

Financial Highlights

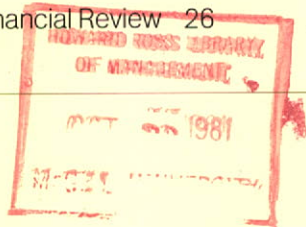
| year ended October 31, | 1980 | 1979 |
|--|------------------|------------------|
| Cash Flow from Operations | \$ 45,367,000 | \$ 35,695,000 |
| Per Common Share* – basic | \$3.45 | \$3.00 |
| – fully diluted | \$3.44 | \$2.88 |
| Net Income | \$ 15,919,000 | \$ 11,771,000 |
| Per Common Share* – basic | 84.4¢ | 74.1¢ |
| – fully diluted | 84.3¢ | 73.0¢ |
| Gross Revenue | \$ 249,898,000 | \$ 225,086,000 |
| Total Assets | \$ 1,299,560,000 | \$ 1,036,918,000 |
| Shareholders' Equity | \$ 316,403,000 | \$ 207,470,000 |
| Average Number of Common Shares Outstanding | 11,307,000 | 10,615,000 |
| Approximate Number of Common Shareholders | 2,454 | 2,571 |
| Dividends | | |
| Per Common Share | | |
| – declared June 27, 1980 (June 29, 1979) | 35.0¢ | 30.0¢ |
| – declared December 18, 1980 (December 19, 1979) | 40.0¢ | 30.0¢ |
| | 75.0¢ | 60.0¢ |

*Per share calculations have been calculated after providing for preferred share dividends on the accrual basis and on the weighted average number of common shares outstanding.

Contents

| | | | |
|---------------------------------------|----|-----------------------------------|----|
| Financial Highlights | 1 | Consolidated Financial Statements | 27 |
| President's Message | 2 | Notes to Financial Statements | 30 |
| Review of Development | 4 | Directors and Officers | 35 |
| Location of Property Interests | 9 | Corporate Information | 36 |
| Review of Operations | 10 | | |
| Ernest W. Hahn, Inc. – Special Report | 15 | | |
| Analysis of Property Interests | 23 | | |
| Eleven Year Financial Review | 24 | | |
| Financial Review | 26 | | |

Trizec has carefully integrated into Winnipeg Square this historic stone archway which originally formed an outdoor facade of the old Crown Trust Building.



President's Message

I am pleased to report that the cash flow and earnings per share of the Corporation for the year ended October 31, 1980, were substantially higher than the year before, in spite of the generally poor economic climate in both Canada and the United States. As a result, the Corporation was once again able to increase dividend payments from an annualized rate of 70 cents to 80 cents per share. There is every indication that cash flow and earnings per share will continue to rise through 1981 at much the same rate as in 1980.

Operating revenues were increased by a number of new properties making a full year's contribution to income as well as by rising rental income from established properties. At the same time, we have continued to make every effort to contain development and operating costs, particularly interest costs. By adhering to our policy of financing developments with long-term mortgages at fixed interest rates, we have been able to minimize the detrimental effects of the currently high short-term interest rates.

It does not appear that there will be any significant reduction in interest rates in the foreseeable future; nor can the development industry expect the same access to long-term mortgage funds at economic rates. We are looking at new approaches to meet our requirements for long-term funds in a positive and creative manner.

On November 17, the Corporation completed the acquisition of Ernest W. Hahn, Inc. at a cost of U.S. \$267 million, adding approximately U.S. \$700 million gross real estate assets to its portfolio. This California based company is engaged in the development, construction, ownership and management of regional shopping centres and is recognized as one of the leading developers of prime regional shopping centres in the United States. Hahn has interests in 28 operating centres, has 8 under construction and 20 in the planning stage.

The acquisition was financed by a mixture of equity and debt. An issue of rights to purchase one common share of Trizec at \$32 for every five held raised \$73 million. An issue of preferred shares by private placement raised \$86 million. A note for \$88 million (U.S. \$75 million) was issued to Hahn shareholders and the balance was financed by a second mortgage loan and senior debentures.



Harold P. Milavsky, President and Chief Executive Officer.

Approximately 50% of the acquisition cost was therefore financed by the issue of new equity in the Corporation. As a result, the Corporation's debt to equity ratio remains at a conservative level, putting it in the position of being able to respond to future acquisition opportunities as these may arise.

Ernest W. Hahn, Chairman and Chief Executive Officer of Hahn, will continue to direct the activities of Hahn under its present name and with existing management. Mr. Hahn and Mr. Ronald E. Hahn, President and Chief Operating Officer, will with the approval of shareholders at the forthcoming annual general meeting join Trizec's Board of Directors. With the acquisition of Hahn, Trizec now has total assets in excess of \$2 billion dollars, strong representation in one of the most populous markets in the United States and a base from which it can mount future expansion. The proforma effect of the acquisition on the

Corporation's balance sheet is shown in the financial statements included in this Report.

The details of the Corporation's development program are presented elsewhere in this Report. There are aspects of the program, however, that I would like particularly to emphasize. During fiscal 1980, the Corporation completed \$113 million of new property developments. As of this date and including Hahn's operations, it has \$685 million of property under development scheduled for completion by early 1984. Again including Hahn, it has \$1.5 billion of development in the planning stage to be completed over the next five years. This is an extremely large program but one which, I am confident, is well within the Corporation's ability to bring to a successful conclusion.

Much of the new development activity is to be found in western Canada and in the southern and western United States. The Corporation is ideally located to take maximum advantage of this trend. At the same time, however, there are encouraging indications of renewed demand for office and retail accommodation in eastern Canada and particularly in the Montreal market. We welcome the opportunity this presents for the maintenance of a prudent balance in the geographic location of our property portfolio.

On October 28, the Federal Government introduced a National Energy Program, the stated purposes of which are to obtain, as quickly as possible, a secure domestic oil supply, to increase Canadian participation in the energy industry generally and the petroleum industry particularly, and to establish a fairer distribution of energy revenues.

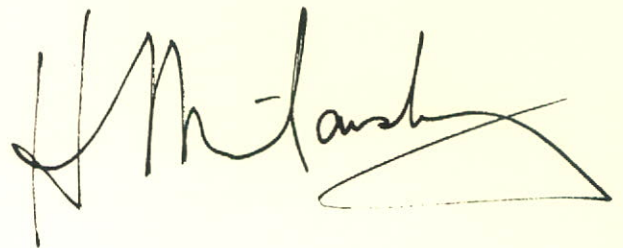
The suspension or deferral of major energy projects and the pronounced reductions in exploration and development which have since been announced should be cause for concern for every Canadian. The rising demand for goods and services generated by the energy industry has been the primary source of economic growth for Canada. Any reduction in that demand will have damaging consequences which will be felt everywhere in Canada.

At the same time, the National Energy Program raises serious doubt that self-sufficiency in oil can be achieved within an acceptable time span. This is of particular concern to the real estate

industry. Office, retail and residential accommodation consume 36% of Canada's energy. The prospect of shortages cannot be ignored. The real estate industry, working primarily through the Canadian Institute of Public Real Estate Companies, has undertaken to work with other energy-consuming industries towards impressing their concerns upon Federal and Provincial Governments.

By way of contrast, it is interesting to note that in the United States, where approximately 57% of Trizec's investment in property interests is situated, all other considerations are now subordinated to the achievement of a secure domestic energy supply. I should also add that I consider the tax reductions and other measures proposed by the Reagan Administration to be most encouraging for the Corporation's operations there.

I would like to conclude by acknowledging, on behalf of the directors and shareholders, the individual contributions of employees and officers to the Corporation's continuing growth and profitability.



Harold P. Milavsky
President and Chief Executive Officer

February 25, 1981

Review of Development

Corporation's interest is as noted in the table on page 11.

For the purposes of this Report, we have segmented the Corporation's development activities for 1980 into four categories:

- completed during the year
- begun prior to 1980 and continued throughout the year
- commenced during the year
- in the planning stage.

When completed, the Corporation's interest in these developments will add in excess of \$500 million to its property portfolio.

Developments Completed During 1980

Winnipeg, Manitoba Phase one of Winnipeg Square, the 31 storey 625,000 square foot office tower and retail complex in the heart of Winnipeg, was completed and officially opened in July. At the occasion, the Winnipeg Commodity Exchange marked the official opening of its trading floor in the Commodity Exchange Tower. The retail section comprising 70,000 square feet of retail space and called The Shops of Winnipeg Square is also in operation.

Kansas City, Missouri One Pershing Square was officially opened in October. The completion of this 8 storey 236,000 square foot office building marks the first phase of the redevelopment of the 57 acre Pershing Square site. The further development of this site is planned to continue over the next ten years.

Calgary, Alberta Fifth & Fifth, the 32 storey 571,000 square foot office building in the city core was completed and officially opened, fully leased, in November.

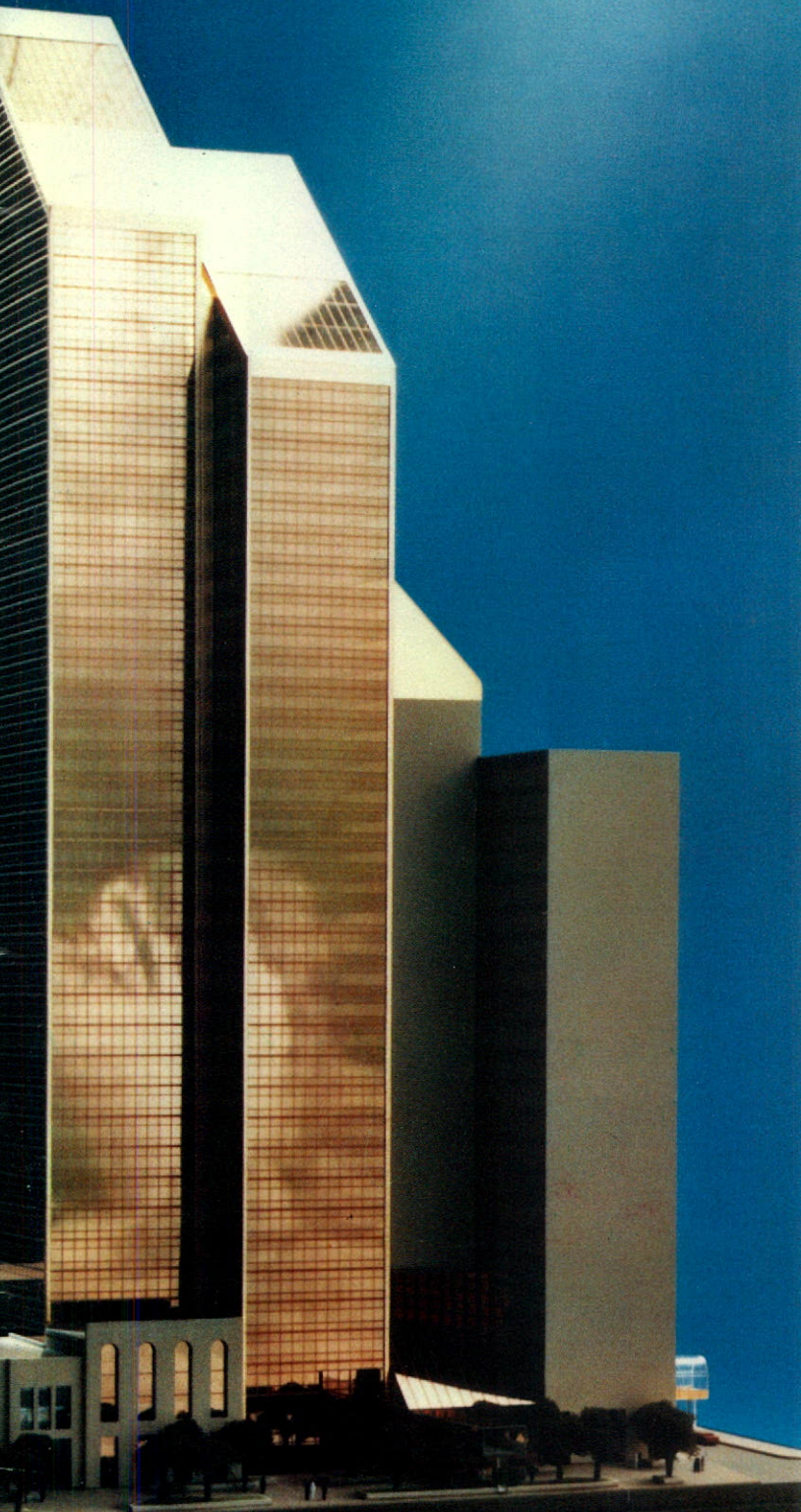
Developments Continued During 1980

Toronto, Ontario Construction of The Atrium on Bay is on schedule with completion of phase one targeted for the fall of 1981. The total rentable area of phase one of this mixed use complex is 942,000 square feet consisting of approximately 582,000 square feet of rentable office space, 130,000 square feet of rentable retail space and 230,000 square feet of parking space accommodating 547 cars. Provision is being made to incorporate an underground connection into the adjacent subway station.

Palm Beach, Florida Construction of the 167 condominium units of Versailles Court, which constitutes phase one of The Fountains of



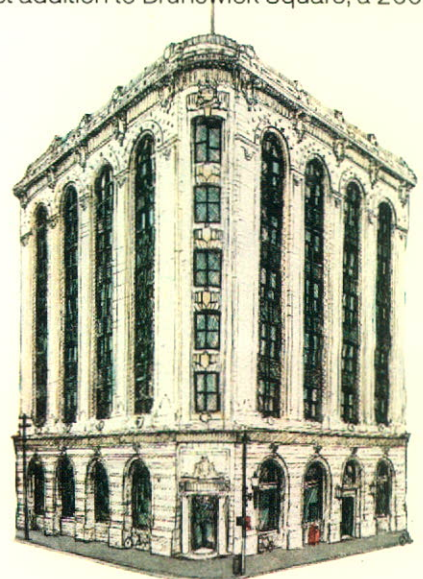
Model of Bankers Hall, Calgary, Alberta.



*Press Conference announcing Bankers Hall
R. E. Harrison—Chairman & Chief Executive Officer,
Canadian Imperial Bank of Commerce,
H. P. Milavsky—President & Chief Executive Officer,
Trizec Corporation Ltd., H. E. Wyatt—Vice Chairman,
Western Canada, The Royal Bank of Canada.*

Palm Beach, is progressing well. The models were placed on display in November and within the first five weeks sales contracts were signed for one third of the units. Fifty-four holes of golf are in play on the magnificent Von Hagge designed course. Approximately 700 additional units will be developed in phases on the 297 acre site on the south property over the next three to four years.

Saint John, New Brunswick Work on the latest addition to Brunswick Square, a 260



The artist's rendering shows the original facade of the Hollinsworth Building. Because of its recognized heritage value, it will be integrated into Bankers Hall.

room hotel to be managed by Delta Hotels Limited, continued throughout the year. The hotel will open for business in the spring of 1981.

Developments Commenced During 1980

Montreal, Quebec Construction commenced on a four floor addition to the 12 storey IBM building which forms the west side of the Place Ville Marie complex. This will add an additional 120,000 square feet of rentable space to Place Ville Marie resulting in a total of 3,052,000 square feet of office, retail and parking area. Work has progressed steadily and completion is anticipated in August, 1981.

Detroit, Michigan Ground-breaking for New Center One took place in March, 1980. The complex, being developed in joint venture with General Motors Corporation, will consist of an 8 storey 470,000 square foot office and retail atrium building, a separate garage containing space for over 1,700 cars, and a system of enclosed pedestrian skywalks which will connect the parking garage with the New Center One Building, the General Motors Headquarters Building, the Fisher Building and the existing New Center Building. The garage will be operational by the autumn of 1981 with completion of the remainder of the complex anticipated for the summer of 1982.

Developments in the Planning Stage

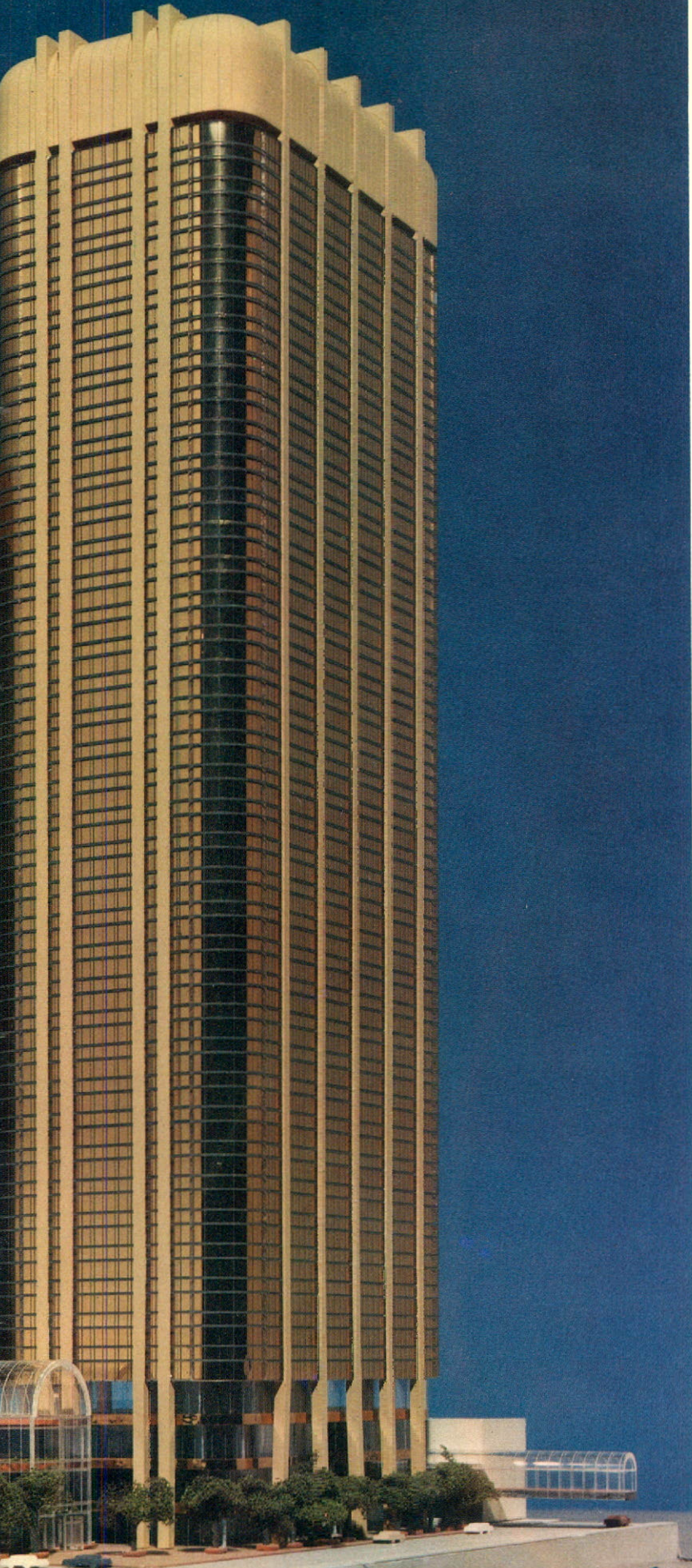
Stamford, Connecticut We are presently preparing site plans for the development, through a 66% joint venture interest, of 12 acres of property in Stamford. The site is sufficient to develop a series of office buildings to accommodate 800,000 square feet of offices, a 400 room hotel and parking for approximately 2400 cars. Construction is planned to commence in the spring of 1982. Negotiations are currently underway with several major tenants.

Montreal, Quebec Planning is in progress on the development of Place Beaver Hall, located on Beaver Hall Hill in Montreal. Current plans are for the construction of a 26 storey office building with 500,000 square feet of leasable space.

Ottawa, Ontario Planning is proceeding for an addition to the existing 463,000 square foot Carlingwood Mall. The addition will provide approximately 55,000 square feet of additional net leasable area sufficient to

Model of Western Canadian Place, Calgary, Alberta.





*Trizec's Planning Team Eastern Division.
Phillip Gooch—Director of Planning, Jack Rabinovitch—
Senior Vice President, Frank McGrath—Project Manager.*

accommodate 25 commercial rental units and will enhance the fashion image of the shopping centre. Completion is planned for spring 1982.

Winnipeg, Manitoba The leasing of phase one of Winnipeg Square is progressing favourably and we are studying the possibility of completing the remaining 180,000 square feet of rentable office space in the north tower, presently in shell form. We are also pursuing the hotel component for the complex.

Kansas City, Missouri We are pursuing the development of a hotel and an additional major office building on the 57 acre Pershing Square site. The General Services Administration has selected 12 acres of this site for the location of their regional Internal Revenue Service building. They are presently surveying the site and carrying out the preliminary planning.

Denver, Colorado In suburban Denver we are master planning the Park Meadows site which consists of a 50% joint venture interest in a net 460 acres. Present planning calls for an initial development of a portion of the site to include a 1,000,000 square foot regional shopping centre with five department stores and a two level mall, six four storey office buildings connected by an atrium and four ten storey office buildings to give a total of 1,500,000 square feet of office space, as well as a 250 room hotel. This will leave 280 acres for further development.

We are also studying the possibility of restoring and developing for retail use Denver's



Model of The Atrium on Bay, Toronto, Ontario.



Actual construction of The Atrium on Bay in February 1981.

historic Tivoli Brewery with the creation of 180,000 square feet of specialty stores and restaurants.

Calgary, Alberta Two major office complexes are in the design stage and two regional shopping centres are in the planning stage.

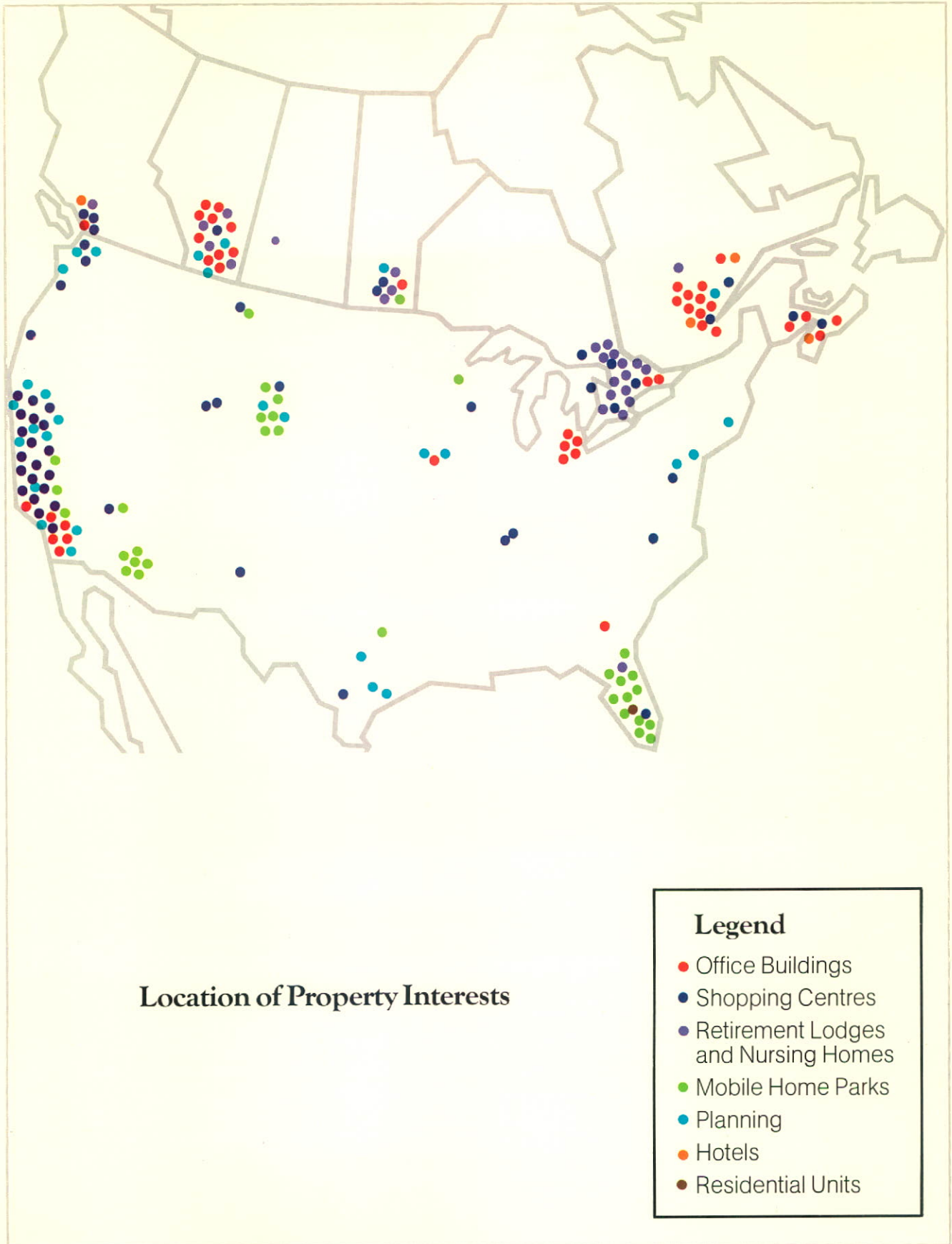
Western Canadian Place, a twin-towered complex which will house Husky's head office is being developed in joint venture with Husky Oil Operations Ltd. The twin towers of 42 and 32 stories will comprise approximately 1,100,000 square feet of net rentable space. The complex will be ready for occupancy in 1983.

Bankers Hall, the second complex totalling some 1,800,000 square feet, will consist of two office towers of approximately 50 stories each and will be joined by a spacious 70 foot high atrium hall. The west tower housing the Royal Bank's office will be golden-bronze in colour providing a distinctive contrast with the aluminum-silver of the east tower housing the offices of the Canadian Imperial Bank of Commerce. The Hollinsworth Building will be integrated into the development because of its recognized heritage value. The existing Royal Bank Building, presently owned by Trizec, will be connected with the complex by a series of stacked atriums. The linking of two major Canadian banks in the same development is considered a unique accomplishment. Work will begin on the site in the spring of 1981 with completion of the total complex expected in 1984.

Trizec has a 75 per cent interest in a joint venture which has purchased a 170 acre site in Midnapore, South Calgary. The joint venture has applied for the site to be designated an "employment centre" which will include a regional shopping centre, research centre, office, hotel, general commercial, business park and high density residential land use.

Trizec is pursuing a land use application to develop a regional shopping centre in Strathcona, West Calgary, in joint venture with the Bay.

Los Angeles, California We are proceeding with the development of a 350,000 rentable square foot office building and a separate parking structure to accommodate 1,000 cars. This will be phase two of the development of our Airport Freeway property.



Review of Operations

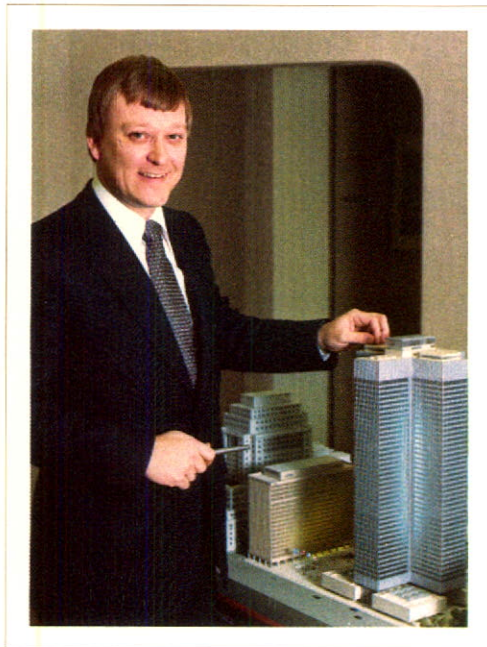
Office Buildings

Office buildings account for 57 per cent of income producing property assets. In Canada, these office buildings are in the heart of the business sections of most major cities from Halifax to Vancouver. In the United States, they are situated in Los Angeles, Kansas City, Detroit and Atlanta.

In all, there are forty-two office buildings in the Corporation's portfolio with a total gross book value at fiscal year-end of \$649,122,000. The total rentable space under administration is 20,251,000 square feet of which 66 per cent is in Canada and 34 per cent is in the United States. 96 per cent of this space is currently leased.

The leasing climate in Canadian cities has been healthy over the past year with particular improvement evident in Montreal. In the United States the leasing market is generally good.

The Corporation's tenants include a broad cross-section of financially responsible businesses and organizations including their head offices and major branches.



Rolland Barbeau—General Manager, Quebec Region with model of expansion of IBM Building, Place Ville Marie.

Place Ville Marie, Montreal, Quebec. Trizec's largest office/retail complex.





Portfolio of Office Buildings

Corporation's interest is 100% unless otherwise noted.

| | Rentable Area ¹ (Sq. ft.) |
|--|---|
| Halifax | |
| Maritime Centre | 446,000 |
| Centennial Building | 163,000 |
| Halifax Insurance Building | 82,000 |
| Saint John, New Brunswick | |
| Brunswick Square (30%) | 423,000 |
| Quebec City | |
| Place Quebec - Phase I and II | 790,000 |
| Montreal | |
| Place Ville Marie ² | 3,052,000 |
| 2020 University | 534,000 |
| BCN Building | 511,000 |
| 360 St. James Street | 316,000 |
| Domtar House | 198,000 |
| Port St. Laurent | 179,000 |
| Peel Centre Building | 160,000 |
| Orpheum Building | 156,000 |
| Drummond Medical Building | 138,000 |
| 5165 Queen Mary Road Building | 63,000 |
| Toronto | |
| The Atrium on Bay - Phase I (40%) ³ | 942,000 |
| 180 Wellington Street West Building | 249,000 |
| Yorkdale Place ³ | 121,000 |
| Winnipeg | |
| Winnipeg Square ³ | 625,000 |
| Edmonton | |
| CN Tower | 366,000 |
| Centennial Building | 253,000 |
| Calgary | |
| Calgary Place (50%) | 735,000 |
| Scotia Centre (50%) | 616,000 |
| Fifth & Fifth (75%) | 571,000 |
| Royal Bank Building | 360,000 |
| 700-6th Avenue | 230,000 |
| Petex (75%) | 117,000 |
| 9th Avenue Building | 97,000 |
| Vancouver | |
| Royal Centre | 893,000 |
| Detroit | |
| New Center One (67%) ³ | 1,032,000 |
| First National Building | 944,000 |
| Fisher Building | 920,000 |
| New Center Building | 290,000 |
| 9650 Second Boulevard | 37,000 |
| Los Angeles | |
| Marina Towers (40%) | 669,000 |
| Encino Gateway | 643,000 |
| Hollywood Center | 477,000 |
| Airport Freeway | 469,000 |
| Valley Center | 374,000 |
| Wilshire Center | 346,000 |
| Atlanta | |
| Peachtree Center Tower | 428,000 |
| Kansas City | |
| One Pershing Square (50%) ³ | 236,000 |
| | <u>20,251,000</u> |

1. Includes parking where applicable.

2. Includes expansion to IBM Tower currently under construction.

3. Classified as property under development.

Shopping Centres

Shopping centres account for 24 per cent of income producing property assets. The Corporation owns 14 shopping centres in Canada and one in the United States exclusive of those owned by Ernest W. Hahn, Inc. They are located in urban areas which have experienced rapid population growth. Most of Canada's major retailers are represented in the mix of our shopping centre tenants and a large number of national chains are represented. The total retail area under administration is 7,527,000 square feet, virtually all of which is leased.

In the past year our shopping centres have experienced excellent growth in gross sales, a reflection of their location, merchandising mix, promotional programs and maintenance standards.

In addition to a minimum rent, most shopping centre tenants pay a rental based on a percentage of gross sales enabling the Corporation to participate in the retail sales growth of its centres.



Arne Hansen—Vice President, Design and Construction for shopping centres.

Centre court of Scarborough Town Centre, Toronto, Ontario. One of Trizec's largest shopping centres.





In Scarborough Town Centre; standing, Kenner C. Ames—Senior Vice President, Shopping Centre Planning, seated, Bill Seli—General Manager, Shopping Centre Division.

Portfolio of Shopping Centres

Corporation's interest is 100% unless otherwise noted.

| | Retail Area (Sq. ft.) |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Halifax | |
| Halifax Shopping Centre | 558,000 |
| Dartmouth | |
| Dartmouth Shopping Centre | 112,000 |
| Montreal | |
| Les Galeries Normandie | 249,000 |
| Jean Talon Shopping Centre | 65,000 |
| Ottawa | |
| Carlingwood Shopping Centre | 463,000 |
| Toronto | |
| Yorkdale Shopping Centre | 1,206,000 |
| Scarborough Town Centre | 1,110,000 |
| Markham Place (50%) | 268,000 |
| Winnipeg | |
| St. Vital Shopping Centre (50%) | 627,000 |
| Unicity Mall (67%) | 474,000 |
| Calgary | |
| Southcentre (50%) | 541,000 |
| Vancouver | |
| Lougheed Mall Shopping Centre (50%) | 493,000 |
| Brentwood Shopping Centre (50%) | 441,000 |
| Crown Zellerbach | 56,000 |
| Clearwater, Florida | |
| Clearwater Mall | 864,000 |
| | <u>7,527,000</u> |

Central Park Lodges

The Corporation owns 13 retirement lodges and 11 nursing homes with accommodation for 3,834 guests. These are developed and administered under the name of Central Parks Lodges, one of the largest organizations in Canada specializing in accommodation for the elderly. The retirement lodges are specially designed to accommodate guests requiring some degree of personal or nursing care in their daily living.

Current occupancy of all units is 96%.

Mobile Home Communities

The Corporation owns 32 mobile home parks with a total of 11,307 spaces, which have been developed to the highest standards of quality accommodation. 80% of the parks are located in the sunbelt states and the rapidly growing western areas of the United States.

Current occupancy is in excess of 99%.



Spadina Road Retirement Lodge, Toronto, Ontario.



Mobile Home Park, Windmill Fort Meyers, Florida.

Portfolio of Retirement Lodges and Nursing Homes

| Retirement Lodges | | Nursing Homes | |
|-----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| | Guest Capacity | | Guest Capacity |
| Quebec | | Ontario | |
| St. Lambert | 210 | Albion Road, Toronto | 290 |
| Ontario | | Kitchener | 208 |
| Queen's Drive, Toronto | 208 | Thunder Bay | 107 |
| Thornecliffe No. 1, Toronto | 168 | Manitoba | |
| Thornecliffe No. 2, Toronto | 160 | Winnipeg No. 1 | 277 |
| Windsor | 156 | Winnipeg No. 2 | 217 |
| Ottawa No. 2 | 150 | Brandon | 89 |
| Ottawa No. 1 | 126 | Alberta | |
| Jane Street, Toronto | 126 | Edmonton | 134 |
| Spadina Road, Toronto | 122 | Calgary | 123 |
| London | 109 | Jasper Place | 100 |
| Charlotte Villa, Toronto | 80 | Grand Prairie | 88 |
| Hamilton | 75 | British Columbia | |
| Florida | | Windermere Lodge, Vancouver | 234 |
| Orlando | <u>277</u> | | |
| | <u>1,967</u> | | <u>1,867</u> |

Portfolio of Mobile Home Parks

Corporation's interest is 100% unless otherwise noted.

| Location | No. of Parks | No. of Sites |
|----------------------|--------------|--------------|
| Canada | | |
| Winnipeg (50%) | 1 | 364 |
| United States | | |
| Arizona | 6 | 1791 |
| Colorado | 6 | 2445 |
| California | 3 | 693 |
| Florida | 12 | 4584 |
| Minnesota | 1 | 319 |
| Montana | 1 | 483 |
| Nevada | 1 | 364 |
| Oklahoma | 1 | 264 |
| | | <u>11307</u> |

Portfolio of Other Properties

Corporation's interest is 100% unless otherwise noted.

| Hotels | No. of Rooms |
|---|--------------|
| Quebec-Hilton, Quebec (50%) | 572 |
| River Inn, Richmond, B.C. ¹ | 373 |
| Brunswick Square Hotel, Saint John, N.B. (30%) ² | 260 |
| | <u>1205</u> |

Residential Development

| Under Construction | No. of Units |
|------------------------------|--------------|
| The Fountains, Florida (50%) | 167 |

| Apartments | No. of Suites |
|------------|---------------|
| Halifax | <u>761</u> |

Special Report

Ernest W. Hahn, Inc.

Ernest W. Hahn, Inc. based in El Segundo, California was acquired by the Corporation in November, 1980. Hahn's principal business is the development, construction, ownership and management of regional and community shopping centres. Hahn is also a commercial general contractor in the United States.

Hahn was incorporated in 1956 as the successor to a partnership which was founded in 1946. In 1972, the firm became a public company and was listed on the national over the counter market. In November, 1980 the merger of Hahn with a United States Trizec subsidiary was consummated for an aggregate purchase consideration of approximately U.S. \$267 million.

Hahn develops and constructs regional shopping centres and manages them through a wholly owned subsidiary, Hahn Property Management Corporation of San Diego. Community shopping centres are developed by another wholly owned subsidiary, Hahn Devcorp.

Hahn currently has interests in 28 completed regional shopping centres, 7 of which are redevelopment projects. There are 8 regional shopping centres under construction, 3 of which are redevelopment projects. Another 20 regional shopping centres are in the planning stages;

2 of these are redevelopment projects. Of this total more than half are located in California. The remainder are to be found throughout the United States with a concentration in the midwest and western states. Total retail area of completed centres under administration is 21,573,000 square feet of which 98% is leased.

The operations of Hahn will be continued under the existing management team as a separate operating entity. The Chairman of the Board, Ernest W. Hahn will remain as Chief Executive Officer and Ronald E. Hahn will be President and Chief Operating Officer.

Centres Opened in 1980

Hahn completed and opened three regional shopping centres during 1980. All three were redevelopment projects. The first of these was Plaza Pasadena, in Pasadena, California with 594,000 square feet of retail area. The other two centres were Santa Monica Place in Santa Monica, California with 560,000 square feet of retail area, and Ogden City Mall in Ogden, Utah, with 710,000 square feet of retail area.

In February of 1981, the Fashion Show in Las Vegas, Nevada was opened. It consists of 815,000 square feet of retail area.

Artist's rendering of interior of Clackamas Town Center, Portland, Oregon, showing skating rink.



Centres Under Construction

There are currently 8 regional shopping centres under construction with a total retail area of approximately 6,500,000 square feet. Six of these are scheduled for completion during 1981 with the other two targeted for completion in the spring of 1982.

Of the 6 centres to be completed this year, 3 are located in California. These are: Solano Mall, a redevelopment project in Fairfield consisting of 800,000 square feet of retail area, The Courtyard in Rolling Hills Estates, consisting of 360,000 square feet of retail area and the 891,000 square foot San Mateo Fashion Island in San Mateo. An expansion of 154,000 square feet to Los Cerritos Center in Cerritos which currently has a 1,169,000 square foot retail area will also be completed this year.

In Portland, Oregon the 1,200,000 square foot Clackamas Town Center will open in March. The Mall of Memphis, in Memphis, Tennessee with a total retail area of 1,000,000 square feet is scheduled to open in the fall of this year. As previously stated, the 815,000 square foot Fashion Show in Las Vegas, Nevada opened in February 1981. The 2 centres anticipated for completion

in the spring of 1982 are both redevelopment projects. These are Santa Rosa Plaza in Santa Rosa, California with a proposed retail area of 703,000 square feet, and Long Beach Plaza in Long Beach, California with approximately 659,000 square feet of retail area.

Long term financing at fixed interest rates has been committed for 7 of the 8 centres under construction.

Centres in Planning Stages

There are currently 20 regional centres in the planning stages with a total retail area of approximately 18,000,000 square feet with planned opening dates ranging from 1982 to 1985. In each case Hahn has reached tentative agreements with one or more prospective anchor tenants and has reached or is negotiating arrangements to acquire fee or leasehold interests in the proposed sites. Site preparation is expected to commence for 5 of these new centres during 1981. Development of these projects is subject to, amongst other things, execution of contracts with landowners, anchor tenants, and where applicable, joint venture partners, obtaining zoning changes where required and compliance with environmental laws and regulations.

*University Town Center, San Diego, California.
Award winning design for mixed use development.*



Construction Division

Cost control, scheduling and quality standards are maintained through the construction division. The division handles a considerable amount of work for third-party clients but during the past few years has performed an increasing proportion of work for Hahn projects and Hahn tenants. It is the intention to reduce further third-party construction contracting.

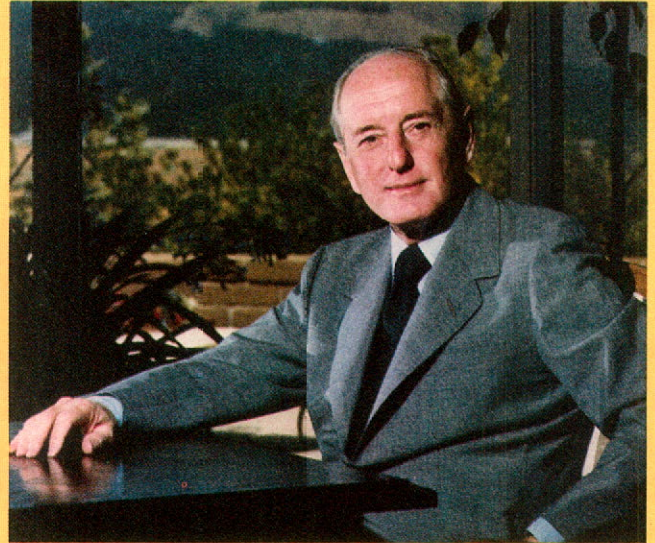
Hahn Property Management Corporation

Hahn Property Management Corporation, located in San Diego, California, performs the property management functions for Hahn shopping centres. In addition to its management functions, the firm serves as a leasing agent and a development consultant for Hahn and third parties. It currently manages 33 regional shopping centres and 6 smaller centres in California and a number of other states.

Hahn Devcorp

Located in El Segundo, California, Hahn Devcorp is a wholly owned subsidiary specializing in the development of community shopping centres and mini-malls situated in the western states. Its major tenants are supermarkets,

Sunnyvale Town Center, Sunnyvale, California. Outside patio showing redwood trees integrated with the shopping centre.



Ernest W. Hahn—Chairman and Chief Executive Officer, Ernest W. Hahn, Inc.

drug stores, theatres, restaurants, catalogue showrooms, discount stores, department stores and service-oriented retailers. The developments are usually sold upon or prior to completion.



Portfolio of Regional Shopping Centers

Operating Regional Shopping Centers

| Name (Location) | Major Stores | Company's Interest in Cash Flow | Opening Date | Total Retail Area (Sq. ft.) | Mall Store Leasable Area (Sq. ft.) |
|--|---|---------------------------------|--------------|-----------------------------|------------------------------------|
| Capital Mall Olympia, Washington | JCPenney Bon Marche Lamont's Frederick & Nelson | 50% | 10/78 | 543,000 | 218,000 |
| Carolina East Mall Greenville, North Carolina | Belk Tyler Sears 3rd dept. store | 100% | 8/79 | 346,000 | 135,000 |
| Coronado Center Albuquerque, New Mexico | The Broadway Liberty House Sears Goldwaters May D&F | 50% | 2/76 | 999,000 | 393,000 |
| Fashion Place Murray, Utah | Weinstock's Sears Nordstrom | 81% | 2/73 | 967,000 | 401,000 |
| Fort Henry Kingsport, Tennessee | JCPenney Park-Belt Sears Miller's | 100% | 3/76 | 533,000 | 194,000 |
| Fox Hills Mall Culver City, California | The Broadway May Co. JCPenney | 67% | 10/76 | 892,000 | 356,000 |
| Hawthorne Plaza Hawthorne, California | The Broadway Montgomery Ward JCPenney | 49% | 2/77 | 839,000 | 353,000 |
| La Cumbre Plaza Santa Barbara, California | Robinson's Sears | 83% | 10/67 | 479,000 | 179,000 |
| Los Cerritos Center Cerritos, California | The Broadway Ohrbach's Robinson's Sears Nordstrom | 26% | 9/71 | 1,169,000 | 486,000 |
| Marina Pacifica Village Long Beach, California | Buffums | 15% | 9/76 | 250,000 | 213,000 |
| Newmarket North Hampton, Virginia | Leggett's Miller & Rhoads Sears | 50% | 3/75 | 799,000 | 302,000 |
| Oakridge Mall San Jose, California | Montgomery Ward Macy's Bullock's | 50% | 8/78 | 801,000 | 334,000 |
| The Oaks Thousand Oaks, California | Robinson's May Co. The Broadway JCPenney Bullock's | 68% | 4/78 | 1,107,000 | 338,000 |
| Ogden City Mall Ogden, Utah | Bon Marche JCPenney Weinstock's Nordstrom | 47% | 10/80 | 710,000 | 251,000 |

| Name (Location) | Major Stores | Company's Interest in Cash Flow | Opening Date | Total Retail Area (Sq. ft.) | Mall Store Leasable Area (Sq. ft.) |
|---|--|---------------------------------|--------------|-----------------------------|------------------------------------|
| Parkway Plaza El Cajon, California | May Co. Sears | 95% | 9/72 | 875,000 | 352,000 |
| The Plaza Pasadena Pasadena, California | The Broadway May Co. JCPenney | 73% | 9/80 | 594,000 | 264,000 |
| Prestonwood Town Center Dallas, Texas | Joske's JCPenney Neiman-Marcus Montgomery Ward Lord & Taylor | 50% | 8/79 | 1,074,000 | 418,000 |
| Pueblo Mall Pueblo, Colorado | Joslin's Montgomery Ward JCPenney The Denver | 75% | 10/76 | 592,000 | 193,000 |
| Puente Hills Mall City of Industry, California | The Broadway JCPenney Robinson's Sears | 63% | 2/74 | 1,188,000 | 514,000 |
| Rimrock Mall Billings, Montana | Hennessey's Montgomery Ward The Denver | 50% | 9/75 | 586,000 | 312,000 |
| Santa Anita Fashion Park Arcadia, California | The Broadway Buffums JCPenney Robinson's | 38% | 10/74 | 978,000 | 371,000 |
| Santa Maria Town Center Santa Maria, California | Sears Gottschalk's | 46% | 7/76 | 443,000 | 239,000 |
| Santa Monica Santa Monica, California | The Broadway Robinson's | 20% | 11/80 | 560,000 | 285,000 |
| Sea Tac Mall Federal Way, Washington | Bon Marche Lamont's Peoples Sears | 35% | 8/75 | 744,000 | 282,000 |
| Sunnyvale Town Center Sunnyvale, California | Macy's Montgomery Ward 3rd dept. store | 50% | 9/79 | 703,000 | 278,000 |
| University Towne Centre San Diego, California | The Broadway Sears Robinson's | 50% | 10/77 | 878,000 | 363,000 |
| Vintage Faire Modesto, California | JCPenney Sears Gottschalk's Weinstock's Macy's | 50% | 3/77 | 1,059,000 | 320,000 |
| Westdale Mall Cedar Rapids, Iowa | Montgomery Ward JCPenney Yunker's Petersens | 35% | 10/79 | 865,000 | 288,000 |
| Total | | | | 21,573,000 | 8,632,000 |

Regional Shopping Centers Under Construction

| Name (location) | Proposed Major Stores | Company's Equity Interest | Estimated Opening | Proposed Total Retail Area (Sq. ft.) | Mall Store Leasable Area (Sq. ft.) |
|--|---|---------------------------|-------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Clackamas Town Center Portland, Oregon | Meier & Frank Nordstrom JCPenney Sears Montgomery Ward | 30% | Spring 1981 | 1,200,000 | 435,000 |
| The Fashion Show Las Vegas, Nevada | Saks Fifth Avenue Bullock's Neiman-Marcus Diamonds Goldwaters | 25% | Spring 1981 | 815,000 | 304,000 |
| Solano Mall Fairfield, California | Mervyn's JCPenney Weinstock's Montgomery Ward | 75% | Spring 1981 | 800,000 | 264,000 |
| The Courtyard Rolling Hills Estates, California | Bullock's Wilshire May Co. | 31% | Fall 1981 | 360,000 | 185,000 |
| San Mateo Fashion Island San Mateo, California | JCPenney Bullock's Liberty House Montgomery Ward | 45% | Fall 1981 | 891,000 | 330,000 |
| The Mall of Memphis Memphis, Tennessee | Dillard's JCPenney Lowenstein's/ Maison-Blanche Carter-Hawley-Hale store H.J. Wilson | 45% | Fall 1981 | 1,000,000 | 360,000 |
| Santa Rosa Plaza Santa Rosa, California | Macy's Sears Mervyn's | 75% | Spring 1982 | 703,000 | 270,000 |
| Long Beach Plaza Long Beach, California | Buffums JCPenney Montgomery Ward | 75% | Spring 1982 | 659,000 | 272,000 |
| Total | | | | 6,428,000 | 2,420,000 |

Regional Shopping Centers in Planning Stages

| Name (location) | Proposed Major Stores | Company's Equity Interest | Estimated Opening | Proposed Total Retail Area (Sq. ft.) | Mall Store Leasable Area (Sq. ft.) |
|--|---|---------------------------|-------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Palm Desert Town Center Palm Desert, California | May Co. Buffums Bonwit Teller Bullock's 5th dept. store | 70% | 1983 | 763,000 | 348,000 |
| Rogue Valley Mall Medford, Oregon | JCPenney Sears Meier & Frank 4th dept. store | 50% | 1983 | 671,000 | 265,000 |

| Name (location) | Proposed Major Stores | Company's Equity Interest | Estimated Opening | Proposed Total Retail Area (Sq. ft.) | Mall Store Leasable Area (Sq. ft.) |
|--|---|---------------------------|-------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Stevens Creek/Valley Fair San Jose/Santa Clara, California | Macy's Emporium Nordstrom | 33% | 1982 | 1,029,000 | 441,000 |
| Town & Country Houston, Texas | JCPenney Neiman-Marcus Joske's 4th dept. store | 50% | 1982 | 791,000 | 325,000 |
| Marin Mall Corte Madera, California | Macy's Bullock's | 65% | 1983 | 394,000 | 185,000 |
| Villa Plaza Tacoma, Washington | Frederick & Nelson Lamont's Peoples Nordstrom JCPenney | 43% | 1983 | 975,000 | 320,000 |
| Bridgewater Commons Bridgewater, New Jersey | Bamberger's Sears Ohrbach's JCPenney Abraham & Straus | 100% | 1983 | 1,141,000 | 400,000 |
| Burbank Center Burbank, California | Buffums Montgomery Ward JCPenney Robinson's Nordstrom | 75% | 1983 | 874,000 | 326,000 |
| Horton Plaza San Diego, California | Buffums Mervyn's Robinson's Montgomery Ward | 100% | 1983 | 635,000 | 250,000 |
| Kelso Center Kelso, Washington | JCPenney Sears Lamont's 4th dept. store | 75% | 1983 | 447,000 | 204,000 |
| North Country Fair Escondido, California | JCPenney Robinson's Buffums May Co. The Broadway Bullock's | 40% | 1983 | 1,110,000 | 384,000 |
| Northeast Mall Houston, Texas | JCPenney Sears Montgomery Ward Joske's 5th dept. store 6th dept. store | 85% | 1984 | 1,253,000 | 417,000 |
| Novato Center Novato, California | Macy's JCPenney 3rd dept. store | 85% | 1983 | 788,000 | 307,000 |
| San Antonio Center San Antonio, Texas | 5 dept. stores to be named | 50% | 1984 | 1,000,000 | 400,000 |

| Name (Location) | Proposed Major Stores | Company's Equity Interest | Estimated Opening | Proposed Total Retail Area (Sq. ft.) | Mall Store Leasable Area (Sq. ft.) |
|---|--|---------------------------|-------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Santee Center Santee, California | The Broadway Walker Scott JCPenney 4th dept. store 5th dept. store | 50% | 1983 | 1,056,000 | 305,000 |
| Sierra Vista Center Clovis, California | Weinstock's Macy's Gottschalk's Mervyn's 5th dept. store | 50% | 1983 | 1,096,000 | 345,000 |
| Woodbridge Mall Woodbridge, Virginia | Woodward & Lothrop Sears JCPenney Hecht's Montgomery Ward Leggett's | 85% | 1984 | 1,350,000 | 480,000 |
| Rancho Cucamonga Center Rancho Cucamonga, California | The Broadway May Co. Walker Scott 4th dept. store 5th dept. store 6th dept. store | 75% | 1985 | 1,160,000 | 300,000 |
| Bakersfield Center Bakersfield, California | Dept. stores to be named | 50% | 1985 | 600,000 | 240,000 |
| Mt. Carmel San Diego, California | 4 dept. stores to be named | 50% | 1985 | 890,000 | 350,000 |
| Total | | | | 18,023,000 | 6,592,000 |



Prestonwood Town Center, Dallas, Texas. Part of the centre court.

Plaza Pasadena, Pasadena, California. Arch at main entrance to shopping centre.

Analysis of Property Interests

| (\$000's) | Total | Office Buildings | Shopping Centres | Retirement Lodges | Mobile Homes | Hotels | Apartment Buildings* | Properties Under Development | Properties Held for Development |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|---------------|---------------|----------------------|------------------------------|---------------------------------|
| Gross Book Value | | | | | | | | | |
| As at October 31, 1980 | | | | | | | | | |
| Maritimes | 90,316 | 49,345 | 19,780 | — | — | — | 16,560 | 3,203 | 1,428 |
| Quebec | 299,560 | 235,797 | 7,803 | 7,744 | — | 14,175 | — | 10,978 | 23,063 |
| Ontario | 183,205 | 6,587 | 108,173 | 44,047 | — | 1,255 | — | 21,755 | 1,388 |
| Western | 287,635 | 139,615 | 58,921 | 21,951 | 1,412 | 15,293 | — | 30,997 | 19,446 |
| United States | 301,521 | 136,068 | 45,826 | 5,874 | 58,228 | — | — | 32,172 | 23,353 |
| Total | 1,162,237 | 567,412 | 240,503 | 79,616 | 59,640 | 30,723 | 16,560 | 99,105 | 68,678 |
| Total (Including Hahn) | 2,008,237 | 567,412 | 1,086,503 | 79,616 | 59,640 | 30,723 | 16,560 | 99,105 | 68,678 |
| As at October 31, 1979 | 1,015,567 | 530,191 | 211,192 | 69,875 | 58,913 | 35,130 | 16,160 | 62,805 | 31,301 |
| As at October 31, 1978 | 922,779 | 484,385 | 153,833 | 68,571 | 56,291 | 34,639 | 16,062 | 69,005 | 39,993 |

Income

| | | | | | | | | Other Income |
|---|---------|---------|--------|--------|--------|--------|-------|--------------|
| For the year ended October 31, 1980 | | | | | | | | |
| Operating revenue | 248,606 | 120,007 | 49,339 | 39,198 | 24,806 | 11,605 | 3,546 | 105 |
| Operating expense | 105,099 | 40,850 | 12,948 | 28,057 | 12,722 | 8,948 | 1,574 | — |
| Property taxes | 29,595 | 18,993 | 7,236 | 1,447 | 958 | 636 | 325 | — |
| Net operating income before interest and general and administrative expense | 113,912 | 60,164 | 29,155 | 9,694 | 11,126 | 2,021 | 1,647 | 105 |
| For the year ended October 31, 1979 | | | | | | | | |
| | 98,580 | 54,064 | 22,408 | 8,391 | 9,971 | 1,313 | 1,952 | 481 |
| For the year ended October 31, 1978 | | | | | | | | |
| | 85,328 | 47,443 | 19,913 | 6,809 | 8,036 | 741 | 1,780 | 606 |

*Sold subsequent to year end

Eleven Year Financial Review

(\$000's)

| Consolidated Balance Sheet | Proforma (Including Hahn) | Year ended October 31 | | | |
|--|---------------------------------|-----------------------|-----------|----------|----------|
| | | 1980 | 1979 | 1978 | 1977 |
| Assets | | | | | |
| Properties | 2,008,237 | 1,162,237 | 1,015,567 | 922,779 | 890,657 |
| Accumulated depreciation | (75,570) | (75,570) | (64,136) | (53,776) | (45,221) |
| | 1,932,667 | 1,086,667 | 951,431 | 869,003 | 845,436 |
| Investments | 31,761 | 25,761 | 35,227 | 34,108 | 30,586 |
| Other assets | 169,132 | 187,132 | 50,260 | 53,638 | 55,585 |
| | 2,133,560 | 1,299,560 | 1,036,918 | 956,749 | 931,607 |
| Liabilities | | | | | |
| Long term debt | 1,459,342 | 834,342 | 706,890 | 655,378 | 656,004 |
| Accounts payable and accrued liabilities | 153,720 | 68,720 | 58,026 | 46,203 | 45,127 |
| Bank advances | 4,542 | 542 | 1,969 | 2,535 | 12,039 |
| Deferred income taxes | 113,553 | 79,553 | 62,563 | 49,248 | 39,880 |
| Minority interest | — | — | — | 25 | 451 |
| | 1,731,157 | 983,157 | 829,448 | 753,389 | 753,501 |
| Shareholders' equity | 402,403 | 316,403 | 207,470 | 203,360 | 178,106 |
| | 2,133,560 | 1,299,560 | 1,036,918 | 956,749 | 931,607 |

Consolidated Statement of Income

| | | | | |
|-----------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Operating revenue | 249,898 | 225,086 | 201,201 | 173,202 |
| Expenses | 204,377 | 189,377 | 174,178 | 154,506 |
| Operating profit | 45,521 | 35,709 | 27,023 | 18,696 |
| Depreciation | 12,399 | 10,542 | 9,304 | 8,182 |
| Minority interest | — | — | 18 | 42 |
| Income taxes | 17,164 | 13,292 | 9,378 | 5,752 |
| Net operating income | 15,958 | 11,875 | 8,323 | 4,720 |
| Non-operating (loss) income | (39) | (104) | 77 | 104 |
| Net income | 15,919 | 11,771 | 8,400 | 4,824 |

Cash Flow From Operations

| | | | |
|--------|--------|--------|--------|
| 45,367 | 35,695 | 27,276 | 19,015 |
|--------|--------|--------|--------|

Per Common Share

| | | | | |
|--|----------|----------|----------|----------|
| Net operating income | \$.85 | \$.75 | \$.60 | \$.50 |
| Net income | \$.84 | \$.74 | \$.61 | \$.51 |
| Dividends | \$.65 | \$.58 | \$.53 | \$.50 |
| Cash Flow | \$ 3.45 | \$ 3.00 | \$ 2.40 | \$ 2.08 |
| Average number of common shares (000's) | 11,307 | 10,615 | 10,560 | 9,050 |
| Shareholders' equity based on number of common shares outstanding at year end of (000's) | \$ 17.64 | \$ 14.33 | \$ 14.13 | \$ 14.03 |
| | 13,743 | 10,710 | 10,570 | 10,555 |

| | | | | | Year ended December 31 | |
|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
| 1976 | 1975 | 1974 | 1973 | 1972 | 1971 | 1970 |
| 843,095 (37,409) | 867,811 (34,245) | 823,009 (27,886) | 644,704 (21,635) | 562,708 (17,949) | 497,220 (13,873) | 253,720 (9,879) |
| 805,686 | 833,566 | 795,123 | 623,069 | 544,759 | 483,347 | 243,841 |
| 32,933 | 21,247 | 9,975 | 10,763 | 3,685 | 3,987 | 3,658 |
| 57,746 | 66,066 | 52,415 | 44,851 | 40,916 | 29,086 | 12,100 |
| 896,365 | 920,879 | 857,513 | 678,683 | 589,360 | 516,420 | 259,599 |
| 658,349 | 699,125 | 650,313 | 495,227 | 433,285 | 379,178 | 213,079 |
| 50,564 | 44,263 | 43,781 | 42,294 | 33,177 | 23,956 | 7,551 |
| 36,149 | 31,012 | 29,978 | 18,246 | 9,843 | 8,028 | — |
| 34,503 | 29,136 | 22,395 | 16,232 | 11,093 | 7,774 | — |
| 771 | 1,499 | 1,021 | 491 | 465 | 1,014 | 213 |
| 780,336 | 805,035 | 747,488 | 572,490 | 487,863 | 419,950 | 220,843 |
| 116,029 | 115,844 | 110,025 | 106,193 | 101,497 | 96,470 | 38,756 |
| 896,365 | 920,879 | 857,513 | 678,683 | 589,360 | 516,420 | 259,599 |
| 162,799 | 173,938 | 144,364 | 113,261 | 104,368 | 84,799 | 41,672 |
| 146,916 | 156,296 | 126,496 | 98,739 | 92,590 | 75,774 | 37,819 |
| 15,883 | 17,642 | 17,868 | 14,522 | 11,778 | 9,025 | 3,853 |
| 7,579 | 7,828 | 6,293 | 4,541 | 4,073 | 3,308 | 1,698 |
| 280 | 479 | 229 | 225 | 168 | — | — |
| 4,661 | 6,101 | 6,382 | 5,075 | 3,361 | 2,336 | — |
| 3,363 | 3,234 | 4,964 | 4,681 | 4,176 | 3,381 | 2,155 |
| 647 | (310) | 1,092 | 1,132 | 45 | — | 460 |
| 4,010 | 2,924 | 6,056 | 5,813 | 4,221 | 3,381 | 2,615 |
| 15,950 | 17,570 | 17,696 | 14,254 | 11,728 | 9,085 | 3,913 |
| \$.43 | \$.43 | \$.67 | \$.64 | \$.58 | \$.53 | \$.74 |
| \$.52 | \$.39 | \$.82 | \$.80 | \$.59 | \$.53 | \$.90 |
| \$.50 | \$.50 | \$.45 | \$.35 | \$.20 | — | — |
| \$ 2.05 | \$ 2.32 | \$ 2.40 | \$ 1.95 | \$ 1.63 | \$ 1.43 | \$ 1.35 |
| 7,762 | 7,576 | 7,385 | 7,312 | 7,189 | 6,368 | 2,899 |
| \$ 14.95 | \$ 14.93 | \$ 14.88 | \$ 14.46 | \$ 13.97 | \$ 13.52 | \$11.18 |
| 7,763 | 7,760 | 7,395 | 7,343 | 7,267 | 7,138 | 3,468 |

Financial Review

Cash flow from operations for the year totalled \$45,367,000 (1979—\$35,695,000) or \$3.45 per common share (1979—\$3.00). This increase was achieved during a period of fluctuating high interest rates and resulted from:

- the Corporation's leasing policy, which blends short and long term leases on prime real estate properties on terms which are absolutely net or provide for the recovery from tenants of increases in operating expenses and property taxes
- the financing of the Corporation's property portfolio with long term debt at fixed interest rates which protect the Corporation from the effect of interest rate fluctuations
- professional building management with strict control over operating costs and overhead expenses exercised through advanced management information systems
- the common and preferred share equity financings completed over the past four years and continued in the year under review
- the contribution made for a full year by properties which came on stream in the latter half of 1979.

The continuation in the growth of the Corporation's cash flow from operations is assured as the leasing of new properties and the re-leasing of existing properties at rising market rental rates provides a sustainable and predictable cash flow of a recurring nature. In addition, the positive effects of after-tax financings in the form of income debentures and preferred shares accelerate from the third anniversary of their issue due to the compounding of interest savings. The Corporation will derive considerable benefit in the coming year from these financings.

Net income for the same period amounted to \$15,919,000 or 84.4¢ per common share (1979—\$11,771,000 and 74.1¢ respectively), representing a substantial increase over the previous year. The leasing policies mentioned previously, achieved an 11% increase in revenues over 1979, while the cost control disciplines limited the increase in expenses to 8%.

In September 1980, the Corporation completed a one for five common share rights issue at \$32 per share. The proceeds of this issue amounting to \$73,000,000 together with the proceeds of three issues of Preferred Shares amounting to \$86,000,000, were utilized to finance in part the acquisition of Ernest W. Hahn, Inc. Following these issues, the shareholders' equity in the Corporation has increased to approximately \$400,000,000 compared to \$207,470,000 at October 31, 1979. The significant increase in equity will enable the Corporation to maintain its low debt to equity ratio and facilitate its ability to obtain financing on favourable terms.



Kevin Benson — Vice President & Treasurer, Michael Cornelissen — Senior Vice President Finance & Administration, Joe Killi — Controller.

The Corporation maintains a policy of arranging long term financing for projects in advance of the commencement of construction. In the past these financings have been pre-committed at fixed interest rates and have enabled the Corporation to limit the amount of its financing subject to prime rate fluctuations to less than 15% of its total debt. A substantial portion of this 15% is represented by construction financing for which long term mortgage financing has been committed at fixed interest rates, and by income debentures which are partially protected from the effects of movements in prime rates.

While the Corporation has been successful in continuing to arrange fixed rate long term loans during the last year, it anticipates that a number of planned development opportunities may have to be financed at terms which include a participation in revenues or cash flows by the lender. However in view of the fact that the initial coupon for this type of financing is generally lower than that for a fixed rate financing, the Corporation does not anticipate a reduction in its cash flows from such projects.

The Corporation maintains committed five year facilities with its bankers in excess of \$175,000,000, most of which are available for drawdown in either Canadian or United States dollars and of which no more than \$30,000,000 are traditionally drawn at any time. The balance of these facilities, together with the cash flow generated by the Corporation, enable the maximum advantage to be taken of investment opportunities and temporary "windows" in the financing markets.

Consideration will also be given to the development of a limited number of projects without long term financing being arranged in advance. In such cases the Corporation would arrange interim financing for each project but limit such financings to a total of not more than the committed undrawn general corporate facilities. Long term loans for these projects would be arranged as the project neared completion and the requirements for immediate funding by lenders accommodated.

Consolidated Balance Sheet

as at October 31, 1980 (\$000's)

| Assets | Proforma (note 2) | 1980 | 1979 |
|--|----------------------|-----------|-----------|
| Properties (notes 4 and 5) | 2,008,237 | 1,162,237 | 1,015,567 |
| Accumulated depreciation | 75,570 | 75,570 | 64,136 |
| | 1,932,667 | 1,086,667 | 951,431 |
| Investments (note 6) | 31,761 | 25,761 | 35,227 |
| Cash (note 7) | 31,575 | 129,575 | 2,353 |
| Accounts receivable (note 8) | 87,522 | 35,522 | 32,096 |
| Deposits | 4,735 | 4,735 | 1,176 |
| Prepaid expenses and deferred charges | 45,300 | 17,300 | 14,635 |
| | 2,133,560 | 1,299,560 | 1,036,918 |
| Liabilities | | | |
| Long term debt, secured (note 9) | 1,459,342 | 834,342 | 706,890 |
| Accounts payable and accrued liabilities | 153,720 | 68,720 | 58,026 |
| Bank advances, secured | 4,542 | 542 | 1,969 |
| Deferred income taxes | 113,553 | 79,553 | 62,563 |
| | 1,731,157 | 983,157 | 829,448 |
| Shareholders' Equity | | | |
| Capital stock (note 10) | 379,866 | 293,866 | 187,439 |
| Retained income | 22,537 | 22,537 | 20,031 |
| | 402,403 | 316,403 | 207,470 |
| | 2,133,560 | 1,299,560 | 1,036,918 |

Auditors' Report

The Shareholders of Trizec Corporation Ltd.

We have examined the consolidated balance sheet of Trizec Corporation Ltd. as at October 31, 1980 and the consolidated statements of income, retained income, cash flow from operations and changes in financial position for the year then ended. Our examination was made in accordance with generally accepted auditing standards, and accordingly included such tests and other procedures as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion, these consolidated financial statements present fairly the financial position of the Corporation as at October 31, 1980 and the results of its operations and the changes in its financial position for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.

Signed on behalf of the board

Harold P. Milavsky, Director

E. J. Courtois, Director

Consolidated Statement of Income

for the year ended October 31, 1980 (\$000's)

| | 1980 | 1979 |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Operating revenue | 248,606 | 223,907 |
| Interest and other income | 1,292 | 1,179 |
| | <u>249,898</u> | <u>225,086</u> |
| Operating expense | 105,099 | 93,972 |
| General and administrative expense | 10,446 | 9,694 |
| Property taxes | 29,595 | 31,355 |
| Interest | 59,237 | 54,356 |
| | <u>204,377</u> | <u>189,377</u> |
| Operating profit (note 4) | <u>45,521</u> | <u>35,709</u> |
| Depreciation | 12,399 | 10,542 |
| Income taxes | 17,164 | 13,292 |
| | <u>29,563</u> | <u>23,834</u> |
| Net operating income | <u>15,958</u> | <u>11,875</u> |
| Non-operating loss (note 11) | 39 | 104 |
| Net income | <u><u>15,919</u></u> | <u><u>11,771</u></u> |
| Per common share (note 12) | | |
| Net operating income—basic | 84.7¢ | 75.1¢ |
| —fully diluted | 84.6¢ | 73.9¢ |
| Net income —basic | 84.4¢ | 74.1¢ |
| —fully diluted | 84.3¢ | 73.0¢ |

Consolidated Statement of Retained Income

for the year ended October 31, 1980 (\$000's)

| | 1980 | 1979 |
|--|----------------------|----------------------|
| Net income | 15,919 | 11,771 |
| Dividends—preferred | 6,250 | 3,935 |
| —common (65¢ per common share, 1979—57.5¢) | 7,163 | 6,111 |
| | <u>2,506</u> | <u>1,725</u> |
| Retained income at beginning of year | 20,031 | 18,306 |
| Retained income at end of year | <u><u>22,537</u></u> | <u><u>20,031</u></u> |

Notes to Consolidated Financial Statements

as at October 31, 1980

1. Accounting Policies

(a) General

The Corporation's accounting policies and its standards of financial disclosure are in accordance with the recommendations of the Canadian Institute of Public Real Estate Companies (CIPREC) of which it is a member. The consolidated financial statements have been prepared in accordance with generally accepted accounting practices as prescribed by the Canadian Institute of Chartered Accountants.

(b) Principles of consolidation

The consolidated financial statements include:

(i) The accounts of all companies in which the Corporation holds an interest in excess of 50%.

(ii) The accounts of all incorporated and unincorporated joint ventures and partnerships to the extent of the Corporation's proportionate interest in their respective assets, liabilities, revenue and expense.

(c) Foreign exchange

Translation of United States dollars has been made at the following rates of exchange:
 Properties and investments at the rates prevailing at the dates of acquisition;
 Long term debt at the rates prevailing at the dates of receipt;
 Other assets and liabilities at the rate prevailing at the date of the balance sheet;
 Revenue and expense at the average rate for the year.

(d) Properties

(i) Properties are valued at cost (including development expense) plus the attributable excess of the cost of shares of certain subsidiaries over the net asset value acquired.

(ii) The cost of properties under development and properties held for development includes direct operating expense, property taxes and mortgage interest, net of operating revenue, and the applicable portion of general and administrative expense and interest on general borrowings. Properties under development are deemed to become income producing upon achieving a break-even point in net cash flow after debt amortization within a reasonable period of time having regard to the nature of the asset.

(iii) Depreciation is based on the sinking fund method under which an increasing amount consisting of a

fixed annual sum together with interest compounded at the rate of 4% per annum is charged to income so as to fully depreciate the buildings and improvements over their estimated lives of from 40 to 60 years.

2. Subsequent Event – Purchase of Ernest W. Hahn, Inc.

On May 19, 1980 the Corporation, through U.S. subsidiaries, entered into stock purchase agreements with certain shareholders of Ernest W. Hahn, Inc. ("Hahn") to purchase approximately 49% of its outstanding shares and a merger agreement pursuant to which it would acquire the balance of the Hahn shares in each case for a net consideration of U.S. \$54.42 per share.

The transactions were approved at a special meeting of Hahn shareholders on November 3, 1980 and were consummated on November 17, 1980 for an aggregate purchase consideration of U.S. \$267,000,000.

Hahn is a California company engaged in the development, ownership and management of regional shopping centers located principally in the southwestern part of the United States.

The proforma consolidated balance sheet takes into effect the acquisition of Hahn on the basis of its unaudited financial statements as at August 31, 1980 as if the purchase and the subsequent financings had taken place on October 31, 1980.

The financing arrangements for the acquisition were finalized prior to the end of November, 1980 with the major portion completed as at October 31, 1980. Details of the financing arrangements in equivalent Canadian dollars are:

| | (\$000's) |
|---------------------------------------|-----------|
| Rights issue (note 10, e) | 73,000 |
| Preferred share issues (note 10, f)* | 61,000 |
| Senior debentures | 50,000 |
| Second mortgage bond | 12,000 |
| Bank advances | 22,000 |
| Notes due to former Hahn shareholders | 88,000 |
| | 306,000 |

*Net of income debentures repaid from proceeds of issue

3. Joint Ventures

The following amounts included in the consolidated financial statements represent the Corporation's proportionate interest in incorporated and unincorporated joint ventures and partnerships:

| | 1980 (\$000's) | 1979 (\$000's) |
|-------------|-------------------|-------------------|
| Assets | 265,881 | 203,989 |
| Liabilities | 200,117 | 130,110 |
| Revenue | 24,160 | 32,777 |
| Expense | 18,188 | 28,622 |

The Corporation is contingently liable for obligations of its associates in joint venture developments. In each case, all of the assets of the joint venture are available for the purpose of satisfying such obligations.

4. Properties

| | 1980 (\$000's) | 1979 (\$000's) |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| (a) Properties comprise: | | |
| Income producing | 994,454 | 921,461 |
| Under development | 99,105 | 62,805 |
| Held for development | 68,678 | 31,301 |
| | <u>1,162,237</u> | <u>1,015,567</u> |

(b) The following net development expenses have been capitalized:

| | | |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Operating expense | 2,272 | 2,571 |
| General and administrative expense | 1,867 | 1,944 |
| Property taxes | 1,496 | 1,175 |
| Interest | 15,338 | 10,414 |
| | <u>20,973</u> | <u>16,104</u> |
| Less operating revenue | 4,398 | 4,593 |
| | <u>16,575</u> | <u>11,511</u> |

(c) Properties carried at a net book value of approximately \$515,693,000 (1979—\$470,093,000) are situated on land held under leases or agreements expiring in the years 2008 to 2081.

(d) The Corporation's share of further expenditures required to complete development projects will amount to an estimated \$330,260,000 (1979—\$81,477,000) for which financing has been arranged.

5. Segmented Information

The following information represents the distribution of the Corporation's operations between Canada and the United States.

| | 1980 (\$000's) | 1979 (\$000's) |
|---|-------------------|-------------------|
| (a) Operating revenue | | |
| —Canada | 186,494 | 169,820 |
| —United States | 62,112 | 54,087 |
| | <u>248,606</u> | <u>223,907</u> |
| (b) Net operating income before interest and general and administrative expense | | |
| —Canada | 85,717 | 74,060 |
| —United States | 28,195 | 24,520 |
| | <u>113,912</u> | <u>98,580</u> |
| Interest | 59,237 | 54,356 |
| General and administrative expense | 10,446 | 9,694 |
| | <u>44,229</u> | <u>34,530</u> |
| Interest and other income | 1,292 | 1,179 |
| Operating profit | <u>45,521</u> | <u>35,709</u> |
| (c) Properties net of accumulated depreciation | | |
| —Canada | 831,005 | 737,686 |
| —United States | 255,662 | 213,745 |
| | <u>1,086,667</u> | <u>951,431</u> |

6. Investments

| | 1980 (\$000's) | 1979 (\$000's) |
|---|-------------------|-------------------|
| Notes receivable on balances of sale | 28,669 | 25,273 |
| Advances (from) to joint venture partners | (2,908) | 9,954 |
| | <u>25,761</u> | <u>35,227</u> |

7. Cash

| | 1980 (\$000's) | 1979 (\$000's) |
|--|-------------------|-------------------|
| On hand | 1,900 | 2,353 |
| Proceeds of financing for use in Hahn acquisition on November 17, 1980 | 99,650 | — |
| Long term financing drawn down in advance of construction, in escrow | 28,025 | — |
| | <u>129,575</u> | <u>2,353</u> |

8. Accounts Receivable

Accounts receivable include \$10,173,000 (1979—\$5,902,000) provided to a trustee under the terms of employee share purchase plans, loaned to purchase fully paid common shares of the Corporation. The shares are held as security for the loans.

9. Long Term Debt, secured

Long term debt maturities are:

| | Average weighted Interest rates as at October 31, 1980 % | Years ending October 31, | | | | | | | Total** |
|--|---|--------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|------------|---------|
| | | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 | 1985 | Subsequent | |
| Debt subject to regular amortization | | | | | | | | | |
| Mortgage loans and bonds | 9.3 | — | 12,205 | 16,946 | 17,109 | 18,051 | 21,863 | 486,372 | 572,546 |
| Debt not subject to regular amortization | | | | | | | | | |
| Mortgages | 8.8 | — | 156 | — | — | — | — | 2,196 | 2,352 |
| Bank loans—secured | 12.2 | — | 419 | 150 | — | — | — | 13,741 | 14,310 |
| —unsecured | 12.2 | — | — | — | — | — | — | 30,491 | 30,491 |
| Notes payable | 12.1 | — | 4,003 | 2,581 | 10,702 | 21 | 22 | 30,978 | 48,307 |
| Senior debentures | 10.4 | — | 2,822 | 8,909 | 2,089 | 2,950 | 2,950 | 58,275 | 77,995 |
| Income debentures | 7.5 | — | 10,000 | — | 25,000 | — | — | — | 35,000 |
| Construction and development loans* | 13.8 | — | 8,312 | — | — | — | — | 44,549 | 52,861 |
| Convertible notes, unsecured | 7.0 | — | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 215 | 480 |
| Maturities as at October 31, 1980 | | — | 37,970 | 28,639 | 54,953 | 21,075 | 24,888 | 666,817 | 834,342 |
| Maturities as at October 31, 1979 | | 55,913 | 19,054 | 26,994 | 42,939 | 34,998 | — | 526,992 | 706,890 |

* Construction and development loan maturities reflect the terms of long term financing commitments.

** Long term debt includes \$251,580,000 (1979—\$204,827,000) repayable in United States dollars of \$242,899,000 (1979—\$203,515,000)

10. Capital Stock

| | 1980 (\$000's) | 1979 (\$000's) |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| (a) Authorized | | |
| Preferred | | |
| First Preferred | | |
| Shares without | | |
| nominal or par value | | |
| issuable in series | | |
| (1979—2,000,000 | | |
| Preferred Shares, | | |
| aggregate consider- | | |
| ation not to exceed | | |
| \$80,000,000) | unlimited | 80,000 |
| Second Preferred | | |
| Shares without | | |
| nominal or par value | | |
| issuable in series | unlimited | — |
| Common | | |
| Shares without nom- | | |
| inal or par value | | |
| (1979—12,000,000 | | |
| shares) | unlimited | 170,000 |
| | | <u>250,000</u> |
| (b) Issued | | |
| Preferred | | |
| 740,000 First | | |
| Preferred Shares | | |
| Series AA issued for | | |
| \$100 per share | | |
| (1979—540,000 Preferred | | |
| Shares Series A of | | |
| \$100 par value) | 74,000 | 54,000 |
| Common | | |
| 13,743,292 shares. | | |
| (1979—10,710,381 | | |
| shares) | 219,086 | 132,659 |
| Contributed surplus | 780 | 780 |
| | <u>293,866</u> | <u>187,439</u> |

(c) The Corporation was continued under the Canada Business Corporations Act pursuant to a Certificate of Continuance dated March 31, 1980. This Act permits the Corporation to issue an unlimited number of shares of any particular class.

(d) On November 14, 1979 all Preferred Shares Series A were repurchased out of capital for cancellation. On the same date the Corporation issued 540,000 First Preferred Shares Series AA for a consideration of \$100 each and on November 15, 1979 a further 200,000 First Preferred Shares Series AA were issued for a consideration of \$100 each, for a total consideration of \$74,000,000.

(e) On September 3, 1980 the Corporation closed a rights issue, underwritten by its major shareholder and a parent company thereof, which entitled shareholders to subscribe for common shares of the Corporation on a one for five basis at \$32 per share. 2,286,484 common shares were subscribed for total proceeds of \$73,167,000.

(f) On November 27, 1980 the Corporation issued 200,000 First Preferred Shares Series BB for a consideration of \$100 each and 250,000 Second Preferred Shares Series A for a consideration of \$100 each, for a total consideration of \$45,000,000. On the same date the Corporation issued 350,000 Second Preferred Shares Series B for a consideration of U.S. \$100 each, for a total consideration of U.S. \$35,000,000.

(g) Dividends on First Preferred Shares Series AA and Series BB and on Second Preferred Shares Series A are cumulative and payable quarterly at an annual rate of 1½% plus half of the prime lending rate. Dividends on Second Preferred Shares Series B are cumulative and payable quarterly at an annual rate of rate of 1½% plus half the prime lending rate applicable to United States dollar loans made in Canada.

(h) All preferred shares issued as at October 31, 1980 and those issued on November 27, 1980 are redeemable by the Corporation at the amount paid up thereon at any time after the December 31 next following the third anniversary of the date of their initial issue. The Corporation will offer to purchase for cancellation annually at the amount paid up thereon 5% of all preferred shares then held by each holder.

The Corporation will offer to purchase at the amount paid up thereon all preferred shares outstanding on December 31 next following the tenth anniversary of the date of their initial issue. All offers to purchase by the Corporation may be accepted or rejected by individual holders of the preferred shares. The Corporation is obligated to redeem at the amount paid up thereon all preferred shares outstanding on December 31 next following the twentieth anniversary of the date of their initial issue.

(i) During the year, the Corporation's issued capital was increased by:

| | 1980 (shares) | 1979 (shares) | 1980 (\$000's) | 1979 (\$000's) |
|---|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| (i) common shares on the exercise of the rights issue | 2,286,484 | — | 73,167 | — |
| (ii) common shares on the conversion of debt | 567,127 | 26,778 | 8,107 | 383 |
| (iii) common shares on the exercise of employee share purchase and option plans | 179,300 | 114,100 | 5,153 | 2,002 |
| (iv) Preferred Shares Series A repurchased | (540,000) | — | (54,000) | — |
| (v) First Preferred Shares Series AA | 740,000 | — | 74,000 | — |
| | | | <u>106,427</u> | <u>2,385</u> |

(j) As at October 31, 1980 422,795 common shares were reserved for conversion of certain debt and the exercise of share options as follows:

| | Common Shares Reserved | Conversion or Exercise Price | Exercisable |
|--|------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 239,532 7% convertible notes due December 31, 1990 | 15,969 | \$15.00 | On or before December 31, 1980 |
| 240,391 7% convertible (1971) notes due December 31, 1990 | 16,026 | 15.00 | On or before December 31, 1980 |
| Share options granted—March 17, 1977 | 6,900 | 11.02 | 20% annually to March 17, 1982 |
| April 21, 1977 | 1,600 | 11.70 | 20% annually to April 21, 1982 |
| July 6, 1978 | 17,200 | 13.50 | 20% annually to July 6, 1983 |
| June 29, 1979 | 23,000 | 17.88 | 20% annually to June 29, 1984 |
| July 10, 1980 | 51,700 | 30.60 | 20% annually to July 10, 1985 |
| Sept. 9, 1980 | 2,900 | 32.85 | 20% annually to Sept. 9, 1985 |
| Oct. 9, 1980 | 5,000 | 40.50 | 20% annually to Oct. 9, 1985 |
| Share options reserved but not granted | 40,000 | | |
| 1980 Management Share Purchase Plan reserved but not granted | 242,500 | | |
| | <u>422,795</u> | | |

11. Non-Operating Loss

| | 1980 (\$000's) | 1979 (\$000's) |
|--|-------------------|-------------------|
| Net loss from sales of properties net of deferred income taxes of \$421,000 (1979—\$341,000) | <u>39</u> | <u>104</u> |

12. Per Share Calculations

- (a) Net operating income, net income and cash flow from operations per common share have been calculated on the weighted average number of shares outstanding after providing for preferred share dividends on an accrual basis.
- (b) Fully diluted net operating income, net income and cash flow per common share have been calculated as if the conversion of convertible notes and the exercise of share options had occurred at the beginning of the year and the funds therefrom utilized to liquidate indebtedness carrying an average 11.7% interest rate.

Directors

***Edward M. Bronfman**
Toronto, Ontario
Deputy Chairman of the Board
Edper Investments Ltd.

***Peter F. Bronfman**
Toronto, Ontario
Chairman of the Board
Edper Investments Ltd.

***†Jack L. Cockwell**
Toronto, Ontario
Senior Vice President
Brascan Limited

Machiel A. Cornelissen
Calgary, Alberta
Senior Vice President
Trizec Corporation Ltd.

***†Jacques Courtois, Q.C.**
Montreal, Quebec
Lawyer, Courtois, Clarkson,
Parsons & Tetrault

Brian P. Drummond
Montreal, Quebec
Director and President
Greenshields Incorporated

***J. Trevor Eyton, Q.C.**
Toronto, Ontario
President and Chief Executive Officer
Brascan Limited

Stanley H. Honeyman
London, England
Chief Executive
English Property Corporation Limited

Frank H. Logan
Toronto, Ontario
Chairman
Dominion Securities Limited

***Harold P. Milavsky**
Calgary, Alberta
President and Chief Executive Officer
Trizec Corporation Ltd.

†Stanley E. Nixon
Montreal, Quebec
Corporate Director

Hon. Lazarus Phillips, O.B.E., Q.C.
Montreal, Quebec
Lawyer, Phillips & Vineberg

Sam Pollock
Montreal, Quebec
Vice President
Carena-Bancorp Holdings Inc.

***† Albert Reichmann**
Toronto, Ontario
President
Olympia & York Developments Limited

***Paul Reichmann**
Toronto, Ontario
Executive Vice President
Olympia & York Developments Limited

***†Gerald Rothman**
London, England
Deputy Chief Executive
English Property Corporation Limited

Edmund Sardachuk
Calgary, Alberta
Executive Vice President
Trizec Corporation Ltd.

*Member of Executive Committee
†Member of Audit Committee

Officers

Peter F. Bronfman
Chairman of the Board

Calgary

Harold P. Milavsky
President and Chief Executive Officer

Edmund Sardachuk
Executive Vice President,
Development & Construction

Machiel A. Cornelissen
Senior Vice President,
Finance & Administration

Edward C. Elford
Senior Vice President, Development

James J. Sherbut
Senior Vice President, Operations

Kevin E. Benson
Vice President & Treasurer

Thomas R. Gilmour
Vice President, Development

Mitchell L. Grossman
Vice President,
Development Retail Leasing

Arne U. Hansen
Vice President, Design & Construction

Stephan S. Kuzoff
Vice President, Retail Leasing

David B. Lewington
Vice President, Design & Construction

Tom Stephenson
Vice President, Operations

Joseph F. Killi
Controller

Margaret S. Lawrie
Corporate Secretary

Montreal

Jack Rabinovitch
Senior Vice President,
Eastern Planning

John A. Meyer
Vice President,
Corporate Relations

Toronto

Kenner C. Ames
Senior Vice President,
Shopping Centre Planning

Corporate Information

Head Office

Trizec Corporation Ltd.
Suite 3000
700—2nd Street S. W.
Calgary, Alberta
T2P 2W2
Telephone: (403) 269-8241

Principal Canadian Subsidiaries

Trizec Equities Limited Regional Offices

Calgary
700—2nd Street S.W.
Calgary, Alberta T2P 2W1
William Elliott, General Manager
Telephone: (403) 263-7120

Halifax
1660 Hollis Street
Halifax, Nova Scotia B3J 1V7
Michael Griffith, General Manager
Telephone: (902) 429-3210

Montreal
2 Place Ville Marie
Montreal, Quebec H3B 2G6
Rolland Baribeau, General Manager
Telephone: (514) 861-9393

Toronto
Yorkdale Shopping Centre
Toronto, Ontario M6A 2T9
William Seli, General Manager
Telephone: (416) 789-3261

Place Quebec Inc.

Suite 195
5 Place Quebec
Quebec City, Quebec G1R 4X5
Jacques Plante, Vice President
Telephone: (418) 529-0551

Central Park Lodges

1110 Finch Avenue West
Toronto, Ontario M3J 2T2
Allan C. Duncan, Executive Vice President
William C. Jappy, General Manager &
Chief Operating Officer
Telephone: (416) 663-5440

Principal United States Subsidiaries

Ernest W. