuellement des accords avec 28 vendeurs pour la saison 2021. Nous espérons atteindre une participation régulière de plus de 35 vendeurs par saison.

Divertissements

Nous voulons mettre sur pied un marché différent des autres options locales en créant une atmosphère de destination pour les familles et les individus de la région de Saint John, où des artistes de talent de la région pourront divertir les visiteurs du marché. L'emplacement du parc Lakewood offre un grand terrain de stationnement, un espace vert pour s'asseoir et des tables de pique-nique, ainsi qu'une plage voisine pour se baigner. Nous souhaitons que les visiteurs soient attirés par la possibilité de faire leurs achats de produits et d'aliments frais auprès des vendeurs de la région, et qu'ils restent ensuite pour profiter des divertissements. Nous avons l'intention d'acheter du matériel audio, y compris des microphones et des haut-parleurs, pour permettre aux musiciens, aux pièces de théâtre et aux autres divertissements d'être accessibles en plein air.

Nous avons l'intention d'inviter des musiciens, des troupes de théâtre, des artistes pour enfants, des comédiens et d'autres artistes de la région à se produire au marché. Ils recevront un cachet qui proviendra des frais d'entrée payés par les visiteurs, et les artistes pourront également collecter des pourboires directement auprès des visiteurs du marché. Nous publierons un programme hebdomadaire des artistes sur les médias sociaux et sur notre site Web afin que les gens puissent planifier leur présence au marché pour profiter de leur divertissement préféré.

En plus de payer le cachet des artistes, les frais d'entrée aideront à couvrir les coûts de gestion et de personnel du marché, le coût de l'équipement et d'autres dépenses, et contribueront aux bénéfices. En fonction de la croissance des revenus et du nombre de visiteurs, nous espérons être en mesure d'attirer des artistes de l'extérieur de la ville, y compris des groupes musicaux connus et d'autres artistes, pour se produire au marché dans les années à venir, ce qui pourrait augmenter la fréquentation et l'intérêt du public.

Notre place parmi les marchés fermiers de la région

La région de Saint John compte plusieurs autres marchés fermiers. Le marché principal de Saint John, le City Market, fonctionne toute l'année et est ouvert au public le samedi. Un marché fermier fonctionne le samedi matin du printemps à l'automne sur la péninsule de Kingston, et il y a un marché fermier le dimanche dans le parc de Queen Square. Il y a également un marché adjacent au bâtiment du City Market à Saint John qui fonctionne depuis deux saisons le jeudi soir. D'autres marchés hebdomadaires locaux

fonctionnent dans la grande région de Saint John et le long de la côte de Fundy, notamment à St. Andrews, St. Stephen's et Sussex.

La présence de plusieurs marchés fermiers dans la région est, dans une certaine mesure, un avantage, car la multiplicité des lieux de vente offre aux vendeurs individuels davantage de possibilités de développer leur activité en participant à plusieurs marchés. Nous avons l'intention de tirer parti de l'effet de synergie des autres marchés locaux en identifiant les vendeurs existants qui participent déjà à d'autres marchés les autres jours de la semaine.

Nous avons l'intention de nous différencier de nos concurrents, en particulier des autres destinations du samedi telles que le City Market et le marché de Kingston, en proposant un plus grand choix de divertissements. Cela créera également un espace où les artistes locaux pourront rencontrer la population, et cet espace pourra devenir un lieu de rassemblement communautaire.

2.3 Développement des activités

Notre entreprise en est à son premier stade de développement. Nous n'avons pas encore commencé notre première saison de marché fermier et n'avons donc pas encore gagné de revenus. En décembre 2020, nous avons formé un groupe dans l'intention d'ouvrir un marché fermier qui fonctionnerait en plein air le samedi dans la région de Saint John. Depuis, nous avons franchi plusieurs étapes importantes, notamment :

- Nous avons conclu une entente avec la Ville de Saint John pour tenir le marché dans le parc Lakewood, et pour utiliser « Lakewood » dans le nom de notre entreprise;
- Nous avons incorporé notre entreprise en février 2021;
- Nous avons suscité l'intérêt de vendeurs et avons conclu une entente avec 18 vendeurs;
- Nous avons mené des activités de sensibilisation auprès des musiciens et des artistes de la scène de la région et plusieurs s'intéressent à notre projet;
- Nous avons nommé un directeur général et un gérant de marché pour superviser la saison inaugurale du marché en 2021.

