

Formulaire 1

Financement communautaire d'une entreprise en démarrage (Crowdfunding d'une Start-Up) - Notice d'offre

Article 1: RISQUES D'INVESTISSEMENT

1.1 Aucune autorité en valeurs mobilières ni aucun organisme de réglementation n'a évalué ou approuvé le bien-fondé de ces titres ni examiné le présent document d'offre. Toute déclaration contraire est une infraction. Il s'agit d'un investissement risqué.

Article 2: L'ÉMETTEUR

2.1 Informations sur l'émetteur:

(a) Nom légal complet:	Murabaha Inc. d.b.a Manzil
(b) Adresse du siège social:	10 Dundas Street East, Suite 600, Toronto, ON M5B 2G9
(c) Téléphone:	1 (888) 329-8789
(d) Fax:	N/A
(e) URL du site Web:	manzil.ca

2.2 Informations de la personne à contacter auprès de l'émetteur qui est en mesure de répondre aux questions des acheteurs et de l'autorité en valeurs mobilières ou du régulateur:

(a) Nom légal complet:	Mustafa Elkalza
(b) Fonction:	CFO
(c) Adresse professionnelle:	10 Dundas Street East, Suite 600, Toronto, ON M5B 2G9
(d) Téléphone professionnel:	647 484 6700
(e) Fax:	N/A
(f) Courriel professionnel:	mustafa@manzil.ca

Article 3: APERÇU DES ACTIVITÉS

3.1 Murbaha Inc. ("Manzil") est la première à commercialiser au Canada un fonds d'investissement hypothécaire Halal et son produit hypothécaire Murabaha (vente à crédit). L'opportunité en Amérique du Nord vaut à elle seule plus de 1T \$ et est relativement

inexploitée. La mission de Manzil est d'aider les personnes soucieuses de l'éthique à équilibrer leurs besoins financiers avec leurs obligations éthiques et spirituelles.

Une description plus détaillée des activités de l'émetteur est fournie ci-dessous.

Article 4: GESTION

4.1 Dans le tableau suivant sont fournis les informations pour chaque promoteur, administrateur, dirigeant et responsable de contrôle chez l'émetteur:

Nom légal complet municipalité de résidence et fonction chez l'émetteur	Occupation principale au cours des cinq dernières années	Expertise, formation et expérience pertinentes pour l'entreprise de l'émetteur	Nombre et type de titres de l'émetteur détenus	Date d'acquisition des titres et prix payé pour les titres	Pourcentage des titres de l'émetteur détenus à la date du présent document d'offre
Mohamad Sawwaf Toronto, Ontario	Directeur et Chef de la Direction de Murabaha Inc. (Mars 2019)	Mohamad Sawwaf apporte plus d'une décennie d'expérience dans les secteurs des services financiers et des marchés de capitaux, y compris, mais sans s'y limiter, les produits d'assurance, d'hypothèques, d'investissements, de banque et de structuration de produits financiers. M. Sawwaf a mené une longue carrière au sein d'institutions financières majeures, notamment directeur régional principal chez TD Gestion de patrimoine et chef de la planification financière chez Planswell Holdings Inc., une start-up de planification financière basée à Toronto, au Canada. Il enseigne également plusieurs cours de finance à la Rotman School of Management et à la Business School du Humber College à Toronto. En plus de poursuivre son doctorat en finance islamique à la Henley Business School au Royaume-Uni, il a obtenu son MBA à la Joseph L. Rotman School of Management de l'Université de Toronto et a également complété sa maîtrise en gestion et recherche commerciales avec distinction de la Henley Ecole de commerce de l'Université de Reading au Royaume-Uni. M. Sawwaf participe à de nombreuses initiatives communautaires, contribue à la rédaction de Islamic Finance News et est la principale autorité de la finance islamique au Canada.	Actions à droit de vote 4 950 000	Mars 2019 4,95 \$	Non dilué: 39,19% Entièrement dilué: 36,31%
Sam Holakoozadeh Toronto, Ontario	Directeur et chef Responsable	Sam Holakoozadeh est un professionnel hautement créatif, avec une expérience de 19 ans	Actions à droit de vote 3 600 000	Mars 2019 3,60 \$	Non dilué: 28,50%

	d'exploitation Murabaha Inc. (Mars 2019)	d'innovation et de succès. M. Holakoozadeh est qualifié pour évaluer les affaires, les clients, et les besoins du marché; définir, concevoir, tester et déployer des produits; avec des réalisations répétées dans la mise sur le marché de solutions innovantes répondant aux besoins changeants des consommateurs et des organisations d'entreprises telles que Holdings Inc., Ethoca Inc. et Marketwired (léggalement connue sous le nom de MS Media GP Holding Limited). Chez Murabaha Inc., M. Holakoozadeh est responsable de la gestion des opérations tactiques et stratégiques de l'organisation, notamment: la conception / le développement de sa plate-forme exclusive d'initiation / souscription / administration des hypothèques; gestion du back-office; marketing et rayonnement social; et la sécurité et la conformité des données. M. Holakoozadeh est titulaire d'un baccalauréat ès arts en administration et gestion des affaires de l'Université York à Toronto et est actuellement titulaire d'un permis d'agent en hypothèques pour Murabaha Inc.			Entièrement dilué: 26,41%
Mustafa Elkalza Mississauga, Ontario	Directeur et chef Responsable financier de Murabaha Inc. (Mars 2019)	Mustafa Elkalza est un CPA, CMA avec plus de 15 ans d'expérience à la tête de fonctions financières / comptables, opérationnelles et de développement des affaires dans divers organismes comme l'Ontario Community Support Association, le Community Development Council Durham, le Boys and Girls Clubs of Canada et l'Institut Canadien des Affaires Culturelles. M. Elkalza a obtenu son baccalauréat en commerce avec spécialisation en comptabilité de l'Université de Ryerson à Toronto. Avec un sens aigu des affaires, il a été reconnu pour sa solide résolution de problèmes et son approche basée sur les solutions. M. Elkalza a dirigé de nombreuses transformations numériques dans diverses organisations pour les aider à réduire les coûts, à améliorer la qualité, à améliorer l'efficacité et augmenter les marges. Chez Murabaha Inc., M. Elkalza est responsable de la gestion des finances organisationnelles, audits, conformité financière et bancarisation.	Actions avec droit de vote 450 000	Mars 2019 0,45 \$	Non dilué: 3,56% Entièrement dilué: 3,30%
Sean Aylward Toronto, Ontario	Directeur de Murabaha Inc. (mars 2019)	Sean Aylward est un ancien Associé du service fiscal de Toronto d'Osler Hoskin & Harcourt principalement orienté sur la fiscalité des produits de base, les	Actions privilégiées 947,368	Mai 2019 \$300,000	Non dilué: 7,50%

	<p>douanes et les activités transfrontalières. M. Aylward était copropriétaire et administrateur de Riverfront Medical Services, qui était à l'époque l'un des plus grands sociétés tierces d'évaluation médicale. Il est actuellement administrateur d'une société privée impliquée dans des entreprises de financement spécialisés, de l'immobilier, ainsi que le développement et la commercialisation de produits pour l'industrie du sport qui aident à la détection d'une commotion cérébrale. M. Aylward a obtenu un BA de l'Université d'Ottawa en 1982. Il a obtenu son LL.B. de Osgoode Hall Law School en 1985 et son LL.M. de la London School of Economics en 1988. M. Aylward est membre du Barreau de l'Ontario, de l'Association du Barreau canadien, de la Canadian Tax Foundation et de l'International Fiscal Association.</p>			<p>Entièrement dilué: 6,95%</p>
--	---	--	--	-------------------------------------

4.2 Pénalités, Sanctions et Faillite

Conformément à une décision publiée par l'Association Canadienne des Courtiers de Fonds Mutuels (l'«ACFM») en date du 17 janvier 2019, l'ACFM a approuvé une entente de règlement entre Mohamad Sawwaf et le personnel de l'ACFM concernant les formulaires de compte client et la tenue de dossiers. L'entente de règlement prévoyait que M. Sawwaf devra (i) payer une amende de 10 000 \$; (ii) ne pas être autorisé à exercer des activités liées aux valeurs mobilières à quelque titre que ce soit alors qu'il est à l'emploi ou associé à un membre de l'ACFM pendant une période de 3 mois à compter du 29 octobre 2018; (iii) payer des frais de 2 500 \$; et (iv) à l'avenir, respecter les règles 1.1.2, 2.1.1., 2.4.4 de l'ACFM. et 5.1 b) iv).

À l'exception de ce qui précède, aucune personne figurant au point 4.1 ni l'émetteur, selon le cas:

A. a déjà plaidé coupable ou a été reconnu coupable:

- d'une déclaration de culpabilité par procédure sommaire ou un acte criminel en vertu du Code criminel (LRC (1985), ch. C-46) du Canada,
- d'une infraction quasi criminelle dans une juridiction du Canada ou une juridiction étrangère,
- d'un délit ou d'un crime en vertu de la législation pénale des États-Unis d'Amérique, ou de tout Etat ou territoire qui s'y trouve, ou
- une infraction à la législation pénale de toute autre juridiction étrangère,

- B. fait ou a fait l'objet d'une ordonnance (cessation d'activité ou autre), d'un jugement, d'un décret, d'une sanction ou d'une sanction administrative imposée par un organisme gouvernemental, un organisme administratif, un organisme d'autoréglementation, un tribunal civil ou un tribunal administratif du Canada ou d'une juridiction étrangère au cours des dix dernières années liée à son implication dans tout type d'activité commerciale, de valeurs mobilières, d'assurance ou bancaire,
- C. fait ou a fait l'objet d'une procédure de mise en faillite ou d'insolvabilité,
- D. est administrateur ou membre de la haute direction d'un émetteur qui fait ou a fait l'objet d'une procédure décrite aux alinéas a), b) ou c) ci-dessus.

Article 5: DISTRIBUTION DU FINANCEMENT COMMUNAUTAIRE D'UNE ENTREPRISE EN DÉMARRAGE

- 5.1 L'émetteur utilise Silver Maple Ventures Inc., faisant affaire sous le nom de FrontFundr («FrontFundr»), pour effectuer cette distribution du financement communautaire d'une entreprise en démarrage.
- 5.2 L'émetteur a l'intention de lever des fonds en Alberta, en Colombie-Britannique, au Manitoba, en Nouvelle-Écosse, au Nouveau-Brunswick, en Ontario, au Québec et en Saskatchewan et de rendre ce document d'offre disponible en Alberta, en Colombie-Britannique, au Manitoba, en Nouvelle-Écosse, au Nouveau-Brunswick, en Ontario et Saskatchewan.
- 5.3 En ce qui concerne la distribution du financement communautaire d'une entreprise en démarrage, la date avant laquelle l'émetteur doit avoir augmenté le montant minimum de l'offre pour la clôture de la distribution, est au plus tard 90 jours après la date de signature du présent document d'offre au Article 14.
- 5.4 L'émetteur propose un SAFE. (Le «taux de décote» est de 80%, avec un plafond de valorisation de 10,000,000 \$)
- 5.5 The eligible securities offered provide the following rights (choose all that apply):
 - Droits de vote lors de la conversion et sous réserve des restrictions liées à la signature d'une convention de vote fiduciaire (la «convention de vote fiduciaire»), comme décrit à l'article 5.6.
 - dividendes sur conversion soumis à l'approbation du conseil d'administration ,
 - Droits à la dissolution, S'il y a un événement de dissolution avant la résiliation de ce SAFE, l'investisseur aura automatiquement le droit de recevoir une partie du Produit égal au montant encaissé résultant de la dissolution, dû et payable à l'investisseur immédiatement avant la consommation de l'événement de dissolution.

X Droits de conversion, dans le cadre de la conversion automatique de ce SAFE en actions privilégiées SAFE, l'Investisseur signera et remettra à la Société tous les documents de transaction liés au financement par actions; fournis, à condition que ces documents soient les mêmes documents à conclure avec les acquéreurs d'actions privilégiées standard, avec les variantes appropriées pour les actions privilégiées SAFE, le cas échéant, et pourvu en outre, que ces documents comportent des exceptions habituelles à tout imposition applicable au Investisseur, y compris, sans limitation, les représentations et garanties limitées et les obligations de responsabilité limitée et d'indemnisation de la part de l'Investisseur.

X Autres droits , **Événement de Liquidité**. S'il y a un Événement de Liquidité avant la résiliation de ce SAFE, ce SAFE sera automatiquement en droit de recevoir une partie du Produit, due et payable à l'Investisseur immédiatement avant ou en même temps que la consommation de cet événement de liquidité, égale au plus élevé du (i) Montant d'Achat (le «montant de encaissé lors de l'Événement de Liquidité») ou (ii) le montant payable sur le nombre d'Actions Ordinaires égal au Montant d'Achat divisé par le Prix de Liquidité (le «montant de conversion»). Si l'un des porteurs de titres de la Société a le choix quant à la forme et au montant du produit à recevoir dans un Événement de Liquidité, l'Investisseur aura le même choix, à condition qu'il ne puisse pas choisir de recevoir une forme de contrepartie que l'Investisseur ne serait pas admissible à recevoir en raison de son incapacité à satisfaire à toute exigence ou limitation généralement applicable aux porteurs de titres de la Société, ou en vertu de toute loi applicable.

5.6 Un bref résumé de toutes autres restrictions ou conditions importante attachée aux titres admissibles offerts :

- Chaque souscripteur sera tenu de conclure une convention de vote fiduciaire, sauf dérogation contraire de l'émetteur, par lequel l'acheteur accordera les droits de vote attachés aux titres éligibles émis à un fiduciaire votant, tel que sélectionné par l'émetteur.

5.7 Un tableau fournissant les informations suivantes:

	Montant total (\$)	Nombre total de titres éligibles pouvant être émis
Montant minimum de l'offre	\$0	N/A
Montant maximum de l'offre	\$3,000,000 ¹	N/A
Prix par titre éligible	N/A	

¹L'Émetteur continuera de mobiliser des capitaux simultanément à la présente Offre en utilisant d'autres dispenses de prospectus disponibles. Bien qu'il soit limité à la levée de 250 000 \$, deux fois par année civile, en utilisant cette offre de Crowdfunding de Start-up,

I'Émetteur peut lever davantage de fonds au cours de l'année civile via ces autres dispenses de prospectus disponibles.

- 5.8 Le montant minimum d'investissement par acheteur est de 500 \$
- 5.9 **Remarque: Le montant d'offre minimum indiqué dans le présent document d'offre peut être satisfait avec des fonds qui sont inconditionnellement disponibles pour Murabaha Inc. et qui sont levés par des distributions simultanées en utilisant d'autres dispenses de prospectus sans avoir à modifier ce document d'offre.**

Article 6: ACTIVITÉS DE L'ÉMETTEUR

- 6.1 De nombreux musulmans canadiens ne concluent pas d'accords transactionnels en vertu desquels des intérêts sont payés ou reçus, ce qui les empêche d'accéder à la propriété. Manzil a été créé pour combler cette lacune. En tant que créancier hypothécaire privé, Manzil a créé une méthode en instance de brevet qui respecte la Loi Canadienne sur l'Intérêt, la Loi sur les hypothèques et les lois fiscales applicables tout en étant conforme à la Charia - un produit unique en son genre.

Manzil est la seule entité au Canada à utiliser la méthode de la vente à crédit et est la première à commercialiser ce type de produit. Manzil est la première plate-forme de bout en bout qui permet aux clients potentiels de postuler en ligne, d'être souscrits et administrés de manière entièrement numérique. Manzil exige un acompte minimum de 20% pour un ratio financement/valeur maximum de 80%. Les données des candidats de Manzil suggèrent qu'en moyenne, le rapport financement/valeur sera de l'ordre de 70%. Les données de Manzil suggèrent également que ces demandeurs auront des revenus supérieurs à la moyenne, des cotes de crédit supérieurs à la moyenne et des dettes et / ou des engagements minimales ou nulles, ce qui en fera des clients de premier ordre pour le Fonds. Manzil estime que le secteur des prêts hypothécaires immobiliers résidentiels est parmi les industries à la croissance la plus rapide au monde, avec une demande croissante de propriétés résidentielles. Cependant, en raison de règles de qualification hypothécaire plus strictes et de la hausse constante des taux d'intérêt, entre autres, de nombreuses personnes intéressées à acheter des propriétés résidentielles ont du mal à obtenir des prêts hypothécaires suffisants auprès de prêteurs traditionnels.

Traction

Fatwa par Mufti Ebrahim Desai de Darul Iftaa:

- Alhamdullilah Manzil est la seule société canadienne à avoir obtenu un [assentiment par fatwa du Mufti Ebrahim Desai](#) pour la transaction de financement hypothécaire Murabaha ainsi que le Fonds hypothécaire Manzil. Etant donnée que la transaction de financement hypothécaire par contrat Musharaka de Manzil vient d'être finalisée, sont examen par Darul Iftaa est en cours.

Financements Hypothécaires Halal Manzil:

- La liste d'attente des demandeurs de financement hypothécaires de Manzil s'élève actuellement à 1,5 milliard de dollars et augmente à plus de 100 millions de dollars / mois. Le tout avec 0 \$ dépensé en marketing.
- A ce jour, nous avons exécuté 3 transactions avec les détails suivants:

Nombre de transaction	Prix d'achat moyen	Financement hypothécaire moyen	Ratio prêt/valeur moyen rapporté au prix d'achat	Durée moyenne (mois)	Taux moyen (%)	% Murabaha	% Musharaka	% En espèces	Total des actifs sous gestion
3	\$868,500.00	\$275,409.44	31.71%	144	4.18%	50.03%	23.75%	26.22%	\$1,119,850.00

- Nous avons également lancé le tout premier produit de financement hypothécaire Halal Musharaka avec un terme de financement variable allant jusqu'à 25 ans. Il permet à nos clients d'effectuer des transferts de financement, des refinancements et de nouvelles acquisitions. Cela offre à tous nos clients la possibilité de choisir le produit qui leur convient le mieux et le plus approprié à leur situation.

Fonds Hypothécaire Halal (Source):

- Notre base de clients du portefeuille d'investissement Manzil a augmenté de 100% sur la période de juillet à août, et le fonds a dépassé la barre des 1 million de dollars d'actifs sous gestion !

Cumul à ce jour	Nombre de comptes ouverts	Nombre de comptes financés	\$ Réalisé	\$ Moyen par compte
Août 31, 2020	500	295	\$1,000,000	\$3,389

- Le Fonds d'investissement hypothécaire Manzil a effectué sa première distribution de revenus Halal à ses investisseurs en août et une autre en septembre. Nous prévoyons que cela continuera sur une base mensuelle à l'avenir.
- De plus, les premières fiches de renseignements sur le fonds ont été créées et publiées. Ils peuvent être consultées [ici](#).

VISA prépayé halal

Manzil a lancé, en août, son programme de VISA prépayé halal en partenariat avec KOHO et les premiers résultats constatés sont encourageants. Nous avons plus de 600 inscriptions pour la carte au cours des quatre premières semaines et la tendance est à la hausse. Nous sommes impatients de commencer la personnalisation et l'intégration de ce produit pour apporter davantage de valeur aux clients de Manzil.

Modèle d'affaires

Manzil facture jusqu'à 1,50% de RFG sur le Fonds Hypothécaire en fonction de la catégories d'actions. Il s'agit d'un revenu annuel récurrent pour la plateforme. Chaque investisseur dans le fonds paie ces frais. Manzil facture également des frais de dossier uniques de 2% sur le montant financé pour toutes les clôtures hypothécaires. Chaque client qui obtient un financement hypothécaire de Manzil paie ces frais. Manzil générera environ 17 500 \$ par transaction la première année pour un financement moyenne de 500 000 \$. 10 000 \$ à la clôture et 7 500 \$ annuellement. La relation des clients avec Manzil peuvent durer jusqu'à 25 ans; la valeur à vie d'un client est supérieure à 188 000 \$.

Circonstance

Le Canada compte 1,3 million de musulmans et ce nombre devrait doubler au cours des 10 prochaines années, ce qui représentera 8% à 9% de la population. Les musulmans ont les taux d'accession à la propriété et de participation au marché des capitaux les plus bas au Canada.

Le secteur immobilier mal desservi par les prêteurs traditionnels

Les prêteurs alternatifs jouent un rôle de plus en plus important sur le marché immobilier canadien, au moment où l'industrie cherche de nouvelles sources de financement, les banques averses au risque devenant plus sélectives et les investisseurs recherchant le rendement. Le développement du marché privé est dû en partie à la volonté du gouvernement de réduire l'exposition des contribuables à l'immobilier. Les gouvernements

fédéral et provinciaux ont progressivement resserré les règles, réduit les amortissements, institué des taxes pour les acheteurs étrangers et rendu plus difficile pour certaines personnes d'obtenir une hypothèque résidentielle.

Manzil cherche à combler cette lacune en fournissant du financement (i) aux musulmans canadiens qui souhaitent adhérer à leur foi en ne prenant pas de prêt portant intérêt et (ii) aux Canadiens dans leur ensemble à la recherche d'une structure de financement alternative qui soit juste, transparente et équitable.

Opportunité du marché canadien

Selon le recensement canadien de 2016, il y a 1,3 million de musulmans au Canada. Ce nombre devrait doubler d'ici 2025, ce qui en fait le groupe démographique qui connaît la croissance la plus rapide. Selon un rapport de 2016 commandé par la Toronto Financial Service Alliance et publié par Thomson Reuters, l'opportunité du marché hypothécaire islamique canadien s'élève à plus de 50 milliards de dollars.

- 6.2 L'émetteur est constitué en vertu des lois de la Loi canadienne sur les sociétés par actions ; son numéro de constitution est 1127831-2 , et il a été constitué le 2019-03-01 .
- 6.3 Les statuts de l'émetteur peuvent être mis à la disposition des acheteurs sur demande.
- 6.4 Indiquez les énoncés qui décrivent le mieux les activités de l'émetteur (sélectionnez tout ce qui s'applique):
- n'a jamais mené d'opérations,
 est en phase de développement,
 mène actuellement des opérations,
 A réalisé un bénéfice au cours du dernier exercice.
- 6.5 Les états financiers de Murabaha Inc. pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2019 ne sont pas disponibles pour le moment.
- 6.6 À la date de la notice d'offre, les actions suivantes sont en circulation:
- | | |
|---|------------|
| ● Actions privilégiées de pré-amorçage | 2,526,314 |
| ● Actions ordinaires avec droit de vote | 10,105,253 |
| ● Actions ordinaires sans droit de vote | 1,000,000 |
| ● Total | 13,631,567 |

Article 7: UTILISATION DES FONDS

7.1 In May 2019 the issuer raised a \$1.15M Pre-Seed Round. The funds were used to launch the Halal Mortgage Product & Fund into the market. The issuer hired staff and started developing its proprietary digital platform.

7.2 Description de l'utilisation prévue des fonds

Description de l'utilisation prévue des fonds classés par ordre ou priorité	Montant total (\$) 3,000,000	
	En supposant un montant d'offre minimum	En supposant le montant maximal de l'offre
Ventes et marketing (30%)	-	\$900,000
Développement de produits (26%)	-	\$780,000
Développement de la plateforme (20%)	-	\$600,000
Opérations (24%)	-	\$720,000

Article 8: DISTRIBUTIONS PRÉCÉDENTES DE FINANCEMENT COMMUNAUTAIRE D'UNE ENTREPRISE EN DÉMARRAGE

8.1 L'émetteur n'a pas levé des fonds dans le cadre d'une précédente distribution de financement communautaire d'une entreprise en démarrage.

Article 9: RÉMUNÉRATION PAYÉE AU PORTAIL DE FINANCEMENT

9.1 FrontFundr, agissant en tant que portail de financement et l'agent facture / facturera les frais suivants à l'émetteur:

- Frais de configuration et autres frais initiaux:
 - \$2,000 2 000 \$ pour l'intégration et le contrôle diligent ;
- Frais de transaction (sous réserve que l'émetteur lève le montant minimum et complète une clôture):
 - Indemnité monétaire
 - FrontFundr peut conserver 7 % du produit brut ou 40 \$ par particulier (ou 100 \$ par non-particulier) qui investit en fonction du montant le plus élevé, à titre de commission (sous réserve de la condition ci-dessous)
 - Rémunération non monétaire sous forme de mandats dont les modalités sont décrites ci-dessous :

- Sur le produit des souscriptions conclues avec les clients traitées par l'agent, l'agent recevra des bons de souscription pour acheter 7,00 % du produit brut converti en titres de l'émetteur à un prix d'exercice égal au prix par action indiqué dans l'offre et avec un durée d'exercice de dix (10) ans à compter de la date d'émission du mandat d'achat à l'agent
- Frais de traitement:
 - Des frais de 50 \$ par abonné qui investit via un compte enregistré.
 - Des frais de 15 \$ par abonné qui est admissible à recevoir des crédits d'impôt EBC
- Frais de clôture:
 - Frais de clôture de 750 \$, comprenant 250 \$ pour chacun des services suivants, si l'émetteur a besoin desdits services: préparation de l'Annexe 1 du Rapport de Distribution Exonérée, préparation de la Résolution des Administrateurs et préparation des Certificats d'Actions
 - Frais d'enregistrement de 1 500 \$ pour chaque clôture qui a lieu et pour laquelle l'Agent effectue l'enregistrement.

Article 10: FACTEURS DE RISQUE

10.1 Risques généraux

Il existe certains risques inhérents à un investissement dans l'Action Ordinaire et dans les activités de l'émetteur, que les investisseurs devraient examiner attentivement avant d'investir dans l'Action Ordinaire. Ce qui suit n'est qu'un résumé de certains des facteurs de risque. Les acheteurs potentiels devraient examiner les risques liés à un investissement dans l'Action Ordinaire avec leurs conseillers juridiques et financiers.

L'émetteur conseille aux acheteurs potentiels de consulter leurs propres conseillers professionnels indépendants juridiques, fiscaux, financiers et d'investissement avant d'acheter l'Action Ordinaire afin de déterminer la pertinence de cet investissement par rapport à leurs objectifs financiers et d'investissement et en relation avec les conséquences fiscales de tel investissement.

En plus des facteurs énoncés ailleurs dans la présente Notice d'Offre, les acheteurs potentiels devraient tenir compte des risques suivants avant d'acheter l'Action Ordinaire. Tout ou partie de ces risques, ou d'autres risques non encore identifiés, peuvent avoir un

effet défavorable significatif sur l'activité de l'émetteur et / ou le rendement pour les acheteurs.

10.2 Risque d'investissement

- a) Les titres sont spéculatifs** - Les titres offerts aux termes des présentes doivent être considérés comme hautement spéculatifs et un investissement dans ces titres comporte un degré de risque élevé. Un souscripteur potentiel devrait examiner attentivement les facteurs de risque suivants en plus des autres informations contenues dans le présent mémorandum avant d'acheter une Action Ordinaire et toute action sous-jacente en laquelle cette Action Ordinaire est convertible (collectivement, les «Titres»). En raison de la nature de l'entreprise et du stade actuel de développement de son activité, l'émetteur peut être soumis à des risques importants. Les résultats d'exploitation réels de l'émetteur peuvent être très différents de ceux attendus à la date du présent mémorandum, dans le cas où le prix de négociation des Titres pourrait baisser, et un souscripteur pourrait perdre tout ou partie de son investissement. Les facteurs de risque décrits ci-dessous ne constituent pas une liste définitive de tous les facteurs de risque associés à un investissement dans les Titres offerts aux termes des présentes et les investisseurs sont avertis qu'ils pourraient perdre la totalité de leur investissement.
- b) Restrictions sur les transferts; Absence de marché public** - Il n'existe actuellement aucun marché public pour les Titres et aucun ne devrait se développer dans un avenir prévisible. Les Titres sont soumis à d'importantes restrictions de transfert en vertu des lois sur les valeurs mobilières et des Statuts de l'émetteur. Par conséquent, les Titres ne peuvent être revendus ou autrement transférés, sauf conformément aux Statuts de l'émetteur ou auxdites lois canadiennes applicables sur les valeurs mobilières. (Voir l'article 12 - Restrictions de Revente.)
- c) Valeur des Titres de l'émetteur** - Le prix des titres de l'émetteur est déterminé par la direction et ne peut avoir aucun lien avec les résultats, la valeur comptable ou d'autres critères d'évaluation.
- d) Questions fiscales** - Le rendement du placement d'un actionnaire dans ses Titres est assujetti aux modifications des lois fiscales fédérales et provinciales canadiennes, ainsi que de toute autre loi fiscale applicable aux actionnaires. Rien ne garantit que les lois fiscales ne seront pas modifiées d'une manière qui modifiera fondamentalement les conséquences fiscales pour les investisseurs de la détention ou de la cession de Titres.

e) Dilution - Après la réalisation de l'Offre, les actionnaires existants peuvent voir leurs intérêts dilués. L'exercice d'options d'achat d'actions ou de bons de souscription en circulation aura également un effet dilutif sur les intérêts des nouveaux acheteurs de Titres. De plus, dans le cas où l'émetteur aurait besoin d'un financement par actions supplémentaire en vertu des Titres offerts dans le cadre de cette Offre, les acheteurs des titres supplémentaires pourraient subir une dilution supplémentaire dans la mesure où ces Titres pourraient être émis pour une valeur inférieure au prix payé pour la conversion des actions acquises en vertu des présentes.

10.3 Risques liés à l'émetteur

a) Aucune assurance - Rien ne garantit que l'émetteur atteindra son objectif de placement ou obtiendra un rendement positif.

b) Risques liés à la gestion et au personnel - L'activité de l'émetteur dépendra considérablement de l'équipe de gestion de l'émetteur, y compris des conseillers en gestion et des consultants externes. La perte des dirigeants de l'émetteur, d'autres employés, conseillers ou consultants pourrait avoir un effet défavorable significatif sur l'émetteur. Le succès de l'émetteur dépend, en partie, de sa capacité à attirer et à retenir du personnel clé, technique, de gestion et d'exploitation, y compris des consultants et des membres du conseil d'administration de l'émetteur. L'émetteur doit développer une expertise suffisante et ajouter des employés qualifiés ou retenir des consultants dans des domaines tels que la recherche et le développement, les ventes et le marketing afin de mener à bien son plan d'affaires. L'émetteur peut ne pas être en mesure d'attirer et de conserver du personnel qualifié ou de développer l'expertise nécessaire dans ces domaines. Si l'émetteur ne parvient pas à attirer et à conserver du personnel clé, il pourrait ne pas être en mesure d'exécuter son plan d'affaires et ses activités pourraient en souffrir. À la date de cette offre, l'émetteur n'est pas souscripteur d'une assurance homme clé sur aucun membre de sa direction.

c) Aucun historique de dividendes ni aucun plan de versement de dividendes - L'émetteur n'a jamais versé de dividende ni fait de distribution sur aucun de ses titres. En outre, l'émetteur peut ne jamais atteindre un niveau de rentabilité qui permettrait le paiement de dividendes ou d'autres formes de distribution à ses actionnaires. Étant donné le stade des activités de l'émetteur, il faudra probablement beaucoup de temps à l'émetteur pour déclarer des dividendes ou verser des distributions à ses investisseurs. Le paiement de tout dividende futur par l'émetteur sera à la seule discrétion de la direction de l'émetteur. Les détenteurs d'actions n'auront droit à des dividendes que lorsque, comme et si, déclaré par le Conseil d'Administration de l'émetteur.

d) Inability to Manage the Potential Growth of the Business - L'émetteur peut être soumis à des risques liés à la croissance, notamment des contraintes de capacité et des pressions sur ses systèmes et contrôles internes. La capacité de l'émetteur à gérer efficacement sa croissance l'obligera à continuer de mettre en œuvre et d'améliorer ses systèmes opérationnels et financiers et à élargir, former et gérer sa base d'employés. L'incapacité de l'émetteur à faire face à une croissance potentielle pourrait avoir une incidence défavorable importante sur ses activités, ses résultats d'exploitation, sa situation financière ou sa rentabilité. Toute expansion des opérations que l'émetteur pourrait entreprendre entraînera des risques; ces actions peuvent impliquer des activités opérationnelles spécifiques, ce qui peut avoir un impact négatif sur la rentabilité de l'émetteur. Par conséquent, les actionnaires doivent assumer le risque que (i) une telle expansion puisse finalement entraîner des dépenses de fonds au-delà des ressources disponibles pour l'émetteur à ce moment, et (ii) la gestion de ces opérations élargies puisse détourner l'attention et les ressources de la direction de toute autre opération , tous ces facteurs pouvant avoir une incidence défavorable importante sur les activités commerciales actuelles et futures de l'émetteur.

e) Besoin supplémentaire de financement par emprunt ou par capitaux propres - L'émetteur peut être amené à vendre des titres supplémentaires, y compris, mais sans s'y limiter, des actions ou une certaine forme de titres convertibles, dont l'effet entraînera une dilution des titres de participation de tout actionnaire existant . L'émetteur peut également avoir besoin de mobiliser des capitaux en contractant une dette à long ou à court terme afin de financer ses objectifs commerciaux. Cela pourrait entraîner une augmentation des charges d'intérêts ou une diminution du bénéfice net. Les porteurs de Titres sont avertis qu'il ne peut y avoir aucune assurance quant aux conditions d'un tel financement et si un tel financement sera disponible. De plus, les statuts de l'émetteur ne limitent pas le montant de la dette que l'émetteur peut encourir. Le niveau d'endettement de l'émetteur pourrait nuire à sa capacité à obtenir un financement supplémentaire à l'avenir en temps opportun pour tirer parti des occasions d'affaires qui pourraient se présenter.

f) Phase de développement des risques commerciaux - L'émetteur n'a qu'un historique limité sur lequel une évaluation de ses perspectives et de ses performances futures peut être effectuée. Les activités proposées par l'émetteur sont soumises à tous les risques commerciaux associés aux nouvelles entreprises. La probabilité de succès de l'émetteur doit être considérée à la lumière des problèmes, dépenses, difficultés, complications et retards fréquemment rencontrés dans le cadre de l'expansion d'une entreprise, de l'exploitation dans un secteur concurrentiel et du développement d'une base de client. Il est possible que l'émetteur subisse des pertes à l'avenir. Si l'émetteur n'est pas en mesure de générer des

revenus ou des bénéfices, les investisseurs pourraient ne pas être en mesure de réaliser un retour sur investissement ou d'empêcher la perte de leur investissement.

g) Les déclarations et informations prospectives peuvent s'avérer imprécises - Les investisseurs sont priés de ne pas se fier indûment aux déclarations et informations prospectives. De par leur nature, les déclarations et informations prospectives impliquent de nombreuses hypothèses, risques et incertitudes connus et inconnus, à la fois de nature générale et spécifique, qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement de ceux suggérés par les déclarations et informations prospectives ou contribuent à la possibilité que les prédictions, prévisions ou projections se révèlent matériellement imprécises.

h) Risques liés à la concurrence - Si l'émetteur ne parvient pas à concurrencer efficacement des entreprises plus grandes et plus établies, dotées de ressources plus importantes, son activité pourrait en souffrir. Rien ne garantit que les produits ou services actuels ou futurs de l'émetteur et les résultats des efforts de recherche et de développement continus de l'émetteur se traduiront par des produits ou services qui seront viables pour toute application commerciale et, s'ils sont viables, que les clients potentiels utiliseront les produits et services de l'émetteur aux fins prévues. Une concurrence accrue peut entraîner des baisses de prix, une réduction des marges brutes et une perte de parts de marché, ce qui pourrait avoir une incidence importante et défavorable sur les activités de l'émetteur. L'émetteur pourrait ne pas être en mesure de concurrencer avec succès ses concurrents actuels et futurs et ne pas le faire nuirait à ses activités.

i) Risque de cybersécurité - Le risque de cybersécurité est le risque de perte et de responsabilité pour une organisation résultant d'une défaillance ou d'une violation des systèmes informatiques utilisés par ou pour le compte de l'organisation et de ses fournisseurs de services, y compris les incidents entraînant un accès non autorisé, l'utilisation ou la divulgation de données sensibles, réglementées ou protégées. L'utilisation de l'internet et des systèmes informatiques par l'émetteur et ses prestataires de services peut exposer l'émetteur à des pertes ou responsabilités potentielles découlant d'incidents de cybersécurité.

j) Risque de litige - L'émetteur peut faire l'objet de litiges découlant de ses activités. Les dommages réclamés dans le cadre de ces litiges peuvent être importants et l'issue de ces litiges peut avoir une incidence importante sur les activités respectives de l'émetteur et sur la valeur des actions. Bien que l'émetteur évaluera le bien-fondé de toute poursuite et défendra ces poursuites en conséquence, l'émetteur peut être tenu d'engager des dépenses importantes ou de consacrer des ressources financières importantes à ces défenses. De plus,

la publicité défavorable entourant ces réclamations peut avoir un effet adverse important sur les activités de l'émetteur.

- k) Impossibilité d'octroyer une licence pour d'autres droits de propriété intellectuelle** - La technologie de l'émetteur peut nécessiter l'utilisation d'autres technologies et processus existants, qui sont actuellement, ou à l'avenir, soumis à des brevets, droits d'auteur, marques, secrets commerciaux ou autres droits de propriété intellectuelle détenus par d'autres parties, auquel cas l'émetteur devra obtenir une ou plusieurs licences pour utiliser ces autres technologies. Si l'émetteur n'est pas en mesure d'obtenir des licences, à des conditions commerciales raisonnables, des titulaires de ces autres droits de propriété intellectuelle, il pourrait être contraint d'arrêter le développement et la fabrication ou de reconcevoir sa technologie, faute de quoi il pourrait encourir un risque substantiel de litige pour utilisation abusive des autres technologies. Dans un tel cas, les activités et les opérations de l'émetteur pourraient être touchées de façon importante.
- l) Conditions économiques générales** - La réussite financière de l'émetteur peut être sensible aux changements défavorables des conditions économiques générales au Canada, comme la guerre, les attaques terroristes, la récession, l'inflation, les conflits de travail, les changements démographiques, les changements météorologiques ou climatiques, le chômage et les taux d'intérêts. Rien ne garantit que l'émetteur réussira à commercialiser ses produits ou que les revenus tirés de la vente de ces produits seront importants. Par conséquent, les revenus de l'émetteur peuvent varier d'un trimestre à l'autre et ses résultats d'exploitation peuvent subir des fluctuations.
- m) Pouvoir discrétionnaire de la direction quant à l'affectation du Produit** - Le Produit net de la présente Offre sera utilisé aux fins décrites à l'«Article 7: UTILISATION DES FONDS». L'émetteur se réserve le droit d'utiliser les fonds obtenus de la présente émission à des fins commerciales générales et à toute autre fin non envisagée actuellement, qu'il juge dans le meilleur intérêt de l'émetteur et de ses actionnaires. En conséquence de ce qui précède, le succès de l'émetteur peut dépendre essentiellement de la discréption et du jugement de la direction de l'émetteur en ce qui concerne l'affectation et la répartition du Produit net de l'émission. Les investisseurs confieront leur décision à la direction de l'émetteur, dont le jugement et la discréption desquels les investisseurs doivent dépendre.

10.4 Risque relatif au conséquence du COVID-19

Malgré cette période incertaine de COVID-19, nous avons continué à développer nos activités. Le plus grand risque pour notre organisation serait la réduction des premiers achats de logements. Nous avons donc mis en place une nouvelle structuration de

transaction de financement hypothécaires qui nous permet de procéder à des transferts et à des refinancements de prêts immobiliers.

Article 11: OBLIGATIONS DE DÉCLARATION

11.1 L'émetteur n'est pas un «émetteur assujetti» dans aucun territoire au Canada. En tant que société constituée en vertu de la Loi Canadienne sur les Sociétés par Actions, l'émetteur est tenu de fournir aux actionnaires des états financiers et tout autre renseignement concernant la situation financière de la société et les résultats de ses activités, conformément à la Loi Canadienne sur les Sociétés par Actions.

Article 12: RESTRICTIONS DE REVENTE

12.1 **Les Titres que vous achetez sont soumis à une restriction de revente. Il est possible que vous ne soyez jamais en mesure revendre les Titres.**

Article 13: DROITS DES ACHETEURS

13.1 **Si vous achetez ces titres, vos droits peuvent être limités et vous n'aurez pas les mêmes droits que ceux attachés à un prospectus en vertu de la législation applicable dans le cadre des valeurs mobilières. Pour plus d'informations sur vos droits, vous devriez consulter un avocat.**

Vous pouvez annuler votre accord d'achat de ces titres. Pour ce faire, vous devez envoyer un avis au portail de financement dans les 48 heures suivant votre abonnement. En cas de modification de cette notice d'offre, vous pouvez annuler votre accord d'achat de ces titres en envoyant un avis au portail de financement dans les 48 heures suivant la réception de l'avis de modification.

L'offre de titres décrite dans la présente notice d'offre est effectuée conformément à un ordre d'exemption de prospectus et d'enregistrement des opérations de Financement Communautaire d'une Entreprise en Démarrage émis par l'autorité en valeurs mobilières ou le régulateur de chaque juridiction participante dispensant l'émetteur de l'obligation de prospectus.

Article 14: DATE ET CERTIFICAT

14.1 **Au nom de l'émetteur, je certifie que les déclarations faites dans le présent document d'offre sont véridiques.**

14.2 **Signataire autorisé:**

Signature:  Date: 09 / 24 / 2020

Mohamad Sawwaf

Co-fondateur et PDG

Murabaha Inc. d.B.A Manzil

14.3 Je reconnais que je signe ce document d'offre par voie électronique et j'accepte qu'il s'agit de l'équivalent juridique de ma signature manuscrite. Je ne prétendrai à aucun moment à l'avenir que ma signature électronique n'est pas juridiquement contraignante.

Des questions:

Veuillez adresser toute question aux juridictions participantes suivantes:

Alberta	Commission des Valeurs Mobilières de l'Alberta Bureau 600, 250-5th St. SW Calgary, Alberta, T2P 0R4 Téléphone: 403-297-6454 sans frais: 1-877-355-0585 Télécopieur: 403-297-6156 Courriel: inquiries@asc.ca https://www.albertasecurities.com/
Colombie-Britannique	Commission des Valeurs Mobilières de la Colombie-Britannique PO Box 10142, Pacific Centre 701, rue Georgia Ouest Vancouver, Colombie-Britannique V7Y 1L2 Téléphone: (604) 899-6854 Sans frais au Canada: 1-800-373-6393 Télécopieur: (604) 899-6581 Courriel: inquiries@bcsc.bc.ca www.bcsc.bc.ca
Manitoba	La Commission des Valeurs Mobilières du Manitoba 500 - 400, avenue St Mary Winnipeg, Manitoba R3C 4K5 Téléphone: 204-945-2548 Sans frais au Manitoba: 1-800-655-2548 Télécopieur: 204-945-0330 Courriel: exemptions.msc@gov.mb.ca www.mbsecurities.ca
Nouveau-Brunswick	Commission des services financiers et des services aux consommateurs 85, rue Charlotte, bureau 300 Saint John, Nouveau-Brunswick E2L 2J2 Sans frais: 1-866-933-2222 Télécopieur: 506-658-3059 Courriel: emf-md@fcnb.ca www.fcnb.ca

Nouvelle-Écosse	Commission des valeurs mobilières de la Nouvelle-Écosse Bureau 400, 5251, rue Duke Halifax, Nouvelle-Écosse B3J 1P3 Téléphone: 902-424-7768 Sans frais en Nouvelle-Écosse: 1-855-424-2499 Télécopieur: 902-424-4625 Courriel: nssc.crowdfunding@novascotia.ca nssc.novascotia.ca
Ontario	Commission des valeurs mobilières de l'Ontario 20 e étage, 20, rue Queen Ouest Toronto, Ontario M5H 3S8 Téléphone: 416-593-8314 Sans frais: 1-877-785-1555 Télécopieur: 416-593-8122 Courriel: inquiries@osc.gov.on.ca https://www.osc.gov.on.ca/
Québec	Autorité des marchés financiers Direction du financement des sociétés 800, rue du Square-Victoria, 22e étage PO Box 246, Tour de la Bourse Montréal, Québec H4Z 1G3 Téléphone: 514-395-0337 Sans frais au Québec: 1-877-525-0337 Télécopieur: 514-873-3090 Courriel: financement-participatif@lautorite.qc.ca www.lautorite.qc.ca
Saskatchewan	Autorité des affaires financières et des consommateurs de la Saskatchewan Division des valeurs mobilières Bureau 601 - 1919, promenade Saskatchewan Regina, Saskatchewan S4P 4H2 Téléphone: 306-787-5645 Télécopieur: 306-787-5842 Courriel: exemptions@gov.sk.ca www.fcaa.gov.sk.ca

TITLE	Manzil - french offering doc
FILE NAME	FR - Manzil - For...otice d'offre.pdf
DOCUMENT ID	164ca7b6d467fe949ea727b8f568fbdaacd56453
AUDIT TRAIL DATE FORMAT	MM / DD / YYYY
STATUS	● Completed

Document History

 SENT	09 / 25 / 2020 10:14:31 UTC-8	Sent for signature to Mohamad Sawwaf (mohamad@manzil.ca) from agreements@frontfundr.com IP: 24.80.191.73
 VIEWED	09 / 25 / 2020 10:18:37 UTC-8	Viewed by Mohamad Sawwaf (mohamad@manzil.ca) IP: 208.98.222.82
 SIGNED	09 / 25 / 2020 10:19:01 UTC-8	Signed by Mohamad Sawwaf (mohamad@manzil.ca) IP: 208.98.222.82
 COMPLETED	09 / 25 / 2020 10:19:01 UTC-8	The document has been completed.