

Le présent document d'offre (« **Document d'offre** ») ne constitue une offre de ces titres que dans les juridictions où ils peuvent être légalement offerts à la vente, et uniquement par les personnes autorisées à vendre ces titres et aux personnes auxquelles ils peuvent être légalement offerts à la vente. Le présent Document d'offre ne doit en aucun cas être interprété comme un prospectus, une annonce ou une offre publique de ces titres.

Ces titres n'ont pas été enregistrés en vertu de la United States Securities Act of 1933 (Loi américaine de 1933 sur les valeurs mobilières), dans sa version modifiée (la « **U.S. Securities Act** »), ni des lois sur les valeurs mobilières de tout État des États-Unis, et ne peuvent être offerts ou vendus aux États-Unis ou pour le compte ou le bénéfice de ressortissants américains ou de personnes aux États-Unis, sauf en vertu d'une exemption des exigences d'enregistrement de la U.S. Securities Act et des lois américaines applicables sur les valeurs mobilières. Le présent Document d'offre ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat de l'un ou l'autre de ces titres aux États-Unis ou, pour le compte ou le bénéfice, des ressortissants américains ou de personnes aux États-Unis. « **États-Unis** » et « **personne aux États-Unis** » ont le sens qui leur est attribué dans la Réglementation S de la U.S. Securities Act.

**DOCUMENT D'OFFRE MODIFIÉ ET REFORMULÉ  
EN VERTU DE L'EXEMPTION SUR LE FINANCEMENT PAR ÉMETTEUR INSCRIT**

Modification et reformulation du Document d'offre en vertu de  
l'exemption sur le financement des émetteurs inscrits en date du 19 juin 2023

**27 JUIN 2023**

The logo for Railtown.ai features the word "railtown.ai" in a bold, dark blue, sans-serif font. The letter "i" in "rail" is stylized with a white dot and a white vertical bar extending upwards, resembling a train track or a signal. The ".ai" is in a smaller font size.

**RAILTOWN AI TECHNOLOGIES INC.**  
(la « **Société** » ou l'« **émetteur** »)

**Que proposons-nous?**

<b>Nombre de type de titres :</b>	Jusqu'à 13 766 332 unités de la Société (chacune étant une « <b>Unité</b> ») pour un produit brut maximal de 2 064 950 \$ (l'« <b>Offre</b> »). Chaque unité se composera d'une action ordinaire du capital de la Société (chacune, une « <b>Action ordinaire</b> ») et de la moitié d'un bon de souscription d'Actions ordinaires (chaque bon de souscription complet, un « <b>Bon de souscription</b> »). Chaque Bon de souscription peut être exercé en une Action ordinaire au prix de 0,25 \$ par Action ordinaire pour une période de 36 mois, sous réserve d'une condition d'accélération et de mécanismes de rajustement standard.
<b>Prix d'offre :</b>	0,15 \$ par unité.
<b>Offre minimale :</b>	1 200 000 \$ pour un total de 8 000 000 unités
<b>Offre maximale :</b>	2 064 950 \$ pour un total de 13 766 332 unités
<b>Date de clôture :</b>	La clôture de l'Offre peut avoir lieu en une ou plusieurs tranches, dont la première a eu lieu le 21 juin 2023.

<b>Échange :</b>	Les Actions ordinaires sont cotées à la Canadian Securities Exchange (Bourse canadienne de valeurs, la « <b>CSE</b> ») sous le symbole « RAIL ». Les Bons de souscription ne sont pas cotés en bourse.
<b>Cours de clôture :</b>	Le cours de clôture des Actions ordinaires à la CSE le 26 juin 2023, soit le jour de bourse le plus récent avant la date du présent Document d'offre, était de 0,25 \$.

### **Description des Actions ordinaires**

Les porteurs d'Actions ordinaires n'ont aucun droit préférentiel d'achat pour des Actions ordinaires supplémentaires ou d'autres droits de souscription. Les Actions ordinaires n'ont aucun droit de conversion et ne sont pas assujetties à des dispositions de rachat ou de fonds d'amortissement. Toutes les Actions ordinaires ont droit à une part égale des dividendes provenant de sources légalement disponibles, lorsque, comme et si le conseil d'administration de la Société (le « **Conseil** »), et lors de la liquidation ou de la dissolution de la Société, qu'elle soit volontaire ou involontaire, de partager à parts égales ses actifs disponibles à la distribution à ses porteurs de titres.