2.4 Objectifs à court terme et comment nous entendons les atteindre

- a) Notre objectif à court terme est de tenir une première saison de marché entre le printemps et l'automne 2021. Nos coûts les plus importants à court terme seront 1) une campagne de publicité dans la région de Saint John pour faire connaître notre marché et susciter de l'intérêt pour celui-ci, et 2) les salaires du personnel pour effectuer le travail de préouverture, comme l'obtention de la signalisation et d'autres équipements, la coordination avec les vendeurs et les artistes, et la tenue des premiers jours du marché, avant d'avoir les revenus nécessaires pour couvrir les salaires du personnel. Ces deux coûts seront ajustés en fonction du succès de la campagne de financement. Nous mènerons une campagne publicitaire plus musclée si nous réussissons à réunir

le montant maximal demandé, notamment en achetant des créneaux publicitaires supplémentaires à la radio et dans la presse écrite. Nous embaucherons également du personnel supplémentaire à temps partiel, si possible, en fonction des fonds amassés.

b) Nous avons l'intention de faire ce qui suit pour atteindre nos objectifs pour les 12 prochains mois.

Ce que nous devons faire et comment nous allons le faire	La date d'achèvement prévue ou, si vous ne la connaissez pas, le nombre de mois nécessaires	Notre coût de réalisation
Achever la conception de notre plan de marketing en consultant nos spécialistes externes en marketing.	1 mois	3 000 \$
Commencer une campagne de publicité par le biais de dépliants, d'annonces imprimées et d'annonces à la radio avec l'aide d'une société de marketing.	2 mois	12 000 \$ à 30 000 \$
Acheter des panneaux, du matériel audio et d'autres équipements nécessaires.	2 mois	3 500 \$ à 7 000 \$
Payer l'administrateur du marché et d'autres employés à temps partiel pour la phase de démarrage et les premiers jours du marché.	3 mois	30 000 \$ à 50 000 \$
Conclure des contrats avec les artistes de la scène pour qu'ils participent aux journées de marché pendant les deux premiers mois de la saison 2021.	3 mois	8 000 \$ à 9 000 \$

2.5 Objectifs à long terme

Notre objectif à long terme est d'accueillir un marché fermier chaque année et d'augmenter la taille du marché en ce qui concerne la fréquentation globale, le nombre de vendeurs et le nombre d'artistes qui s'y produisent chaque année. À plus long terme, nous aimerions augmenter la fréquentation hebdomadaire du marché au point qu'il soit financièrement viable de payer des cachets plus importants pour faire venir des musiciens, des comédiens, des pièces de théâtre et d'autres artistes de l'extérieur de la ville pour qu'ils se produisent au parc Lakewood, ce qui augmentera les revenus des frais d'entrée ainsi que l'achalandage piétonnier pour les vendeurs. Notre objectif est d'atteindre le seuil de rentabilité sans avoir recours à des investissements extérieurs d'ici la troisième année et de réaliser des bénéfices d'ici la cinquième année. Les bénéfices proviendront en grande partie des frais d'entrée qui augmenteront au fur et à mesure que nous pourrons inviter des artistes de renom à se produire pour attirer la communauté. À long terme, nous espérons verser des dividendes aux investisseurs sur les bénéfices à partir de la

cinquième année. Il s'agit d'une nouvelle entreprise et il existe un risque qu'elle ne devienne jamais rentable et qu'elle ne soit donc jamais en mesure de verser des dividendes.

2.6 Fonds insuffisants

Le produit de cette offre sera suffisant pour réaliser tous nos objectifs commerciaux pour les 12 prochains mois. Si nous ne constatons pas une croissance raisonnable, au-delà de la première année, du nombre de vendeurs participants ou de la fréquentation globale, nous pourrions avoir besoin de réunir des fonds supplémentaires afin d'atteindre nos objectifs à long terme au-delà d'une période de 12 mois. Le cas échéant, les activités de financement additionnelles seront soumises aux approbations réglementaires.

En plus des fonds provenant de cette collecte de fonds, nous avons obtenu un financement sous la forme d'une subvention aux petites entreprises de 7 500 \$ et d'un prêt d'actionnaire de 7 500 \$ accordé à l'entreprise par l'actionnaire principale, Charlotte Leinster. Consulter le point 2.8 pour plus d'informations sur l'accord de prêt entre l'entreprise et Charlotte Leinster.

2.7 Politique relative à la distribution des dividendes

Nous n'avons pas adopté une politique de dividendes. Étant une nouvelle entreprise, aucun dividende n'a été versé jusqu'à présent. Nous espérons atteindre le seuil de rentabilité dès la troisième année, puis devenir rentables par la suite. Les dividendes seront déclarés à la seule discrétion du conseil d'administration et ne seront probablement pas déclarés avant au moins la cinquième année. Aucun dividende ne sera déclaré si cela risque de compromettre la viabilité financière de l'entreprise. Il est possible que l'entreprise ne devienne jamais rentable et donc que des dividendes ne soient jamais déclarés.

