

Les titres décrits dans le présent prospectus ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa; ils ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites. Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans le présent prospectus; toute personne qui donne à entendre le contraire commet une infraction. Ces titres n'ont pas été ni ne seront inscrits en vertu de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée (la « Loi de 1933 »), ou de toute autre loi étatique sur les valeurs mobilières et, sous réserve de certaines exceptions, ils ne peuvent être offerts ni vendus aux États-Unis. Se reporter à la rubrique intitulée « Mode de placement ».

PROSPECTUS

Premier appel public à l'épargne

Le 24 août 2004



IBI INCOME FUND

48 000 000 \$

4 800 000 PARTS

Le présent prospectus vise le placement (le « placement ») de 4 800 000 parts (les « parts ») de IBI Income Fund (le « Fonds »). Le Fonds est une fiducie à capital variable et à vocation limitée sans personnalité morale constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario pour détenir indirectement 50 %, en supposant la levée intégrale de l'option pour attributions excédentaires décrite ci-après (environ 48 % si l'option pour attributions excédentaires n'est pas levée) des participations de commanditaire en circulation du Groupe IBI, société de personnes formée sous le régime des lois de la province d'Ontario aux fins du présent placement. Le Groupe IBI acquerra certains des éléments d'actif qui sont actuellement utilisés par la société de personnes existante, exploitée sous la dénomination Le Groupe IBI (« Management Partnership »), afin d'exercer ses activités qui consistent à fournir des services professionnels, notamment en matière de planification, de conception, d'implantation et d'analyse de l'exploitation ainsi que d'autres services d'experts-conseils dans les quatre grands champs d'exploitation, soit l'urbanisme, les installations immobilières, les réseaux de transport et les systèmes.

Le Fonds a l'intention d'effectuer des distributions mensuelles de ses liquidités disponibles aux porteurs de parts (les « porteurs de parts »), quoique de telles distributions ne sont pas garanties. La distribution en espèces initiale devrait être effectuée vers le 29 octobre 2004 pour la période allant de la clôture du placement au 30 septembre 2004 et est estimée à 0,09375 \$ la part. Se reporter à la rubrique intitulée « Description du Fonds — Politique de distribution ». Le Fonds sera entièrement tributaire de l'exploitation et des éléments d'actif du Groupe IBI (tel que ce terme est défini dans les présentes). Par conséquent, les distributions en espèces ne sont pas garanties et fluctueront en fonction du rendement du Groupe IBI. Le montant réel distribué à l'égard des parts dépendra de nombreux facteurs, notamment du rendement de l'exploitation et du rendement financier, des clauses restrictives d'un contrat de prêt et des fluctuations du fonds de roulement du Groupe IBI. La valeur marchande des parts pourrait se détériorer si le Fonds est incapable d'atteindre ses objectifs de distributions en espèces dans l'avenir et cette détérioration pourrait être importante.

PRIX : 10,00 \$ LA PART

	Prix d'offre ¹⁾	Rémunération des preneurs fermes	Produit net ²⁾
La part	10,00 \$	0,60 \$	9,40 \$
Placement total ³⁾	48 000 000 \$	2 880 000 \$	45 120 000 \$

Notes :

- 1) Le prix d'offre des parts a été établi par voie de négociation entre le Fonds, Management Partnership et les preneurs fermes. Aucune évaluation de tiers n'a été obtenue dans le cadre de l'établissement du prix des parts.
- 2) Avant la déduction des dépenses liées au placement estimées à 2 150 000 \$, qui, avec la rémunération des preneurs fermes, seront payées à même le produit tiré du placement. Les dépenses liées au placement et la rémunération des preneurs fermes seront payées par Le Groupe IBI. Se reporter à la rubrique intitulée « Financement, acquisition et opérations connexes ».
- 3) Le Fonds a octroyé aux preneurs fermes une option pour attributions excédentaires, qui peut être levée pendant une période de 30 jours à compter de la date de clôture du placement, en vue de souscrire au total jusqu'à 225 778 parts supplémentaires, selon les mêmes modalités que celles qui sont énoncées ci-dessus uniquement à des fins de couverture des attributions excédentaires, s'il y a lieu, et à des fins de stabilisation du marché. Si l'option pour attributions excédentaires est intégralement levée, le « prix d'offre » global, la « rémunération des preneurs fermes » et le « produit net » s'élèveront respectivement à 50 257 780 \$, 3 015 467 \$ et 47 242 313 \$. Le présent prospectus vise le placement de l'option pour attributions excédentaires ainsi que l'émission et le transfert ultérieur des parts pouvant être émises à la levée de cette option. Se reporter à la rubrique intitulée « Mode de placement ».

Un placement dans les parts est assujéti à un grand nombre de risques que les souscripteurs éventuels devraient prendre en considération. Les distributions en espèces versées aux porteurs de parts ne sont pas garanties et dépendent de la capacité du Groupe IBI à verser des distributions en espèces qui proviendront entièrement de ses activités, lesquelles sont assujéties à bon nombre de risques. Se reporter à la rubrique intitulée « Facteurs de risque ».

Le rendement après impôt pour les porteurs de parts relativement à un placement dans les parts assujéti à l'impôt sur le revenu fédéral canadien dépendra, en partie, de la composition aux fins de l'impôt des distributions versées par le Fonds, dont des tranches peuvent être entièrement ou partiellement imposables ou peuvent constituer des remboursements de capital non imposables. La composition des distributions en espèces aux fins de l'impôt peut changer au fil du temps et, par conséquent, avoir une incidence sur le rendement après impôt pour les épargnants. Selon la direction, les porteurs de parts devront payer de l'impôt sur la quasi-totalité des distributions et celles-ci ne constitueront pas un remboursement de capital. Se reporter à la rubrique intitulée « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».

À l'heure actuelle, il n'existe aucun marché par l'intermédiaire duquel les parts peuvent être vendues et il pourrait être impossible pour les acquéreurs de revendre les titres souscrits aux termes du présent prospectus. Aucune demande pour obtenir une note de stabilité à l'égard des parts n'a été présentée à une agence de notation ni n'a été obtenue d'une telle agence.

La Bourse de Toronto a conditionnellement approuvé l'inscription des parts. L'inscription est assujéti au respect par le Fonds de toutes les exigences de la Bourse de Toronto au plus tard le 16 novembre 2004, notamment le placement des parts auprès d'un nombre maximal de porteurs de parts publics.

Les preneurs fermes dans le cadre du placement sont Marchés mondiaux CIBC inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Valeurs Mobilières TD inc. et Financière Banque Nationale inc. (collectivement, les « preneurs fermes »). Dans le cadre du présent placement, les preneurs fermes peuvent effectuer des attributions excédentaires ou des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des parts à des niveaux différents de ceux qui pourraient autrement avoir cours sur le marché libre.

Les preneurs fermes offrent conditionnellement les parts pour leur compte, sous réserve de leur vente préalable et sous les réserves d'usage concernant leur émission, leur vente et leur livraison par le Fonds et leur acceptation par les preneurs fermes, conformément aux conditions contenues dans la convention de prise ferme dont il est question à la rubrique intitulée « Mode de placement », et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par Goodman and Carr LLP, pour le compte de Management Partnership, du Fonds, de la Fiducie de portefeuille, de IBI LP et du Groupe IBI, et par Goodmans s.r.l., pour le compte des preneurs fermes. Les souscriptions seront reçues sous réserve du droit de les rejeter ou de les répartir en totalité ou en partie et les preneurs fermes se réservent le droit de clore les registres de souscription en tout temps sans préavis. Un certificat d'inscription en compte seulement représentant les parts sera délivré sous forme nominative à La Caisse canadienne de dépôt de valeurs limitée (la « CDS ») ou à son prête-nom et sera déposé auprès de la CDS à la date de clôture du placement, qui devrait avoir lieu vers le 31 août 2004, ou à toute date ultérieure dont pourront convenir le Fonds et les preneurs fermes, mais en aucun cas plus tard que le 14 septembre 2004 (la « date de clôture »). Le souscripteur de parts recevra uniquement une confirmation d'achat du courtier inscrit qui est un adhérent à la CDS et auprès duquel ou par l'entremise duquel les parts sont souscrites.

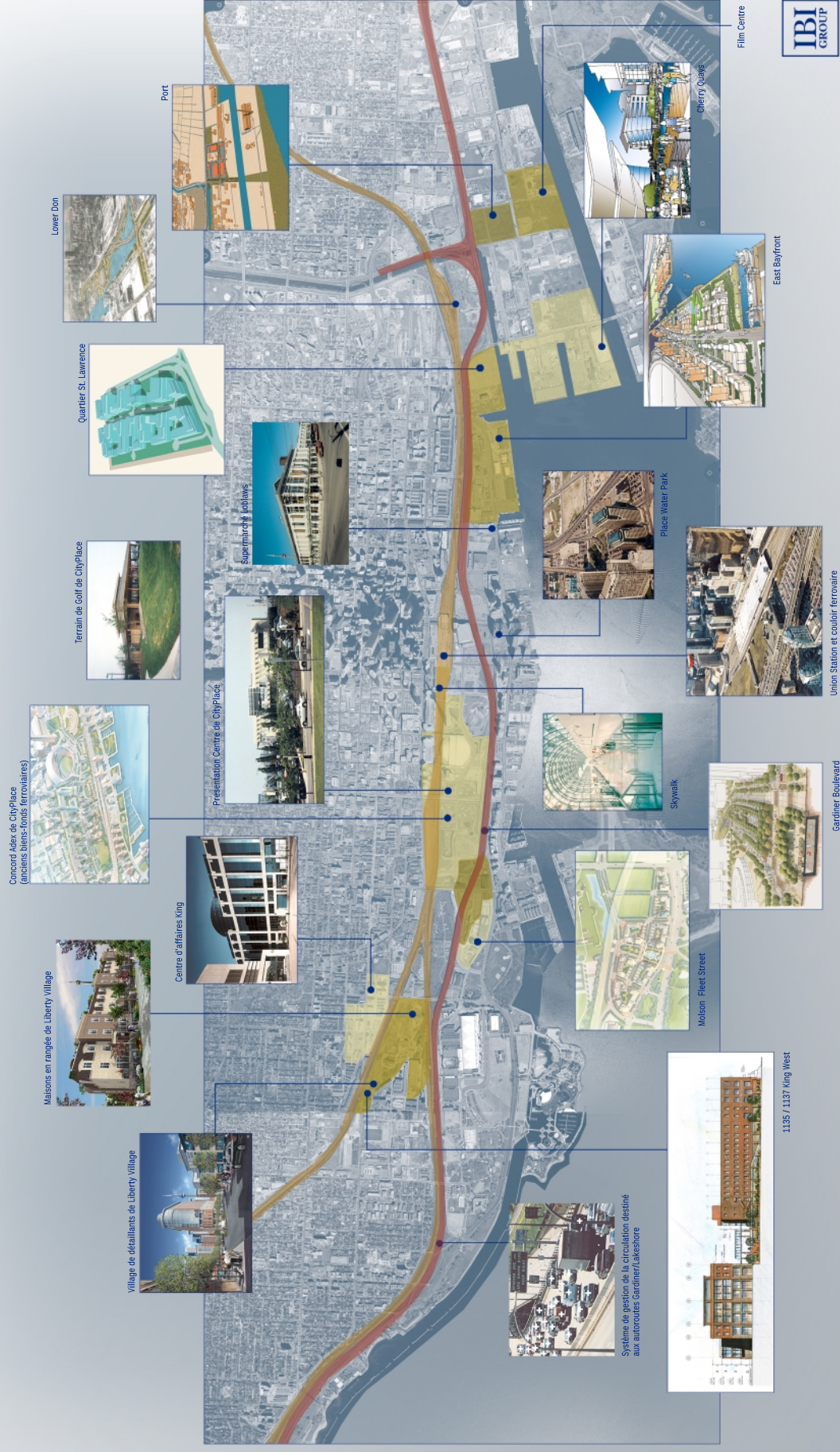
Expérience dans le secteur riverain de Toronto

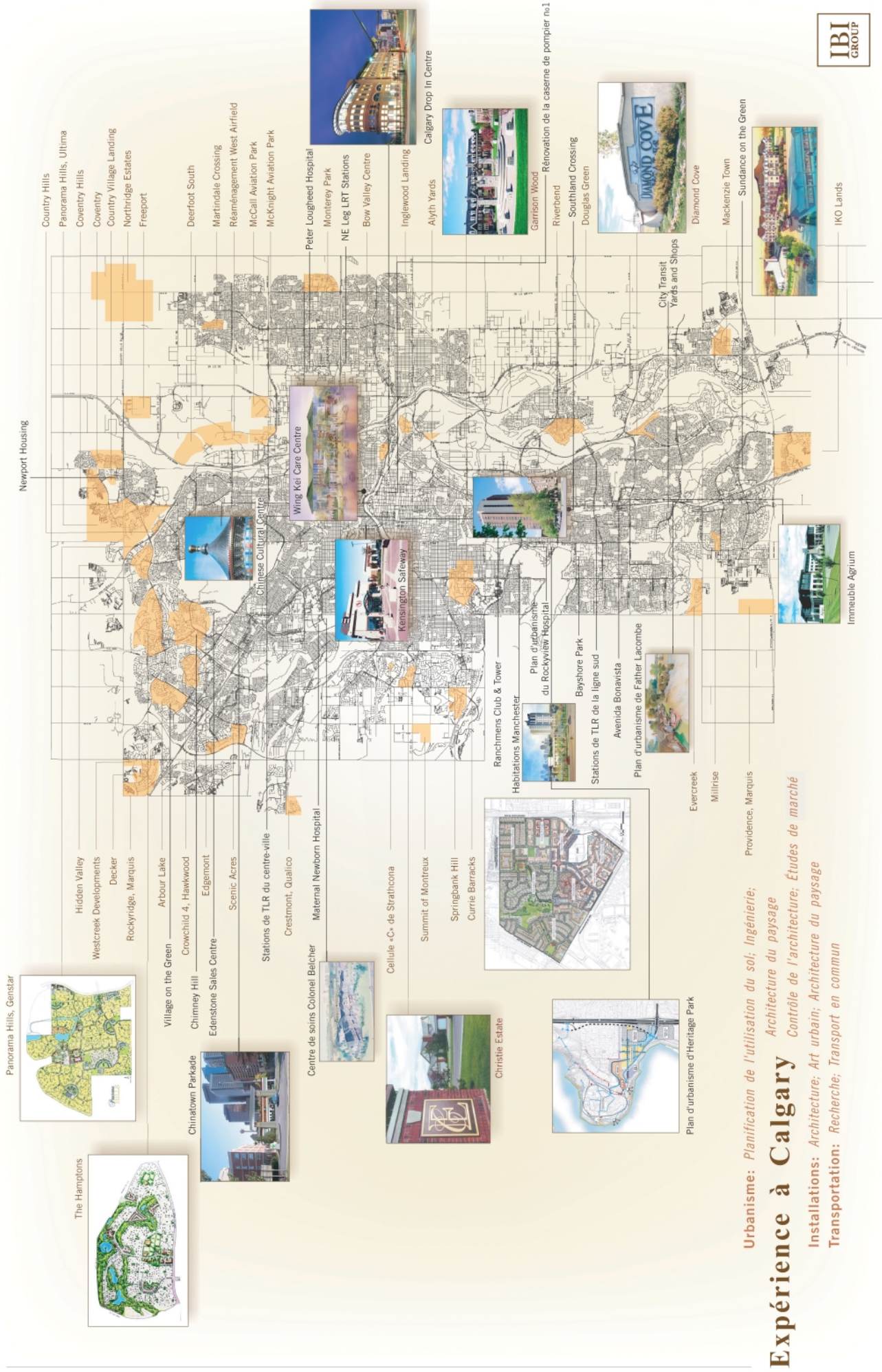
Urbanisme: planification de l'utilisation du sol; développement durable; ingénierie des chantiers; contrôle réglementaire; processus d'approbation; recherche de biens immobiliers; économie et finances

Installations: architecture; programmation; art urbain; architecture du paysage

Transports: recherche; transport en commun; transport de marchandises; activités liées à la circulation; stationnement; postes de péage;

Systèmes: Systèmes de transport intelligents; systèmes de communications; systèmes de construction; élaboration et intégration de logiciels; soutien des activités





Urbanisme: Planification de l'utilisation du sol; Ingénierie; Providence, Marquis

ence à Calgary

Architecture du paysage

Contrôle de l'architecture; Études de marché

Installations: Architecture; Art urbain; Architecture du paysage

Transportation: Recherche; Transport en commun

Expérience à Edmonton

Urbanisme: planification de l'utilisation du sol, ingénierie, architecture du paysage
Installations: planification de l'utilisation du sol, ingénierie, architecture du paysage
Transports: planification fonctionnelle, conception, transport en commun
Systèmes: communications, contrôle du transport

QUARTERS CUMBERLAND/CARLTON/
HUDSON/OXFORD



QUARTER THE GRANGE



THE HAMPTONS



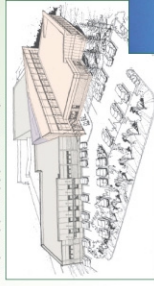
RIVERBEND / FALCONER



TERWILLEGAR GARDENS



UNIVERSITÉ DE L'ALBERTA
- AGRIFOOD DISCOVERY PLACE



UNIVERSITÉ DE L'ALBERTA
- EAST CAMPUS



WINDERMERE
RIDGE



EPS SOUTH EAST



COUNTRY CLUB



COMPUTER RENTAL CENTRE



COUNTY OF STERLING
CENTRE D'EXPLORATION SHERWOOD
PARK-ATCO GAS



RAILTOWN PARK



EPS NORTH DIVISION



QUARTIER EAUX CLAIRES



BELLE RIVE



INSTALLATION DE COURS ET
DE FORMATION



SERVICES D'INGENIERIE



TABLE DES MATIÈRES

	<u>Page</u>		<u>Page</u>
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT	4	DESCRIPTION DE IBI LP	77
ÉNONCÉS PROSPECTIFS	5	DESCRIPTION DU COMMANDITÉ	78
MESURES HORS PCGR	5	DESCRIPTION DU GROUPE IBI	79
SOMMAIRE DU PROSPECTUS	6	DROITS D'ÉCHANGE	85
SOMMAIRE DU PLACEMENT	12	ANALYSE DE L'ENCAISSE DISTRIBUABLE	85
GLOSSAIRE	17	PRINCIPAUX RENSEIGNEMENTS FINANCIERS CONSOLIDÉS DU GROUPE IBI	87
IBI INCOME FUND ET AUTRES PARTIES	22	RAPPROCHEMENT DU BÉNÉFICE NET AU BAIIA ET AU BAIIA RAJUSTÉ . . .	87
APERÇU GÉNÉRAL DU SECTEUR	22	RAPPORT DE GESTION	89
ACTIVITÉS DE IBI	26	MODE DE PLACEMENT	96
Survol	26	EMPLOI DU PRODUIT	97
Atouts concurrentiels	27	PRINCIPAUX PORTEURS DE PARTS	98
Stratégie de croissance	32	PROMOTEUR ET MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES	98
Services/Clients	34	CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES	98
Stratégie commerciale et modèle d'exploitation	40	CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES AMÉRICAINES	104
Dépenses en immobilisations	43	FACTEURS DE RISQUE	110
Personnel	44	CONTRATS IMPORTANTS	118
Concurrence	45	QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE	119
Réglementation	46	POURSUITES JUDICIAIRES	119
Propriété intellectuelle	46	VÉRIFICATEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	119
Questions d'ordre juridique et assurance . .	48	DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES	119
Installations	48	ÉTATS FINANCIERS	F-1
FINANCEMENT, ACQUISITION ET OPÉRATIONS CONNEXES	49		
PARTICIPATION RETENUE	51		
PRINCIPAUX CONTRATS	51		
FIDUCIAIRES, ADMINISTRATEURS ET MEMBRES DE LA DIRECTION	52		
DESCRIPTION DU FONDS	61		
DESCRIPTION DE LA FIDUCIE DE PORTEFEUILLE	72		

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

Selon la législation en vigueur en date des présentes et sous réserve du respect des normes prudentes en matière de placement et des dispositions et restrictions générales des lois suivantes (et, s'il y a lieu, des règlements pris en application de ces lois) et, dans certains cas, sous réserve du respect des exigences supplémentaires relatives aux politiques, aux normes, aux procédures ou aux objectifs en matière de placement ou de prêt et, dans certains cas, sous réserve du dépôt de ces politiques, normes, procédures ou objectifs, si la date des présentes était la date de clôture du placement, les parts ne constitueraient pas des placements interdits aux termes des lois suivantes :

Loi sur les sociétés d'assurances (Canada)

Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt (Canada)

Loi sur les associations coopératives de crédit
(Canada)

Loi de 1985 sur les normes de prestation de pension
(Canada)

La loi intitulée *Loan and Trust Corporations Act*
(Alberta)

La loi intitulée *Insurance Act* (Alberta)

La loi intitulée *Employment Pension Plans Act*
(Alberta)

La loi intitulée *Alberta Heritage Savings Trust Fund Act* (Alberta)

La loi intitulée *Financial Institutions Act*
(Colombie-Britannique)

La loi intitulée *Pension Benefits Standards Act*
(Colombie-Britannique)

Loi sur les assurances (Manitoba)

Loi sur les régimes de retraite (Manitoba)

Loi sur les fiduciaires (Manitoba)

La loi intitulée *Pension Benefits Act*
(Nouvelle-Écosse)

La loi intitulée *Trustee Act* (Nouvelle-Écosse)

Loi sur les régimes de retraite (Ontario)

Loi sur les fiduciaires (Ontario)

Loi sur les sociétés de prêt et de fiducie (Ontario)

Loi sur les assurances (Québec)

Loi sur les sociétés de fiducie et les sociétés d'épargne (Québec)

Loi sur les régimes complémentaires de retraite
(Québec)

La loi intitulée *The Pension Benefits Act, 1992*
(Saskatchewan)

De l'avis de Goodman and Carr LLP, conseillers juridiques du Fonds, et de Goodmans s.r.l., conseillers juridiques des preneurs fermes, sous réserve que le Fonds constitue une fiducie de fonds commun de placement au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la « Loi de l'impôt ») à la date du présent prospectus : (i) les parts constitueront des placements admissibles aux termes de la Loi de l'impôt pour les fiducies régies par des régimes enregistrés d'épargne-retraite, des fonds enregistrés de revenu de retraite, des régimes de participation différée aux bénéfices et des régimes enregistrés d'épargne-études, comme chacun de ces termes est défini dans la Loi de l'impôt (collectivement, les « régimes ») à cette date; et (ii) en se fondant, en partie, sur une attestation du Fonds en ce qui a trait à certaines questions de fait, si les parts étaient émises à la date du présent prospectus, elles ne constitueraient pas à cette date des « biens étrangers » aux fins de l'impôt imposé aux termes de la partie XI de la Loi de l'impôt sur les régimes (à l'exception des régimes enregistrés d'épargne-études), les placements enregistrés et les autres entités exonérées d'impôt, y compris la plupart des régimes de pension ou des fonds enregistrés de pension. Les régimes enregistrés d'épargne-études ne sont pas assujettis aux règles en matière de biens étrangers. Se reporter aux rubriques intitulées « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes » et « Facteurs de risque ».

Le Fonds constituera une « fiducie de revenu d'entreprise » et les parts constitueront un « bien de placement restreint », comme il est décrit dans les propositions budgétaires (comme ce terme est défini ci-après). Certains épargnants, y compris les fiducies régies par des régimes de pension agréés et des sociétés de gestion de pension, seront tenus de payer un impôt à titre de pénalité à compter de 2005 s'ils détiennent un bien de placement restreint ou des parts d'une fiducie de revenu d'entreprise en proportion supérieure aux limites prévues dans les propositions budgétaires. Les propositions budgétaires ne proposent pas que les régimes seront assujettis à cet impôt de pénalité. Le 18 mai 2004, le ministre des Finances (Canada) a annoncé que les propositions budgétaires seront différées pour permettre la tenue de consultations avec les représentants des secteurs des régimes de pension et des placements, les gouvernements provinciaux et les autres parties intéressées. Se reporter à la rubrique intitulée « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Propositions budgétaires ».

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains énoncés figurant dans le présent prospectus peuvent constituer des énoncés « prospectifs » comportant des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs pouvant faire en sorte que les résultats, les réalisations et le rendement réels du Fonds, de la Fiducie de portefeuille, de IBI LP, du Groupe IBI ou du secteur diffèrent de façon importante des résultats, des réalisations ou du rendement futurs exprimés explicitement ou implicitement dans ces énoncés prospectifs. Lorsqu'ils sont utilisés dans le présent prospectus, ces énoncés comprennent des mots tels que « pouvoir », « prévoir », « s'attendre à », « croire », « planifier » et d'autres mots similaires. Ces termes reflètent les attentes actuelles de la direction concernant les événements et le rendement d'exploitation futurs et ne sont pertinents qu'en date du présent prospectus. Ces énoncés prospectifs comportent un certain nombre de risques et d'incertitudes. Se reporter à la rubrique intitulée « Facteurs de risque ». Bien que les énoncés prospectifs figurant dans le présent prospectus soient fondés sur ce que la direction considère être des hypothèses raisonnables, le Fonds ne peut garantir aux investisseurs que les résultats réels seront conformes à ces énoncés prospectifs. Les énoncés prospectifs sont faits en date du présent prospectus, et le Fonds n'est aucunement responsable de leur mise à jour ou de leur révision afin de tenir compte de nouveaux événements ou circonstances.

MESURES HORS PCGR

Les renvois faits dans le présent prospectus au terme « BAIIA » s'entendent du bénéfice avant intérêts, impôts sur le revenu et amortissement. La direction est d'avis qu'en plus du revenu net (de la perte), le BAIIA constitue une mesure supplémentaire utile étant donné qu'il fournit aux épargnants une indication de la liquidité disponible aux fins de distribution avant le service de la dette, les dépenses en immobilisations et les impôts sur le revenu. Toutefois, les épargnants devraient être mis en garde que le BAIIA ne devrait pas être interprété comme une alternative aux bénéfices nets déterminés conformément aux PCGR à titre indicatif du rendement du Groupe IBI ou des flux de trésorerie provenant de l'exploitation, des activités de placement et de financement en tant que mesure de la liquidité et des flux de trésorerie. Le BAIIA n'est pas une mesure reconnue aux termes des PCGR et n'a pas de sens normalisé prescrit par les PCGR, et le mode de calcul du BAIIA utilisé par Le Groupe IBI peut différer du mode de calcul utilisé par d'autres émetteurs. Par conséquent, le BAIIA pourrait ne pas être comparable aux mesures similaires utilisées par d'autres émetteurs. Le rapprochement du bénéfice net au BAIIA, fondé sur les états financiers du Groupe IBI, de Cumming Cockburn Limited, de CCL Consultants Inc. et de Marshall Cummings & Associates Limited, est présenté à la rubrique intitulée « Rapprochement du bénéfice net au BAIIA et au BAIIA rajusté ».

Le « BAIIA rajusté » est établi au moyen de rajustements effectués au BAIIA afin d'obtenir, de l'avis de la direction, une base appropriée à partir de laquelle il est possible de mesurer les résultats futurs du Groupe IBI. Plus particulièrement, dans le cas d'IBI, le BAIIA rajusté ne comprend pas le montant de la rémunération des directeurs et des directeurs adjoints (au lieu des retraits de la société de personnes qui ont été effectués par le passé) et tient compte de la suppression d'éléments qui ne devraient pas continuer d'avoir cours après la clôture du placement, notamment les honoraires d'expert-conseil qui ont été payés à une partie reliée par Le Groupe IBI, par le passé. Se reporter à la rubrique intitulée « États financiers ». Dans le cas de Marshall Cummings & Associates Limited, le BAIIA rajusté ne comprend pas les primes versées à ses directeurs, qui ne devraient pas continuer d'avoir cours après la clôture du placement. Le BAIIA rajusté n'est pas une mesure reconnue aux termes des PCGR et n'a pas de sens normalisé prescrit par les PCGR, et les restrictions qui sont brièvement décrites ci-dessus relativement au BAIIA s'appliquent également au BAIIA rajusté. Par conséquent, le BAIIA rajusté pourrait ne pas pouvoir être comparé aux mesures semblables qu'utilisent d'autres émetteurs. Le rapprochement du revenu net au BAIIA rajusté, en fonction des états financiers du Groupe IBI est présenté à la rubrique intitulée « Rapprochement du bénéfice net au BAIIA et au BAIIA rajusté ».

Les renvois faits dans le présent prospectus au terme « liquidité distribuable » se rapportent aux liquidités disponibles à des fins de distributions aux porteurs de parts et à Management Partnership conformément aux politiques en matière de distribution décrites dans le présent prospectus. Les liquidités distribuables n'ont pas de sens normalisé prescrit par les PCGR et le mode de calcul de l'encaisse distribuable qui est utilisé par Le Groupe IBI peut différer du mode de calcul utilisé par d'autres émetteurs et, par conséquent, l'encaisse distribuable pourrait ne pas être comparable aux mesures similaires utilisées par d'autres émetteurs.

SOMMAIRE DU PROSPECTUS

Le texte qui suit est un sommaire des principales caractéristiques du placement et devrait être lu conjointement avec les renseignements plus détaillés, les états financiers ainsi que les données financières qui figurent ailleurs dans le présent prospectus. À moins d'indication contraire, les termes clés qui sont utilisés dans le présent prospectus ont le sens qui leur est attribué dans celui-ci. À moins d'indication contraire, les informations incluses dans le présent prospectus supposent que (i) les procédures énumérées à la rubrique intitulée « Financement, acquisition et opérations connexes » ont été prises et (ii) l'option pour attributions excédentaires n'est pas levée.

À moins d'indication contraire, tous les montants figurant dans le présent prospectus sont libellés en dollars canadiens. Dans le présent prospectus, le symbole « \$ » renvoie au dollar canadien et le terme « dollars américains » renvoie au dollar américain.

IBI Income Fund

Le Fonds est une fiducie à capital variable et à vocation limitée sans personnalité morale établie sous le régime des lois de la province d'Ontario aux termes de la déclaration de fiducie afin d'acquérir et de détenir des titres, y compris les parts de la Fiducie de portefeuille et les billets de la Fiducie de portefeuille, et, indirectement, les parts de société de commandite de IBI LP qui, de son côté, détiendra des parts de catégorie A du Groupe IBI. Se reporter aux rubriques intitulées « Financement, acquisition et opérations connexes », « Principaux contrats — Convention d'achat » et « Description du Fonds — Activités du Fonds ». Le Fonds a l'intention d'effectuer des distributions mensuelles de ses liquidités disponibles dans la plus grande mesure possible. La distribution initiale devant être effectuée aux porteurs de parts devrait avoir lieu vers le 29 octobre 2004, pour la période allant de la clôture du placement au 30 septembre 2004, et est évaluée à environ 0,09375 \$ la part.

Activités de IBI

Survol

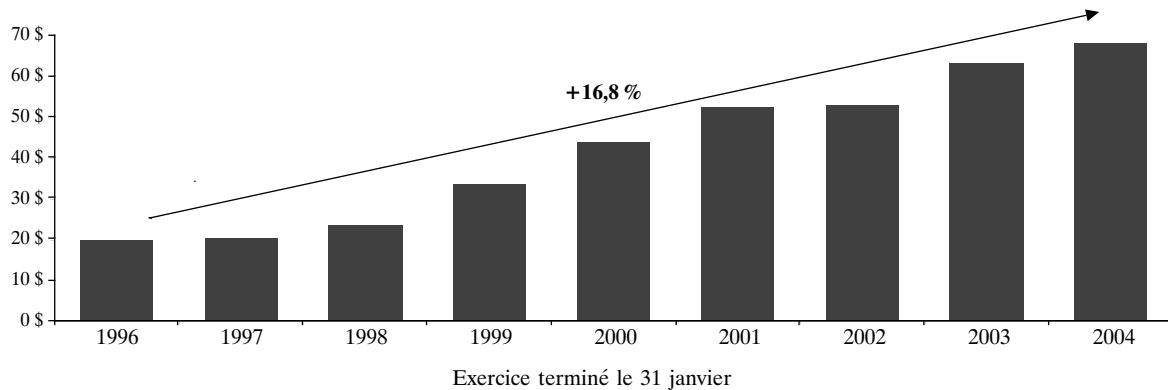
IBI est un fournisseur multidisciplinaire de premier rang à l'échelle internationale qui offre une vaste gamme de services professionnels concentrés sur l'aménagement physique des villes. L'entreprise de IBI est axée sur quatre grands champs d'exploitation, soit l'urbanisme, les installations immobilières, les réseaux de transport et les systèmes. Les services professionnels fournis par IBI comprennent la planification, la conception, l'implantation, l'analyse de l'exploitation, ainsi que d'autres services d'experts-conseils liés à ces quatre principaux domaines d'exploitation.

Les professionnels qui œuvrent chez IBI possèdent un niveau de scolarité et une expérience très variée dans les domaines du design urbain et de l'urbanisme, de l'architecture, du génie civil, de l'ingénierie des transports, de l'ingénierie de la circulation, de l'ingénierie des systèmes, de la géographie urbaine, de l'analyse immobilière, de l'architecture paysagère, de l'ingénierie des communications, de l'élaboration de logiciels ainsi que dans de nombreux champs d'expertises qui touchent aux quatre domaines d'activités de IBI.

L'entreprise compte parmi sa clientèle des organismes gouvernementaux nationaux, provinciaux ou étatiques et locaux et des institutions publiques, ainsi que de grandes sociétés du secteur de la construction immobilière, de l'urbanisme et de l'aménagement de terrains et d'infrastructures, des transports et des communications, ainsi que d'autres secteurs d'activités. IBI fournit ces services dans les grandes villes du Canada, des États-Unis et de l'Europe de l'Ouest ainsi que dans d'autres centres internationaux.

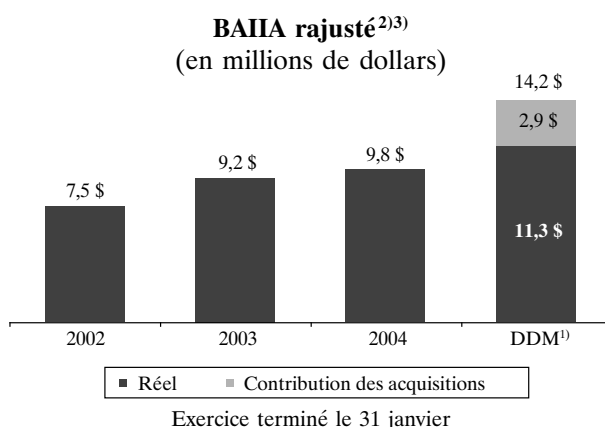
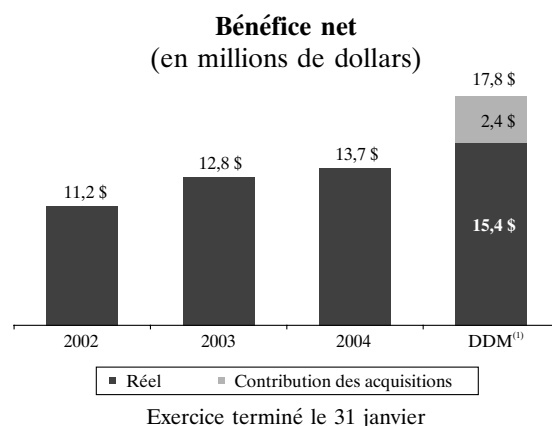
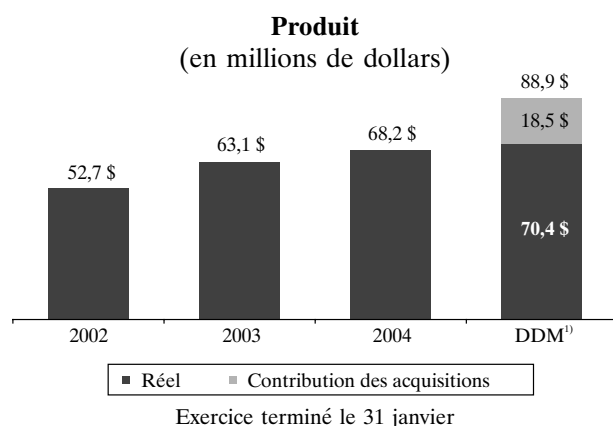
Depuis sa création en 1974, IBI a canalisé ses efforts sur sa croissance grâce à une expansion géographique et à une augmentation de l'étendue de ses activités afin de fournir une gamme plus vaste de services. La croissance de IBI s'est faite traditionnellement surtout grâce à sa croissance interne. Toutefois, elle vient d'entreprendre un programme de croissance stratégique au moyen d'acquisitions et de compléter deux acquisitions, l'une en 2000 et l'autre en 2002. Depuis son exercice terminé le 31 janvier 1996, le produit de IBI a augmenté au taux annuel composé de 16,8 % (y compris une croissance interne au taux annuel composé de 15,6 %).

Revenu historique
(en millions de dollars)



IBI s'attend à ce que sa croissance repose à la fois sur sa croissance interne et sur les acquisitions stratégiques. Elle a conclu des ententes ayant force obligatoire, lesquelles prévoient l'acquisition de trois nouvelles sociétés, soit Cumming Cockburn Limited, CCL Consultants Inc. et Marshall Cummings & Associates Limited, lesquelles ajouteront environ 170 nouveaux employés aux rangs de IBI. Les trois sociétés ont enregistré un produit et un BAIIA (BAIIA rajusté dans le cas de Marshall Cummings & Associates Limited) totalisant environ 18,5 et 2,9 millions de dollars, respectivement, pour la dernière période de 12 mois pour laquelle IBI disposait de ces renseignements, soit la période de 12 mois terminée le 31 mai 2004 pour Cumming Cockburn Limited et CCL Consultants Inc. et la période de 12 mois terminée le 29 février 2004 pour Marshall Cummings & Associates Limited. La réalisation de ces acquisitions est une condition de la clôture du placement, mais elle ne dépend pas de cette dernière. Ces acquisitions seront financées à l'interne par IBI. Un tel financement ne dépend pas de la réception du produit tiré du placement. Se reporter à la rubrique intitulée « Rapprochement du bénéfice net au BAIIA et au BAIIA rajusté ».

Pour la période de 12 mois terminée le 30 avril 2004, le produit et le BAIIA rajusté de IBI s'élevaient à 70,4 millions de dollars et à 11,3 millions de dollars, respectivement. En incluant la contribution financière des trois acquisitions, le produit et le BAIIA rajusté de IBI pour la période de 12 mois terminée le 30 avril 2004 auraient été de 88,9 millions de dollars et de 14,2 millions de dollars, respectivement. Le tableau suivant montre le produit, le bénéfice net et le BAIIA rajusté de IBI pour les exercices terminés les 31 janvier 2002 jusqu'à 2004 et le produit et le BAIIA rajusté pour la période de 12 mois terminée le 30 avril 2004 (y compris le produit, le bénéfice net et le BAIIA de Cumming Cockburn Limited et de CCL Consultants Inc. pour la période de 12 mois terminée le 31 mai 2004 et le produit, le bénéfice net et le BAIIA rajusté de Marshall Cummings & Associates Limited pour la période de 12 mois terminée le 29 février 2004). Se reporter à la rubrique intitulée « Rapprochement du bénéfice net au BAIIA et au BAIIA rajusté ».



Notes:

- 1) Période de 12 mois terminée le 30 avril 2004 (non vérifiée).
- 2) Se reporter à la rubrique intitulée « Rapprochement du bénéfice net au BAIIA et au BAIIA rajusté ».
- 3) Se reporter à la rubrique intitulée « Mesures hors PCGR ».

IBI estime qu'elle dispose de divers avantages concurrentiels qui lui permettront de maintenir sa position prédominante sur les marchés auxquels elle se consacre et de continuer à croître. Les atouts concurrentiels de IBI sont : sa diversification fonctionnelle et son intégration des services, sa couverture géographique, son équipe de professionnels très motivés, talentueux et chevronnés, son modèle d'exploitation et sa stratégie commerciale souples et la diversification de sa clientèle.

À la réalisation du présent placement, les 29 directeurs de IBI, notamment MM. Philip H. Beinhaker et Neal Irwin, les présidents du conseil et administrateurs de IBI, MM. Scott E. Stewart et David M. Thom, les directeurs généraux de IBI, et M. Peter Moore, directeur de l'exploitation de IBI ayant la responsabilité de superviser les domaines de pratique de la société en Alberta, ainsi que les 10 directeurs adjoints de IBI, auront la propriété véritable (indirectement), par l'intermédiaire de Management Partnership, de l'ensemble des parts de catégorie B représentant un minimum de 50 % de toutes les participations en circulation du Groupe IBI. Cette participation retenue considérable a pour but d'harmoniser les intérêts de la direction avec ceux des porteurs de parts.

Principaux renseignements financiers consolidés du Groupe IBI

Les principaux renseignements financiers consolidés présentés ci-après pour les exercices terminés les 31 janvier 2004, 31 janvier 2003 et 31 janvier 2002, pour les périodes intermédiaires de trois mois terminées le 30 avril 2004 et le 30 avril 2003 et pour la période de douze mois terminée le 30 avril 2004, ont été tirés des états financiers consolidés d'IBI paraissant plus loin dans le présent prospectus. Ces états financiers ont été dressés conformément aux PCGR du Canada. L'information suivante doit être lue à la lumière de ces états et des notes y afférentes ainsi qu'au « Rapport de gestion » paraissant ailleurs dans le présent prospectus.

	Douze mois terminés le 30 avril 2004 (non vérifié)	Trois mois terminés les 30 avril		Exercices terminés les 31 janvier		
		2004	2003	2004	2003	2002
		(non vérifié)				
		(en milliers de dollars)				
Produits	70 449 \$	17 964 \$	15 689 \$	68 174 \$	63 122 \$	52 742 \$
Bénéfice net	15 400	4 450	2 796	13 746	12 818	11 215
BAIIA rajusté ¹⁾	11 349	2 902	1 364	9 811	9 227	7 452
BAIIA rajusté en pourcentage des produits ¹⁾	16,1 %	16,2 %	8,7 %	14,4 %	14,6 %	14,1 %

Note :

1) Se reporter aux rubriques « Mesures hors PCGR » et « Rapprochement du bénéfice net au BAIIA et au BAIIA rajusté ».

Analyse de l'encaisse distribuable

La direction de IBI considère l'encaisse distribuable comme étant une importante mesure du rendement de l'exploitation, étant donné qu'il s'agit d'une mesure généralement utilisée par les fonds de revenu canadiens à titre d'indicateur du rendement financier. Étant donné que le Fonds distribuera la quasi-totalité de son encaisse de façon permanente (après l'établissement de certaines provisions) et que le BAIIA rajusté est une mesure utilisée par de nombreux investisseurs pour comparer les différents émetteurs sur la capacité de générer des flux de trésorerie liés à l'exploitation, le Fonds est d'avis que le BAIIA rajusté est une mesure appropriée à partir de laquelle il peut faire des rajustements pour déterminer son encaisse distribuable.

La présente analyse a été préparée par la direction de IBI en fonction de l'information contenue dans le présent prospectus, des résultats financiers les plus récents mis à la disposition de la direction de IBI et des estimations de la direction de IBI quant au montant des charges et frais devant être engagés par le Fonds. **La présente analyse ne constitue pas des prévisions ou des projections des résultats futurs. Les résultats d'exploitation réels du Fonds d'une période quelconque pourraient être différents et les écarts pourraient être importants. De plus, les activités du Groupe IBI sont assujetties à certains risques. En révisant l'analyse de l'encaisse distribuable qui suit, les investisseurs sont priés de tenir compte des risques décrits à la rubrique « Facteurs de risque ».**

La direction est d'avis qu'à la conclusion du présent placement, le Fonds et Le Groupe IBI engageront des intérêts débiteurs, des frais administratifs et des impôts supplémentaires qui seront différents de ceux contenus dans les états financiers historiques de IBI et dans les états financiers pro forma du Fonds paraissant ailleurs dans le présent prospectus. Bien que le Fonds et que Le Groupe IBI n'aient pas d'engagement ferme à l'égard de ces coûts, charges et frais et que les répercussions financières de tous ces éléments ne puissent donc pas être déterminés de manière objective, la direction de IBI est d'avis, d'après son expérience passée, que les renseignements suivants représentent une estimation raisonnable du montant de l'encaisse qui serait disponible pour la distribution, pour la période de douze mois terminée le 30 avril 2004, si le Fonds avait existé au cours de cette période :

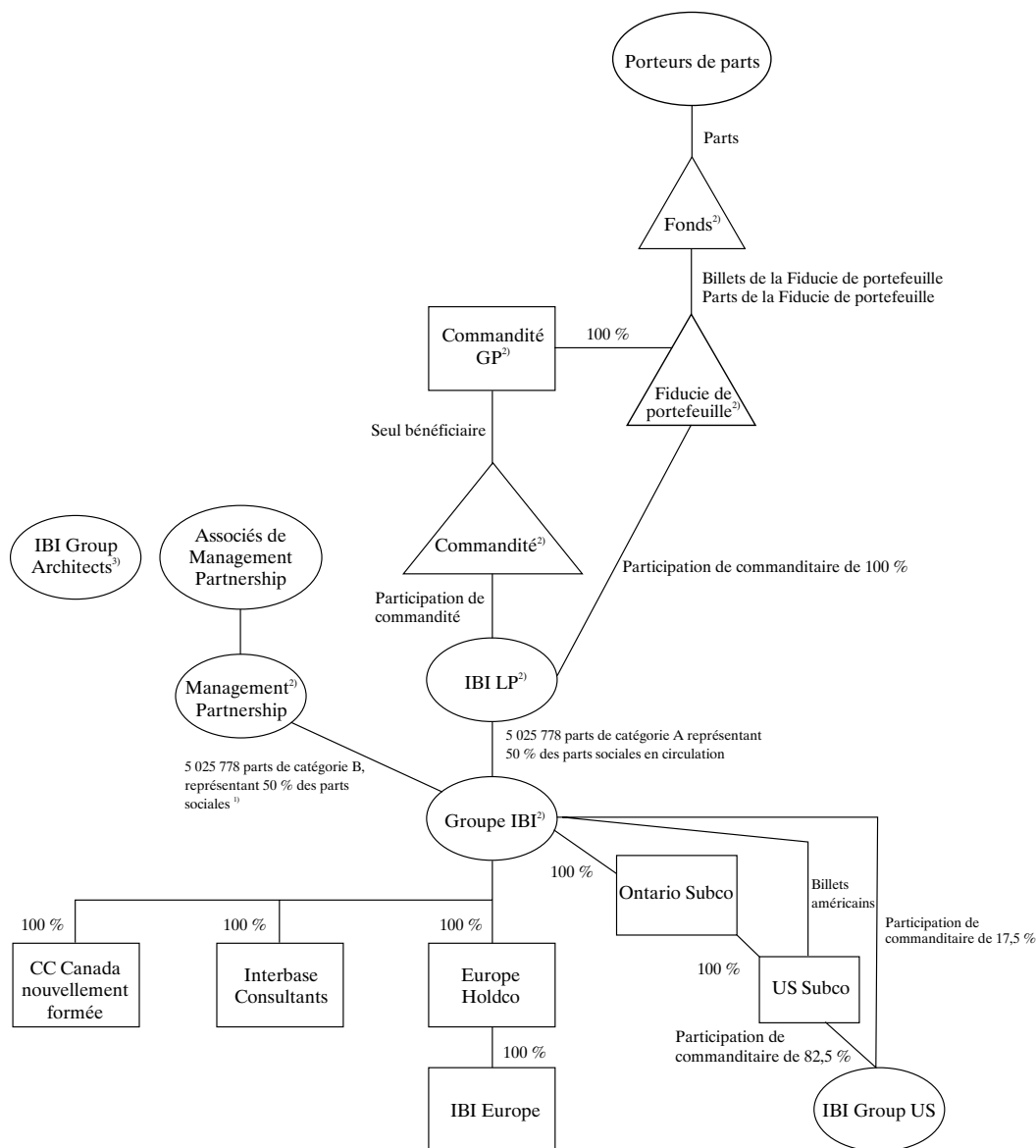
	Douze mois terminés le 30 avril 2004
	(non vérifié) (en milliers, sauf les montants par part)
BAIIA rajusté ¹⁾	11 349 \$
BAIIA et BAIIA rajusté attribuable à certaines acquisitions ²⁾	2 893
Frais administratifs supplémentaires ³⁾	(450)
Intérêts débiteurs sur l'emprunt d'exploitation ⁴⁾	(380)
Dépenses en immobilisations ⁵⁾	(1 000)
Impôts au comptant ⁶⁾	(1 104)
Encaisse distribuable	11 308 \$
Encaisse distribuable par part ⁷⁾	1,125 \$

Notes :

- 1) Il y a lieu de se reporter aux rubriques « Mesures hors PCGR » et « Rapprochement du bénéfice net au BAIIA et au BAIIA rajusté ».
- 2) Le Groupe IBI a conclu des ententes exécutoires visant l'acquisition de Cumming Cockburn Limited, de CCL Consultants Inc. et de Marshall Cummings & Associates Limited. La réalisation de ces acquisitions est une condition de la clôture du placement mais ne dépend pas de cette dernière. Cumming Cockburn Limited, CCL Consultants Inc. et Marshall Cummings & Associates Limited ont généré un BAIIA total (BAIIA rajusté dans le cas de Marshall Cummings & Associates Limited) (non vérifié) d'environ 2,9 millions de dollars (non rajusté pour toute économie éventuelle) pour les périodes de douze mois les plus récentes pour lesquelles IBI a de telles informations, soit les douze mois terminés le 31 mai 2004 pour Cumming Cockburn Limited et CCL Consultants Inc. et les douze mois terminés le 29 février 2004 pour Marshall Cummings & Associates Limited. Se reporter à la rubrique « Rapprochement du bénéfice net au BAIIA et au BAIIA rajusté ».
- 3) Le Groupe IBI estime que, postérieurement au présent placement, elle engagera des coûts généraux et administratifs supplémentaires sur une base permanente en ce qui a trait à l'information à fournir aux porteurs de parts, aux relations avec les investisseurs et aux autres frais connexes.
- 4) Représentent les intérêts débiteurs estimatifs sur l'emprunt d'exploitation qui servira principalement à financer les besoins en fonds de roulement, tel qu'il est décrit à la rubrique « Principaux contrats — Facilités de crédit », selon des prélèvements annuels moyens de 9,5 millions de dollars, à un taux d'intérêt de 4 %, sur une période de douze mois.
- 5) Il y a lieu de se reporter à la rubrique « Activités de IBI — Dépenses en immobilisations ».
- 6) Les impôts au comptant estimatifs payables sur les montants établis ci-dessus ont été calculés en prenant pour acquis que la structure proposée du Fonds ainsi que des politiques de prix de transfert à jour établies entre les entités de la structure étaient déjà en place au cours de cette période.
- 7) Calculée sur une base diluée pour inclure toutes les parts, y compris les parts pouvant être émises au moment de l'échange indirect de toutes les parts de catégorie B détenues par le Management Partnership.

Structure du Fonds

L'organigramme qui suit présente la structure du Fonds, de ses filiales principales et des autres entités membres du même groupe que lui à la réalisation du placement et des opérations qui sont décrites à la rubrique intitulée « Financement, acquisition et opérations connexes », en supposant la levée intégrale de l'option pour attributions excédentaires :



Notes :

- 1) Un nombre de parts non participantes avec droit de vote, équivalant au nombre de parts de catégorie B détenues par les porteurs de parts de catégorie B, seront également émises à ces derniers.
- 2) À la clôture du placement, le Fonds, la Fiducie de portefeuille, le commandité GP, le fiduciaire du commandité, le commandité, IBI LP, Le Groupe IBI et Management Partnership concluront une convention de services administratifs. Se reporter à la rubrique intitulée « Principaux contrats — Convention de services administratifs ».
- 3) Représente IBI Group Architects (Ontario), IBI Group Architects (Alberta) et Beinhaker Architecte. Afin de respecter la réglementation régissant la pratique de l'architecture, Le Groupe IBI ne détiendra pas de participation, directe ou indirecte, dans ces sociétés. Toutefois, le montant du revenu et des distributions alloué aux parts de catégorie B sera rajusté pour tenir compte du revenu et des espèces alloués par ces sociétés à leurs associés. Se reporter aux rubriques intitulées « Activités de IBI — Réglementation » et « Description du Groupe IBI — Participation dans la société ».

SOMMAIRE DU PLACEMENT

Placement :	4 800 000 parts.
Montant :	48 000 000 \$.
Prix :	10,00 \$ la part.
Caractéristiques :	Chaque part représente un intérêt de bénéficiaire indivis égal dans le Fonds et dans les distributions versées par celui-ci. Chaque part est cessible, permet à son porteur de participer proportionnellement aux distributions provenant du Fonds, ne peut faire l'objet d'appels de fonds subséquents ou de cotisations futures, accorde à son porteur des droits de rachat et une voix à toutes les assemblées des porteurs de parts et des porteurs de parts non participantes. Se reporter à la rubrique intitulée « Description du Fonds ».
Option pour attributions excédentaires :	Le Fonds a octroyé aux preneurs fermes une option pour attributions excédentaires en vue de souscrire au total jusqu'à 225 778 parts supplémentaires au prix de 10,00 \$ la part payables en espèces contre livraison de ces parts supplémentaires. L'option pour attributions excédentaires peut être levée en totalité ou en partie pendant une période de 30 jours à compter de la clôture du placement à des fins de couverture des attributions excédentaires, s'il y a lieu, et à des fins de stabilisation du marché. Si l'option pour attributions excédentaires est levée, les preneurs fermes recevront une rémunération de 0,60 \$ la part supplémentaire souscrite dans le cadre de cette option.
Emploi du produit :	Le Fonds utilisera le produit de 48 000 000 \$ tiré de l'émission des parts (si l'option pour attributions excédentaires n'est pas levée) pour acquérir indirectement des parts de catégorie A du Groupe IBI. Le Groupe IBI paiera ensuite les dépenses liées au placement (évaluées à 2 150 000 \$) et la rémunération des preneurs fermes, et acquerra les éléments d'actif de IBI auprès de Management Partnership en contrepartie de l'émission de parts de catégorie B du Groupe IBI. Le Groupe IBI procédera ensuite à une distribution de capital en espèces d'environ 4 millions de dollars sur les parts de catégorie B. Le Groupe IBI continuera de détenir le reliquat des sommes en espèces qu'il aura reçus relativement à la souscription des parts de catégorie A, moins une somme de 9,5 millions de dollars qui sera prélevée par le Groupe IBI pour financer ses besoins initiaux en matière de fonds de roulement, et qui, avec un montant correspondant au produit net global qui sera obtenu si l'option pour attributions excédentaires est intégralement levée, représentera, sous réserve de rajustements, le montant en capital prioritaire. Les parts de catégorie B bénéficieront d'un droit privilégié par rapport au capital du Groupe IBI représenté par le montant en capital prioritaire ou la tranche de celui-ci, s'il y a lieu, impayé à l'occasion, et, en cas de liquidation ou de dissolution du Groupe IBI, la distribution de ce montant sur ces parts, s'il y a lieu, aura préséance sur toute distribution du capital sur les parts de catégorie A. En outre, le porteur des parts de catégorie B a le droit d'enjoindre, en tout temps, au Groupe IBI de lui distribuer la totalité ou une partie du montant en capital prioritaire alors impayé. Si l'option pour attributions excédentaires est levée, le Fonds utilisera le produit tiré de celle-ci afin d'acquérir indirectement des parts de catégorie A supplémentaires du Groupe IBI (le produit net devant être à l'avantage des porteurs de parts de catégorie B). Si l'option pour attributions excédentaires n'est pas intégralement levée, le montant en capital prioritaire sera réduit par

un montant correspondant au produit net qui aurait été obtenu si la tranche de l'option pour attributions excédentaires qui n'a pas été levée l'avait été et le porteur des parts de catégorie B recevra un nombre de parts de catégorie B supplémentaires correspondant au nombre de parts qui n'ont pas été visées par la levée de l'option pour attributions excédentaires. Un nombre équivalent de parts non participantes avec droit de vote supplémentaires sera également émis au porteur des parts de catégorie B.

Participation retenue :

Après la clôture du placement (en supposant la levée intégrale de l'option pour attributions excédentaires), Management Partnership détiendra 5 025 778 parts de catégorie B (5 251 556 parts de catégorie B si l'option pour attributions excédentaires n'est pas levée) et un nombre équivalent de parts non participantes avec droit de vote. Après la date de conversion, les parts de catégorie B détenues par Management Partnership seront échangeables indirectement contre des parts à raison de une part de catégorie B pour une part (sous réserve de rajustements). Si, à la clôture du placement, toutes les parts de catégorie B sont échangées, les parts émises dans le cadre de cet échange représenteront une participation de 50 % dans le Fonds (environ 52 % si l'option pour attributions excédentaires n'est pas levée). Se reporter aux rubriques intitulées « Participation retenue » et « Droits d'échange ».

Dans le cadre de l'émission de parts ou de parts sociales (autre qu'une émission en contrepartie d'éléments d'actif autres que des espèces), Management Partnership détiendra un droit de préemption pour souscrire (selon les mêmes modalités que celles offertes généralement) un nombre de parts ou de parts sociales qui lui permettra de maintenir sa propriété proportionnelle dans Le Groupe IBI (et de retrouver sa propriété proportionnelle dans Le Groupe IBI à l'égard d'occasions antérieures de souscription dont l'on n'a pas tiré parti et à l'égard des émissions antérieures de parts ou de parts sociales auxquelles ce droit de préemption ne s'appliquait pas pour une raison quelconque). Management Partnership pourra financer l'exercice de ce droit de préemption directement au moyen du montant en capital prioritaire.

À l'exception de certains transferts effectués à des entités du même groupe que Management Partnership et des transferts effectués par suite de l'exercice de droits de suivre dans le cadre de certaines opérations emportant un changement de contrôle du Fonds, Management Partnership a convenu de ne pas transférer ou grever d'une charge les parts de catégorie B ou les parts émises à l'échange de ces dernières (i) si, après ce transfert, Management Partnership détiendrait en propriété véritable moins de 35 % des parts émises et en circulation à la clôture du placement (compte tenu de la dilution) ou (ii) si, après ce transfert, Management Partnership détiendrait en propriété véritable moins de 20 % des parts émises et en circulation (compte tenu de la dilution). De plus, Management Partnership a convenu de participer à des émissions de sorte qu'il ne détienne jamais en propriété véritable moins de (i) 35 % des parts émises et en circulation à la clôture du placement (compte tenu de la dilution) ou (ii) 20 % des parts émises et en circulation (compte tenu de la dilution), autrement qu'à la suite des transferts autorisés, comme il est mentionné ci-dessus.

Politique de distribution du Fonds :

Aux termes de la déclaration de fiducie, le Fonds versera, sous réserve des lois applicables, des distributions mensuelles de l'ensemble de ses liquidités disponibles (plus précisément, toutes les liquidités reçues de sa participation indirecte dans les parts de catégorie A), moins les dépenses du Fonds et les

sommes qui peuvent être payées par le Fonds dans le cadre de rachats de parts en espèces auprès des porteurs de parts. Sous réserve de la subordination décrite à la rubrique intitulée « Description du Groupe IBI — Participation de la société », les distributions de liquidités disponibles par Le Groupe IBI seront généralement versées proportionnellement à Management Partnership à l'égard de ses parts de catégorie B et aux porteurs de parts (par l'intermédiaire des parts de catégorie A détenues par IBI LP). La distribution en espèces initiale pour la période débutant à la clôture du placement et prenant fin le 30 septembre 2004 devrait être versée le 29 octobre 2004 et devrait s'élever à environ 0,09375 \$ par part. Se reporter à la rubrique intitulée « Description du Fonds — Politique de distribution ».

Politique de distribution de la Fiducie de portefeuille :

Aux termes de la déclaration de fiducie de la Fiducie de portefeuille, cette dernière versera, sous réserve des lois applicables, des distributions mensuelles de toutes ses liquidités disponibles aux porteurs de parts de la Fiducie de portefeuille après ce qui suit :

- le règlement de ses obligations en matière de service de la dette (capital et intérêts) à l'égard des billets de la Fiducie de portefeuille;
- le règlement de ses autres obligations relatives aux frais;
- les rachats en espèces au gré des porteurs ou au gré de l'émetteur de parts de la Fiducie de portefeuille et de billets de la Fiducie de portefeuille.

Politique de distribution de IBI LP :

Le contrat de société liant IBI LP exige qu'elle distribue, sous réserve des lois applicables et des modalités du contrat de société liant IBI LP, la totalité de ses liquidités disponibles au moyen de distributions mensuelles sur ses parts de société en commandite ou d'autres titres après ce qui suit :

- le règlement de ses obligations en matière de service de la dette (capital et intérêts);
- le règlement de ses autres obligations relatives aux frais.

Politique de distribution du Groupe IBI :

Le contrat de société liant Le Groupe IBI exige qu'il distribue, sous réserve des lois applicables et des modalités du contrat de société liant Le Groupe IBI, la totalité de ses liquidités disponibles au moyen de distributions mensuelles sur ses parts sociales ou d'autres titres après ce qui suit :

- le règlement des obligations en matière de service de la dette (capital et intérêt), y compris par rapport au prêt d'exploitation;
- la provision pour les dépenses en immobilisation;
- le règlement de ses autres obligations relatives aux frais;
- le maintien de réserves raisonnables pour les frais d'administration et les autres obligations en matière de frais et réserves raisonnables pour les dépenses de fonds de roulement, comme il peut être jugé approprié par le conseil d'administration du fiduciaire du commandité.

Restrictions et limites sur les distributions versés aux porteurs de parts de catégorie B :

Jusqu'à la date de conversion, les distributions versées sur les parts de catégorie B, autres que les distributions sur le revenu réalisé par Le Groupe IBI à l'égard du montant en capital prioritaire qui doivent être versées en priorité par rapport aux autres distributions, seront subordonnées aux distributions versées sur les parts de catégorie A. Au cours de cette période, 40 % des distributions qui auraient autrement été versées mensuellement sur

les parts de catégorie B seront subordonnées et versées trimestriellement, sous réserve des distributions pour l'exercice en question versées sur les parts de catégorie A d'un montant global correspondant au niveau de distribution initialement ciblé de 0,09375 \$ pour chaque mois de cet exercice jusqu'à la fin du trimestre pertinent.

Spécifiquement, ces distributions seront versées selon l'ordre de priorité suivant (après le financement des rachats en espèces et des rachats de parts, le cas échéant, et des dépenses de IBI LP, de la Fiducie de portefeuille et du Fonds au moyen de distributions sur les parts de catégorie A détenues par IBI LP) : (i) les porteurs de parts de catégorie A et de parts de catégorie B auront droit de recevoir des distributions en espèces mensuelles de façon à ce que chaque porteur de parts reçoive une distribution de 0,09357 \$ la part pour ce mois (au moyen de distributions sur les parts de catégorie A détenues par IBI LP) et que chaque porteur de catégorie B reçoive une distribution de 0,05625 \$ par part de catégorie B pour ce mois (60 % du montant dont il est question ci-dessus devant être versé par part); si les liquidités distribuables sont insuffisantes pour effectuer des distributions de ce montant, le montant à verser aux porteurs de parts (au moyen des distributions versées sur les parts de catégorie A détenues par IBI LP) et sur les parts de catégorie B pour le mois en question sera réduit proportionnellement; (ii) à la fin de chaque trimestre du Fonds, y compris le trimestre terminant l'exercice, les liquidités distribuables sont distribuées : a) d'abord, aux porteurs de parts (au moyen de distributions sur les parts de catégorie A détenues par IBI LP) et aux porteurs de catégorie B proportionnellement à leur droit mensuel respectif énoncé au point (i) ci-dessus, mais seulement dans la mesure où les distributions mensuelles par part et par part de catégorie B depuis le début de l'exercice (et non, il demeure entendu, à l'égard des exercices précédents) s'élèvent en moyenne à moins de 0,09375 \$ et de 0,05625 \$ par mois, respectivement, et b) ensuite, aux porteurs de parts de catégorie B selon un montant par part de 0,1125 \$ (0,0375 \$ pour le trimestre terminé le 30 septembre 2004) majoré, dans la mesure où les distributions aux porteurs de parts de catégorie B à l'égard de un ou de plusieurs trimestres précédents au cours de l'exercice (et non, il demeure entendu, à l'égard des exercices précédents), à compter du trimestre terminé le 30 septembre 2004, n'ont pas été versées ou elles ont été versées, mais elles étaient d'un montant inférieur à 0,28125 \$ par part de catégorie B (0,09375 \$ pour le trimestre terminé le 30 septembre 2004), l'écart entre 0,28125 \$ (0,09375 \$ pour le trimestre terminé le 30 septembre 2004) et le montant des distributions versées pour chacun de ces trimestres précédents, et c) pour terminer, en présence d'un excédent, au prorata, sous réserve de certains rajustements, des porteurs de parts (au moyen de distributions sur les parts de catégorie A détenues par IBI LP) et de parts de catégorie B (plus particulièrement, des distributions à l'égard de cet excédent seront versées sur chaque catégorie de parts sociales de façon à ce que l'excédent soit réparti également par part, sous réserve de certains rajustements, par porteurs de parts et par porteurs de part de catégorie B). Après la date de conversion, les distributions versées aux porteurs de part (au moyen de distributions sur les parts de catégorie A détenues par IBI LP) et aux porteurs de parts de catégorie B, autres que les distributions sur le revenu réalisé par Le Groupe IBI à l'égard du montant en capital prioritaire seront versées mensuellement au prorata, sous réserve de certains rajustements (après le financement des rachats en espèces et des rachats de

parts, le cas échéant, et des dépenses de IBI LP, de la Fiducie de portefeuille et du Fonds au moyen de distributions sur les parts de catégorie A détenues par IBI LP).