Le Conseil est autorisé à émettre des Actions ordinaires supplémentaires selon ces conditions et pour toute considération que le Conseil jugera appropriée.

Les porteurs d'Actions ordinaires ont le droit de recevoir un avis et d'assister et de voter à toutes les assemblées des actionnaires (à l'exception des assemblées auxquelles seuls les porteurs d'une autre catégorie ou série d'actions ont le droit de voter). Chaque Action ordinaire donne droit à une voix.

### **Description des Bons de souscription**

Chaque Bon de souscription donnera au porteur le droit d'acquérir, sous réserve de rajustement dans certaines circonstances, une Action ordinaire à un prix d'exercice de 0,25 \$ par Action ordinaire jusqu'à 17 h. (Heure de Vancouver) À la date qui suit de 36 mois la date de clôture applicable, après quoi les Bons de souscription seront nuls et sans valeur.

Si, au cours d'une période de 10 jours de bourse consécutifs entre la date de clôture applicable et l'expiration des Bons de souscription, le cours moyen quotidien pondéré en fonction du volume des Actions ordinaires à la Canadian Securities Exchange (ou toute autre bourse où la majeure partie du volume de négociation a lieu) dépasse 0,50 \$ pour chacun de ces 10 jours consécutifs, la Société peut, dans les 30 jours suivant un tel événement, donner un avis écrit aux porteurs que les Bons de souscription expireront à 17 h. (Heure de Vancouver) Le 30e jour suivant la remise de l'avis, sauf si les porteurs l'exercent avant cette date. Sur réception de cet avis, les porteurs des Bons de souscription auront 30 jours pour exercer leurs Bons de souscription. Tous les Bons de souscription qui ne sont pas utilisés à 17 h (Heure de Vancouver) Expire le 30e jour suivant la remise de cet avis.

Les Bons de souscription seront régis par les modalités énoncées dans les certificats définitifs représentant les Bons de souscription (chacun, un « **Certificat de bon de souscription** ») remis aux investisseurs à la clôture de l'Offre. Les Certificats de bons de souscription prévoient un rajustement du nombre d'Actions / Bons de souscription pouvant être émis lors de l'exercice des Bons de souscription et/ou du prix d'exercice par Action ordinaire lors de la survenance de certains événements habituels.

Aucune fraction d'Action ordinaire ne sera émise à un porteur de Bons de souscription au moment de l'exercice de celle-ci, et aucune contrepartie en espèces ou autre ne sera versée au lieu de fractions d'actions. La détention de Bons de souscription ne fera pas du porteur un actionnaire de la Société et ne lui conférera aucun droit ou intérêt à l'égard des Bons de souscription, sauf dans les cas expressément prévus dans le Certificat de bons de souscription. Les porteurs de Bons de souscription n'auront aucun droit de vote, droit de préemption ou autre droit d'un porteur d'Actions ordinaires.

***Aucun organisme ou autorité de réglementation des valeurs mobilières n'a évalué le bien-fondé de ces valeurs mobilières ou examiné le présent Document d'offre. Toute déclaration contraire constitue une infraction. Cette offre peut ne pas vous convenir, et vous ne devriez investir que si vous êtes prêt à risquer la perte de votre investissement total. Pour la prise de cette décision de placement, vous devriez demander l'avis d'un courtier inscrit.***

**Railtown AI Technologies Inc. finance un émetteur inscrit en vertu de la Section 5A.2 du Règlement 45-106 sur les *dispenses de prospectus*. Dans le cadre de cette offre, l'émetteur représente ce qui suit :**