2.8 Contrats importants

Voici brièvement les accords importants auxquels nous sommes actuellement parties et tout accord important avec une partie liée :

1. Un accord d'utilisation du site daté du 28 février 2021 avec la Ville de Saint John, pour l'utilisation de l'espace du parc Lakewood pour la tenue du marché fermier. L'accord nous permet d'utiliser le site pendant cinq ans sans frais, en reconnaissant qu'un marché fermier est un service à la communauté. Après cinq ans, l'accord prévoit la possibilité pour la Ville de réévaluer la situation, y compris l'option d'imposer des frais de location pour l'utilisation du site, en fonction de la rentabilité de notre entreprise.
2. Un contrat de travail en date du 11 mars 2021 avec Marc Champlain, qui sera le directeur général et administrateur du marché. Ce contrat prend fin le 11 mars 2026, avec une possibilité de

renouvellement. M. Champlain reçoit un salaire annuel de 50 000 \$ en vertu du contrat.

- En mars 2021, Charlotte Leinster, une des principales actionnaires, a prêté 7 500 \$ à l'entreprise pour son fonds de roulement. Le prêt est remboursable sur demande et ne porte pas d'intérêt. Si tous les titres sont vendus, le prêt sera remboursé.

Rubrique 3 – Intérêts des administrateurs, des gestionnaires, des promoteurs et des principaux détenteurs de titres

3.1 Rémunération et participation

Nom du détenteur de titres et résidence principale	Postes occupés par le détenteur de titres et date d'obtention du poste	Rémunération versée par la CDEC au cours du plus récent exercice et rémunération prévue pour l'exercice courant	Nombre, % et type de titres détenus à l'atteinte du seuil minimum	Nombre, % et type de titres détenus après la vente de tous les titres
Charlotte Leinster Saint John (N.-B.)	Administratrice depuis le 15 février 2021	10 000 \$ pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2021	10 000 actions ordinaires, soit 50 % des actions	10 000 actions ordinaires, soit 40 % des actions
Marc Champlain Saint John (N.-B.)	Administrateur, directeur général et gérant du marché depuis le 11 mars 2021	50 000 \$ pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2021	1 000 actions ordinaires, soit 5 % des actions	1 000 actions ordinaires, soit 4 % des actions
Alice Johnson St. Andrews (N.-B.)	Administratrice depuis le 15 février 2021	Aucune	1 000 actions ordinaires, soit 5 % des actions	1 000 actions ordinaires, soit 4 % des actions
Pierre Gagnon Moncton (N.-B.)	Administrateur et trésorier depuis le 15 février 2021	Aucune	1 000 actions ordinaires, soit 5 % des actions	1 000 actions ordinaires, soit 4 % des actions
Elizabeth Stevens Fredericton (N.-B.)	Administratrice et secrétaire depuis le 15 février 2021	Aucune	1 000 actions ordinaires, soit 5 % des actions	1 000 actions ordinaires, soit 4 % des actions
Marie Pelletier Sussex (N.-B.)	Administratrice depuis le 15 février 2021	Aucune	1 000 actions ordinaires, soit 5 % des actions	1 000 actions ordinaires, soit 4 % des actions