Facteurs de risque :

Un placement dans les parts est assujéti à un grand nombre de risques. Les distributions en espèces devant être versées aux porteurs de parts dépendront entièrement de la capacité de la Fiducie de portefeuille, de IBI LP et du Groupe IBI à verser des distributions qui, à leur tour, dépendront du bénéfice généré par les activités du Groupe IBI. Le bénéfice du Groupe IBI proviendra de ses activités, qui sont assujetties à un grand nombre de risques. Au nombre de ces risques, et des autres risques associés à un placement dans les parts, on compte, notamment, ceux reliés à ce qui suit : (i) la capacité du Groupe IBI à maintenir la rentabilité et à gérer sa croissance; (ii) la dépendance du Groupe IBI envers ses professionnels clés; (iii) la concurrence au sein du secteur dans lequel IBI exerce des activités; (iv) la réalisation par IBI des projets dans les délais prescrits et l'exécution de ses obligations; (v) la dépendance envers les contrats à prix fixe; (vi) l'état général de l'économie; (vii) les acquisitions possibles par IBI; (viii) les risques de poursuites judiciaires futures contre IBI; (ix) les activités internationales exercées par IBI; (x) la réduction du carnet de commandes de IBI; (xi) les fluctuations des taux d'intérêt; (xii) les fluctuations des taux de change; (xiii) le passif associé aux acquisitions pouvant ne pas être divulgué; (xiv) la prise en charge accrue des risques par IBI; et (xv) les limites relatives à l'assurance de IBI. En outre, il existe certains risques associés à la structure du Fonds, notamment les suivants : (i) la dépendance du Fonds envers les distributions provenant de la Fiducie de portefeuille, de IBI LP et du Groupe IBI et, ainsi, sa vulnérabilité par rapport aux fluctuations du rendement du Groupe IBI; (ii) l'imprévisibilité et la volatilité du cours des parts; (iii) le niveau de financement par emprunt du Groupe IBI peut avoir des effets sur ses activités; (iv) les distributions en espèces ne sont pas garanties et fluctueront selon le rendement du Groupe IBI; (v) la nature des parts; (vi) l'absence de marché public antérieur pour les parts; (vii) la possibilité de la distribution des titres au rachat ou à la dissolution du Fonds; (viii) la possibilité que le Fonds puisse émettre des parts supplémentaires et diluer ainsi la participation existante des porteurs de parts; (ix) la responsabilité éventuelle des porteurs de parts à l'égard des obligations du Fonds; (x) l'admissibilité continue des parts aux fins de placement et le fait que les parts ne constituent pas des biens étrangers; et (xi) les questions d'ordre fiscal. Se reporter à la rubrique intitulée « Facteurs de risque ».

GLOSSAIRE

Dans le présent prospectus, à moins d'indication contraire, les termes qui suivent ont le sens qui leur est attribué ci-dessous :

« **activité** » s'entend de l'activité de prestation de services professionnels, notamment de planification, de conception, d'implantation et d'analyse de l'exploitation ainsi que d'autres services d'experts-conseils dans quatre grands champs d'exploitation, soit l'urbanisme, les installations immobilières, les réseaux de transport et les systèmes.

« **adjoints** » s'entend des professionnels de haut niveau du Groupe IBI qui fournissent un travail de qualité et qui possèdent des capacités sur le plan de la gestion à ce niveau et dont la rémunération est basée, en partie, sur le revenu net du Groupe IBI.

« **ADRC** » s'entend de l'Agence des douanes et du revenu du Canada.

« **Beinhaker Architecte** » s'entend de Beinhaker Architecte, société de personnes constituée sous le régime des lois de la province de Québec.

« **billets américains** » s'entend des billets devant être émis par US Subco au Groupe IBI afin de financer l'acquisition de CCL Consultants Inc. et les besoins en matière de fonds de roulement de IBI Group US et qui ont les caractéristiques énoncées dans le présent prospectus à la rubrique intitulée « Certaines incidences fiscales fédérales américaines ».

« **billets de fiducie de série 1** » s'entend des billets à vue subordonnés non garantis de série 1 de la Fiducie de portefeuille portant intérêt au taux annuel de 3 % qui seront émis au Fonds à la clôture du placement aux termes de la convention relative aux billets de la Fiducie de portefeuille.

« **billets de fiducie de série 2** » s'entend des billets subordonnés non garantis de série 2, portant intérêt, de la Fiducie de portefeuille pouvant être émis aux termes de la convention relative aux billets de la Fiducie de portefeuille.

« **billets de fiducie de série 3** » s'entend des billets subordonnés non garantis de série 3, portant intérêt, de la Fiducie de portefeuille pouvant être émis aux termes de la convention relative aux billets de la Fiducie de portefeuille.

« **billets de la Fiducie de portefeuille** » s'entend des billets de fiducie de série 1, des billets de fiducie de série 2 et des billets de fiducie de série 3, collectivement.

« **CC Canada** » s'entend de la société devant résulter, en vertu des lois de la province d'Ontario, de la fusion de Cumming Cockburn Limited, de 1240863 Ontario Inc. et de 1626698 Ontario Limited.

« **CDS** » s'entend de La Caisse canadienne de dépôt de valeurs limitée.

« **Code** » s'entend de la loi intitulée *Internal Revenue Code of 1986* des États-Unis, dans sa version modifiée, et des règlements du Trésor pris en application de cette loi.

« **commandité GP** » s'entend de IBI GP Holdings Limited, société constituée sous le régime des lois du Canada afin d'être l'unique bénéficiaire du commandité et une filiale en propriété exclusive de la Fiducie de portefeuille.

« **commandité** » s'entend de IBI General Partner Trust, fiducie à vocation limitée sans personnalité morale établie sous le régime des lois de la province d'Ontario en vue d'être le commandité de IBI LP.

« **contrat de licence** » s'entend du contrat de licence devant intervenir à la date de clôture entre Management Partnership et Le Groupe IBI et aux termes duquel Management Partnership concédera une licence à l'égard de la propriété intellectuelle du Groupe IBI.

« **contrat de société liant IBI LP** » s'entend du contrat de société en commandite daté du 24 août 2004 intervenu entre le fiduciaire du commandité, pour le compte de celui-ci, et les fiduciaires de la Fiducie de portefeuille, pour le compte de cette dernière, aux termes duquel IBI LP est régie, tel qu'il peut être modifié ou mis à jour à l'occasion.

« **contrat de société liant Le Groupe IBI** » s'entend du contrat de société daté du 24 août 2004, intervenu entre Management Partnership et IBI LP aux termes duquel Le Groupe IBI est régi, tel qu'il peut être modifié ou mis à jour à l'occasion.

« **convention d'achat** » s'entend de la convention d'achat d'actif devant porter la date de la date de clôture, intervenue entre Management Partnership, Le Groupe IBI, le Fonds, la Fiducie de portefeuille et IBI LP et qui prévoit la vente des éléments d'actif de IBI par Management Partnership au Groupe IBI contre des parts de catégorie B.

« **convention d'échange** » s'entend de la convention d'échange devant être conclue entre le Fonds, la Fiducie de portefeuille, IBI LP, Le Groupe IBI, Management Partnership, d'une part, et le commandité, d'autre part, aux termes de laquelle Management Partnership aura le droit d'échanger indirectement des parts de catégorie B contre des parts du Fonds, à raison de une part du Fonds contre chaque part de catégorie B échangée, sous réserve d'un rajustement, et aura le droit d'enjoindre au Groupe IBI de transférer, indirectement, la totalité ou une partie de la participation qu'elle détient directement dans IBI Group US à US Subco.

« **convention de services administratifs** » s'entend de la convention de services administratifs devant être conclue à la date de clôture entre le Fonds, la Fiducie de portefeuille, le commandité GP, le fiduciaire du commandité, le commandité, IBI LP, Le Groupe IBI et Management Partnership et aux termes de laquelle, entre autres, Le Groupe IBI fournira l'ensemble des services administratifs et de soutien requis par le Fonds, la Fiducie de portefeuille, le commandité GP, le fiduciaire du commandité, le commandité et IBI LP, et Management Partnership assurera la prestation de services au Groupe IBI et à IBI Group US.

« **convention relative aux billets de la Fiducie de portefeuille** » s'entend de la convention devant être conclue entre la Fiducie de portefeuille et le fiduciaire des billets, qui prévoit l'émission des billets de la Fiducie de portefeuille.

« **date de clôture** » s'entend de la date de clôture du placement qui devrait avoir lieu vers le 31 août 2004, ou à toute autre date dont peuvent convenir les preneurs fermes et le Fonds, mais en aucun cas après le 14 septembre 2004.

« **date de conversion** » s'entend de la date initiale à laquelle les fiduciaires approuvent les états financiers vérifiés pour l'exercice du Fonds commençant par l'exercice se terminant le 31 décembre 2006 et au cours duquel (i) des distributions mensuelles moyennes d'au moins 0,09375 \$ la part ont été versées ou doivent être versées sur chacune des parts (compte tenu de la dilution, y compris l'échange des parts de catégorie B) et (ii) le Fonds a réalisé un BAIIA d'au moins 14,242 millions de dollars au cours de cet exercice.

« **déclaration de fiducie de la Fiducie de portefeuille** » s'entend de la déclaration de fiducie datée du 24 août 2004 aux termes de laquelle la Fiducie de portefeuille a été créée, telle qu'elle peut être modifiée ou mise à jour à l'occasion.

« **déclaration de fiducie** » s'entend de la déclaration de fiducie datée du 23 juillet 2004 aux termes de laquelle le Fonds a été constitué, telle qu'elle peut être modifiée et mise à jour à l'occasion.

« **directeurs adjoints** » s'entend des personnes qui sont les directeurs des sociétés pour lesquelles une participation de commanditaire dans Management Partnership est détenue en fiducie aux termes du contrat de société régissant Management Partnership, et qui fournissent leurs services professionnels au Groupe IBI.

« **directeurs** » s'entend des personnes qui sont les directeurs des sociétés qui sont les associés de Management Partnership et qui offrent leurs services au Groupe IBI.

« **distribution de capital** » a le sens qui lui est attribué aux présentes à la rubrique intitulée « Financement, acquisition et opérations connexes ».

« **éléments d'actif de IBI** » s'entend des éléments d'actif utilisés par Management Partnership pour exercer ses activités, composés de tous les contrats avec les clients, les contrats de travail, les intérêts à bail, les meubles et le matériel, et l'achalandage (y compris les éléments d'actif de même type acquis auprès de Marshall Cummings & Associates Ltd.), les actions d'Ontario Subco, la participation de commanditaire de Management Partnership dans IBI Group US, les actions d'Europe Holdco, les actions de la nouvelle société CC Canada, les sommes à recevoir de la nouvelle société CC Canada par Management Partnership dans le cadre de l'acquisition

de Cumming Cockburn Limited, les billets américains, les actions d'Interbase Consultants, les actions d'IBI Leaseholds et les actions d'Axsys System Integrators Inc., mais à l'exception de la propriété intellectuelle.

« **entité membre du même groupe** » a le sens qui lui est attribué par la règle 45-501 de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario intitulée *Exempt Distributions*, dans sa version en vigueur en date des présentes.

« **Europe Holdco** » s'entend de IBI Europe Holdings Limited, société constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario.

« **fiduciaire des billets** » s'entend de Compagnie Trust CIBC Mellon.

« **fiduciaire du commandité** » s'entend de IBI GP Limited, société constituée sous le régime des lois du Canada afin d'être le fiduciaire du commandité, et filiale en propriété exclusive de la Fiducie de portefeuille.

« **fiduciaire indépendant** » s'entend du fiduciaire qui est « indépendant » (comme ce terme est défini dans la politique multilatérale proposée 58-201 intitulée *Effective Corporate Governance* dans sa version en vigueur en date des présentes) du Fonds, de la Fiducie de portefeuille, de Management Partnership, de IBI LP, du Groupe IBI et des entités membres du même groupe que chacun d'eux.

« **fiduciaires de la Fiducie de portefeuille** » s'entend des fiduciaires de la Fiducie de portefeuille.

« **fiduciaires** » s'entend des fiduciaires du Fonds.

« **Fiducie de portefeuille** » s'entend de IBI Holding Trust, fiducie à capital variable et à vocation limitée sans personnalité morale établie sous le régime des lois de la province d'Ontario et régie par la déclaration de fiducie de la Fiducie de portefeuille.

« **filiale** » a le sens qui lui est attribué par la règle 45-501 de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario intitulée *Exempt Distributions*, dans sa version en vigueur en date des présentes.

« **Fonds** » s'entend de IBI Income Fund, fiducie à capital variable et à vocation limitée sans personnalité morale établie sous le régime des lois de la province d'Ontario et régie par la déclaration de fiducie.

« **IBI Europe** » s'entend d'Irwin Beinhaker Interbase Limited, société constituée sous le régime des lois de Chypre.

« **IBI Group Architects (Alberta)** » s'entend de IBI Group Architects and Engineers, société de personnes constituée sous le régime des lois de la province d'Alberta.

« **IBI Group Architects (Ontario)** » s'entend de IBI Group Architects, société de personnes constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario.

« **IBI Group US** » s'entend de IBI Group, société de personnes régie par les lois de la Californie.

« **IBI Leaseholds** » s'entend de IBI Leasehold Ltd., société constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario.

« **IBI LP** » s'entend de IBI Group L.P., société en commandite régie par les lois de la province du Manitoba.

« **IBI UK** » s'entend de IBI Group (UK) Limited, société constituée sous les régimes des lois de l'Angleterre et du Pays de Galles.

« **IBI** » s'entend (i) avant la réalisation des opérations projetées dans le cadre de la convention d'achat, de Management Partnership, des entités membres du même groupe que lui et des autres sociétés ayant un lien avec lui, notamment IBI Group Architects (Alberta), IBI Group Architects (Ontario) et Beinhaker Architecte, et (ii) suivant la réalisation des opérations projetées dans le cadre de la convention d'achat, du Groupe IBI et des entités sur lesquelles elle exerce un contrôle ainsi que de IBI Group Architects (Alberta), IBI Group Architects (Ontario) et Beinhaker Architecte.

« **InterBase Consultants** » s'entend de InterBase Consultants Ltd., société constituée sous le régime des lois du Canada.

« **IRS** » s'entend du *Internal Revenue Service* des États-Unis.

« **Le Groupe IBI** » s'entend du Groupe IBI, société de personnes régie par les lois de la province d'Ontario par Management Partnership et IBI LP.

« **Loi de l'impôt** » s'entend de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et de ses règlements d'application.

« **Management Partnership** » s'entend du Groupe IBI, société en commandite régie par les lois de la province d'Ontario, qui, parallèlement avec les opérations projetées dans le cadre de la convention d'achat, changera sa dénomination pour IBI Group Management Partnership.

« **montant d'impôt américain** » s'entend de tout montant relatif à l'impôt américain sur le revenu réalisé par IBI Group US que IBI LP devient tenue de payer, y compris les montants payés à l'égard d'un tel impôt à payer américain qui font l'objet d'une controverse dans la mesure où ils ne sont pas remboursés.

« **montant de la rémunération des directeurs et des directeurs adjoints** » s'entend des montants que Le Groupe IBI et certaines de ses filiales doivent verser à Management Partnership à titre de rémunération de base en contrepartie des services rendus par les directeurs des associés de Management Partnership, montants fixés en conformité avec les politiques en matière de rémunération prévues par Le Groupe IBI et approuvés par le comité de rémunération du fiduciaire du commandité et qui, au départ, s'élèvent globalement à 7,8 millions de dollars par année.

« **montant en capital prioritaire** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique intitulée « Financement, acquisition et opérations connexes ».

« **nouvelle société CC Canada** » s'entend de la société devant être formée lors de la fusion de CC Canada et de 1626697 Ontario Limited.

« **Ontario Subco** » s'entend de 1626699 Ontario Limited, société constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario.

« **parts de catégorie A** » s'entend des parts sociales ordinaires de catégorie A du Groupe IBI.

« **parts de catégorie B** » s'entend des parts sociales subordonnées de catégorie B du Groupe IBI qui seront initialement détenues par Management Partnership.

« **parts de la Fiducie de portefeuille** » s'entend des parts de la Fiducie de portefeuille, chacune représentant une participation indivise égale dans la Fiducie de portefeuille.

« **parts de société en commandite** » s'entend des parts de société en commandite de IBI LP.

« **parts non participantes avec droit de vote** » s'entend des parts du Fonds devant être émises en vue de représenter les droits de vote dans le Fonds se rattachant aux titres convertibles en parts ou échangeables contre des parts, notamment les parts de catégorie B détenues par Management Partnership.

« **parts sociales** » s'entend des parts de catégorie A et des parts de catégorie B du Groupe IBI.

« **parts** » s'entend des parts du Fonds, autres que les parts non participantes avec droit de vote, représentant chacune un intérêt de bénéficiaire indivis égal dans le Fonds.

« **PCGR** » s'entend des principes comptables généralement reconnus au Canada.

« **personne** » a le sens qui lui est attribué dans la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario), dans sa version en vigueur en date des présentes.

« **porteurs de parts non participantes** » s'entend des porteurs de parts non participantes avec droit de vote, à l'occasion.

« **porteurs de parts** » s'entend des porteurs de parts, à l'occasion.

« **preneurs fermes** » s'entend de Marchés mondiaux CIBC inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Valeurs Mobilières TD inc. et Financière Banque Nationale inc.

« **prêt d'exploitation** » s'entend d'un prêt d'exploitation d'un capital de (i) 25 millions de dollars qui seront utilisés par Le Groupe IBI aux fins du fonds de roulement et en vue de régulariser les distributions versées aux porteurs de parts de catégorie A et de catégorie B et (ii) de 1 million de dollars américains qui seront utilisés par

le groupe IBI pour satisfaire certaines exigences relatives au projet nécessitant la délivrance de cautionnements de soumission aux clients internationaux, tel qu'il est décrit plus en détail à la rubrique intitulée « Principaux contrats — Facilités de crédit ».

« **primes liées à la participation aux bénéfices** » s'entend des primes versées par IBI UK aux directeurs et aux directeurs adjoints qui résident au Royaume-Uni en fonction de leur participation aux bénéfices pour IBI UK.

« **propositions budgétaires** » s'entend des modifications proposées à la Loi de l'impôt qui ont été annoncées par le ministre des Finances (Canada) le 23 mars 2004 en vue de restreindre les avoirs directs et indirects de certains épargnants exonérés d'impôts, notamment les fiducies régies par les régimes de pension agréés et les sociétés de gestion de pension, dans certaines « fiducies de revenu d'entreprise » (comme ce terme est défini dans les propositions).

« **propriété intellectuelle** » s'entend de tous les droits de propriété intellectuelle détenus par Le Groupe IBI dans les programmes d'ordinateur dont il est fait mention en tant que logiciel contrôleur de voie de circulation, logiciel contrôleur de poste de péage, logiciel central, logiciel de poste de péage à circulation libre et OPSP, logiciel contrôleur de circulation dense, logiciel d'exploitation central, logiciel de gestion de la circulation sur Internet, logiciel d'exploitation sur Internet, logiciel de réponse vocale interactive sur plate-forme, logiciel de circulation dans les aéroports et de péage électronique, logiciel d'imputation des frais destiné aux corridors ferroviaires, logiciel de reconnaissance des plaques d'immatriculation, logiciel de vidéo interactif, logiciel de gestion de la circulation au sol dans les aéroports, logiciel d'exploitation de carte routière électronique et de vidéo spécial et GPS, et système de sécurité et de biens commerciaux et de portage.

« **régimes** » s'entend des fiducies régies par des régimes enregistrés d'épargne-retraite, des fonds enregistrés de revenu de retraite, des régimes de participation différée aux bénéfices et des régimes enregistrés d'épargne-études.

« **résolution extraordinaire** » s'entend d'une résolution adoptée à la majorité composée d'au moins 66 ⅔ % des voix exprimées, en personne ou par procuration, à une assemblée des porteurs de parts et des porteurs de parts non participantes convoquée en vue d'approuver cette résolution, ou approuvée par écrit par les porteurs d'au moins 66 ⅔ % des parts et des parts non participantes avec droit de vote, ayant droit de vote à l'égard de cette résolution.

« **résolution extraordinaire de la société en commandite** » s'entend d'une résolution adoptée à la majorité composée d'au moins 66 ⅔ % des voix exprimées, soit en personne soit par procuration, à une assemblée des porteurs de parts de société en commandite ou approuvée par écrit par les porteurs de parts de société en commandite représentant au moins 66 ⅔ % des voix rattachées aux parts de société en commandite ayant droit de vote à l'égard de cette résolution.

« **société** » a le sens qui lui est attribué par la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario), dans sa version en vigueur en date des présentes.

« **système d'inscription en compte seulement** » s'entend du système d'inscription en compte seulement exploité par la CDS.

« **TIOL** » s'entend du taux interbancaire offert à Londres, taux d'intérêt pratiqué à Londres par les principales banques pour les prêts à court terme effectués en une devise particulière qui, à moins d'indication contraire, est considérée comme étant des dollars américains.

« **US Subco** » s'entend de US Subco Inc., société constituée sous le régime des lois de l'État du Delaware.

IBI INCOME FUND ET AUTRES PARTIES

IBI Income Fund est une fiducie à capital variable et à vocation limitée sans personnalité morale établie sous le régime des lois de la province d'Ontario aux termes de la déclaration de fiducie. Se reporter à la rubrique intitulée « Description du Fonds ». L'activité du Fonds, qui sera dirigée indirectement par l'entremise du Groupe IBI, consistera en la prestation de services professionnels, notamment en matière de planification, de conception, d'implantation, d'analyse de l'exploitation ainsi que d'autres services d'experts-conseils liés aux quatre principaux domaines d'exploitation, soit l'urbanisme, les installations immobilières, les réseaux de transport et les systèmes. Le Fonds sera administré par les fiduciaires et géré par Le Groupe IBI aux termes de la convention de services administratifs. Se reporter aux rubriques intitulées « Description du Fonds » et « Principaux contrats — Convention de services administratifs ». Le siège social et principal établissement du Fonds est situé au 230 Richmond Street West, 5^e étage, Toronto (Ontario) M5V 1V6.

Le Fonds a été créé dans le but d'acquérir indirectement des titres (des titres de créance et de participation), y compris des parts de catégorie A, à la condition qu'il ne fasse aucun placement qui risquerait de nuire à son statut en tant que « fiducie d'investissement à participation unitaire » ou de « fiducie de fonds commun de placement » aux termes de la Loi de l'impôt ou fasse en sorte que les parts soient considérées comme des « biens étrangers » aux fins de la Loi de l'impôt. Se reporter à la rubrique intitulée « Financement, acquisition et opérations connexes ». Le Fonds a l'intention d'effectuer des distributions mensuelles de ses liquidités disponibles dans la plus grande mesure possible. Se reporter à la rubrique intitulée « Description du Fonds — Politique de distribution ».

La Fiducie de portefeuille est une fiducie à capital variable et à vocation limitée sans personnalité morale établie sous le régime des lois de la province d'Ontario aux termes de la déclaration de fiducie de la Fiducie de portefeuille dans le but d'acquérir indirectement des titres (des titres de créance et de participation), notamment des parts de catégorie A. La Fiducie de portefeuille est détenue en propriété exclusive par le Fonds et sera, en règle générale, le détenteur indirect des éléments d'actif d'exploitation et des placements du Fonds. Le siège social et principal établissement de la Fiducie de portefeuille sera situé au 230 Richmond Street West, 5^e étage, Toronto (Ontario) M5V 1V6.

IBI LP est une société en commandite constituée sous le régime des lois de la province du Manitoba aux termes du contrat de société liant IBI LP. À la réalisation de la clôture du placement et des opérations décrites à la rubrique intitulée « Financement, acquisition et opérations connexes », toutes les parts de société en commandite d'IBI LP seront la propriété de la Fiducie de portefeuille. Le commandité de IBI LP sera le commandité, fiducie à vocation limitée sans personnalité morale établie sous le régime des lois de la province d'Ontario, dont l'unique bénéficiaire sera le commandité GP, filiale détenue en propriété exclusive par la Fiducie de portefeuille. Le siège social et principal établissement de IBI LP sera situé au 230 Richmond Street West, 5^e étage, Toronto (Ontario) M5V 1V6.

Le Groupe IBI est une société de personnes constituée sous le régime des lois de la province de l'Ontario aux termes du contrat de société liant Le Groupe IBI. À la réalisation de la clôture du placement et des opérations énumérées à la rubrique intitulée « Financement, acquisition et opérations connexes », en supposant la levée intégrale de l'option pour attributions excédentaires, Le Groupe IBI appartiendra en proportion de 50 % à IBI LP (environ 48 % si l'option pour attributions excédentaires n'est pas levée) et en proportion de 50 % à Management Partnership (environ 52 % si l'option pour attributions excédentaires n'est pas levée). Le siège social et principal établissement du Groupe IBI sera situé au 230 Richmond Street West, 5^e étage, Toronto (Ontario) M5V 1V6.

APERÇU GÉNÉRAL DU SECTEUR

IBI est une entreprise de services professionnels qui assure la prestation de services professionnels, notamment la planification, la conception, l'implantation, l'analyse de l'exploitation ainsi que d'autres services d'experts-conseils liés aux quatre principaux domaines d'exploitation, soit l'urbanisme, les installations, les réseaux de transport et les systèmes. Les activités de IBI dans chacun de ces domaines sont largement réparties d'une façon qui, de l'avis de la direction, assure une assise pour la croissance future. IBI prévoit continuer à tirer parti du rythme des activités dans ces vastes domaines du secteur. La couverture géographique de IBI lui permet de déployer ses services à des segments de ces secteurs qui sont actifs dans différentes régions, à des moments différents.

La clientèle principale pour les services professionnels du type de ceux que IBI fournit comprend des organismes gouvernementaux nationaux, provinciaux ou étatiques et locaux et d'établissements publics de même que d'entreprises privées, qui deviennent tous de plus en plus dépendants des services professionnels qui soit ne sont pas facilement accessibles auprès des sources internes soit ne font pas partie de leurs compétences de base. En outre, certaines tendances influencent la croissance du secteur et les changements qui lui sont apportés, notamment les tendances à l'impartition et aux initiatives de financement privé et la concentration accrue sur le plan de la constitution et de la propriété des portefeuilles immobiliers.

Urbanisme

Le réaménagement de terrains préalablement mis en valeur se poursuit dans toutes les régions métropolitaines importantes sous forme d'édification sur les sites sous-développés et de réaménagement de zones sous-développées et miséreuses en des zones revitalisées d'emploi, de collectivités résidentielles et d'installations de détail et sociales. Ces réaménagements comportent l'intensification de l'utilisation des zones urbaines, comprenant la construction de bâtiments à étages multiples, de petits immeubles à des tours, en passant par des immeubles de hauteur moyenne. Cette activité prend de l'expansion à mesure que la population des zones urbaines cherche à vivre et à travailler dans les zones centrales ou près de celles-ci. L'activité économique influence le rythme de ce type d'activité au cours d'une année donnée. Les services professionnels fournis dans ces régions sont concentrés sur les immeubles, l'accessibilité des transports, l'amélioration de l'infrastructure urbaine et le nettoyage des terres sur lesquelles d'anciennes activités industrielles ont eu un impact. Au nombre de ces services, on compte, notamment, la recherche, la planification urbaine, la conception urbaine, la conception architecturale des bâtiments, les réseaux de transport pour l'accessibilité et les systèmes de communication pour le contrôle de la circulation et la sécurité. IBI fournit tous ces types de services. Initialement, ces activités exercées par IBI ont percé sur le marché torontois pour, par la suite, percer dans d'autres centres urbains. IBI est active et continue de l'être relativement à ces activités dans toutes les grandes villes du Canada et dans certains centres urbains des États-Unis, de même qu'en Europe de l'Ouest et au Moyen-Orient. Ces réaménagements s'échelonnent généralement à long terme et exigent une vaste gamme de services et donnent lieu à des occasions pour des relations à long terme pour IBI, comme il a été le cas pour les biens-fonds ferroviaires du secteur riverain de Toronto.

Les nouvelles collectivités aménagées sur de nouveaux terrains naissent généralement à la périphérie des régions métropolitaines sur tout le territoire de l'Ouest, donnant un nouvel essor aux activités industrielles, aux services de distribution et de détail, à l'emploi et à la technologie, et à l'aménagement résidentiel et des collectivités. IBI estime que le secteur résidentiel au Canada représente annuellement environ 100 000 acres de nouveaux aménagements et le secteur résidentiel aux États-Unis représente annuellement environ 1 000 000 d'acres de nouveaux aménagements. La direction estime que les coûts associés à un tel aménagement se situent généralement entre 100 000 \$ et 150 000 \$ l'acre (selon les conditions et les besoins en infrastructure). Les services professionnels fournis dans cette région comprennent l'étude de marché, l'aménagement du territoire, la planification d'ordre réglementaire, la planification et la conception des transports, le génie civil, l'architecture du paysage et la conception de petits immeubles. Les frais associés aux types de services fournis par IBI dans ce secteur se situent généralement entre 4 % et 10 % des frais d'aménagement, selon les services fournis. IBI a établi sa position sur les marchés de l'aménagement de nouveaux terrains de Calgary et d'Edmonton, en Alberta, et estime qu'à l'heure actuelle, elle représente une part importante des services techniques professionnels fournis dans le secteur de l'aménagement de nouveaux terrains au sein de ces villes. Dans le cadre de sa stratégie de croissance, IBI rendra accessible à d'autres régions géographiques les capacités dont elle dispose dans ces régions. Le remembrement à grande échelle requis dans cette région fournit des occasions d'affaires continues pour les services de IBI.

Installations immobilières

Le secteur des installations immobilières fournit des installations immobilières pour de nombreux usages différents, notamment des tours résidentielles et des petits immeubles, des bureaux situés dans des immeubles commerciaux et des petits immeubles, des tours à bureaux, des locaux pour commerce de détail, des locaux pour les établissements de soins de santé, des écoles, des cégeps et des universités et des centres récréatifs et de villégiature. Tout comme pour le secteur de l'urbanisme, des services techniques professionnels sont fournis au secteur des installations immobilières à l'échelle régionale au sein de diverses régions métropolitaines.

Les permis de construction octroyés au Canada dans les secteurs résidentiel et non résidentiel ont représenté, en 2003, environ 32 milliards de dollars et 19 milliards de dollars pour la construction, respectivement. Aux États-Unis, les permis de construction octroyés dans les secteurs résidentiel et non résidentiels ont totalisé, en 2003, environ 483 milliards de dollars américains et 300 milliards de dollars américains pour la construction, respectivement. Les frais associés aux types de services fournis par IBI dans ce secteur se situent généralement entre 1 % et 5 % de ces frais, selon les types de services fournis.

Dans ce domaine, IBI assure la prestation de services en matière de recherche des besoins, de programmation et de conception, de conception d'intérieur et de gestion de projets relativement à l'aménagement des installations, et des systèmes de contrôle et de sécurité au sein des installations.

Transport

Le secteur du transport au sein des zones urbaines comprend tous les moyens de transport privés et publics pour les passagers (les autobus, le transport en commun léger sur rail, le train de banlieue, le métro, le train à grande vitesse, les aéroports, le transport maritime et les réseaux d'autoroutes et routiers) ainsi que le transport de marchandises (par camions et par transport ferroviaire, aérien et maritime).

Au Canada et aux États-Unis, les dépenses en immobilisations annuelles liées aux infrastructures en matière de transport s'élèvent à environ 8 milliards de dollars et à 88 milliards de dollars américains, respectivement. La direction de IBI s'attend à ce que les dépenses en immobilisations se maintiennent à de tels niveaux afin de respecter les exigences relatives à l'entretien des réseaux et aux améliorations à la suite de changements technologiques et à la hausse de la capacité. Les frais associés au type de services fournis par IBI dans ce secteur se situent généralement entre 1 % et 7 % des frais d'aménagement pour la création des installations.

IBI fournit des services de recherche, de planification, de conception d'infrastructure et d'analyse de l'exploitation pour tous ces moyens de transport. En outre, IBI met au point des systèmes de communication et de contrôle et des logiciels en temps réel sur ordinateur aux fins d'utilisation au sein du secteur du transport.

Systèmes

Les systèmes informatiques et de communication constituent un élément de plus en plus important de l'économie et des activités sociales et influencent les décisions qui sont prises relativement aux emplacements des lieux de travail et des milieux de vie. Des investissements de capitaux sont nécessaires dans le cadre de l'essor des communications et des nouvelles technologies en ce qui a trait aux réseaux et aux installations fixes; par exemple les réseaux de fibres optiques qui donnent à chaque foyer un accès direct à une multitude de services et qui complètent et remplacent les réseaux établis de lignes de téléphone et de câbles. Les communications et les contrôles en temps réel sur ordinateur peuvent être utilisés pour le bénéfice des secteurs du transport ainsi que pour le bénéfice d'autres secteurs, notamment en ce qui a trait aux installations scolaires, aux soins de santé et à la production industrielle.

La mise en œuvre de systèmes de communication et de contrôle en temps réel sur ordinateur et de logiciels aux fins d'utilisation dans le secteur du transport (systèmes de gestion de la circulation pour les autoroutes et les transports en commun et systèmes de gestion des revenus pour les postes de péage) ainsi que de systèmes de communication pour les milieux urbains et les immeubles, pour contribuer à l'exploitation efficace des milieux urbains, sont des exemples des types de services qu'offre IBI.

Au Canada, les dépenses en immobilisations annuelles dans le secteur des communications représentent environ 2 milliards de dollars et, aux États-Unis, elles représentent annuellement environ 13 milliards de dollars américains. Les frais associés aux types de services que fournit IBI dans ce domaine se situent généralement entre 1 % et 12 %, selon les services fournis.

Tendances du secteur

La direction estime qu'un grand nombre de tendances actuelles ont une incidence sur la manière dont les services professionnels sont fournis dans les secteurs au sein desquels IBI exerce ses activités, notamment la croissance des initiatives de financement privé et l'impartition dans le secteur public et la hausse de la concentration sur le plan de la propriété et de la gestion des portefeuilles immobiliers.

Initiatives de financement privé et impartition

Le secteur public a de plus en plus recours aux projets d'impartition pour se procurer des installations pour l'infrastructure (les routes à péage et l'exploitation des transports en commun) et les installations immobilières. Le mécanisme le plus complet en matière d'initiative de financement privé (l'« IFP ») consiste en une entente concurrentielle relative à la capacité financière, d'aménagement et d'exploitation externe sur le plan du financement, de la construction, de la conception et de l'exploitation d'une installation (ou d'un service) financée au moyen de la titrisation de flux de revenus à long terme par l'intermédiaire des frais d'utilisation et/ou des loyers ou d'autres formes de revenu pour les besoins en capitaux et les frais d'exploitation courants. Les IFP comprennent les partenariats publics-privés, les projets de conception-construction-exploitation-entretien et les projets conception-construction. Les caractéristiques communes des IFP sont les suivantes :

- les activités de conception et de création relatives à l'installation sont confiées en bloc à l'externe à une équipe de conception et d'aménagement;
- le financement est privé plutôt qu'institutionnel public direct;
- l'exploitation et l'entretien de l'installation sont confiés à l'externe à des groupes privés.

Dans certains cas, uniquement les fonctions de conception et de construction sont confiées à l'externe, tandis que dans d'autres cas le financement et l'exploitation le sont également.

Ce secteur du marché est en expansion étant donné que les organismes publics cherchent à créer les réseaux d'installation et d'infrastructure nécessaires à des fins d'intérêt public en utilisant plus efficacement le secteur privé pour accroître l'efficacité et, dans certains cas, en donnant directement la charge relative au paiement pour l'utilisation aux utilisateurs des installations. IBI est devenue active auprès des établissements financiers privés, des entrepreneurs en construction et des exploitants d'installations dans le cadre de la création d'installations par l'intermédiaire de ces méthodes, ainsi que pour venir en aide aux organismes gouvernementaux en tant qu'utilisateurs et premiers propriétaires d'installations à des fins d'intérêt public. Il s'agit d'une possibilité de laquelle IBI prévoit tirer parti par l'expansion régionale de ses capacités fonctionnelles dans les quatre domaines principaux dans lesquels elle exerce ses activités.

IBI a collaboré avec des promoteurs chevronnés dans le cadre de projets d'IFP et d'impartition. Voici quelques exemples de projet d'IFP et d'impartition auxquels elle a participé :

- le centre de soins ambulatoires de Vancouver, pour lequel IBI (en coentreprise avec Henriquez Partners & Associates) fournit des services de programmation et des services architecturaux complets à un consortium d'IFP dirigé par la Banque ABN AMRO et PCL Constructors, Inc.;
- le garage de stationnement de l'aéroport d'Ottawa à l'égard duquel IBI a fourni des services architecturaux qui ont été confiés à l'externe à Ellis Don afin de s'occuper des travaux de conception-construction;
- l'autoroute Attiki Odos à l'égard de laquelle IBI a fourni un système de gestion de la circulation et de péage à un consortium d'importants entrepreneurs en construction situés en Grèce;
- le système de gestion de la circulation pour l'autoroute 6 : l'autoroute transisraélienne.

Portefeuilles immobiliers

Une concentration est également de plus en plus en évolution sur le plan de la propriété et de la gestion de portefeuilles immobiliers. Les domaines d'activités établis de IBI relativement à la planification, à la conception et à l'aménagement de bureaux, de locaux industriels et pour commerce de détail ainsi que d'appartements locatifs, subissent les contrecoups de l'acquisition accrue d'importants portefeuilles immobiliers par la mise en commun de capitaux importants dans des établissements, des fiducies de placements immobiliers et d'autres entités de gestion immobilière, ce qui a entraîné la concentration croissante sur le plan de la propriété et de la gestion dans une clientèle restreinte, avec une tendance à l'acquisition stratégique de services d'un plus petit nombre de fournisseurs importants. Cette tendance ressort dans tout le Canada, les États-Unis et l'Europe de l'Ouest.

Par l'intermédiaire de ses réseaux régionaux de bureaux, IBI est bien placée pour assurer la prestation de services sur une base stratégique à une telle clientèle en ce qui a trait à leurs portefeuilles nationaux. IBI estime que ses clients bénéficieront donc d'un niveau supérieur de services plus efficaces et à des coûts réduits grâce au partenariat stratégique en évolution.

ACTIVITÉS DE IBI

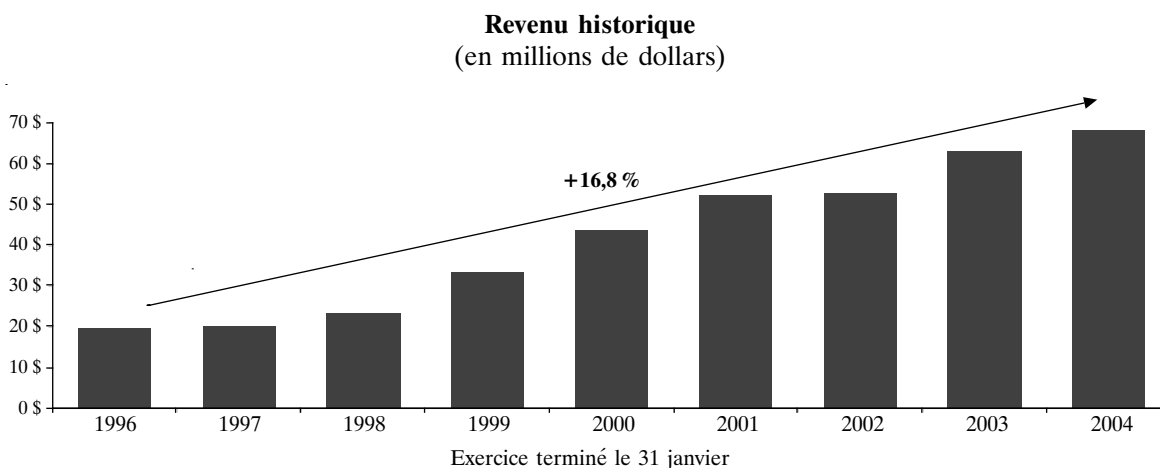
Survol

IBI est un fournisseur multidisciplinaire de premier rang à l'échelle internationale qui offre une vaste gamme de services professionnels concentrés sur l'aménagement physique des villes. L'entreprise de IBI est axée sur quatre grands champs d'exploitation, soit l'urbanisme, les installations immobilières, les réseaux de transport et les systèmes. Les services professionnels fournis par IBI comprennent la planification, la conception, l'implantation, l'analyse de l'exploitation, ainsi que d'autres services d'experts conseils liés à ces quatre principaux domaines d'exploitation.

Les professionnels qui œuvrent chez IBI possèdent une formation intellectuelle, un niveau de scolarité et une expérience très variée dans les domaines du design urbain et de l'urbanisme, de l'architecture, du génie civil, de l'ingénierie des transports, de l'ingénierie de la circulation, de l'ingénierie des systèmes, de la géographie urbaine, de l'analyse immobilière, de l'architecture paysagère, de l'ingénierie des communications, de l'élaboration de logiciels ainsi que dans de nombreux champs d'expertises qui touchent aux quatre domaines d'activités de IBI.

L'entreprise compte parmi sa clientèle des organismes gouvernementaux nationaux, provinciaux ou étatiques et locaux et des institutions publiques, ainsi que de grandes sociétés du secteur de la construction immobilière, de l'urbanisme et de l'aménagement de terrains et d'infrastructures, des transports et des communications, ainsi que d'autres secteurs d'activités. IBI fournit ces services dans les grandes villes du Canada, des États-Unis et de l'Europe de l'Ouest ainsi que dans d'autres centres internationaux.

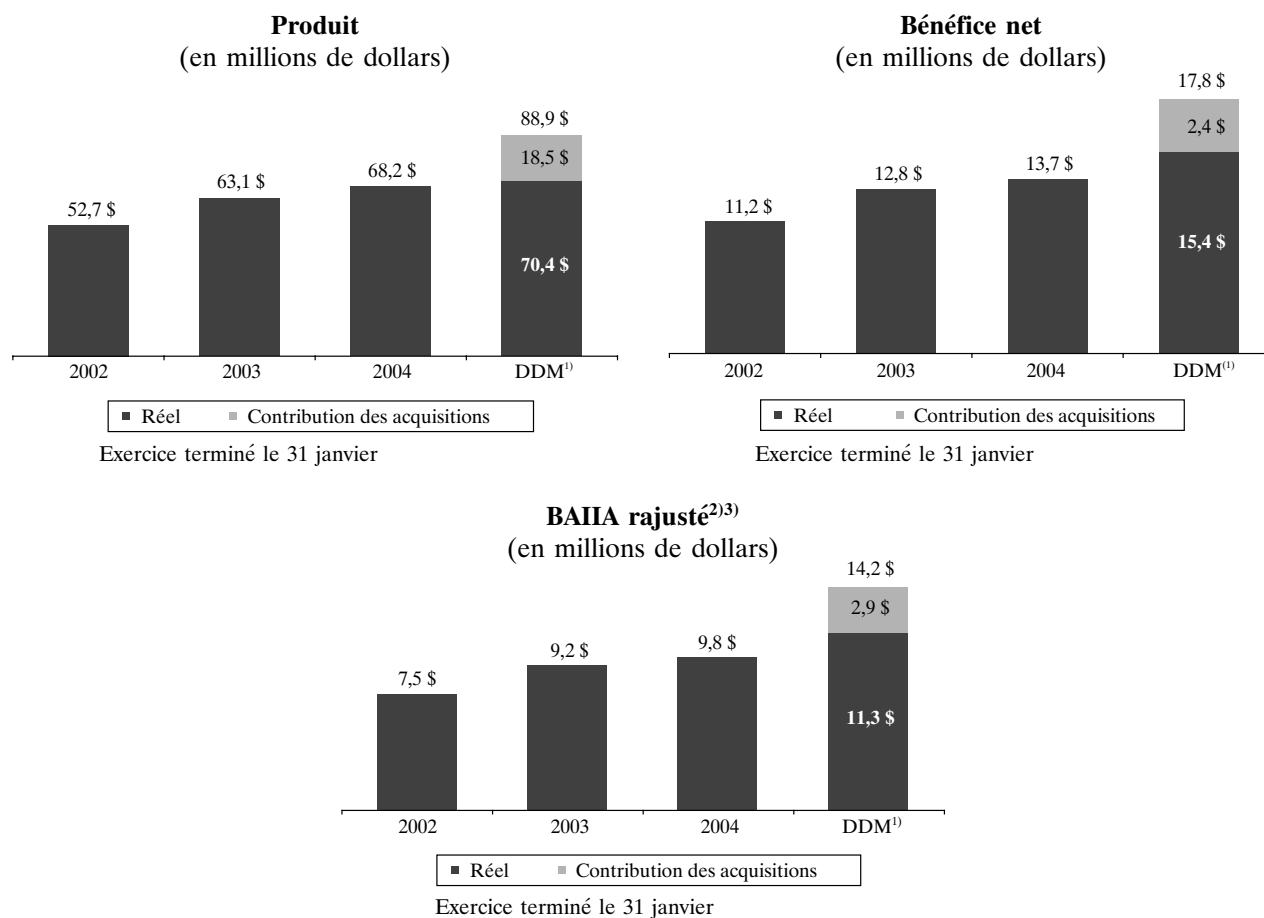
Depuis sa création en 1974, IBI a canalisé ses efforts sur sa croissance grâce à une expansion géographique et à une augmentation de l'étendue de ses activités afin de fournir une gamme plus vaste de services. La croissance de IBI s'est faite traditionnellement surtout grâce à sa croissance interne. Toutefois, elle vient d'entreprendre un programme de croissance stratégique au moyen d'acquisitions et de compléter deux acquisitions, l'une en 2000 et l'autre en 2002. Depuis son exercice terminé le 31 janvier 1996, le produit de IBI a augmenté au taux annuel composé de 16,8 % (y compris une croissance interne au taux annuel composé de 15,6 %).



IBI s'attend à ce que sa croissance repose à la fois sur sa croissance interne et sur les acquisitions stratégiques. Elle a conclu des ententes ayant force obligatoire, lesquelles prévoient l'acquisition de trois nouvelles sociétés, soit Cumming Cockburn Limited, CCL Consultants Inc. et Marshall Cummings & Associates Limited, lesquelles devraient ajouter environ 170 nouveaux employés aux rangs de IBI. Les trois sociétés ont enregistré un produit et un BAIIA (BAIIA rajusté dans le cas de Marshall Cummings & Associates Limited) totalisant environ 18,5 et 2,9 millions de dollars, respectivement, pour la dernière période de 12 mois pour laquelle IBI disposait de ces renseignements, soit la période de 12 mois terminée le 31 mai 2004 pour Cumming Cockburn Limited et CCL Consultants Inc. et la période de 12 mois terminée le 29 février 2004 pour Marshall

Cummings & Associates Limited. La réalisation de ces acquisitions est une condition de la clôture du placement, mais elle ne dépend pas de cette dernière. Ces acquisitions seront financées à l'interne par IBI. Un tel financement ne dépend pas de la réception du produit tiré du placement. Se reporter à la rubrique intitulée « Rapprochement du bénéfice net au BAIIA et au BAIIA rajusté ».

Pour la période de 12 mois terminée le 30 avril 2004, le produit et le BAIIA rajusté de IBI s'élevaient à 70,4 millions de dollars et à 11,3 millions de dollars, respectivement. En incluant la contribution financière des trois acquisitions, le produit et le BAIIA rajusté de IBI pour la période de 12 mois terminée le 30 avril 2004 auraient été de 88,9 millions de dollars et de 14,2 millions de dollars, respectivement. Le tableau suivant montre le produit le bénéfice net et le BAIIA rajusté de IBI pour les exercices terminés les 31 janvier 2002 jusqu'à 2004 et le produit et le BAIIA rajusté pour la période de 12 mois terminée le 30 avril 2004 (y compris le produit, le bénéfice net et le BAIIA de Cumming Cockburn Limited et de CCL Consultants Inc. pour la période de 12 mois terminée le 31 mai 2004 et le produit, le bénéfice net et le BAIIA rajusté de Marshall Cummings & Associates Limited pour la période de 12 mois terminée le 29 février 2004). Se reporter à la rubrique intitulée « Rapprochement du bénéfice net au BAIIA et au BAIIA rajusté ».



Notes :

1) Période de 12 mois terminée le 30 avril 2004 (non vérifiée).

2) Se reporter à la rubrique intitulée « Rapprochement du bénéfice net au BAIIA et au BAIIA rajusté ».

3) Se reporter à la rubrique intitulée « Mesures non conformes aux PCGR ».

Atouts concurrentiels

IBI estime qu'elle dispose de divers atouts concurrentiels qui lui permettront de maintenir sa position prédominante sur les marchés auxquels elle se consacre et de continuer à croître.

Diversification fonctionnelle et intégration des services

IBI a dès le début intégré diverses disciplines professionnelles adaptées à la prestation de services complets liés aux quatre principaux domaines d'aménagement auxquels elle se consacre. IBI estime que cette diversification fonctionnelle unique lui permet d'aborder les aspects physiques importants qui détermineront la qualité et la viabilité des villes et des zones urbaines. IBI fournit ces services professionnels dans le cadre de chacun des quatre principaux domaines d'exploitation, soit l'urbanisme, les installations immobilières, les réseaux de transport et les systèmes.

IBI n'est pas tributaire de la prestation de services dans les quatre domaines d'exploitation, et d'après la direction, aucun domaine n'a généré à lui seul moins de 15 % ou plus de 35 % du produit au cours des dix derniers exercices.

Outre cet atout concurrentiel, IBI est en mesure d'offrir des services professionnels intégrés dans le cadre de projets précis. IBI assigne une équipe de professionnels à chaque projet, de la manière suivante :

- un directeur ou un directeur adjoint qui coordonne les efforts;
- un associé agissant à titre de gestionnaire de projet;
- une équipe de professionnels provenant de divers champs d'expertise de la société se rattachant au projet en question.

L'implantation de ce modèle permet à IBI de déployer tout son éventail de services en fonction des besoins précis du projet. Ainsi, les travaux sont entrepris dans le cadre d'une approche intégrée plutôt qu'en fonction de services administratifs et fonctionnels distincts. Les clients profitent de l'intégration de la connaissance, de l'expérience et de l'information provenant de chaque discipline. Cette démarche favorise l'établissement et la compréhension des défis, l'identification et l'analyse de solutions, et la réalisation des plans, des dessins et des programmes devant être mis en œuvre dans le cadre d'une approche intégrée. La plupart des clients de IBI ont recours à plus d'un service parmi ceux qu'elle offre.

Couverture géographique

IBI fournit des services à partir de 22 bureaux, y compris des bureaux dans les principales villes au Canada et dans des États choisis aux États-Unis et à l'échelle internationale. IBI a élargi sa couverture géographique en réponse aux clients souhaitant bénéficier de ses services dans le cadre de l'expansion de leurs opérations à d'autres régions géographiques, et le produit de sa propre initiative après avoir décelé des débouchés attrayants.

La carte suivante montre l'emplacement actuel des bureaux de IBI en Amérique du Nord, y compris les bureaux devant être acquis à la réalisation des acquisitions de Cumming Cockburn Limited, de CCL Consultants Inc. et de Marshall Cummings & Associates Limited.

Bureaux de IBI — Amérique du Nord



CANADA

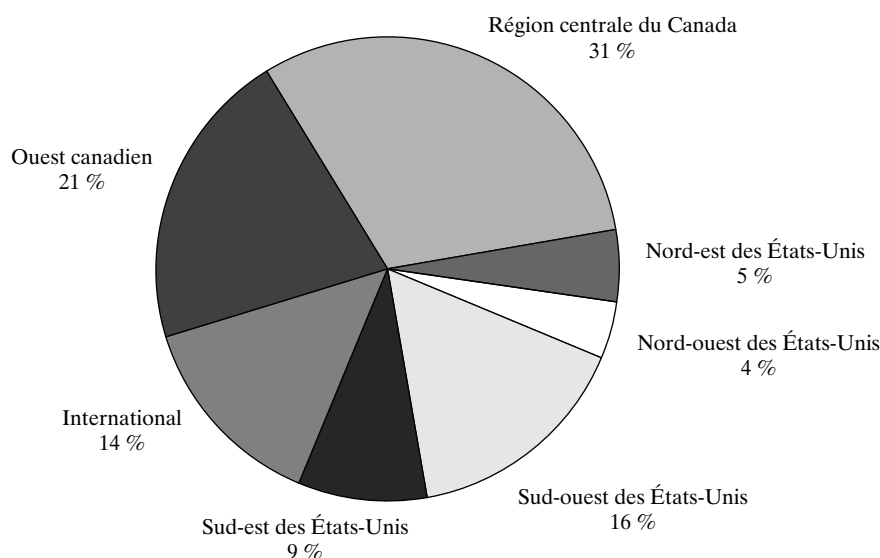
Vancouver (C.-B.)
Edmonton (ALB.)
Calgary (ALB.)
London (ONT.)
Waterloo (ONT.)
Toronto (ONT.)
Richmond Hill
(ONT.)
Kingston (ONT.)
Ottawa (ONT.)
Montréal (QUÉ.)

ÉTATS-UNIS

Seattle (WA) Washington (DC)
Portland (OR) Boston (MA)
San Francisco (CA) Maitland (FL)
Irvine (CA) Jupiter (FL)
San Diego (CA) Pompano Beach (FL)
Park City (UT)
Salt Lake City (UT)
Denver (CO)
Detroit (MI)

L'expansion géographique de IBI et l'étendue accrue des services qu'elle offre par l'entremise de chaque bureau ont pour but d'isoler la société des replis liés aux cycles économiques relatifs à diverses régions géographiques et de renforcer l'entreprise ainsi que la mise en œuvre de ses services. Le graphique suivant présente la ventilation des honoraires qui, de l'avis de la direction, ont été reçus par IBI dans diverses régions géographiques au cours de la période de 12 mois terminée le 30 avril 2004 (y compris les honoraires estimatifs dans chaque région géographique pour Cumming Cockburn Limited et CCL Consultants Inc. pour la période de 12 mois terminée le 31 mai 2004 et pour Marshall Cummings & Associates Limited pour la période de 12 mois terminée le 29 février 2004).

**Frais estimatifs de IBI par région pour la période de 12 mois
terminée le 30 avril 2004**



Équipe de professionnels très motivés, talentueux et chevronnés

L'actif le plus important d'une entreprise de services professionnels est sans conteste son personnel. L'effectif de IBI, réparti en Amérique du Nord, en Europe de l'Ouest et au Moyen-Orient, est talentueux, dévoué, chevronné et motivé, et se trouve sous la direction d'une équipe de gestion motivée. Un pourcentage important du personnel de IBI possède une formation technique et professionnelle dans plus d'un des quatre domaines d'exploitation, et la plupart des employés détiennent des diplômes d'études supérieures.

La direction estime qu'un des éléments clés de la croissance florissante de IBI est sa capacité à valoriser et à fidéliser les membres de la haute direction. La direction de IBI se compose à l'heure actuelle de 29 directeurs, de 10 directeurs adjoints et de 96 adjoints qui dirigent un groupe de plus de 630 professionnels et employés de soutien, formant une équipe totale d'environ 770 membres (dans l'hypothèse de la réalisation des acquisitions de Cumming Cockburn Limited, de CCL Consultants Inc. et de Marshall Cummings & Associates Limited). Les directeurs de IBI qui gèrent les affaires quotidiennes et les liens d'affaires avec la clientèle possèdent en moyenne 21 années d'expérience auprès de l'entreprise et 28 dans l'industrie. Sur les neuf directeurs qui étaient présents au début, quatre exercent encore à temps plein, tandis que certains autres collaborent à temps partiel.

La structure d'exploitation du Groupe IBI sera toujours en place après la réalisation du placement et la haute direction conservera, par l'intermédiaire de Management Partnership, une part importante dans IBI. À titre de dirigeants du cabinet, les membres de la haute direction contrôlent la qualité des travaux et gèrent les activités en vue d'atteindre les cibles de rendement financier de l'entreprise. La fidélisation du groupe de gestion constitue un atout concurrentiel important de IBI, offrant une continuité dans le cadre des projets à long terme, un important cumul de connaissances de base, une stabilité dans l'exploitation de l'entreprise ainsi qu'un suivi auprès de la clientèle de IBI. IBI encourage ses directeurs ainsi que les autres personnes qui occupent des postes de direction au sein de la société et qui souhaitent prendre leur retraite à poursuivre leur collaboration à temps partiel, dans le but de consolider cette continuité. En plus d'établir et de préserver des liens d'affaire durables avec la clientèle et d'encadrer la réalisation des projets de IBI, les directeurs de IBI s'occupent particulièrement de conseiller les professionnels de tous niveaux de IBI en vue de préparer la prochaine génération de dirigeants. La philosophie de IBI repose depuis longtemps sur le renforcement de la motivation de ses directeurs et directeurs adjoints ainsi que sur l'adoption de mesures d'encouragement en vue d'optimiser leur rendement, en basant leur participation au revenu de l'entreprise sur le rendement individuel. À la réalisation du placement, les directeurs et les directeurs adjoints détiendront (indirectement) par l'entremise du partenariat de gestion la totalité des parts de catégorie B, ce qui représente au moins 50 % de l'ensemble des participations en cours dans

Le Groupe IBI. La participation de chaque directeur et directeur adjoint dans la propriété et le bénéfice de IBI par l'entremise du partenariat de gestion continuera d'être basée sur leur rendement individuel, en vue de garantir que les intérêts de la direction de IBI seront toujours harmonisés à ceux des porteurs de parts.

De plus, le roulement des professionnels de IBI est considéré par elle comme très faible. IBI parvient à ces résultats en triant son personnel sur le volet et en offrant des programmes de formation et de perfectionnement réguliers et permanents, des services d'orientation professionnelle en matière de croissance personnelle et de cheminement de carrière, ainsi que des promotions au fur et à mesure que le membre démontre qu'il peut accepter des responsabilités et des mandats correspondant à un échelon supérieur. En bout de ligne, ces promotions conduisent à des postes au sein de la direction de l'entreprise.

Grâce à cet atout concurrentiel, IBI est en mesure de faire intervenir des professionnels chevronnés dans les projets et de livrer ses services avec efficacité et efficience.

Modèle d'exploitation et stratégie commerciale souples

IBI exerce ses activités selon une stratégie commerciale et un modèle d'exploitation que IBI a améliorés au cours des trente dernières années. Les principaux éléments de cette stratégie commerciale et ce modèle d'exploitation comprennent ce qui suit :

- Régie/gestion globale de l'entreprise : cet élément est composé de ce qui suit : (i) les compétences fonctionnelles professionnelles déployées par l'intermédiaire de bases régionales d'exploitation; (ii) la prise en charge de la responsabilité pour chaque tâche professionnelle par un directeur ou directeur adjoint désigné; (iii) l'examen par les pairs effectué par un directeur désigné; (iv) le leadership de tous les projets par un groupe de gestion; (v) l'expansion du groupe de gestion de IBI par l'intermédiaire de la nomination d'employés qui ont des compétences professionnelles, des capacités en matière de gestion et une initiative de développement des affaires prouvées à titre de directeurs, de directeurs adjoints et d'adjoints; et (vi) des ententes contractuelles visant la motivation du haut personnel des entreprises acquises par IBI en vue d'une croissance stratégique;
- Gestion de projets : cet élément est composé de ce qui suit : (i) le leadership professionnel pour chaque projet par un directeur ou directeur adjoint responsable; (ii) des systèmes d'information de gestion pour le contrôle et le rendement des projets, (iii) des contrats conclus avec des clients pour chaque tâche respective ayant des délais stipulés et des budgets d'honoraires de contrat; (iv) la facturation sur une base mensuelle pour les travaux effectués à l'intérieur des délais; et (v) la responsabilité du recouvrement des comptes débiteurs de chaque directeur ou directeur adjoint responsable;
- Gestion des ressources : cet élément est composé de ce qui suit : (i) un plan stratégique, un plan de marché et un plan d'affaires mis à jour annuellement, le plan d'affaires étant le regroupement des évaluations de chaque projet et des propositions en cours, et le plan d'affaires intégrant les coûts de la main-d'œuvre et les frais généraux; et (ii) le rajustement des niveaux d'employés au plan de marché visant un carnet de commandes minimal de six mois et maximal de huit mois;
- Affectation des employés : cet élément comporte ce qui suit : (i) la gestion de l'affectation des employés de sorte que 70 % à 80 % de leur temps disponible soit alloué aux projets de la clientèle et 20 % à 30 % de leur temps disponible soit alloué à la formation ou au perfectionnement professionnel, à la recherche et au développement de projets et aux efforts d'expansion des affaires ou au traitement de la charge de travail trop élevée et à des nouveaux travaux supplémentaires; (ii) le partage d'employés entre les régions et les zones fonctionnelles; et (iii) les systèmes d'information de gestion pour déterminer l'affectation des employés;
- Motivation relative au rendement des directeurs et directeurs adjoints : cet élément comporte ce qui suit : (i) la mesure annuelle du rendement; (ii) la détermination de la responsabilité et de la participation aux bénéfices; (iii) une procédure établie de participation équitable; et (iv) la base de motivation et de fidélisation à long terme des directeurs et directeurs adjoints.

Diversification de la clientèle

IBI fournit ses services à un nombre important de clients exerçant des activités dans chacun des principaux domaines d'exploitation auxquels la société se consacre. Ainsi, la société ne dépend pas d'un seul client ou groupe de clients, et aucun client n'a généré à lui seul plus de 10 % de son produit au cours des trois derniers exercices.

Stratégie de croissance

IBI s'attend à ce que sa croissance future repose à la fois sur sa croissance interne et sur la croissance engendrée par des acquisitions stratégiques. En poursuivant sa croissance interne et en accélérant le rythme de ses acquisitions, IBI croit qu'elle occupera une position encore plus favorable qui lui permettra de mener à terme des mandats de plus grande envergure dans des régions géographiques nouvelles et plus vastes.

En particulier, IBI estime que cette croissance supplémentaire et l'accroissement de la gamme et de l'étendue de ses capacités en résultant lui permettra de livrer une concurrence plus efficace que celle qu'elle livre présentement dans les domaines suivants :

- les projets touchant une initiative de financement privé (« IFP »), y compris des projets de « conception-construction » en matière de transport et d'autres installations;
- les projets entrepris avec des propriétaires et des gestionnaires de portefeuilles immobiliers de plus en plus importants.

Philosophie de croissance

IBI planifie la poursuite de sa croissance de façon organisée en établissant des centres régionaux de regroupement semblables aux centres de regroupement existants de IBI dans le centre et dans l'ouest du Canada. Chaque centre de regroupement doit rassembler des compétences multiples et des équipes de professionnels afin de desservir la clientèle locale et d'exporter ses compétences particulières à d'autres régions.

Au fil du temps, IBI entend intensifier sa présence aux États-Unis et elle s'attend à poursuivre sa croissance dans les régions où elle est actuellement représentée, soit le sud-ouest (à partir du sud de la Californie), le nord-ouest (à partir de Seattle) et le nord-est (à partir de Boston). IBI prévoit établir des activités également dans le nord du Mid-West, dans le sud du Mid-West et dans le sud-est. CCL Consultants Inc., l'une des sociétés que IBI doit acquérir aux termes d'une entente ayant force obligatoire, exerce ses activités dans le nord et le sud de la Floride et servira de point d'attache à l'entreprise dans le sud-est des États-Unis.

De même, IBI s'attend à accroître son assise en Europe de l'Ouest (à partir de Londres) ainsi qu'en Europe de l'Est. Par ailleurs, l'Australie, la Nouvelle Zélande, l'Inde et l'Asie du Sud-Est constituent d'autres régions où le potentiel d'exploitation est intéressant.

La stratégie de IBI pour atteindre sa croissance par l'intermédiaire de l'établissement de nouvelles régions de regroupement comporte trois étapes. L'étape initiale consiste en l'établissement par IBI d'une présence initiale dans une région basée sur l'une de ses compétences fonctionnelles précises, soit par l'intermédiaire de la prise en charge de projets initiaux en utilisant cette compétence de base ou par l'acquisition d'une société locale possédant les compétences dans l'un des quatre domaines auxquels IBI se consacre.

Au cours de la deuxième étape ou étape de développement, IBI élargit la gamme de compétences fonctionnelles dans la région en ajoutant du personnel qui possède des compétences dans d'autres domaines de la diversité fonctionnelle de IBI.

Finalement, durant la dernière étape, IBI étend sa présence locale à environ 200 employés et commence à exporter les compétences de ce bureau à d'autres régions. Cette exportation de services peut actuellement s'amorcer au cours de l'étape de développement.

Les activités de IBI sont actuellement regroupées en deux régions :

- le centre du Canada, qui compte environ 240 personnes dans les bureaux de Toronto, Montréal et Ottawa ainsi que d'autres bureaux de taille moins importante;
- l'ouest du Canada, qui comprend les bureaux de Calgary, Edmonton et Vancouver et qui emploient environ 200 personnes.

IBI fournit actuellement une vaste gamme de services à sa clientèle du centre et de l'ouest du Canada à partir de ses deux centres de regroupement régionaux. Elle exporte également ses services à partir de ces deux régions, les besoins des clients étant satisfaits sous la direction des bureaux locaux situés aux États-Unis et en Europe de l'Ouest. Cette exportation de services à partir du Canada se révèle efficace en termes de services professionnels puisque les équipes de professionnels de ces bureaux possèdent une expérience suffisamment exhaustive pour leur permettre de participer aux travaux qui se déroulent dans d'autres régions. Grâce aux communications par Internet d'aujourd'hui, les professionnels qui dirigent les travaux dans des bureaux locaux situés dans d'autres régions peuvent établir des rapports avec les clients et recourir aux services à distance lors des périodes de pointe, et obtenir un apport technique précis des centres d'activités plus importants.

Cette méthode permet également de réaliser des économies d'échelle. Tous les bureaux de IBI fonctionnent en réseaux, ce qui permet la formation d'équipes dont les membres recrutés parmi différents bureaux possèdent des compétences spécialisées. Les installations de vidéoconférence numérique sur place de IBI dans certains bureaux dans l'ouest de l'Amérique du Nord lui permettent d'améliorer la communication entre son équipe et ses clients.

Il existe des avantages supplémentaires à l'exportation par IBI de ses services à partir des deux régions existantes de regroupement des activités dans le centre et dans l'ouest du Canada. Le coût de la prestation des services au Canada est inférieur à celui engagé aux États-Unis ou en Europe de l'Ouest en raison, en partie, du taux de change du dollar canadien par rapport au dollar américain et à l'euro.

Avec la mise sur pied de centres supplémentaires de regroupement par IBI, cette dernière estime que son réseau deviendra de plus en plus efficace à servir une gamme croissante de clients et d'occasions d'affaires. IBI s'attend à ce que les deux régions canadiennes continuent à croître au fur et à mesure que l'entreprise continue de croître dans l'ensemble.

Croissance interne

Les antécédents de croissance interne de IBI lui procurent un modèle éprouvé en fonction duquel gérer la croissance continue de l'entreprise, au fur et à mesure de son expansion, tant géographique que fonctionnelle. À l'origine, IBI comptait environ 30 professionnels; elle en compte maintenant plus de 600 (avant les acquisitions de Cumming Cockburn Limited, de CCL Consultants Inc. et de Marshall Cummings & Associates Limited). Depuis son exercice terminé le 31 janvier 1996, le produit de IBI a crû à un taux annuel composé de 15,6 %. IBI prévoit continuer à appliquer son modèle établi de croissance interne.