- **L'émetteur a des activités actives, et son actif principal n'est pas de la trésorerie, des équivalents de trésorerie ou sa cotation en bourse.**
- **L'émetteur a déposé tous les documents d'information périodiques et opportuns qu'il est tenu de déposer.**
- **Le montant total de cette offre, combiné au montant en dollar de toutes les autres offres faites en vertu de l'exemption de financement des émetteurs inscrits dans les 12 mois précédant immédiatement la date du présent Document d'offre, ne dépassera pas 5 000 000 \$.**
- **L'émetteur ne clôturera pas la présente offre à moins de croire raisonnablement qu'il a recueilli suffisamment de fonds pour répondre à ses objectifs d'affaires et à ses besoins de liquidité pendant une période de 12 mois suivant la distribution.**
- **L'émetteur n'affectera pas les fonds disponibles de cette offre à une acquisition qui est une opération d'acquisition ou de restructuration importante en vertu du droit des valeurs mobilières ou à toute autre opération pour laquelle l'émetteur demande l'approbation des porteurs de valeurs mobilières. »**

### **MISE EN GARDE CONCERNANT LES ÉNONCÉS PRÉVISIONNELS**

Certains énoncés contenus dans le présent Document d'offre sont des énoncés ou des renseignements prévisionnels (collectivement « **énoncés prévisionnels** »). La Société fournit des mises en garde indiquant les facteurs importants qui pourraient faire en sorte que les résultats réels de la Société diffèrent sensiblement de ceux projetés dans ces énoncés prévisionnels. Tout énoncé exprimant ou impliquant des discussions sur les attentes, les croyances, les plans, les objectifs, les hypothèses ou les événements ou le rendement futurs (souvent, mais pas toujours, au moyen de mots ou d'expressions comme « peut », « anticipe », « s'attend à », « estime », « envisage », « prévoit », « projection », « pourrait », « vision », « objectifs », « objectif » et « perspective ») ne sont pas des faits historiques et peuvent être prévisionnels. La Société a fondé ses énoncés prévisionnels en grande partie sur ses estimations, ses hypothèses et ses projections actuelles au sujet des événements et des tendances futurs qui, selon elle, à la date du présent Document d'offre, pourraient avoir une incidence sur ses activités, sa situation financière et ses résultats d'exploitation. Ces énoncés prévisionnels comprennent, entre autres, des énoncés relatifs au développement, à la fonctionnalité, à la commercialisation, à la diffusion et à l'adoption du logiciel d'IA de la Société et de ses diverses éditions; le plan progressif de la Société pour commercialiser son logiciel auprès de groupes ciblés; l'activité, les opérations et la rentabilité de la Société; la vente des Actions ordinaires et la clôture de l'Offre; l'utilisation prévue du produit de l'Offre; les objectifs d'affaires et les jalons de la Société; et l'incidence de la COVID-19 sur la Société.

Les énoncés prévisionnels sont fondés sur les attentes, les croyances, les hypothèses, les estimations et les prévisions actuelles au sujet des activités de la Société, de l'industrie et des marchés dans lesquels elle exerce ses activités. En faisant les énoncés prévisionnels inclus dans le présent Document d'offre, la Société a formulé diverses hypothèses, y compris, entre autres, que l'Offre sera complétée et que tout

financement supplémentaire requis sera disponible à des conditions raisonnables; la Société sera en mesure de réunir tout capital supplémentaire nécessaire à des conditions raisonnables pour exécuter le plan d'affaires de la Société; les activités actuelles de la Société se dérouleront comme prévu; les conditions commerciales et économiques générales ne changeront pas de manière défavorable significative; les coûts et les dépenses budgétés sont et continueront d'être exacts; les taux de change et d'intérêt futurs demeureront conformes aux attentes de la Société; la Société sera en mesure d'attirer et de conserver du personnel qualifié; les environnements politiques, juridiques et réglementaires dans lesquels la Société opère resteront stables; les approbations, licences et permis gouvernementaux, réglementaires et tiers requis seront obtenus à des conditions favorables; les marchés financiers et des capitaux resteront stables; et les effets de la COVID-19 sur les activités de la Société demeureront conformes aux attentes de la Société. Même si la direction croit que ces hypothèses sont raisonnables, elles peuvent s'avérer inexactes.