3.2 Expérience des gestionnaires

Nom	Profession principale, formation et expérience pertinentes
Charlotte Leinster	<p>Charlotte Leinster est à la retraite depuis février 2021, après une carrière dans le domaine de la planification d'événements qui a débuté en 1985. Au cours des dix dernières années de sa carrière, Mme Leinster a été la fondatrice et la directrice générale d'Event Planning NB Ltd, une entreprise de consultation ayant fournie des services de planification d'événements à un grand nombre de festivals et d'événements de premier plan dans la province, notamment le Fredericton Harvest Jazz and Blues Festival, l'Atlantic Balloon Fiesta à Sussex (N.-B.) et le Moonlight Bazaar à Saint John.</p> <p>Mme Leinster est titulaire d'un baccalauréat en administration des affaires de l'Université Mount Allison et d'une maîtrise en administration des affaires (marketing) de l'Université du Nouveau-Brunswick.</p>
Marc Champlain	<p>Marc Champlain a reçu un diplôme de l'Université de Moncton en 2003 et travaille dans le domaine de la vente au détail et de la gestion immobilière depuis 2004. Il a travaillé dans le domaine des relations avec les vendeurs pour de grands centres commerciaux au Nouveau-Brunswick (2013-2017), et plus récemment, il a géré des espaces de vente au détail saisonniers en plein air, notamment des marchés fermiers et des marchés d'artisanat local destinés aux passagers de navires de croisière à Saint John. Il a été principalement employé comme coordonnateur du tourisme à la Société du port de Saint John, assurant la liaison entre les exploitants de navires de croisière et les points de vente touristiques depuis avril 2017.</p>
Alice Johnson	<p>Alice Johnson est diplômée en droit de l'Université Dalhousie (2001). Elle pratique le droit à St. George depuis 2002 et est actuellement associée du cabinet Johnson & Jones, qui s'occupe principalement de droit de la famille, de testaments et de successions, et de droit pénal.</p>
Pierre Gagnon	<p>Pierre Gagnon est comptable professionnel agréé depuis 1996. Il est diplômé de l'Université St. Francis Xavier (1991) et, depuis 1992, il a travaillé dans divers cabinets comptables de petite, moyenne et grande taille dans tout le Canada atlantique, principalement dans les domaines de la vérification des entreprises et de la comptabilité fiscale. Il exerce seul à Saint John depuis 2014 et sert principalement les particuliers et les petites et moyennes entreprises de la région.</p>
Elizabeth Stevens	<p>Elizabeth Stevens est titulaire d'un baccalauréat en administration des affaires (2009) de l'Université St. Thomas, avec une spécialisation en gestion de la chaîne d'approvisionnement. Elle travaille pour la branche du Canada atlantique de Super Magasin, une chaîne nationale d'épicerie, où elle gère la chaîne d'approvisionnement en viandes, fruits et légumes et autres denrées périssables (2016-2021).</p>

Marie Pelletier	Marie Pelletier est directrice de succursale et gestionnaire de portefeuille de patrimoine privé pour la succursale de Sussex de la Banque Canada Dominion depuis 2007. Elle a obtenu un baccalauréat en administration des affaires de l'Université du Cap-Breton (1983) et détient le titre de planificatrice financière agréée (1999). Elle travaille dans le domaine bancaire, de la planification des placements et de la gestion de patrimoine privé depuis 1985.
-----------------	---

3.3 Conflits d'intérêts

Marc Champlain, directeur général et gérant du marché, est un ami personnel proche de la principale détentrice de titres, Charlotte Leinster.

La CDEC n'a pas encore adopté une politique officielle sur les conflits d'intérêts, mais elle pourrait en adopter une à l'avenir. Actuellement, les conflits sont traités par le conseil d'administration conformément aux pratiques de bonne gouvernance et aux obligations fiduciaires imposées aux administrateurs en vertu de la *Loi sur les corporations commerciales*.

3.4 Litiges, amendes ou sanctions, interdictions d'opérations sur valeurs et faillites

- a) Aucun administrateur n'a déjà plaidé coupable ou été reconnu coupable :
 - (i) d'une infraction punissable sur déclaration de culpabilité par procédure sommaire ou d'un acte criminel en vertu du *Code criminel* (L.R.C. 1985, c. C-46) du Canada,
 - (ii) d'une infraction quasi criminelle dans un territoire du Canada ou un territoire étranger,
 - (iii) d'un délit ou d'un acte délictueux grave en vertu de la législation pénale des États-Unis d'Amérique ou de tout État ou territoire de ce pays,
 - (iv) d'une infraction aux termes de la législation pénale de tout autre territoire étranger;
- b) aucun administrateur ne fait ou n'a fait l'objet d'une décision (d'interdiction d'opérations ou autre), d'un jugement, d'un décret, d'une sanction ou d'une pénalité administrative imposés par un organisme gouvernemental, un organisme administratif, un organisme d'autoréglementation, un tribunal civil ou un tribunal administratif du Canada ou d'un territoire étranger au cours des dix dernières années relativement à sa participation à une activité professionnelle dans le secteur bancaire, des valeurs mobilières, des assurances ou autres services financiers ou services à la consommation.
- c) Aucun administrateur ne fait ou n'a fait l'objet d'une procédure de mise en faillite ou d'insolvabilité;
- d) Un administrateur a été administrateur ou dirigeant d'un émetteur qui fait ou a fait l'objet d'une procédure visée aux alinéas a), b) ou c) ci-dessus. Voir les détails ci-après.

Le 9 août 2011, Maritime Production House Inc. a déposé une proposition de restructuration en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* devant la Cour du Banc de la Reine du Nouveau-Brunswick. La demande était soumise à la supervision du tribunal et a été approuvée le 18 novembre 2015. Pierre Gagnon a été administrateur de Maritime Production House Inc. du 4 mars 2008 au 22 octobre 2017.

Rubrique 4 : Structure de capitaux propres

4.1 Structure de capitaux propres

Le tableau suivant décrit les titres en circulation de la CDEC.

Description du titre	Nombre de titres pouvant être émis par la CDEC selon ses règlements administratifs et ses actes constitutifs	Valeur totale (\$) et nombre de titres émis et en circulation au 1 ^{er} mai 2021	Valeur totale (\$) et nombre de titres en circulation à l'atteinte du seuil minimum	Valeur totale (\$) et nombre de titres en circulation après la vente de tous les titres
Actions ordinaires	50 000	15 000 (150 000 \$)	20 000 (200 000 \$)	25 000 (250 000 \$)
Actions privilégiées	10 000	0	0	0

4.2 Ventes antérieures

Date d'émission	Type de titre émis	Nombre de titres émis	Prix unitaire du titre	Produit total
15 février 2021	Actions ordinaires	5 000	10 \$	50 000 \$

Rubrique 5 – Titres visés par l'opération de placement

5.1 Conditions

Nous offrons un minimum de 5 000 et un maximum de 10 000 actions ordinaires, au prix de 10 \$ l'action. Chaque action ordinaire de l'entreprise donne droit à une voix lors d'une assemblée des actionnaires. Les actions ordinaires ne sont pas convertibles en actions d'une autre catégorie et ne sont pas remboursables ou rachetables au gré du porteur. Nous n'avons actuellement aucune intention de verser des dividendes. Les dividendes futurs, le cas échéant, seront déterminés par nos administrateurs.

5.2 Procédure de souscription

- a) Vous pouvez souscrire des actions ordinaires en nous retournant à 350, rue Anywhere, Saint John (Nouveau-Brunswick) X0X 0X0, les documents suivants :
 - 1. Un contrat de souscription dûment rempli sous la forme jointe au présent document d'offre;
 - 2. Une copie dûment remplie de l'attestation de risque (voir l'annexe 45-509A3 qui accompagne également ce document d'offre). Vous devriez conserver une copie signée de cette attestation;
 - 3. Un chèque certifié ou une traite bancaire au montant de votre placement, à l'ordre de « Marché fermier de Lakewood inc. ».

- b) La contrepartie sera détenue en fiducie pour l'acheteur et mise à la disposition de la CDEC seulement après la satisfaction des conditions de clôture décrites ci-dessous et la clôture de l'opération de placement.

- c) Les conditions de la clôture initiale de l'opération de placement sont les suivantes :
 - (i) La CDEC a reçu le montant minimum de 50 000 \$ fixé par l'opération de placement;
 - (ii) Tous les contrats importants ont été signés, et tous les consentements importants de tierces parties ont été obtenus;
 - (iii) Tous les documents d'agrément nécessaires et obligatoires selon la *Loi sur le crédit d'impôt pour les investisseurs dans les petites entreprises* et ses règlements d'application et toute autre loi applicable ont été obtenus et sont à jour, notamment :
 - A. Une lettre de non-objection du directeur général qui n'a pas été révoquée ultérieurement à sa date d'émission;
 - B. Un certificat d'enregistrement qui n'a pas expiré ni été révoqué par le ministre des Finances;
 - (iv) Au moins trois actionnaires ont procédé à une souscription.

5.3 Non-respect des conditions de clôture

Si le seuil minimum de l'opération de placement n'a pas été atteint et si toutes les autres conditions de clôture initiale n'ont pas été remplies au plus tard à la date de clôture, à moins que le directeur général des valeurs mobilières n'ait accordé une prolongation de délai, l'opération de placement sera retirée, et le produit total de la souscription, sans les intérêts, sera remis aux souscripteurs dans les 30 jours suivant la date de clôture.

5.4 Opérations de placement concomitantes

Nous n'avons pas l'intention d'émettre de titres en vertu d'une dispense de prospectus, sauf par le biais de la présente opération de placement.

Rubrique 6 : Considérations en matière d'impôt sur le revenu au Canada

6.1 Ce commentaire est de nature générale uniquement et n'est pas destiné à servir de conseil fiscal à un investisseur particulier. Vous devez consulter vos propres conseillers professionnels pour obtenir des conseils sur les conséquences fiscales qui s'appliquent à votre cas.

6.2 Le crédit d'impôt pour les investisseurs dans les petites entreprises du Nouveau-Brunswick offre un crédit d'impôt personnel non remboursable de 50 % (pour les placements effectués après le 1^{er} avril 2015) jusqu'à concurrence de 125 000 \$ par an (pour les placements jusqu'à 250 000 \$ par investisseur individuel).