Stratégie de croissance

IBI croit qu'il est possible de réaliser des acquisitions dans le secteur segmenté des services professionnels à des prix intéressants. Les entreprises que IBI cherche à acquérir auront généralement une marge de BAIIA inférieure à celle de IBI et qui se rapprochera de ce que IBI estime être la norme du secteur, soit de 5 % à 8 %. IBI croit que les acquisitions fournissent de nombreuses occasions de réaliser des synergies, notamment les suivantes :

- la réduction et des frais généraux à la suite d'économies d'échelles relatives aux services fournis par IBI ainsi qu'à d'autres considérations, comme l'assurance responsabilité civile professionnelle, la comptabilité d'entreprise et les systèmes comptables de gestion de projets;
- l'augmentation de la stabilité apportée par la clientèle élargie de IBI ainsi que la diversification fonctionnelle et géographique de ses services.

IBI est parvenue à la conclusion et à l'intégration de deux acquisitions : Murray & Murray, Architectes à Ottawa, entreprise comptant environ 12 personnes qui a été acquise en 2000; et Walker Newby, ingénieurs civils, ingénieurs en aménagement de terrains et arpenteurs géomètres, à Calgary, en Alberta, entreprise comptant environ 55 personnes qui a été acquise en 2002. Ces deux initiatives stratégiques se sont déroulées avec succès, notamment en ce qui touche les points suivants :

- les anciens dirigeants des sociétés acquises se sont engagés à demeurer sous contrat de travail auprès de IBI pendant une période de transition de quelques années;
- la prise de responsabilité par un directeur ou un directeur adjoint de IBI des activités professionnelles maintenues des entreprises acquises;
- le développement des champs d'activités actuels en leur ajoutant des compétences et des ressources supplémentaires, en vue d'aider les entreprises acquises à fournir une gamme de services plus étendue dans les bureaux qui ne fournissaient auparavant que des services liés à un ou deux champs d'activités sur les quatre auxquels IBI se consacre.

Dans chaque cas, le rendement financier des entreprises s'est amélioré à la suite de leur intégration au sein de IBI. Celle-ci entend adopter une approche semblable dans le cadre de ses acquisitions futures.

IBI a conclu des ententes ayant force obligatoire, prévoyant l'acquisition de trois autres sociétés d'experts-conseils qui, selon la direction, viendront accroître ses capacités, tant géographiques que fonctionnelles : Cumming Cockburn Limited, CCL Consultants Inc. et Marshall Cummings & Associates Limited. Cumming Cockburn Limited est une société d'ingénierie régionale située au sud de l'Ontario, CCL Consultants Inc. est une société d'ingénierie située en Floride, qui offre ses services dans le sud-est des États-Unis et Marshall Cummings & Associates Limited est une société de design d'intérieur située à Toronto, qui offre ses services au Canada. L'acquisition de ces sociétés par IBI augmentera l'effectif, qui passera d'environ 600 à environ 770 personnes.

IBI entend financer la croissance stratégique au moyen de son produit, d'emprunts bancaires et de l'émission de parts. Se reporter à la rubrique intitulée « Financement, acquisition et opérations connexes ».

Services/Clients

Les projets énumérés ci-dessous illustrent la nature fonctionnelle des services de IBI, sa représentation géographique, la vaste clientèle qu'elle dessert et la position que l'entreprise occupe sur le marché.

Toronto

IBI exerce ses activités dans la région du Grand Toronto auprès d'une clientèle publique et privée touchant aux quatre domaines auxquels elle se consacre. Sa position sur les marchés est démontrée par ses activités dans le secteur riverain et la région centrale de Toronto. Depuis sa création à Toronto en 1974, IBI est un fournisseur de premier plan dans la recherche, la planification et la conception des anciennes zones industrielles et zones de transport comprises entre le lac Ontario et le centre-ville de Toronto. La carte du secteur riverain de Toronto qui figure au verso de la page couverture du présent prospectus illustre la vaste étendue de projets dans lesquels IBI s'est impliquée. Ces projets comprennent ce qui suit :

Les biens-fonds ferroviaires de Toronto

La fluctuation des formes d'exploitation du territoire de la cité de Toronto a isolé son centre-ville et d'autres collectivités résidentielles des quartiers centraux, du secteur riverain du Lac Ontario, en sous-exploitant d'anciennes masses terrestres industrielles et de transport. Le réaménagement de ces terrains préalablement mis en valeur et partiellement contaminés, à de nouvelles fins résidentielles, récréationnelles, commerciales et économiques a constitué un défi et un objectif de premier plan des pouvoirs publics et des promoteurs privés de Toronto.

Au tout début des années 80, les Chemins de fer nationaux du Canada (« CN ») ont retenu les services de IBI afin d'agir à titre de consultant principal dans le cadre de la planification, de la conception et de l'obtention

des autorisations relatives à la transformation de 200 acres de terrains appartenant au CN, situés dans le centre-ville de Toronto, à partir de la Union Station jusqu'à Bathurst Street, et de Front Street South jusqu'à l'intersection Lakeshore Boulevard et Gardiner Expressway. Outre sa prestation de services habituels, IBI a joué un rôle de premier plan dans le processus d'obtention des autorisations en s'impliquant dans les modifications au plan officiel, les règlements de zonage, l'entente d'aménagement et les accords de mise en œuvre connexes. La première phase du réaménagement comprenait le *Stadium Precinct*, et devait en bout de ligne mener à l'aménagement du Skydome ainsi qu'aux infrastructures adjacentes.

À la suite de la vente de terrains de CN à Société immobilière du Canada, IBI a poursuivi ses travaux à titre d'urbaniste, d'expert-conseil en transport et d'architecte dans le cadre de la coordination de l'implantation du projet. Par la suite, Société immobilière du Canada a vendu le projet à Concorde Adex Development Corp (« Concorde Adex ») qui a entrepris un aménagement résidentiel à grande échelle sur le site. IBI agit toujours à titre d'expert-conseil pour Concorde Adex et a tout récemment préparé le plan du quartier Bathurst Spadina, situé entre Spadina Avenue à l'est, et Bathurst Street à l'ouest, ainsi que la conception architecturale du centre de présentation du projet. Les travaux de IBI dans le cadre de cette vaste entreprise d'aménagement s'étendent sur une période de plus de 20 ans.

Couloir de transport

Le couloir de transport qui traverse le secteur riverain de Toronto comprend ce qui suit :

- Union Station, soit l'échangeur central entre le train intervilles, le train de banlieue, l'autobus de banlieue et le métro;
- Le couloir ferroviaire reliant Union Station au réseau ferroviaire est et ouest;
- Gardiner Expressway et Lakeshore Boulevard.

IBI participe à la recherche, à la planification, à la conception et aux recherches opérationnelles liées aux améliorations de ce couloir de transport depuis plus de deux décennies, pour le compte d'organismes du gouvernement provincial de l'Ontario, de la cité de Toronto (auparavant pour la Municipalité de la Communauté urbaine de Toronto (avant la fusion de ses villes et de ses municipalités constitutives pour former la cité de Toronto) et la cité de Toronto), le réseau GO ainsi que d'autres organismes d'exploitation. Les projets dans lesquels IBI s'est impliquée relativement à ce couloir comprennent, notamment :

- L'examen et l'évaluation du couloir de transport riverain : ces travaux comprenaient les prévisions, les analyses des besoins, l'examen de la capacité du couloir à l'égard des exigences futures, ainsi que les recommandations à l'égard des améliorations à apporter au couloir;
- Le prolongement de Front Street et le réaménagement de Gardiner Expressway, ainsi que l'amélioration des transports en commun dans le couloir;
- L'amélioration du transport vers Union Station : IBI fait partie de l'une des trois équipes qui sont responsables de la gestion de l'amélioration des transports au centre Union Station. Ce mandat continu devrait comporter un programme d'améliorations couvrant la prochaine décennie;
- Le système de gestion de la circulation Rescue : IBI a développé le système de gestion de la circulation Rescue de Gardiner Expressway et de Lakeshore Boulevard et continue d'offrir son aide dans le cadre de son utilisation. Ce système a amélioré l'efficacité et la sécurité en ce qui touche l'exploitation de ces routes.

Aménagements du centre-ville

IBI a agi à titre de concepteur d'urbanisme pour plusieurs projets importants du centre-ville de Toronto, y compris la Scotia Plaza, le Bay Adelaide Centre, la Waterpark Place et l'ancien site de Postes Canada sur lequel le Centre d'Air Canada a été construit par la suite. La Waterpark Place, réalisée pour le compte de la Corporation Campeau, est un bon exemple de conception urbaine et de planification de IBI. Le mandat de IBI comprenait la planification physique du site et la conception et englobait également le processus d'obtention

d'autorisations, y compris les modifications aux plans officiels, les règlements de rezonage et les ententes d'aménagement.

Liberty Village

Liberty Village est un projet de réaménagement touchant un site préalablement mis en valeur de 45 acres situé à l'ouest de Strachan Avenue jusqu'à Hanna Avenue, et de King Street et du couloir ferroviaire sud du CP et du CN jusqu'au couloir ferroviaire du CN Lakeshore. Les propriétaires sont en train de réaménager ce terrain qui servait autrefois au transport ainsi qu'à la distribution et à la production de sociétés industrielles en une nouvelle collectivité du centre de Toronto. Cette nouvelle collectivité devrait accueillir un village de détaillants, environ 4 500 unités d'habitation, des locaux résidentiels et commerciaux et des espaces de travail à des usages de bureaux et de technologie. IBI offre une gamme exhaustive de services qui touchent ses quatre domaines d'expertises dans le cadre de ce projet de réaménagement

Les modifications aux plans officiels ainsi que les règlements de rezonage ont été approuvés en août 2000, des ententes d'aménagement ont été conclues et enregistrées au quatrième trimestre de 2002 et l'aménagement du site a été entrepris en 2003. La première phase de l'infrastructure et des routes est maintenant achevée, tout comme la première phase du village de détaillants. La première phase résidentielle devrait être terminée au cours de la première moitié de 2005. Le projet pourrait se poursuivre pendant cinq à dix années supplémentaires, selon la conjoncture du marché et le rythme d'aménagement.

Montréal

Le Centre Bell (ancien centre Molson)

Pendant les années 90 et jusqu'à la réalisation quasi-complète du projet en 1996, IBI a agi à titre de société pilote dans le cadre du projet de gestion de l'aménagement du Centre Molson, désormais le Centre Bell, la nouvelle patinoire de hockey qui est la demeure des Canadiens de Montréal. Outre la gestion totale du projet, IBI fournit certains services professionnels précis, notamment la conception des systèmes de sécurité du complexe et la conception ainsi que la gestion des achats relativement au Jumbotron et aux studios de télévision se rattachant au système. Le projet comprenait la patinoire, qui comptait 21 600 sièges, y compris de luxueuses loges et des sièges réservés aux entreprises, l'aménagement d'une nouvelle gare de trains de banlieue du côté ouest de la patinoire, un vaste stationnement souterrain, un accès aux installations de métro souterrain et la rénovation de certains immeubles historiques existants du CP qui sont adjacents au projet.

Alberta

Nouvel aménagement communautaire

Les villes de Calgary et d'Edmonton se développent rapidement. La plus grande partie de cette expansion s'est faite par la création de nouvelles collectivités et le développement de régions suburbaines sur des propriétés non encore bâties.

Au cours des 25 dernières années, IBI a mis en place une série d'activités professionnelles dans toutes les facettes de l'aménagement de nouvelles collectivités au sein des régions résidentielles suburbaines. Ces activités comprennent les études de marché, la planification, la conception, la préparation de dossiers de projets et la supervision de chantier dans le cadre de l'aménagement des terrains, de zones résidentielles, d'installations de commerce de détail, d'équipements collectifs, de transports et d'infrastructures et de systèmes. À ce titre, IBI est présente dans tous les secteurs importants d'Edmonton et de Calgary en ce qui touche toutes les facettes de ces travaux. Une somme importante de l'activité professionnelle qui vise les nouveaux aménagements communautaires réalisés dans ces deux régions urbaines échoit à IBI.

Projet SuperNet

IBI fournit les services d'ingénierie nécessaires à la conception de 10 000 kilomètres de câbles à fibres optiques pour le projet SuperNet de l'Alberta, un partenariat public et privé du gouvernement de l'Alberta et de Bell West. Le SuperNet fournira des services Internet à haute vitesse à plus de 4 000 installations

gouvernementales provinciales et locales aux quatre coins de l'Alberta, réduisant par le fait même les besoins de déplacements et aidant le gouvernement à surmonter le « fossé numérique » entre les grands centres urbains et les villages ruraux éloignés, et fournissant un cadre grâce auquel les autres fournisseurs de services publics peuvent fournir de nouveaux services à des centres de moindre importance. Le projet a été octroyé au début de 2002 et devrait s'achever à l'automne 2004.

À titre de concepteur du réseau, IBI a élaboré et mis en pratique une nouvelle technologie fondée sur la vidéo à encodage spatial afin d'améliorer le processus de conception. Cette technologie a permis à IBI de respecter un horaire très serré, d'améliorer l'efficacité de la production et d'assurer la fabrication d'un produit de qualité. Ce produit, le « RouteMapper », suscite l'intérêt d'autres fournisseurs de télécommunications importants qui entreprennent des projets de construction de réseaux de télécommunications à grande échelle.

Calgary

Système de train léger sur rail de Calgary

La plus grande partie de l'aménagement du sud de Calgary s'est effectuée près de Macleod Trail, un boulevard de ceinture très congestionné. Dans le cadre d'un de ses mandats, IBI a étudié le transport en commun de la cité de Calgary dans son ensemble, et plus particulièrement la construction d'un système de train léger sur rail (« TLR »).

IBI a fourni des services de planification de transport, des services d'architecture et des services civils pour toutes les gares longeant les tronçons du sud, du nord-est et du centre-ville du système. Le succès de ce système a été tel que des gares supplémentaires sont venues s'ajouter et que IBI a fourni la totalité des services à l'égard de la gare Canyon Meadows, un complexe qui comprend un parc de stationnement en élévation (le premier du système) ainsi qu'un passage supérieur qui enjambe Macleod Trail et la voie ferrée du CN.

L'expertise en matière de TLR acquise dans le cadre du projet de Calgary a par la suite été déployée à d'autres projets, y compris à Toronto, à Vancouver et au Moyen-Orient. IBI joue actuellement un rôle important dans l'aménagement du transport en commun léger sur rail de la commission des transports d'Orange County.

Rocky Ridge

Rocky Ridge est une collectivité de 314 acres dont la conception exhaustive a été mise en œuvre par Marquis Developments. La phase initiale comprenait un centre communautaire servant également de centre de ventes, et pourvu de commodités extérieures. Le groupe d'architecture et d'aménagement paysager de IBI a fourni les services complets pour cet important projet et le groupe de génie et d'architecture du paysage a assuré la prestation continue de services pour le reste du projet. La coordination des immeubles s'est effectuée au moyen de lignes directrices exhaustives, dont l'application a été assurée par la propre équipe de contrôle de l'architecture de IBI.

Siège social de Agrium Inc.

IBI a été choisie par Agrium Inc. pour fournir des services architecturaux complets destinés au nouveau siège social d'Agrium à une équipe de conception-construction dirigée par Opus Developments. IBI estime que son projet a été choisi en raison du fait qu'il établissait l'identité d'Agrium et qu'il facilitait la communication entre les diverses composantes d'Agrium et lui procurait un milieu de travail de qualité.

Edmonton

Comme à Calgary, IBI occupe une position de marché importante à Edmonton dans les quatre domaines dans lesquels elle exerce ses activités.

Glastonbury, The Grange

IBI a considérablement participé à la conception et aux approbations pour cette zone résidentielle suburbaine prévue dans le sud-ouest d'Edmonton. Initialement, IBI a préparé le plan de structure de la zone

pour The Grange, composé de plus de 1 400 acres de terrain et, ultimement, de quelque 5 200 maisons. Lorsqu'elle sera en plein essor, environ 17 000 résidents devraient habiter cette collectivité qui aura des caractéristiques environnementales naturelles uniques, soit un lac d'eaux pluviales artificiel et un réseau d'espace vert qui en font partie intégrante.

Après l'obtention de l'approbation du plan de structure de la zone, IBI a préparé un plan de structure du voisinage pour le voisinage 1 de Glastonbury de The Grange. La planification détaillée de ce voisinage, qui comprendra environ 1 500 unités d'habitations, a demandé une attention particulière pour l'intégration des activités d'extraction des ressources existantes, des services publics et des corridors de transmission, du lac d'eaux pluviales artificiel unique et du réseau d'espace vert.

En outre, IBI a réalisé la conception technique et l'architecture du paysage d'environ 160 acres du voisinage 1 de Glastonbury au cours d'une période de quatre ans. Le projet comprenait un site commercial de 12 acres, 20 acres d'immeubles d'habitation et 530 lots résidentiels de maisons unifamiliales.

Université de l'Alberta

IBI a été retenue pour assurer la prestation de services dans le cadre de divers projets continus pour l'Université de l'Alberta, y compris les suivants :

- Plans du secteur : IBI a assuré la gestion des travaux d'experts-conseils en matière d'aménagement et de planification relatifs à la préparation de critères détaillés d'aménagement du site, de même qu'aux normes architecturales et d'aménagement pour les divers districts créés au sein de la structure globale du projet d'aménagement à long terme;
- Aménagement des logements d'étudiants Lister Hall : IBI a assuré l'aménagement de l'espace pour ces nouveaux logements d'étudiants de 400 lits d'une valeur de 19 millions de dollars et l'installation d'un centre de conférence adjacent au complexe Lister Hall existant.
- Responsabilité d'experts-conseils pour les logements d'étudiants Lister Hall : IBI a préparé les spécifications fonctionnelles et les dessins conceptuels pour cette résidence d'étudiants et ce centre de conférence. Les responsabilités de IBI comprenaient également une entrevue avec les diverses équipes de conception et de construction et l'évaluation de leur conception et des soumissions de prix pour le compte de l'université;
- Les logements d'étudiants du East Campus Village : IBI assurait le rôle d'architecte de l'équipe de construction-conception Leducor qui a construit ce logement d'étudiants de 7,5 millions de dollars comprenant 156 lits dans l'East Campus de l'Université de l'Alberta.

Vancouver

Centre de soins ambulatoires de Vancouver

Le centre de soins ambulatoires de Vancouver, centre de soins de santé devant être construit au coût de 100 millions de dollars sur le site du Vancouver General Hospital, est le premier projet d'initiative de financement privé dans les soins de santé de la province de la Colombie-Britannique, comportant la construction et l'exploitation d'une importante installation de soins de santé intégrée. Cette installation consiste en un immeuble de 365 000 pieds carrés dans lequel œuvreront 200 étudiants en médecine, 600 médecins et professionnels connexes et qui pourra accueillir 600 000 visiteurs annuellement. Les commanditaires du projet sont le Vancouver Coastal Health Authority et la faculté de médecine de l'Université de Colombie-Britannique, qui occupera 60 % de l'installation, et le reste sera occupé par une combinaison du secteur public et de commerçants. IBI (dans le cadre d'une coentreprise avec Henriquez Partners & Associates) fournit les services architecturaux et d'aménagement à PFI consortium, mené par la Banque ABN AMRO et PCL Constructors, Inc.

Le centre de soins ambulatoires de Vancouver est l'un des projets du domaine de pratique important de IBI relatif aux installations de soins de santé. Les projets entrepris par IBI dans ce domaine comprennent aussi le Victoria General Hospital, le Lethbridge Regional Health Care Centre, l'Université de l'Alberta (en

collaboration avec Cohos Evamy), les hôpitaux urbains d'Alberta (importants hôpitaux à Calgary et à Edmonton) à l'égard desquels IBI assurait la gestion de projets globale et le Lakeridge Hospital à Oshawa, en Ontario (important projet de réaménagement dans le cadre duquel IBI agissait à titre de gérant de projet et fournissait une gamme d'autres services).

Hôtels à Vancouver

IBI a fourni des services architecturaux complets pour le nouvel hôtel de l'aéroport international de Vancouver et a réalisé la rénovation complète de l'Hôtel Vancouver, important édifice du patrimoine. Ces importants projets sont des exemples des travaux de IBI effectués à Vancouver ainsi que du développement par IBI d'une compétence fonctionnelle dans le secteur de la mise en valeur d'immeubles et de l'exportation de cette compétence dans une autre région. IBI a été retenue pour fournir des travaux de conception-construction d'hôtels dans d'autres villes et centres de villégiature en Amérique du Nord.

États-Unis

Aménagement d'un centre de ski — Park City

Le bureau de Vancouver de IBI a commencé à participer à l'aménagement de centres de ski dans le cadre de la conception des installations situées à Whistler, en Colombie-Britannique, centre de ski de premier plan en Amérique du Nord. Cette expérience s'est subséquemment appliquée à d'autres centres de ski, y compris une expérience dans une vaste gamme de caractéristiques liées aux centres de ski : un village et des activités de détail; des hôtels; des condominiums et des installations communautaires.

En Amérique du Nord, l'aménagement des centres de ski est coordonné à partir de Vancouver, port d'attache de nombreux spécialistes dans ce domaine et d'une importante équipe technique qui fournit une orientation créative et des employés de soutien à notre réseau de bureaux pour les projets de tourisme et de centres de ski. Les activités exercées par IBI à Salt Lake City prévoient la prestation d'importants services à une vaste gamme de clients privés dans les régions de Park City/Deer Valley en Utah relativement à des centres de ski et de golf et à des projets résidentiels. IBI participe également à des activités pour les collectivités liées aux centres de ski et de golf en Amérique du Nord. Ceci illustre la façon dont IBI applique un domaine d'expérience et une compétence fonctionnelle à d'autres régions géographiques. Les travaux de IBI effectués au Park City Resort à partir de ses bureaux de Salt Lake City et de Vancouver comprennent ce qui suit :

- The Canyons : préparation du plan directeur pour ce nouveau centre de villégiature quatre saisons et services architecturaux complets pour le SunDial Lodge, complexe hôtelier comprenant des commerces de détail et des condominiums;
- Tuhaye Golf Community : services architecturaux pour le club de golf et les immeubles connexes et d'autres composantes communautaires;
- Hôtel Ritz Carlton : IBI a récemment été retenue à titre d'architecte pour ce prestigieux centre de villégiature — hôtel.

La pratique d'IBI reliée aux centres de villégiature illustre les avantages de la diversité fonctionnelle et géographique de la société que retirent ses clients.

IBI travaille sur une vaste gamme de projets, de la planification de centres de villégiature permanents de la Californie à la Nouvelle-Angleterre, à la conception d'importants hôtels à services complets et de petits pavillons de luxe. Même si les clients de IBI œuvrent principalement dans le secteur privé, cette dernière travaille également pour les centres de villégiature de municipalités sur la planification en général et l'élaboration de politiques.

Système de transport en commun léger sur rail de la commission des transports d'Orange County

IBI participe activement à des projets pour le compte de commissions des transports en Californie, y compris des autorités étatiques, de comtés et locales. Les projets auxquels IBI a participé comprennent le système de rail à haute vitesse de Los Angeles à San Diego, programme de transport régional à lévitation

magnétique pour la grande région de Los Angeles, conjointement avec Lockheed Corporation et le projet d'un système de transport en commun léger sur rail pour la commission des transports d'Orange County (« CTOC »).

Le système de transport en commun léger sur rails du CTOC comprenait un certain nombre de tâches entreprises par IBI en collaboration avec Parsons Brinckerhoff. Les tâches comprenaient les phases de recherche et de planification générale, et comprennent maintenant l'avant-projet sommaire de la première ligne de l'important projet de système de transport en commun léger sur rail. Les services fournis par IBI pour ce projet comprennent l'aménagement du territoire, la conception de la station, la conception de l'emprise du chemin de fer, le génie civil de l'emprise du chemin de fer, l'ingénierie structurale et l'architecture de toutes les stations. Cette phase est presque complétée et les travaux continus comprendront le projet final pour la construction des tronçons de la ligne de même que l'avant-projet sommaire pour les autres lignes dans l'avenir.

Échelle internationale

IBI participe à divers projets dans chacun des principaux domaines dans lesquels elle exerce des activités en Europe de l'Ouest (à partir du Royaume-Uni), au Moyen-Orient, en Extrême-Orient, en Australie et en Nouvelle-Zélande. La pratique des systèmes de IBI a été commercialisée avec succès tant en Amérique du Nord qu'à l'extérieur de celle-ci. L'autoroute Attiki Odos, située à Athènes, en Grèce, est un important exemple d'un projet du domaine des systèmes.

Le consortium de sociétés de construction fermées qui a obtenu le contrat pour agir à titre de concessionnaire pour le financement, la construction et l'exploitation de l'autoroute Attiki Odos à Athènes, en Grèce, a retenu les services de IBI pour fournir un système de gestion de la circulation et de péage (« SGCP »). Cette autoroute est en construction depuis la fin des années 1990 et a été complétée en juin 2004. Dans sa forme finale, elle compte plus de 72 km, 4,3 km de tunnels, 200 couloirs de péage et plus de 300 000 voyageurs payants y circulent chaque jour, acquittant chacun un péage de plus de deux euros. L'autoroute, qui a coûté plus de 1,4 milliard de dollars américains, a eu un impact important sur Athènes et constitue l'un des projets d'infrastructure essentiels en soutien aux Jeux Olympiques d'Athènes de 2004.

Le rôle d'IBI consistait à concevoir, à élaborer, à intégrer et à livrer le SGCP, ainsi qu'à faire les spécifications à son égard et à le rendre opérationnel. Le budget pour le système s'élevait à plus de 60 millions de dollars, y compris l'ensemble des équipements de terrain, son installation et sa mise en service. Le projet global a été livré en diverses étapes, à compter de juin 2002. IBI a terminé les étapes à temps et à la satisfaction du concessionnaire et du gouvernement grec.

IBI continue de fournir des services à la société fermée Attiki Odos Operating Company, entité exploitante pendant les 18 ans de la durée de la concession. Le rôle continu d'IBI comprend l'entretien et le soutien de même que les mises à niveau et l'expansion du système.

Stratégie commerciale et modèle d'exploitation

IBI exerce des activités en fonction d'un modèle d'exploitation et d'une stratégie commerciale souples intégrant certains principes de régie, des méthodes de gestion de projet, des principes de gestion des ressources ainsi que des méthodes d'affectation et de capacité des employés et de motivation de ses professionnels, de la façon résumée ci-après.

Gestion/Régie de la société

Les principes fondamentaux du modèle d'exploitation de IBI combinent ce qui suit :

- l'établissement de la présence d'IBI dans un nombre croissant de régions au moyen de l'introduction de compétences professionnelles dans l'un des quatre domaines de pratique de IBI;
- l'expansion des activités de IBI à chaque région en introduisant graduellement toutes les compétences professionnelles aux quatre domaines de pratique.

La gestion globale de IBI est conforme à sa stratégie de croissance commerciale de base.

La commercialisation des services de IBI combine sa concentration régionale à ses compétences fonctionnelles. Cette commercialisation comporte la détermination des besoins dans chaque région respective dans lesquelles IBI exerce actuellement des activités ou prévoit en exercer, la rencontre de représentants officiels et de dirigeants d'entreprises qui utilisent ses services et la concurrence pour assurer la prestation des services. La commercialisation de IBI intègre les compétences fonctionnelles dans chacun des quatre domaines dans lesquels elle exerce des activités afin d'améliorer cette commercialisation dans chaque région.

De même, IBI dirige ses projets grâce à la combinaison d'une responsabilité régionale et fonctionnelle. Un directeur précis est chargé de la responsabilité globale du projet, y compris la relation entre le client du projet, les organismes de réglementation locaux, l'environnement commercial et l'intégration des diverses compétences de IBI requises pour les travaux. Les diverses disciplines de IBI requises pour le projet sont sous la supervision de directeurs et de directeurs adjoints précis qui ont l'expertise technique nécessaire dans ces disciplines, qui soutiennent le directeur ou le directeur adjoint qui a la responsabilité globale du projet.

IBI exige que chaque projet soit sous la responsabilité directe d'un directeur ou directeur adjoint désigné. Un directeur ou directeur adjoint ainsi que d'autres membres de la haute direction de la société et des employés participants sont déterminés afin de respecter les exigences d'ordre professionnel de chaque projet. Pour accroître davantage cette responsabilité, IBI exige que toutes les propositions d'offres de services et tous les contrats d'engagement à fournir des services soient signés par le directeur ou directeur adjoint désigné ainsi que par un haut dirigeant. Ce processus d'approbation double prend la forme d'une mesure supplémentaire de contrôle de la qualité.

En outre, la société a établi un processus d'examen par les pairs des travaux entrepris. L'examen par les pairs est sous la responsabilité d'un autre professionnel de haut niveau qui n'a pas participé directement aux travaux entrepris, mais qui possède une expérience dans le domaine pertinent.

Les directeurs et les directeurs adjoints assurent le leadership sur les projets. Les adjoints sont des professionnels de haut niveau qui fournissent un travail de qualité mais qui possèdent également des capacités sur le plan de la gestion. Les adjoints ainsi que les directeurs et directeurs adjoints constituent le groupe de gestion de la société. Les adjoints participent aux profits de la société avec les directeurs et les directeurs adjoints.

En raison de la croissance de IBI au fil du temps, de nombreux directeurs et directeurs adjoints ont été invités à joindre le groupe de propriété de IBI, des adjoints supplémentaires ont été nommés et un nombre supplémentaire d'employés ont été embauchés. Les hauts dirigeants gèrent les activités des quatre domaines tant de façon fonctionnelle que de façon régionale. Grâce à ce modèle, IBI est constituée pour croître en augmentant le nombre d'employés qui ont une capacité prouvée à chaque niveau.

La nomination au groupe de gestion de IBI aux titres de directeurs, de directeurs adjoints et d'adjoints est toujours établie en fonction du rendement et du travail professionnel prouvé, de la capacité en matière de gestion et de l'engagement à contribuer à la croissance de la société. IBI n'a jamais nommé de personnes à ces postes directement de l'extérieur de la société. On exige que tous les employés fassent leur preuve pour mériter ces postes. Cette pratique a favorisé l'intégration au sein de la culture de IBI et l'engagement à une qualité de travail professionnel et au rendement financier global.

Dans le cas des acquisitions, des ententes intermédiaires spéciales avec des contrats précis et des méthodes de motivation des hauts dirigeants ont été mis en place, donnant lieu en fin de compte à l'élection aux titres d'adjoints, de directeurs adjoints et de directeurs en fonction des mêmes critères appliqués à tous les employés de IBI.

Gestion de projets

La responsabilité fondamentale du rendement dans le cadre du travail professionnel est sous la responsabilité du directeur ou directeur adjoint pour chaque projet. Chaque client mérite et reçoit l'engagement du rendement dans le cadre du travail professionnel d'un directeur ou directeur adjoint de la société qui a le pouvoir d'effectuer les travaux et de les mener à bien. Le processus d'approbation double et le système

d'examen par les pairs visent à améliorer le rendement de la personne, et non de se détourner de cette concentration sur la responsabilité et l'autorité.

IBI a mis des systèmes en place pour gérer le rendement à l'égard de projets de même que l'utilisation de son personnel. La responsabilité liée à l'atteinte des rendements à l'égard des projets et les niveaux minimaux d'utilisation de personnel sont la responsabilité des directeurs et des directeurs adjoints. Ce rendement est revu par le département de comptabilité de IBI et les hauts dirigeants de façon mensuelle pour chaque projet et chaque groupe d'employés.

Les contrats de IBI prévoient généralement une facturation mensuelle pour les travaux réalisés au cours des délais impartis. Les factures de IBI sont exigibles à leur soumission et dans tout les cas, au cours des trente jours suivant leur réception.

La responsabilité de recouvrer les comptes débiteurs revient au directeur ou au directeur adjoint de chaque projet. Les comptes débiteurs en souffrance sont examinés par le département de comptabilité et les hauts dirigeants et des mesures sont prises lorsqu'elles sont requises par les directeurs, les directeurs adjoints et les hauts dirigeants responsables.

Gestion des ressources

Les avantages et les salaires des employés constituent la majeure partie des dépenses de IBI. Les éléments importants des frais généraux sont l'assurance responsabilité des professionnels et les coûts des locaux.

IBI prépare annuellement un plan de marché et un plan d'affaires. Le plan de marché est le regroupement de tous les projets actuellement entrepris par la Société ainsi que toutes les propositions de projets de services qui sont en cours et toutes les perspectives. On évalue la probabilité de réalisation des propositions et des perspectives et on établit la prévision des produits du plan de marché en évaluant chaque projet et chaque client.

Le plan d'affaires est établi au moyen d'une comparaison entre le plan de marché et les frais généraux et liés au personnel prévus pour l'exploitation de la société pour l'année qui suit. La politique de IBI consiste à maintenir un nombre suffisant d'employés pour respecter un carnet de commandes qui représente l'équivalent d'au moins six mois et au plus huit mois de travail. Le carnet de commandes minimal de six mois prévoit un temps suffisant pour trouver de nouveaux projets, livrer concurrence pour les obtenir et les garantir pour assurer un déploiement de personnel continu et efficace. Un carnet de commandes supérieur à huit mois nécessite une utilisation plus élevée des employés et le maintien d'employés supplémentaires pour accomplir le travail. En gérant ses ressources humaines de cette façon, IBI vise à s'assurer du nombre approprié d'employés requis pour réaliser les travaux des clients, ce qui donne lieu à une utilisation efficace de ses employés.

Ces plans sont approuvés annuellement par les directeurs et supervisés au cours de l'année par les hauts dirigeants, et le rendement est publié mensuellement dans des sommaires remis à tous les directeurs et directeurs adjoints. Les plans d'affaires sont mis à jour trimestriellement en fonction des résultats trimestriels et des mises à jour des prévisions préparées par les directeurs responsables.

Affectation des employés/Capacité de livrer

Dans le cadre de la préparation du plan d'affaires, la politique de IBI consiste à allouer 70 % à 80 % du temps disponible des employés aux projets des clients. Les 20 % à 30 % restants du temps disponible des employés sont alloués de la façon suivante :

- la formation et le développement professionnel;
- les projets de recherche et de développement par la société;
- les efforts liés à l'expansion des affaires.

Cette capacité excédentaire peut également être utilisée lorsque la charge de travail de IBI est trop élevée.

Au fil de la croissance de la société, cette capacité disponible par rapport aux travaux exécutés sur les projets des clients courants donne lieu à une disponibilité de la capacité de la société pour réaliser de nouveaux projets lorsqu'ils se présentent. Elle permet également à la société d'entreprendre le développement de la propriété intellectuelle. Finalement, elle permet à la société d'entreprendre des efforts à risques dans le cadre de l'expansion des affaires concurrentielles avec des clients. Ce dernier aspect revêt une importance particulière en raison de l'augmentation de l'étendue des activités conclues par le biais d'initiatives de financement privé. Dans ces cas, les entités concurrentes sont tenues de présenter des offres financières pour prévoir une installation devant être financée par le privé avec un capital devant être récupéré au moyen de flux de produits futurs et de remboursements de capital. La participation à des offres sur des travaux de cette sorte exige de IBI qu'elle entreprenne suffisamment de travaux professionnels pour estimer de façon raisonnable le capital et les coûts d'exploitation liés au projet. Les travaux de IBI dans ces circonstances sont partiellement ou entièrement à risques jusqu'à ce qu'elle ait obtenu le contrat. La taille croissante de IBI lui permet d'allouer plus de ressources à l'obtention de travaux de cette nature.

IBI gère les ralentissements économiques dans diverses villes en répartissant les employés dans des régions différentes. À cette fin, IBI dispose d'un nombre important d'employés dans le centre et dans l'ouest du Canada, les régions au sein desquelles elle est plus largement établie, et exporte des services professionnels et, lorsqu'il est approprié de le faire, transfère des employés de ces régions pour œuvrer dans d'autres de ses centres d'activités. Cette méthode facilite le partage des ressources entre les régions et la gestion des ressources dans le cadre de ralentissements économiques dans certaines régions. Le partage des ressources au sein de régions différentes permet un échange de connaissances et d'expérience entre les professionnels au sein des différents bureaux de IBI.

IBI gère l'affectation des employés de façon régulière au moyen de ce qui suit et rajuste ces niveaux lorsqu'il est nécessaire de le faire :

- l'état de l'affectation des employés par l'intermédiaire de son système de saisie de temps en ligne;
- des mises à jour régulières du plan de marché et du plan d'affaires analysant le carnet de commandes pour chaque projet et le carnet de commandes global de la société et en comparant le carnet de commandes à la disponibilité et aux exigences en matière d'employés;
- programmes de formation à l'intention des employés, y compris l'embauche de nouveaux employés et l'acquisition de sociétés;

Motivation relative au rendement des directeurs et des directeurs adjoints

Depuis les 30 dernières années, les directeurs et directeurs adjoints du Groupe IBI exercent leurs activités en fonction du fait que les résultats de la société sont fondés sur le rendement des directeurs et des directeurs adjoints. Au sein de la société, on reconnaît le rendement des directeurs et des directeurs adjoints en termes du niveau professionnel de leur travail, du volume de travail qu'ils gèrent et du volume de travail qu'ils garantissent grâce à l'expansion des affaires. Sur une base continue mesurée au cours d'une période de cinq ans (pour amortir les divergences à court terme), le rendement comparatif des directeurs et des directeurs adjoints détermine leur participation aux produits de la société. Au moyen d'une série de procédures établies et de méthodes de calcul, IBI mesure le rendement respectif de ses directeurs, directeurs adjoints, adjoints et professionnels pour déterminer leur admissibilité à une promotion ou à la participation à son bénéfice. L'équité de ces procédures est l'une des raisons fondamentales du succès de IBI et de la justice de la société, comme l'estiment tous les professionnels de haut niveau. Cette situation a directement contribué à la participation continue des directeurs et des directeurs adjoints de IBI dans la société au cours des trente dernières années de même qu'à l'intérêt et l'engagement continu de nouveaux directeurs et des directeurs adjoints à se joindre à la société et à l'amener encore plus loin.

Dépenses en immobilisations

IBI a dépensé en moyenne environ 1,0 million de dollars par année en dépenses en immobilisations au cours de ses cinq derniers exercices. Ces dépenses étaient principalement liées à l'équipement de traitement de données électronique, aux équipements et aux fournitures de bureau et aux améliorations locatives. Le tableau

ci-après présente les dépenses en immobilisations dans chacune de ces catégories au cours des cinq derniers exercices.

	Exercice terminé le 31 janvier					Moyenne de cinq ans
	2004	2003	2002	2001	2000	
	(en milliers de dollars)					
Équipement de traitement de données						
électroniques	580 \$	602 \$	575 \$	654 \$	512 \$	— \$
Mobilier et équipement de bureau — Entretien .	205	388	274	156	134	—
Améliorations locatives — Entretien	71	66	—	5	—	—
Total des dépenses en immobilisations d'entretien	856 \$	1 056 \$	849 \$	815 \$	646 \$	844 \$
Mobilier et équipement de bureau —						
Réinstallation	33	—	—	138	—	—
Améliorations locatives — Réinstallation	161	392	113	137	—	—
Total des dépenses en immobilisations	1 050 \$	1 448 \$	962 \$	1 090 \$	646 \$	1 039 \$

Les dépenses liées au mobilier de bureau et aux améliorations locatives au cours des deux derniers exercices ne devraient pas se répéter puisqu'elles ont été engagées pour réinstaller et agrandir les bureaux à Toronto, à Calgary, à Edmonton, à Vancouver, à Irvine, à Seattle et à Salt Lake City. IBI croit que ces bureaux se trouvent désormais dans des espaces adéquats pour satisfaire à ses besoins escomptés, notamment l'expansion à court terme, et n'exigent que des dépenses en immobilisation supplémentaires limitées.

Les dépenses en immobilisations destinées au maintien des activités de IBI sont relativement faibles et sont principalement requises pour l'acquisition de la technologie, y compris le matériel informatique et les logiciels. Les dépenses liées à la technologie continueront de représenter la part la plus importante des dépenses en immobilisations en raison du besoin de maintenir une technologie récente et de remplacer le vieil équipement de traitement de données électroniques de IBI et des sociétés qu'elle acquiert.

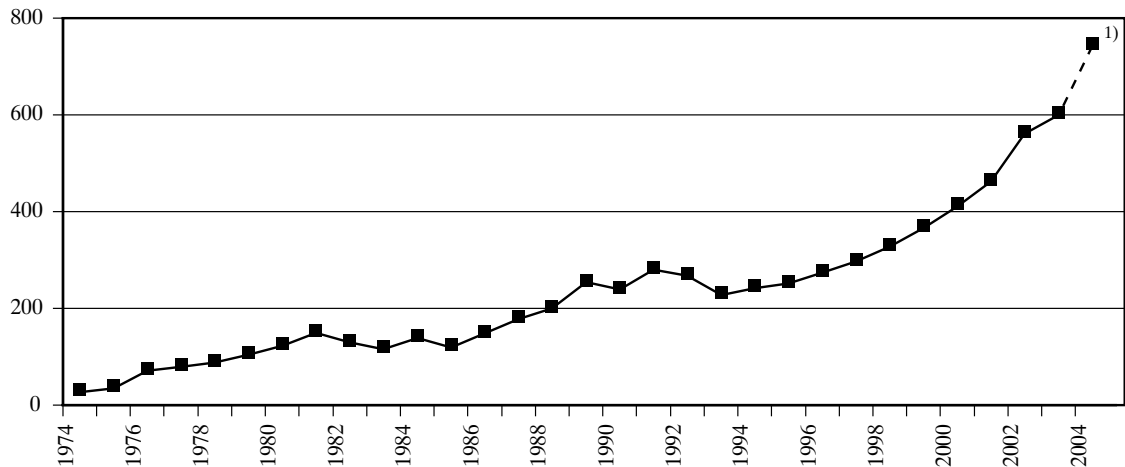
Dans un avenir rapproché, la direction prévoit que les dépenses en immobilisations annuelles s'élèveront à environ 1,0 million de dollars.

Personnel

Croissance des ressources humaines de la société

Depuis sa mise sur pied avec 30 employés, soit neuf directeurs, sept adjoints et 14 autres employés, IBI a réalisé une croissance stable de la façon suivante :

- **Années 1970** : La taille de IBI a triplé au cours des années 1970 pour atteindre environ 100 employés : 40 à Toronto; 50 dans les trois bureaux situés à Vancouver, en Colombie-Britannique, à Calgary et à Edmonton, en Alberta; cinq à Montréal, au Québec; cinq dans le sud de la Californie;
- **Années 1980** : La taille de IBI a triplé de nouveau pour atteindre environ 300 employés avant la fin des années 1980. Une croissance importante a eu lieu à Toronto, le nombre d'employés à ce bureau s'élevant à environ 130 en 1990, alors que le nombre d'employés aux trois bureaux situés à Vancouver, en Colombie-Britannique, et à Calgary et à Edmonton, en Alberta, est passé à environ 110 employés; le nombre d'employés au bureau de Montréal, au Québec, est passé à environ 15 employés et celui des bureaux aux États-Unis, à environ 45 employés;
- **1990 à ce jour** : Depuis 1990, IBI croît toujours de façon importante, y compris grâce à l'expansion en Europe de l'Ouest au début des années 1990 pour l'aider à s'isoler des ralentissements économiques en Amérique du Nord. En incluant les employés supplémentaires liés aux trois acquisitions stratégiques dont la réalisation est une condition de la clôture du placement, mais qui ne dépend pas de cette dernière, IBI compte environ 770 employés.



Note :

1) En supposant la réalisation des acquisitions de Cumming Cockburn Limited, de CCL Consultants Inc. et de Marshall Cummings & Associates Limited.

Leadership des professionnels et promotion du personnel

Pour atteindre la croissance souhaitée en matière de ressources humaines et d'expansion géographique, IBI a adopté des procédures et des politiques systématiques d'embauche, de formation et de perfectionnement du personnel professionnel. Ces procédures sont intégrées au sein du contrôle de la qualité des professionnels et de la gestion du travail professionnel sur les travaux de IBI réalisés pour le compte de clients.

Ces procédures de contrôle de la qualité ont permis à IBI de croître tout en maintenant des normes professionnelles de rendement pour le compte de clients. Elles fournissent également un contrôle de l'expérience des nouveaux employés et la promotion des employés à des niveaux de responsabilité plus élevées, y compris des promotions à titre de gérants de projets, de participation à la gestion de la société et, ultimement, à l'élection aux titres d'adjoints, de directeurs adjoints et de directeurs.

Pour diriger la croissance des ressources humaines et l'expansion géographique, IBI a constamment promu des employés aux rangs de participation provenant de son personnel professionnel. Cette méthode a permis d'assurer que les personnes aient la chance de prouver leur talent, leurs compétences en matière de gestion et leur engagement à contribuer à la croissance et à l'étendue des activités de IBI pour leur permettre d'être élues au leadership de IBI et ainsi en devenir un associé. Conformément à cette politique, aucun directeur n'a été nommé directement de l'extérieur de la société.

La promotion par IBI des professionnels à l'interne aux postes de directeurs et de directeurs adjoints ainsi que la nomination des adjoints a donné lieu à la force de leadership nécessaire à la gestion fructueuse de la croissance organique de IBI au cours des 30 dernières années. Du nombre initial de neuf, le nombre de directeurs est passé au total actuel de 29 directeurs et de 10 directeurs adjoints, et le nombre d'adjoints est passé de 7 à 96.

Concurrence

IBI livre concurrence dans le cadre de la prestation de services professionnels aux clients pour des projets à des concurrents dans les quatre principaux domaines dans lesquels IBI exerce des activités :

- Urbanisme : il existe des concurrents dans le domaine de l'aménagement du territoire, dans l'architecture de paysage, dans le génie civil et dans la recherche de biens immobiliers;
- Installations : il existe des concurrents dans l'art urbain, l'architecture et la gestion de l'espace et de projet;

- Transport : il existe des sociétés concurrentes dans la recherche, la planification, la conception d'installations et l'évaluation des activités;
- Systèmes : il existe des concurrents dans la conception, la mise au point et la fourniture de systèmes.

Les sociétés en architecture, en génie civil et dans d'autres professions qui livrent concurrence pour des travaux dans les domaines de l'urbanisme et des installations immobilières sont habituellement constituées sur une base locale et se concentrent sur un marché local précis. Certaines sociétés gagnent de l'importance en effectuant une croissance à l'échelle régionale. Certains concurrents dans ces régions dans le marché plus important des États-Unis se spécialisent dans des types de bâtiments précis, y compris les spécialistes en soins de santé, en commerce de détail et dans le domaine hôtelier, et ils exercent des activités dans ces domaines à l'échelle nationale.

Les entreprises qui livrent concurrence à la société pour la prestation de services dans les secteurs des systèmes et des transports sont généralement constituées sur une base fonctionnelle et font concurrence à l'échelle nationale et internationale. Ces entreprises se spécialisent généralement dans des modes de transport précis ou des domaines précis de systèmes de transports et de communications.

La concurrence dans les domaines dans lesquels IBI exerce des activités est basée sur la qualité du service, la réputation, l'expertise, la présence à l'échelle locale, la capacité de fournir des services dans différentes villes et à différents prix. Le succès de IBI est basé sur une combinaison de sa présence locale en fonction d'un modèle local/régional, les relations qu'elle a établies avec les gouvernements et les entreprises dans des municipalités précises au Canada, aux États-Unis, en Europe de l'Ouest et au Moyen-Orient et une excellence dans les compétences fonctionnelles dans les quatre domaines dans lesquels elle exerce ses activités. Ce modèle vise à permettre à IBI d'appliquer de façon efficace ses compétences fonctionnelles dans les domaines de spécialisation aux différentes régions dans lesquelles elle est basée et de renforcer son rôle régional en important ces spécialisations dans d'autres régions où IBI exerce des activités.

Réglementation

IBI assure la prestation de services d'architecture, d'architecture du paysage et de génie dans les quatre principaux domaines dans lesquels elle exerce des activités. La prestation de services de génie et architecturaux est réglementée par des organismes de réglementation à des niveaux étatiques et provinciaux en Amérique du Nord et à des niveaux nationaux en Europe de l'Ouest et au Moyen-Orient. Le Groupe IBI est enregistré à titre de société d'ingénieurs-conseils et fournit directement des services d'ingénierie. Dans certains territoires, Le Groupe IBI est autorisé à fournir des services architecturaux directement tant qu'ils sont fournis sous la direction d'un architecte agréé dans le territoire applicable. En Ontario, en Alberta et au Québec, les services architecturaux sont fournis par IBI Group Architects (Ontario), par IBI Group Architects (Alberta), et par Beinhaker Architecte, respectivement. Ces sociétés sont détenues par certains, et non la totalité, des directeurs de IBI afin de se conformer aux exigences des organismes de réglementation régissant la pratique de l'architecture dans ces territoires qui prévoient que seuls les architectes agréés peuvent être associés de cabinets qui fournissent des services architecturaux. Le Groupe IBI fournit des services d'ingénierie et de gestion de projets à ces entités distinctes dans l'exercice de leurs travaux.

Afin de continuer à se conformer à la réglementation régissant la pratique de l'architecture, le Fonds ne détiendra aucune participation, directe ou indirecte, dans IBI Group Architects (Ontario), IBI Group Architects (Alberta) ou Beinhaker Architecte. Après la clôture du placement, le montant des produits et des distributions attribués aux parts de catégorie B sera rajusté pour refléter les produits et les espèces alloués à leurs associés par les sociétés ayant un lien avec Le Groupe IBI qui pratiquent l'architecture. Se reporter à la rubrique intitulée « Description du Groupe IBI — Participation dans la société ».

Propriété intellectuelle

Par l'intermédiaire de ses activités dans le domaine des systèmes, IBI a mis au point une vaste gamme de logiciels dans lesquels elle maintient ses droits de propriété intellectuelle en common law, y compris ce qui suit.

Logiciel de péage

IBI a mis au point et installé un logiciel de péage, lequel inclut un logiciel qui exploite chaque voie (supervision et contrôle des divers instruments reliés aux voies), le niveau du poste de péage (fonctions de supervision) et l'emplacement central (prestation de services administratifs, y compris l'établissement de comptes, la facturation et le service à la clientèle, avec des applications connexes qui permettent de tirer parti d'Internet, d'applications mobiles et de systèmes de réponse vocale).

IBI a également mis au point l'intergiciel destiné à une application de péage liée à une « route à circulation libre » qui a fait ses preuves en Angleterre et qui pourrait devenir une norme pour d'autres applications de péage.

Ces systèmes ont été installés pour divers clients en Amérique du Nord et à l'échelle internationale.

Logiciel de gestion de la circulation

IBI a mis au point une variété de logiciels de gestion de la circulation qui ont été installés pour des clients en Amérique du Nord, en Europe et en Extrême-Orient. Les applications comprennent le logiciel pour le contrôleur local et le logiciel de système central, ainsi qu'une variété d'applications sur Internet qui soutiennent la déclaration d'événements et la publication de renseignements destinés aux voyageurs.

Logiciel de systèmes de renseignements destinés aux voyageurs

IBI a mis au point une variété de systèmes de renseignements destinés aux voyageurs utilisant Internet, une réponse vocale intelligente, le courriel et le télécopieur. Ces systèmes ont souvent été mis en œuvre conjointement avec des systèmes de gestion de la circulation que IBI a installés ou qui ont été intégrés à des systèmes fournis par d'autres.

Ces systèmes ont été installés en Amérique du Nord, en Europe et en Australasie.

Logiciel de gestion de revenus

IBI a mis au point une variété de systèmes de gestion et de recouvrement de revenus pour diverses applications, y compris les suivantes :

- des systèmes de gestion destinés au côté aérogare permettant la supervision, la gestion et le péage. Ces systèmes comprennent les taxis, les limousines et les autres véhicules circulant dans le côté aérogare;
- le repérage, la supervision de l'utilisation de wagons porte-rails et de conteneurs pour transport en chemin de fer afin de facturer les services et d'émettre des factures aux autorités ferroviaires;
- un logiciel de reconnaissance de plaques d'immatriculation pour identifier les véhicules et leurs plaques d'immatriculation et traiter automatiquement l'image ou manipuler l'image pour faciliter la reconnaissance des caractères. Ce système est utilisé pour diverses applications, y compris l'application des lois et le péage.

Logiciels divers

IBI a mis au point et continue à mettre au point des logiciels uniques pour répondre aux besoins du marché de même que des applications qui peuvent aider IBI à occuper une position unique dans les marchés des services professionnels conventionnels. Les systèmes choisis comprennent les suivants :

- la lecture en transit de fichiers visuels. Ces applications spéciales ont servi à diverses fins, y compris au transport et à la sécurité. L'avantage de ces applications est que cette lecture peut être transmise en utilisant les techniques de protocole d'Internet conventionnelles dont peuvent tirer avantage une variété de clients en raison de la façon par laquelle les lectures peuvent être substituées, de l'occasion d'appliquer la sortie à des instruments mobiles, y compris le téléphone et des assistants numériques, et de la nature peu coûteuse de la solution;

- systèmes mondiaux de localisation sur vidéo spatial, comme RouteMapper. Il s'agit d'un système qui permet de positionner dans l'espace un objet identifié sur l'image du vidéo, à une exactitude d'environ un mètre.

Questions d'ordre juridique et assurance

IBI peut faire l'objet de diverses actions en justice dans le cours ordinaire de ses activités ou être nommée à titre de défenderesse, y compris des poursuites basées sur des fautes professionnelles et des omissions. À l'heure actuelle, IBI ne fait pas l'objet d'une action en justice qui est importante pour un souscripteur de parts, soit individuellement soit en tant que groupe.

IBI détient une assurance relative aux fautes professionnelles et aux omissions qui, de l'avis de la direction, fournit une couverture pour tous les risques assurables importants, est semblable à celle qui devrait être maintenue par un exploitant prudent d'une entreprise semblable et est assujettie aux franchises, aux limites et aux exclusions qui sont habituelles ou raisonnables eu égard au coût d'obtention de l'assurance et aux conditions d'exploitation actuelles.

Installations

Le siège social de IBI est situé à Toronto, en Ontario. Toutes les installations de IBI sont louées. Le tableau suivant présente, pour chaque installation de IBI, sa superficie en pieds carrés approximative et la durée du bail pertinent :

Emplacement	Superficie en pieds carrés approximative	Durée du bail
Toronto (Ontario) ¹⁾	30 505	Bail de dix ans prenant fin le 31 décembre 2012
Toronto (Ontario) ¹⁾	22 321	Bail de dix ans prenant fin le 31 décembre 2012
Calgary (Alberta)	27 778	Bail de six ans et demi prenant fin le 30 novembre 2011
Calgary (Alberta)	2 095	Bail de trois ans prenant fin le 30 juin 2005
Calgary (Alberta) ²⁾	9 355	Bail de deux ans et trois quarts prenant fin le 31 décembre 2005
Ottawa (Ontario)	4 116	Bail de cinq ans prenant fin le 31 mai 2007
Montréal (Québec)	2 400	Bail de cinq ans prenant fin le 30 juin 2009
Edmonton (Alberta)	20 715	Bail de huit ans prenant fin le 30 juin 2012
Vancouver (Colombie-Britannique)	9 389	Bail de cinq ans prenant fin le 30 septembre 2008
Irvine, Californie	13 066	Bail de cinq ans prenant fin le 31 mars 2008
San Francisco, Californie	240	Bail de un an prenant fin le 30 juin 2005
San Diego, Californie	1 895	Bail de trois ans prenant fin le 31 janvier 2007
Boston, Massachusetts	2 151	Bail de cinq ans prenant fin le 31 janvier 2005
Boston, Massachusetts	6 129	Bail de trois ans et un quart prenant fin le 31 mars 2006
Seattle, Washington	5 381	Bail de cinq ans prenant fin le 31 mars 2008
Denver, Colorado	2 661	Bail de trois ans prenant fin le 31 octobre 2006
Portland, Oregon	1 620	Bail au mois
Salt Lake City, Utah	3 999	Bail de cinq ans prenant fin le 31 janvier 2008
Londres, Royaume-Uni	3 600	Bail de neuf ans prenant fin le 8 août 2008
Paris, France ³⁾	1 000	Bail de deux ans prenant fin le 31 mai 2006
Athènes, Grèce	950	Bail de deux ans prenant fin le 31 mai 2006

Notes :

- 1) Cet espace est loué auprès d'une société dont les associés de Management Partnership sont les propriétaires indirects.
- 2) Cet espace a été acquis dans le cadre de l'acquisition de Walker Newby et a été sous-loué jusqu'au 31 octobre 2004.
- 3) Ces locaux à bureaux sont partagés.

FINANCEMENT, ACQUISITION ET OPÉRATIONS CONNEXES

À la clôture du placement, en supposant la levée intégrale de l'option pour attributions excédentaires, les opérations suivantes auront lieu :

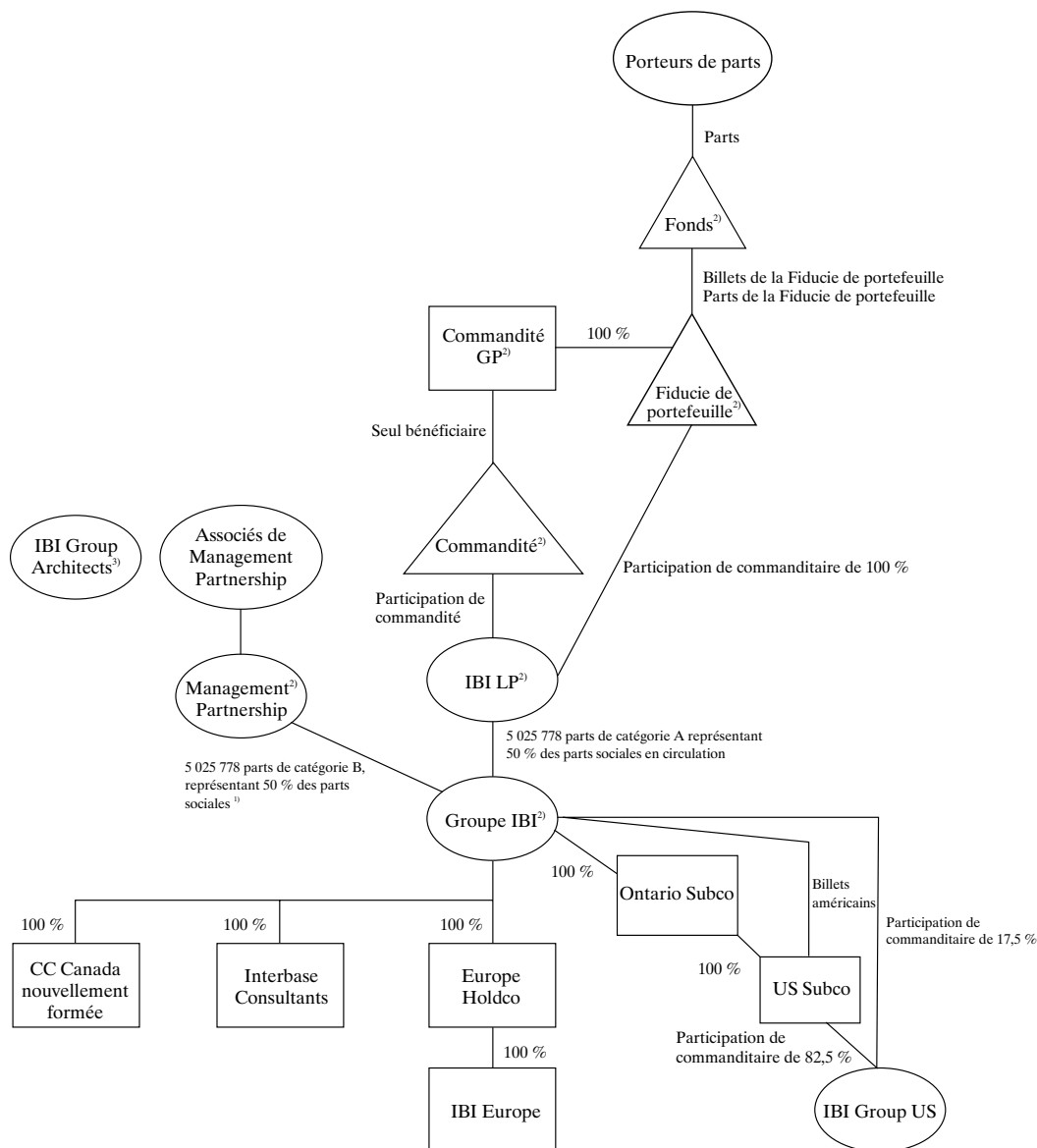
- a) le Fonds utilisera le produit du placement pour souscrire une combinaison de parts de la Fiducie de portefeuille et de billets de la Fiducie de portefeuille;
- b) la Fiducie de portefeuille utilisera le produit de l'émission des parts de la Fiducie de portefeuille et des billets de la Fiducie de portefeuille mentionnée ci-dessus pour consentir un prêt au commandité et souscrire des parts de société en commandite;
- c) le commandité affectera le montant qui lui a été prêté par la Fiducie de portefeuille pour acquérir la participation de commandité dans IBI LP;
- d) IBI LP fera l'acquisition de 5 025 778 parts de catégorie A du Groupe IBI pour un prix d'achat global de 50 257 780 \$ payable au comptant correspondant au produit réalisé à l'émission des parts de société en commandite en faveur de la Fiducie de portefeuille et à l'émission des participations de commandité au commandité;
- e) Le Groupe IBI fera l'acquisition des actifs de IBI auprès du Management Partnership pour un prix d'achat de 85 850 093 \$, payable au moyen de l'émission de 5 025 778 parts de catégorie B du Groupe IBI et il acquittera la rémunération payable aux preneurs fermes et les frais liés au placement;
- f) Le Groupe IBI procédera à une distribution de capital d'environ quatre millions de dollars à l'égard des parts de catégorie B émises au Management Partnership (la « distribution de capital »);
- g) Le Groupe IBI détiendra le solde des fonds reçus à l'émission des parts de catégorie A en faveur de IBI LP, moins une somme de 9,5 millions de dollars qui sera prélevée par le Groupe IBI pour financer ses besoins initiaux en matière de fonds de roulement (qui représentera le « montant en capital prioritaire »), dont il disposera comme il est décrit ci-dessous à la rubrique intitulée « Description du Groupe IBI — Droit au capital »;
- h) Management Partnership et Le Groupe IBI concluront un contrat de licence.

À la clôture du placement et des opérations connexes, le Fonds détiendra la totalité des parts de la Fiducie de portefeuille et des billets de la Fiducie de portefeuille, tandis que la Fiducie de portefeuille, de son côté, détiendra la totalité des parts de société en commandite, que IBI LP détiendra, de son côté, la totalité des parts de catégorie A, représentant 50 % des parts sociales (environ 48 % si l'option pour attributions excédentaires n'est pas levée), et que Management Partnership détiendra la totalité des parts de catégorie B, représentant 50 % des parts sociales (environ 52 % si l'option pour attributions excédentaires n'est pas levée), et la totalité des parts non participantes avec droit de vote.

Les parts de catégorie B donnent un droit préférentiel au capital du Groupe IBI représenté par le montant en capital prioritaire ou la partie de celui-ci, le cas échéant, qui demeure impayée à l'occasion et ces parts, en cas de liquidation ou de dissolution du Groupe IBI, donnent droit à une distribution de ce montant, le cas échéant, en priorité par rapport à une distribution de capital sur les parts de catégorie A. En outre, le porteur des parts de catégorie B a le droit, à tout moment, d'enjoindre au Groupe IBI de distribuer la totalité ou une partie du montant en capital prioritaire alors impayé.

Si l'option pour attributions excédentaires est levée, le Fonds affectera le produit qui en découle à l'acquisition indirecte de parts de catégorie A supplémentaires du Groupe IBI. Dans la mesure où l'option pour attributions excédentaires n'est pas levée intégralement, le montant en capital prioritaire sera réduit d'un montant correspondant au produit net qui aurait été réalisé à la levée de la tranche de l'option pour attributions excédentaires qui n'a pas été levée si elle avait été levée et les porteurs de parts de catégorie B se verront émettre des parts de catégorie B supplémentaires correspondant au nombre de parts à l'égard desquelles l'option pour attributions excédentaires n'a pas été levée. Un nombre correspondant de parts non participantes avec droit de vote supplémentaires seront également émises aux porteurs des parts de catégorie B.

L'organigramme qui suit présente la structure du Fonds à la réalisation du placement, de l'acquisition et des opérations connexes, en supposant la levée intégrale de l'option pour attributions excédentaires :



Notes :

- 1) Un nombre de parts non participantes avec droit de vote, équivalant au nombre de parts de catégorie B détenues par les porteurs de parts de catégorie B, seront également émises à ces derniers.
- 2) À la clôture du placement, le Fonds, la Fiducie de portefeuille, le commandité GP, le Fiduciaire du commandité, le commandité, IBI LP, Le Groupe IBI, et Management Partnership concluront une convention de services administratifs. Se reporter à la rubrique intitulée « Principaux contrats — Convention de services administratifs ».
- 3) Représente IBI Group Architects (Ontario), IBI Group Architects (Alberta) et Beinhaker Architecte. Afin de respecter la réglementation régissant la pratique de l'architecture, Le Groupe IBI ne détiendra pas de participation, directe ou indirecte, dans ces sociétés. Toutefois, le montant du revenu et des distributions alloué aux parts de catégorie B sera rajusté pour tenir compte du revenu et des espèces alloués par ces sociétés à leurs associés. Se reporter aux rubriques intitulées « Activités de IBI — Réglementation » et « Description du Groupe IBI — Participation dans la société ».

PARTICIPATION RETENUE

En supposant la levée intégrale de l'option pour attributions excédentaires, Management Partnership détiendra 5 025 778 parts de catégorie B et un nombre équivalent de parts non participantes avec droit de vote. Les parts de catégorie B dont Management Partnership aura la propriété immédiatement après la clôture du placement et des opérations envisagées dans la convention d'achat, en supposant la levée intégrale de l'option pour attributions excédentaires, représenteront une participation de 50 % dans Le Groupe IBI (environ 52 % si l'option pour attributions excédentaires n'est pas levée) et, si toutes les parts de catégorie B étaient indirectement échangées contre les parts à la date de clôture, elles représenteraient une participation de 50 % dans le Fonds (environ 52 % si l'option pour attributions excédentaires n'est pas levée).

À l'exception de certains transferts effectués à des entités du même groupe que Management Partnership et des transferts effectués par suite de l'exercice de droits de suivre dans le cadre de certaines opérations emportant un changement de contrôle du Fonds, Management Partnership a convenu de ne pas transférer ou grever d'une charge les parts de catégorie B ou les parts émises à l'échange de ces dernières (i) si, après ce transfert, Management Partnership détiendrait en propriété véritable moins de 35 % des parts émises et en circulation à la clôture du placement (compte tenu de la dilution) ou (ii) si, après ce transfert, Management Partnership détiendrait en propriété véritable moins de 20 % des parts émises et en circulation (compte tenu de la dilution). De plus, Management Partnership a convenu de participer à des émissions de sorte qu'il ne détienne jamais en propriété véritable moins de (i) 35 % des parts émises et en circulation à la clôture du placement (compte tenu de la dilution) ou (ii) 20 % des parts émises et en circulation (compte tenu de la dilution), autrement qu'à la suite des transferts autorisés, comme il est mentionné ci-dessus.

Ces restrictions à l'égard du transfert prendront également fin dans les circonstances décrites à la rubrique intitulée « Description du Fonds — Offres publiques d'achat ».

Conformément à la convention d'échange, après la date de conversion, Management Partnership a le droit d'échanger indirectement les parts de catégorie B qu'il détient, ainsi que les parts non participantes avec droit de vote connexes contre un nombre équivalent de parts (sous réserve d'un rajustement). Se reporter à la rubrique intitulée « Droits d'échange ».

Dans le cadre de l'émission de parts ou de parts sociales (autre qu'une émission en contrepartie d'éléments d'actif autres que des espèces), Management Partnership détiendra un droit de préemption pour souscrire (selon les mêmes modalités que celles offertes généralement) un nombre de parts ou de parts sociales qui lui permettra de maintenir sa propriété proportionnelle dans Le Groupe IBI (et de retrouver sa propriété proportionnelle dans Le Groupe IBI à l'égard d'occasions antérieures de souscription dont l'on n'a pas tiré parti et à l'égard des émissions antérieures de parts ou de parts sociales auxquelles ce droit de préemption ne s'appliquait pas pour une raison quelconque). Management Partnership pourra financer l'exercice de ce droit de préemption directement au moyen du montant en capital prioritaire.

Chacun des directeurs des associés de Management Partnership concluront une entente de non-concurrence et de non-sollicitation avec le Groupe IBI, aux termes de laquelle chacun d'entre eux convient, tant qu'il est un directeur d'un associé de Management Partnership (sauf dans le cas d'une cessation d'emploi de bonne foi sans motif valable) et pour une période de deux ans par la suite, de ne pas exploiter, sans le consentement du Groupe IBI, directement ou indirectement, pour son propre compte ou aux services d'autres tiers ou pour le compte de ceux-ci, en qualité d'administrateur, de fiduciaire, de propriétaire (sauf dans le cas d'un propriétaire de moins de 5 % des titres en circulation d'une entreprise publique), d'employé, de consultant, de conseiller, d'entrepreneur indépendant ou à tout autre titre, une entreprise qui est en concurrence avec Le Groupe IBI.

PRINCIPAUX CONTRATS

Convention d'achat

Management Partnership conclura une convention d'achat avec Le Groupe IBI, le Fonds, la Fiducie de portefeuille et IBI LP qui comporte les éléments suivants :

- a) la vente des actifs de IBI par Management Partnership au Groupe IBI en échange de parts de catégorie B;
- b) la convention d'achat contiendra les déclarations et les garanties habituelles de la part du Management Partnership en faveur du Fonds quant à diverses questions, notamment que le présent prospectus ne contient aucune déclaration fausse ou trompeuse quant aux activités de IBI dans le cadre du placement, non plus qu'il ne contient de déclarations quant aux affaires de l'entreprise et du partenariat, à la conduite de l'activité, aux états financiers, à la fiscalité, au titre de propriété d'actifs, aux obligations, à la propriété intellectuelle, aux consentements, aux litiges, aux questions concernant l'environnement, la santé et la sécurité au travail et à la conformité aux obligations réglementaires. Les déclarations et garanties s'appliqueront après la clôture pour une période de deux ans, à l'exception : (i) de certaines déclarations restreintes qui s'appliqueront pendant une période indéterminée; (ii) de la déclaration à l'égard des questions d'environnement, de santé et de sécurité au travail qui s'appliqueront pendant une période de six ans; (iii) de la déclaration relative aux questions fiscales qui s'appliquera jusqu'à l'expiration de la période de restriction statutaire aux termes de la législation fiscale applicable; et (iv) de la déclaration selon laquelle le présent prospectus ne contient aucune déclaration fausse ou trompeuse concernant les activités de IBI dans le cadre du placement qui s'appliquera pour une période de trois ans;
- c) la réalisation des opérations envisagées par la convention d'achat sera conditionnelle à la réalisation du placement et à l'obtention de certains consentements;
- d) Management Partnership indemniserà le Fonds à l'égard de toute violation de ses déclarations et garanties. La responsabilité maximale de Management Partnership aux termes de la clause d'indemnisation contenue dans la convention d'achat et dans la convention de prise ferme n'excèdera pas le total du montant en capital prioritaire et de la distribution de capital. De plus, les réclamations sont assujetties à un seuil global de 500 000 \$ et toutes les réclamations sont assujetties à une réclamation individuelle minimale de 100 000 \$. Il demeure entendu que lorsque le seuil de 500 000 \$ en réclamations totalisant un minimum de 100 000 \$ chacune a été atteint, des réclamations peuvent être présentées à l'égard de toutes les réclamations totalisant un minimum de 100 000 \$ chacune. Comme des réserves et des restrictions s'appliquent, rien ne garantit que Le Groupe IBI sera en mesure d'obtenir un recouvrement de la part du Management Partnership en cas de violation de ses déclarations et garanties.

Convention de services administratifs

À la clôture du placement, le Fonds, la Fiducie de portefeuille, le commandité GP, le fiduciaire du commandité, le commandité, IBI LP, Le Groupe IBI et Management Partnership concluront une convention de services administratifs. Aux termes des modalités de la convention de services administratifs, Le Groupe IBI fournira l'ensemble des services de gestion et de soutien que nécessitent le Fonds, la Fiducie de portefeuille, le commandité IGP, le fiduciaire du commandité, le commandité et IBI LP, notamment, les services nécessaires afin : (i) d'assurer le respect par le Fonds des obligations d'information continue aux termes des lois sur les valeurs mobilières applicables; (ii) d'offrir des services de relations aux investisseurs; (iii) de fournir ou de faire en sorte de fournir tous les renseignements à l'égard des impôts sur le revenu aux porteurs de parts; (iv) de convoquer et de tenir des assemblées des porteurs de parts et de transmettre les documents s'y rapportant requis, y compris les avis de convocation et les circulaires de sollicitation de procurations; (v) de prévoir le calcul des distributions versées aux porteurs de parts; (vi) de traiter toutes les questions d'ordre administratif ou autres soulevées par le rachat des parts, des parts de la Fiducie de portefeuille et des billets de la Fiducie de portefeuille ou l'échange de parts de catégorie B; et vii) d'assurer le respect par le Fonds de la limite à la propriété par les non-résidents. La convention de services administratifs prévoit également ce qui suit : (i) Le

Groupe IBI sera remboursé de tous les frais qu'il a raisonnablement engagés dans la prestation de ces services de soutien et administratifs; et (ii) Management Partnership mettra à la disposition du Groupe IBI les services des directeurs et directeurs adjoints de Management Partnership.

Aux termes des modalités de la convention de services administratifs, Le Groupe IBI conviendra également de fournir certaines informations et des rapports au Fonds. Se reporter à la rubrique intitulée « Description du Fonds — Informations et rapports ».

Aux termes de la convention de services administratifs, IBI LP versera au Groupe IBI, en contrepartie de ses services, tous les frais raisonnables engagés par Le Groupe IBI pour la prestation de ses services. Le Groupe IBI et certaines de ses filiales verseront également à Management Partnership un montant correspondant au montant de la rémunération des directeurs et des directeurs adjoints, qui est initialement estimé à 7,8 millions de dollars par année, à titre de rémunération pour les services qui sont rendus aux clients du Groupe IBI par les directeurs des associés de Management Partnership.

La convention de services administratifs est d'une durée correspondant à la durée du Fonds et de la Fiducie de portefeuille. La convention de services administratifs peut être résiliée par l'une des parties en cas d'insolvabilité ou de mise sous séquestre de l'autre partie, ou en cas de manquement par l'une des parties quant à l'acquittement d'une obligation importante prévue à la convention de services administratifs (autre qu'à la suite de la survenance d'un cas de force majeure) qui n'est pas corrigé dans un délai de 30 jours suivant la remise d'un avis écrit à cet effet.

Dans l'exercice de ses pouvoirs et l'acquittement de ses obligations aux termes de la convention de services administratifs, Le Groupe IBI sera tenu d'exercer le degré de soin, de diligence et de compétence qu'un gestionnaire raisonnablement prudent, chargé de responsabilités de nature semblable, exercerait dans des circonstances comparables.

Contrat de licence

À la clôture du placement, Management Partnership et Le Groupe IBI concluront un contrat de licence. Aux termes du contrat de licence, Management Partnership accordera au Groupe IBI une licence perpétuelle en contrepartie d'un droit de licence annuel nominal en vue d'utiliser la propriété intellectuelle dans le cadre de l'activité.

Facilités de crédit

Le Groupe IBI a conclu une lettre d'engagement avec une banque canadienne (le « prêteur ») prévoyant un prêt d'exploitation. Le texte qui suit est un sommaire des principales modalités du prêt d'exploitation figurant dans la lettre d'engagement, ce texte ne prétendant pas être exhaustif. On se reportera aux contrats relatifs au prêt d'exploitation pour obtenir une description complète de leurs dispositions. Se reporter à la rubrique intitulée « Contrats importants ».

Le prêt d'exploitation consistera en une facilité d'exploitation renouvelable composée de (i) jusqu'à 25 millions de dollars (« facilité n° 1 ») devant être utilisée par Le Groupe IBI pour financer le fonds de roulement et pour régulariser les distributions et de (ii) jusqu'à 1 million de dollars américains (« facilité n° 2 ») devant être utilisée par Le Groupe IBI pour satisfaire à certaines exigences relatives au projet nécessitant la délivrance de cautionnement de soumission aux clients internationaux.

Le prêt d'exploitation aura une durée de 364 jours et pourra être prolongé par la suite à la seule appréciation du prêteur. Le prêt d'exploitation est remboursable sans aucune pénalité pour remboursement anticipé et, dans le cas de la facilité n° 1, il portera intérêt à un taux établi en dollars canadiens ou à un taux préférentiel en dollars américains (selon le cas), soit au TIOL, soit au taux d'acceptation bancaire majorés, dans chaque cas, d'une marge applicable. Des lettres de crédit sont également disponibles aux termes du prêt d'exploitation dans le cas de la facilité n° 1 ainsi que de la facilité n° 2 selon les modalités habituelles pour les facilités de ce genre, y compris une commission d'engagement. Les frais d'engagement et d'administration habituels pour les emprunts de ce genre doivent être payés. Le Groupe IBI conclura une convention de crédit avec le prêteur, qui contiendra les dispositions habituelles pour des prêts de ce genre.

L'endettement et la responsabilité du Groupe IBI aux termes du prêt d'exploitation seront garantis par certaines des filiales du Groupe IBI désignées par le prêteur et par une sûreté de premier rang grevant la totalité de l'actif du Groupe IBI, sous réserve de certaines charges autorisées. La dette garantie par la sûreté du prêteur aura priorité de rang sur toutes les autres sûretés grevant les actifs du Groupe IBI, sous réserve de certaines charges autorisées. Management Partnership fournira également une garantie à recours limité à titre de sûreté pour le prêt d'exploitation.

Le prêt d'exploitation sera assujéti aux modalités habituelles pour les facilités de ce genre, notamment des contrôles et des limites d'entretien sur la constitution de dettes supplémentaires, la création de sûreté, la vente d'actif, la réalisation de nouveaux placements et le versement de distributions sur les parts sociales en cas de défaut. Le Groupe IBI sera tenu de maintenir (i) un rapport entre la dette consolidée et le BAIIA d'un maximum de un et demi pour un, (ii) une couverture de l'intérêt de premier rang d'un minimum de deux pour un et (iii) une valeur corporelle nette d'un minimum de 10 millions de dollars. Le prêt d'exploitation est également assujéti à un cas de défaut pour les prêts de ce genre.

L'incapacité par le prêteur à prolonger la durée du prêt d'exploitation et par le Groupe IBI à remplacer de façon adéquate ce prêt aura un effet négatif sur la capacité d'IBI à distribuer son encaisse. Se reporter à la rubrique intitulée « Facteurs de risque — Risques liés à la structure du Fonds et au placement — Effet de levier financier et clauses restrictives ».

Même si le prêt d'exploitation doit être en place à la date de clôture, on ne s'attend pas à ce qu'il y ait des prélèvements sur le prêt d'exploitation à cette date.

FIDUCIAIRES, ADMINISTRATEURS ET MEMBRES DE LA DIRECTION

Fiduciaires du Fonds

Le tableau qui suit présente le nom, la municipalité de résidence et l'occupation principale des fiduciaires initiaux du Fonds.

Nom et municipalité de résidence	Occupation principale
Philip H. Beinhaker ⁴⁾ Jérusalem, Israël	Président du conseil et administrateur, Le Groupe IBI
Marshall A. Cohen, O.C. ¹⁾²⁾⁴⁾ Toronto (Ontario)	Conseiller juridique, Cassels Brock & Blackwell LLP, avocats
Allen Karp, c.r. ¹⁾³⁾⁴⁾ Toronto (Ontario)	Président émérite, Corporation Cinéplex Odéon
Alan R. Marchment ¹⁾³⁾ Meaford (Ontario)	Président du conseil d'administration, Wiltshire Group Limited
Dale E. Richmond ¹⁾³⁾ Toronto (Ontario)	Président, Conseil canadien des sociétés publiques-privées
Scott E. Stewart Toronto (Ontario)	Directeur général, Le Groupe IBI
David M. Thom Vancouver (Colombie Britannique)	Directeur général, Le Groupe IBI

Notes :

- 1) Fiduciaire indépendant.
- 2) Président du conseil des fiduciaires du Fonds.
- 3) Membre du comité de vérification.
- 4) Membre du comité de rémunération, régie d'entreprise et de mise en candidature.

Aux termes de la déclaration de fiducie, Management Partnership aura le droit de nommer trois des fiduciaires du Fonds en tout temps lorsqu'il, de concert avec les entités membres du même groupe que lui,

détient au total plus de 20 % des parts (compte tenu de la dilution). Le reste des fiduciaires sera élu par les porteurs de parts à la première assemblée annuelle des porteurs de parts et par la suite à chaque assemblée annuelle et leur mandat expirera à la fin de l'assemblée annuelle suivante.

Les fiduciaires agiront également en qualité de fiduciaires de la Fiducie de portefeuille et d'administrateurs du commandité GP et du fiduciaire du commandité.

Le texte qui suit est un résumé des biographies de chacun des fiduciaires.

Philip H. Beinhaker. M. Beinhaker, l'un des deux présidents du conseil et administrateurs et chef de la direction de IBI, a fondé Le Groupe IBI et en a été le directeur général de 1974 jusqu'à tout récemment, lorsque les responsabilités des directeurs généraux ont été prises en charge par MM. Scott E. Stewart et David M. Thom. M. Beinhaker se spécialise dans divers domaines des activités de services d'experts-conseils, notamment l'aménagement et le développement urbain, la conception d'immeubles, la gestion de projets, l'aménagement de terrains et l'élaboration de politiques relatives à l'utilisation du sol, au logement et au transport. Il a également participé, à l'échelle nationale et internationale, à des projets importants, notamment l'aménagement d'hôpitaux en régions urbaines, d'aéroports, de réseaux de transports, de complexes de grande hauteur et d'un complexe sportif. M. Beinhaker a obtenu un baccalauréat en architecture de l'Université McGill en 1964.

Marshall A. Cohen. À l'heure actuelle, M. Cohen est conseiller juridique chez Cassels Brock & Blackwell LLP, avocats, et occupe ce poste depuis 1996. M. Cohen s'est retiré à titre de président et chef de la direction de The Molson Companies Limited en 1996. Il a travaillé au gouvernement du Canada pendant 15 ans, y compris dans le cadre de nominations à titre de sous-ministre du ministère de l'Industrie et du commerce, du ministère de l'Énergie, des mines et des ressources et des finances. Il est administrateur de nombreuses sociétés ouvertes et fermées. M. Cohen est titulaire d'un baccalauréat en arts de l'Université de Toronto obtenu en 1956, d'un baccalauréat en droit de la Osgoode Hall law School obtenu en 1960, d'une maîtrise en droit de l'Université York obtenue en 1963 ainsi que d'un doctorat honorifique en droit de l'Université York obtenu en 1986. M. Cohen a été nommé à l'Ordre du Canada en 1993.

Allen Karp. À l'heure actuelle, M. Karp est président émérite de la Corporation Cinéplex Odéon (« Cinéplex »). M. Karp s'est joint à Cinéplex en juin 1986 comme premier vice-président directeur et a depuis occupé divers postes de responsabilité croissante, y compris celui de président et chef de la direction de 1990 à 1998 et président du conseil et chef de la direction de 1998 à 2002. Avant de se joindre à Cinéplex, M. Karp était un associé au sein du cabinet d'avocats Goodman and Carr. En plus de siéger au conseil de Cinéplex, M. Karp siège également au conseil d'administration de Le Roi des silencieux Speedy Inc., Communications Alliance Atlantis Inc. et Teknion Corporation. M. Karp est titulaire d'un baccalauréat en droit de l'Université de Toronto ainsi que d'une maîtrise en droit de la Osgoode Hall Law School, de l'Université York. M. Karp a été admis au Barreau de la province d'Ontario en 1966 et a été nommé au conseil de la Reine en 1985. Alors que M. Karp siégeait au conseil de Cinéplex, Cinéplex a demandé la protection de ses créanciers aux termes de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* le 15 février 2001. Cinéplex a émergé du processus de restructuration aux termes de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* le 21 mars 2002.

Alan R. Marchment. M. Marchment est actuellement président du conseil d'administration de Wiltshire Group Limited et est également administrateur de Automodular Corporation Inc. De 1973 à 1987, M. Marchment était président du conseil, président et chef de la direction de Guaranty Trust Company du Canada, et président du conseil et chef de la direction de Traders Group Limited de 1979 à 1987. M. Marchment possède une vaste expérience en activité bancaire, en investissement, en fiducie et en finance au Canada, aux États-Unis et en Europe. Pendant toute sa carrière, il a participé directement soit à la gestion de fonds, soit à la consultation relative à la politique de placement. Il a siégé à de nombreux conseils dans le domaine public, privé et gouvernemental. Il a agi à titre de conseiller de la Société d'assurance-dépôts du Canada lors de l'élaboration de normes de la SATC relatives à de saines pratiques commerciales et financières. M. Marchment est un membre de l'Institut des comptables agréés de l'Ontario et il a obtenu un baccalauréat ès arts (avec distinction) en philosophie de l'Université de Toronto en 1950 et une maîtrise ès arts en histoire de l'Université de Toronto en 1998.

Dale E. Richmond. À l'heure actuelle, M. Richmond est président du Conseil canadien des sociétés publiques-privées. De 1993 à 2003, il était président et chef de la direction du Régime de retraite des employés municipaux de l'Ontario. Avant 1993, il œuvrait au sein de la Municipalité de la Communauté urbaine de Toronto depuis 17 ans, où il a occupé divers postes, y compris celui de directeur municipal (pendant huit ans), d'administrateur de la recherche économique et en matière de politiques, de commissaire adjoint du transport et de commissaire des services de gestion et informatiques. Il a également occupé divers postes dans le secteur public à Halifax, Calgary et Sudbury. M. Richmond est titulaire d'un baccalauréat en commerce de l'Université Mount Allison obtenu en 1964 et d'une maîtrise en arts (économie) de l'Université Dalhousie obtenue en 1968 et a été accrédité à titre de comptable en management agréé en 1983.

Scott E. Stewart. M. Stewart est actuellement l'un des directeurs généraux de IBI et est un administrateur de IBI depuis 1983. M. Stewart se spécialise dans l'analyse, la conception et la mise en œuvre de systèmes. Depuis qu'il s'est joint à IBI en 1978, M. Stewart a dirigé le secteur technique de l'entreprise. Il a participé à de grands projets en Amérique du Nord, en Europe et en Asie, intégrant la conception, l'aménagement, la mise en œuvre et le soutien des opérations pour des systèmes de contrôle de la circulation et de péages électroniques routiers et de contrôle de circulation intégrés. Il a également participé à la conception et à la mise en œuvre d'importants réseaux de communications pour des sociétés, comme TCI et AT&T, qui offrent des services intégrés de câblodistribution, de télévision numérique, d'Internet haute vitesse et de téléphonie. En outre, M. Stewart œuvre activement dans des partenariats public-privé et des projets de financement par le secteur privé en Amérique du Nord, en Europe et au Moyen-Orient. M. Stewart a obtenu son baccalauréat en sciences (génie civil) de l'Université de Waterloo en 1974.

David M. Thom. M. Thom est actuellement l'un des directeurs généraux de IBI et est un administrateur de IBI depuis 1979. Il s'est joint à IBI en 1975 et a depuis occupé divers postes, y compris, administrateur (Alberta) de 1979 à 1983 et administrateur (Colombie Britannique) de 1983 à 1997. M. Thom se spécialise dans la planification et la conception de projets complexes intégrant les divers domaines de pratique de IBI, notamment le transport, la planification et l'architecture. M. Thom a obtenu son baccalauréat en architecture de l'Université de Toronto en 1974.

Rémunération des fiduciaires du Fonds, de la Fiducie de portefeuille et du commandité

La rémunération initiale versée aux fiduciaires indépendants s'élèvera à 25 000 \$ par fiduciaire par année. Le président du conseil des fiduciaires reçoit une rémunération supplémentaire de 7 500 \$ pour agir à ce titre. Aucun jeton de présence ne sera versé. Les fiduciaires qui ne sont pas des fiduciaires indépendants ne recevront aucune rémunération dans l'exercice de leurs fonctions en qualité de fiduciaires. En outre, aucune rémunération ne sera versée aux fiduciaires qui agissent à titre de fiduciaires ou d'administrateurs des entités membres du même groupe que le Fonds. Le Fonds remboursera également aux fiduciaires les frais raisonnables qu'ils ont engagés pour assister aux réunions des fiduciaires, et les fiduciaires seront parties aux ententes relatives à l'assurance et à l'indemnisation décrites ci-après. Se reporter à la rubrique intitulée « Fiduciaires, administrateurs et membres de la direction — Indemnisation et assurance des administrateurs et des dirigeants ».

Comité de vérification

Le comité de vérification, qui sera composé d'un minimum de trois fiduciaires, tous indépendants, sera chargé de surveiller et d'assurer le suivi de ce qui suit :

- les pratiques et procédures d'établissement de rapports financiers et comptables du Fonds;
- le caractère adéquat des procédures et contrôles comptables internes du Fonds;
- la qualité et l'intégrité des états financiers du Fonds.

En outre, le comité de vérification sera chargé d'orienter l'examen des vérificateurs vers des secteurs particuliers.

Comité de rémunération, de régie d'entreprise et de mise en candidature

Le comité de rémunération, de régie d'entreprise et de mise en candidature qui sera composé de trois fiduciaires, dont la majorité seront des fiduciaires indépendants, sera directement chargé d'élaborer la politique du Fonds en matière de régie d'entreprise, de recommander aux fiduciaires les candidats à l'élection à titre de fiduciaires indépendants aux assemblées annuelles des porteurs de parts, de pourvoir au poste vacant parmi les fiduciaires indépendants, de passer périodiquement en revue la composition et l'efficacité des fiduciaires et l'apport de chacun des fiduciaires et de superviser la rémunération des fiduciaires.

Le comité de rémunération, de régie d'entreprise et de mise en candidature sera également chargé de l'adoption ainsi que de la révision et de la mise à jour périodique de la politique écrite de divulgation des renseignements du Fonds. Cette politique devra notamment :

- formuler les obligations juridiques du Fonds, des entités membres du même groupe et de leurs fiduciaires, administrateurs, dirigeants et employés respectifs à l'égard de l'information confidentielle;
- identifier les porte-parole du Fonds qui sont les seules personnes autorisées à communiquer avec des tiers, soit les analystes, les médias et les investisseurs;
- adopter des lignes directrices en matière de divulgation des renseignements de nature prospective;
- exiger la révision anticipée par les fiduciaires de toute divulgation de renseignements financiers afin de s'assurer que les renseignements ne sont pas importants et de veiller à interdire toute divulgation sélective de renseignements importants et, le cas échéant, de s'assurer de la publication immédiate d'un communiqué de presse;
- établir des périodes de « silence médiatique » immédiatement avant et après la divulgation des résultats financiers trimestriels et annuels et immédiatement avant la divulgation de certains changements importants au cours desquelles le Fonds, les entités membres du même groupe que lui et leurs fiduciaires, administrateurs, dirigeants et employés respectifs ne peuvent pas acheter ou vendre des parts.

Régime d'intéressement à long terme

Management Partnership sera admissible à participer au régime d'intéressement à long terme du Groupe IBI (le « RILT »). Le RILT vise à fournir à la haute direction du Groupe IBI, indirectement par l'intermédiaire de Management Partnership, des occasions de rémunération qui encourageront la propriété de parts, amélioreront la capacité du Groupe IBI à attirer, à fidéliser et à motiver le personnel clé et à récompenser les hauts dirigeants clés en fonction de leur rendement important et de la croissance des flux de trésorerie par part du Fonds. Aux termes du RILT, Le Groupe IBI mettra sur pied un regroupement de fonds établi en fonction de la différence entre les distributions par part du Fonds et les montants seuils des liquidités distribuables par part. Aux termes du RILT, un fiduciaire achètera des parts sur le marché avec ce regroupement de fonds et détiendra ces parts jusqu'au moment où la propriété pourra être acquise. Management Partnership aura le pouvoir, notamment, de déterminer ce qui suit : (i) les personnes qui recevront les avantages découlant de la participation de Management Partnership dans le RILT; (ii) le niveau des avantages devant être reçus par chaque personne.

La distribution de base par part aux fins du RILT sera initialement établie à 1,125 \$ par part par exercice (la « distribution de base »), qui sera établie au pro rata pour 2004. La distribution de base sera revue annuellement par le comité de rémunération du fiduciaire du commandité et rajustée, s'il y a lieu. Dans la mesure où les distributions brutes par part (y compris les réserves mises de côté pour financer les distributions aux termes du RILT) (les « distributions brutes par part ») au cours d'un exercice excèdent la distribution de base, les montants suivants seront utilisés pour financer le RILT :

Pourcentage de différence entre les distributions brutes par part et la distribution de base par exercice	Proportion de la différence entre les distributions brutes globales par part et la distribution de base disponible pour les paiements incitatifs
Moins de 5 %	0 %
5 % ou plus mais moins de 10 %	10 %
10 % ou plus	20 %

Le RILT ne peut être modifié ou résilié pendant une période de trois ans suivant la clôture du placement, sauf pour apporter des modifications avec le consentement de Management Partnership, des modifications techniques ou administratives ou des modifications apportées dans certaines autres circonstances.

Régie d'entreprise du commandité

À la clôture du placement, les administrateurs du fiduciaire du commandité seront chargés de la gestion et de la surveillance du commandité de IBI LP. Le commandité agira de manière conforme au contrat de société liant IBI LP. Les directeurs du fiduciaire du commandité seront les mêmes que les fiduciaires.

Régie du Groupe IBI

Supervision générale

Aux termes du contrat de société liant Le Groupe IBI, le commandité a le pouvoir et la responsabilité d'exercer une supervision générale sur Le Groupe IBI et d'approuver les politiques générales liées à son exploitation et d'assurer le respect de ces politiques. Le pouvoir du commandité comprendra tous les éléments habituels liés au pouvoir, y compris le droit d'approuver les budgets annuels, les modifications aux distributions, les opérations fondamentales ou les modifications aux activités; toutefois, le pouvoir du commandité de remplacer les membres de la haute direction est limité au droit d'approuver les membres remplaçants nommés par Management Partnership des rangs des directeurs du Groupe IBI. Cette limite au droit du commandité de remplacer la haute direction du Groupe IBI sera résiliée si Management Partnership cesse d'être le propriétaire véritable de parts (compte tenu de la dilution) représentant au moins 35 % des parts en circulation (compte tenu de la dilution) à la réalisation du placement.

La haute direction du Groupe IBI sera chargée de préparer un budget annuel, y compris un plan de marché et un plan d'affaires, pour l'exercice suivant au plus tard le 31 octobre de chaque exercice, traitant des produits, des dépenses et des distributions prévus. La haute direction du Groupe IBI fournira également un rapport financier mensuel à IBI LP comme cette dernière peut raisonnablement le demander en vue de ce qui suit : (i) la supervision par IBI LP et le comité de rémunération du commandité de la prise en charge par Le Groupe IBI de ses responsabilités aux termes de la convention de services administratifs pour que le Fonds soit conforme aux obligations d'information continue aux termes de la législation applicable en valeurs mobilières; et (ii) la supervision par IBI LP des activités du Groupe IBI.

L'approbation du commandité est également requise à l'égard du plan stratégique du Groupe IBI et de toute modification importante apportée à celui-ci.

Comités du fiduciaire du commandité

Le fiduciaire du commandité aura un comité de rémunération et un comité de vérification, dont la composition sera semblable à celle du comité de rémunération, de régie d'entreprise et de mise en candidature et du comité de vérification, respectivement, des fiduciaires.

Gestion du Groupe IBI

Le tableau qui suit présente le nom, la municipalité de résidence, le poste occupé et/ou l'occupation principale au sein de IBI de chacune des personnes qui, immédiatement après la clôture du placement, sera un président du conseil et administrateur, un directeur général ou un directeur de l'exploitation du Groupe IBI, de même que le chef des services financiers du Groupe IBI.

<u>Nom et municipalité de résidence</u>	<u>Occupation principale et poste occupé au sein du Groupe IBI</u>
Philip H. Beinhaker Jérusalem (Israël)	Président du conseil et administrateur et chef de la direction
Neal Irwin Toronto (Ontario)	Président du conseil et administrateur

<u>Nom et municipalité de résidence</u>	<u>Occupation principale et poste occupé au sein du Groupe IBI</u>
Scott E. Stewart Toronto (Ontario)	Directeur général
David M. Thom Vancouver (Colombie-Britannique)	Directeur général
Peter Moore St. Albert (Alberta)	Directeur de l'exploitation
Allan J. Kamerman Toronto (Ontario)	Directeur adjoint et chef des services financiers

Chacune des personnes précitées a œuvré, pendant plus de cinq ans, comme membre de l'équipe de la haute direction de IBI.

Le texte qui suit est un résumé des biographies de chaque président du conseil et administrateur, administrateur délégué et directeur de l'exploitation qui n'est pas un fiduciaire, de même que du chef des services financiers du Groupe IBI. Veuillez consulter la rubrique intitulée « Fiduciaires, administrateurs et membres de la direction — Fiduciaires du Fonds » pour obtenir un résumé des biographies de chaque président du conseil et administrateur, directeur général et directeur de l'exploitation qui est un fiduciaire.

Neal Irwin. M. Irwin, l'un des deux présidents du conseil et administrateurs de IBI, a fondé Le Groupe IBI en 1974 et en a été un directeur général de 1974 jusqu'à tout récemment, lorsque les responsabilités des directeurs généraux ont été prises en charge par MM. Scott E. Stewart et David M. Thom. M. Irwin a dirigé des projets de transport urbain et de planification de l'utilisation du sol en milieu urbain dans d'importantes zones urbaines en Amérique du Nord. Il a lancé l'emploi de modèles informatiques pour prévoir le développement urbain et les demandes en transport ainsi que le niveau de rendement et il a appliqué ces méthodes à la planification de croissance intelligente de la région du Grand Toronto et d'autres zones urbaines. M. Irwin a obtenu son baccalauréat en sciences appliquées de l'Université de Toronto en 1955.

Peter Moore. M. Moore est actuellement directeur de l'exploitation des activités du Groupe IBI en Alberta et est un administrateur de IBI depuis 1991. Ses domaines d'expertise comprennent le génie urbain, la planification des transports, l'analyse financière et la gestion de projet. Depuis qu'il s'est joint à IBI en 1986, M. Moore a été chargé de divers aspects de l'aménagement de plus de 10 000 lots unifamiliaux ainsi que de lots multifamiliaux sur une superficie de 400 acres, principalement à Edmonton et dans l'Ouest canadien. M. Moore a obtenu un baccalauréat en génie (génie civil) de l'University College de Dublin en 1978.

Allan J. Kamerman. M. Kamerman est actuellement un directeur adjoint et chef des services financiers de IBI. Depuis qu'il s'est joint à IBI en 1997, M. Kamerman a été chargé des services de comptabilité et des finances. M. Kamerman a reçu un baccalauréat spécialisé en administration des affaires de l'Université Wilfrid Laurier en 1989 et son titre de comptable agréé en 1992.

Rémunération de la haute direction

Aux termes de la convention de services administratifs, Le Groupe IBI et certaines de ses filiales verseront à Management Partnership, le montant de la rémunération des directeurs et des directeurs adjoints, qui étaient initialement évaluée à 7,8 millions de dollars par année, à titre de rémunération en contrepartie des services rendus par les directeurs des associés de Management Partnership aux clients du Groupe IBI.

Les montants suivants devraient être versés par Management Partnership à même le montant de la rémunération des directeurs et des directeurs adjoints aux personnes suivantes, c'est-à-dire le chef de la direction et le chef des services financiers du Groupe IBI ainsi que les personnes qui devraient être les trois hauts dirigeants les mieux rémunérés du Groupe IBI (les « hauts dirigeants désignés ») :

<u>Hauts dirigeants désignés</u>	<u>Poste au sein du Groupe IBI</u>	<u>Montant de la rémunération des directeurs et des directeurs adjoints devant initialement être versé aux hauts dirigeants désignés</u>
Philip H. Beinhaker	Chef de la direction et président du conseil et administrateur	400 000 \$
Neal Irwin	Président du conseil et administrateur	400 000 \$
David M. Thom	Directeur général	400 000 \$
Peter Moore	Directeur de l'exploitation	375 000 \$
Allan J. Kamerman	Directeur adjoint et chef des services financiers	140 000 \$

Indemnisation et assurance des administrateurs et des dirigeants

Les administrateurs et les dirigeants du commandité GP et du fiduciaire du commandité, de même que les fiduciaires et les fiduciaires de la Fiducie de portefeuille seront couverts par une police d'assurance visant les administrateurs et dirigeants et offrant un plafond de garantie global quant à la responsabilité applicable à l'égard des individus assurés de 10 millions de dollars, ce qui inclut les coûts engagés pour contester les réclamations.

Les règlements internes du commandité GP et du fiduciaire du commandité prévoient également l'indemnisation de leurs administrateurs et dirigeants respectifs à l'égard de toute responsabilité et des coûts relatifs à toute poursuite ou action intentée contre eux dans le cadre de l'exécution de leur mandat, sous réserve de certaines restrictions habituelles. La déclaration de fiducie, la déclaration de fiducie de la Fiducie de portefeuille et l'acte de fiducie du commandité prévoient également l'indemnisation des fiduciaires, des fiduciaires de la Fiducie de portefeuille et des administrateurs et dirigeants du commandité GP et du fiduciaire du commandité, respectivement, à l'égard de toute responsabilité et des coûts relatifs à toute poursuite ou action intentée contre eux dans le cadre de l'exécution de leur mandat en tant que fiduciaires, fiduciaires de la Fiducie de portefeuille et administrateurs et dirigeants du commandité GP et du fiduciaire du commandité respectivement, sous réserve de certaines restrictions habituelles.

DESCRIPTION DU FONDS

Déclaration de fiducie

Le Fonds est une fiducie à vocation limitée et à capital variable sans personnalité morale constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario aux termes de la déclaration de fiducie. Il est prévu que le Fonds sera admissible à titre de « fiducie d'investissement à participation unitaire » et de « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de la Loi de l'impôt. Le texte qui suit est un sommaire des principales caractéristiques des parts et de certaines dispositions de la déclaration de fiducie; ce texte ne prétend pas être exhaustif. On se reportera à la déclaration de fiducie et au texte intégral de ses dispositions pour obtenir une description complète des parts. Se reporter à la rubrique intitulée « Contrats importants ».

Activités du Fonds

La déclaration de fiducie prévoit que les activités du Fonds se limitent aux éléments suivants :

- a) l'acquisition, le placement, la détention, le transfert, la disposition et les autres opérations concernant les titres, y compris ceux de la Fiducie de portefeuille et des autres sociétés, sociétés de personnes, fiducies et autres personnes dont les activités consistent en la prestation de services professionnels, dont la planification, la conception, la mise en œuvre, l'analyse de l'exploitation et autres services d'experts-conseils relatifs aux quatre domaines principaux d'exploitation, soit l'urbanisme, les installations immobilières, les réseaux de transport et les systèmes, ainsi que d'autres placements établis par les fiduciaires;
- b) le maintien provisoire des liquidités dans des titres d'emprunt du gouvernement à court terme ou dans des titres d'emprunt d'entreprise de premier ordre dans le cadre des activités du Fonds, notamment le règlement des frais du Fonds, le paiement des montants à payer par le Fonds à l'égard du rachat de parts ou de parts non participantes avec droit de vote au gré du porteur ou de l'émetteur et le versement des distributions aux porteurs de parts;
- c) l'émission de parts et d'autres titres du Fonds (y compris des titres convertibles en parts ou en d'autres titres du Fonds, ou échangeables contre ceux-ci, et des bons de souscription, des options ou d'autres droits permettant l'acquisition de parts ou d'autres titres du Fonds) en contrepartie d'espèces ou autre qu'en espèces, y compris afin (i) d'obtenir des fonds pour exercer les activités décrites au paragraphe a) ci-dessus, y compris de réunir des fonds afin de procéder à d'autres acquisitions; (ii) de mettre en œuvre des régimes de rémunération, le cas échéant, pour les employés, les fiduciaires ou les consultants du Fonds et/ou du Groupe IBI ou de l'une des entités membres du même groupe qu'eux ou pour les fiduciaires à ce titre; (iii) de verser des distributions autre qu'en espèces aux porteurs de parts, notamment conformément aux régimes de réinvestissement des distributions, le cas échéant, établis par le Fonds; (iv) d'acquérir des titres, y compris ceux émis par la Fiducie de portefeuille; (v) de convertir ou d'échanger des titres ou des titres de créance émis par le Fonds, la Fiducie de portefeuille, IBI LP ou Le Groupe IBI; (vi) de mettre en œuvre des régimes de droits des porteurs de parts ou d'options d'intéressement ou d'autres régimes de rémunération établis par le Fonds, le cas échéant; (vii) d'effectuer toutes les opérations envisagées par le présent prospectus, notamment, le règlement des droits d'échange accordés conformément à la convention d'échange; et (viii) de régler les dettes ou les emprunts contractés par le Fonds, la Fiducie de portefeuille, le commandité, IBI LP ou Le Groupe IBI;
- d) l'émission de titres d'emprunt (y compris des lettres de crédit, des garanties bancaires et des acceptations bancaires), l'emprunt de fonds et le nantissement des éléments d'actif du Fonds à titre de sûreté;
- e) la garantie des obligations de toute entité faisant partie du même groupe que le Fonds aux termes d'une dette contractée de bonne foi à l'égard d'un emprunt d'argent effectué par l'entité faisant partie du même groupe que lui et le nantissement de titres émis par l'entité faisant partie du même groupe que lui ou de tout autre bien détenu par le Fonds à titre de sûreté pour une telle garantie et la subordination de ses droits aux termes des billets de la Fiducie de portefeuille de portefeuille aux autres dettes;

- f) le règlement des obligations, du passif et des dettes du Fonds;
- g) l'achat ou le rachat de titres, y compris de parts et de parts non participantes avec droit de vote du Fonds, sous réserve des dispositions de la déclaration de Fiducie et des lois applicables;
- h) la réalisation d'autres activités ou la prise d'autres mesures, y compris le placement dans des titres, sous réserve de l'approbation des fiduciaires à l'occasion.

Toutefois, le Fonds ne s'engage pas dans des activités, dans des actions ou dans des placements qui feraient en sorte que le Fonds ne soit plus considéré comme une « fiducie d'investissement à participation unitaire » ou une « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de la Loi de l'impôt ou que les parts soient considérées comme des biens étrangers aux fins de la Loi de l'impôt.

Les parts

Aux termes de la déclaration de fiducie, un nombre illimité de parts pourront être émises. Chaque part sera transférable et représentera un intérêt de bénéficiaire indivis égal à l'égard des distributions du Fonds, qu'il s'agisse du bénéfice net, des gains en capital réalisés nets ou d'autres montants, et dans l'actif net du Fonds en cas de dissolution ou de liquidation du Fonds. Toutes les parts sont de la même catégorie et comportent des droits et des privilèges égaux. Les parts émises aux termes du placement ne feront pas l'objet d'appels de fonds subséquents ou de cotisations futures, et conféreront à leur porteur un vote pour chaque part détenue à toutes les assemblées des porteurs de parts. Les parts ne comportent pas de droits de conversion, de droits de rachat au gré du porteur ou au gré de l'émetteur ou de droits préférentiels de souscription, exception faite de ce qui est indiqué à la rubrique intitulée « Description du Fonds — Rachat au gré des porteurs de parts » ci-après.

Les parts non participantes avec droit de vote

La déclaration de fiducie prévoit également l'émission d'un nombre illimité de parts non participantes avec droit de vote qui permettront de conférer des droits de vote à l'égard du Fonds à Management Partnership à l'égard des parts de catégorie B qu'elle détient et aux personnes qui détiennent d'autres titres, y compris, les parts sociales qui sont, directement ou indirectement, échangeables contre des parts et qui comportent des droits de vote à l'égard du Fonds. Les parts non participantes avec droit de vote seront émises en même temps que les parts de catégorie B ou d'autres titres auxquels elles se rapportent, et ne seront pas transférables sans ceux-ci. Par contre, les parts non participantes avec droit de vote devront être transférées à l'occasion du transfert des parts de catégorie B ou d'autres titres qui s'y rapportent. Chaque part non participante avec droit de vote confèrera à son porteur un certain nombre de votes à une assemblée des porteurs de parts et des porteurs de parts non participantes (mais les porteurs de parts non participantes n'auront pas le droit de voter à l'élection de fiduciaires indépendants) correspondant au nombre de parts pouvant être obtenues en échange de parts de catégorie B ou d'autres titres auxquels les parts non participantes avec droit de vote se rapportent, mais ne donnera pas autrement à son porteur des droits à l'égard des biens ou du revenu du Fonds.

Les parts non participantes avec droit de vote seront assujetties à d'autres droits et restrictions qui peuvent être établis par les fiduciaires au moment de leur émission, pourvu qu'en aucun cas une part non participante avec droit de vote confère à son porteur le droit de recevoir des distributions du Fonds ou toute partie de l'actif net du Fonds en cas de liquidation ou de dissolution du Fonds. La déclaration de fiducie stipule que les parts non participantes avec droit de vote acquises par le Fonds ou une filiale du Fonds cesseront immédiatement de représenter un droit de vote aux assemblées des porteurs de parts. À la clôture du placement, une part non participante avec droit de vote (chacune représentant le même nombre de droits de vote qu'une part du Fonds) sera émise au Management Partnership à l'égard de chaque part de catégorie B détenue. Les parts non participantes avec droit de vote qui seront émises en même temps que les parts de catégorie B émises au Management Partnership peuvent être transférées uniquement dans les mêmes circonstances que celles dans lesquelles les parts de catégorie B connexes peuvent l'être, elles seront attestées uniquement par les certificats représentant ces parts de catégorie B et elles seront annulées à l'échange des parts de catégorie B connexes pour des parts du Fonds. Les parts non participantes avec droit de vote peuvent être déposées à des fins de rachat par le porteur à tout moment pour une contrepartie nominale.

Émission des parts

La déclaration de fiducie prévoit que les parts peuvent être émises aux dates, aux personnes, pour la contrepartie et selon les modalités fixées par les fiduciaires. Les parts peuvent être émises en règlement d'une distribution autre qu'en espèces par le Fonds aux porteurs de parts au prorata. La déclaration de fiducie prévoit également que immédiatement après une distribution au prorata des parts à tous les porteurs de parts en règlement d'une distribution autre qu'en espèces, les parts en circulation seront regroupées de façon à ce que chaque porteur de parts détienne après le regroupement le même nombre de parts qu'il détenait avant la distribution autre qu'en espèces. Dans ce cas, chaque certificat représentant le nombre de parts détenues avant la distribution autre qu'en espèces est réputé représenter le même nombre de parts après la distribution autre qu'en espèces et le regroupement des parts.

Les parts de catégorie B sont échangeables au pair pour des parts; toutefois, les parts de catégorie B ne peuvent être échangées avant la date de conversion (sauf dans les cas prévus à la rubrique intitulée « Description du Fonds — Offre publique d'achat »). Il existe également certaines restrictions à l'égard du transfert des parts de catégorie B et des parts émises en échange de celles-ci par Management Partnership. Se reporter à la rubrique intitulée « Participation retenue ».

Le droit d'échange se rattachant aux parts de catégorie B peut être modifié dans certains cas, si une offre publique d'achat est formulée pour les parts. Se reporter à la rubrique intitulée « Description du Fonds — Offre publique d'achat ».

Fiduciaires

Le Fonds compte sept fiduciaires. Les fiduciaires superviseront les activités et géreront les affaires du Fonds. Les fiduciaires actuels sont MM. Philip H. Beinhaker, Marshall A. Cohen, Allen Karp, Alan R. Marchmont, Dale Richmond, Scott E. Stewart et David M. Thom. Se reporter à la rubrique intitulée « Fiduciaires, administrateurs et membres de la direction — Fiduciaires du Fonds » pour connaître l'occupation principale des fiduciaires.

En tout temps, à la suite de la clôture du placement, la majorité des fiduciaires seront des fiduciaires indépendants.

Aux termes de la déclaration de fiducie, Management Partnership aura le droit de désigner trois des fiduciaires du Fonds en tout temps lorsqu'il, de concert avec les entités membres du même groupe que lui, détient au total plus de 20 % des parts (compte tenu de la dilution). La partie autorisée à nommer un fiduciaire peut exiger la destitution ou le remplacement des fiduciaires qu'il a désignés à tout moment, à sa seule appréciation. Les autres fiduciaires seront nommés par les porteurs de parts à la première assemblée annuelle des porteurs de parts et à chacune des assemblées annuelles subséquentes et exerceront leurs fonctions jusqu'à la clôture de l'assemblée annuelle suivante.

La déclaration de fiducie prévoit que, sous réserve de ses modalités, les fiduciaires peuvent exercer les droits, les pouvoirs et les privilèges à l'égard de l'actif de la fiducie de la même façon que s'ils étaient les propriétaires véritables de l'actif de la fiducie et ils superviseront les activités du Fonds et assureront la gestion de ses placements et de ses affaires. La déclaration de fiducie stipule qu'une majorité des fiduciaires doivent être des résidents du Canada (aux fins de la Loi de l'impôt). Les fiduciaires sont chargés, entre autres choses, des activités suivantes :

- agir pour le Fonds, voter en son nom et le représenter à titre de porteur de parts et de porteur de billets de la Fiducie de portefeuille;
- tenir des registres et remettre des rapports aux porteurs de parts;
- superviser les activités du Fonds;
- effectuer des versements de liquidités disponibles du Fonds aux porteurs de parts;
- voter en faveur des fiduciaires pour agir à titre de fiduciaires de la Fiducie de portefeuille.

Un ou plusieurs fiduciaires peuvent démissionner moyennant un préavis écrit de 30 jours remis au Fonds, Management Partnership peut retirer l'un ou l'autre de ses candidats à titre de fiduciaire du Fonds et n'importe

quel autre fiduciaire peut être démis de ses fonctions au moyen d'une résolution adoptée par la majorité des porteurs de parts. Le poste vacant créé par la destitution ou la démission d'un fiduciaire, autre qu'un candidat du Management Partnership, peut être pourvu au cours de la même assemblée, à défaut de quoi, il sera pourvu par le ou les fiduciaires toujours en poste.

Le quorum des fiduciaires, deux fiduciaires ou la majorité des fiduciaires alors leur poste, soit le nombre le plus élevé des deux, peut pourvoir à un poste parmi les fiduciaires, sauf si le poste à pourvoir découle d'une augmentation du nombre de fiduciaires ou de l'incapacité à des porteurs de parts à élire le nombre requis de fiduciaires. En l'absence de quorum des fiduciaires, ou si le poste à pourvoir résulte de l'incapacité des porteurs de parts à élire le nombre requis de fiduciaires, les fiduciaires convoqueront dans les plus brefs délais une assemblée extraordinaire des porteurs de parts en vue de pourvoir un poste. Si les fiduciaires omettent de convoquer cette assemblée ou s'il n'y a pas de fiduciaires alors en poste, l'un des porteurs de parts peut convoquer l'assemblée.

La déclaration de fiducie prévoit que les fiduciaires agiront honnêtement, de bonne foi et dans l'intérêt des porteurs de parts et, à cet égard, exerceront le degré de soin, de diligence et de compétence qu'une personne raisonnablement prudente exercerait dans des circonstances comparables. La déclaration de fiducie prévoit que chaque fiduciaire aura droit à une indemnisation de la part du Fonds à l'égard de l'exercice de leur pouvoir par les fiduciaires et de l'exécution de leurs obligations, pourvu que les fiduciaires agissent honnêtement, de bonne foi et dans l'intérêt des porteurs de parts ou, en cas d'action ou de procédure criminelle ou administrative entraînant une section pécuniaire, pourvu que le fiduciaire ait des motifs raisonnables que sa conduite était conforme à la loi.

Politique de distribution

Le montant en espèces devant faire l'objet de distributions mensuelles par part sera égal à une quote-part du remboursement de l'intérêt et du capital sur les billets de la Fiducie de portefeuille et les distributions, s'il y a lieu, reçues par le Fonds sur les parts de la Fiducie de portefeuille ou à l'égard de celle-ci dont le Fonds est propriétaire, déduction faite des dépenses du Fonds et des montants qui pourraient être payés par le Fonds à l'égard de rachats en espèces ou de rachats de parts.

Tout revenu du Fonds qui est affecté aux rachats en espèces ou aux rachats de parts ou qui n'est pas autrement disponible en vue d'une distribution en espèces sera, dans la mesure nécessaire pour assurer que le Fonds n'ait pas d'impôt net sur le bénéfice à payer, distribué aux porteurs de parts sous forme de parts supplémentaires. Ces parts supplémentaires seront émises aux termes des dispenses pertinentes en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables, de dispenses discrétionnaires accordées par les autorités de réglementation en valeurs mobilières compétentes ou aux termes d'un prospectus ou d'un document semblablement déposé.

Les distributions mensuelles seront payées aux porteurs de parts inscrits en date du dernier jour ouvrable de chaque mois et seront payées dans les 30 jours suivant la fin de chaque mois. La distribution en espèces initiale pour la période allant de la clôture du placement (dans l'hypothèse d'une clôture du placement le 31 août 2004) au 30 septembre 2004 est évaluée à environ 0,09375 \$ la part et devrait être versée au plus tard le 29 octobre 2004.

Les distributions de revenu payées par le Fonds aux porteurs de parts qui sont des non-résidents du Canada seront assujetties aux retenues d'impôt applicables, que ces distributions soient sous forme d'espèces ou de parts supplémentaires. Les non-résidents devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité à l'égard des conséquences fiscales liées au placement dans les parts.

Rachat au gré des porteurs de parts

Les parts sont rachetables à tout moment sur demande par leurs porteurs sur transmission au Fonds d'un avis correctement rempli et dûment signé demandant le rachat sous une forme approuvée par les fiduciaires et précisant le nombre de parts à racheter. Comme les parts ne seront émises que sous forme d'inscription en compte seulement, le porteur de parts qui souhaite exercer son droit de rachat devra obtenir un formulaire d'avis de rachat de son courtier en valeurs, qui devra transmettre l'avis de rachat rempli au siège social du Fonds et à la CDS. Sur réception de l'avis de rachat par le Fonds, il sera renoncé à tous les droits sur les parts déposées

aux fins de rachat, ou qui en découlent, et le porteur de ces parts aura le droit de recevoir un prix par part (le « prix de rachat ») égal au moindre des montants suivants : (i) 90 % du prix moyen pondéré par part auquel les parts ont été négociées à la bourse principale où les parts sont inscrites (ou, si les parts ne sont pas inscrites à une bourse, sur le principal marché où les parts sont cotées à des fins de négociation) au cours des dix derniers jours de bourse où les parts ont été négociées à cette bourse ou sur ce marché, et ce, immédiatement avant la date à laquelle les parts ont été déposées aux fins de rachat; et (ii) un montant égal a) au cours de clôture des parts à la date à laquelle elles ont été déposées aux fins de rachat à la principale bourse où les parts sont inscrites (ou, si les parts ne sont pas inscrites à une bourse, sur le principal marché où les parts sont cotées à des fins de négociation) s'il y avait négociation à la date à laquelle les parts ont été déposées aux fins de rachat et si la bourse ou le marché donne un cours de clôture; b) à la moyenne des cours extrêmes des parts à la date à laquelle les parts ont été déposées aux fins de rachat à la principale bourse où les parts sont inscrites (ou, si les parts ne sont pas inscrites à une bourse, sur le principal marché où les parts sont cotées à des fins de négociation), s'il y avait négociation à la date à laquelle les parts ont été déposées aux fins de rachat et la bourse ou l'autre marché donne uniquement le cours le plus élevé et le cours le plus bas des parts négociées au cours d'une journée donnée; ou c) à la moyenne des cours acheteur et vendeur des parts à la date à laquelle les parts ont été déposées aux fins de rachat à la principale bourse où les parts sont inscrites (ou, si les parts ne sont pas inscrites à une bourse, sur le principal marché où les parts sont cotées à des fins de négociation) s'il n'y avait pas de négociation à la date à laquelle les parts ont été déposées aux fins de rachat.

Le prix de rachat global à payer par le Fonds relativement aux parts remises aux fins de rachat au cours d'un mois civil doit être payé sous la forme d'un versement en espèces par le Fonds dans les cinq jours suivant la fin du mois civil au cours duquel les parts ont été déposées aux fins de rachat; toutefois, le droit des porteurs de parts de recevoir des espèces à la suite du rachat de leurs parts est assujéti aux restrictions suivantes : (i) le montant total à payer en espèces par le Fonds à l'égard de ces parts et de toutes les autres parts déposées aux fins de rachat au cours du même mois civil ne dépasse 50 000 \$ (toutefois, cette limite peut faire l'objet d'une renonciation, au gré des fiduciaires, pour toutes les parts qui doivent être rachetées au cours d'un mois); (ii) au moment où ces parts sont déposées aux fins de rachat, les parts en circulation sont inscrites à des fins de négociation à la Bourse de Toronto ou négociées ou cotées à autre bourse ou sur un marché qui affiche, selon les fiduciaires, à leur seule discrétion, des cours fondés sur la juste valeur marchande représentatifs pour les parts; (iii) la négociation normale des parts n'est pas suspendue ou arrêtée à une bourse où les parts sont inscrites (ou, si elles ne sont pas inscrites à une bourse, sur un marché où les parts sont cotées à des fins de négociation) à la date à laquelle les parts sont déposées aux fins de rachat ou pendant plus de cinq jours de bourse au cours de la période de négociation de dix jours précédant la date à laquelle les parts sont déposées aux fins de rachat; ou (iv) le rachat des parts n'entraînera pas la radiation de la cote des parts à la Bourse de Toronto ou à une autre bourse où les parts sont inscrites.

Si un porteur de parts n'est pas autorisé à recevoir de versement en espèces à la suite du rachat de parts en raison des restrictions précitées, le prix de rachat pour chaque part déposée aux fins de rachat sera payé et acquitté au moyen d'une distribution en nature sous réserve des approbations réglementaires applicables. Dans de telles circonstances, une quote-part des parts de la Fiducie de portefeuille et des billets de fiducie de série 1 détenus par le Fonds dont la valeur totale correspond au prix de rachat sera alors rachetée par la Fiducie de portefeuille en contrepartie de l'émission de billets de fiducie de série 2 et de billets de fiducie de série 3, respectivement. Les billets de fiducie de série 2 et les billets de fiducie de série 3 seront alors distribués aux porteurs de parts ayant demandé le rachat en règlement du prix de rachat. Aucun billet de fiducie de série 2 ou billet de fiducie de série 3 d'un nombre entier inférieur à 1 \$ ne sera distribué, et lorsque le capital des billets de la Fiducie de portefeuille à recevoir par un porteur de parts n'est pas un nombre entier de 1 \$, ce capital sera arrondi à la coupure inférieure de 1 \$. Le Fonds aura le droit de recevoir la totalité de l'intérêt payé sur les billets de la Fiducie de portefeuille, le cas échéant, et les distributions payées sur les parts de la Fiducie de portefeuille au plus tard à la date de la distribution en nature. Lorsque le Fonds fait une distribution en nature à la suite du rachat de parts d'un porteur de parts, le Fonds entend actuellement attribuer à ce porteur de parts le gain en capital ou le revenu réalisé par le Fonds par suite du rachat des parts de la Fiducie de portefeuille et des billets de fiducie de série 1 en échange des billets de fiducie de série 2 et des billets de fiducie de série 3, respectivement, ou par suite de la distribution des billets de fiducie de série 2 ou des billets de fiducie de série 3 au porteur de parts par suite du rachat de ces parts. Se reporter à la rubrique intitulée « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».

Il est prévu que le droit de rachat décrit ci-dessus ne constituera pas pour les porteurs de parts la principale façon d'aliéner leurs parts. Les billets de fiducie de série 2 et les billets de fiducie de série 3 qui peuvent être distribués aux porteurs de parts dans le cadre d'un rachat, ne seront pas inscrits à la cote d'une bourse de valeurs, aucun marché ne devrait se créer pour ces titres et de tels titres peuvent être assujettis à une « période de conservation » indéfinie ou à d'autres restrictions de revente en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables. Les billets de fiducie de série 2 et les billets de fiducie de série 3 ainsi distribués pourraient ne pas constituer des placements admissibles pour les régimes, en fonction des circonstances à ce moment-là. Se reporter à la rubrique intitulée « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».

Rachat de parts

Le Fonds sera autorisé de temps à autre à acheter des parts dans le but de les annuler, conformément à la législation sur les valeurs mobilières applicable et aux règles prescrites en vertu des politiques de la bourse ou des autorités de réglementation. De tels achats constitueront une « offre publique de rachat » en vertu de la législation sur les valeurs mobilières provinciale canadienne et doivent être effectués conformément aux exigences applicables.

Assemblées des porteurs de parts

La déclaration de fiducie prévoit qu'une assemblée annuelle des porteurs de parts et des porteurs de parts non participantes devra être tenue aux fins suivantes : a) l'élection des fiduciaires; b) la nomination des vérificateurs du Fonds pour l'année à venir; c) règle générale, à l'égard de toute autre question exigeant l'approbation des porteurs de parts ou des porteurs de parts non participantes par voie de résolution; et d) la délibération des autres questions comme il est établi par les fiduciaires ou les autres questions pouvant être dûment soumises à l'assemblée.

La déclaration de fiducie stipule que les porteurs de parts et les porteurs de parts non participantes auront le droit d'adopter des résolutions qui lieront le Fonds uniquement à l'égard des questions suivantes :

- a) l'élection ou la destitution des fiduciaires du Fonds (sous réserve des restrictions décrites ci-dessus);
- b) la nomination ou la destitution des vérificateurs du Fonds;
- c) la nomination d'un inspecteur pour examiner le rendement des fiduciaires dans le cadre de leurs responsabilités et fonctions respectives à l'égard du Fonds;
- d) l'approbation de modifications à la déclaration de fiducie (à l'exception de ce qui est décrit ci-après à la rubrique intitulée « Description du Fonds — Modifications à la déclaration de fiducie »);
- e) la dissolution du Fonds;
- f) la vente de la totalité ou de la quasi-totalité des éléments d'actif du Fonds;
- g) l'exercice de certains droits de vote rattachés aux titres de la Fiducie de portefeuille détenus par le Fonds (se reporter à la rubrique intitulée « Description du Fonds — Exercice de certains droits de vote rattachés aux titres de la Fiducie de portefeuille » ci-dessous);
- h) la dissolution ou la liquidation du Fonds avant la fin de sa durée;
- i) toute autre question devant être soumise ou aux porteurs de parts ou aux porteurs de parts non participantes afin d'être approuvée, tel que requis par les lois sur les valeurs mobilières, les règles boursières ou les autres lois ou règlements, pourvu que les porteurs de parts ou les porteurs de parts non participantes n'adoptent aucune résolution qui ferait en sorte que le Fonds, la Fiducie de portefeuille, le commandité, IBI LP ou Le Groupe IBI déroge aux modalités de la convention d'échange.

Aucune autre mesure prise par les porteurs de parts ou les porteurs de parts non participantes ou autre résolution adoptée par les porteurs de parts et les porteurs de parts non participantes lors d'une assemblée ne liera les fiduciaires.

Une résolution (i) nommant ou destituant les fiduciaires ou les vérificateurs du Fonds, (ii) nommant un inspecteur, ou (iii) relative à toute autre question devant être soumise aux porteurs de parts et aux porteurs de

parts non participantes afin d'être approuvée, tel que requis par les lois sur les valeurs mobilières, les règles boursières ou les autres lois ou règlements, doivent être adoptée à la majorité simple des voix exprimées par les porteurs de parts et les porteurs de parts non participantes (à moins que dans le cas de (iii), les lois sur les valeurs mobilières applicables, les règles des bourses de valeurs ou d'autres lois exigent une majorité plus importante). Le reste des questions précédentes doivent être adoptées par voie de résolution spéciale.

La déclaration de fiducie prévoit que les assemblées des porteurs de parts et des porteurs de parts non participantes peuvent être convoquées à tout moment et pour toute raison par les fiduciaires et qu'elles doivent être convoquées lorsqu'une demande écrite est formulée par des porteurs de parts ou des porteurs de parts non participantes représentant au moins 10 % de l'ensemble des droits de vote rattachés aux parts et aux parts non participantes avec droit de vote alors en circulation. La demande de convocation doit présenter avec suffisamment de détails les questions à délibérer à l'assemblée.

Les porteurs de parts et les porteurs de parts non participantes auront le droit d'assister et de voter à toutes les assemblées, en personne ou par procuration, et un fondé de pouvoir ne sera pas tenu d'être un porteur de parts ou un porteur de parts sans participation aux bénéfices. Deux individus physiquement présents et détenant, en leur propre nom ou à titre de fondés de pouvoir, au moins 10 % des droits de vote rattachés à toutes les parts et toutes les parts non participantes avec droit de vote en circulation constitueront le quorum aux fins de la délibération des questions au cours de ces assemblées. Si le quorum n'est pas atteint pour une assemblée dans la demi-heure qui suit l'heure fixée pour la tenue de cette assemblée, l'assemblée doit être annulée si elle a été convoquée à la demande des porteurs de parts ou des porteurs de parts non participantes, mais autrement, elle doit être ajournée à une date ultérieure, au moins sept jours plus tard à un endroit et à une heure choisis par le président de l'assemblée, et si, à la reprise de cette assemblée, le quorum n'est pas atteint, les porteurs de parts ou les porteurs de parts non participantes présents soit en personne soit par procuration seront réputés constituer le quorum.

La déclaration de fiducie contient des dispositions à l'égard de l'avis requis et des autres marches à suivre en ce qui concerne la convocation et la tenue des assemblées des porteurs de parts et des porteurs de parts non participantes.

Limite à la propriété par des non-résidents

Pour que le Fonds conserve son statut de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la Loi de l'impôt, le Fonds ne doit pas être constitué ou maintenu principalement à l'avantage de non-résidents du Canada au sens de la Loi de l'impôt. Par conséquent, la déclaration de fiducie prévoit que des non-résidents du Canada ne peuvent être, à aucun moment, les propriétaires véritables de plus de 49 % des parts alors en circulation (pourcentage calculé à la fois sur une base non diluée et sur une base diluée, qui comprend toutes les parts susceptibles d'émission à l'exercice des droits d'échange consentis au Management Partnership. Se reporter à la rubrique intitulée « Droits d'échange »). Les fiduciaires peuvent exiger de la part des propriétaires véritables des parts des déclarations quant à leur territoire de résidence. Si les fiduciaires apprennent que les propriétaires véritables d'au moins 49 % des parts alors en circulation sont, ou pourraient être, des non-résidents ou que cette situation est imminente, après en avoir reçu la directive des fiduciaires, l'agent des transferts ou l'agent chargé de la tenue de registres du Fonds fera une déclaration publique à cet égard et n'acceptera pas de souscriptions de parts, n'émettra pas de telles parts et n'inscrira pas de transferts de telles parts à l'intention d'une personne à moins que celle-ci ne fournisse une déclaration selon laquelle elle n'est pas un non-résident. Si, malgré ce qui précède, les fiduciaires établissent que 49 % ou plus des parts sont détenues par des non-résidents, les fiduciaires peuvent faire parvenir un avis aux porteurs de parts non-résidents, choisis dans l'ordre inverse de l'ordre d'acquisition ou d'inscription, ou d'une autre façon jugée équitable et réalisable par les fiduciaires, exigeant d'eux qu'ils vendent la totalité ou une partie des parts qu'ils détiennent dans un délai précisé d'au moins 60 jours. Si, dans ce délai, les porteurs de parts qui ont reçu cet avis ne vendent pas le nombre précisé de parts ou ne soumettent pas aux fiduciaires une preuve satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents, les fiduciaires peuvent, au nom de ces porteurs de parts, vendre ces parts et, dans l'interim, suspendre les droits de vote et les droits aux distributions (le cas échéant) rattachés à ces parts. Au moment de cette vente, les porteurs concernés cesseront d'être des porteurs de parts et leurs droits seront limités à celui de recevoir le produit net de la vente de ces parts.

Modifications à la déclaration de fiducie

La déclaration de fiducie peut être modifiée à l'occasion par voie de résolution extraordinaire.