De par leur nature, les énoncés prévisionnels comportent de nombreux risques et incertitudes inhérents, tant généraux que particuliers, qui contribuent à la possibilité que les résultats prévus ne se produisent pas ou puissent être retardés. Les risques et incertitudes, dont beaucoup échappent au contrôle de la Société, comprennent, sans toutefois s'y limiter : l'incapacité de clôturer l'Offre; la capacité de la Société à achever le développement de ses produits et à établir un marché pour eux; les conditions concurrentielles dans l'industrie du logiciel-service (SaaS) qui pourraient empêcher la Société de devenir rentable; l'efficacité et l'efficience des dépenses de publicité et de promotion pour susciter l'intérêt pour les produits de la Société; la volatilité du prix des Actions ordinaires à la CSE; l'incapacité d'obtenir un financement supplémentaire; l'intention de la Société de ne pas verser de dividendes; les réclamations, les poursuites et autres procédures et contestations judiciaires; les conflits d'intérêts avec les administrateurs et la direction; et d'autres facteurs pertinents.

Les facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats réels de la Société diffèrent des énoncés prévisionnels comprennent son historique des pertes liées à l'exploitation, les risques technologiques, sa capacité d'obtenir le financement supplémentaire nécessaire pour atteindre les objectifs à long terme, sa dépendance à l'égard du personnel clé, y compris ses dirigeants; et les risques non assurés. Ces facteurs ne sont pas exhaustifs.

En outre, tout énoncé prévisionnel ne porte que sur la date à laquelle il est fait, et, sauf si la loi applicable l'exige, la Société ne s'engage à mettre à jour aucun énoncé prévisionnel pour tenir compte des événements ou circonstances postérieurs à la date à laquelle cet énoncé est fait ou pour tenir compte de la survenue d'événements imprévus. De nouveaux facteurs émergent de temps à autre, et il n'est pas possible pour la direction de prévoir tous ces facteurs et d'évaluer à l'avance l'impact de chacun de ces facteurs sur l'activité de la Société ou la mesure dans laquelle tout facteur, ou combinaison de facteurs, peut faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement de ceux contenus dans tout énoncé prévisionnel. Il ne peut y avoir aucune assurance que ces renseignements ou énoncés s'avéreront exacts et, par conséquent, les lecteurs ne devraient pas se fier indûment aux énoncés prévisionnels.

*Tous les énoncés prévisionnels contenus dans le présent Document d'offre sont expressément nuancés par les mises en garde qui précèdent. Les investisseurs éventuels devraient lire le présent Document d'offre dans son intégralité et consulter leurs propres conseillers professionnels pour évaluer les facteurs fiscaux, juridiques et de risque et d'autres aspects de leur placement.*

## **RÉSUMÉ DES ACTIVITÉS**

### **Quelles sont nos activités?**

La Société a été constituée en vertu de la *Business Corporations Act* (Colombie-Britannique) le 11 mai 2011 sous le nom 0910254 B.C. Ltd. Le 13 juillet 2011, la Société a changé de nom pour devenir Railtown Capital Corp., et le 15 août 2019, la Société a changé de nom pour devenir Railtown AI Technologies Inc. La Société n'a pas de filiales.

Le siège social de la Société est situé à l'adresse suivante : Unit 104, 8337 Eastlake Drive, Burnaby, BC V5A 4W2.

La Société est une entreprise d'intelligence artificielle (IA) qui développe des solutions SaaS AI Co-Pilot. Formés aux modèles de langage ciblés, les solutions AI Co-Pilots aident les équipes de développement de logiciels à détecter, analyser et corriger rapidement les erreurs dans leurs projets de développement, à créer automatiquement des notes de version de logiciel et à fournir des réponses basées sur les connaissances aux questions posées par les développeurs sur les applications. La plate-forme logicielle de la Société fournit également des tableaux de bord de la vélocité des équipes et des développeurs individuels qui permettent de suivre l'efficacité de la vélocité des Co-Pilots sur l'équipe dans son ensemble ou pour chaque développeur.

La Société a développé des solutions AI Co-Pilot pour Root Cause Analysis (RCA), Release Notes et Scrum Masters. Les Co-Pilots ont été spécialement conçus pour apporter l'IA aux développeurs de logiciels, contribuer à améliorer la productivité, réduire l'inefficacité, améliorer la qualité des produits, réduire les coûts et accélérer la vélocité de l'équipe technique.

#### Root Cause Analysis Co-Pilot (RCA Co-Pilot)

L'outil RCA Co-Pilot de l'émetteur se connecte aux systèmes de billetterie, aux serveurs de construction et aux services de journalisation et fait correspondre les tickets aux constructions dans chaque environnement en pointant directement vers toute modification de code qu'il reconnaît comme la cause première d'un problème, d'une erreur, d'un bogue ou d'une exception. Le RCA Co-Pilot s'intègre de manière transparente aux systèmes de suivi des tickets comme Azure DevOps, Jira ou Trello, aux processus de création CI/CD et aux journaux d'application. Le RCA Co-Pilot peut également offrir des services tels que Application Insights, Splunk ou Loggly.

Le RCA Co-Pilot détecte les erreurs au stade le plus précoce du pipeline CI/CD, puis fait apparaître ces erreurs avec des descriptions significatives sous forme d'alertes et envoie les alertes directement dans les canaux de l'équipe sur Slack ou Microsoft Teams afin que les équipes de développement puissent agir rapidement et en conséquence. L'identification et la résolution des erreurs dès les premières étapes du processus permettent d'économiser de l'argent, de réduire la dette technique et d'accélérer la productivité.

Le RCA Co-Pilot a une connaissance approfondie de la manière dont chaque erreur affecte une application et donne la priorité aux erreurs au fur et à mesure qu'elles apparaissent. Cela permet de corriger plus rapidement les erreurs critiques en donnant la priorité à celles qui doivent être corrigées en premier. En parallèle, le RCA Co-Pilot classe intelligemment les erreurs et les met en corrélation avec les travaux réalisés, ce qui permet aux équipes de développement de suivre les corrections jusqu'à la production.

#### Release Notes Co-Pilot

L'outil Release Notes Co-Pilot de la société génère des notes de publication à partir des tickets des développeurs. Cela signifie que les équipes de développement de produits n'ont plus besoin d'examiner manuellement les tickets et la documentation pour commencer à rédiger leurs notes de publication. Grâce à Release Notes Co-Pilot, les équipes peuvent générer un premier projet de notes de publication en moins de deux minutes. La Société modernise la génération des notes de publication en adoptant une approche très agile et axée sur l'IA grâce à son moteur d'IA. L'outil Release Note Co-Pilot crée un résumé des ensembles de tickets complétés et le présente dans un format clair, descriptif et professionnel à l'intention des utilisateurs finaux, des ingénieurs et des chefs d'équipe, ainsi que du personnel de marketing et de gestion.

### Scrum Master Chat Co-Pilot

Le Scrum Master de l'émetteur est un Chat Co-Pilot basé sur la connaissance et formé sur un modèle linguistique ciblé (TLM). Les TLM sont construits à partir des données et de la logique des tickets des développeurs, des déploiements de logiciels et des journaux de toute application logicielle connectée à la plate-forme Railtown. Cela permet au Scrum Master Chat Co-Pilot de fournir aux développeurs des réponses précises et motivées à toutes les questions qu'ils se posent sur l'application et l'équipe qui y travaille.

L'outil Scrum Master Chat Co-Pilot est formé à une grande quantité de données relatives à l'application logicielle, ce qui lui permet de rechercher et d'extraire rapidement des informations pertinentes. Il s'appuie sur les dernières technologies de traitement automatique du langage naturel (NLP) et d'apprentissage automatique de Railtown pour comprendre les questions des développeurs et fournir des réponses précises en temps réel.

L'outil Scrum Master Chat Co-Pilot peut fournir des informations sur un large éventail de sujets, y compris des extraits de code, des erreurs de construction, des corrections de bogues, des problèmes de performance, et plus encore. Les développeurs peuvent poser des questions spécifiques au Co-Pilot ou décrire le problème auquel ils sont confrontés, et le Co-Pilot leur fournira des informations pertinentes et exploitables pour les aider à résoudre le problème. L'outil Scrum Master Chat Co-Pilot tire également des enseignements des commentaires qu'il reçoit des développeurs et améliore en permanence sa capacité à fournir des réponses précises. Plus il est utilisé, plus il acquiert de connaissances, ce qui fait du Co-Pilot une ressource de plus en plus précieuse pour les équipes de développement de logiciels.

### **Développements récents**

Le 20 mars 2023, la Société a annoncé que la première de ses solutions Co-Pilot alimentées par l'IA, le Release Notes Co-Pilot, était disponible à l'achat sur l'Azure Marketplace de Microsoft. L'outil Release Notes Co-Pilot est disponible sur abonnement payant pour plus de 400 000 partenaires Microsoft dans le monde. Dans le cadre de l'offre Azure Marketplace, la Société a également annoncé que le Co-Pilot était disponible derrière un paywall, de sorte que les partenaires non Microsoft peuvent acheter la solution directement sur le site Web de l'émetteur, [www.railtown.ai](http://www.railtown.ai).

Le 14 février 2023, la Société a annoncé que le Dr Eldad Haber rejoindrait le Conseil consultatif de l'émetteur. Le Dr Haber est professeur de sciences informatiques et titulaire d'une chaire de recherche industrielle du CRSNG à l'Université de Colombie-Britannique. Il travaille dans le domaine des problèmes inverses de calculs avec des applications d'apprentissage automatique, les géosciences et l'imagerie médicale.

Le 8 février 2023, la Société a annoncé le lancement de « RailNotes for Release Notes », une application unique en son genre qui utilise le moteur d'IA propriétaire de l'émetteur ainsi que le traitement du langage naturel pour créer automatiquement des notes de publication.

### **Faits importants**

Il n'y a pas de faits importants concernant les titres distribués qui n'ont pas été divulgués ailleurs dans le présent Document d'offre ou dans tout autre document déposé par la Société au cours des 12 mois précédant la date du présent Document d'offre.

### **Quels sont les objectifs commerciaux que nous espérons atteindre avec les fonds disponibles?**

Le principal objectif commercial de la Société au cours des 12 prochains mois est d'accélérer la commercialisation de sa plate-forme logicielle et, en particulier, de poursuivre les initiatives d'acquisition de clients. Plus précisément, la Société prévoit d'élargir sa proposition de valeur, sa marque, ses offres commerciales et sa portée commerciale pour un coût approximatif de 200 000 dollars, d'investir dans une

campagne d'acquisition progressive d'utilisateurs pour accélérer la croissance des revenus pour un coût approximatif de 500 000 dollars, de poursuivre les activités de recherche et de développement en cours et d'assumer les frais généraux et administratifs. Aucun événement important ne doit se produire pour que la Société atteigne ces objectifs, et il n'y a pas non plus de période spécifique au cours de laquelle chaque événement devrait se produire.

La Société n'a pas l'intention de consacrer plus de 10 % des fonds disponibles à la recherche et au développement de produits ou de services. Au lieu de cela, la Société a l'intention de consacrer une part importante des fonds disponibles aux rémunérations et aux avantages sociaux, ce qui inclut une composante recherche et développement compte tenu de la nature de l'activité de la Société.

### UTILISATION DES FONDS DISPONIBLES

#### Quels seront nos fonds disponibles à la clôture de l'Offre?

		Dans l'hypothèse d'une Offre minimale uniquement (\$)	Dans l'hypothèse de 100 % de l'Offre (\$)
A	Montant à lever par l'Offre	1 200 000	2 064 950
B	Commissions et frais de vente	Zéro	88 000
C	Estimation des coûts de l'Offre (par exemple, frais juridiques, comptables, d'audit)	20 000	20 000
D	Produit net de l'Offre : $D = A - (B + C)$	1 180 000	1 956 950
E	Fonds de roulement au 31 mai 2023	37 000	37 000
F	Autres sources de financement	35 000 <sup>(1)</sup>	35 000 <sup>(1)</sup>
G	Total des fonds disponibles : $G = D + E + F$	1 252 000	2 028 950

<sup>(1)</sup> Représente les fonds à recevoir par la Société dans le cadre d'une allocation pour améliorations locatives.

#### Comment utiliserons-nous les fonds disponibles?

La Société a l'intention d'utiliser les fonds disponibles comme suit :

Description de l'utilisation prévue des fonds disponibles par ordre de priorité	Dans l'hypothèse d'une Offre minimale uniquement (\$)	Dans l'hypothèse de 100 % de l'Offre (\$)
Rémunérations et avantages sociaux	870 000	870 000
Vente et marketing	75 000	700 000
Frais de bureau	60 000	60 000
Frais professionnels	85 000	85 000

Description de l'utilisation prévue des fonds disponibles par ordre de priorité	Dans l'hypothèse d'une Offre minimale uniquement (\$)	Dans l'hypothèse de 100 % de l'Offre (\$)
Frais d'inscription et de dépôt	20 000	20 000
Frais de consultation externe	120 000	120 000
Fonds de roulement non alloué	22 000	173 950
<b>Total</b>	<b>1 252 000</b>	<b>2 028 950</b>

Remarques :

1. La répartition du capital mentionnée ci-dessus représente les intentions actuelles de la Société sur la base de ses plans et de sa situation commerciale actuels, qui pourraient changer à l'avenir en fonction de l'évolution de ses plans et de sa situation commerciale. Bien que la Société ait l'intention d'utiliser le produit de l'Offre comme indiqué ci-dessus, il peut y avoir des circonstances où, pour des raisons commerciales valables, une réaffectation des fonds peut être jugée prudente ou nécessaire et peut varier matériellement de ce qui est indiqué ci-dessus, étant donné que les montants effectivement alloués et dépensés dépendront d'un certain nombre de facteurs, y compris la capacité de la Société à exécuter son plan d'affaires. Voir « *Mise en garde concernant les énoncés prévisionnels* ».
2. Les états financiers intermédiaires condensés les plus récents de la Société comprenaient une note sur la continuité de l'exploitation. En évaluant la continuité de l'exploitation, la direction est consciente des pertes récurrentes, des flux financiers négatifs continus et de la dépendance permanente à l'égard des activités de financement qui peuvent jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son activité. La Société est une entreprise d'intelligence artificielle (IA) qui développe des solutions SaaS AI Co-Pilot qui, de par leur nature, impliquent un niveau de risque élevé. Rien ne garantit que les activités et la stratégie de la Société lui permettront de devenir rentable ou de le rester à l'avenir. L'Offre vise à permettre à la Société de poursuivre ses activités et ne devrait pas avoir d'incidence sur la décision d'inclure une note de continuité d'exploitation dans ses prochains états financiers annuels.
3. Aucun des fonds disponibles ne sera versé à un initié, un associé ou une entreprise affiliée de la Société, à l'exception des salaires ou des frais de consultation versés par la Société à ses dirigeants et/ou administrateurs dans le cours normal de ses activités.

**Comment avons-nous utilisé les autres fonds que nous avons levés au cours des 12 derniers mois?**

Le 17 novembre 2022, la Société a annoncé qu'elle avait conclu un placement privé sans intermédiaire pour un produit brut total de 565 000 \$ (le « **Financement** »). Le Financement était composé d'unités (chacune, une « **Unité** ») au prix de 1 000 \$ l'unité, chaque unité étant composée (i) d'une débenture convertible non garantie de l'émetteur d'un montant en capital de 1 000 \$ qui vient à échéance dans 36 mois, porte intérêt simple au taux de 10 % par an et est convertible en Actions ordinaires au prix de 0,15 \$ l'Action ordinaire, sous réserve des mécanismes d'ajustement habituels, et (ii) de 3 335 Bons de souscription d'actions, chacun pouvant être exercé contre une Action ordinaire au prix de 0,30 \$ l'Action ordinaire sur une période de 36 mois. Dans le cadre de cette annonce, la Société a déclaré qu'elle prévoyait d'utiliser le produit du Financement pour l'acquisition de nouveaux clients, le marketing et ses besoins généraux.



Le tableau ci-dessous résume la manière dont la Société a utilisé le produit du Financement. Compte tenu de la déclaration générale décrite ci-dessus, il n'y a pas eu d'écarts significatifs par rapport à l'information antérieure et aucun impact correspondant sur la capacité de l'émetteur à atteindre ses objectifs commerciaux et à franchir les étapes importantes.

Description	Montant (\$)
Rémunérations et avantages sociaux	260 000
Vente et marketing	80 000
Frais de consultation externe	83 000
Frais de bureau	32 000
Améliorations locatives	42 000
Frais d'inscription et de dépôt	5 000
Frais professionnels	3 000
<b>Total</b>	<b>505 000 <sup>(1)</sup></b>

<sup>(1)</sup> Reflète le produit net du Financement après paiement des frais et commissions.

## FRAIS ET COMMISSIONS

### Qui sont les courtiers ou les intermédiaires que nous avons engagés dans le cadre de cette offre, le cas échéant, et quels sont leurs honoraires?

À la date du présent Document d'offre, la société n'a engagé aucun courtier ou intermédiaire dans le cadre de l'Offre.

La Société a l'intention de verser une commission au comptant d'un montant maximum de 1 100 000 \$ dans le cadre de l'Offre, correspondant à 8 % du produit brut de la vente des Actions ordinaires aux investisseurs directement présentés à la Société par des intermédiaires éligibles. En outre, la Société prévoit d'émettre des bons de souscription d'Actions ordinaires correspondant à 8 % du nombre d'Unités émises à des investisseurs directement présentés à la Société par des intermédiaires éligibles pour un montant maximum de 1 100 000 \$ de l'Offre, chaque bon de souscription pouvant être exercé contre une Action ordinaire au prix de 0,15 \$ l'Action ordinaire sur une période de 36 mois. Ces bons de souscription seront soumis aux mêmes conditions d'accélération que les Bons de souscription pouvant être émis aux investisseurs dans le cadre de l'Offre.

La Société peut également verser une commission d'associé forfaitaire à certains intermédiaires éligibles.

## DROITS DES ACHETEURS

### Droits d'action en cas de fausse déclaration

**Si le présent Document d'offre contient des informations fausses ou trompeuses, vous avez le droit**

**(a) d'annuler votre achat de ces titres auprès de la Société, ou**

**(b) de demander des dommages-intérêts contre la Société et pouvez, dans certaines juridictions, avoir un droit légal à des dommages-intérêts de la part d'autres personnes.**

**Ces droits vous sont ouverts, que vous vous soyez ou non fié à la fausse déclaration. Cependant, il existe plusieurs circonstances qui limitent vos droits. En particulier, vos droits peuvent être limités si vous aviez connaissance de la fausse déclaration au moment où vous avez acheté les titres.**

**Si vous comptez vous prévaloir des droits décrits au paragraphe (a) ou (b) ci-dessus, vous devez le faire dans des délais de prescription stricts.**

**Vous devez vous reporter aux dispositions applicables de la législation sur les valeurs mobilières de votre province ou territoire pour connaître les détails de ces droits ou vous adresser à un conseiller juridique.**

### **INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES**

**Où trouver plus d'informations à notre sujet?**

Vous pouvez accéder aux documents d'information continue de la Société sous son profil à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com). L'adresse du site Web de la Société est la suivante : [www.railtown.ai](http://www.railtown.ai).

### **DATE ET CERTIFICAT**

**Le présent Document d'offre, ainsi que tout document déposé en vertu de la législation canadienne sur les valeurs mobilières à compter du 27 juin 2022, contient des informations sur tous les faits importants concernant les titres distribués et ne contient pas d'informations fausses ou trompeuses.**

Date : 27 juin 2023

*(signé) « Cory Brandolini »*

*(signé) « Paul Woodward »*

Cory Brandolini  
Directeur général

Paul Woodward  
Directeur financier