À compter du 1^{er} janvier 2014, la *Loi sur le crédit d'impôt pour les investisseurs dans les petites entreprises* permet aux sociétés et aux fiducies du Nouveau-Brunswick d'être admissibles à un crédit d'impôt sur le revenu des sociétés non remboursable de 15 % sur les investissements admissibles jusqu'à 500 000 \$. Cela se traduit par un crédit d'impôt non remboursable sur le revenu des sociétés de 15% jusqu'à concurrence de 75 000 \$ pour les sociétés et les fiducies du Nouveau-Brunswick qui investissent dans de petites entreprises admissibles de la province.

Dans le cas où un investisseur ne peut pas utiliser la totalité du montant du crédit d'impôt pour les investisseurs dans les petites entreprises au cours d'une année donnée, le crédit d'impôt peut être reporté sur les sept années suivantes ou sur les trois années précédentes.

Le crédit d'impôt reçu à la suite d'un investissement dans Lakewood Farmers' Market Inc. n'est valable que si les titres sont détenus pendant au moins quatre (4) ans. Le rachat anticipé entraînera l'obligation de rembourser le crédit d'impôt et les intérêts.

Aucun conseiller professionnel n'a participé à la rédaction de la déclaration sur les considérations fiscales.

Rubrique 7 : Promoteurs

7.1 Les personnes suivantes sont autorisées à vendre des actions dans le cadre de l'opération de placement :

Nom	Adresse	N° de téléphone professionnel	Adresse électronique
Charlotte Leinster	350, rue Anywhere Saint John, (N.-B.) X0X 0X0	506 555-5555	cleinster@emailaddress.com
Marc Champlain	24, prom. Location Saint John, (N.-B.) X0X 0X0	506 555-1234	Johnsmith@webserver.org
Pierre Gagnon	3883, rue Cul-de-sac Moncton, (N.-B.) G7H 8I9	506 555-8878	greg.brown@accountingfirm.ca
Alice Johnson	77, route Seaside St. Andrews, (N.-B.) X1Y 2Z3	506 555-9966	ajohnson@lawfirm.com
Elizabeth Stevens	85, avenue Residential Fredericton (N.-B.) A1A 1A1	506 555-8383	estevens@email.nb.ca
Marie Pelletier	1123, route Highway Sussex (N.-B.) B2B 2B2	506 555-7654	mpelletier@cdbank.ca

Rubrique 8 : Facteurs de risque

8.1 Voici, en ordre d'importance, les facteurs de risque que la CDEC considère comme étant les risques les plus importants pour un investisseur dans cette opération de placement :

- Concurrence : Nous faisons face à une concurrence importante dans la région de Saint John en ce qui concerne les marchés fermiers. Notre principale concurrence est le marché fermier du samedi matin à Kingston (Nouveau-Brunswick) et le City Market de Saint John, qui est ouvert le samedi matin. Le marché fermier de Queen Square du dimanche matin est également un concurrent important. La concurrence a une incidence sur la volonté du public de privilégier notre marché par rapport aux autres options disponibles, ainsi que la volonté des vendeurs de participer à notre marché par rapport à d'autres. Il existe un risque que le marché ne devienne pas viable parce que nous ne sommes pas en mesure d'attirer suffisamment de visiteurs ou de vendeurs.
- Accord d'utilisation du parc Lakewood : Notre modèle d'entreprise est conçu en fonction de l'espace et des commodités uniques du parc Lakewood, notamment le stationnement, la beauté naturelle du site, le grand espace vert et les installations pour l'organisation de spectacles. Notre capacité à organiser des journées de marché dans le parc dépend du maintien de l'accord avec la Ville de Saint John mettant l'espace à notre disposition. Sans l'accord de la ville, nous serons obligés de trouver d'autres locaux pour accueillir les jours de marché, ce qui pourrait ne pas être aussi souhaitable pour les participants et ne pas

pouvoir faciliter tous les aspects de notre plan d'affaires. En outre, il est possible que la Ville décide de ne pas renouveler notre accord au bout de cinq ans.

- Nos titres sont spéculatifs : L'achat de nos actions est hautement spéculatif. Vous ne devez les acheter que si vous êtes en mesure de supporter le risque de perte totale de votre placement et si vous n'avez pas besoin de liquidités immédiates pour votre placement. Un placement dans nos actions ne doit pas constituer une part importante de votre portefeuille. Vous devriez consulter vos propres conseillers indépendants quant aux considérations fiscales, commerciales et juridiques relatives à l'acquisition de nos titres.
- Historique d'exploitation limité : Nous n'avons pas encore exploité un jour de marché fermier et n'avons pas encore obtenu de revenus. Il est probable que nous fonctionnerons à perte au cours des premières années d'exploitation, et rien ne garantit que nous serons en mesure d'atteindre ou de maintenir des activités rentables.
- Nombre insuffisant de vendeurs : Notre entreprise sera dépendante d'autres petites entreprises opérant comme vendeurs à notre marché. Notre modèle d'entreprise sera menacé s'il n'y a pas suffisamment de petits exploitants désireux de vendre leurs produits à notre marché. Nous dépendons également de la qualité des produits offerts par ces entreprises pour attirer les consommateurs à notre marché.
- Risque lié aux conditions météorologiques : en tant que marché en plein air, le mauvais temps les jours de marché pourrait entraîner une faible participation des consommateurs, ce qui entraînerait une baisse des bénéfices pour les vendeurs ainsi qu'une baisse des revenus liés aux frais d'entrée. Un nombre élevé de jours de mauvais temps pourrait avoir un impact substantiel sur les revenus attendus.
- Valeur des titres d'entreprise : Nous avons déterminé le prix des actions ordinaires de façon arbitraire. Le prix n'a aucun rapport avec les bénéfices, la valeur comptable ou d'autres critères d'évaluation.

8.2 De plus, les investisseurs potentiels doivent tenir compte des facteurs de risque énumérés ci-dessous avant d'acquérir les actions offertes :

- a) Les actions sont de nature spéculative. Le placement convient uniquement aux investisseurs qui sont prêts à placer leurs fonds pendant au moins quatre ans et qui sont en mesure d'essuyer une perte partielle ou totale de leurs placements et de leur crédit d'impôt.
- b) Il n'existe pas de marché organisé par lequel les actions peuvent être vendues. Les investisseurs peuvent donc éprouver des difficultés, voire l'impossibilité, de vendre leurs actions.

- c) La revente des actions est assujettie à des restrictions. Pour les connaître, consulter la rubrique 10.
- d) La CDEC peut ne pas atteindre un niveau de rentabilité permettant le versement de dividendes. Les investisseurs ne doivent pas compter sur un quelconque rendement de ces actions.
- e) La législation fiscale peut être sujette à modification.
- f) Les investisseurs qui encaissent leurs titres avant la période minimale de quatre ans perdront une partie ou la totalité de leur crédit d'impôt.

Rubrique 9 : Obligations de déclaration

9.1 La CDEC remettra à la Commission des services financiers et des services aux consommateurs (Commission) et au ministère des Finances, et enverra aux détenteurs de titres, des états financiers annuels et, dans certains cas, un avis relatif à des événements déterminés, celui-ci devant être envoyé dans les dix jours suivant la date à laquelle ledit événement s'est produit.

Vous recevrez également un avis de convocation aux assemblées des détenteurs d'actions ordinaires en circulation de l'entreprise et vous aurez le droit d'y assister, conformément à la *Loi sur les corporations commerciales* (Nouveau-Brunswick).

Rubrique 10 : Restrictions à la revente

10.1 Ces titres seront soumis à un certain nombre de restrictions de revente en vertu de la Norme canadienne 45-102 sur la *revente de titres*, y compris une restriction sur la négociation de ces titres. Jusqu'à l'expiration de la restriction à la négociation, vous ne pourrez pas négocier les titres, sauf si vous vous conformez à une dispense des exigences de prospectus et d'inscription prévues par la législation sur les valeurs mobilières.

Les titres émis par une coopérative peuvent être soumis à d'autres restrictions à la revente en vertu de la législation sur les coopératives et des règlements administratifs de la coopérative.

10.2 Selon la *Loi sur le crédit d'impôt pour les investisseurs dans les petites entreprises*, toute personne qui aliène une action ayant fait l'objet d'un crédit d'impôt dans les quatre ans suivant son acquisition est tenue de rembourser au ministre des Finances la somme dudit crédit d'impôt et, le cas échéant, des intérêts exigibles, ou tout autre montant inférieur déterminé conformément aux règlements de cette loi.

Rubrique 11 : Droits de l'acheteur

L'achat de cette action vous confère des droits, dont certains sont décrits ci-après. Consultez un avocat

pour vous renseigner sur vos droits.

- Droit d'annulation dans les deux jours qui suivent l'achat. Il vous est possible d'annuler le contrat d'achat des titres. Pour ce faire, vous devez nous informer par écrit de votre intention au plus tard à minuit le deuxième jour ouvrable après l'un ou l'autre des éléments suivants :
 - a) La réception par la CDEC du contrat de souscription dûment remplie;
 - b) Le jour où la CDEC vous a informé d'une modification du document d'offre.

- Recours statutaire en cas d'information fausse ou trompeuse. Si le présent document d'offre comprend de l'information fausse ou trompeuse, vous avez le droit d'intenter une action en justice :
 - a) Contre le Marché fermier de Lakewood inc. dans le but d'annuler le contrat d'achat des actions;
 - b) En dommages-intérêts contre le Marché fermier de Lakewood inc., tous ses administrateurs en date des présentes et tous les signataires du document d'offre.

Vous pouvez exercer ces droits d'action même si vous ne vous êtes pas fondé sur l'information fausse ou trompeuse. Toutefois, sachez que les personnes et les sociétés contre lesquelles vous exercez votre droit d'action sont en mesure de se défendre par divers moyens, surtout si vous étiez au courant de l'information fausse ou trompeuse au moment de l'achat des titres.

Si vous comptez vous prévaloir de votre droit d'intenter une action en vertu des alinéas a) ou b) vous devez le faire dans des délais de prescription stricts. Vous devez entamer votre action visant l'annulation du contrat dans les 180 jours suivant la date de la transaction qui a donné lieu à la cause d'action. S'il s'agit d'une action en dommages-intérêts, vous devez l'entamer dans un délai d'un an après avoir été initialement informé des faits donnant lieu à la cause d'action, ou de six ans après la date de l'opération ayant donné lieu à la cause d'action, selon la première de ces éventualités.

Rubrique 12 : Matériel promotionnel

Tous les documents promotionnels relatifs à chaque opération de placement au titre du présent document d'offre, y compris ceux préparés après la date du présent document d'offre, sont intégrés par renvoi à ce document d'offre et sont réputés en faire partie.

Rubrique 13 : États financiers

Vous trouverez les états financiers à l'annexe A.

Rubrique 14 : Date et attestation

Le présent document d'offre ne contient aucune information fausse ou trompeuse.

Fait à _____, le _____ (date)

Nom (en caractères d'imprimerie)	Poste	Signature
Charlotte Leinster	Présidente et administratrice	Voir ci-joint
Marc Champlain	Administrateur, directeur général et gérant du marché	Voir ci-joint
Pierre Gagnon	Administrateur et trésorier	Voir ci-joint
Elizabeth Stevens	Administratrice et secrétaire	Voir ci-joint

Annexe A

Marché fermier Lakewood inc.

Bilan

Au 31 décembre 2020

	<u>2020</u>
ACTIF	
COURANT	
Encaisse	40,825 \$
ACTIFS IMMOBILISÉS (<i>après amortissement</i>)	3,150
COÛT D'INCORPORATION	3,000
	<u>46,975 \$</u>
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES DES DÉTENTEURS	
COURANT	
Comptes créditeurs	4,500 \$
PAYABLE AUX DÉTENTEURS	7,500
	<u>12,000 \$</u>
CAPITAUX PROPRES DES DÉTENTEURS	
Capital de parts de membre	50,000
Bénéfices non répartis	(15,025)
	<u>34,975</u>
	<u>46,975 \$</u>

MARCHÉ FERMIER LAKEWOOD INC.
États des résultats et bénéfices non répartis
Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2020

	2020
RECETTES	
Vendeurs	28,000 \$
Clients	25,025
Subvention	7,500
	<u>60,525 \$</u>
DÉPENSES	
Salaires	30,000
Plan de marketing	3,000
Plan de publicité	12,000
Honoraires professionnels	4,500
Assurances	1,000
Frais bancaires	120
Fournitures de bureau et petites fournitures	2,820
Cotisations et droits	60
Réparations et entretien	1,200
Divertissement sur place	20,500
Amortissement	350
	<u>75,550</u>
RECETTES AVANT IMPÔT	(15,025) \$
IMPÔT SUR LE REVENU	
REVENU NET	(15,025) \$
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS - DÉBUT DE L'EXERCICE	-
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS - FIN DE L'EXERCICE	(15,025) \$

MARCHÉ FERMIER LAKEWOOD INC.
État des flux de trésorerie
Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2020

	<u>2020</u>
ACTIVITÉS DE FONCTIONNEMENT	
Revenu net	(15,025) \$
Éléments qui n'ont pas d'incidence sur l'immobilisation	
Amortissement	350
Changements dans le fonds de roulement hors caisse	
Augmentation dans les comptes créditeurs	<u>4,500</u>
Flux de trésorerie des activités de fonctionnement	(10,175)
ACTIVITÉS DE PLACEMENT	
Achat d'immobilisations, y compris le coût d'incorporation	(6,500)
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	
Avances des détenteurs	7,500
Émission de capital-actions	<u>50,000</u>
Encaisse nette provenant des activités de financement	57,500
AUGMENTATION DU FLUX DE TRÉSORERIE	40,825 \$
TRÉSORERIE - DÉBUT DE L'EXERCICE	<u>-</u>
TRÉSORERIE - FIN DE L'EXERCICE	<u>40,825 \$</u>