Les fiduciaires peuvent, sans l'approbation des porteurs de parts ou des porteurs de parts non participantes, apporter certaines modifications à la déclaration de fiducie, notamment :

- a) pour s'assurer de la conformité aux lois, règlements et exigences ou politiques applicables de toute autorité gouvernementale qui a compétence sur les fiduciaires ou sur le Fonds;
- b) pour offrir, selon l'avis des conseillers juridiques des fiduciaires, des protections supplémentaires aux porteurs de parts;
- c) pour supprimer des dispositions de la déclaration de fiducie qui comportent des incompatibilités ou des ambiguïtés, ou effectuer des corrections mineures qui, de l'avis de fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et qui ne sont pas préjudiciables aux porteurs de parts;
- d) celles qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables aux intérêts des porteurs de parts à la suite de changements apportés aux lois fiscales canadiennes.

Exercice de certains droits de vote rattachés aux titres de la Fiducie de portefeuille

Aux termes de la déclaration de fiducie, le Fonds n'exercera pas les droits de vote rattachés aux titres de la Fiducie de portefeuille qu'il détient et la Fiducie de portefeuille ne sera pas autorisée à exercer les droits de vote rattachés aux titres de IBI LP qu'elle détient, sans l'approbation des porteurs de parts et des porteurs de parts non participantes, par voie de résolution extraordinaire, pour autant que les porteurs de parts non participantes n'aient pas le droit de voter à l'égard de toute modification au contrat de société liant Le Groupe IBI ou à la convention d'échange qui aurait pour effet de modifier la subordination des parts de catégorie B, comme il est décrit à la rubrique intitulée « Description du Groupe IBI — Participation dans la société — Subordination », d'une façon qui soit plus favorable aux porteurs de parts de catégorie B, en vue d'autoriser :

- a) la vente, la location ou l'aliénation de la totalité ou de la quasi-totalité des éléments d'actif de la Fiducie de portefeuille, de IBI LP ou du Groupe IBI, sauf dans le cadre d'une restructuration interne ou de la concession de sûretés relatives à des garanties permises;
- b) un regroupement, un arrangement ou autre fusion de la Fiducie de portefeuille, de IBI LP ou du Groupe IBI et avec une autre entité, sauf dans le cadre d'une restructuration interne;
- c) une modification importante de la convention relative aux billets de la Fiducie de portefeuille dans un but autre que l'émission de billets supplémentaires de la Fiducie de portefeuille;
- d) la liquidation ou la dissolution de la Fiducie de portefeuille, de IBI LP ou du Groupe IBI avant la fin de la durée du Fonds, sauf lorsqu'elle se rattache à une réorganisation interne; ou
- e) une modification importante de la déclaration de fiducie de la Fiducie de portefeuille, du contrat de société liant IBI LP ou du contrat de société liant Le Groupe IBI qui serait préjudiciable au Fonds ou aux porteurs de parts.

Durée du Fonds

Le Fonds a été créé pour une durée qui prendra fin 21 ans après le décès du dernier survivant des descendants de Sa Majesté la reine Élisabeth II vivant le 23 juillet 2004, ou à toute date antérieure à laquelle les porteurs de parts et les porteurs de parts non participantes, par voie de résolution extraordinaire, demandent aux fiduciaires d'entreprendre la liquidation des activités du Fonds.

La déclaration de fiducie prévoit que, lorsqu'ils recevront la demande d'entreprendre la liquidation des activités du Fonds, les fiduciaires remettront aux porteurs de parts et aux porteurs de parts non participantes un avis précisant le ou les moments où les porteurs de parts et les porteurs de parts non participantes pourront remettre leurs parts en vue de leur annulation et la date de clôture du registre des parts. Après cette date, les fiduciaires entameront la liquidation des activités du Fonds dès qu'il sera raisonnablement possible de le faire et, à cet égard, sous réserve de directives indiquant le contraire concernant la dissolution autorisée par une résolution des porteurs de parts et des porteurs de parts non participantes, vendront et convertiront en argent

comptant les parts de la Fiducie de portefeuille et les billets de la Fiducie de portefeuille ainsi que tous les autres éléments d'actif dont est composé le Fonds au moyen d'une ou de plusieurs opérations par des ventes publiques ou privées, et les fiduciaires se chargeront de toutes les autres tâches appropriées afin de liquider le Fonds. Après avoir payé, radié ou acquitté toutes les dettes et obligations connues du Fonds, ou pris des dispositions à l'égard du paiement, de la radiation ou du règlement de celles-ci et assuré une indemnisation contre toutes les autres dettes et obligations en cours, les fiduciaires distribueront la portion restante du produit de la vente des parts de la Fiducie de portefeuille et des billets de la Fiducie de portefeuille et des autres éléments d'actif, ainsi que les espèces faisant partie des actifs du Fonds, le cas échéant, aux porteurs de parts en fonction de leur participation, au prorata. Si les fiduciaires ne peuvent pas vendre la totalité ou une partie des parts de la Fiducie de portefeuille et des billets de la Fiducie de portefeuille ou les autres éléments d'actif qui composent en partie le Fonds au plus tard à la date fixée de la dissolution du Fonds, les fiduciaires pourront distribuer les parts restantes de la Fiducie de portefeuille et les billets restants de la Fiducie de portefeuille ou les autres éléments d'actif restants en nature directement aux porteurs de parts en fonction de leur participation, au prorata, sous réserve de l'obtention des approbations réglementaires nécessaires.

Offre publique d'achat

La déclaration de fiducie et le contrat de société liant Le Groupe IBI renfermeront des dispositions prévoyant que si une offre publique d'achat était faite, et qu'au moins 90 % de la totalité des parts et des parts sociales qui sont échangeables contre des parts conformément à la convention d'échange (ou qui deviendront échangeables après un certain temps) (à l'exception des parts et des parts sociales qui sont échangeables contre des parts conformément à la convention d'échange (ou qui deviendront échangeables après un certain temps) détenues à la date de l'offre publique d'achat par l'initiateur, par des personnes qui ont un lien avec lui ou des entités membres du même groupe que lui, ou pour leur compte) sont prises en livraison et sont payées par l'initiateur, ce dernier aura le droit d'acquérir les parts détenues par les porteurs de parts et les parts sociales qui sont échangeables (ou qui seront échangeables après un certain temps) contre des parts conformément à la convention d'échange détenues par les porteurs qui n'ont pas accepté l'offre publique d'achat, dans les deux cas, selon les mêmes modalités que celles auxquelles l'initiateur a acquis les parts et les parts sociales conformément à l'offre publique d'achat.

Aux termes de la déclaration de fiducie et du contrat de société liant Le Groupe IBI, si une offre publique d'achat non dispensée d'une personne sans lien de dépendance avec le Management Partnership (ou toute entité membre du même groupe qu'elle ou une personne qui a un lien avec elle) est faite à l'égard des parts et qu'une offre semblable (en matière de prix, de date, de proportion des titres que l'on cherche à acquérir et de conditions; toutefois, l'offre des parts sociales qui sont échangeables (ou qui deviendront échangeables après un certain temps) contre des parts conformément à la convention d'échange peut être conditionnelle à la prise en livraison et au paiement des parts dans le cadre de l'offre publique d'achat) n'est pas faite simultanément pour les parts sociales qui sont échangeables (ou qui deviendront échangeables après un certain temps) contre des parts conformément à la convention d'échange, alors toutes les restrictions à l'égard de l'échange et du transfert des parts sociales qui sont échangeables (ou qui deviendront échangeables après un certain temps) contre des parts conformément à la convention d'échange prendront fin et, pourvu que (i) au moins 25 % des parts (à l'exception des parts détenues à la date de l'offre publique d'achat par l'initiateur ou les entités membres du même groupe que lui, ou pour leur compte) soient prises en livraison et payées conformément à l'offre publique d'achat non dispensée à compter de la date de la première prise en livraison des parts aux termes de cette offre publique d'achat, et (ii) l'offre publique d'achat ne concerne pas l'une quelconque ni l'ensemble des parts déposées ou ne soit pas structurée de façon à ce que les porteurs de parts sociales qui sont échangeables contre des parts conformément à la convention d'échange (ou qui deviendront échangeables après un certain temps) puissent les échanger contre des parts sous réserve de la prise en livraison, les parts sociales qui sont échangeables contre des parts conformément à la convention d'échange (ou qui deviendront échangeables après un certain temps) seront échangeables selon un ratio d'échange correspondant à 110 % du ratio d'échange précédemment en vigueur, de façon à ce que, selon le ratio d'échange à raison de une pour une, le porteur de parts sociales qui sont échangeables (ou qui deviendront échangeables après un certain temps) contre des parts conformément à la convention d'échange recevra, au moment de l'échange, 1,1 part pour chaque part que le porteur aurait autrement reçue. Malgré tout rajustement à la réalisation d'une offre avec restriction, tel qu'il est décrit ci-dessus, les droits de vote rattachés aux parts non participantes avec droit de vote ne seront pas rajustés

de la même façon et les droits aux distributions rattachés aux parts sociales qui sont échangeables contre des parts conformément à la convention d'échange (ou qui deviendront échangeables après un certain temps) ne seront pas modifiés jusqu'à ce que le droit d'échange soit véritablement exercé.

Information et rapports

Le Fonds fournira aux porteurs de parts, conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables, tous les états financiers du Fonds et du Groupe IBI (y compris les états financiers trimestriels et annuels et les attestations) et les autres rapports qui sont exigés de temps à autre par les lois applicables, y compris les formulaires réglementaires nécessaires aux porteurs de parts afin de remplir leur déclaration de revenus aux termes de la Loi de l'impôt et des lois provinciales équivalentes.

Avant chaque assemblée des porteurs de parts, les fiduciaires fourniront aux porteurs de parts (avec l'avis de convocation à l'assemblée) tous les renseignements, de même que ces attestations, qui sont requises selon la loi applicable et selon la déclaration de fiducie.

Le Groupe IBI s'est engagé à fournir au Fonds un avis des changements importants qui surviennent dans le cadre de ses activités et des états financiers trimestriels et annuels accompagnés du rapport de gestion pour la période couverte par ces états financiers, dans chaque cas, quant à la forme et au fond, comme Le Groupe IBI serait tenu de les déposer auprès de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario s'il était un émetteur assujéti aux termes des lois sur les valeurs mobilières de l'Ontario. Tous ces avis et états financiers seront fournis au Fonds en temps utile afin de permettre au Fonds de se conformer aux obligations d'information continue aux termes des lois sur les valeurs mobilières applicables en matière de déclarations des changements importants touchant ses activités et de dépôt des états financiers, de même que la remise de ces états financiers aux porteurs de parts, comme il est requis aux termes des lois sur les valeurs mobilières applicables. Le Fonds s'est engagé envers les commissions des valeurs mobilières ou autres autorités de réglementation en valeurs mobilières dans chaque province et territoire du Canada à fournir des renseignements financiers comparatifs pour Le Groupe IBI pour les périodes applicables avant la clôture du placement dans le rapport de gestion déposé dans le cadre de ses documents d'information continue.

En outre, Le Groupe IBI s'est engagé envers le Fonds, à la suite de la clôture et aussi longtemps que le Fonds est un émetteur assujéti aux termes des lois sur les valeurs mobilières applicables, de veiller à accomplir ce qui suit :

- a) publier un communiqué de presse et remettre au Fonds à des fins de dépôt, un avis de changement important à l'égard des changements importants qui surviennent dans le cadre des activités du Groupe IBI;
- b) fournir au Fonds l'information qu'il serait nécessaire d'inclure dans une notice annuelle ou dans un autre rapport qu'il serait nécessaire de déposer auprès de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario, si Le Groupe IBI était un émetteur assujéti aux termes des lois sur les valeurs mobilières de l'Ontario;
- c) dans la mesure où le Fonds n'établit pas des états financiers regroupant les résultats d'exploitation du Groupe IBI, transmettre au Fonds les états financiers annuels vérifiés et trimestriels non vérifiés du Groupe IBI, respectivement, à des fins de dépôt auprès des commissions sur les valeurs mobilières et des autres autorités de réglementation en valeurs mobilières de chacune des provinces et territoires du Canada ainsi que de remise aux porteurs de parts inscrits et véritables conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables.

Ces communiqués, formulaires, rapports et états, dans chaque cas, doivent être présentés, quant à la forme et au fond, comme Le Groupe IBI serait tenu de les déposer auprès de la Commission sur les valeurs mobilières de l'Ontario s'il était un émetteur assujéti aux termes des lois sur les valeurs mobilières de l'Ontario. La notice annuelle et les autres rapports du Groupe IBI seront remis par le Fonds à ses porteurs de parts simultanément aux autres notices annuelles ou autres rapports du Fonds pour la période correspondante. Les états financiers trimestriels non vérifiés et annuels vérifiés du Groupe IBI seront remis par le Fonds à ses porteurs de parts simultanément aux états financiers du Fonds pour la période correspondant.

Le Fonds s'est engagé envers les commissions des valeurs mobilières ou autorités de réglementation en valeurs mobilières dans chaque province et territoire du Canada, à la suite de la clôture du placement et aussi longtemps que le Fonds est un émetteur assujetti aux termes des lois sur les valeurs mobilières applicables, à veiller à accomplir ce qui suit :

- a) en se conformant à ses obligations d'émetteur assujetti, traiter Le Groupe IBI comme une filiale du Fonds;
- b) tant que son placement dans Le Groupe IBI représente un actif important du Fonds, dans la mesure où le Fonds n'établit pas des états financiers regroupant les résultats d'exploitation du Groupe IBI, déposer auprès des commissions sur les valeurs mobilières et des autres autorités de réglementation en valeurs mobilières de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada et remettre aux porteurs de parts inscrits et véritables du Fonds, conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables, les états financiers non vérifiés trimestriels et vérifiés annuels du Groupe IBI;
- c) obtenir un engagement du Groupe IBI à se conformer aux lois sur les valeurs mobilières applicables relatives aux « opérations avec une personne liée », comme si Le Groupe IBI était un émetteur assujetti et que les porteurs de parts détenaient directement les parts sociales du Groupe IBI détenues indirectement par le Fonds;
- d) attester annuellement qu'il s'est conformé à cet engagement et déposer cette attestation auprès de la commission des valeurs mobilières ou autre autorité de réglementation en valeurs mobilières dans chaque province et territoire du Canada en même temps que le dépôt de ses états financiers annuels.

Les fiduciaires du Fonds seront tenus de déposer des déclarations d'initiés et de se conformer aux dispositions en matière d'opérations d'initiés aux termes des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables à l'égard des opérations effectuées par ces personnes sur les parts du Fonds.

En outre, Le Groupe IBI s'est engagé envers la commission des valeurs mobilières ou une autre autorité de réglementation en valeurs mobilières dans chaque province et territoire du Canada, à la suite de la clôture du placement et aussi longtemps que le Fonds est un émetteur assujetti aux termes des lois sur les valeurs mobilières applicables, à veiller à accomplir ce qui suit :

- a) exiger que chaque associé et haut dirigeant et, dans les moindres délais après l'acceptation de ses fonctions, chaque futur associé et haut dirigeant, s'engage envers la commission des valeurs mobilières ou les autres autorités de réglementation en valeurs mobilières de chacune des provinces et chacun des territoires du Canada à déposer des déclarations d'initiés énonçant les opérations effectuées sur les parts, les parts non participantes avec droit de vote ou les parts sociales aux termes des exigences applicables en matière de déclaration d'initié, comme s'ils étaient des initiés du Fonds;
- b) exiger que chaque administrateur, dirigeant ou associé, le cas échéant, de chaque porteur principal présent ou futur des parts sociales (à l'exception du Fonds) s'engage envers les commissions en valeurs mobilières ou les autres autorités de réglementation en valeurs mobilières de chacune des provinces et territoires du Canada à déposer des déclarations d'initiés énonçant les opérations effectuées sur les parts, les parts non participantes avec droit de vote ou les parts sociales aux termes des exigences en matière de déclaration d'initié comme s'ils étaient des initiés du Fonds.

Conflits

La déclaration de fiducie prévoit que, si un fiduciaire ou un dirigeant du Fonds est (i) partie à un contrat ou à une opération important ou à un projet de contrat ou d'opération important avec le Fonds, ou (ii) est un administrateur, un dirigeant ou un employé d'une personne qui est partie à un contrat ou à une opération important ou à un projet de contrat ou d'opération important avec le Fonds, ou a un intérêt important dans une telle personne, alors ce particulier doit divulguer par écrit aux fiduciaires ou demander à ce que soient consignées au procès-verbal des assemblées des fiduciaires la nature et l'étendue de son intérêt.

De plus, les questions suivantes doivent être approuvées par la majorité des fiduciaires indépendants :

- a) tout changement important des modalités de la convention de services administratifs, de la convention d'achat, du contrat de société liant IBI LP ou du contrat de société liant Le Groupe IBI;
- b) toute modification à la rémunération des fiduciaires, des fiduciaires de la Fiducie de portefeuille ou des administrateurs du fiduciaire du commandité;
- c) la mise en application ou l'exercice de tout pouvoir discrétionnaire en vertu de quelque convention conclue entre le Fonds, la Fiducie de portefeuille, IBI LP ou Le Groupe IBI et un ou plusieurs (i) fiduciaires non indépendants, (ii) Management Partnership ou une entité membre du même groupe que lui ou (iii) une partie qui agit sans lien de dépendance avec l'une ou l'autre des entités précitées;
- d) la nomination d'une personne pour pourvoir à un poste parmi les fiduciaires indépendants;
- e) la conclusion de quelque convention ou arrangement aux termes duquel le Management Partnership ou une entité membre du même groupe que lui, un fiduciaire non indépendant ou un associé de Management Partnership ou une entité membre du même groupe que lui détient un intérêt important ou avec une partie qui agit sans lien de dépendance avec l'une des entités susmentionnées;
- f) toute décision ayant une incidence sur le Fonds, la Fiducie de portefeuille, IBI LP ou Le Groupe IBI concernant une réclamation par ou contre le Fonds, le Management Partnership ou une entité membre du même groupe qu'eux.

Système d'inscription en compte seulement

L'inscription de participations dans des parts et de transferts de parts ne sera faite que par le système d'inscription en compte seulement administré par la CDS. À la clôture du placement, les fiduciaires transmettront à la CDS un ou plusieurs certificats représentant le nombre total de parts souscrites aux termes du placement. Les parts doivent être souscrites, transférées et remises aux fins de rachat par l'entremise d'un adhérent aux services de dépôt de la CDS. Tous les droits d'un porteur de parts doivent être exercés et tous les paiements ou autre bien auxquels un porteur de parts a droit seront effectués ou remis par la CDS ou par l'adhérent à la CDS par l'entremise duquel le porteur de parts détient les parts. À l'achat de parts, le porteur de parts recevra uniquement un avis d'exécution du courtier inscrit, qui est un adhérent à la CDS auprès duquel les parts sont achetées. La mention dans le présent prospectus de « porteur de parts » s'entend, à moins d'indication contraire, du propriétaire de la participation véritable dans ces parts.

La capacité du propriétaire véritable de parts à mettre en gage ces parts ou autrement à prendre des mesures à l'égard de la participation du porteur de parts dans ces parts (autrement que par l'entremise d'un adhérent à la CDS) peut être limitée en raison de l'absence d'un certificat matériel.

Le Fonds a le choix de mettre fin à l'inscription des parts au moyen du système d'inscription en compte seulement et, dans ce cas, les certificats des parts sous forme entièrement nominative seraient émis aux propriétaires véritables de ces parts ou à leurs mandataires.

DESCRIPTION DE LA FIDUCIE DE PORTEFEUILLE

La déclaration de fiducie de la Fiducie de portefeuille renferme des dispositions dans l'ensemble semblables à celles de la déclaration de fiducie. La description qui suit n'est qu'un sommaire de certaines dispositions de la déclaration de fiducie de la Fiducie de portefeuille dans la mesure où elles diffèrent de celles de la déclaration de fiducie (se reporter à la rubrique intitulée « Description du Fonds ») et ne prétend pas être exhaustive. On se reportera à la déclaration de fiducie de la Fiducie de portefeuille et au texte intégral de ses dispositions pour obtenir une description complète. Se reporter à la rubrique intitulée « Contrats importants ».

Généralités

La Fiducie de portefeuille est une fiducie à vocation limitée et à capital variable sans personnalité morale, constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario aux termes de la déclaration de fiducie de la Fiducie de portefeuille. Les activités de la Fiducie de portefeuille seront essentiellement limitées aux placements dans

IBI LP et dans le commandité GP et à d'autres placements établis par les fiduciaires de la Fiducie de portefeuille, y compris toutes les activités accessoires à ceux-ci.

Fiduciaires et régie d'entreprise

La déclaration de fiducie de la Fiducie de portefeuille prévoit que la Fiducie de portefeuille aura un minimum de trois et un maximum de neuf fiduciaires. Les fiduciaires de la Fiducie de portefeuille superviseront les activités et géreront les placements et affaires de la Fiducie de portefeuille. Les fiduciaires constituent également les fiduciaires de la Fiducie de portefeuille.

La déclaration de fiducie de la Fiducie de portefeuille prévoit que, sous réserve de ses modalités, les fiduciaires de la Fiducie de portefeuille peuvent, à l'égard des actifs de la fiducie, exercer les droits, pouvoirs et privilèges qui pourraient être exercés par un propriétaire en droit et véritable, et supervisent les activités et gèrent les placements et les affaires de la Fiducie de portefeuille. La déclaration de fiducie de la Fiducie de portefeuille prévoit qu'une majorité des fiduciaires de la Fiducie de portefeuille doivent être des résidents du Canada (aux fins de la Loi de l'impôt). Les fiduciaires de la Fiducie de portefeuille sont chargés, entre autres, des tâches suivantes :

- agir pour le compte de la Fiducie de portefeuille, voter en son nom et la représenter à titre de commanditaire de IBI LP et d'actionnaire du commandité GP et du fiduciaire du commandité;
- tenir des registres et transmettre des rapports à ses porteurs de parts;
- superviser les activités de la Fiducie de portefeuille;
- effectuer des paiements de liquidités disponibles de la Fiducie de portefeuille à ses porteurs de parts.

Les fiduciaires ne recevront aucune rémunération pour l'exercice de leurs fonctions à titre de fiduciaires de la Fiducie de portefeuille.

La déclaration de fiducie de la Fiducie de portefeuille prévoit également que la Fiducie de portefeuille exercera les droits de vote rattachés aux titres du commandité GP en vue d'élire les fiduciaires de la Fiducie de portefeuille à titre d'administrateurs du commandité GP et du fiduciaire du commandité.

Distributions

La déclaration de fiducie de la Fiducie de portefeuille prévoira que la Fiducie de portefeuille fera des distributions en espèces mensuelles aux porteurs inscrits de parts de la Fiducie de portefeuille le dernier jour ouvrable de chaque mois. Ces distributions seront versées dans les 30 jours suivant la fin de chaque mois et devraient être reçues par le Fonds avant ses distributions connexes aux porteurs de parts. Les fiduciaires de la Fiducie de portefeuille adopteront une politique en vue de distribuer la totalité des liquidités disponibles de la Fiducie de portefeuille, sous réserve de la loi applicable, aux porteurs de parts de la Fiducie de portefeuille au moyen de distributions en espèces mensuelles, après ce qui suit :

- le règlement de ses obligations en matière de service de la dette (capital et intérêts), y compris à l'égard des billets de la Fiducie de portefeuille;
- le règlement de ses autres obligations relatives aux frais;
- les rachats en espèces au gré des porteurs ou au gré de l'émetteur de parts de la Fiducie de portefeuille et de billets de la Fiducie de portefeuille.

Si les fiduciaires de la Fiducie de portefeuille établissent que la Fiducie de portefeuille ne dispose pas de liquidités suffisantes pour payer le montant intégral d'une distribution, le paiement peut comprendre l'émission de billets de fiducie de série 1 supplémentaires ayant une valeur égale à la différence entre le montant de cette distribution et le montant des liquidités dont la disponibilité a été établie par les fiduciaires de la Fiducie de portefeuille en vue du paiement de cette distribution. La valeur de chaque billet de fiducie de série 1 ainsi émis correspondra à son capital.

Certificats de parts

Comme les parts de la Fiducie de portefeuille ne sont pas destinées à être émises ou détenues par une personne autre que le Fonds, l'inscription des participations dans la Fiducie de portefeuille et des transferts de parts de la Fiducie de portefeuille ne sera pas effectuée au moyen d'un système d'inscription en compte seulement. Les porteurs de parts de la Fiducie de portefeuille auront plutôt le droit de recevoir des certificats les représentant.

Droit de rachat

Les parts de la Fiducie de portefeuille seront rachetables en tout temps à la demande de leurs porteurs sur remise à la Fiducie de portefeuille d'un avis correctement rempli et dûment signé exigeant de la Fiducie de portefeuille qu'elle rachète les parts de la Fiducie de portefeuille pour une contrepartie dont la forme est approuvée par les fiduciaires de la Fiducie de portefeuille, accompagné des certificats représentant les parts de la Fiducie de portefeuille à racheter ainsi que des instructions écrites quant au nombre de parts de la Fiducie de portefeuille devant être rachetées. Sur remise de parts de la Fiducie de portefeuille par leur porteur aux fins de rachat, le porteur des parts de la Fiducie de portefeuille déposées aux fins de rachat ne jouira plus d'aucun droit à l'égard de ces parts de la Fiducie de portefeuille sauf celui de toucher le prix de rachat pour ces parts de la Fiducie de portefeuille. Le prix de rachat de chaque part de la Fiducie de portefeuille déposée aux fins de rachat correspondra à ce qui suit :

$$\frac{(A \times B) - C}{D}$$

où :

- A = le prix de rachat par part calculé à la fermeture des bureaux à la date à laquelle les parts de la Fiducie de portefeuille ont été ainsi déposées aux fins de rachat par un porteur de parts de la Fiducie de portefeuille;
- B = le nombre global de parts en circulation à la fermeture des bureaux à la date à laquelle les parts de la Fiducie de portefeuille ont été ainsi déposées aux fins de rachat par un porteur de parts de la Fiducie de portefeuille;
- C = le total du capital impayé et des intérêts accumulés sur toute créance détenue par le Fonds ou due à celui-ci, et la juste valeur marchande de tous autres éléments d'actif ou placements détenus par le Fonds (autres que les parts de la Fiducie de portefeuille) à la fermeture des bureaux à la date à laquelle les parts de la Fiducie de portefeuille ont été ainsi déposées aux fins de rachat par un porteur de parts de la Fiducie de portefeuille;
- D = le nombre global de parts de la Fiducie de portefeuille en circulation à la fermeture des bureaux à la date à laquelle les parts de la Fiducie de portefeuille ont été ainsi déposées aux fins de rachat par un porteur de parts de la Fiducie de portefeuille.

La Fiducie de portefeuille aura aussi le droit d'appeler au rachat, en tout temps, la totalité ou une partie des parts de la Fiducie de portefeuille en circulation inscrites au nom de leur porteur, autre que le Fonds, au même prix de rachat que celui énoncé ci-dessus pour chaque part de la Fiducie de portefeuille appelée au rachat, calculé en fonction de la date à laquelle les fiduciaires de la Fiducie de portefeuille ont approuvé le rachat de parts de la Fiducie de portefeuille.

Le prix de rachat global à payer par le Fonds relativement à toute part de la Fiducie de portefeuille déposée aux fins de rachat par son porteur sera satisfait, au gré des fiduciaires de la Fiducie de portefeuille, à leur seule appréciation, (i) par l'émission de fonds accessibles immédiatement par chèque, (ii) par l'émission au bénéfice du porteur ou à son ordre dont les parts de la Fiducie de portefeuille doivent être rachetées d'un montant global de billets de fiducie de série 2 équivalant au prix de rachat global payable à ce porteur de parts de la Fiducie de portefeuille, arrondi à la baisse au dollar près, le solde de ce prix de rachat global n'ayant pas été payé en billets de fiducie de série 2 devant l'être par l'émission d'un chèque de fonds accessibles immédiatement, ou (iii) par toute combinaison de fonds accessibles immédiatement par chèque et de billets de fiducie de série 2, tel que les

fiduciaires de la Fiducie de portefeuille pourront le déterminer à leur seule appréciation, dans chacun de ces cas, pouvant être payables ou émis le dernier jour du mois civil suivant le mois civil au cours duquel les parts de la Fiducie de portefeuille ont été déposées en vue de leur rachat. Le porteur de parts de la Fiducie de portefeuille dont les parts de la Fiducie de portefeuille ont été déposées en vue de leur rachat peut choisir, en tout temps avant le paiement du prix de rachat, de recevoir des billets de fiducie de série 2 conformément à l'alinéa (ii) ci-dessus au lieu de la totalité ou d'une partie des fonds accessibles immédiatement par ailleurs payables par chèque, le capital des billets de fiducie de série 2 payable devant correspondre aux fonds accessibles immédiatement par ailleurs payables par chèque, arrondis à la baisse au dollar près.

Billets de la Fiducie de portefeuille

Le texte qui suit est un sommaire des principaux attributs et caractéristiques des billets de la Fiducie de portefeuille qui seront émis par cette dernière aux termes de la convention relative aux billets de la Fiducie de portefeuille et est entièrement donné sous réserve des dispositions de la convention relative aux billets de la Fiducie de portefeuille, qui comporte une description complète de ces attributs et caractéristiques.

Les billets de la Fiducie de portefeuille seront émis en monnaie canadienne. Les billets de la Fiducie de portefeuille seront émis en coupures de 1 \$ et en nombre entier de 1 \$. Aucune fraction de billet de la Fiducie ne sera distribuée et lorsque le capital des billets de la Fiducie de portefeuille à recevoir par un porteur de parts comprend une fraction, ce nombre sera arrondi au nombre entier inférieur le plus proche.

La Fiducie de portefeuille réservera l'émission des billets de fiducie de série 2 exclusivement aux porteurs de parts de la Fiducie de portefeuille à titre de paiement complet ou partiel du prix de rachat des parts de la Fiducie de portefeuille, selon le nombre que les fiduciaires de la Fiducie de portefeuille peuvent décider ou, dans certains cas, être tenus d'émettre. La Fiducie de portefeuille réservera l'émission des billets de fiducie de série 3 exclusivement à titre de paiement complet ou partiel du prix de rachat des billets de fiducie de série 1 dans le cas d'un paiement en nature du prix de rachat des parts dont les porteurs de parts du Fonds ont demandé le rachat.

Intérêts et échéance

Les billets de fiducie de série 1 qui seront émis à la clôture du placement viendront à échéance au 25^e anniversaire de la date d'émission et porteront intérêt à un taux annuel de trois pourcent, payable à terme échu le 30^e jour (sauf en février de chaque année où l'intérêt sera payable au plus tard le 28^e jour) de chaque mois civil au cours duquel les billets de fiducie de série 1 seront en circulation. Chaque billet de fiducie de série 2 viendra à échéance à une date correspondant au plus tard au premier anniversaire de la date d'émission de ce billet et portera intérêt à un taux du marché qui sera fixé par les fiduciaires de la Fiducie de portefeuille au moment de leur émission, payable à terme échu au plus tard le 30^e jour (sauf en février de chaque année où l'intérêt sera payable le 28^e jour) du mois civil où ce billet de fiducie de série 2 est en circulation. Chaque billet de fiducie de série 3 viendra à échéance à la même date que les billets de fiducie de série 1 et porteront intérêt à un taux d'intérêt du marché qui sera établi par les fiduciaires de la Fiducie de portefeuille au moment de l'émission, payable à terme échu au plus tard le 30^e jour (sauf en février de chaque année où l'intérêt sera payable le 28^e jour) de chaque mois civil où les billets de fiducie de série 3 sont en circulation.

Paiement à l'échéance

À la date d'échéance, la Fiducie de portefeuille remboursera les billets de la Fiducie de portefeuille en payant au fiduciaire, aux termes de la convention relative aux billets de la Fiducie de portefeuille, un montant en espèces égal au capital des billets de la Fiducie de portefeuille en circulation qui seront arrivés à échéance, ainsi que les intérêts accumulés et impayés sur ce montant.

Subordination

Le paiement du capital et de l'intérêt sur les billets de la Fiducie de portefeuille sera subordonné quant au droit au paiement du paiement du remboursement préalable, en entier, du capital de toutes les dettes de premier rang, et au paiement de l'intérêt accumulé et impayé sur celles-ci, et de tous les autres montants dus à l'égard de celles-ci, qui seront définies comme la totalité des dettes, responsabilités et obligations de la Fiducie

de portefeuille qui, aux termes de l'instrument les créant ou en attestant, ne sont ni subordonnées ni de rang égal, quant au droit au paiement, aux dettes attestées par la convention relative aux billets de la Fiducie de portefeuille. La convention relative aux billets de la Fiducie de portefeuille stipule qu'à la distribution de l'actif de la Fiducie de portefeuille en cas de dissolution, de liquidation, de restructuration ou d'autres processus semblables relatifs à la Fiducie de portefeuille, les porteurs de toutes ces dettes de premier rang seront habilités à recevoir le paiement complet avant que les porteurs des billets de la Fiducie de portefeuille aient le droit de recevoir un paiement.

Les billets de la Fiducie de portefeuille seront des titres d'emprunt non garantis de la Fiducie de portefeuille.

Rachat

Les billets de la Fiducie de portefeuille pourront être rachetés au gré de la Fiducie de portefeuille avant l'échéance. En outre, les billets de fiducie de série 1 pourront être rachetés en tout temps à la demande du Fonds, sur remise à la Fiducie de portefeuille d'un avis dûment rempli et signé lui demandant de racheter les billets de fiducie de série 1, dans une forme raisonnablement acceptable pour les fiduciaires de la Fiducie de portefeuille, avec les certificats des billets de fiducie de série 1 devant être rachetés et les instructions écrites quant au capital des billets de fiducie de série 1 devant être rachetés. Sur remise des billets de fiducie de série 1 par le Fonds aux fins de rachat, celui-ci n'aura plus de droits à l'égard de ces billets de fiducie de série 1 autre que le droit de recevoir le prix de rachat pour ces billets de fiducie de série 1. Le prix de rachat pour chaque billet de fiducie de série 1 remis aux fins de rachat correspondra au capital de celui-ci, majoré de l'intérêt couru et impayé sur celui-ci. Le prix de rachat global payable par la Fiducie de portefeuille à l'égard de tout billet de fiducie de série 1 remis aux fins de rachat par le Fonds au cours d'un mois donné sera réglé, au gré des fiduciaires de la Fiducie de portefeuille, à leur seule appréciation (i) par l'émission d'un chèque de fonds accessibles immédiatement; (ii) par l'émission au Fonds d'un montant global de billets de fiducie de série 3 équivalent au prix de rachat global payable au Fonds, arrondi au dollar près, le reste de ce prix de rachat global n'ayant pas été payé en billets de fiducie de série 3 devant l'être par l'émission d'un chèque de fonds accessibles immédiatement; ou (iii) par toute combinaison de fonds et de billets de fiducie de série 3, comme les fiduciaires de la Fiducie de portefeuille l'auront déterminé à leur seule appréciation, dans chacun de ces cas, payables ou pouvant être émis le dernier jour du mois civil suivant le mois civil au cours duquel les billets de fiducie de série 1 ont été remis en vue de leur rachat. Le Fonds peut choisir, en tout temps avant le paiement du prix de rachat, de recevoir les billets de fiducie de série 3 conformément à l'alinéa (ii) ci-dessus au lieu de la totalité ou d'une partie des fonds par ailleurs payables, le capital de ces billets de fiducie de série 3 payable devant correspondre aux fonds par ailleurs payables, arrondi à la baisse au dollar près.

Défaut

Aux termes de la convention relative aux billets de la Fiducie de portefeuille, l'une ou l'autre des situations suivantes constituera un cas de défaut :

- (a) le défaut d'acquitter le capital des billets de la Fiducie de portefeuille lorsqu'il est payable et exigible et le maintien de ce défaut pendant une période de dix jours ouvrables;
- (b) le défaut de payer les intérêts exigibles sur des billets de la Fiducie de portefeuille et le maintien de ce défaut pendant une période de dix jours ouvrables;
- (c) le défaut d'observer ou d'exécuter une clause ou une entente conformément aux dispositions des billets de la Fiducie de portefeuille ou de la convention relative aux billets de la Fiducie de portefeuille et le maintien de ce défaut pendant une période de 30 jours après remise par le fiduciaire d'un avis écrit décrivant ce défaut et exigeant de la Fiducie de portefeuille qu'elle y remédie;
- (d) certains cas de dissolution, de liquidation, de restructuration ou autres procédures similaires relatives à la Fiducie de portefeuille.

Les dispositions régissant un cas de défaut aux termes de la convention relative aux billets de la Fiducie de portefeuille et les recours possibles à cet égard ne prévoient pas pour les porteurs de billets de la Fiducie de portefeuille une protection comparable à celle des dispositions généralement associées aux titres d'emprunt émis au public.

DESCRIPTION DE IBI LP

Généralités

IBI LP est une société en commandite constituée sous le régime des lois de la province du Manitoba en vue d'avoir la propriété des parts de catégorie A du Groupe IBI et de mener à bien toutes les activités accessoires ou connexes à celles-ci. Un sommaire des principales caractéristiques des parts de société en commandite ainsi que de certaines dispositions du contrat de société liant IBI LP est présenté ci-dessous. Ce sommaire ne prétend pas être exhaustif. On se reportera au contrat de société liant IBI LP et au texte intégral de ses dispositions pour obtenir une description complète des parts de société en commandite. Se reporter à la rubrique intitulée « Contrats importants ».

Le commandité

Le commandité de IBI LP est le commandité. Le fiduciaire du commandité agira à titre de fiduciaire du commandité et les fiduciaires constitueront les administrateurs du fiduciaire du commandité.

Parts sociales

IBI LP est autorisée à émettre diverses catégories de participations dans la société selon les modalités établies par le commandité. Initialement, IBI LP aura 5 025 778 parts de société en commandite émises et en circulation, en supposant la levée intégrale de l'option pour attributions excédentaires, qui seront toutes détenues par la Fiducie de portefeuille.

Distributions

IBI LP distribuera au commandité et aux commanditaires (inscrits au registre) détenant des parts de société en commandite de IBI LP le dernier jour de chaque mois, leur quote-part des liquidités distribuables, comme il est décrit ci-dessous. Les distributions seront versées sur les parts de société en commandite dans les 30 jours suivant la fin de chaque mois et devraient être reçues par la Fiducie de portefeuille avant ses distributions connexes au Fonds. IBI LP peut, en outre, faire une distribution à tout autre moment.

Les liquidités distribuables représenteront, règle générale, la totalité des liquidités de IBI LP, déduction faite des éléments suivants :

- le règlement de ses obligations en matière de service de la dette (capital et intérêts);
- le règlement de ses autres obligations (notamment, les montants à payer au Groupe IBI aux termes de la convention de services administratifs).

Attribution du revenu net et des pertes

Le revenu ou la perte de IBI LP pour chaque exercice sera attribué au commandité et aux commanditaires dans une proportion respective de 1 % et 99 %. Le revenu aux fins de l'impôt de IBI LP pour un exercice donné sera attribué à chaque commanditaire en multipliant le revenu total attribué aux commanditaires par une fraction dont le numérateur est la somme totale des distributions en espèces reçues par ce commanditaire à l'égard de cet exercice. Le revenu attribué à un commanditaire peut être supérieur ou inférieur aux espèces distribuées par IBI LP à ce commanditaire.

Le revenu ou la perte de IBI LP aux fins comptables est attribué à chaque associé dans la même proportion que le revenu ou la perte qui est attribué aux fins fiscales.

Si, à l'égard d'un exercice donné, aucune distribution en espèces n'est effectuée par IBI LP à ses associés, ou si IBI LP subit une perte aux fins fiscales, le douzième du revenu ou de la perte, selon le cas, aux fins du calcul de l'impôt à payer par IBI LP pour cet exercice, sera attribué au commandité et aux commanditaires à la fin de chaque mois se terminant au cours de cet exercice, dans une proportion respective, de 1 % et 99 %, et à chaque commanditaire dans une proportion égale au nombre de parts de société en commandite détenues à

chacune de ces dates par le commanditaire par rapport au nombre total de parts de société en commandite émises et en circulation à chacune de ces dates (en considérant, à cette fin, toutes les catégories de commanditaires comme une seule catégorie).

Remboursement du commandité

IBI LP remboursera le commandité de tous frais et débours directs engagés dans l'exercice de ses fonctions conformément au contrat de société liant IBI LP pour le compte de IBI LP.

Responsabilité limitée

IBI LP exercera ses activités de façon à assurer dans la mesure du possible la responsabilité limitée des commanditaires. Les commanditaires peuvent perdre le bénéfice de la responsabilité limitée dans certains cas. Si la responsabilité limitée est perdue par suite de la négligence du commandité dans l'exercice de ses fonctions et l'exécution de ses obligations découlant du contrat de société liant IBI LP, le commandité indemniserá les commanditaires (chacun uniquement à l'égard de ses propres actes et omissions) à l'égard de toutes les réclamations découlant de déclarations voulant que leurs responsabilités respectives ne soient pas limitées conformément au contrat de société liant IBI LP. Cependant, comme le commandité n'a pas de ressources financières ou d'actif importants, cette indemnisation pourrait avoir une valeur nominale.

Transfert des parts de société en commandite

Les parts de société en commandite seront entièrement transférables. Cependant, une part de société en commandite n'est pas transférable en partie et le commandité n'acceptera aucun transfert d'une part de société en commandite, à moins que le formulaire de transfert, dûment rempli et signé par le porteur inscrit de la part de société en commandite et par le bénéficiaire du transfert, ait été remis à l'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts de IBI LP. Le bénéficiaire du transfert de la part de société en commandite deviendra alors un commanditaire et aura les obligations et les droits d'un commanditaire aux termes du contrat de société liant IBI LP à compter de la date de l'inscription du transfert.

DESCRIPTION DU COMMANDITÉ

Généralités

Le commandité est une fiducie à vocation limitée sans personnalité morale constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario afin d'agir comme commandité de IBI LP. Le seul bénéficiaire du commandité sera le commandité GP, une filiale en propriété exclusive de la Fiducie de portefeuille et le fiduciaire du commandité sera le fiduciaire du commandité.

Fonctions et pouvoirs du commandité

Le commandité aura le pouvoir de gérer les activités et les affaires de IBI LP, de prendre toutes les décisions concernant les activités de IBI LP et de lier ce dernier dans le cadre de ces décisions. Le commandité est tenu d'exercer ses pouvoirs et de s'acquitter de ses fonctions honnêtement, de bonne foi et dans l'intérêt de IBI LP, et d'exercer le degré de soin, de diligence et de compétence dont ferait preuve une personne raisonnablement prudente dans des circonstances semblables.

L'autorité et le pouvoir qui seront conférés au commandité de gérer les activités et les affaires de IBI LP comprendront toute l'autorité nécessaire ou accessoire en vue de réaliser les mandats, d'atteindre les objectifs et d'exercer les activités de IBI LP, notamment la capacité d'embaucher des agents dans le but d'aider le commandité à remplir ses obligations de gestion et ses fonctions administratives à l'égard de IBI LP et de ses activités. Conformément à la convention de services administratifs, IBI LP jouera un rôle actif dans les activités de IBI LP, aura la responsabilité et le pouvoir d'assister le commandité dans la gestion des activités et des affaires de IBI LP et effectuera d'autres tâches particulières relatives aux activités de IBI LP conformément à la convention de services administratifs. Se reporter à la rubrique intitulée « Principaux contrats — Convention de

services administratifs ». Le Groupe IBI fournira des services de consultation et administratifs continus et réguliers à IBI LP à l'égard de l'exploitation et de la gestion des activités de IBI LP, en plus de l'aide fournie au commandité.

Le contrat de société liant IBI LP prévoira que toutes les opérations et ententes importantes qui concernent IBI LP (sauf les contrats conclus à l'égard de la constitution de IBI LP ou du placement) doivent être approuvées par les administrateurs du fiduciaire du commandité et, lorsque ces contrats concernent Management Partnership ou les entités membres du même groupe que lui ou les personnes qui ont un lien avec Management Partnership, ils doivent être approuvés par la majorité des fiduciaires indépendants qui sont des administrateurs du fiduciaire du commandité.

Démission ou destitution du commandité

Le commandité ne peut être démis de ses fonctions de commandité de IBI LP, sauf dans les cas suivants :

- les fiduciaires ou les bénéficiaires du commandité adoptent une résolution dans le cadre de la faillite, de la dissolution ou de la liquidation, volontaire ou involontaire, du commandité, ou le commandité commet certains autres actes de faillite ou cesse d'être une fiducie existante, pourvu que certaines autres conditions sont respectées, y compris l'exigence qu'un commandité remplaçant convienne d'agir à titre de commandité aux termes du contrat de société liant IBI LP; ou
- une résolution extraordinaire de la société en commandite acceptant cette destitution a été adoptée et un commandité remplaçant a convenu d'agir à titre de commandité aux termes du contrat de société liant IBI LP.

Si le commandité démissionne ou est démis de ses fonctions de commandité de IBI LP pour quelque raison que ce soit, un commandité remplaçant de IBI LP peut être nommé uniquement si (i) ce remplaçant a été approuvé par résolution extraordinaire de la société de commandite, et si (ii) le commandité remplaçant a relativement la même propriété et la même composition du conseil que le commandité.

Restrictions à l'égard des modifications

Le contrat de société liant IBI LP ne peut être modifié d'une manière qui aurait ou pourrait avoir un effet défavorable sur les droits ou les obligations d'une catégorie d'associés (y compris, il est entendu, des modifications dont les modalités ne traitent pas précisément d'une catégorie de parts, mais qui touchent néanmoins les droits ou les obligations des porteurs de cette catégorie), notamment des modifications touchant les droits de vote, les droits aux distributions ou les responsabilités de cette catégorie sans obtenir le consentement des associés de cette catégorie, donné au moyen de l'adoption d'une résolution ordinaire à l'occasion d'une assemblée dûment constituée ou au moyen d'une résolution écrite des associés détenant la majorité des parts de IBI LP de cette catégorie qui sont habilités à voter à une assemblée dûment constituée.

DESCRIPTION DU GROUPE IBI

Généralités

Le Groupe IBI est une société de personnes constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario afin d'exercer l'activité. Le texte qui suit est un sommaire des principales caractéristiques des parts sociales et de certaines dispositions du contrat de société liant Le Groupe IBI, lequel sommaire ne prétend pas être exhaustif. On se rapportera au contrat de société liant Le Groupe IBI et au texte intégral de ses dispositions pour obtenir une description complète des parts sociales. Se reporter à la rubrique intitulée « Contrats importants ».

Participation dans la société

Le Groupe IBI sera autorisé à émettre des parts de catégorie A et des parts de catégorie B, pouvant être émises en séries. Initialement, Le Groupe IBI aura 5 025 778 parts de catégorie A et 5 025 778 parts de catégorie B émises et en circulation (4 800 000 parts de catégorie A et 5 251 556 parts de catégorie B si l'option

pour attributions excédentaires n'est pas levée). Toutes les parts de catégorie A en circulation immédiatement après la clôture du placement seront détenues par IBI LP. Toutes les parts de catégorie B en circulation immédiatement après la clôture du placement seront détenues par Management Partnership.

Comme il est décrit à la rubrique intitulée « Financement, acquisition et opérations connexes », des parts de catégorie A seront souscrites par IBI LP et des parts de catégorie B seront émises à Management Partnership en contrepartie du transfert des actifs d'IBI au Groupe IBI. Les parts de catégorie A et les parts de catégorie B seront, sauf mention contraire, investies des droits économiques et des droits de vote correspondants à tous égards importants. Les parts de catégorie B seront dotées des caractéristiques suivantes : (i) les parts de catégorie B seront échangeables, indirectement, au pair (sous réserve des clauses antidilution habituelles et comme il est prévu à la rubrique intitulée « Description du Fonds — Offre publique d'achat ») pour des parts au choix du porteur, après la date de conversion, à moins que l'échange ne compromette le statut du Fonds à titre de « fiducie d'investissement à participation unitaire » ou de « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de la Loi de l'impôt (certaines restrictions s'appliquent également au transfert de parts de catégorie B et de parts émises dans le cadre de l'échange de ces dernières par Management Partnership. Se reporter à la rubrique intitulée « Participation retenue »); et (ii) chaque part de catégorie B permettra à son porteur de recevoir des distributions du Groupe IBI, sous réserve des rajustements spécifiques énoncés ci-après, au prorata des distributions versées par le Fonds sur une part, étant entendu que jusqu'à la date de conversion, une portion des distributions sur les parts de catégorie B soit subordonnée comme il est décrit ci-après.

Droits au revenu

Les parts de catégorie B donneront droit à 99,9 % du revenu réalisé par Le Groupe IBI à l'égard du montant en capital prioritaire ou à la portion de celui-ci qui demeure en circulation à l'occasion, et les parts de catégorie A donneront droit à 0,1 % du revenu réalisé par Le Groupe IBI de ce montant.

La participation du Groupe IBI à l'égard de IBI Group US est composée de deux éléments, soit sa participation directe dans IBI Group US et sa participation indirecte dans celle-ci (composée de sa participation dans des billets américains et sa participation indirecte dans des actions de US Subco, qui est propriétaire du solde de la participation dans IBI Group US), de sorte que les associés de Management Partnership résidant aux États-Unis peuvent recevoir directement leur quote-part du revenu de IBI Group US. En bout de ligne, toutes les espèces reçues par Le Groupe IBI directement et indirectement de IBI Group US, déterminées avant le paiement d'un impôt américain à l'égard de ce revenu seront partagées de fait au prorata parmi les porteurs de parts (au moyen des distributions sur les parts de catégorie A détenues par IBI LP) et les porteurs des parts de catégorie B.

L'ensemble des espèces reçues directement par Le Groupe IBI de IBI Group US à l'égard de sa participation détenue directement dans IBI Group US (soit la tranche du revenu de IBI Group US dirigée vers les associés de Management Partnership résidant aux États-Unis) seront distribuées aux porteurs de parts de catégorie B (sous réserve de la subordination décrite ci-après). La répartition des espèces totales reçues par Le Groupe IBI de IBI Group US, déterminées avant le paiement d'un impôt américain à l'égard de ce revenu, entre les porteurs de parts (au moyen des distributions sur les parts de catégorie A détenues par IBI LP) et les porteurs de parts de catégorie B, sera accomplie au moyen de la distribution de toutes les espèces reçues par Le Groupe IBI indirectement de IBI Group US, par l'intermédiaire de sa participation dans les billets américains et de sa participation indirecte dans les actions de US Subco, selon la formule suivante :

- a) aux porteurs de parts de catégorie A :

$$\frac{A}{C}, \text{ exprimé en pourcentage}$$

- b) aux porteurs de parts de catégorie B :

$$\frac{B-D}{C}, \text{ exprimé en pourcentage}$$

où :

A = le nombre de parts en circulation (compte non tenu de la dilution) divisé par le total du nombre de parts (compte non tenu de la dilution) et le nombre de parts de catégorie B, exprimé en pourcentage;

B = le nombre de parts de catégorie B divisé par le total du nombre de parts (compte non tenu de la dilution) et du nombre de parts de catégorie B, exprimé en pourcentage;

C = la participation directe de US Subco dans IBI Group US, exprimée en pourcentage;

D = la participation directe du Groupe IBI dans IBI Group US, exprimée en pourcentage.

Comme il est indiqué à la rubrique intitulée « Certaines incidences fiscales fédérales américaines », US Subco sera assujettie à l'impôt américain sur son revenu net.

Malgré ce qui précède, si IBI LP est tenu de payer un montant d'impôt américain, les distributions du revenu du Groupe IBI réalisé par le truchement de sa participation indirecte dans IBI Group US, devant être effectuées à l'égard de parts de catégorie B et des parts de catégorie A, sont réduites et augmentées, respectivement, d'un montant correspondant au montant d'impôt américain.

Le revenu réalisé par Le Groupe IBI provenant de toutes les autres sources est, sous réserve des rajustements spécifiques énoncés ci-après, partagé au prorata entre les porteurs de parts (au moyen des distributions versées sur les parts de catégorie A détenues par IBI LP) et les porteurs de parts de catégorie B. Uniquement aux fins d'établir les distributions à verser par Le Groupe IBI à même son revenu provenant d'autres sources, les montants suivants doivent être inclus dans le calcul du revenu du Groupe IBI et doivent être traités comme ayant été distribués sur les parts de catégorie B en règlement partiel de leur droit à une quote-part de ce revenu :

- a) les liquidités distribuables devant être versées par IBI Group Architects (Alberta), IBI Group Architects (Ontario) et Beinhaker Architecte pour l'exercice en question à leurs associés respectifs tirées de leurs activités, déterminées après le paiement de tous les frais raisonnables, notamment la rémunération payable au Groupe IBI;
- b) le montant global des primes liées à la participation aux bénéfices versées au cours de l'exercice en question.

Subordination

Jusqu'à la date de conversion, les distributions versées sur les parts de catégorie B, autres que les distributions sur le revenu réalisé par Le Groupe IBI à l'égard du montant en capital prioritaire qui doivent être versées en priorité par rapport aux autres distributions, seront subordonnées aux distributions versées sur les parts de catégorie A. Au cours de cette période, 40 % des distributions qui auraient autrement été versées mensuellement sur les parts de catégorie B seront subordonnées et versées trimestriellement, sous réserve des distributions pour l'exercice en question versées sur les parts de catégorie A d'un montant global correspondant au niveau de distribution initialement ciblé de 0,09375 \$ pour chaque mois de cet exercice jusqu'à la fin du trimestre pertinent.

Spécifiquement, ces distributions seront versées selon l'ordre de priorité suivant (après le financement des rachats en espèces et des rachats de parts, le cas échéant, et des dépenses de IBI LP, de la Fiducie de portefeuille et du Fonds au moyen de distributions sur les parts de catégorie A détenues par IBI LP) : (i) les porteurs de parts de catégorie A et de parts de catégorie B auront droit de recevoir des distributions en espèces mensuelles de façon à ce que chaque porteur de parts reçoive une distribution de 0,09375 \$ la part pour ce mois (au moyen de distributions sur les parts de catégorie A détenues par IBI LP) et que chaque porteur de catégorie B reçoive une distribution de 0,05625 \$ par part de catégorie B pour ce mois (60 % du montant mentionné ci-dessus devant être payé par part); les liquidités distribuables sont insuffisantes pour effectuer des distributions de ce montant, le montant à verser aux porteurs de parts (au moyen des distributions versées sur les parts de catégorie A détenues par IBI LP) et sur les parts de catégorie B pour le mois en question sera réduit

proportionnellement; (ii) à la fin de chaque trimestre du Fonds, y compris le trimestre terminant l'exercice, les liquidités distribuables sont distribuées : a) d'abord, aux porteurs de parts (au moyen de distributions sur les parts de catégorie A détenues par IBI LP) et aux porteurs de catégorie B proportionnellement à leur droit mensuel respectif énoncé au point (i) ci-dessus, mais seulement dans la mesure où les distributions mensuelles par part et par part de catégorie B depuis le début de l'exercice (et non, il demeure entendu, à l'égard des exercices précédents) s'élèvent en moyenne à moins de 0,09375 \$ et de 0,05625 \$ par mois, respectivement, et b) ensuite, aux porteurs de parts de catégorie B selon un montant par part de 0,1125 \$ (0,0375 \$ pour le trimestre terminé le 30 septembre 2004) majoré, dans la mesure où les distributions aux porteurs de parts de catégorie B à l'égard d'un ou de plus d'un trimestres précédents au cours de l'exercice (et non, il demeure entendu, à l'égard des exercices précédents), à compter du trimestre terminé le 30 septembre 2004, n'ont pas été versées ou elles ont été versées, mais elles étaient d'un montant inférieur à 0,28125 \$ par part de catégorie B (0,09375 \$ pour le trimestre terminé le 30 septembre 2004), l'écart entre 0,28125 \$ (0,09375 \$ pour le trimestre terminé le 30 septembre 2004) et le montant des distributions versées pour chacun de ces trimestres précédents, et c) pour terminer, en présence d'un excédent, au prorata, sous réserve des rajustements énoncés ci-dessus, des porteurs de parts (au moyen de distributions sur les parts de catégorie A détenues par IBI LP) et de parts de catégorie B (plus particulièrement, des distributions à l'égard de cet excédent seront versées sur chaque catégorie de parts sociales de façon à ce que l'excédent soit réparti également en fonction des parts sociales par porteurs de parts et par porteurs de part de catégorie B). Après la date de conversion, les distributions versées aux porteurs de part (au moyen de distributions sur les parts de catégorie A) et aux porteurs de parts de catégorie B, autres que les distributions sur le revenu réalisé par Le Groupe IBI à l'égard du montant en capital prioritaire qui doivent être versées comme il est décrit ci-dessus, seront versées mensuellement au prorata, sous réserve des rajustements énoncés ci-dessus, (après le financement des rachats en espèces et des rachats de parts, le cas échéant, et des dépenses de IBI LP, de la Fiducie de portefeuille et du Fonds au moyen de distributions sur les parts de catégorie A détenues par IBI LP).

Le Groupe IBI, la Fiducie de portefeuille, le Fonds, le Management Partnership et le gérant concluront certaines conventions afin de donner effet aux caractéristiques des parts de catégorie B, y compris la convention d'échange précisant les procédures à suivre en vue de procéder à un échange indirect des parts de catégorie B pour des parts mentionnées aux rubriques intitulées « Participation retenue » et « Convention d'échange ».

Distributions

En fonction des droits décrits ci-dessus, Le Groupe IBI distribuera aux associés (inscrits au registre) détenant des parts sociales le dernier jour de chaque mois leur quote-part des liquidités distribuables de chacune des sources décrites ci-dessus. Les distributions seront versées sur les parts sociales dans les 30 jours suivant la fin de chaque mois et elles devraient être reçues par IBI LP avant ses distributions connexes à la Fiducie de portefeuille. Le Groupe IBI peut en outre, verser une distribution à tout autre moment.

Les liquidités distribuables représenteront, règle générale, la totalité des liquidités du Groupe IBI, déductions faites des éléments suivants :

- le règlement des obligations en matière de service de la dette (capital et intérêt), y compris par rapport au prêt d'exploitation;
- la provision pour les dépenses en immobilisation;
- le règlement de ses autres obligations;
- le maintien de réserves raisonnables pour les frais d'administration et les autres obligations en matière de frais et réserves raisonnables pour les dépenses de fonds de roulement, comme il peut être jugé approprié par le conseil d'administration du fiduciaire du commandité.

Attribution du revenu net et des pertes

Le revenu aux fins de l'impôt du Groupe IBI pour un exercice donné provenant de chacune des sources décrites ci-dessus sera attribué à chaque associé en multipliant le revenu total attribué aux associés provenant de

la source en question par une fraction dont le numérateur est la somme totale des distributions en espèces reçues par cet associé provenant de la source en question à l'égard de cet exercice (à l'exclusion, il est entendu, du défaut de paiement des distributions aux porteurs de parts de catégorie B au cours de l'année, aux termes de la subordination décrite ci-dessus à la rubrique intitulée « Description du Groupe IBI — Participation dans la société ») et dont le dénominateur est le montant total des distributions en espèces faites par Le Groupe IBI à l'ensemble des associés provenant de la source en question à l'égard de cet exercice. Le revenu provenant d'une source précise attribué à un associé peut être supérieur aux espèces distribuées par Le Groupe IBI à cet associé provenant de la source en question. Tout le revenu du Groupe IBI provenant de sa participation dans IBI Group US est attribué aux porteurs de parts de catégorie B, y compris tout gain en capital réalisé par Le Groupe IBI à la disposition de la totalité ou d'une partie de sa participation dans IBI Group US. Indépendamment de ce qui précède, si un rajustement des distributions sur les parts sociales est effectué en raison d'un montant d'impôt américain à payer, comme il est décrit ci-dessus, le rajustement des distributions ne doit pas être pris en considération dans le calcul de l'attribution du revenu aux porteurs de parts de catégorie B et aux porteurs de parts de catégorie A.

Le revenu ou la perte du Groupe IBI aux fins comptables est attribué à chaque associé dans la même proportion que le revenu ou la perte qui est attribué aux fins fiscales.

Si, à l'égard d'un exercice donné, aucune distribution en espèces n'est effectuée par Le Groupe IBI à ses associés, ou si Le Groupe IBI subit une perte aux fins fiscales, le douzième du revenu ou de la perte, selon le cas, aux fins du calcul de l'impôt à payer par Le Groupe IBI pour cet exercice, sera attribué aux associés à la fin de chaque mois se terminant au cours de cet exercice, dans une proportions égale au nombre de parts sociales détenues à chacune de ces dates par l'associé par rapport au nombre total de parts sociales émises et en circulation à chacune de ces dates (en considérant, à cette fin, toutes les catégories d'associés comme une seule catégorie).

Droit au capital

Les parts de catégorie B donnent un droit préférentiel au capital du Groupe IBI représenté par le montant en capital prioritaire ou la partie de celui-ci, le cas échéant, qui demeure impayé à l'occasion et ces parts, en cas de liquidation ou de dissolution du Groupe IBI, donnent droit à une distribution de ce montant, le cas échéant, en priorité par rapport aux distributions de capital sur les parts de catégorie A. En outre, le porteur de parts de catégorie B a le droit, à tout moment, d'enjoindre au Groupe IBI de distribuer la totalité ou une partie du montant en capital prioritaire alors impayé. Le porteur de parts de catégorie B aura aussi droit de renoncer à son droit privilégié à l'égard de la totalité ou d'une partie du montant en capital prioritaire alors impayé conformément aux modalités décrites dans le contrat de société liant Le Groupe IBI et, ce faisant, se verra émettre des parts de catégorie B supplémentaires correspondant en valeur à la tranche du montant en capital prioritaire qui a ainsi fait l'objet d'une renonciation. Un nombre correspondant de parts non participantes avec droit de vote supplémentaires seront également émises au porteur de parts de catégorie B.

Sous réserve du droit préférentiel des parts de catégorie B décrit aux présentes et des attributions spécifiques décrites ci-dessus, les porteurs de parts (indirectement au moyen des parts de catégorie A détenues par IBI LP) et les parts de catégorie B, en cas de liquidation ou de dissolution de la société, donnent droit à une quote-part à l'égard du capital du Groupe IBI représenté par sa participation directe et indirecte dans IBI Group US. Les parts de catégorie B donnent droit à tout le capital représenté par la participation directe du Groupe IBI dans IBI Group US. Le capital représenté par la participation indirecte du Groupe IBI dans IBI Group US, soit sa participation dans Ontario Subco et les billets américains émis par US Subco, est partagé entre les parts sociales, de façon à ce que, après avoir tenu compte du droit des parts de catégorie B à la totalité du capital représenté par la participation directe du Groupe IBI dans IBI Group US, le capital total représenté par la participation directe et indirecte du Groupe IBI dans IBI Group US est partagé au prorata entre les porteurs de parts (indirectement au moyen des parts de catégorie A détenues par IBI LP) et les porteurs de parts de catégorie B. Plus particulièrement, le capital du Groupe IBI représenté par sa participation indirecte dans IBI Group US sera distribué dans le cadre d'une liquidation ou d'une dissolution du Groupe IBI entre les parts de catégorie A et les parts de catégorie B selon la formule utilisée pour distribuer les espèces reçues par

Le Groupe IBI indirectement de IBI Group US. Se reporter à la rubrique intitulée « Description du Groupe IBI — Participation dans la société — Droit au revenu ».

Sous réserve du droit préférentiel des parts de catégorie B décrit ci-dessus et des rajustements spécifiques décrits ci-après, le capital restant du Groupe IBI, en cas de liquidation de la dissolution de la société, est distribué au prorata entre les porteurs de parts (indirectement au moyen des parts de catégorie A détenues par IBI LP) et les porteurs de parts de catégorie B. Uniquement aux fins du calcul des distributions à verser par Le Groupe IBI sur les parts sociales du capital restant, la valeur de IBI Group Architects (Alberta), de IBI Group Architects (Ontario) et de Beinhaker Architecte doit être comprise dans le calcul du capital restant en cas de liquidation ou de dissolution du Groupe IBI et doit être traitée comme ayant été distribuée sur les parts de catégorie B en contrepartie partielle du droit à une quote-part du capital restant.

Transfert des parts sociales

Les parts sociales seront entièrement transférables. Cependant, une part sociale n'est pas transférable en partie et aucun transfert de part sociale ne sera accepté, à moins que le formulaire de transfert, dûment rempli et signé par le porteur inscrit de la part sociale et par le bénéficiaire du transfert, ait été remis à l'agent chargé de la tenue des registres et agent de transfert du Groupe IBI. Le bénéficiaire du transfert de parts sociales deviendra alors un associé et aura les obligations et les droits d'un associé aux termes du contrat de société liant Le Groupe IBI à compter de la date de l'inscription du transfert. Les parts de catégorie B ne seront transférables que comme il est décrit à la rubrique intitulée « Participation retenue ».

Restrictions sur le transfert d'une participation dans Management Partnership

Le contrat de société liant Le Groupe IBI prévoit que tant que Management Partnership est un associé dans Le Groupe IBI, le contrat de société relatif à Management Partnership renfermera les dispositions suivantes :

- *Décès, incapacité, retraite.* Si un directeur ou directeur adjoint prend sa retraite, décède ou est frappé d'incapacité permanente, l'associé de Management Partnership duquel ce directeur ou directeur adjoint est le dirigeant a l'obligation de vendre, et Management Partnership a l'obligation d'acheter, la participation dans la société dans Management Partnership détenue par cet associé;
- *Transferts et ventes de participations dans la société.* Les participations dans la société dans Management Partnership peuvent être transférées par un associé de Management Partnership (avec l'approbation de ce dernier) ou vendues par Management Partnership sans l'approbation des fiduciaires indépendants aux personnes suivantes : (i) les associés de Management Partnership; et (ii) les nouveaux associés de Management Partnership;
- *Offres de vente.* À l'exception de ce qui est prévu ci-dessus et aux fins de planification fiscale ou successorale pour les membres de la famille d'un dirigeant d'un associé de Management Partnership et/ou de fiduciaires, de sociétés ou autres entités détenues ou contrôlées par un membre de la famille d'un dirigeant d'un associé de Management Partnership, aucune participation dans la société ne peut être vendue ou autrement transférée sans le consentement de Management Partnership et des fiduciaires indépendants.
- *Paiements en versements.* À l'égard de tout achat ou rachat de participations dans la société des associés de Management Partnership par Management Partnership, le prix d'achat peut, au gré de Management Partnership, être payé au cours d'une période de cinq ans en cinq versements annuels, le premier paiement étant dû à la clôture de cet achat ou rachat et les deuxième, troisième, quatrième et cinquième paiements étant dus les premier, deuxième, troisième et quatrième anniversaires de la clôture de cet achat ou rachat. À son appréciation, Management Partnership examinera les modalités des clauses de non-concurrence du dirigeant de cet associé et du caractère souhaitable d'une retenue pour encourager le respect de cette clause. Se reporter à la rubrique intitulée « Participation retenue ».

DROITS D'ÉCHANGE

À la clôture du placement, le Fonds, la Fiducie de portefeuille, IBI LP, le commandité, Le Groupe IBI et Management Partnership concluront la convention d'échange. La convention d'échange confèrera au partenariat de gestion (ou à une partie à qui les parts de catégorie B détenues par le partenariat de gestion auront été transférées), le droit (les « droits d'échange ») d'échanger véritablement la totalité ou une partie de ses parts de catégorie B contre des parts en faisant intervenir une succession d'étapes devant être décrites dans la convention d'échange. Management Partnership peut exercer les droits d'échange (ou une partie à laquelle des parts de catégorie B détenues par Management Partnership ont été transférées) après la date de conversion une fois par trimestre civil à la date qui tombe 10 jours après la publication des renseignements financiers annuels ou trimestriels du Fonds; toutefois, un maximum de cinq pour cent du total des parts en circulation du Fonds à une date d'échange donnée peuvent être émises à l'exercice des droits d'échange à cette date d'échange et un exercice des droits d'échange ne sera permis que s'il ne compromet pas le statut du fonds à titre de « fiducie d'investissement à participation unitaire » ou de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la Loi de l'impôt ou qu'il n'ait pas pour conséquence que les parts soient considérées comme des « biens étrangers » aux fins de la Loi de l'impôt.

Les parts de catégorie B émises au partenariat de gestion seront assujetties à certaines mesures de protection antidilution prévoyant le rajustement du ratio d'échange applicable à l'échange des parts de catégorie B conformément au convention d'échange lorsque se produisent certains événements, y compris la division ou le regroupement des parts en circulation, la reclassification des parts en circulation, la restructuration du capital du Fonds ou le regroupement, la fusion ou autre forme de regroupement d'entreprises du Fonds avec une autre entité.

La convention d'échange peut être cédée en totalité ou en partie par le partenariat de gestion, mais seulement dans le cadre d'une vente de parts de catégorie B par le partenariat de gestion.

ANALYSE DE L'ENCAISSE DISTRIBUABLE

La direction de IBI considère l'encaisse distribuable comme étant une importante mesure du rendement de l'exploitation, étant donné qu'il s'agit d'une mesure généralement utilisée par les fonds de revenu canadiens à titre d'indicateur du rendement financier. Étant donné que le Fonds distribuera la quasi-totalité de son encaisse de façon permanente (après l'établissement de certaines provisions) et que le BAIIA rajusté est une mesure utilisée par de nombreux investisseurs pour comparer les différents émetteurs sur la capacité de générer des flux de trésorerie liés à l'exploitation, le Fonds est d'avis que le BAIIA rajusté est une mesure appropriée à partir de laquelle il peut faire des rajustements pour déterminer son encaisse distribuable.

La présente analyse a été préparée par la direction de IBI en fonction de l'information contenue dans le présent prospectus, des résultats financiers les plus récents mis à la disposition de la direction de IBI et des estimations de la direction de IBI quant au montant des charges et frais devant être engagés par le Fonds. **La présente analyse ne constitue pas des prévisions ou des projections des résultats futurs. Les résultats d'exploitation réels du Fonds d'une période quelconque pourraient être différents et les écarts pourraient être importants. De plus, les activités de IBI sont assujetties à certains risques. En révisant l'analyse de l'encaisse distribuable qui suit, les investisseurs sont priés de tenir compte des risques décrits à la rubrique « Facteurs de risque ».**

La direction est d'avis qu'à la conclusion du présent placement, le Fonds et Le Groupe IBI engageront des intérêts débiteurs, des frais administratifs et des impôts supplémentaires qui seront différents de ceux contenus dans les états financiers historiques de IBI et dans les états financiers pro forma du Fonds paraissant ailleurs dans le présent prospectus. Bien que le Fonds et que Le Groupe IBI n'aient pas d'engagement ferme à l'égard de ces coûts, charges et frais et que les répercussions financières de tous ces éléments ne puissent donc pas être déterminés de manière objective, la direction de IBI est d'avis, d'après son expérience passée, que les renseignements suivants représentent une estimation raisonnable du montant de l'encaisse qui serait disponible

pour la distribution, pour la période de douze mois terminée le 30 avril 2004, si le Fonds avait existé au cours de cette période :

	Douze mois terminés le 30 avril 2004
	(non vérifié) (en milliers, sauf les montants par part)
BAIIA rajusté ¹⁾	11 349 \$
BAIIA et BAIIA rajusté et BAIIA rajusté attribuable à certaines acquisitions ²⁾	2 893
Frais administratifs supplémentaires ³⁾	(450)
Intérêts débiteurs sur l'emprunt d'exploitation ⁴⁾	(380)
Dépenses en immobilisations ⁵⁾	(1 000)
Impôts au comptant ⁶⁾	(1 104)
Encaisse distribuable	<u>11 308 \$</u>
Encaisse distribuable par part ⁷⁾	<u>1,125 \$</u>

Notes :

- 1) Il y a lieu de se reporter aux rubriques « Mesures hors PCGR », et « Rapprochement du bénéfice net au BAIIA et au BAIIA rajusté ».
- 2) Le Groupe IBI a conclu des ententes exécutoires visant l'acquisition de Cumming Cockburn Limited, de CCL Consultants Inc. et de Marshall Cummings & Associates Limited. La réalisation de ces acquisitions est une condition de la clôture du placement mais ne dépend pas de cette dernière. Cumming Cockburn Limited, CCL Consultants Inc. et Marshall Cummings & Associates Limited ont généré un BAIIA total (BAIIA rajusté dans le cas de Marshall Cummings & Associates Limited) (non vérifié) d'environ 2,9 millions de dollars (non rajusté pour toute économie éventuelle) pour les périodes de douze mois les plus récentes pour lesquelles IBI a de telles informations, soit les douze mois terminés le 31 mai 2004 pour Cumming Cockburn Limited et CCL Consultants Inc. et les douze mois terminés le 29 février 2004 pour Marshall Cummings & Associates Limited. Se reporter à la rubrique « Rapprochement du bénéfice net au BAIIA et au BAIIA rajusté ».
- 3) Le Groupe IBI estime que, postérieurement au présent placement, elle engagera des coûts généraux et administratifs supplémentaires sur une base permanente en ce qui a trait à l'information à fournir aux porteurs de parts, aux relations avec les investisseurs et aux autres frais connexes.
- 4) Représentent les intérêts débiteurs estimatifs sur l'emprunt d'exploitation qui servira principalement à financer les besoins en fonds de roulement, tel qu'il est décrit à la rubrique « Principaux contrats — Facilités de crédit », selon des prélèvements annuels moyens de 9,5 millions de dollars, à un taux d'intérêt de 4 %, sur une période de douze mois.
- 5) Il y a lieu de se reporter à la rubrique « Activités de IBI — Dépenses en immobilisations ».
- 6) Les impôts au comptant estimatifs payables sur les montants établis ci-dessus ont été calculés en prenant pour acquis que la structure proposée du Fonds ainsi que des politiques de prix de transfert à jour établies entre les entités de la structure étaient déjà en place au cours de cette période.
- 7) Calculée sur une base diluée pour inclure toutes les parts, y compris les parts pouvant être émises au moment de l'échange indirect de toutes les parts de catégorie B détenues par le Management Partnership.

PRINCIPAUX RENSEIGNEMENTS FINANCIERS CONSOLIDÉS DU GROUPE IBI

Les principaux renseignements financiers consolidés présentés ci-après pour les exercices terminés les 31 janvier 2004, 31 janvier 2003 et 31 janvier 2002, pour les périodes intermédiaires de trois mois terminées le 30 avril 2004 et le 30 avril 2003 et pour la période de douze mois terminée le 30 avril 2004, ont été tirés des états financiers consolidés de IBI paraissant plus loin dans le présent prospectus. Ces états financiers ont été dressés conformément aux PCGR. L'information suivante doit être lue à la lumière de ces états et des notes y afférentes paraissant ailleurs dans le présent prospectus.

	Douze mois terminés le 30 avril 2004 (non vérifié)	Trois mois terminés les 30 avril 2004 30 avril 2003 (non vérifié)		Exercices terminés les 31 janvier		
				2004	2003	2002
Renseignements tirés de l'état des résultats						
Produits	70 449 \$	17 964 \$	15 689 \$	68 174 \$	63 122 \$	52 742 \$
Salaires, honoraires et charges sociales .	39 341	9 864	9 299	38 776	35 499	29 143
Charges d'exploitation	13 631	3 235	3 251	13 647	12 866	10 785
Amortissement	1 064	230	223	1 057	1 152	869
Intérêts	284	50	28	262	173	277
Bénéfice avant les impôts sur les bénéfices	16 129	4 585	2 888	14 432	13 432	11 668
Impôts sur les bénéfices						
Exigibles	771	135	92	728	703	432
Futurs	(42)	—	—	(42)	(89)	21
Bénéfice net	<u>15 400 \$</u>	<u>4 450 \$</u>	<u>2 796 \$</u>	<u>13 746 \$</u>	<u>12 818 \$</u>	<u>11 215 \$</u>
Sommaire — Autres renseignements financiers						
Actif	42 179 \$	42 179 \$	43 127 \$	42 006 \$	40 444 \$	34 022 \$
Passif à long terme	—	—	—	—	—	—
Dépenses en immobilisations	1 053	192	189	1 050	1 448	962

RAPPROCHEMENT DU BÉNÉFICE NET AU BAIIA ET AU BAIIA RAJUSTÉ

Étant donné que le Fonds distribuera sensiblement la totalité de son encaisse sur une base permanente, la direction est d'avis que le BAIIA représente une mesure importante de l'évaluation du rendement du Fonds et pour déterminer si l'on doit investir dans les parts. Le BAIIA n'est toutefois une mesure reconnue des résultats aux termes des PCGR et n'a pas de définition standard prescrite par les PCGR. Par conséquent, le BAIIA peut ne pas être comparable aux mesures semblables présentées par d'autres émetteurs. Les investisseurs sont priés de noter que le BAIIA ne doit pas être interprété comme une mesure alternative au bénéfice net (perte) déterminé conformément aux PCGR à titre d'indicateur du rendement du Fonds ou des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, d'investissement et de financement à titre de mesure de la liquidité et des flux de trésorerie. Le BAIIA rajusté est déterminé en faisant des rajustements au BAIIA pour arriver, de l'avis de la direction, à une base appropriée pour évaluer les résultats du Groupe IBI à l'avenir. Plus précisément, dans le cas de IBI, le BAIIA rajusté est calculé déduction faite de la rémunération des directeurs et des directeurs adjoints (plutôt que les retraits pour les partenaires qui étaient payés auparavant), et reflète le retrait d'éléments qui devraient cesser d'être payés après la clôture de l'offre, notamment les frais de consultation versés à un apparenté, frais qui dans le passé ont été payés par Le Groupe IBI. Se reporter à la rubrique « États financiers ». Dans le cas de Marshall Cummings & Associates Limited, le BAIIA rajusté est calculé déduction faite des primes versées à ses directeurs, primes qui devraient cesser d'être payées après la clôture du placement. Le BAIIA rajusté n'est pas une mesure reconnue des résultats aux termes des PCGR et il n'a pas de définition standard aux termes des PCGR; les réserves décrites ci-dessus relativement au BAIIA s'appliquent aussi au BAIIA rajusté. Par conséquent, le BAIIA rajusté peut ne pas être comparable à d'autres mesures semblables présentées par d'autres émetteurs. Le tableau suivant présente le rapprochement du BAIIA et du BAIIA rajusté

du Groupe IBI, sur une base consolidée, au bénéfice net, en fonction de renseignements financiers historiques vérifiés et non vérifiés.

	Douze mois terminés le 30 avril 2004¹⁾	Trois mois terminés les 30 avril		Exercices terminés les 31 janvier		
		2004²⁾	2003²⁾	2004²⁾	2003²⁾	2002²⁾
	(non vérifié)	(non vérifié)	(en milliers de dollars)			
Bénéfice net	15 400 \$	4 450 \$	2 796 \$	13 746 \$	12 818 \$	11 215 \$
Rajouter :						
Impôts	729	135	92	686	614	453
Intérêts	284	50	28	262	173	277
Amortissement	1 064	230	223	1 057	1 152	869
BAIIA	17 477	4 865	3 139	15 751	14 757	12 814
Frais extraordinaires payés aux directeurs et directeurs adjoints ³⁾ .	764	—	—	764	318	329
Frais de consultation extraordinaires payés à des apparentés ⁴⁾	395	—	—	395	325	435
Montant de la rémunération des directeurs et directeurs adjoints ⁵⁾ .	(7 287)	(1 963)	(1 775)	(7 099)	(6 173)	(6 126)
BAIIA rajusté ⁶⁾	<u>11 349 \$</u>	<u>2 902 \$</u>	<u>1 364 \$</u>	<u>9 811 \$</u>	<u>9 227 \$</u>	<u>7 452 \$</u>

Notes :

- 1) Les montants pour les 12 mois terminés le 30 avril 2004 ont été tirés des états financiers consolidés vérifiés du Groupe IBI pour l'exercice terminé le 31 janvier 2004 et des états financiers consolidés non vérifiés du Groupe IBI pour la période de trois mois terminés le 30 avril 2004 figurant ailleurs dans le présent prospectus. Les résultats d'exploitation de cette période ne sont pas nécessairement indicatifs des résultats d'exploitation prévus pour un exercice donné.
- 2) Les montants sont tirés des états financiers historiques vérifiés et non vérifiés compris ailleurs dans le présent prospectus.
- 3) Des paiements ont été effectués aux directeurs et aux directeurs adjoints représentant les frais de gestion et les salaires qui seront maintenant compris dans le montant de rémunération des directeurs et des directeurs adjoints. Se reporter à la note 5.
- 4) Les frais de consultation qui ont été versés aux apparentés cesseront d'être payés après la clôture de la présente émission.
- 5) Le montant de rémunération des directeurs et des directeurs adjoints sera versé par Le Groupe IBI et certaines de ses filiales au Management Partnership aux termes de la convention de services administratifs, à titre de frais de gestion. Ce montant représente la rémunération de base pour les services des directeurs des partenaires de Management Partnership, directeurs qui, dans le passé, ont été rémunérés au moyen de retraits de partenaires, de frais de gestion et de salaires.
- 6) Se reporter à la rubrique « Mesures hors PCGR ».

Le tableau suivant présente le rapprochement du BAIIA de Cumming Cockburn Limited et de CCL Consultants Inc. et le BAIIA rajusté de Marshall Cummings & Associates Limited au bénéfice net, en fonction de renseignements financiers historiques non vérifiés.

	Cumming Cockburn Limited Douze mois terminés le 31 mai 2004 ¹⁾	CCL Consultants Inc. Douze mois terminés le 31 mai 2004 ¹⁾	Marshall Cummings & Associates Limited Exercice terminé le 29 février 2004 ²⁾	Total cumulé
		(non vérifié) (en milliers de dollars)		
Bénéfice net	665 \$	866 \$	125 \$	1 656 \$
Rajouter :				
Impôts	267	38	30	335
Intérêts	14	42	—	56
Amortissement	147	112	87	346
BAIIA	<u>1 093 \$</u>	<u>1 058 \$</u>	<u>242 \$</u>	<u>2 393 \$</u>
Primes versées aux directeurs et qui cesseront d'être versées ³⁾	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>500 \$</u>	<u>500 \$</u>
BAIIA rajusté⁴⁾	<u><u>1 093 \$</u></u>	<u><u>1 058 \$</u></u>	<u><u>742 \$</u></u>	<u><u>2 893 \$</u></u>

Notes :

- 1) Les montants pour les 12 mois terminés le 31 mai 2004 ont été tirés des états financiers consolidés vérifiés de la société pertinente pour l'exercice terminé le 30 septembre 2003 et des états financiers non vérifiés de la société pertinente pour la période de huit mois terminés le 31 mai 2004.
- 2) Les montants pour l'exercice terminé le 29 février 2004 sont tirés des états financiers non vérifiés de Marshall Cummings & Associates Limited.
- 3) Auparavant, des primes étaient versées aux directeurs pour réduire les revenus imposables de Marshall Cummings & Associates Limited. Ces primes ne seront plus versées après la clôture du placement.
- 4) Se reporter à la rubrique « Mesures hors PCGR ».

RAPPORT DE GESTION

La présente analyse de la situation financière et des résultats d'exploitation de IBI doivent être lus conjointement avec les états financiers cumulés du Groupe IBI et les notes y afférentes figurant ailleurs dans le présent prospectus. Les états financiers cumulés du Groupe IBI ont été dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada. L'exercice du Groupe IBI se termine le 31 janvier.

Le présent rapport contient des énoncés prospectifs. Il y a lieu de se reporter à la rubrique « Énoncés prospectifs » pour plus de détails sur les risques, les incertitudes et les hypothèses liés à ces énoncés.

Sauf indication contraire, le présent rapport ne donne pas effet aux opérations décrites dans la rubrique « Financement, acquisition et opérations connexes ».

Survol

IBI est un fournisseur multidisciplinaire de premier rang à l'échelle internationale qui offre une vaste gamme de services professionnels concentrés sur l'aménagement physique des villes. L'entreprise de IBI est axée sur quatre grands champs d'exploitation, soit l'urbanisme, les installations immobilières, les réseaux de transport et les systèmes. Les services professionnels fournis par IBI comprennent la planification, la conception, l'implantation, l'analyse de l'exploitation, ainsi que d'autres services d'experts conseils liés à ces quatre principaux domaines d'exploitation.

Les professionnels qui œuvrent chez IBI possèdent un niveau de scolarité et une expérience très variée dans les domaines du design urbain et de l'urbanisme, de l'architecture, du génie civil, de l'ingénierie des

transports, de l'ingénierie de la circulation, de l'ingénierie des systèmes, de la géographie urbaine, de l'analyse immobilière, de l'architecture paysagère, de l'ingénierie des communications, de l'élaboration de logiciels ainsi que dans de nombreux champs d'expertises qui touchent aux quatre domaines d'activités de IBI.

L'entreprise compte parmi sa clientèle des organismes gouvernementaux nationaux, provinciaux ou étatiques et locaux et des institutions publiques, ainsi que de grandes sociétés du secteur de la construction immobilière et de l'aménagement de terrains et d'infrastructures, des transports et des communications, ainsi que d'autres secteurs d'activités. IBI fournit ces services dans les grandes villes du Canada, des États-Unis et de l'Europe de l'Ouest ainsi que dans d'autres centres internationaux.

Au cours des trois derniers exercices, les produits de IBI se sont accrus, passant de 52,7 millions de dollars à 68,2 millions de dollars et le BAIIA rajusté de IBI est passé de 7,5 millions de dollars à 9,8 millions de dollars. Bien que cette hausse soit principalement attribuable à la croissance interne, elle résulte également d'une croissance attribuable au programme de croissance stratégique par le biais de l'acquisition. Dans le cadre de ce programme, IBI a effectué l'acquisition de Walker Newby en 2002.

IBI croit que les acquisitions fournissent de nombreuses occasions de réaliser des synergies, notamment les suivantes :

- la réduction des frais généraux à la suite d'économies d'échelles relatives aux services fournis par IBI ainsi qu'à d'autres considérations, comme l'assurance responsabilité civile professionnelle, la comptabilité d'entreprise et les systèmes comptables de gestion de projets;
- l'augmentation de la stabilité apportée par la clientèle élargie de IBI ainsi que la diversification fonctionnelle et géographique de ses services.

Facteurs clés touchant les activités de la société

IBI est d'avis que sa stratégie de croissance lui permettra de continuer de s'adapter aux nouvelles tendances en matière de prestation de services professionnels dans les secteurs où IBI œuvre. L'une de ces tendances touche la croissance des initiatives de financement privé (« IFP ») et l'impartition dans le secteur public. Dans le cadre de projets d'IFP et d'impartition, des entités concurrentes sont tenues de présenter des offres financières pour prévoir une facilité devant être financée par le privé avec un capital devant être récupéré au moyen des produits futurs et de remboursements de capital. La participation à des offres sur des travaux de cette sorte exige de IBI qu'elle entreprenne suffisamment de travaux professionnels pour estimer de façon raisonnable le capital et les coûts d'exploitation liés au projet. Les travaux de IBI dans ces circonstances sont partiellement ou entièrement à risque jusqu'à ce qu'elle ait obtenu le contrat. La taille croissante de IBI lui permettra d'allouer plus de ressources à l'obtention de travaux de cette nature. Toutefois, la participation de IBI dans ces projets de plus grande importance et la prise en charge, à l'avance, d'un plus grand nombre de risques pour le temps consacré à la participation dans les consortiums pour les projets d'importance qui pourrait finalement ne pas pouvoir être récupéré, pourraient avoir une incidence considérable sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation d'IBI.

La concentration de plus en plus grande sur le plan de la propriété et de la gestion de portefeuilles immobiliers constitue une autre tendance qui influence la façon selon laquelle les services professionnels sont fournis dans les secteurs où IBI œuvre. Cela a entraîné la concentration croissante sur le plan de la propriété et de la gestion dans une clientèle restreinte, avec une tendance à l'acquisition stratégique de services d'un plus petit nombre de fournisseurs importants. Par l'intermédiaire de ses réseaux régionaux de bureaux, IBI est bien placée pour assurer la prestation de services sur une base stratégique à une telle clientèle en ce qui a trait à leurs portefeuilles nationaux. IBI est d'avis que sa croissance lui permettra de continuer d'offrir ces services.

La conjoncture dans chacune des régions où IBI a des activités ainsi que le niveau des honoraires professionnels liées aux dépenses en immobilisations dans chacun des quatre secteurs où IBI œuvre ont représenté et devraient continuer de représenter des facteurs déterminants clés dans la rentabilité et les flux de trésorerie de IBI. Les secteurs dans lesquels IBI exerce ses activités sont marqués par des conditions économiques générales, notamment la conjoncture internationale, nationale, régionale et locale, qui sont tous indépendants de la volonté de IBI. Les ralentissements économiques, les conditions économiques défavorables, les tendances cycliques, les hausses des taux d'intérêts, la fluctuation des taux de change des devises, la chute des

dépenses des clients ainsi que d'autres facteurs pourraient avoir une incidence défavorable importante sur les résultats d'exploitation, la situation financière et les flux de trésorerie de IBI.

Les résultats financiers de IBI ont été influencés et devraient continuer d'être influencés par sa capacité de retenir les cadres dirigeants et le personnel professionnel et de contrôler de façon efficace les dépenses engagées lors de la prestation de services.

Le Groupe IBI fera face à de nombreux défis liés à l'intégration des activités de Cumming Cockburn Limited, CCL Consultants Inc. et Marshall Cummings & Associates Limited ainsi que d'autres cabinets qu'il pourrait acquérir dans le cadre de sa stratégie de croissance. Les risques liés à l'intégration de ces activités et qui pourraient avoir une incidence négative sur les résultats d'exploitation, la situation financière et l'encaisse distribuable de IBI sont, notamment : i) le risque que la direction pourrait être incapable de réussir à gérer les entreprises acquises et que l'intégration soit assez exigeante envers la direction, l'empêchant de s'occuper des exploitations existantes; ii) le risque que les systèmes opérationnels, financiers et de gestion de IBI puissent être incompatibles avec les systèmes acquis ou insuffisants pour intégrer et gérer efficacement les systèmes acquis; iii) le risque que les acquisitions pourraient exiger des ressources financières importantes qui pourraient autrement être utilisées pour la mise en valeur d'autres aspects de l'activité; iv) le risque que des clients importants des cabinets acquis pourraient être perdus après l'acquisition de tels cabinets et v) le risque que les acquisitions entraînent des dettes et des dépenses imprévues, qui pourraient être un facteur important pour les activités de IBI.

IBI doit faire face à la concurrence dans chacun des quatre domaines où elle œuvre. La concurrence est basée sur la qualité du service, la réputation, l'expertise, la présence à l'échelle locale, la capacité de fournir des services dans différentes villes et à différents prix. Le succès de IBI est basé sur une combinaison de sa présence locale en fonction d'un modèle local/régional, les relations qu'elle a établies avec les gouvernements et les entreprises dans des municipalités précises au Canada, aux États-Unis, en Europe de l'Ouest et au Moyen-Orient et une excellence dans les compétences fonctionnelles dans les quatre domaines dans lesquels elle exerce ses activités. Ce modèle vise à permettre à IBI d'appliquer de façon efficace ses compétences fonctionnelles dans les domaines de spécialisation aux différentes régions dans lesquelles elle est établie et de renforcer son rôle régional en important ces spécialisations dans d'autres régions où IBI exerce ses activités. Toutefois, certains des concurrents de IBI bénéficient d'une beaucoup plus importante pénétration du marché dans certains des domaines où IBI œuvre. En outre, certains des concurrents de IBI bénéficient de beaucoup plus de ressources financières et/ou de flexibilité financière que IBI. Ces forces de la concurrence pourraient avoir une incidence défavorable importante sur les résultats d'exploitation, la situation financière ou l'encaisse distribuable de IBI en entraînant la baisse de la part qu'elle a dans les secteurs où elle offre des services.

IBI obtient environ 50 % de ses produits à l'extérieur du Canada, alors qu'environ 65 % de ses charges sont payables en dollars canadiens. Par conséquent, elle est exposée aux fluctuations des taux de change qui peuvent avoir une incidence défavorable sur ses résultats d'exploitation, sa situation financière et son encaisse distribuable.

L'inflation n'a pas eu d'incidence significative sur IBI au cours des trois dernières années et IBI ne prévoit pas qu'elle aura une incidence importante sur ses résultats d'exploitation, sa situation financière ou son encaisse distribuable dans un avenir rapproché.

IBI peut être exposée aux fluctuations des taux d'intérêt aux termes de ses emprunts, notamment son prêt d'exploitation. La hausse des taux d'intérêt pourrait avoir une incidence négative sur les résultats d'exploitation, la situation financière et l'encaisse distribuable de IBI.

Dans le cadre des opérations décrites à la rubrique « Financement, acquisition et opérations connexes », Management Partnership recevra des parts de catégorie B du Groupe IBI qui, notamment, lui permettront de recevoir le montant en capital prioritaire. Le montant en capital prioritaire sera investi dans un compte distinct et Management Partnership pourra y prélever, de façon prioritaire, tous les revenus gagnés à l'aide de ce montant. Management Partnership peut demander qu'on lui distribue le montant en capital prioritaire en tout temps. Par conséquent, le montant en capital prioritaire ne sera pas disponible relativement à l'activité de IBI, sauf jusqu'à concurrence de toute partie du montant qui fait partie de la garantie relative au prêt d'exploitation, ou dans la mesure où Management Partnership utilise la totalité ou une partie du montant en capital prioritaire

afin de participer aux acquisitions entreprises par IBI. Par conséquent, ni le montant en capital prioritaire, ni les revenus gagnés sur celui-ci ni le montant d'environ 4 millions de dollars en capital prioritaire qui sera distribué à Management Partnership dans le cadre des opérations décrites à la rubrique « Financement, acquisition et opérations connexes » n'auront une incidence sur les résultats d'exploitation, la situation financière ou l'encaisse distribuable de IBI.

En plus des risques décrits ci-dessus, les activités de IBI seront assujetties à un certain nombre d'autres risques et ce, sur une base permanente. Les principaux risques auxquels les activités de IBI seront assujetties sont décrits en détail à la rubrique « Facteurs de risque ».

Après la conclusion du placement, aux termes de la convention de services administratifs, Le Groupe IBI et certaines de ses filiales verseront à Management Partnership un montant équivalent au montant de rémunération des directeurs et directeurs adjoints, montant qui est évalué, au départ, à 7,8 millions de dollars par année, à titre de rémunération des directeurs des partenaires de Management Partnership pour la prestation de services aux clients du Groupe IBI. Ce montant constituera la rémunération de base payable à ces personnes qui, dans le passé, ont été rémunérés sous forme de prélèvements de partenaires, de frais de gestion et de salaires. En outre, l'exploitation du Fonds à titre d'entité cotée en bourse donnera lieu à des frais d'administration et de gestion supplémentaires évalués à quelque 450 000 \$ annuellement.

Acquisitions

IBI a conclu des ententes ayant force obligatoire, prévoyant l'acquisition de trois autres sociétés d'experts-conseils, soit Cumming Cockburn Limited, CCL Consultants Inc. et Marshall Cummings & Associates Limited qui viendront ajouter 170 employés aux rangs de IBI. Cumming Cockburn Limited est une société d'ingénierie régionale située au sud de l'Ontario. CCL Consultants Inc. est une société d'ingénierie située en Floride, qui offre ses services dans le sud-est des États-Unis et Marshall Cummings & Associates Limited est une société de design d'intérieur située à Toronto, qui offre ses services partout au Canada. La réalisation de ces acquisitions est une condition de la clôture du placement, mais elle ne dépend pas de cette dernière.

Le prix d'acquisition total de ces trois sociétés d'experts-conseils s'élève à environ 8 millions de dollars. De ce montant, une tranche d'environ 3,4 millions de dollars sera versée au comptant, et le solde sera réglé à l'aide de l'émission de billets payables sur des périodes allant de deux à trois ans. Le paiement du prix d'acquisition pour ces sociétés constituera une obligation du Management Partnership et sera réglé à l'aide de la marge de crédit d'exploitation existante de Management Partnership et de ses flux de trésorerie futurs. Ces éléments de passif ne seront pas pris en charge par Le Groupe IBI aux termes des opérations décrites dans la rubrique « Financement, acquisition et opérations connexes ». Par conséquent, le paiement du prix d'acquisition de ces sociétés n'aura pas d'incidence sur les résultats d'exploitation, la situation financière ou l'encaisse distribuable de IBI après la clôture du présent placement.

Résultats d'exploitation

Comparaison entre la période de trois mois terminée le 30 avril 2004 et la période de trois mois terminée le 30 avril 2003

Produits

Les produits de IBI, d'un montant de 18,0 millions de dollars pour les trois mois terminés le 30 avril 2004, ont augmenté d'environ 2,3 millions de dollars, ou environ 14,5 %, contre des produits de 15,7 millions de dollars pour les trois mois terminés le 30 avril 2003. Cette augmentation est attribuable à un accroissement du personnel professionnel et de la productivité, et en raison du fait que les trois mois terminés le 30 avril 2004 comptaient cinq jours ouvrables de plus, facteurs qui, combinés, ont donné lieu à une hausse d'environ 18 % par rapport aux produits constatés pour la période correspondante de 2003. Ces facteurs ont toutefois été contrebalancés par la hausse du dollar canadien qui a eu une incidence négative sur les produits d'environ 3,5 %.

La hausse des produits pour les trois mois terminés le 30 avril 2004 par rapport à ceux constatés pour les trois mois terminés le 30 avril 2003 est répartie dans presque tous les bureaux de IBI (à l'exception de quatre) ayant augmenté leurs produits par rapport à ceux de la période correspondante au 30 avril 2003. Les bureaux de l'Ouest du Canada et du Royaume-Uni représentent une grande partie de cette hausse.

Charges

Le montant de 9,9 millions de dollars inscrit au titre des salaires, des honoraires et des charges sociales pour les trois mois terminés le 30 avril 2004 représente une augmentation d'environ 0,6 million de dollars, ou environ 6 %, par rapport au montant de 9,3 millions de dollars inscrit à ce chapitre pour les trois mois terminés le 30 avril 2003. Cette hausse est attribuable à une augmentation d'environ 5 % des salaires du personnel de bureau attribuable en partie à un accroissement du personnel professionnel, ce qui a été contrebalancé par une réduction d'environ 3,5 % des frais attribuables à l'incidence de la hausse du dollar canadien.

Pour les trois mois terminés le 30 avril 2004, les charges d'exploitation de 3,2 millions de dollars étaient similaires à celles inscrites pour les trois mois terminés le 30 avril 2003. La hausse marginale des coûts a été contrebalancée par l'incidence de la hausse du dollar canadien.

Impôts sur les bénéfices

Le bénéfice gagné par IBI est imposable dans les mains des associés de IBI. La charge fiscale constatée par IBI découle du bénéfice imposable gagné par les entités constituées en société et cumulés dans les présents états financiers.

Pour les trois mois terminés le 30 avril 2004, le taux d'imposition réel est d'environ 2,9 %, en baisse par rapport au taux d'environ 3,2 % pour les trois mois terminés le 30 avril 2003.

Bénéfice net

Pour les trois mois terminés le 30 avril 2004, le bénéfice net de 4,5 millions de dollars a augmenté de 1,7 million de dollars, ou approximativement 59 %, par rapport à celui de 2,8 millions de dollars pour les trois mois terminés le 30 avril 2003. Cette hausse est principalement attribuable aux produits plus élevés dégagés grâce à l'augmentation du personnel professionnel, à une hausse de la productivité et à cinq jours de travail supplémentaires au cours de la période en 2004, et ce, sans qu'il n'y ait d'augmentation des frais généraux.

Comparaison entre l'exercice terminé le 31 janvier 2004, l'exercice terminé le 31 janvier 2003 et l'exercice terminé le 31 janvier 2002

Produits

Pour l'exercice terminé le 31 janvier 2004 (l'« exercice 2004 »), les produits se sont élevés à 68,2 millions de dollars, en hausse d'environ 5,1 millions de dollars, ou d'environ 8 %, comparativement à ceux de l'exercice terminé le 31 janvier 2003 (l'« exercice 2003 »), de 63,1 millions de dollars. Pour l'exercice 2003, les produits étaient supérieurs de 10,3 millions de dollars, ou d'environ 19,7 %, à ceux de 52,7 millions de dollars inscrits pour l'exercice terminé le 31 janvier 2002 (l'« exercice 2002 »). Compte non tenu de l'incidence de l'acquisition de Walker Newby menée à terme le 1^{er} avril 2002, les produits ont augmenté d'environ 7 % au cours de l'exercice 2004 par rapport à ceux de l'exercice 2003, et d'environ 14 % au cours de l'exercice 2003, par rapport à ceux de l'exercice 2002.

La hausse des produits de l'exercice 2004 par rapport à ceux de l'exercice 2003 était répartie dans presque tous les bureaux de IBI, tous les bureaux, à l'exception de quatre, ayant constaté une hausse des produits par rapport à ceux de l'exercice 2003. Les bureaux de Californie, de l'Ouest canadien et du Royaume-Uni représentent une grande partie de cette hausse. La hausse des produits pour l'exercice 2003 par rapport à ceux de l'exercice 2002 est répartie dans l'ensemble des bureaux de IBI, ceux de Californie, de l'Ouest canadien et du Royaume Uni constituant également dans ce cas une grande partie de la hausse, des projets d'envergure ayant été lancés dans les trois régions, projets qui se sont poursuivis jusqu'à l'exercice 2004.

Charges

Les salaires, les honoraires et les charges sociales de l'exercice 2004 se sont élevés à 38,8 millions de dollars, en hausse d'environ 3,3 millions de dollars, ou d'environ 9 %, par rapport à ceux de 35,5 millions de dollars pour l'exercice 2003. Pour l'exercice 2003, les salaires, les honoraires et les charges sociales étaient supérieurs de 6,4 millions de dollars, ou d'environ 22 % à ceux de 29,1 millions de dollars pour l'exercice 2002. Ces hausses

découlaient de l'accroissement du personnel essentiel pour obtenir des revenus plus élevés, ainsi que des augmentations des salaires du personnel de bureau, augmentations qui s'élevaient en moyenne à environ 5 % aux exercices 2004 et 2003. En avril 2002, 45 nouveaux employés se sont joints à IBI en raison de l'acquisition de Walker Newby.

Pour l'exercice 2004, les charges d'exploitation ont été de 13,6 millions de dollars, en hausse d'environ 0,7 million de dollars, ou d'environ 6 %, par rapport à celles de 12,9 millions de dollars pour l'exercice 2003. Les principales composantes de la hausse des charges d'exploitation sont le loyer et les assurances de responsabilité civile professionnelle, qui représentaient environ 0,5 million de dollars de la hausse.

Pour l'exercice 2003, les charges d'exploitation ont été supérieures de 2,1 millions de dollars, ou d'environ 19 %, par rapport à celles de 10,8 millions de dollars pour l'exercice 2002. De cette hausse, une tranche d'environ 0,75 million de dollars a trait à l'accroissement des coûts d'exploitation en raison de l'acquisition de Walker Newby en avril 2002. Des bureaux supplémentaires loués à Irvine, Boston, Calgary et Toronto au cours de l'exercice 2003 représentent environ 1,0 million de dollars de cette augmentation.

Impôts sur les bénéfices

Le bénéfice gagné par IBI est imposable dans les mains des partenaires de IBI. La charge fiscale constatée par IBI découle du bénéfice imposable gagné par les entités constituées en société et cumulé dans les présents états financiers.

Pour l'exercice 2004, le taux d'imposition réel est d'environ 4,8 %, contre environ 4,6 % pour l'exercice 2003 et environ 3,9 % pour l'exercice 2002. L'augmentation du taux réel découle de la croissance de l'entreprise dans des territoires où IBI paie de l'impôt.

Bénéfice net

Pour l'exercice 2004, le bénéfice net de IBI a été de 13,7 millions de dollars contre 12,8 millions de dollars au cours de l'exercice 2003 et 11,2 millions de dollars au cours de l'exercice 2002. La hausse du bénéfice net est attribuable à une augmentation des produits, augmentation qui a été contrebalancée par une hausse proportionnelle des salaires, des honoraires et des charges sociales. La hausse des produits d'environ 8 % constatée à l'exercice 2004, par rapport à celle de l'exercice 2003, a été contrebalancée par une hausse des salaires et des charges sociales d'environ 9 %. Le déséquilibre à l'exercice 2004 est attribuable à la vigueur du dollar canadien, qui a eu une incidence plus importante sur les produits que sur les charges en raison de la concentration de l'effectif au Canada. Les charges d'exploitation varient à un degré moindre par rapport aux produits, n'ayant augmenté que d'environ 6 % à l'exercice 2004 par rapport à celles de l'exercice 2003.

Le bénéfice net de IBI pour l'exercice 2003 s'est élevé à 1,6 million de dollars, ou approximativement 14 % de plus que le bénéfice net de l'exercice 2002. La hausse du bénéfice net résulte de la croissance importante des produits, croissance qui a été contrebalancée par une augmentation proportionnelle des salaires, des honoraires et des charges sociales et d'autres charges d'exploitation.

Liquidités et ressources en capital

Les principales sources d'encaisse de IBI sont l'exploitation ainsi qu'une marge de crédit autorisé de 16 millions de dollars auprès d'une banque canadienne. La marge de crédit existante de IBI demeurera une obligation de Management Partnership après la clôture du placement. Après la clôture, Le Groupe IBI aura accès au prêt d'exploitation, dont les modalités sont décrites à la rubrique « Principaux contrats — Facilités de crédit ». Le prêt d'exploitation sera garanti par une sûreté de premier rang pour la totalité de l'actif du Groupe IBI, sous réserve de certaines charges autorisées. En outre, Management Partnership offrira une garantie à recours limité à titre de garantie du prêt d'exploitation.

Au 31 janvier 2004, une somme de 7,8 millions de dollars de la marge de crédit existante de IBI était utilisée, par rapport à une somme de 3,9 millions de dollars au 31 janvier 2003. Au cours de l'exercice 2004, IBI a généré des flux de trésorerie liés à l'exploitation avant les variations du fonds de roulement hors caisse de 14,8 millions de dollars contre 13,9 millions de dollars pour l'exercice 2003. Au cours de l'exercice 2004, le fonds de roulement hors caisse a augmenté de 5 millions de dollars, essentiellement en raison de la hausse des

débiteurs et d'une diminution des produits reportés. Deux clients représentent environ 3 millions de dollars de la hausse du solde des débiteurs. À l'exercice 2003, une somme de 1,0 million de dollars de débiteurs à recevoir d'un client était classée dans les débiteurs à long terme. À l'exercice 2004, la situation a été corrigée. La diminution des produits reportés résulte de l'exécution par IBI au cours de l'exercice 2004, de travaux liés à des projets pour lesquels des paiements anticipés avaient été reçus au cours de l'exercice 2003.

Au cours de l'exercice 2004, les prélèvements des partenaires ont augmenté de 3,1 millions de dollars. La hausse a eu une incidence directe sur les emprunts aux termes de la facilité de crédit existante de IBI. Pour les trois mois terminés le 30 avril 2004, les prélèvements des partenaires ont augmenté d'une tranche supplémentaire de 0,6 million de dollars, ce qui a également eu une incidence directe sur les emprunts.

Immédiatement après la clôture du placement et les opérations décrites à la rubrique « Financement, acquisition et opérations connexes », Le Groupe IBI aura, sur une base consolidée, 9,5 millions de dollars de fonds de roulement net. Aucun montant ne sera prélevé à même le prêt d'exploitation à la clôture du placement. Le Groupe IBI encaissera une tranche du prêt d'exploitation puisque des fonds sont nécessaires à l'exploitation de l'entreprise. Le Groupe IBI prévoit que les prélèvements moyens aux termes du prêt d'exploitation au cours de la première année après la clôture du placement seront d'environ 9,5 millions de dollars. IBI prévoit que les rentrées tirées de ses activités, son fonds de roulement net initial de 9,5 millions de dollars et le prêt d'exploitation lui permettront de satisfaire à ses exigences de liquidité dans un avenir rapproché.

IBI a des obligations contractuelles futures relativement aux facilités existantes et aux contrats de location-exploitation de matériel de bureau, tel qu'il suit :

	<u>Total</u>	<u>Moins de un an</u>	<u>De 1 à 3 ans</u>	<u>De 4 à 5 ans</u>	<u>Par la suite</u>
Contrats de location-exploitation	24 549 \$	4 084 \$	6 632 \$	5 323 \$	8 510 \$

Toutes ces obligations seront prises en charge par Le Groupe IBI dans le cadre des opérations décrites à la rubrique « Financement, acquisition et opérations connexes ».

Dépenses en immobilisations

Au cours de l'exercice 2004, les dépenses en immobilisations ont totalisé 1,0 million de dollars contre 1,4 million de dollars au cours de l'exercice 2003 et 1,0 million de dollars au cours de l'exercice 2002. Ces dépenses sont consacrées principalement à la mise à jour et au remplacement du matériel de traitement électronique de l'information. Depuis trois ans, les dépenses annuelles relatives au matériel de traitement électronique de l'information s'élèvent à 0,6 million de dollars. Au cours des exercices 2004 et 2003, les dépenses en immobilisations relatives aux améliorations locatives et à l'ameublement et au matériel de bureau se sont élevées respectivement à 0,5 million de dollars et à 0,8 million de dollars. Ces charges sont attribuables à des déménagements et des expansions de bureaux à Toronto, Calgary, Edmonton, Vancouver, Irvine, Seattle et Salt Lake City. IBI est d'avis que ces bureaux sont maintenant suffisamment grands pour satisfaire aux besoins prévus, et peuvent notamment subir une expansion à court terme, tout en exigeant des dépenses en immobilisations limitées.

La direction anticipe, dans un avenir assez rapproché, que les dépenses annuelles en immobilisations s'élèveront à environ 1,0 million de dollars, montant qui devrait pouvoir être financé, dans un avenir rapproché, à l'aide des flux de trésorerie tirés de ses activités.

Opérations entre apparentés

IBI loue ses bureaux de Toronto auprès de sociétés qui sont détenues par les partenaires du Management Partnership. Les baux ont été signés en 2002 aux taux du marché en vigueur à ce moment-là. Les paiements annuels des loyers sont d'environ 1,8 million de dollars. Les baux, qui arrivent à échéance le 31 décembre 2012, seront cédés au Groupe IBI à la clôture du placement.

Estimations comptables critiques

IBI est d'avis que l'évaluation de ses travaux en cours constitue son unique estimation comptable critique. IBI évalue ses travaux en cours en fonction du temps et du matériel qui ont été imputés à chaque projet particulier. Le montant facturé pour chaque projet est revu régulièrement par le personnel de gestion financière de IBI et le directeur ou le directeur adjoint responsable du projet pour déterminer si le montant reflète véritablement la somme qui sera facturée pour le projet. Lorsqu'il est déterminé qu'il existe un écart entre les travaux en cours pour le projet et le montant qui peut être facturé, un rajustement est effectué aux travaux en cours. L'évaluation des travaux en cours comprend une estimation des travaux nécessaires pour terminer le projet en question. Si des erreurs sont commises dans l'estimation des travaux nécessaires pour mener des projets à terme, les travaux en cours pourraient être surévalués.

MODE DE PLACEMENT

Conformément à une convention (la « convention de prise ferme ») datée du 24 août 2004 intervenue entre le Fonds, la Fiducie de portefeuille, IBI LP, Le Groupe IBI, le commandité GP, le fiduciaire du commandité, le commandité, Management Partnership et les preneurs fermes, le Fonds s'est engagé à vendre et les preneurs se sont engagés à acheter, chacun pour la tranche qui le concerne, le 31 août 2004 ou à une date ultérieure pouvant être convenue, mais quoi qu'il en soit, au plus tard le 14 septembre 2004, un total de 4 800 000 parts au prix d'achat de 10 \$ la part, et ce, pour une contrepartie totale de 48 000 000 \$ payable au Fonds par les preneurs fermes contre livraison des parts. Les preneurs fermes recevront une rémunération totale de 2 880 000 \$. Se reporter aux rubriques intitulées « Financement, acquisition et opérations connexes » et « Emploi du produit ». Le Fonds a octroyé aux preneurs fermes une option pour attributions excédentaires, qui peut être levée pendant une période de 30 jours à compter de la date de clôture du placement, en vue de souscrire au total jusqu'à 225 778 parts supplémentaires, selon les mêmes modalités que celles qui sont énoncées ci-dessus uniquement à des fins de couverture des attributions excédentaires, s'il y a lieu, et à des fins de stabilisation du marché. Si l'option pour attributions excédentaires est levée, les preneurs fermes recevront une rémunération de 0,60 \$ la part supplémentaire souscrite dans le cadre de la levée de cette option, le Fonds utilisera le produit découlant de la levée de l'option afin d'acquérir indirectement des parts de catégorie A supplémentaires du Groupe IBI.

Aux termes de la convention de prise ferme, les obligations des preneurs fermes peuvent être résiliées à leur gré en fonction de leur évaluation de l'état des marchés financiers et peuvent également être résiliées lorsque certains événements déclarés se produisent. Toutefois, les preneurs fermes sont tenus de prendre livraison et d'effectuer le paiement de toutes les parts si l'une de celles-ci est souscrite aux termes de la convention de prise ferme.

Le Fonds a convenu avec les preneurs fermes que, pendant la période se terminant 180 jours après la clôture du présent placement, il n'émettra pas, ni n'offrira, ne vendra, ne s'engagera par contrat à vendre ni n'aliénera autrement, directement ou indirectement, des parts ou des titres convertibles en parts ou échangeables contre celles-ci ou pouvant être levées ou exercées contre celles-ci, ni ne communiquera au public son intention d'effectuer une telle émission, offre, vente ou aliénation, sauf dans le cadre d'une acquisition par Le Groupe IBI, sans le consentement préalable de Marchés mondiaux CIBC Inc.

La Bourse de Toronto a conditionnellement approuvé l'inscription des parts. L'inscription est assujettie au respect par le Fonds de toutes les exigences de la Bourse de Toronto au plus tard le 16 novembre 2004, notamment le placement des parts auprès d'un nombre maximal de porteurs de parts publics.

Conformément aux instructions générales de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario et de l'Autorité des marchés financiers du Québec, pendant la durée du placement aux termes du présent prospectus, les preneurs fermes ne peuvent pas offrir d'acheter ni acheter de parts. Cette restriction fait l'objet de certaines exceptions, pourvu que l'offre d'achat ou l'achat ne soit pas effectué en vue de créer une activité boursière réelle ou apparente sur ces titres ou d'en augmenter le cours. Ces exceptions comprennent une offre d'achat ou un achat autorisé aux termes des règlements administratifs et des règles de la Bourse de Toronto en matière de stabilisation du marché et d'activités de maintien passif du marché ainsi qu'une offre d'achat ou un achat fait pour un client ou pour son compte, dans le cas où l'ordre n'aurait pas été sollicité pendant la durée du placement. Sous réserve de ce qui précède et des lois applicables, les preneurs fermes peuvent, dans le cadre du présent placement, faire des répartitions excédentaires ou effectuer des opérations ayant pour effet de stabiliser

ou de maintenir le cours des parts à des niveaux autres que celui qui prévaudrait autrement sur le marché libre. Ces opérations, si elles sont entamées, peuvent être interrompues à tout moment.

Les parts n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu de la loi intitulée *Securities Act of 1933* des États-Unis, dans sa version modifiée (la « Loi de 1933 »), et, sous réserve de certaines exceptions, ne peuvent être offertes ni vendues aux États-Unis. Par conséquent, les parts ne seront offertes ou vendues aux États-Unis qu'en conformité avec la *Rule 144A* prise aux termes de la Loi de 1933, ou dans le cadre de placements privés auprès d'investisseurs accrédités (définis dans la Loi de 1933) et, par la suite, ne peuvent être offertes ou vendues de nouveau aux États-Unis ou à une personne des États-Unis que conformément aux exigences d'enregistrement de la Loi de 1933 et aux lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables ou à une dispense d'application de celles-ci. De plus, jusqu'à 40 jours après la date du présent prospectus, toute offre ou vente des titres aux États-Unis par un courtier en valeurs, qu'il participe ou non au placement, peut enfreindre les dispositions en matière d'enregistrement de la Loi de 1933, à moins d'être faite conformément à la *Rule 144A* ou à une autre dispense en vertu de la Loi de 1933.

À l'heure actuelle, il n'existe aucun marché pour la négociation des titres, de sorte qu'il peut être impossible pour les souscripteurs de les revendre. Par conséquent, les conditions du placement, y compris le prix d'offre des parts, ont été établies par voie de négociation entre le Fonds, Le Groupe IBI et les preneurs fermes. Aucune évaluation de tiers n'a été obtenue dans le cadre de l'établissement du prix des parts.

EMPLOI DU PRODUIT

Le Fonds utilisera le produit de 50 257 780 \$ tiré de l'émission des parts, en supposant la levée intégrale de l'option pour attributions excédentaires, pour acquérir une combinaison de parts de la Fiducie de portefeuille et de billets de la Fiducie de portefeuille. À son tour, la Fiducie de portefeuille (i) capitalisera le commandité GP (ii) fera un apport au commandité et (iii) souscrira des parts de société en commandite. Le commandité utilisera le montant de la cotisation qui lui est versée par la Fiducie de portefeuille afin d'acquérir la participation de commandité dans IBI LP. Cette dernière utilisera le produit tiré de cette émission de parts de société en commandite et le montant reçu du commandité relativement à la participation de commandité afin de souscrire des parts de catégorie A du Groupe IBI pour un prix d'achat global de 50 257 780 \$, payable en espèces. Le Groupe IBI paiera ensuite les dépenses liées au placement (évaluées à 2 150 000 \$) et la rémunération des preneurs fermes (s'élevant à 3 015 467 \$), et acquerra les éléments d'actif de IBI auprès de Management Partnership, en contrepartie de l'émission de parts de catégorie B du Groupe IBI. Le Groupe IBI procédera ensuite à une distribution de capital en espèces d'environ 4 millions de dollars sur les parts de catégorie B. Le Groupe IBI continuera de détenir le reliquat des montants en espèces qu'il aura reçus relativement à la souscription des parts de catégorie A, moins une somme de 9,5 millions de dollars qui sera prélevée par Le Groupe IBI pour financer ses besoins initiaux en matière de fonds de roulement, et qui, avec un montant correspondant au produit net global qui sera obtenu si l'option pour attributions excédentaires est intégralement levée, représentera le montant en capital prioritaire. Les parts de catégorie B bénéficieront d'un droit privilégié par rapport au capital du Groupe IBI représenté par le montant en capital prioritaire ou la tranche de celui-ci, s'il y a lieu, impayée à l'occasion, et, en cas de liquidation ou de dissolution du Groupe IBI, la distribution de ce montant sur ces parts, s'il y a lieu, aura préséance sur toute distribution du capital sur les parts de catégorie A. En outre, le porteur des parts de catégorie B a le droit d'enjoindre, en tout temps, au Groupe IBI de lui distribuer la totalité ou une partie du montant en capital prioritaire alors impayé.

Si l'option pour attributions excédentaires est levée, le Fonds utilisera le produit découlant de celle-ci afin d'acquérir indirectement des parts de catégorie A supplémentaires du Groupe IBI (le produit net devant être à l'avantage des porteurs de parts de catégorie B), exprimé en pourcentage. Si l'option pour attributions excédentaires n'est pas intégralement levée, le montant en capital prioritaire sera réduit par un montant correspondant au produit net qui aurait été obtenu si la tranche de l'option pour attributions excédentaires qui n'a pas été levée l'avait été et le porteur des parts de catégorie B recevra une émission de parts de catégorie B supplémentaires correspondant au nombre de parts qui n'ont pas été visées par la levée de l'option pour attributions excédentaires. Un nombre équivalent de parts non participantes avec droit de vote supplémentaires sera également émis au porteur des parts de catégorie B.

PRINCIPAUX PORTEURS DE PARTS

À la connaissance des fiduciaires et des administrateurs et dirigeants du commandité, la seule personne ou société qui, à la réalisation du placement, aura la propriété effective, directement ou indirectement, de plus de 10 % des parts, compte tenu de la dilution, ou qui exercera un contrôle ou une emprise sur celles-ci, sera Management Partnership, qui détiendra 5 025 778 parts de catégorie B représentant 50 % des parts sociales émises et en circulation en supposant que l'option pour attributions excédentaires est intégralement levée (5 251 556 parts de catégorie B représentant environ 52 % des parts sociales émises et en circulation si l'option pour attributions excédentaires n'est pas levée) et un nombre correspondant de parts non participantes avec droit de vote, qui, ensemble, sont échangeables contre 5 025 778 parts représentant 50 % des parts en circulation, compte tenu de la dilution (5 251 556 parts représentant environ 52 % des parts en circulation si l'option pour attributions excédentaires n'est pas levée).

PROMOTEUR ET MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉES DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES

Management Partnership peut être considérée comme un promoteur du Fonds en raison du fait qu'elle a pris l'initiative de réorganiser les activités et les affaires du Fonds. Après la clôture du placement, en supposant la levée intégrale de l'option pour attributions excédentaires, Management Partnership aura la propriété de parts de catégorie B du Groupe IBI représentant une participation de 50 % dans Le Groupe IBI (environ 52 % si l'option pour attributions excédentaires n'est pas levée) et, si toutes les parts de catégorie B étaient indirectement échangées contre des parts à la date de clôture, Management Partnership détiendra 50 % des parts (environ 52 % si l'option pour attributions excédentaires n'est pas levée). Se reporter à la rubrique intitulée « Participation retenue ». Le partenariat de gestion vendra les actifs du Groupe IBI pour la contrepartie indiquée à la rubrique intitulée « Financement, acquisition et opérations connexes » et aura le droit de recevoir des paiements de Groupe IBI sous la forme de parts de catégorie B à l'égard du prix d'achat, et le partenariat de gestion aura le droit de recevoir des honoraires de gestion en contrepartie de la prestation de services des directeurs et directeurs adjoints du Groupe IBI. Se reporter à la rubrique intitulée « Principaux contrats — Contrat de gestion ».

CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de Goodman and Carr LLP, conseillers juridiques du Fonds, et de Goodmans s.r.l., conseillers juridiques des preneurs fermes, en date des présentes, le texte qui suit est un sommaire des principales incidences fiscales fédérales canadiennes qui s'appliquent en général en vertu de la Loi de l'impôt à un porteur de parts qui acquiert des parts aux termes du présent placement et qui, aux fins de la Loi de l'impôt, est résident du Canada, n'a pas de lien de dépendance avec le Fonds, n'est pas un membre du même groupe que celui-ci et détient les parts à titre d'immobilisations. En général, les parts seront considérées comme des immobilisations pour un porteur de parts pourvu que le porteur de parts ne détienne pas les parts dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise et ne les ait pas acquises dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un risque à caractère commercial. Certains porteurs de parts dont on ne pourrait considérer par ailleurs qu'ils détiennent leurs parts à titre d'immobilisations peuvent, dans certains cas, être habilités à traiter leurs parts et tout autre « titre canadien » (comme ce terme est défini dans la Loi de l'impôt) qu'ils détiennent comme des immobilisations en faisant le choix irrévocable autorisé au paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt. Le présent sommaire ne s'applique pas à un porteur de parts qui est une « institution financière » (tel qu'il est défini dans la Loi de l'impôt aux fins des règles d'évaluation à la valeur du marché) ou une « institution financière déterminée », ni à un porteur de parts dans lequel une participation constitue un abri fiscal (le tout, tel qu'il est défini dans la Loi de l'impôt). En outre, le présent sommaire ne traite pas du caractère déductible de l'intérêt pour un porteur de parts qui a contracté des emprunts pour acquérir des parts.

Le présent sommaire est fondé sur les faits exposés dans le présent prospectus, sur les dispositions de la Loi de l'impôt en vigueur à la date des présentes et sur la compréhension qu'ont les conseillers juridiques des politiques administratives et des pratiques en matière de cotisation publiées de l'ADRC actuellement en vigueur et tient compte de toutes les propositions précises visant à modifier la Loi de l'impôt qui ont été annoncées publiquement par le ministre des Finances (Canada) ou en son nom avant la date des présentes (les « modifications proposées »), et sur les attestations de certains des preneurs fermes et du Fonds quant à

certaines questions de fait. Rien ne garantit que les modifications proposées seront promulguées ni qu'elles le seront dans leur forme actuelle. Dans le présent sommaire, on ne tient pas autrement compte ni ne prévoit de changement à la loi, que ce soit par voie de décisions ou de mesures législatives, gouvernementales ou judiciaires ni de changement aux politiques administratives ou aux pratiques en matière de cotisation de l'ADRC et on ne tient pas compte non plus d'incidences fiscales provinciales, territoriales ou étrangères, celles-ci pouvant différer de façon importante de celles exposées aux présentes.

Le présent sommaire n'est pas une description exhaustive de toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes possibles qui s'appliquent à un placement dans les parts. De plus, le revenu et les autres incidences fiscales découlant de l'acquisition, de la détention ou de la disposition de parts varieront selon les circonstances propres au porteur de parts, y compris selon la ou les provinces ou le ou les territoires dans lesquels le porteur de parts réside ou exerce ses activités. Par conséquent, le présent sommaire est de nature générale seulement et n'est pas destiné à servir d'avis juridique ou fiscal à un souscripteur éventuel de parts ou à un porteur de parts. Les porteurs de parts éventuels devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour obtenir un avis sur les incidences fiscales d'un placement dans les parts en fonction de leur situation particulière.

Statut du Fonds

Fiducie de fonds commun de placement

À l'heure actuelle, le Fonds est admissible à titre de « fiducie d'investissement à participation unitaire », comme ce terme est défini dans la Loi de l'impôt. Le présent sommaire est fondé sur l'hypothèse que le Fonds (i) aura la qualité de fiducie de fonds commun de placement, tel que ce terme est défini dans la Loi de l'impôt, à la réalisation du placement de parts visé par les présentes et qu'il conservera cette qualité à tous moments opportuns; (ii) sera en mesure et choisira, dans le délai prescrit, d'être réputé être une fiducie de fonds commun de placement à compter de la date de sa création; et (iii) n'est pas constitué ou maintenu principalement dans l'intérêt de non-résidents. De l'avis des conseillers juridiques, il est raisonnable, notamment à la lumière des modalités de la déclaration de fiducie, de supposer que le Fonds n'est pas constitué et ne sera pas maintenu principalement dans l'intérêt de non-résidents.

Si le Fonds n'avait pas la qualité de fiducie de fonds commun de placement, les incidences fiscales décrites ci-dessous pourraient être très différentes à certains égards.

Placement admissible

Sous réserve des dispositions précises d'un régime donné, les parts seront des placements admissibles pour les régimes pourvu que le Fonds soit une fiducie de fonds commun de placement au sens de la Loi de l'impôt. Si le Fonds cesse d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, les parts cesseront d'être des placements admissibles pour ces régimes.

Les billets de la Fiducie de portefeuille reçus à la suite d'un rachat de parts (ou tout autre titre de la Fiducie de portefeuille reçu par un porteur de parts) pourraient ne pas être des placements admissibles pour un régime, et cette situation pourrait avoir des conséquences néfastes sur le régime ou sur le rentier aux termes du régime. Par conséquent, les régimes qui sont propriétaires de parts devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité avant de prendre la décision d'exercer les droits de rachat rattachés aux parts.

Biens étrangers

En se fondant en partie sur une attestation du Fonds à l'égard de certaines questions de fait et à la condition que le Fonds maintienne sa proportion de biens étrangers dans les limites prévues dans la Loi de l'impôt, si les parts sont émises à la date des présentes, elles ne constitueraient pas, à cette date, des biens étrangers pour les régimes (à l'exception des régimes enregistrés d'épargne-études), les régimes de pension agréés ou les autres personnes assujetties à l'impôt de la partie XI de la Loi de l'impôt. Les fiducies régies par des régimes enregistrés d'épargne-études ne sont pas assujetties aux règles en matière de biens étrangers. Si le Fonds cesse d'avoir la qualité de fiducie de fonds commun de placement, les parts peuvent devenir des biens étrangers.

Le Fonds sera une fiducie de revenu d'entreprise et les parts constitueront un bien de placement restreint, tel qu'il est décrit dans les propositions budgétaires (comme ce terme est défini dans les présentes).

Imposition du Fonds

L'année d'imposition du Fonds correspond à l'année civile. Au cours de chaque année d'imposition, le Fonds sera assujéti à l'impôt sur son revenu, aux termes de la partie I de la Loi de l'impôt, aux fins de l'impôt pour l'année, y compris la totalité de l'intérêt sur les billets de la Fiducie de portefeuille qui revient au Fonds jusqu'à la fin de l'année (sauf dans la mesure où cet intérêt avait été inclus dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition précédente), le montant de revenu de la Fiducie de portefeuille qui est devenu payable au Fonds au cours de l'année, en tant que distribution sur les parts de Fiducie de portefeuille et les gains en capital imposables réalisés nets, déduction faite de la tranche de ce revenu qu'il déduit à l'égard des montants payés ou payables au cours de l'année aux porteurs de parts. Un montant ne sera pas considéré payable à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition à moins que le Fonds ne le verse au porteur de parts au cours de l'année ou que le porteur de parts ne soit habilité au cours de l'année en question à contraindre au paiement du montant. Le Fonds ne sera pas assujéti à l'impôt pour ce qui touche tout paiement sur le capital des billets de fiducie de série 1 ou tout montant reçu à titre de distribution de capital (et non de revenu) sur les parts de Fiducie de portefeuille, dans la mesure où un tel montant n'excède pas le prix de base rajusté des parts de Fiducie de portefeuille immédiatement avant le versement.

Une distribution par le Fonds d'éléments d'actif du Fonds par suite d'un rachat de parts sera traitée comme une disposition par le Fonds des éléments d'actif du Fonds ainsi distribués contre un produit de disposition correspondant à leur juste valeur marchande. Le produit de disposition des billets de fiducie de série 1 revenant au Fonds sera réduit par les intérêts courus mais impayés sur ceux-ci, qui seront généralement inclus dans le revenu du Fonds pour l'année de disposition dans la mesure où ils n'ont pas été inclus pour une année d'imposition antérieure. Le Fonds réalisera un gain en capital ou un revenu (ou une perte en capital ou une perte) dans la mesure où le produit de la disposition est supérieur (ou inférieur) au coût indiqué pour le Fonds des biens pertinents et aux frais raisonnables de disposition. À l'heure actuelle, le Fonds a l'intention de traiter ses gains en capital réalisés comme étant payables et attribués à un porteur de parts ayant demandé le rachat à la suite de la distribution de tels biens au porteur de parts.

Dans le calcul de son revenu, le Fonds peut déduire, notamment, les frais d'administration et d'intérêt qu'il a engagés en vue de gagner un revenu. Le Fonds peut également déduire dans le calcul de son revenu pour une année donnée une tranche des dépenses qu'il a raisonnablement engagées dans le cadre de l'émission de parts en réponse au présent placement. La tranche de ces dépenses liées à l'émission que le Fonds peut déduire pour une année d'imposition donnée s'élève à 20 %, calculée proportionnellement lorsque l'année d'imposition du Fonds compte moins de 365 jours.

Aux termes de la déclaration de fiducie, un montant correspondant à la totalité du revenu du Fonds pour chaque année (déterminé aux fins de la Loi de l'impôt sans tenir compte de l'alinéa 82(1)b) ni du paragraphe 104(6) de la Loi de l'impôt), y compris les gains en capital imposables réalisés nets, sera payable aux porteurs de parts au cours de l'année, de sorte que le Fonds ne sera habituellement pas redevable d'impôt pour l'année en question aux termes de la partie I de la Loi de l'impôt. Le revenu du Fonds qui est affecté au financement de rachats de parts contre des espèces ou qui n'est pas autrement disponible pour effectuer des distributions en espèces sera distribué aux porteurs de parts sous la forme de parts supplémentaires. Les pertes subies par le Fonds ne peuvent être attribuées aux porteurs de parts, mais elles peuvent être déduites par le Fonds dans les années à venir, en conformité avec la Loi de l'impôt.

Le Fonds sera habilité pour chaque année d'imposition à réduire ses obligations fiscales (ou à recevoir un remboursement à l'égard de celles-ci), s'il y a lieu, relatives aux gains en capital imposables réalisés nets d'un montant déterminé en vertu de la Loi de l'impôt selon le rachat de parts au cours de l'année (le « remboursement au titre des gains en capital »). Dans certaines circonstances, le remboursement au titre des gains en capital au cours d'une année d'imposition donnée peut ne pas compenser entièrement l'obligation fiscale du Fonds pour cette année d'imposition qui résulte de la distribution d'éléments d'actif du Fonds au rachat de parts. Aux termes de la déclaration de fiducie, la totalité ou une partie des gains en capital imposables ou des revenus réalisés par le Fonds relativement à un tel rachat de parts peut, au gré des fiduciaires, être

désignée comme un gain en capital imposable ou un revenu payable au porteur de parts ayant demandé le rachat. Le revenu ou le gain en capital imposable désigné à un porteur de parts ayant demandé le rachat sera déductible par le Fonds. De plus, une partie de l'intérêt accumulé sur les billets de la Fiducie de portefeuille distribué à un porteur de parts ayant demandé le rachat sera traitée comme un montant ayant été payé à ce porteur de parts et sera déductible par le Fonds.

Les conseillers juridiques ont été avisés que le Fonds entend faire chaque année des distributions suffisantes de son revenu net aux fins de l'impôt et de ses gains en capital imposables réalisés nets pour que le Fonds ne soit pas assujéti en général à l'impôt de la partie I de la Loi de l'impôt sur son revenu au cours de l'année. Les conseillers juridiques ne peuvent fournir d'avis à cet égard.

Imposition de la Fiducie de portefeuille

L'année d'imposition de la Fiducie de portefeuille correspond à l'année civile. Au cours de chaque année d'imposition, la Fiducie de portefeuille sera assujéti à l'impôt de la partie I de la Loi de l'impôt sur le revenu pour l'année, y compris la quote-part du revenu de IBI LP qui lui a été attribuée, sauf dans la mesure où ce revenu est payé ou payable ou est réputé payé ou payable au cours de l'année en question au Fonds et est déduit par la Fiducie de portefeuille dans le calcul de son revenu aux fins de l'impôt.

Dans le calcul de son revenu aux fins de l'impôt, la Fiducie de portefeuille sera généralement habilitée à déduire les frais qu'elle aura engagés pour gagner ce revenu, pourvu que ces frais soient raisonnables et déductibles par ailleurs, sous réserve des dispositions pertinentes de la Loi de l'impôt. Aux termes de la déclaration de fiducie de la Fiducie de portefeuille, la totalité du revenu de la Fiducie de portefeuille au cours de chaque année (déterminé sans tenir compte de l'alinéa 82(1)b) ni du paragraphe 104(6) de la Loi de l'impôt), y compris les gains en capital imposables réalisés nets, sera généralement payable au cours de l'année au Fonds. Aux fins de la Loi de l'impôt, la Fiducie de portefeuille entend généralement déduire du calcul de son revenu l'intégralité du montant déductible au cours de chaque année en fonction de son revenu imposable pour l'année déterminé par ailleurs. Les conseillers juridiques ont été avisés par le Fonds que ce dernier ne s'attend pas à ce que la Fiducie de portefeuille soit tenue de payer une somme importante au titre de l'impôt de la partie I de la Loi de l'impôt. Les conseillers juridiques ne peuvent fournir d'avis à cet égard.

Imposition de IBI LP et du Groupe IBI

IBI LP et Le Groupe IBI ne sont pas assujétis à l'impôt aux termes de la Loi de l'impôt. Chaque associé de IBI LP, y compris la Fiducie de portefeuille, et chaque associé du Groupe IBI, y compris IBI LP et Management Partnership, est tenu d'inclure dans son revenu, pour une année d'imposition donnée, sa quote-part du revenu ou de la perte de IBI LP ou du Groupe IBI pour son exercice se terminant dans son année d'imposition, ou qui coïncide avec la fin de son année d'imposition, qu'une partie de ce revenu soit distribué ou non à l'associé au cours de l'année d'imposition. À cette fin, le revenu ou la perte de IBI LP et du Groupe IBI sera calculé pour chaque exercice financier comme si IBI LP et Le Groupe IBI étaient des personnes distinctes résidant au Canada. Dans le calcul de leur revenu ou de leur perte, IBI LP et Le Groupe IBI peuvent se prévaloir de certaines déductions à l'égard des frais d'administration, des frais d'intérêt et des autres frais raisonnables engagés par IBI LP et Le Groupe IBI dans le but de réaliser un revenu, sous réserve des dispositions pertinentes de la Loi de l'impôt. IBI LP et Le Groupe IBI peuvent chacun également réclamer que soit déduit de leur revenu pour l'année la tranche des frais raisonnables qu'elles ont engagés pour émettre des participations dans ces sociétés de personnes dans le cadre des opérations envisagées au présent placement. La tranche de ces frais d'émission au titre de laquelle IBI LP et Le Groupe IBI peuvent réclamer une déduction au cours d'une année d'imposition correspond à 20 % de ces frais d'émission, qui ne sont par ailleurs pas déductibles, calculés au prorata dans le cas où l'année d'imposition de IBI LP ou du Groupe IBI compte moins de 365 jours. Le revenu net ou la perte nette enregistré par IBI LP et Le Groupe IBI au cours d'un exercice financier sera attribué aux associés de IBI LP, y compris la Fiducie de portefeuille, et aux associés du Groupe IBI, y compris IBI LP et Management Partnership, selon leur quote-part respective de ce revenu ou de cette perte, tel qu'il est prévu dans le contrat de société liant IBI LP et dans le contrat de société du Groupe IBI, respectivement, sous réserve des règles détaillées de la Loi de l'impôt à cet égard.

Si IBI LP subit des pertes aux fins de l'impôt, la Fiducie de portefeuille sera habilitée à déduire du calcul de son revenu aux fins de l'impôt sa quote-part des pertes subies par la Société pendant un exercice financier dans la mesure où le placement de la Fiducie de portefeuille est « à risque » au sens de la Loi de l'impôt. En général, pour un investisseur dans une société en commandite, le montant « à risque » pour une année d'imposition correspondra au prix de base rajusté de la participation dans la société en commandite de l'investisseur à la fin de l'année (le prix de base rajusté devant être calculé compte non tenu de la tranche impayée du prix d'achat payable par l'investisseur pour cette participation de commanditaire), majoré du revenu non distribué attribué au commanditaire pour l'année, moins le montant que doit le commanditaire (ou une personne avec laquelle le commanditaire a un lien de dépendance) à IBI LP (ou à une personne avec laquelle IBI LP a un lien de dépendance), moins le montant de l'avantage qu'un commanditaire (ou une personne avec laquelle le commanditaire a un lien de dépendance) a le droit de recevoir ou d'obtenir en vue de réduire, en totalité ou en partie, la perte qu'il a subie en raison de son placement.

Imposition des porteurs de parts

Distributions du Fonds

Un porteur de parts sera généralement tenu d'inclure dans son revenu pour une année d'imposition donnée la part du revenu net du Fonds pour une année d'imposition, y compris la tranche imposable des gains en capital imposables réalisés nets, qui lui est payée ou payable au cours de l'année d'imposition en question, que ce montant soit reçu en espèces, en parts supplémentaires ou autrement.

La tranche non imposable des gains en capital réalisés nets du Fonds qui est payée ou payable à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition ne sera pas incluse dans le calcul du revenu du porteur de parts pour l'année. Tout autre montant excédant le revenu net du Fonds qui est payé ou payable à un porteur de parts au cours de l'année en question ne sera pas inclus généralement dans le revenu du porteur de parts pour l'année. Toutefois, si un tel montant est payé ou payable à un porteur de parts (sauf à titre de produit découlant du rachat de parts), ce montant réduira le prix de base rajusté des parts pour le porteur de parts. Dans la mesure où le prix de base rajusté d'une part serait autrement un montant négatif à la fin d'une année d'imposition, le montant négatif sera réputé être un gain en capital et le prix de base rajusté de la part sera alors nul pour le porteur de parts.

Dans la mesure où les désignations appropriées sont effectuées par le Fonds, les tranches de ses dividendes imposables reçues (ou réputées avoir été reçues) de sociétés canadiennes imposables et les tranches de ses gains en capital imposables nets qui sont payées ou payables à un porteur de parts, conserveront leurs caractéristiques et seront traitées telles qu'elles ont été désignées entre les mains du porteur de parts pour l'application de la Loi de l'impôt. Dans la mesure où des sommes sont désignées en tant que dividendes imposables provenant du Fonds, elles seront notamment assujetties aux dispositions de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes pour les porteurs de parts qui sont des particuliers, à l'impôt remboursable aux termes de la partie IV de la Loi de l'impôt pour les porteurs de parts qui sont des sociétés privées et certaines autres sociétés contrôlées directement ou indirectement par un particulier ou un groupe lié de particuliers ou dans l'intérêt de l'un d'entre eux, et à des déductions dans le calcul du revenu imposable pour les porteurs de parts qui sont des sociétés.

Souscripteurs de parts

Comme le revenu net du Fonds sera distribué mensuellement, le souscripteur d'une part peut être redevable d'impôt sur une tranche du revenu net du Fonds couru ou réalisé par le Fonds au cours d'un mois précédant le moment où la part a été souscrite, mais qui n'a pas été versée ou payable aux porteurs de parts avant la fin du mois et après le moment où la part a été souscrite. Il pourrait en être de même, annuellement, relativement à une tranche des gains en capital courus ou réalisés par le Fonds au cours d'une année précédant le moment où la part a été souscrite, mais qui est payée ou payable aux porteurs de parts à la fin de l'année et après le moment où la part a été souscrite. En règle générale, lorsque de tels montants sont payés par le Fonds, ils doivent être inclus dans le calcul du revenu du porteur de parts aux fins fiscales.

Dispositions de parts

À la disposition ou disposition réputée d'une part, à l'occasion d'un rachat ou autrement, le porteur de parts réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) correspondant à l'excédent (ou au déficit) du produit de disposition revenant au porteur de parts par rapport au prix de base rajusté total de la part et aux frais de disposition raisonnables. Le produit de disposition ne comprendra pas un montant payable par le Fonds qui doit être inclus par ailleurs dans le revenu du porteur de parts, y compris le gain en capital réalisé par le Fonds à l'égard d'un rachat de parts qui a été attribué par le Fonds au porteur de parts ayant demandé le rachat. Lorsqu'un porteur de parts qui est une société ou une fiducie (à l'exception d'une fiducie de fonds commun de placement) dispose d'une part, la perte en capital découlant de la disposition pour le porteur de parts sera généralement réduite par le montant des dividendes reçus par le Fonds qui a précédemment été attribué par celui-ci au porteur de parts, sauf dans la mesure où une perte découlant d'une disposition antérieure d'une part a été réduite par ces dividendes. Des règles analogues s'appliquent lorsqu'une société ou une fiducie (à l'exception d'une fiducie de fonds commun de placement) est membre d'une société de personnes qui dispose de parts.

Pour un porteur de parts, le prix de base rajusté d'une part comprendra tous les montants payés ou payables par le porteur de parts pour la part, après certains rajustements. Pour un porteur de parts, le coût des parts supplémentaires reçues à la place d'une distribution en espèces du revenu correspondra au revenu distribué grâce à l'émission de ces parts. Aux fins du calcul du prix de base rajusté des parts pour un porteur de parts, lorsqu'une part est acquise, le coût de la part nouvellement acquise correspondra à la moyenne du prix de base rajusté de toutes les parts dont le porteur de parts a la propriété à titre d'immobilisations immédiatement avant l'acquisition conformément aux dispositions détaillées de la Loi de l'impôt.

Lorsque les parts sont rachetées et que des billets de fiducie de série 2 et des billets de fiducie de série 3 de la Fiducie de portefeuille sont distribués au porteur de parts ayant demandé le rachat, le produit de disposition des parts pour le porteur de parts correspondra à la juste valeur marchande totale des billets ainsi distribués, déduction faite du revenu ou des gains en capital réalisés par le Fonds à l'égard du rachat de ces parts (ce revenu ou ces gains en capital seront attribués au porteur de parts par le Fonds). Si un revenu ou un gain en capital réalisé par le Fonds dans le cadre du rachat de parts a été attribué par le Fonds à un porteur de parts ayant demandé le rachat de parts, le porteur de parts sera tenu d'inclure dans son revenu la tranche imposable du gain en capital et du revenu ainsi attribué. Le porteur de parts ayant demandé le rachat de parts sera tenu d'inclure dans le calcul de son revenu l'intérêt à l'égard de tous les billets de fiducie de série 2 et billets de fiducie de série 3 dont il a fait l'acquisition (y compris l'intérêt accumulé avant la date où le porteur de parts a acquis les billets et que le Fonds désigne en tant que revenu pour les porteurs de parts) conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt. Le coût des billets de fiducie de série 2 et des billets de fiducie de série 3 distribués par le Fonds à un porteur de parts au moment d'un rachat de parts correspondra à la juste valeur marchande de ces billets au moment de la distribution, déduction faite de l'intérêt cumulé sur ces billets. Par la suite, le porteur de parts sera tenu d'inclure dans son revenu l'intérêt perçu sur les billets de fiducie de série 2 et de série 3, conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt. On suggère aux porteurs de parts de consulter leurs propres conseillers en fiscalité avant d'exercer leur droit de rachat.

Le regroupement de parts du Fonds ne sera pas considéré être le résultat d'une disposition de parts par les porteurs de parts. Le prix de base rajusté total pour un porteur de parts de toutes ses parts ne sera pas modifié uniquement à la suite d'un regroupement de parts, mais le prix de base rajusté par part augmentera.

Gains en capital et pertes en capital

La moitié des gains en capital réalisés par un porteur de parts à la disposition ou disposition réputée de parts et les gains en capital imposables nets attribués par le Fonds à l'égard d'un porteur de parts seront inclus dans le revenu du porteur de parts à titre de gains en capital imposables au cours de l'année d'imposition où la disposition a lieu ou à l'égard de laquelle des gains en capital imposables nets sont attribués par le Fonds. La moitié des pertes en capital subies par un porteur de parts à la disposition ou à la disposition réputée de parts peut généralement être déduite des gains en capital imposables du porteur de parts réalisés au cours de l'année de la disposition, au cours des trois années d'imposition précédentes ou au cours d'une année subséquente quelconque, conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt. Un porteur de parts qui est une société privée sous contrôle canadien, comme ce terme est défini dans la Loi de l'impôt, peut être tenu de payer un impôt remboursable de 6 ⅔ % sur son revenu de placement, y compris les gains en capital imposables.

Impôt minimum de remplacement

En termes généraux, le revenu net du Fonds payé ou payable à un porteur de parts qui est un particulier (y compris certaines fiducies) désigné à titre de dividendes imposables ou à titre de gains en capital réalisés nets, et les gains en capital réalisés à la disposition de parts peuvent accroître l'obligation fiscale du porteur de parts au titre de l'impôt minimum de remplacement.

Propositions budgétaires

Le 23 mars 2004, le ministre des Finances (Canada) a proposé des modifications à la Loi de l'impôt en vue de restreindre les avoirs directs et indirects dans certaines « fiducies de revenu d'entreprise » (comme ce terme est défini dans les propositions) de certains épargnants exonérés d'impôt, notamment les fiducies régies par les régimes de pension agréés et les sociétés de gestion de pension (les « propositions budgétaires »).

Aux termes des propositions budgétaires, un « contribuable désigné » sera assujéti à un impôt de pénalité à l'égard de chaque mois se terminant après 2004 où, à la fin du mois, le contribuable désigné détient un « bien de placement restreint » et, en règle générale, le coût indiqué pour le contribuable désigné de l'ensemble de ces biens excède 1 % du coût indiqué de l'ensemble des biens du contribuable désigné. L'impôt mensuel correspondra à 1 % de cette somme excédentaire. À cette fin, un bien de placement restreint comprend les parts et les dettes d'une « fiducie de revenu d'entreprise » (à l'exception d'une « fiducie exonérée ») et les participations dans des sociétés de personnes, des fiducies, des sociétés de fonds commun de placement, des sociétés de placement ou des sociétés de placement hypothécaire (ou les dettes de celles-ci) (comme chacun de ces termes est défini dans la Loi de l'impôt) où le coût indiqué pour une telle entité relativement à l'ensemble de ses biens de placement restreints excède 1 % du coût indiqué de l'ensemble de ses biens.

Les propositions budgétaires proposent également d'assujettir le contribuable désigné à un impôt de pénalité pour chaque mois se terminant après 2004 où, en règle générale, à la fin de ce mois le contribuable désigné, et les entités avec lesquelles il a un lien de dépendance, détient des parts d'une quelconque catégorie d'une fiducie de revenu d'entreprise ayant une juste valeur marchande supérieure à 5 % de la juste valeur marchande de l'ensemble des parts de cette catégorie. L'impôt mensuel payable par un contribuable désigné donné correspondra à 1 % de sa quote-part (comme il est déterminé aux termes des propositions budgétaires) des parts détenues en excédent par le contribuable désigné et les entités avec lesquelles il n'a pas de lien de dépendance.

Dans le cadre des propositions budgétaires, un « contribuable désigné » comprend les fiducies régies par des régimes de pension agréés et des sociétés de gestion de pension (mais n'inclut pas les régimes).

Le Fonds constituera une « fiducie de revenu d'entreprise » plutôt qu'une « fiducie exonérée » et les parts constitueront des « biens de placement restreints », comme il est décrit dans les propositions budgétaires.

Le 18 mai 2004, le ministre des Finances (Canada) a annoncé que les propositions budgétaires seront suspendues afin de permettre des consultations avec les représentants de l'industrie des caisses de retraite, le secteur des placements, les gouvernements provinciaux et d'autres parties intéressées. Le ministre des Finances (Canada) a indiqué que le gouvernement présentera des propositions législatives à la suite de ces consultations. Les acheteurs de parts éventuels qui sont des « contribuables désignés », ou une entité dans laquelle une participation (ou une dette) peut devenir un « bien de placement restreint » en raison de la détention de parts, devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux en ce qui a trait à l'application possible des propositions budgétaires à la suite d'une acquisition de parts.

CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES AMÉRICAINES

De l'avis de Hodgson Russ LLP, conseillers fiscaux américains du Fonds (les « conseillers fiscaux américains »), le résumé suivant décrit, en date du présent prospectus, les principales incidences de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis et des droits successoraux aux États-Unis applicables aux porteurs de parts non américains (comme ce terme est défini ci-après) relativement à l'achat, la propriété et la disposition des parts offertes dans le présent prospectus. Le présent exposé se fonde sur les dispositions actuelles du Code, y compris les règlements existants et proposés du Trésor des États-Unis qui s'y rattachent, et les décisions actuelles administratives, judiciaires et autres rendues par les autorités compétentes. Rien ne garantit que

l'Internal Revenue Service (« IRS ») ne contestera pas l'analyse effectuée ou les conclusions adoptées dans la présente rubrique, et aucune décision de l'IRS n'a été ou ne sera demandée à l'égard de la structure ou des opérations décrites dans le présent prospectus ou à l'égard de l'une quelconque des questions mentionnées ci-après. De plus, des modifications législatives, judiciaires ou administratives pourraient survenir aux États-Unis, qui pourraient peut-être avoir un effet rétroactif, et avoir une incidence sur le degré d'exactitude de l'analyse et des conclusions énoncées dans le présent prospectus ainsi que sur les incidences fiscales fédérales américaines pour les porteurs de parts.

Le présent exposé ne traite pas de tous les aspects de l'impôt sur le revenu fédéral américain pouvant s'appliquer aux porteurs de parts en fonction de leur propre situation en matière de placement ou, à l'exception des exposés limités précis traitant de sujets particuliers, aux porteurs de parts assujettis à un traitement spécial aux termes des lois fédérales en matière d'impôt sur le revenu des États-Unis, comme les institutions financières, les maisons de courtage de valeurs, les compagnies d'assurance-vie et les organismes exonérés d'impôt. Également, le présent résumé ne traite pas des règles fédérales, étatiques ou régionales en matière d'impôt sur le revenu des États-Unis applicables aux porteurs de parts américains ou des règles étatiques ou régionales en matière d'impôt sur le revenu des États-Unis applicables aux porteurs de parts non américains. Les présents renseignements s'adressent uniquement aux souscripteurs éventuels de parts dans le cadre du placement des parts offertes aux termes du présent prospectus et qui ne sont pas des personnes des États-Unis aux termes du Code.

Dans le cadre du présent résumé, le Fonds a fait remarquer aux conseillers fiscaux américains (i) qu'il n'exploite pas directement un commerce ou une entreprise aux États-Unis (bien qu'il exploite indirectement un commerce ou une entreprise aux États-Unis, mais uniquement par l'intermédiaire de sa propriété indirecte dans IBI Group US), (ii) qu'il n'a effectué antérieurement aucun choix relatif à la désignation de l'entité aux fins fiscales américaines, (iii) qu'aucune de ses filiales directes ou indirectes ne souscrira des parts, à l'exception de la propriété de parts momentanée possible dans le cas d'échanges de parts de catégorie B du Groupe IBI contre des parts, comme il est prévu dans la convention d'échange, (iv) qu'il s'attend à ce qu'au moins 90 % de son revenu constitue un « revenu admissible » au sens de l'article 7704d) du Code, et (v) que le contrat de société liant Le Groupe IBI stipulera que tous les revenus attribués au Groupe IBI relativement à sa participation de commanditaire directe dans IBI Group US seront attribués aux parts de catégorie B et aucunement aux parts de catégorie A. Les conseillers fiscaux américains se sont fondés sur ces déclarations afin de rédiger le présent résumé et de donner les opinions dont il est question ci-après.

Dans le cadre du présent exposé, un « porteur de parts non américain » s'entend de tout porteur de parts qui n'est pas une personne des États-Unis (comme ce terme est défini à l'article 7701a)(30) du Code ou par ailleurs dans les lois des États-Unis), ce qui comprend notamment (i) un citoyen des États-Unis ou une personne résidant aux États-Unis, (ii) une société de personnes ou une autre entité imposable en tant que société de personnes constituée ou organisée sous le régime des lois des États-Unis ou de toute subdivision politique de ce pays, (iii) une société par actions ou une autre entité imposable en tant que société par actions constituée ou organisée sous le régime des lois des États-Unis ou de toute subdivision politique de ce pays, (iv) une succession, dont le revenu est assujéti à l'impôt sur le revenu fédéral américain, peu importe sa provenance, ou (v) une fiducie, si un tribunal des États-Unis peut exercer la supervision principale de l'administration de la fiducie et une ou plusieurs personnes des États-Unis ont le pouvoir d'exercer un contrôle sur toutes ses prises de décisions importantes. Le terme « porteur de parts américain » s'entend de tout porteur de parts qui n'est pas un porteur de parts non américain.

Le présent exposé ne prétend pas traiter de tous les aspects de l'impôt fédéral américain qui peuvent s'appliquer aux porteurs de parts non américains, notamment aux porteurs de parts non américains qui sont assujettis à un traitement spécial aux termes des lois fédérales en matière d'impôt sur le revenu des États-Unis. Le présent résumé ne traite pas non plus des règles fédérales, étatiques ou régionales en matière d'impôt des États-Unis qui peuvent s'appliquer aux citoyens américains ou aux personnes réputées résider aux États-Unis en vertu de l'article 7701a)(30) du Code ou autrement. Les présents renseignements ne s'adressent qu'aux souscripteurs éventuels de parts dans le cadre du placement. Le présent résumé n'est pas une description exhaustive de toutes les incidences fiscales fédérales américaines possibles qui s'appliquent à un placement dans les parts. Le présent résumé ne traite ni des incidences relatives à l'impôt minimum de remplacement des États-Unis ni des incidences fiscales étatiques, régionales ou non américaines (« étrangères »). Par conséquent,

le présent résumé est de nature générale seulement et n'est pas censé constituer un conseil juridique ou fiscal à l'intention de tout souscripteur éventuel de parts. Les épargnants devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux relativement aux incidences fiscales fédérales, étatiques, régionales ou étrangères des États-Unis et aux autres incidences fiscales qui s'appliquent à leur situation à l'égard de l'achat, la propriété et la disposition de parts.

Opinions en matière d'impôt américain

Les opinions contenues dans les présentes se limitent aux conclusions énoncées dans la présente rubrique et se limitent tout particulièrement aux questions suivantes : (i) la désignation relative à l'entité du Fonds aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain et (ii) le traitement des billets américains en tant que titres de créance aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. Les conseillers fiscaux américains n'expriment aucune opinion à l'égard de toute autre question juridique ou question fiscale fédérale, étatique, régionale ou étrangère américaine et aucune conclusion ne devrait être tirée relativement à toute question ne faisant pas expressément l'objet d'une opinion.

1. En supposant que le Fonds choisit, en temps opportun, d'être désigné en tant que société de personnes à compter de la date de clôture et que l'exception relative au revenu admissible (comme ce terme est défini ci-après) est respectée, le Fonds devrait être traité en tant que société de personnes aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain.
2. Les billets américains devraient être traités en tant que titres de créance aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain.

Exposé

Le présent exposé constitue un aperçu général de certaines des autorités fiscales américaines compétentes et n'est inclus qu'à titre de renseignement. Les seules opinions en matière d'impôt américain exprimées par les conseillers fiscaux américains dans les présentes sont celles qui sont énoncées ci-dessus.

Incidences de l'impôt sur le revenu fédéral américain sur les porteurs de parts non américains

Le Fonds et les porteurs de parts non américains n'exploitent pas de commerce ou d'entreprise aux États-Unis

Sous réserve des restrictions énoncées à la rubrique intitulée « Opinions en matière d'impôt américain » ci-dessus, le Fonds devrait être traité en tant que société de personnes aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. Le Fonds a l'intention d'exercer ses activités de manière à s'assurer qu'il ne sera pas considéré comme exploitant directement un commerce ou une entreprise aux États-Unis. Étant donné que le Fonds n'exploitera pas lui-même directement un commerce ou une entreprise aux États-Unis, les porteurs de parts ne seront pas non considérés comme exploitant directement un commerce ou une entreprise aux États-Unis, uniquement du fait de leur propriété de parts. Par conséquent, les porteurs de parts non américains ne seront pas assujettis à l'impôt sur le revenu fédéral américain ou aux obligations fédérales américaines de produire une déclaration d'impôt sur le revenu à l'égard de la quote-part du revenu du Fonds qui leur est attribuable, uniquement en raison de leur placement dans les parts.

Désignation du Fonds

Sous réserve des restrictions énoncées à la rubrique intitulée « Opinions en matière d'impôt américain » ci-dessus, le Fonds devrait être traité en tant que société de personnes aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. Ni le Fonds ni la Fiducie de portefeuille ne sont une « fiducie » selon le sens qui est donné à ce terme à l'article 301.7701-4a) du règlement et, par conséquent, ils sont tous deux admissibles à titre d'entité commerciale aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. Aux termes des règlements du Trésor applicables, une entité commerciale qui n'est pas automatiquement désignée en tant que société par actions et qui compte au moins deux membres peut choisir d'être traitée soit en tant que société de personnes soit en tant que société par actions et une entité qui compte un seul membre peut choisir d'être traitée en tant qu'entité transparente ou en tant que société par actions. Le Fonds n'est pas assujetti à une désignation automatique en tant que société par actions et, par conséquent, il peut choisir sa désignation aux fins de l'impôt des États-Unis.

En supposant que le Fonds choisit, en temps opportun, d'être désigné en tant que société de personnes à compter de la date de clôture et que l'« exception relative au revenu admissible » (comme ce terme est défini ci-après) est respectée, les conseillers fiscaux américains sont d'avis que le Fonds devrait être traité en tant que société de personnes (et non en tant que société par actions) aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. Le Fonds a l'intention de choisir d'être désigné en tant que société de personnes. Le statut du Fonds en tant que société de personnes pourrait contribuer à l'obtention future d'avantages fiscaux, comme la possibilité d'être admissible à des prêts futurs aux États-Unis, notamment des prêts pour financer des acquisitions futures possibles aux États-Unis aux fins de traitement comme « titres de créance détenus dans le portefeuille », aux termes de l'article 871h) du Code.

Cependant, du fait que les parts seront émises dans le public, le Fonds sera également assujéti aux règles en matière de désignation prévues à l'article 7704 du Code qui stipulent qu'une société de personnes dont les actions sont cotées en bourse sera, en règle générale, imposée en tant que société par actions aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. Une exception à ce traitement s'applique si 90 % ou plus du revenu brut d'une société de personnes dont les actions sont cotées en bourse consiste, pour chaque année d'imposition, en un « revenu admissible » (l'« exception relative au revenu admissible »). En règle générale, le revenu admissible comprend certains revenus hors exploitation, tels les intérêts (ne provenant pas d'une entreprise financière), les dividendes, les gains provenant de la vente de biens immeubles et les gains provenant de la vente ou par ailleurs de la disposition d'immobilisations détenues dans le but de réaliser un revenu qui constitue par ailleurs un revenu admissible. Le Fonds a déclaré qu'il s'attend à ce que plus de 90 % de son revenu brut constitue un revenu hors exploitation, particulièrement des intérêts et des dividendes. Le revenu hors exploitation du Fonds comprendra les distributions effectuées par IBI LP (qui seront traitées en tant que dividendes étant donné que IBI LP choisira, aux termes des règlements du Trésor, d'être traitée en tant que société par actions aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain) par l'intermédiaire de la Fiducie de portefeuille (qui choisira, aux termes des règlements du Trésor, d'être traitée en tant qu'entité transparente).

Si le Fonds ne respecte pas l'exception relative au revenu admissible (à l'exception d'un manquement que l'IRS détermine comme étant involontaire et qui est réglé dans un délai raisonnable une fois qu'il a été reconnu), il sera traité en tant que société par actions aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. Que le Fonds soit désigné en tant que société de personnes ou société par actions aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, les porteurs de parts non américains ne seront pas assujétis à l'impôt sur le revenu fédéral américain ni aux obligations fédérales américaines de produire une déclaration d'impôt sur le revenu à l'égard de la quote-part du revenu du Fonds qui leur est attribuable uniquement en raison de leur placement dans les parts.

Disposition des parts

Le porteur de parts non américain ne devrait pas être assujéti à l'impôt sur le revenu fédéral américain sur les gains réalisés lors de la vente, l'échange ou par ailleurs la disposition d'une part, à moins (i) d'être un particulier qui réside aux États-Unis pour une ou des périodes totalisant 183 jours ou plus au cours de l'année d'imposition de la disposition et que certaines autres conditions sont réunies, (ii) d'être assujéti à l'impôt en vertu des dispositions de la loi de l'impôt des États-Unis applicables à certains expatriés américains, ou (iii) que ce gain ou ce revenu soit, en réalité, rattaché à un commerce ou une entreprise des États-Unis qui lui appartient.

Prise de position relative à l'impôt sur le revenu fédéral américain qui peut avoir une incidence sur le rendement du Fonds

Imposition de IBI Group US

Aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, IBI Group US sera traitée en tant que société de personnes. De ce fait, IBI Group US ne sera pas elle-même assujéti à l'impôt sur le revenu fédéral américain. Chacun de ses associés, notamment Le Groupe IBI et US Subco, sera plutôt tenu de tenir compte de façon distincte de la quote-part des revenus, des gains, des pertes, des déductions et des crédits de la société de personnes qui lui est attribuable. Le revenu de IBI Group US sera principalement composé des revenus liés à l'exploitation de son entreprise et, dans le même ordre d'idées, ses déductions seront composées principalement des dépenses liées à l'exploitation de son entreprise.

IBI Group US sera assujettie aux règles de l'article 1446 du Code en matière de retenue fiscale applicables aux sociétés de personnes. De ce fait, dans certains cas, elle devra déduire et retenir l'impôt sur une tranche de son revenu qui est attribuable à un associé étranger (c.-à-d. la tranche de son revenu qui est attribuable au Groupe IBI) selon un taux de 35 %. Aucune retenue de la sorte ne sera exigée à l'égard du revenu de IBI Group US attribuable à US Subco. IBI Group US traitera ces déductions et retenues en tant que distribution de ces montants à cet associé étranger. Cette retenue fiscale sera calculée à l'aide du revenu et des déductions, y compris les paiements considérés comme des « paiements garantis » aux termes du paragraphe 707c) du Code, selon le niveau de la société de personnes. Une telle retenue fiscale sera appliquée en réduction des obligations fiscales américaines des derniers associés qui assumeront l'obligation fiscale américaine inhérente à ce revenu. Comme le revenu assujéti à la retenue sera le revenu attribuable au Groupe IBI qui est ensuite attribué entièrement aux parts de catégorie B, la retenue fiscale sera appliquée en réduction de l'obligation fiscale américaine des porteurs de ces parts de catégorie B. Dans la mesure où la retenue fiscale excède l'impôt actuel à payer sur le revenu fédéral américain des personnes auxquelles il est attribué, cette somme en excès sera remboursée à ces personnes. Les règlements du Trésor proposés qui ont été publiés lorsqu'ils ont été complétés pourraient réduire ou annuler cette obligation relative à la retenue.

Étant donné que le revenu imposable de IBI Group US proviendra d'une entreprise qu'elle exploite aux États-Unis, ce revenu sera considéré comme étant effectivement rattaché à un commerce ou une entreprise aux États-Unis (le « RER »). Le Groupe IBI sera tenu de déclarer dans une déclaration de revenu de société de personnes des États-Unis la quote-part de ce RER qui lui est attribuable, et il attribuera ce revenu aux parts de catégorie B, comme il est énoncé ci-après.

Imposition de US Subco

Caractère déductible de l'intérêt payé par US Subco

US Subco a l'intention de générer des revenus à partir, notamment, de (i) la quote-part du revenu provenant de IBI Group US qui lui est attribuable et (ii) sa propriété des actions de CCL Consultants Inc. US Subco a l'intention, aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, de déduire de son revenu le montant de tout intérêt qu'elle paie sur les billets américains, sous réserve des restrictions en matière de déductibilité dont il est question ci-après. Toutefois, si ces billets américains devaient être traités, aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, en tant que titres de participation dans US Subco plutôt qu'en tant que titres de créance, l'intérêt qui serait par ailleurs déductible sur les billets américains serait alors traité en tant que dividendes non déductibles. L'incapacité de US Subco à déduire de l'intérêt payé sur les billets américains pourrait accroître son revenu imposable et, par conséquent, son impôt à payer sur le revenu fédéral américain, et pourrait réduire son revenu après impôt disponible aux fins de distribution.

Afin de déterminer si les billets américains constituent des titres de créance ou des titres de participation aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, il faut tenir compte de divers facteurs. Aucun critère très précis ne peut être appliqué à cette fin. Bien que ni l'IRS ni le Trésor n'ont promulgué de règle absolue sur la manière dont les différents facteurs doivent s'appliquer, les facteurs principaux souvent cités par les autorités fiscales américaines sont les suivants : si l'instrument en question constitue une obligation inconditionnelle de verser une somme certaine, si l'intérêt doit être payé actuellement à un taux fixe, si l'instrument comporte des caractéristiques importantes semblables aux titres de participation (comme des droits de participation, des droits de vote, un rang subordonné par rapport aux autres créanciers), le ratio d'endettement de l'émetteur, et si le titre de créance est détenu proportionnellement aux avoirs en actions.

Plusieurs facteurs devraient faire en sorte que les billets américains soient caractérisés en tant que titres de créance. Les billets américains auront une durée à long terme (habituellement de 10 ans) pouvant être prolongée si certaines conditions sont respectées et porteront intérêt au taux annuel de cinq pour cent payable annuellement (ou plus souvent). De l'avis du Fonds, le ratio initial (en termes de valeur) de l'ensemble des titres de créance de US Subco (y compris les billets américains) par rapport aux titres de participation de US Subco sera d'environ 2:1, ce qui correspond aux caractéristiques que doivent avoir les billets américains pour constituer des titres de créance. L'intérêt payé sur les billets américains sera actuellement payé à un taux fixe qui ne fluctuera pas en fonction des bénéfices de US Subco, les billets américains ne comporteront pas de droits de vote relativement à US Subco, il n'y aura pas de droits de conversion permettant d'échanger les billets

américains contre des actions de US Subco, l'obligation de payer l'intérêt et de rembourser le capital sur les billets américains est sans condition et le Fonds détiendra les droits habituels des créanciers en cas de défaut de paiement de l'intérêt et de remboursement du capital et les billets américains seront uniquement subordonnés aux créances d'établissements de crédit non reliés.

D'autre part, Le Groupe IBI aura la propriété de la totalité des billets américains et, indirectement, de la totalité des actions de US Subco. Une telle distinction de propriété entre les porteurs d'actions et les porteurs de titres de créance est favorable à la qualification en tant que titres de participation des billets américains. De surcroît, l'IRS pourrait affirmer que la durée, le capital et le taux d'intérêt des billets américains ainsi que les autres dispositions qui leur sont rattachées ne sont pas essentiellement semblables aux dispositions d'un prêt pour lequel US Subco et un prêteur non relié conviendraient de négocier sans lien de dépendance.

Néanmoins, tout bien pesé, les conseillers fiscaux américains sont d'avis que les billets américains devraient être traités en tant que titres de créance et que l'intérêt payé sur ceux-ci devrait être déductible aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, et le Fonds et US Subco ont l'intention d'adopter cette position. Cependant, rien ne garantit que cette position sera maintenue si elle est contestée par l'IRS.

L'article 163j) du Code pourrait restreindre la capacité de US Subco de déduire actuellement les frais d'intérêt payés sur les billets américains. En règle générale, l'article 163j) du Code reportera les déductions des paiements de l'intérêt d'une société débitrice à des étrangers « liés » exonérés de l'impôt américain ou assujettis à des taux d'impôt américain réduits, dans les années où (i) le ratio d'endettement de la société par actions dépasse 1,5:1 (calculé en fonction du coût fiscal des éléments d'actif) et (ii) les frais d'intérêt nets de la société par actions sont supérieurs à un montant correspondant à la moitié du « bénéfice imposable ajusté » de la société par actions (habituellement, le bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement de la société) (le « BIA »). US Subco et Le Groupe IBI devraient être considérés comme étant « liés » pour l'application de l'article 163j) du Code. De ce fait, tout dépendant des faits et des circonstances survenant au cours de l'année de paiement de l'intérêt, l'article 163j) du Code pourrait s'appliquer afin de reporter la totalité ou une portion des déductions des frais d'intérêt de US Subco, augmentant ainsi son impôt à payer sur le revenu fédéral américain et réduisant ainsi le montant du revenu disponible aux fins de distribution aux porteurs de parts par le Fonds. Toutefois, le Fonds est d'avis que US Subco devrait bénéficier d'un BIA suffisant chaque année afin de permettre de déduire actuellement la majeure partie ou la totalité de l'intérêt payé sur les billets américains et de ne pas être assujettie à la restriction prévue à l'article 163j) du Code.

Diverses propositions législatives ont été présentées au Congrès des États-Unis en vue de modifier l'article 163j) du Code qui, si elles sont adoptées, pourraient imposer des restrictions supplémentaires sur la capacité de US Subco à déduire l'intérêt payé sur les billets américains. Toutefois, en date du présent prospectus, aucun renseignement n'indique à quel moment les modifications proposées à l'article 163j) du Code seraient adoptées ni dans quelle forme elles le seraient. La plus récente proposition présentée à la Chambre des représentants qui contient des modifications proposées à l'article 163j) du Code prévoit de faire passer le seuil du BIA de 50 % à 25 %. Malgré ce seuil plus rigoureux, le Fonds est d'avis que US Subco devrait avoir un BIA suffisant chaque année pour permettre de déduire actuellement la majeure partie ou la totalité de l'intérêt payé sur les billets américains et de ne pas être assujettie à la restriction prévue à l'article 163j) du Code. Si, dans le futur, une modification de l'article 163j) du Code crée un risque que les déductions d'une partie ou de la totalité de l'intérêt payé sur les billets américains puissent être définitivement refusées, le Fonds a informé les conseillers fiscaux américains qu'il prendra les mesures nécessaires afin de tenter de prévenir un tel refus, y compris la possibilité de capitaliser certains titres de créance.

Retenue d'impôt sur les dividendes versés par US Subco

En plus de l'intérêt payé sur les billets américains, il est prévu que US Subco distribuera un revenu net d'impôt à Ontario Subco, son unique actionnaire, à titre de dividende. Aux termes des règles brièvement décrites aux articles 881, 1441 et 1442 du Code, US Subco sera généralement tenue de retenir de l'impôt sur ces dividendes. En vertu du Code, le montant de la retenue d'impôt s'élève habituellement à 30 %. Toutefois, étant donné qu'Ontario Subco aura droit aux avantages accordés par la Convention entre le Canada et les États-Unis d'Amérique en matière d'impôts sur le revenu et sur la fortune (signée le 26 septembre 1980, telle qu'elle est

modifiée par les protocoles ultérieurs) (le « Traité »), cette retenue d'impôt sera réduite à 5 % du montant des dividendes. Cette retenue d'impôt réduira les montants possiblement disponibles aux fins de distribution.

Retenue d'impôt sur les paiements de l'intérêt par US Subco

Les paiements de l'intérêt sur les billets américains par US Subco au Groupe IBI, qui sont attribuables aux parts de catégorie A du Groupe IBI détenues par IBI LP, seront habituellement assujettis à une retenue d'impôt de 10 % aux termes du Traité. Cette retenue d'impôt réduira les montants possiblement disponibles aux fins de distribution.

Imposition du Groupe IBI

Revenu provenant de IBI Group US

Le Groupe IBI devra tenir compte de la quote-part du revenu, des gains, des pertes, des déductions et des crédits de IBI Group US qui lui est attribuable relativement à sa participation de commanditaire directe dans IBI Group US. Dans la mesure où ce revenu est attribuable aux activités commerciales de IBI Group US aux États-Unis, il sera considéré comme un RER pour Le Groupe IBI. Le Groupe IBI devra produire des déclarations d'impôt sur le revenu d'une société de personnes aux États-Unis et y déclarer ce RER. Conformément aux modalités du contrat de société liant Le Groupe IBI, Le Groupe IBI attribuera l'ensemble du RER aux parts de catégorie B (c.-à-d. à Management Partnership). Aucune portion de ce revenu ne sera attribuée à IBI LP. Par conséquent, IBI LP ne devrait pas être redevable d'impôt sur ce revenu. Dans l'éventualité où l'IRS tenterait de faire payer un montant d'impôt américain, Le Groupe IBI augmentera les distributions devant être versées à IBI LP par ce montant d'impôt américain. Se reporter aux rubriques intitulées « Description du Groupe IBI — Participation dans la société » et « Description du Groupe IBI — Attribution du revenu net et des pertes ».

Droits successoraux aux États-Unis

Dans certains cas, les particuliers qui ne sont ni citoyens américains ni domiciliés aux États-Unis peuvent être assujettis, lors du décès, aux droits successoraux des États-Unis sur les « biens situés aux États-Unis » dont ils ont la propriété, y compris dont ils ont la propriété par l'intermédiaire de certains types d'entités qui possèdent des biens situés aux États-Unis. Comme il est énoncé ci-dessus, il est prévu que le Fonds sera considéré comme une société de personnes aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. Les précisions données par l'IRS relativement au classement des participations dans les sociétés de personnes aux fins des droits successoraux aux États-Unis sont ambiguës. Il n'est pas très bien précisé si la participation dans la société de personnes elle-même constitue l'élément d'actif devant être classé ou s'il est approprié de chercher dans les éléments d'actif sous-jacents de la société de personnes afin de déterminer s'il existe des biens situés aux États-Unis assujettis aux droits successoraux. Que l'une ou l'autre de ces approches soit adoptée, les porteurs de parts non américains ne devraient pas être assujettis aux droits successoraux aux États-Unis relativement à leur propriété de parts dans le Fonds. Même si le Fonds aura la propriété d'une participation indirecte dans US Subco et IBI Group US, les participations dans le Fonds devraient être exonérées des droits successoraux aux États-Unis étant donné que (i) le Fonds est une société de personnes non américaine et (ii) la participation du Fonds dans US Subco et IBI Group US sera détenue par l'intermédiaire de sociétés canadiennes (soit Ontario Subco et IBI LP), et que le Fonds devrait donc être réputé situé à l'étranger aux fins des droits successoraux aux États-Unis.

FACTEURS DE RISQUE

Risques liés au secteur et aux activités de IBI

Capacité à maintenir la rentabilité et à gérer la croissance

Rien ne garantit que les activités et la stratégie de croissance de IBI lui permettront de soutenir la rentabilité dans les périodes futures. Les résultats d'exploitation futurs de IBI seront tributaires de nombreux facteurs, notamment de sa capacité à continuer de réussir à mettre en œuvre les initiatives stratégiques qui sont décrites brièvement à la rubrique intitulée « Activités de IBI — Stratégie de croissance ».

La stratégie de croissance de IBI dépend, en partie, de sa capacité à :

- identifier et acquérir les possibilités d'acquisition convenables, et ce, à des prix intéressants;
- réussir à intégrer les entreprises acquises aux opérations existantes;
- gérer avec succès l'expansion et obtenir le financement nécessaire.

Rien ne garantit que IBI réussira à atteindre son plan stratégique ou que celui-ci lui permettra de maintenir son taux antérieur de croissance des bénéfices ou de soutenir la rentabilité. Si une partie importante du plan stratégique de IBI n'est pas exécutée correctement il pourrait en découler des incidences défavorables importantes sur ses activités, sa situation financière et ses résultats d'exploitation.

Rien ne garantit que IBI sera capable de gérer efficacement sa croissance et, si elle est incapable de le faire, ses activités, sa situation financière et ses résultats d'exploitation ainsi que ceux du Fonds pourraient en subir les contrecoups.

Dépendance envers les professionnels

Les activités de IBI sont tributaires des capacités, de l'expérience et des efforts de ses professionnels, dont plusieurs ont une excellente réputation et d'excellents contacts au sein des champs d'activités de IBI. Si les membres de son personnel professionnel sont incapables ou refusent de continuer à entretenir la relation qu'ils ont avec IBI, le rendement financier de celle-ci pourrait en subir les contrecoups.

Concurrence au sein du secteur

IBI offre des services dans différents secteurs sur un marché international concurrentiel. Par conséquent, IBI fait concurrence à bon nombre d'entreprises nationales et internationales. Certains de ses concurrents ont réussi considérablement à pénétrer plus profondément le marché dans certains secteurs sur lesquels IBI leur fait concurrence. En outre, certains des concurrents de IBI bénéficient de beaucoup plus de ressources financières et/ou de flexibilité financière que IBI. Ces forces de la concurrence pourraient avoir une incidence défavorable importante sur les affaires, la situation financière et les résultats d'exploitation de IBI en entraînant la baisse de la part qu'elle a dans les secteurs où elle offre des services.

Réalisation des projets dans les délais prescrits et exécution des obligations

IBI peut garantir à ses clients qu'elle réalisera un projet à une date prévue. Si le projet n'est pas réalisé à la date prévue, IBI pourrait soit engager des coûts supplémentaires importants soit être tenue responsable des coûts engagés par le client afin de réparer les dommages causés par le délai. Dans la mesure où un tel événement survient, les coûts totaux liés au projet pourraient être supérieurs aux évaluations de IBI et elle pourrait subir des pertes ou une baisse des profits ou, dans certains cas, une perte à l'égard de ce projet.

Le succès de IBI dépend en grande partie de ce que IBI s'acquitte de ses obligations contractuelles auprès des clients et s'assure que ceux-ci sont satisfaits. Si IBI ne s'acquitte pas de façon satisfaisante de ses obligations contractuelles ou ne traite pas de façon satisfaisante des questions relatives au rendement, ou si elle commet des erreurs professionnelles dans le cadre des services qu'elle fournit, les clients pourraient alors mettre fin aux projets, exposant IBI à des responsabilités légales, à la perte de sa réputation professionnelle et à des risques de pertes ou de réduction des profits ou, dans certains cas, à une perte relativement à ce projet.

Contrats à prix fixe

Une part importante du produit de IBI provient de contrats à prix fixe. Un contrat à prix fixe exige de IBI qu'elle effectue soit la totalité soit une partie précise du travail aux termes d'un contrat moyennant un montant forfaitaire précis. Les contrats à prix fixe exposent IBI à de nombreux risques qui ne sont pas inhérents aux contrats à prix coûtant majorés, y compris la sous-estimation des coûts, les ambiguïtés dans les spécifications, les coûts ou les difficultés imprévus, les problèmes avec les nouvelles technologies, les délais indépendants de la volonté de IBI, les défauts des sous-contractants à exécuter leur travail et des changements économiques ou autres qui peuvent survenir au cours de la période du contrat. Une dépendance accrue envers les contrats à prix

fixe ou une ampleur accrue de ces contrats augmenterait cette exposition. Les pertes subies aux termes des contrats à prix fixe pourraient avoir un effet défavorable important sur les activités de IBI.

État général de l'économie

Les secteurs dans lesquels IBI exerce ses activités sont marqués par les conditions économiques générales, notamment la conjoncture internationale, nationale, régionale et locale, qui sont tous indépendants de la volonté de IBI. Les ralentissements économiques, les conditions économiques défavorables, les tendances cycliques, les hausses des taux d'intérêts, la fluctuation des taux de change des devises, la chute des dépenses des clients ainsi que d'autres facteurs pourraient avoir une incidence défavorable importante sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation de IBI. Même si les activités de IBI sont réparties géographiquement et fonctionnellement, une baisse importante des niveaux d'activités de l'un quelconque des segments où IBI offre ses services pourrait avoir une incidence négative sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation de IBI.

Acquisitions possibles

IBI a l'intention d'effectuer à l'occasion des acquisitions dans le cadre de sa stratégie pour développer son entreprise. Si elle effectue des acquisitions, celles-ci pourraient accroître l'ampleur des activités ainsi que le niveau d'endettement qui doit être géré par IBI. Rien ne garantit que IBI sera capable d'acquérir des entreprises selon des modalités satisfaisantes, ou qu'elle en acquerra. L'intégration et la gestion réussies des entreprises acquises comportent de nombreux risques qui pourraient avoir une incidence défavorable sur la croissance et la rentabilité de IBI, notamment : (i) le risque que la direction pourrait être incapable de réussir à gérer les entreprises acquises et que l'intégration soit assez exigeante envers la direction, l'empêchant de s'occuper des exploitations existantes; (ii) le risque que les systèmes opérationnels, financiers et de gestion de IBI puissent être incompatibles avec les systèmes acquis ou insuffisants pour intégrer et gérer efficacement les systèmes acquis; (iii) le risque que les acquisitions pourraient requérir des ressources financières importantes qui pourraient autrement être utilisées pour la mise en valeur d'autres aspects de l'activité; (iv) le risque que les principaux clients des entreprises acquises puissent être perdus suivant l'acquisition de ces entreprises; et (v) le risque que les acquisitions entraînent des dettes et des dépenses imprévues, qui pourraient être un facteur important pour les activités de IBI. L'intégration fructueuse d'une entreprise acquise est également assujettie au risque que le personnel provenant de l'entreprise acquise et de l'activité existante puisse être incapable de travailler en harmonie, ce qui pourrait avoir une incidence sur l'exploitation de l'activité. Plus particulièrement, IBI peut chercher à exiger comme condition à ses acquisitions que le personnel-clé conclue des contrats d'emploi pour des périodes précises post-acquisition, mais il existe des risques que ces engagements ne soient pas respectés ou que le personnel assujetti à ceux-ci ou d'autres employés ne soient pas intégrés avec succès comme des collaborateurs productifs pour IBI. Rien ne garantit que IBI réussira à intégrer ses acquisitions et son incapacité à le faire pourrait avoir une incidence défavorable sur ses activités, sa situation financière et ses résultats d'exploitation.

Risques de poursuites judiciaires futures

À l'occasion, IBI fait face à diverses poursuites judiciaires ou est nommée en tant que défenderesse dans le cadre de celles-ci ou pourrait être assujettie à diverses poursuites judiciaires dans le cours normal des activités de son entreprise, notamment des poursuites basées sur des erreurs et des omissions de nature professionnelle. Un jugement défavorable à l'égard de IBI, ou l'imposition d'une amende ou l'application d'une pénalité importante, découlant du manquement par IBI de se conformer avec les lois ou les règlements pourrait avoir une incidence défavorable importante sur le rendement financier de IBI.

Activités internationales assujetties à de nombreux risques

En tant que société multinationale, IBI exerce des activités aux États-Unis, en Europe de l'Ouest et au Moyen-Orient en plus de ses activités au Canada et tire un grand pourcentage de ses revenus de ses activités à l'étranger. Le commerce international est assujetti à une gamme de risques particuliers, notamment a) un risque plus important de créances irrécouvrables et des cycles de recouvrement à plus long terme; b) les fluctuations monétaires; c) les défis sur le plan logistique et des communications; d) les changements défavorables possibles

dans les lois et les méthodes de réglementation; e) les changements dans les conditions de travail; f) la conjoncture économique et politique générale des marchés étrangers; et g) les hostilités à l'échelle internationale. Ces risques et d'autres risques associés au commerce international pourraient nuire aux activités générales de IBI et avoir une incidence négative sur ses revenus futurs.

Réduction du carnet de commandes

IBI ne peut garantir que les revenus projetés dans son carnet de commande seront réalisés ou, s'ils le sont, qu'ils entraîneront des profits. Les projets peuvent rester dans le carnet des commandes de IBI pour une période prolongée. En outre, il est possible, à l'occasion, que les contrats figurant dans le carnet de commandes de IBI soient annulés ou rajustés. Les réductions du carnet de commandes ont une incidence négative sur le revenu et le profit que IBI réalise réellement à partir des contrats figurant dans le carnet des commandes. Les annulations futures de projets et les rajustements de leur ampleur pourraient réduire davantage le montant en dollars tiré du carnet de commandes de IBI ainsi que les revenus et les profits qu'elle réalise réellement. La majeure partie des contrats de services professionnels que IBI conclut avec ses clients peuvent être résiliés par ceux-ci moyennant un court préavis. En cas de réduction de son carnet de commandes, IBI pourrait engager des frais découlant de réductions du personnel ayant pour effet de réduire ses profits.

Fluctuations des taux d'intérêt

IBI peut être exposée aux fluctuations des taux d'intérêt aux termes de ses emprunts. La hausse des taux d'intérêt pourrait avoir une incidence négative sur les bénéfices de IBI, par le fait même, sur les liquidités distribuables du Fonds.

Fluctuations des taux de change

IBI gagne un pourcentage important de ses revenus à l'étranger. Par conséquent, elle est exposée aux variations des taux de change qui peuvent avoir une incidence négative sur ses bénéfices et, par le fait même, sur les liquidités distribuables du Fonds.

Passif associé aux acquisitions pouvant ne pas être divulgué

Dans le cadre des opérations qui sont décrites dans le présent prospectus à la rubrique intitulée « Financement, acquisition et opérations connexes », y compris l'acquisition des éléments d'actif de IBI par le Fonds, les acquisitions antérieures effectuées par IBI et les acquisitions par IBI dont la réalisation est une condition de la clôture du placement, mais qui ne dépend pas de cette dernière, il est possible que le Fonds et IBI n'aient pas relevé certaines dettes ou qu'ils aient été incapables de les relever dans le cadre de leur vérification diligente avant la réalisation de l'acquisition pertinente, et le Fonds et IBI pourraient ne pas être indemnisés pour certaines ou l'ensemble de ces dettes. Particulièrement, les sociétés acquises peuvent être tenues responsable d'erreurs et d'omissions professionnelles et le Fonds, à titre de propriétaire successeur, peut donc en être tenu légalement et financièrement responsable. La découverte de dettes importantes pourrait avoir une incidence négative considérable sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation du Fonds.

Prise en charge accrue des risques par IBI

Afin de s'adapter aux tendances actuelles qui influent sur la manière dont les services professionnels sont fournis au sein des champs d'activités de IBI, celle-ci, entre autres, participe à des projets de plus grande importance et prend en charge, à l'avance, une quantité importante de risques afin de participer à des consortiums formés dans le but de présenter une offre relativement à ces projets d'importance. La participation de IBI dans ces projets de plus grande importance et la prise en charge, à l'avance, d'un plus grand nombre de risques pour le temps consacré à la participation dans les consortiums pour les projets d'importance qui pourraient finalement ne pas pouvoir être récupérés pourraient avoir une incidence défavorable considérable sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation du Fonds.

Limites relatives à l'assurance

La direction est d'avis qu'une assurance souscrite par IBI en cas d'erreurs ou d'omissions professionnelles et une assurance responsabilité à l'intention des administrateurs et des membres de la direction traite tous les risques assurables importants, fournit une couverture semblable à celle qui serait maintenue par un exploitant prudent d'une entreprise similaire et est assujettie à des franchises, des maximums annuels et des exclusions qui sont habituels ou raisonnables compte tenu des coûts engagés afin de souscrire une assurance et des conditions d'exploitation actuelles. Cependant, rien ne garantit qu'une telle assurance continuera d'être souscrite sur une base économiquement viable, que tous les événements qui peuvent donner lieu à une perte ou une responsabilité sont assurables, ou que les montants d'assurances seront toujours suffisants pour couvrir sans exception les pertes ou les réclamations qui peuvent survenir à l'égard des éléments d'actif ou des activités de IBI.

Risques liés à la structure du Fonds et aux placements

Dépendance du Fonds envers IBI

Le Fonds est une fiducie à vocation limitée qui sera entièrement dépendante des activités et de l'actif de IBI par l'entremise de la propriété indirecte de parts de catégorie A. Les distributions en espèces effectuées aux porteurs de parts sont tributaires de la capacité de IBI de verser des distributions sur les parts de catégorie A.

Imprévisibilité et volatilité du cours des parts

Les parts négociées en bourse d'une fiducie de revenu ne seront pas nécessairement négociées selon des valeurs déterminées en fonction de la valeur sous-jacente de ses affaires. Les cours auxquels les parts seront négociées ne peuvent être prédits. Le cours des parts pourrait être sujet à des fluctuations importantes par suite de variations des résultats d'exploitation trimestriels et d'autres facteurs. Le rendement annuel sur les parts comparativement au rendement annuel sur d'autres instruments financiers peut également influencer le cours des parts sur les marchés de négociations public. De plus, à l'occasion depuis quelques années, les marchés des valeurs mobilières ont subi des fluctuations importantes du cours et du volume qui n'ont souvent eu aucun lien ou qui ne sont pas proportionnelles avec le rendement d'exploitation des émetteurs concernés. Ces vastes fluctuations peuvent avoir une incidence défavorable sur le cours des parts.

Effet de levier financier et clauses restrictives

IBI aura des obligations liées au service de la dette envers des tiers, conformément au prêt d'exploitation. Se reporter à la rubrique intitulée « Principaux contrats — Facilités de crédit ». Le niveau de financement par emprunt de IBI pourrait avoir des conséquences importantes sur les porteurs de parts, notamment : (i) la capacité de IBI à obtenir à l'avenir du financement supplémentaire pour son fonds de roulement pourrait être limitée; (ii) une partie des flux de trésorerie liés à l'exploitation de IBI pourrait être consacrée au remboursement du capital de la dette et au paiement de l'intérêt sur celle-ci, réduisant ainsi les fonds disponibles en vue de leur distribution au Fonds; et (iii) certains des emprunts de IBI seront consentis à des taux d'intérêt variables, ce qui exposera IBI au risque lié à une hausse des taux d'intérêt. La capacité de IBI à effectuer les remboursements du capital ou les paiements de l'intérêt à date fixe sur son prêt, ou de refinancer son prêt, dépendra de ses flux de trésorerie futurs, qui dépendront des activités de IBI, de la conjoncture économique, des niveaux des taux d'intérêt en vigueur et des facteurs d'ordre financier, concurrentiel et commercial ainsi que d'autres facteurs, qui sont pour la plupart indépendants de sa volonté.

Le prêt d'exploitation renfermera de nombreuses clauses restrictives qui limitent le pouvoir discrétionnaire d'IBI à l'égard de certaines questions commerciales, notamment la capacité à créer des sûretés ou d'autres formes de charges, à verser des distributions, à effectuer certains autres placements ou à contracter des prêts, à vendre ou à autrement céder des actifs et à fusionner ou à se regrouper avec une autre entité. En outre, le prêt d'exploitation comporte de nombreux autres engagements financiers qui exigent du Groupe IBI qu'il respecte certains ratios financiers et réussisse certains contrôles d'évaluation de sa situation financière. Le manquement, par IBI, aux obligations dont est assorti le prêt d'exploitation pourrait mener à un défaut qui, s'il n'est pas corrigé, ou si l'on a pas renoncé aux droits de résiliation qu'il entraîne, pourrait se traduire par la résiliation des distributions par le Fonds et rendre l'endettement en question exigible avant son terme. Si l'endettement

contracté aux termes du prêt d'exploitation devenait exigible avant l'échéance, rien ne garantit que les actifs du Groupe IBI seraient suffisants pour en rembourser l'intégralité.

En outre, le prêt d'exploitation devra être renouvelé ou refinancé au plus tard 364 jours après la date de clôture. Rien ne garantit que le prêt d'exploitation sera renouvelé ou que des emprunts futurs seront contractés par Le Groupe IBI selon des modalités acceptables, d'un montant suffisant pour financer les besoins d'IBI, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur l'encaisse distribuable du Fonds.

La capacité de IBI de refinancer ses dettes dépendra également de sa capacité à fournir des sûretés aux prêteurs qui remplaceront de façon adéquate la garantie à recours limité que Management Partnership mettra à sa disposition à titre de sûreté pour le prêt d'exploitation.

Les distributions en espèces ne sont pas garanties et fluctueront selon le rendement de IBI

Même si le Fonds prévoit distribuer l'intérêt et les autres revenus réalisés par le Fonds, déduction faite des dépenses du Fonds et, s'il y a lieu, des montants payés par le Fonds à l'égard du rachat au gré des porteurs ou du rachat de parts, rien ne garantit que les montants de revenu qui seront générés par IBI et distribués au Fonds. Le montant réel distribué à l'égard des parts dépendra de nombreux facteurs, y compris de la rentabilité, des fluctuations du fonds de roulement et des dépenses en immobilisations.

Nature des parts

Les parts ne représentent pas un placement direct dans IBI et ne devraient pas être perçues par les investisseurs comme une participation dans IBI. En tant que porteurs de parts, ces derniers ne détiendront pas les droits prévus par la loi qui sont habituellement associés à la propriété d'actions d'une société, y compris, par exemple, le droit aux demandes « en cas d'abus » ou « aux actions obliques ». Les parts représentent une fraction de participation dans le Fonds. Les seuls éléments d'actif du Fonds seront les parts de la Fiducie de portefeuille et les billets de la Fiducie de portefeuille. Le prix par part est fonction des liquidités distribuables prévues.

Absence de marché public antérieur

Avant le présent placement, il n'existait pas de marché public pour la négociation des parts. Le prix du premier appel public à l'épargne a été fixé par voie de négociation entre le Fonds, IBI et les preneurs fermes en fonction de plusieurs facteurs et peut n'être aucunement lié au prix auquel les parts se négocieront sur le marché public après le présent placement. Se reporter à la rubrique intitulée « Mode de placement ».

Distribution des titres au rachat ou à la dissolution du Fonds

À l'occasion du rachat de parts ou à la dissolution du Fonds, les fiduciaires peuvent distribuer des parts de la Fiducie de portefeuille et des billets de la Fiducie de portefeuille directement aux porteurs de parts, sous réserve de l'obtention de toutes les approbations réglementaires nécessaires. Il n'y a présentement aucun marché pour la négociation de ces titres. De plus, les parts de la Fiducie de portefeuille et les billets de la Fiducie de portefeuille ne peuvent être négociés librement et, à l'heure actuelle, ils ne sont pas inscrits à la cote d'une bourse. Se reporter aux rubriques intitulées « Description du Fonds — Rachat au gré des porteurs de parts » et « Description du Fonds — Durée du Fonds ». Les titres de la Fiducie de portefeuille ainsi distribués peuvent ne pas être des placements admissibles pour les régimes, selon les circonstances à ce moment-là.

Le Fonds peut émettre des parts supplémentaires et diluer ainsi la participation existante des porteurs de parts

La déclaration de fiducie autorise le Fonds à émettre un nombre illimité de parts pour une contrepartie et selon des modalités établies par les fiduciaires, sans l'approbation des porteurs de parts. Des parts supplémentaires seront émises par le Fonds au moment de l'échange des parts sociales détenues par Management Partnership.

Responsabilités des porteurs de parts

La déclaration de fiducie stipule qu'aucun porteur de parts ne sera assujéti à une responsabilité quelconque envers quiconque relativement à la détention de parts. Cependant, il existe un risque que le Fonds considère comme étant tenu dans les circonstances, qu'un porteur de parts soit tenu personnellement responsable malgré une telle déclaration dans la déclaration de fiducie, des obligations du Fonds dans la mesure où il ne sera pas fait droit aux réclamations à partir des éléments d'actif du Fonds. Il est projeté que les activités du Fonds seront exercées en vue de chercher à minimiser ce risque dans toute la mesure du possible.

Admissibilité à des fins de placement et biens étrangers

Rien ne garantit que les parts demeureront des placements admissibles pour les régimes ou que les parts ne seront pas des biens étrangers pour l'application de la Loi de l'impôt. La Loi de l'impôt impose des pénalités relatives à l'acquisition ou à la détention de placements non admissibles et à la détention de biens étrangers au-delà des limites permises.

Questions d'ordre fiscal

Le revenu du Fonds et de ses entités reliées doit être calculé en conformité avec les lois fiscales étrangères et canadiennes, selon le cas, et le Fonds est assujéti à ces lois, lesquelles peuvent toutes être modifiées de manière à avoir une incidence négative sur le montant de l'encaisse distribuable. Rien ne garantit que les lois fiscales fédérales canadiennes et les politiques administratives relatives au traitement des fiducies de fonds commun de placement ne seront pas modifiées d'une manière qui nuira aux porteurs de parts. Si le Fonds cesse d'être admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » aux termes de la Loi de l'impôt, les incidences fiscales qui sont décrites aux présentes, aux rubriques intitulées « Admissibilité aux fins de placement » et « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes » seraient différentes de façon importante et défavorable à certains égards.

L'intérêt sur les billets de la Fiducie de portefeuille s'accumule au niveau du Fonds à des fins fiscales fédérales canadiennes, qu'il soit ou non réellement payé. La déclaration de fiducie stipule qu'un montant suffisant du revenu net et des gains en capital réalisés nets du Fonds sera distribué chaque année aux porteurs de parts afin que le Fonds ne soit pas assujéti à l'impôt aux termes de la partie I de la Loi de l'impôt. Lorsque ce montant du revenu net (y compris l'intérêt sur les billets de la Fiducie de portefeuille) et des gains en capital réalisés nets du Fonds au cours d'une année d'imposition excède l'encaisse distribuable au cours de l'année donnée, ce surplus du revenu net et des gains en capital réalisé sera distribué aux porteurs de parts sous forme de parts supplémentaires. En règle générale, les porteurs de parts seront tenus d'inclure un montant correspondant à la juste valeur marchande de ces parts dans leurs revenus imposables, dans les cas où ils ne reçoivent pas une distribution en espèces correspondante.

Bien qu'il soit prévu que toutes les dépenses devant être réclamées par le Fonds, la Fiducie de portefeuille, Le Groupe IBI et les autres entités appartenant indirectement au Fonds et exerçant des activités dans divers territoires seront raisonnables et déductibles et que l'attribution du revenu entre ces entités ne sera pas contestée, rien ne garantit que les autorités fiscales compétentes en conviendront. Si une autorité fiscale compétente quelconque réussit à contester le caractère déductible de ces dépenses ou l'attribution de ce revenu, l'encaisse distribuable du Fonds pourrait être négativement touchée.

De plus, la convention d'achat, aux termes de laquelle Management Partnership transférera les actifs du Groupe IBI, prévoit que des choix peuvent être faits, aux termes de la Loi de l'impôt, en vue de transférer les actifs de IBI avec report d'impôt partiel ou total, tel que déterminé par le cédant. Le prix de base rajusté pour Le Groupe IBI des éléments d'actif de IBI qui font l'objet d'un transfert lorsque ces choix sont faits, peut être inférieur à leur juste valeur marchande, de sorte que Le Groupe IBI pourrait réaliser un gain sur une disposition ultérieure des éléments d'actif de IBI.

Le ministère des Finances a indiqué qu'il continuera à surveiller et à évaluer la mise en valeur du marché des fiducies de revenus d'entreprise dans le cadre de la surveillance et de l'évaluation courante des marchés financiers canadiens et du régime fiscal canadien. Le 18 mai 2004, le ministre des Finances (Canada) a annoncé que les propositions budgétaires seront suspendues afin de permettre des consultations avec les représentants

des secteurs des régimes de pension et des placements, les gouvernements provinciaux et les autres parties intéressées. Le ministre a indiqué qu'à la suite de ces consultations le gouvernement présentera des propositions législatives, qui pourraient ou non différer des propositions budgétaires. Dans le cadre de cette annonce, le ministre a réitéré que le gouvernement continuera de suivre l'évolution du marché des fiducies de revenus d'entreprise. Tous changements législatifs à cet effet pourraient faire en sorte que les incidences fiscales fédérales qui sont décrites aux rubriques intitulées « Admissibilité aux fins de placements » et « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes » soient considérablement différentes à certains égards.

Questions relatives à l'impôt sur le revenu des États-Unis

Rien ne garantit que les lois fédérales en matière d'impôt sur le revenu des États-Unis et les politiques administratives de l'IRS traitant des incidences fiscales américaines décrites dans les présentes ne seront pas modifiées de manière à avoir une incidence négative sur les porteurs de parts.

US Subco réclamera des déductions de l'intérêt relativement aux billets américains dans le calcul de son revenu aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. Il existe un risque que l'IRS pourrait réussir à contester la position de US Subco qui considère que les billets américains devraient être traités en tant que titres de créance plutôt qu'en tant que titres de participation aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, auquel cas l'intérêt par ailleurs déductible sur les billets américains serait traité en tant que distributions non déductibles. Les conseillers fiscaux américains ont informé le Fonds que les paiements de l'intérêt sur les billets américains devraient être déductibles aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. Bien que rien ne garantit que l'IRS n'adoptera pas une position contraire, le Fonds est d'avis que sa position devrait avoir préséance dans ces circonstances. Si cette position était contestée avec succès, l'impôt à payer sur le revenu fédéral américain de US Subco augmenterait, ce qui pourrait nuire à sa capacité à payer l'intérêt sur les billets américains et à en rembourser le capital, et réduire le montant des distributions qui seraient par ailleurs indirectement reçues par Le Groupe IBI de la part de US Subco et, par conséquent, avoir une incidence défavorable sur l'encaisse distribuable du Fonds.

Il existe un risque que l'IRS conteste le taux d'intérêt applicable aux billets américains supérieur au taux normal. D'après le Fonds, le taux d'intérêt applicable aux billets américains est commercialement raisonnable dans les circonstances, tout particulièrement du fait que Le Groupe IBI financera une partie des billets américains en empruntant aux termes du prêt d'exploitation, facilité mise en place sans lien de dépendance avec une institution financière, et fixera le taux d'intérêt sur les billets américains selon un montant correspondant au taux d'intérêt appliqué au prêt d'exploitation, majoré d'un profit raisonnable de 1 % en rémunération de ses services afin d'obtenir et de faciliter l'emprunt aux termes du prêt d'exploitation. Cependant, l'IRS pourrait contester cette position. Si l'IRS réussit à contester le taux d'intérêt, US Subco ne serait pas en mesure de déduire la totalité de l'intérêt payé sur les billets américains, ce qui pourrait augmenter son impôt à payer sur le revenu fédéral américain.

Les règles relatives au dépouillement des bénéfices prévues à l'article 163j) du Code peuvent restreindre la capacité de US Subco à déduire la totalité ou une partie des intérêts payés sur les billets américains. En règle générale, aux termes de ces règles, la capacité de US Subco à déduire l'intérêt payé sur les billets américains sera limitée dans la mesure où ses frais d'intérêt nets (l'intérêt payé par US Subco sur l'ensemble des titres de créance, y compris les billets américains, déduction faite des intérêts créditeurs) excèdent la moitié du bénéfice imposable ajusté (en règle générale, le revenu imposable fédéral américain avant les frais d'intérêt nets, amortissements et impôts) (le « BIA »). En outre, rien ne garantit que des modifications futures aux dispositions de l'impôt sur le revenu fédéral américain ne limiteront ou n'empêcheront pas par ailleurs la capacité de US Subco à réclamer une déduction aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain relativement à l'intérêt payé sur les billets américains. À cet égard, un projet de modifications législatives a été présenté au Congrès des États-Unis en vue de modifier les règles relatives au « dépouillement des bénéfices » existantes, prévues à l'article 163j) du Code, qui pourrait imposer des restrictions supplémentaires sur la capacité de US Subco à réclamer de telles déductions. Une de ces modifications pourrait faire passer la limite de déductibilité du BIA de 50 % à 25 %. Cependant, en date du présent prospectus, aucun renseignement n'indique si ces projets de modifications seront adoptés ni dans quelle forme elles le seront. Une restriction supplémentaire ou l'annulation de la capacité de US Subco à réclamer des déductions pour l'intérêt versé sur les billets américains pourrait augmenter son impôt à payer sur le revenu fédéral américain, ce qui entraînerait une baisse du montant des

distributions que Le Groupe IBI recevrait par ailleurs et, par conséquent, aurait un effet défavorable sur les flux de trésorerie du Fonds disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts. Toutefois, en fonction des prévisions actuelles, le Fonds est d'avis que US Subco devrait avoir un BIA suffisant chaque année pour permettre de déduire actuellement la majeure partie ou la totalité de l'intérêt sur les billets américains, même si le seuil de déductibilité du BIA est réduit à 25 %. De surcroît, si, dans l'avenir, une modification de l'article 163j) du Code crée un risque que les déductions d'une partie ou de la totalité de l'intérêt payé sur les billets américains puissent être définitivement refusées, le Fonds a informé les conseillers fiscaux américains qu'il prendra les mesures nécessaires afin de tenter de prévenir un tel refus, y compris la possibilité de capitaliser certains titres de créance.

Les règles relatives aux prix de transfert peuvent restreindre la capacité de US Subco ou du Groupe IBI à déduire le montant intégral des frais de gestion devant être payés par US Subco ou IBI Group US au Groupe IBI ou leurs applications peuvent entraîner la réattribution du revenu entre Le Groupe IBI et IBI Group US aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. L'IRS pourrait refuser une déduction de cette portion des frais de gestion qui excèdent les frais sans lien de dépendance habituellement facturés en contrepartie de tels services ou pourrait réattribuer le revenu en faveur de IBI Group US par rapport au Groupe IBI. Le Fonds a obtenu des conseils de la part de conseillers fiscaux indépendants relativement aux exigences devant être respectées aux termes des règles relatives aux prix de transfert des États-Unis et le Fonds a élaboré ses politiques en tenant compte de ces règles. Bien que rien ne garantit que l'IRS n'adoptera pas une position contraire, le Fonds est d'avis que sa position devrait avoir préséance dans ces circonstances. Le Fonds a eu recours aux services de ces conseillers en fiscalité indépendants pour revoir le caractère raisonnable des politiques relatives aux prix de transfert proposées par le Fonds et obtiendra une opinion avant la clôture concernant le caractère raisonnable de ces politiques en ce qu'elles se situent à l'intérieur de ce qui devrait être considéré comme une norme sans lien de dépendance pour les opérations et les services envisagés, et une opinion quant au caractère raisonnable du calcul, effectué par le Fonds, des déductions ou du revenu qui, en raison de l'application de ces politiques, échoient à IBI Group US ou US Subco, selon le cas. Cette opinion examinera la nature et la quantité des services rendus par le passé par chaque entité en vue de déterminer que les hypothèses du Fonds concernant la tranche de son revenu qui échoit à chaque entité, en raison de l'application des politiques en matière de prix de transfert, sont raisonnables. Toutefois, cette opinion ne peut garantir que ces hypothèses prédiront de fait l'attribution du revenu futur de chaque entité à un territoire d'imposition. En outre, cette opinion ne peut garantir que l'IRS ne pourrait soutenir fructueusement que ces montants doivent être rajustés ni que des montants différents ne seraient pas davantage appropriés dans la mesure où la nature et la quantité des services s'avèrent autre que celles utilisées par le Fonds dans ses calculs. La capacité limitée de US Subco ou de IBI Group US de réclamer des déductions relativement au montant intégral des frais de gestion payés au Groupe IBI ou une réattribution du revenu en faveur de US Subco ou de IBI Group US par rapport au Groupe IBI pourrait augmenter l'impôt de US Subco à payer sur le revenu fédéral américain, ce qui pourrait réduire le montant des distributions que Le Groupe IBI pourrait par ailleurs recevoir et, par conséquent, avoir une incidence défavorable sur l'encaisse distribuable du Fonds.

CONTRATS IMPORTANTS

Les seuls contrats importants conclus par le Fonds, la Fiducie de portefeuille, IBI LP ou Le Groupe IBI ou au cours des deux dernières années, ou auquel un de ceux-ci sera partie au plus tard à la clôture du présent placement, autrement que dans le cours normal des activités, sont les suivants :

- a) la convention d'achat;
- b) les contrats concernant le prêt d'exploitation dont il est question à la rubrique intitulée « Principaux contrats — Facilités de crédit »;
- c) le contrat de société liant IBI LP;
- d) le contrat de société liant Le Groupe IBI;
- e) la convention d'échange;
- f) la déclaration de fiducie;

- g) la déclaration de fiducie de la Fiducie de portefeuille;
- h) la convention relative aux billets de la Fiducie de portefeuille;
- i) la convention de services administratifs;
- j) le contrat de licence;
- k) le régime d'intéressement à long terme dont il est question à la rubrique intitulée « Fiduciaires, administrateurs et membres de la direction — Régime d'intéressement à long terme »;
- l) la convention de prise ferme.

Des exemplaires des documents précités peuvent être examinés pendant les heures d'ouverture normales de bureau du Fonds, de IBI LP et du Groupe IBI, au 230 Richmond Street West, 5^e étage, Toronto (Ontario) M5V 1V6, pendant la période de distribution des parts.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE

Certaines questions d'ordre juridique relatives à l'émission et à la vente des parts offertes aux présentes seront examinées par Goodman and Carr LLP, pour le compte de Management Partnership, du Fonds, de la Fiducie de portefeuille, de IBI LP et du Groupe IBI, et par Goodmans s.r.l., pour le compte des preneurs fermes.

POURSUITES JUDICIAIRES

La direction du Fonds n'a pas connaissance de litiges en cours, imminents ou en attente en date des présentes par ou contre le Fonds, la Fiducie de portefeuille, IBI LP ou Le Groupe IBI, qui auraient de l'importance pour un souscripteur de parts.

VÉRIFICATEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES

Les vérificateurs du Fonds, de la Fiducie de portefeuille, de IBI LP et du Groupe IBI sont KPMG s.r.l., comptables agréés, Toronto (Ontario).

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres pour les parts est Compagnie Trust CIBC Mellon à ses bureaux principaux de Toronto (Ontario).

DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires du Canada, confère à l'acquéreur un droit de résolution qui ne peut être exercé que dans les deux jours ouvrables suivant la réception réelle ou réputée du prospectus et des modifications. Dans plusieurs provinces et territoires, ces lois permettent également à l'acquéreur de demander la nullité, la révision du prix, ou, dans certains cas, des dommages-intérêts par suite d'opérations de placement effectuées avec un prospectus contenant des informations fausses ou trompeuses, ou par suite de la non-transmission du prospectus. Toutefois, ces diverses actions doivent être exercées dans des délais déterminés. On se reportera aux dispositions applicables de la législation en matière de valeurs mobilières de sa province ou de son territoire pour les particularités de ces droits et on consultera éventuellement un conseiller juridique.

ÉTATS FINANCIERS

	<u>Page</u>
Consentement de KPMG s.r.l.	F-2
Bilan d'IBI Income Fund	
Rapport des vérificateurs	F-3
Bilan d'IBI Income Fund au 23 juillet 2004	F-4
Notes afférentes au bilan	F-5
États financiers consolidés pro forma d'IBI Income Fund	
Rapport sur la compilation	F-6
États financiers consolidés pro forma d'IBI Income Fund au 30 avril 2004 et pour la période de trois mois terminée le 30 avril 2004 et l'exercice terminé le 31 janvier 2004	F-7
Notes afférentes aux états financiers consolidés pro forma	F-10
États financiers cumulés du Groupe IBI	
Rapport des vérificateurs	F-13
États financiers cumulés du Groupe IBI aux 31 janvier 2004 et 2003 et pour les exercices terminés les 31 janvier 2004, 2003 et 2002	F-14
Notes afférentes aux états financiers cumulés	F-17
États financiers cumulés du Groupe IBI au 30 avril 2004 et pour les périodes de trois mois terminées les 30 avril 2004 et 2003	F-21

CONSENTEMENT DES VÉRIFICATEURS

Nous avons lu le prospectus daté du 24 août 2004 relatif au placement de 4 800 000 parts de IBI Income Fund. Nous nous sommes conformés aux normes généralement reconnues du Canada concernant l'intervention des vérificateurs sur des documents de placement.

Nous consentons à ce que soient inclus dans le prospectus mentionné ci-dessus notre rapport aux partenaires de Groupe IBI portant sur les bilans cumulés de Groupe IBI aux 31 janvier 2004 et 2003 et sur les états cumulés des résultats, de l'avoir des partenaires et des flux de trésorerie des trois exercices terminés à cette date. Notre rapport est daté du 28 mai 2004, sauf en ce qui concerne la note 12, pour laquelle il est daté du 24 août 2004.

Nous consentons également à ce que soit inclus dans le prospectus mentionné ci-dessus notre rapport aux fiduciaires de IBI Income Fund sur le bilan de IBI Income Fund au 23 juillet 2004. Notre rapport est daté du 23 juillet 2004, sauf en ce qui concerne la note 3, pour laquelle il est daté du 24 août 2004.

Toronto, Canada
Le 24 août 2004

(signé) KPMG s.r.l.
Comptables agréés

RAPPORT DES VÉRIFICATEURS

Aux fiduciaires de IBI Income Fund

Nous avons vérifié le bilan de IBI Income Fund au 23 juillet 2004. La responsabilité de cet état financier incombe à la direction du Fonds. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur cet état financier en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que le bilan est exempt d'inexactitudes importantes. La vérification du bilan comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans le bilan. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble du bilan.

À notre avis, ce bilan donne, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière du Fonds au 23 juillet 2004 selon les principes comptables généralement reconnus du Canada.

Toronto, Canada
Le 23 juillet 2004
(le 24 août 2004 pour la note 3)

(signé) KPMG s.r.l.
Comptables agréés

IBI INCOME FUND

BILAN

Au 23 juillet 2004

Actif

Encaisse 20 \$

Avoir des porteurs de parts

Avoir des porteurs de parts 20 \$

Approuvé au nom de IBI Income Fund par IBI GP Holdings Limited,
à titre de fondé de pouvoir au nom de IBI Income Fund

Par : (signé) SCOTT E. STEWART
Administrateur

Par : (signé) DAVID M. THOM
Administrateur

IBI INCOME FUND
NOTES AFFÉRENTES AU BILAN
(en milliers de dollars)
Au 23 juillet 2004

1. LE FONDS

IBI Income Fund (le « Fonds ») est une fiducie non constituée en société, à capital variable et à but limité établie en vertu des lois de la province d'Ontario au moyen d'une déclaration de fiducie effectuée le 23 juillet 2004.

2. AVOIR DES PORTEURS DE PARTS

Aux termes de la déclaration de fiducie, un nombre illimité de parts pourront être émises.

Chaque part sera transférable et représentera un intérêt de bénéficiaire indivis égal à l'égard des distributions du Fonds, qu'il s'agisse du bénéfice net, des gains en capital réalisés nets ou d'autres montants, et dans l'actif net du Fonds en cas de dissolution ou de liquidation du Fonds. Toutes les parts sont de la même catégorie et comportent des droits et des privilèges égaux.

La déclaration de fiducie prévoit également l'émission d'un nombre illimité de parts non participantes avec droit de vote qui permettront de conférer des droits de vote à l'égard du Fonds à Management Partnership à l'égard des parts de catégorie B qu'elle détient. Les parts non participantes avec droit de vote seront émises en même temps que les parts de catégorie B ou d'autres titres auxquels elles se rapportent, et ne seront pas transférables sans ceux-ci. Par contre, les parts non participantes avec droit de vote devront être transférées à l'occasion du transfert des parts de catégorie B ou d'autres titres qui s'y rapportent. Chaque part non participante avec droit de vote confèrera à son porteur un certain nombre de votes à une assemblée des porteurs de parts et des porteurs de parts non participantes (mais les porteurs de parts non participantes n'auront pas le droit de voter à l'élection de fiduciaires indépendants et relativement à d'autres d'ordre réglementaire) correspondant au nombre de parts pouvant être obtenues en échange de parts de catégorie B ou d'autres titres auxquels les parts non participantes avec droit de vote se rapportent, mais ne donnera pas autrement à son porteur des droits à l'égard des biens ou du revenu du Fonds.

3. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Le 24 août 2004, le Fonds a déposé un prospectus visant la vente de 5 025 778 parts à 10 \$ la part, montant payable à la clôture pour un produit brut de 50 258 \$ si l'option pour attributions excédentaires est intégralement levée.

À la clôture du placement, le Fonds utilisera le produit pour faire l'acquisition, indirectement, de 5 025 778 parts de catégorie A du Groupe IBI, société de personnes nouvellement créée en vertu des lois de la province d'Ontario, pour un prix d'achat total de 50 258 \$ payable au comptant.

Le Groupe IBI fera l'acquisition de certains actifs du IBI Group Management Partnership (le « Management Partnership ») pour un prix d'acquisition de 85 851 \$, payable au moyen de l'émission de 5 025 778 parts de catégorie B du Groupe IBI et du montant en capital prioritaire de 35 593 \$, et il réglera les frais payables aux preneurs fermes ainsi que les frais de placement estimés à un total de 5 165 \$; Le Groupe IBI fera un remboursement de capital d'environ 4 millions de dollars sur les parts de catégorie B émises au Management Partnership.

Le porteur de parts de catégorie B recevra également un nombre de parts non participantes avec droit de vote équivalent au nombre de parts de catégorie B, le porteur de parts de catégorie B détenant donc 50 % des parts avec droit de vote du Fonds (dans l'hypothèse de l'exercice intégral de l'option d'attribution excédentaire).

Le Fonds comptabilisera l'acquisition du Groupe IBI comme un regroupement d'entreprises puisque les porteurs du Fonds peuvent choisir la majorité des fiduciaires du Fonds qui agiront également à titre de directeurs du fiduciaire du commandité.

À la clôture du placement, le Fonds, la Fiducie de portefeuille, le commandité GP, le fiduciaire du commandité, le commandité, IBI LP, Le Groupe IBI et le Management Partnership concluront la convention de services administratifs. Aux termes de celle-ci, Le Groupe IBI fournira tous les services administratifs et de soutien exigés par le Fonds. En outre, le Fonds paiera une contrepartie au Groupe IBI pour tous les frais engagés par le Groupe lors de la prestation de ces services. Le Groupe IBI versera également à Management Partnership un montant équivalent à la rémunération des directeurs et directeurs adjoints, montant qui est évalué initialement à 7,8 millions de dollars par année, à titre de rémunération pour la prestation de services de directeurs des partenaires de Management Partnership au Groupe IBI.

À la clôture du placement, Management Partnership et Le Groupe IBI concluront un contrat de licence. Aux termes de celui-ci, Management Partnership offrira au Groupe IBI une licence perpétuelle pour des frais nominaux annuels, licence qui lui permettra d'utiliser la propriété intellectuelle relativement aux activités du Groupe IBI.

RAPPORT SUR LA COMPILATION

Aux fiduciaires d'IBI Income Fund

Nous avons lu le bilan consolidé pro forma non vérifié d'IBI Income Fund au 30 avril 2004 et les états consolidés des résultats pro forma non vérifiés des trois mois terminés à cette date et de l'exercice terminé le 31 janvier 2004, qui se trouvent ci-joints, et nous avons mis en œuvre les procédés suivants.

1. Nous avons comparé les chiffres des colonnes portant l'en-tête « Management Partnership » avec ceux des états financiers cumulés non vérifiés du Groupe IBI au 30 avril 2004 ainsi que pour les trois mois terminés à cette date, et avec ceux des états financiers vérifiés du Groupe IBI pour l'exercice terminé le 31 janvier 2004, et nous avons constaté qu'ils concordaient.
2. Nous avons comparé les chiffres des colonnes portant l'en-tête « Fonds » avec ceux des états financiers vérifiés d'IBI Income Fund au 23 juillet 2004, et nous avons constaté qu'ils concordaient.
3. Nous avons pris des renseignements auprès de certains représentants du Fonds et du Groupe IBI, responsables des questions financières et comptables, au sujet :
 - a) du mode de détermination des rajustements pro forma;
 - b) de la conformité des états financiers consolidés pro forma, à tous les égards importants sur le plan de la forme, à la *Loi sur les valeurs mobilières* de l'Ontario et à la réglementation connexe.

Ces représentants :

- a) nous ont décrit le mode de détermination des rajustements pro forma;
 - b) ont déclaré que les états financiers consolidés pro forma sont conformes, à tous les égards importants sur le plan de la forme, à la *Loi sur les valeurs mobilières* de l'Ontario et à la réglementation connexe.
4. Nous avons lu les notes afférentes aux états financiers consolidés pro forma, et nous avons constaté qu'elles étaient cohérentes avec le mode de détermination des rajustements pro forma qui nous a été décrit.
5. Nous avons recalculé l'application des rajustements pro forma au total des montants présentés dans les colonnes portant les en-têtes « Management Partnership » et « Fonds » au 30 avril 2004, ainsi que pour les trois mois terminés à cette date et pour l'exercice terminé le 31 janvier 2004, et nous avons constaté que les montants dans la colonne portant l'en-tête « Chiffres consolidés pro forma » étaient arithmétiquement exacts.

Les états financiers pro forma sont fondés sur les hypothèses de la direction et sur des rajustements qui sont par nature subjectifs. Les procédés décrits ci-dessus sont considérablement restreints par rapport à ceux d'une vérification ou d'un examen, qui visent l'expression d'une assurance à l'égard des hypothèses de la direction, des rajustements pro forma, et de l'application des rajustements à l'information financière historique. Par conséquent, nous n'exprimons aucune assurance de cette nature. Les procédés décrits ci-dessus ne permettent pas nécessairement de déceler tous les faits qui sont significatifs par rapport aux états financiers consolidés pro forma et, par conséquent, nous ne faisons aucune déclaration quant à la suffisance des procédés par rapport aux besoins d'un lecteur de ces états.

Toronto, Canada
Le 24 août 2004

(signé) KPMG s.r.l.
Comptables agréés

IBI INCOME FUND
BILAN CONSOLIDÉ PRO FORMA
(en milliers de dollars)
30 avril 2004
(non vérifié)

	<u>Fonds</u>	<u>Management partnership</u>	<u>Rajustements pro forma</u> (note 2)	<u>Chiffres consolidés pro forma</u>
Actif				
Actif à court terme				
Encaisse	— \$	— \$	9 500 \$	9 500 \$
Débiteurs	—	25 686	(25 686)	—
Travaux en cours	—	6 784	(6 784)	—
Charges payées d'avance et autres actifs	—	835	(640)	195
Montant à recevoir de sociétés affiliées	—	6 732	(6 732)	—
	—	40 037		9 695
Montant prélevé du montant en capital prioritaire	—	—	35 593 (4 000)	31 593
Écarts d'acquisition	—	—	78 292	78 292
Actifs incorporels	—	—	2 500	2 500
Contrats	—	—	5 000	5 000
Immobilisations	—	1 759	—	1 759
Impôts futurs	—	383	—	383
	<u>— \$</u>	<u>42 179 \$</u>		<u>129 222 \$</u>
Passif et avoir des porteurs de parts				
Passif à court terme				
Dette bancaire	— \$	5 994 \$	(5 994)\$	— \$
Créditeurs et charges à payer	—	6 914	(6 707)	207
Montant à payer aux sociétés affiliées	—	2 988	(2 988)	—
Impôts exigibles	—	371	—	371
Produits reportés	—	4 816	(4 816)	—
	—	21 083		578
Crédit reporté — baux	—	—	1 700	1 700
Montant en capital prioritaire	—	—	35 593 4 000	31 593
Part des actionnaires sans contrôle	—	—	50 258 5 165	45 093
Avoir des partenaires	—	21 072	(19 313) (1 759)	—
Avoir des porteurs de parts de catégorie A	—	—	50 258	50 258
Rajustement cumulatif pour conversion de devises	—	24	(24)	—
	<u>—</u>	<u>21 096</u>		<u>50 258</u>
	<u>— \$</u>	<u>42 179 \$</u>		<u>129 222 \$</u>

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés pro forma.

IBI INCOME FUND
ÉTAT CONSOLIDÉ DES RÉSULTATS PRO FORMA
(en milliers de dollars)
Trois mois terminés le 30 avril 2004
(non vérifié)

	<u>Fonds</u>	<u>Management partnership</u>	<u>Rajustements pro forma</u> (note 3)	<u>Chiffres consolidés pro forma</u>
Produits				
Honoraires	— \$	17 902 \$	— \$	17 902 \$
Autres produits	—	62	—	62
	<u>—</u>	<u>17 964</u>		<u>17 964</u>
Charges				
Salaires, honoraires et charges sociales	—	9 864	1 963	11 827
Loyers	—	1 114	—	1 114
Amortissement	—	230	1 281	1 511
Créances irrécouvrables	—	202	—	202
Autres charges d'exploitation	—	1 893	—	1 893
Intérêts et frais bancaires	—	76	—	76
	<u>—</u>	<u>13 379</u>		<u>16 623</u>
Bénéfice avant les impôts sur les bénéfices	—	4 585		1 341
Impôts sur les bénéfices	—	135	5	140
Bénéfice net	<u>— \$</u>	<u>4 450 \$</u>		<u>1 201 \$</u>
Bénéfice net par part de catégorie A (note 4)				<u>0,13 \$</u>

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés pro forma.

IBI INCOME FUND
ÉTAT CONSOLIDÉ DES RÉSULTATS PRO FORMA
(en milliers de dollars)
Exercice terminé le 31 janvier 2004

	<u>Fonds</u>	<u>Management partnership</u>	<u>Rajustements pro forma</u> (note 3)	<u>Chiffres consolidés pro forma</u>
Produits				
Honoraires	— \$	67 912 \$	— \$	67 912 \$
Autres produits	—	262	—	262
	—	68 174		68 174
Charges				
Salaires, honoraires et charges sociales	—	38 776	5 940	44 716
Loyers	—	4 288	—	4 288
Amortissement	—	1 057	5 125	6 182
Créances irrécouvrables	—	829	—	829
Autres charges d'exploitation	—	8 117	—	8 117
Intérêts et frais bancaires	—	390	—	390
Frais de gestion	—	285	—	285
	—	53 742		64 807
Bénéfice avant les impôts sur les bénéfices	—	14 432	(11 065)	3 367
Impôts sur les bénéfices	—	686	24	710
Bénéfice net	— \$	13 746 \$		2 657 \$
Bénéfice net par part de catégorie A (note 4)				0,29 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés pro forma.

IBI INCOME FUND
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS PRO FORMA
(en milliers de dollars)
Trois mois terminés le 30 avril 2004 et exercice terminé le 31 janvier 2004
(non vérifié)

IBI Income Fund (le « Fonds ») est une fiducie non constituée en société, à capital variable et à but limité établie en vertu des lois de la province d'Ontario, et créée pour faire l'acquisition indirecte et détenir des parts de catégorie A de société de personnes en commandite du Groupe IBI, société en nom collectif qui doit être formée en vertu des lois de la province d'Ontario.

Par le biais d'un placement initial (le « placement »), le Fonds émettra 5 025 778 parts (y compris l'option d'attribution excédentaire) et utilisera le produit de cette émission indirectement pour faire l'acquisition de 5 025 778 parts de catégorie A du Groupe IBI pour un prix d'acquisition total de 50 258 \$ au comptant.

Le Groupe IBI fera l'acquisition de certains actifs (l'« acquisition ») auprès du IBI Group Management Partnership (le « Management Partnership »). Ces actifs seront composés de la totalité des contrats avec les clients, des ententes d'emploi, des droits de tenue à bail, de l'ameublement et du matériel de bureau et de la propriété d'IBI Group US, IBI Europe et d'InterBase Consultants, mais ne tiennent pas compte du fonds de roulement net, en date de la clôture de l'offre. Le prix d'acquisition de ces actifs s'élève à 85 851 \$; ce prix est payable à l'aide de l'émission de 5 025 778 parts de catégorie B du Groupe IBI (dans l'hypothèse de l'exercice intégral de l'option pour attributions excédentaires) et du montant en capital prioritaire de 35 593 \$. Les porteurs de parts de catégorie B se verront également émettre un nombre de parts non participantes avec droit de vote équivalent au nombre de parts de catégorie B; par conséquent, les porteurs de parts de catégorie B détiendront 50 % des parts avec droit de vote de IBI Income Fund.

Le Groupe IBI effectuera également ce qui suit :

- i) il couvrira les frais liés au placement, estimés à 5 165 \$;
- ii) il effectuera une distribution de capital d'environ 4,0 millions de dollars à l'égard des parts de catégorie B.

1. MODE DE PRÉSENTATION

Le bilan consolidé pro forma ci-joint au 30 avril 2004 et les états consolidés des résultats pro forma pour les trois mois terminés le 30 avril 2004 et l'exercice terminé le 31 janvier 2004 ont été dressés par la direction du Groupe IBI conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada.

Le bilan consolidé pro forma et les états consolidés des résultats pro forma ne sont pas nécessairement représentatifs des résultats qui auraient été obtenus si le placement et l'acquisition avaient été en vigueur aux dates indiquées, et des résultats financiers qui pourraient être obtenus dans l'avenir.

Le bilan consolidé pro forma du Fonds au 30 avril 2004 et les états des résultats consolidés pro forma pour les trois mois terminés le 30 avril 2004 et l'exercice terminé le 31 janvier 2004 ont été dressés à l'aide de renseignements tirés des états financiers consolidés vérifiés et non vérifiés de Management Partnership et des rajustements et des hypothèses décrits ci-dessous. Les conventions comptables utilisées dans la préparation des états financiers pro forma sont identiques à celles décrites dans les états financiers cumulés vérifiés de Management Partnership.

Les états financiers consolidés pro forma devraient être lus de concert avec les états financiers cumulés vérifiés et non vérifiés de Management Partnership et les états financiers vérifiés du Fonds compris ailleurs dans le présent prospectus.

2. BILAN CONSOLIDÉ PRO FORMA DU FONDS

Le bilan consolidé pro forma du Fonds au 23 juillet 2004 est fondé sur le bilan d'ouverture du Fonds à sa création. Au 23 juillet 2004, les actifs et les passifs du Fonds étaient de valeur nominale. Les états financiers consolidés des résultats pro forma ont été dressés comme si les opérations avaient eu lieu le 1^{er} février 2003.

a) Produit du placement initial

Produit brut de l'émission de parts, compte tenu de l'exercice de l'option d'attribution excédentaire 50 258 \$

Les frais d'émission de 5 165 \$ seront payés par le Groupe IBI.

IBI INCOME FUND
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS PRO FORMA (suite)
(en milliers de dollars)
Trois mois terminés le 30 avril 2004 et exercice terminé le 31 janvier 2004
(non vérifié)

2. BILAN CONSOLIDÉ PRO FORMA DU FONDS (suite)

- b) Rajustement au titre des actifs et passifs qui ne sont pas acquis par le Fonds.

Débiteurs	25 686 \$
Travaux en cours	6 784
Charges payées d'avance et autres actifs	640
Montant à recevoir de sociétés affiliées	6 732
Dette bancaire	(5 994)
Créditeurs et charges à payer	(6 707)
Montant à payer à des sociétés affiliées	(2 988)
Produits reportés	(4 816)
Rajustement cumulatif pour conversion de devises	(24)
Rajustement net de l'avoir des partenaires	<u>19 313 \$</u>

- c) L'acquisition sera comptabilisée à l'aide de la méthode de l'acquisition, le prix d'acquisition étant attribué à la juste valeur des actifs et des passifs tel qu'il suit :

Actif net acquis	
Immobilisations	1 759 \$
Actif incorporel, y compris les relations clients	2 500
Contrats	5 000
Écarts d'acquisition	78 292
Crédit reporté — baux	(1 700)
	<u>85 851 \$</u>
Contrepartie	
Parts de catégorie B	50 258 \$
Montant en capital prioritaire	35 593
	<u>85 851 \$</u>

Le Fonds a engagé un évaluateur indépendant qui effectue actuellement l'évaluation des actifs incorporels acquis lors de l'acquisition. L'évaluation donnera probablement lieu à l'attribution de montants aux relations clients et aux contrats, tous deux des actifs incorporels à durée de vie définie. Ces derniers seront amortis sur leur durée de vie estimative, ce qui aura une incidence sur le bénéfice d'exploitation, mais n'aura pas d'incidence sur les flux de trésorerie tirés de l'exploitation. Le Fonds prévoit terminer l'attribution du prix d'acquisition avant l'achèvement de la vérification des états financiers du Fonds pour la période se terminant le 31 décembre 2004.

- d) Distributions de capital et montant en capital prioritaire

À la clôture, une distribution d'environ 4,0 millions de dollars sera effectuée auprès des porteurs de parts de catégorie B. Le solde du produit net, moins 9,5 millions de dollars qui seront retenus par Le Groupe IBI pour financer ses besoins initiaux en matière de fonds de roulement et les frais d'émission de 5 165 \$, sera détenu pour les porteurs de parts de catégorie B comme montant en capital prioritaire.

IBI INCOME FUND
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS PRO FORMA (suite)
(en milliers de dollars)
Trois mois terminés le 30 avril 2004 et exercice terminé le 31 janvier 2004
(non vérifié)

3. ÉTATS CONSOLIDÉS DES RÉSULTATS PRO FORMA DU FONDS

a) Montants à payer à Management Partnership

Les salaires, honoraires et charges sociales ont subi une augmentation pour refléter le paiement d'un montant par Management Partnership aux termes d'une convention de services administratifs.

	<u>Trois mois terminés le 30 avril 2004</u>	<u>Exercice terminé le 31 janvier 2004</u>
Montants à payer à Management Partnership	1 963 \$	7 099 \$
Montants déjà compris dans les états financiers de Management Partnership	(—)	(1 159)
	<u>1 963 \$</u>	<u>5 940 \$</u>

b) Amortissement

L'amortissement relativement aux relations clients et aux contrats, qui ont des durées de vie limitée, est constaté dans les états financiers consolidés des résultats pro forma, selon la méthode linéaire sur 10 et un ans, respectivement.

	<u>Trois mois terminés le 30 avril 2004</u>	<u>Exercice terminé le 31 janvier 2004</u>
Amortissement	<u>1 281 \$</u>	<u>5 125 \$</u>

c) Impôts sur les bénéfices

Le tableau suivant reflète les impôts additionnels qui auraient été versés par le Fonds aux termes de la nouvelle structure comme si des politiques de prix de transfert mises à jour étaient en place au cours de la période :

	<u>Trois mois terminés le 30 avril 2004</u>	<u>Exercice terminé le 31 janvier 2004</u>
Impôts sur les bénéfices	<u>5 \$</u>	<u>24 \$</u>

d) Frais d'administration et intérêts débiteurs

Aucun montant n'est prévu dans les présents états financiers consolidés pro forma pour refléter les frais généraux et administratifs supplémentaires liés à la constatation pour les porteurs de parts des relations avec les investisseurs et d'autres charges connexes, ni pour refléter les intérêts débiteurs additionnels qui pourraient être engagés aux termes des facilités de crédit.

4. BÉNÉFICE PRO FORMA PAR PART DE CATÉGORIE A

Le calcul du bénéfice par part de catégorie A dans l'état consolidé des résultats pro forma est effectué en fonction du nombre pro forma de parts de catégorie A en circulation pour l'exercice terminé le 31 janvier 2004 et pour la période de trois mois terminée le 30 avril 2004, comme si l'émission des parts de catégorie A avait eu lieu le 1^{er} février 2003.

Le bénéfice attribuable aux parts de catégorie A est calculé compte tenu de l'attribution du bénéfice aux parts de catégorie B (après les impôts connexes).

	<u>Trois mois terminés le 30 avril 2004</u>	<u>Exercice terminé le 31 janvier 2004</u>
Bénéfice avant les impôts sur les bénéfices	1 341 \$	3 367 \$
Moins les impôts payables par tous les porteurs de parts	(42)	(213)
Bénéfice attribué aux parts de catégorie B (après les impôts connexes)	(611)	(1 381)
Impôts résiduels applicables aux parts de catégorie A	(59)	(301)
Bénéfice attribuable aux parts de catégorie A	<u>629 \$</u>	<u>1 472 \$</u>
Parts de catégorie A pro forma en circulation	5 025 778	5 025 778
Bénéfice par part de catégorie A	<u>0,13 \$</u>	<u>0,29 \$</u>

RAPPORT DES VÉRIFICATEURS

Aux partenaires du Groupe IBI

Nous avons vérifié les bilans cumulés du Groupe IBI aux 31 janvier 2004 et 2003 et les états cumulés des résultats, de l'avoir des partenaires et des flux de trésorerie de chacun des exercices compris dans la période de trois ans terminée le 31 janvier 2004. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction du Groupe. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur nos vérifications.

Nos vérifications ont été effectuées conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers cumulés donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière du Groupe aux 31 janvier 2004 et 2003 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour chacun des exercices compris dans la période de trois ans terminée le 31 janvier 2004 selon les principes comptables généralement reconnus du Canada.

Toronto, Canada
Le 28 mai 2004 (sauf la note 12 qui est datée du
24 août 2004)

(signé) KPMG s.r.l.
Comptables agréés

GROUPE IBI
BILANS CUMULÉS
(en milliers de dollars)
31 janvier 2004 et 2003

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Actif		
Actif à court terme		
Débiteurs (note 3)	26 760 \$	22 850 \$
Travaux en cours	5 721	6 910
Charges payées d'avance et autres actifs	613	598
Montant à recevoir d'une société affiliée (note 4)	6 732	6 941
	<u>39 826</u>	<u>37 299</u>
Immobilisations (note 6)	1 797	1 804
Débiteurs à long terme (note 3)	—	1 000
Impôts futurs (note 7)	383	341
	<u>42 006 \$</u>	<u>40 444 \$</u>
 Passif et avoir des partenaires		
Passif à court terme		
Dette bancaire (note 8)	5 543 \$	934 \$
Créditeurs et charges à payer	9 160	9 499
Montant à payer à une société affiliée (note 4)	2 988	3 189
Impôts exigibles	292	331
Produits reportés	3 692	5 435
	<u>21 675</u>	<u>19 388</u>
Avoir des partenaires	20 433	20 976
Rajustement cumulatif pour conversion de devises	(102)	80
	<u>20 331</u>	<u>21 056</u>
Engagements et éventualités (note 9)		
Événements postérieurs à la date du bilan (note 12)		
	<u>42 006 \$</u>	<u>40 444 \$</u>

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers cumulés.

GROUPE IBI
ÉTATS CUMULÉS DES RÉSULTATS
(en milliers de dollars)
Exercices terminés les 31 janvier 2004, 2003 et 2002

	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Produits			
Honoraires	67 912 \$	63 072 \$	52 395 \$
Autres	262	50	347
	<u>68 174</u>	<u>63 122</u>	<u>52 742</u>
Charges			
Salaires, honoraires et charges sociales	38 776	35 499	29 143
Loyers	4 288	4 092	3 019
Amortissement des immobilisations	1 057	1 152	869
Créances irrécouvrables	829	1 034	1 212
Autres charges d'exploitation (note 4)	8 117	7 641	6 501
Intérêts et frais bancaires	390	266	330
Frais de gestion (note 5)	285	6	—
	<u>53 742</u>	<u>49 690</u>	<u>41 074</u>
Bénéfice avant les impôts sur les bénéfices	14 432	13 432	11 668
Impôts sur les bénéfices (recouvrement) (note 7)			
Exigibles	728	703	432
Futurs	(42)	(89)	21
	<u>686</u>	<u>614</u>	<u>453</u>
Bénéfice net	<u>13 746 \$</u>	<u>12 818 \$</u>	<u>11 215 \$</u>

ÉTATS CUMULÉS DE L'AVOIR DES PARTENAIRES
(en milliers de dollars)
Exercices terminés les 31 janvier 2004, 2003 et 2002

	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Avoir des partenaires au début de l'exercice	20 976 \$	19 314 \$	18 898 \$
Bénéfice net	13 746	12 818	11 215
Retraits	(14 503)	(11 353)	(11 047)
Apports	214	197	248
Avoir des partenaires à la fin de l'exercice	<u>20 433 \$</u>	<u>20 976 \$</u>	<u>19 314 \$</u>

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers cumulés.

GROUPE IBI
ÉTATS CUMULÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE
(en milliers de dollars)
Exercices terminés les 31 janvier 2004, 2003 et 2002

	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités suivantes :			
Activités d'exploitation			
Bénéfice net	13 746 \$	12 818 \$	11 215 \$
Éléments sans effet sur la trésorerie			
Amortissement des immobilisations	1 057	1 152	869
Impôts futurs	(42)	(89)	21
Variation du fonds de roulement hors caisse lié à l'exploitation	(5 039)	(4 684)	1 741
Diminution (augmentation) des débiteurs à long terme	1 000	(1 000)	—
	<u>10 722</u>	<u>8 197</u>	<u>13 846</u>
Activités de financement			
Remboursement d'un prêt à terme	—	—	(2 620)
Dette bancaire	4 609	934	—
Variation du montant à recevoir des sociétés affiliées ou à leur payer . .	8	765	(590)
Retraits des partenaires	(14 503)	(11 353)	(11 047)
Apports en capital	214	197	248
	<u>(9 672)</u>	<u>(9 457)</u>	<u>(14 009)</u>
Activités d'investissement			
Créance hypothécaire	—	—	2 670
Acquisition d'immobilisations, montant net	(1 050)	(1 448)	(962)
	<u>(1 050)</u>	<u>(1 448)</u>	<u>1 708</u>
Augmentation (diminution) des espèces	—	(2 708)	1 545
Espèces au début de l'exercice	—	2 708	1 163
Espèces à la fin de l'exercice	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2 708 \$</u>
Information supplémentaire sur les flux de trésorerie			
Impôts versés	774 \$	562 \$	340 \$
Intérêts payés	262	173	277

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers cumulés.

GROUPE IBI
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CUMULÉS
Exercices terminés les 31 janvier 2004, 2003 et 2002
(en milliers de dollars)

1. MODE DE PRÉSENTATION

Les états financiers cumulés sont présentés conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada et comprennent la totalité de l'actif, du passif, des produits et des charges des entités suivantes :

Groupe IBI (société de personnes)
 IBI Group (U.S.) (société de personnes)
 IBI Group Consultants Ltd.
 IBI Group Architects (société de personne) (activités canadiennes autres que celles en Colombie-Britannique)
 Murray & Murray Associates Inc.
 IBI Leaseholds Ltd.
 InterBase Consultants Ltd.
 1257696 Ontario Limited
 Irwin Beinhaker InterBase Limited
 RPDD Services Limited

Collectivement, ces sociétés de personnes et sociétés forment Le Groupe IBI (le « Groupe »). Ces états financiers reflètent seulement les activités menées par le Groupe. Les opérations et les soldes entre les sociétés de personnes et les sociétés ont été éliminés. Les présents états financiers ne comprennent ni les actifs, ni les passifs, ni les produits et les charges, ni les impôts personnels des partenaires payables par ceux-ci relativement au revenu imposable de l'entreprise.

2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

Les principales conventions comptables suivies par le Groupe sont résumées ci-dessous :

a) Constatation des produits

Les produits sont constatés à la valeur de réalisation nette estimative à mesure que les services sont offerts. Le chiffre d'affaires excédant le temps imputé relativement aux travaux en cours est compris dans les produits reportés dans les bilans cumulés.

Les travaux en cours, représentant les revenus d'honoraires et les décaissements recouvrables qui n'ont pas été facturés, sont évalués à leur valeur de réalisation nette estimative.

Les débiteurs sont classés en fonction de leur nature à court ou à long terme selon les dates de remboursement anticipées.

b) Les soldes au comptant que le Groupe peut et a l'intention de compenser sont utilisés pour réduire la dette bancaire constatée.

c) Immobilisations

Les immobilisations sont inscrites au prix coûtant et elles sont amorties sur leur durée de vie utile estimative comme suit :

<u>Éléments d'actif</u>	<u>Méthode</u>	<u>Taux</u>
Ameublement et matériel de bureau	Amortissement dégressif	20 %
Équipement de traitement de données	Amortissement linéaire	2 ans
Améliorations locatives	Amortissement linéaire	Durée du bail

d) Devises étrangères

Les actifs et les passifs des établissements étrangers autonomes libellés en devises sont convertis en dollars canadiens aux taux de change en vigueur à la date de fin d'exercice. Les gains et les pertes de change découlant de la conversion sont constatés dans les capitaux propres au poste du rajustement cumulatif pour conversion de devises. Les produits et les charges libellés en devises sont convertis en dollars canadiens au taux de change moyen de l'exercice.

Les gains et les pertes de change liés à d'autres opérations sont inscrits dans les résultats au cours de l'exercice où ils sont constatés.

e) Impôts sur les bénéfices

Les revenus gagnés par le Groupe sont imposés directement aux partenaires du Groupe. La charge fiscale actuelle constatée par le Groupe résulte des revenus imposables gagnés dans les entités constituées en personne morale dont les données financières sont cumulées aux présentes.

GROUPE IBI
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CUMULÉS (suite)
Exercices terminés les 31 janvier 2004, 2003 et 2002
(en milliers de dollars)

2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)

Le Groupe comptabilise ses impôts sur les bénéfices selon la méthode axée sur le bilan, en vertu de laquelle des actifs d'impôts futurs sont constatés pour tenir compte des écarts temporaires entre la valeur comptable des immobilisations existantes, selon les états financiers, et leurs valeurs fiscales respectives. Les actifs et les passifs d'impôts futurs sont mesurés au moyen des taux d'imposition qui sont en vigueur ou pratiquement en vigueur et qui devraient s'appliquer au bénéfice imposable dans les exercices au cours desquels ces écarts sont censés se résorber ou être réglés. L'effet d'une modification des taux d'imposition sur les actifs et les passifs d'impôts futurs est porté aux résultats de l'exercice qui englobe la date à compter de laquelle cette modification est en vigueur ou pratiquement en vigueur.

f) Incertitude relative à la mesure

La préparation d'états financiers exige que la direction fasse des estimations et pose des hypothèses qui influent sur la valeur comptable des actifs et des passifs et sur les informations relatives aux actifs et aux passifs éventuels à la date des états financiers, ainsi que sur la valeur comptable des produits et des charges des exercices. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

3. CONCENTRATIONS DU RISQUE DE CRÉDIT

Les soldes de débiteurs qui peuvent assujettir le Groupe à des concentrations de risque de crédit sont principalement issus des travaux effectués pour des clients sur des projets actifs du Groupe. Le Groupe effectue des évaluations de crédit régulières de la situation financière de ses clients. Le Groupe évalue ses concentrations de risque de crédit avec des clients particuliers pour déterminer ses estimations des réserves pour pertes de crédit.

Les tableaux suivants présentent une ventilation du chiffre d'affaires et des soldes de débiteurs du Groupe selon la région géographique :

	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Honoraires			
Canada	44 066 \$	41 961 \$	36 700 \$
États-Unis	15 491	13 659	9 794
Étranger	8 355	7 452	5 901
	<u>67 912 \$</u>	<u>63 072 \$</u>	<u>52 395 \$</u>
		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Débiteurs			
Canada		15 105 \$	12 515 \$
États-Unis		7 498	7 474
Étranger		4 157	3 861
		<u>26 760 \$</u>	<u>23 850 \$</u>

En 2004, un client (un en 2003) établi au Canada représentait 4 029 \$ (2 280 \$ en 2003) du solde total des débiteurs, dont une somme de néant (1 000 \$ en 2003) a été classée comme étant un débiteur à long terme.

4. MONTANTS À RECEVOIR OU À PAYER AUX SOCIÉTÉS AFFILIÉES

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
À recevoir d'Interbase Incorporated	6 732 \$	6 941 \$
À payer à IBI Group Realty (société de personnes)	2 988	3 189

Interbase Incorporated est une société liée puisqu'elle est une propriété commune. IBI Group Realty (société de personnes) est une société liée puisqu'elle est une entité en propriété commune. Les montants à payer ou à recevoir sont sans intérêt et payables sur demande. Les opérations qui ont eu lieu au cours des exercices présentés sont liées au remboursement de montants à payer.

GROUPE IBI
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CUMULÉS (suite)
Exercices terminés les 31 janvier 2004, 2003 et 2002
(en milliers de dollars)

4. MONTANTS À RECEVOIR OU À PAYER AUX SOCIÉTÉS AFFILIÉES (suite)

Le Groupe a également versé des frais de consultation de 395 \$ (325 \$ en 2003) à IBI Group Realty (société de personnes) qui sont compris au poste des autres charges d'exploitation.

5. FRAIS DE GESTION

Des frais de gestion sont versés à l'un des directeurs du président du conseil dans le cadre de sa rémunération annuelle.

6. IMMOBILISATIONS

2004	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
Ameublement et matériel de bureau	2 820 \$	2 045 \$	775 \$
Équipement de traitement de données	6 701	6 133	568
Améliorations locatives	1 420	966	454
	<u>10 941 \$</u>	<u>9 144 \$</u>	<u>1 797 \$</u>

2003	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
Ameublement et matériel de bureau	2 582 \$	1 817 \$	765 \$
Équipement de traitement de données	6 120	5 565	555
Améliorations locatives	1 188	704	484
	<u>9 890 \$</u>	<u>8 086 \$</u>	<u>1 804 \$</u>

7. IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

L'élément important des écarts temporaires du Groupe qui donne lieu à des actifs d'impôts futurs se présente comme suit :

	2004	2003
Immobilisations	383 \$	341 \$

Les écarts importants entre les impôts payés par le Groupe et ceux qui sont payables en multipliant le bénéfice avant les impôts par le taux d'imposition prévu par la loi, soit environ 36 %, s'établissent comme suit :

	2004	2003	2002
Impôts à payer — montant prévu	5 195 \$	4 835 \$	4 200 \$
Revenu imposable — partenaires	(4 509)	(4 221)	(3 747)
Impôts sur les bénéfices	<u>686 \$</u>	<u>614 \$</u>	<u>453 \$</u>

8. DETTE BANCAIRE

La dette bancaire se compose d'une marge de crédit autorisé de 16 000 \$, dont une tranche de 7 790 \$ a été utilisée au 31 janvier 2004. La marge de crédit porte intérêt au taux préférentiel annuel de la banque, taux qui s'élevait à 4,25 % au 31 janvier 2004. Les débiteurs ont été donnés en garantie de la marge de crédit d'exploitation auprès du prêteur.

GROUPE IBI
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CUMULÉS (suite)
Exercices terminés les 31 janvier 2004, 2003 et 2002
(en milliers de dollars)

9. ENGAGEMENTS ET ÉVENTUALITÉS

- a) Les paiements minimums annuels en vertu des contrats de location-exploitation existants sont ventilés comme suit :

2005	4 084 \$
2006	3 703
2007	2 929
2008	2 789
2009	2 534
Par la suite	8 510

- b) Dans le cours normal des affaires, le Groupe a été nommé à titre de défendeur dans plusieurs poursuites. Le passif potentiel, le cas échéant, ne peut être déterminé; de l'avis de la direction, il n'aurait pas d'effet important sur les présents états financiers cumulés.

10. ACQUISITION D'UNE ENTREPRISE

Le 31 mai 2002, le Groupe a fait l'acquisition de l'actif de Walker, Newby & Partners Inc. (« Walker Newby »), une entreprise d'architectes, pour une contrepartie au comptant de 331 \$.

L'acquisition de Walker Newby a été comptabilisée selon la méthode de l'acquisition. Les résultats d'exploitation sont compris dans les présents états financiers depuis la date d'acquisition. Le prix d'acquisition est attribué aux actifs corporels comme suit :

Immobilisations	236 \$
Charges payées d'avance	95
	<u>331 \$</u>

Le prix d'acquisition est composé d'une contrepartie au comptant de 312 \$ et d'une somme de 19 \$, comprise dans les crédetes. Ce montant doit être versé le 30 novembre 2004.

11. JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Au 31 janvier 2004, la valeur comptable des débiteurs, du montant à recevoir d'une société affiliée, de la dette bancaire, des crédetes et charges à payer, ainsi que du montant à payer à une société affiliée se rapproche de leur juste valeur.

12. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Le Groupe a accepté de vendre la majorité de ses actifs, notamment tous les contrats avec des clients, les ententes d'engagement, les droits de tenure à bail, l'ameublement et le matériel de bureau et sa participation dans IBI Group US et IBI Europe, sauf le fonds de roulement net, à Groupe IBI, société en nom collectif formée en vertu des lois de la province d'Ontario, pour une contrepartie de 5 025 778 parts de catégorie B du Groupe IBI représentant 50 % des parts sociales et un montant en capital prioritaire de 35 593 \$ à la clôture du placement initial mentionné ci-dessous, si l'option pour attributions excédentaires est intégralement levée.

À la clôture du placement initial de IBI Income Fund (le « Fonds »), une fiducie non constituée en société, à capital variable et à but limité établie en vertu des lois de la province d'Ontario, Le Groupe IBI sera contrôlé par le Fonds. Le Fonds a déposé un prospectus relativement au placement initial de parts de fiducie le 24 août 2004.

GROUPE IBI
BILANS CUMULÉS
(en milliers de dollars)
Au 30 avril 2004, avec les chiffres correspondants au 31 janvier 2004

	30 avril 2004	31 janvier 2004
	(non vérifié)	
Actif		
Actif à court terme		
Débiteurs	25 686 \$	26 760 \$
Travaux en cours	6 784	5 721
Charges payées d'avance et autres actifs	835	613
Montant à recevoir d'une société affiliée	6 732	6 732
	<u>40 037</u>	<u>39 826</u>
Immobilisations	1 759	1 797
Impôts futurs	383	383
	<u>42 179 \$</u>	<u>42 006 \$</u>
 Passif et avoir des partenaires		
Passif à court terme		
Dette bancaire	5 994 \$	5 543 \$
Créditeurs et charges à payer	6 914	9 160
Montant à payer à une société affiliée	2 988	2 988
Impôts exigibles	371	292
Produits reportés	4 816	3 692
	<u>21 083</u>	<u>21 675</u>
Avoir des partenaires	21 072	20 433
Rajustement cumulatif pour conversion de devises	24	(102)
	<u>21 096</u>	<u>20 331</u>
Événements postérieurs à la date du bilan (note 3)		
	<u>42 179 \$</u>	<u>42 006 \$</u>

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers cumulés.

GROUPE IBI
ÉTATS CUMULÉS DES RÉSULTATS

(en milliers de dollars)

Période allant du 1^{er} février 2004 au 30 avril 2004, avec les chiffres correspondants de 2003
(non vérifié)

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Produits		
Honoraires	17 902 \$	15 689 \$
Autres produits	62	—
	<u>17 964</u>	<u>15 689</u>
Charges		
Salaires, honoraires et charges sociales	9 864	9 299
Loyers	1 114	1 110
Amortissement des immobilisations	230	223
Créances irrécouvrables	202	222
Autres charges d'exploitation	1 893	1 889
Intérêts et frais bancaires	76	58
	<u>13 379</u>	<u>12 801</u>
Bénéfice avant les impôts sur les bénéfices	4 585	2 888
Impôts sur les bénéfices	135	92
Bénéfice net	<u>4 450 \$</u>	<u>2 796 \$</u>

ÉTATS CUMULÉS DE L'AVOIR DES PARTENAIRES

(en milliers de dollars)

Période allant du 1^{er} février 2004 au 30 avril 2004, avec les chiffres correspondants de 2003
(non vérifié)

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Avoir des partenaires au début de la période	20 433 \$	20 976 \$
Bénéfice net	4 450	2 796
Retraits	(3 850)	(3 256)
Apports	39	70
Avoir des partenaires à la fin de la période	<u>21 072 \$</u>	<u>20 586 \$</u>

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers cumulés.

GROUPE IBI
ÉTATS CUMULÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en milliers de dollars)

Période allant du 1^{er} février 2004 au 30 avril 2004, avec les chiffres correspondants de 2003
(non vérifié)

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités suivantes :		
Activités d'exploitation		
Bénéfice net	4 450 \$	2 796 \$
Amortissement des immobilisations qui n'entraînent pas de flux de trésorerie	230	223
Variation du fonds de roulement hors caisse lié à l'exploitation	<u>(1 128)</u>	<u>(2 296)</u>
	3 552	723
Activités de financement		
Dette bancaire	451	—
Diminution du montant à recevoir d'une société affiliée	—	1
Retraits des partenaires	<u>(3 850)</u>	<u>(3 256)</u>
Apports en capital	39	70
	<u>(3 360)</u>	<u>(3 185)</u>
Activités d'investissement		
Acquisition d'immobilisations, montant net	<u>(192)</u>	<u>(189)</u>
Diminution des espèces	—	(2 651)
Espèces au début de la période	—	<u>2 708</u>
Espèces à la fin de la période	<u>— \$</u>	<u>57 \$</u>
Information supplémentaire sur les flux de trésorerie		
Impôts versés	56 \$	190 \$
Intérêts payés	<u>50</u>	<u>28</u>

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers cumulés.

GROUPE IBI
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CUMULÉS
Période allant du 1^{er} février 2004 au 30 avril 2004
(non vérifié)

1. PRINCIPALE CONVENTION COMPTABLE

Les états financiers cumulés ne présentent pas tous les renseignements exigés aux termes des principes comptables généralement reconnus; toutefois les états financiers cumulés ont été préparés selon les mêmes principes et méthodes d'application suivis dans les états financiers annuels les plus récents. Les états financiers cumulés doivent être lus à la lumière des états financiers cumulés annuels compris dans le présent prospectus.

2. INFORMATION SECTORIELLE

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Honoraires		
Canada	11 949 \$	10 553 \$
États-Unis	3 903	3 537
Étranger	2 050	1 599
	<u>17 902 \$</u>	<u>15 689 \$</u>

3. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Le Groupe a accepté de vendre la majorité de ses actifs, notamment tous les contrats avec des clients, les ententes d'engagement, les droits de tenure à bail, l'ameublement et le matériel de bureau et sa participation dans IBI Group US et IBI Europe, sauf le fonds de roulement net, à Groupe IBI, société en nom collectif formée en vertu des lois de la province d'Ontario, pour une contrepartie de 5 025 778 parts de catégorie B du Groupe IBI représentant 50 % des parts sociales et un montant en capital prioritaire de 35 593 \$ à la clôture du placement initial mentionné ci-dessous, si l'option pour attributions excédentaires est intégralement levée.

À la clôture du placement initial de IBI Income Fund (le « Fonds »), une fiducie non constituée en société, à capital variable et à but limité établie en vertu des lois de la province d'Ontario, Le Groupe IBI sera contrôlé par le Fonds. Le Fonds a déposé un prospectus relativement au placement initial de parts de fiducie le 24 août 2004.

ATTESTATION DU FOND

Le 24 août 2004

Le texte qui précède constitue un exposé complet, véridique et clair de tous les faits importants se rapportant aux titres offerts par le présent prospectus conformément aux exigences de la partie 9 de la loi intitulée *Securities Act* (Colombie-Britannique), de la partie 8 de la loi intitulée *Securities Act* (Alberta), de la partie XI de la loi intitulée *Securities Act*, 1988 (Saskatchewan), de la partie VII de la loi intitulée *Securities Act* (Manitoba), de la partie XV de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario), de l'article 74 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Nouveau-Brunswick), de l'article 63 de la loi intitulée *Securities Act* (Nouvelle-Écosse), de la partie II de la loi intitulée *Securities Act* (Île-du-Prince-Édouard), de la partie XIV de la loi intitulée *Securities Act* (Terre-Neuve-et-Labrador), de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Yukon), de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Territoires du Nord-Ouest) et de la loi intitulée *Securities Act* (Nunavut) et des règlements d'application respectifs aux termes desdites lois. Le présent prospectus ne contient aucune information fausse ou trompeuse susceptible d'affecter la valeur ou le cours des titres qui font l'objet du placement, tel qu'exigé par la *Loi sur les valeurs mobilières* (Québec) et son règlement d'application.

IBI INCOME FUND
par son mandataire IBI GP Holdings Limited

Par : (signé) PHILIP H. BEINHAKER
Chef de la direction

Par : (signé) ALLAN J. KAMERMAN
Chef des services financiers

Au nom du conseil d'administration de IBI GP Holdings Limited

Par : (signé) SCOTT E. STEWART
Administrateur

Par : (signé) DAVID M. THOM
Administrateur

Pour le compte du promoteur
Le Groupe IBI
par deux de ses associés

BEINHAKER DESIGN SERVICES LTD.

N. A. IRWIN CONSULTING LIMITED

Par : (signé) PHILIP H. BEINHAKER
Président

Par : (signé) NEAL IRWIN
Président

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 24 août 2004

Au meilleur de notre connaissance, information et croyance, le texte qui précède constitue un exposé complet, véridique et clair de tous les faits importants se rapportant aux titres offerts par le présent prospectus conformément aux exigences de la partie 9 de la loi intitulée *Securities Act* (Colombie-Britannique), de la partie 8 de la loi intitulée *Securities Act* (Alberta), de la partie XI de la loi intitulée *Securities Act*, 1988 (Saskatchewan), de la partie VII de la loi intitulée *Securities Act* (Manitoba), de la partie XV de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario), de l'article 74 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Nouveau-Brunswick), de l'article 64 de la loi intitulée *Securities Act* (Nouvelle-écosse), de la partie II de la loi intitulée *Securities Act* (Île-du-Prince-édouard), de la partie XIV de la loi intitulée *Securities Act* (Terre-Neuve-et-Labrador), de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Yukon), de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Territoires du Nord-Ouest) et de la loi intitulée *Securities Act* (Nunavut), et des règlements d'application respectifs aux termes desdites lois. Au meilleur de notre connaissance, information et croyance le texte qui précède ne contient aucune information fausse ou trompeuse susceptible d'affecter la valeur ou le cours des titres qui font l'objet du placement, tel qu'exigé par la *Loi sur les valeurs mobilières* (Québec) et son règlement d'application.

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

Par : (signé) DANIEL J. MCCARTHY

BMO NESBITT BURNS INC.

Par : (signé) HAROLD M. WOLKIN

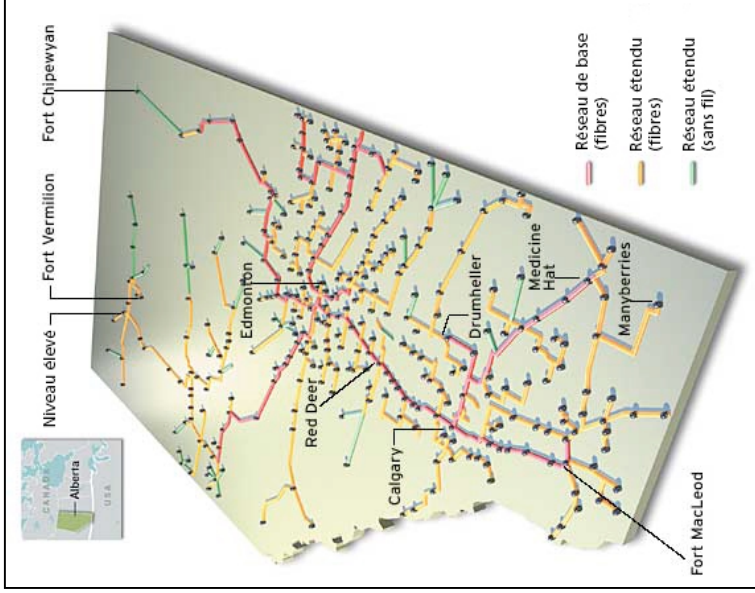
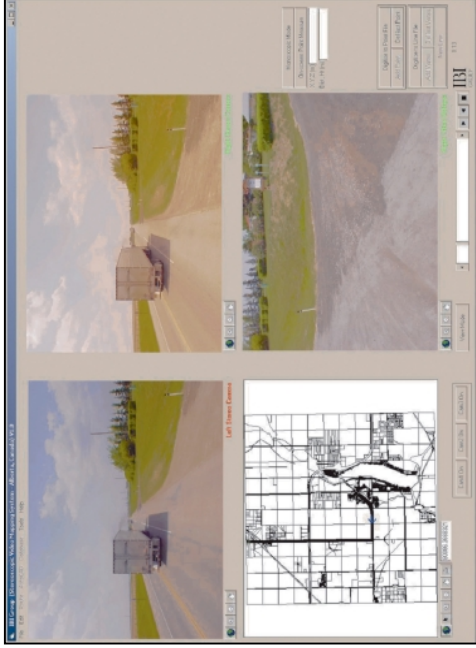
VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.

Par : (signé) PETER GIACOMELLI

Par : (signé) PETER JELLEY

étude de cas > SUPERNET ALBERTA (CANADA)



étude de cas > **AUTOROUTE ATTIKI ODOΣ** **ATHÈNES, GRÈCE**



Expérience dans la planification et la conception d'un centre de ski

Urbanisme:

planification de l'utilisation du sol, développement durable, ingénierie, art urbain, architecture du paysage, consultation publique, contrôles de la conception, droits

Installations:

architecture, design d'intérieur, approvisionnement en matériel d'incendie, graphisme, signalisation, marques de détail

Transports:

études de la circulation, besoins en stationnement, Analyse des plans des voies piétonnières, Gestion des marchandises/matières

Systèmes:

systèmes de renseignements destinés aux visiteurs, immeubles intelligents

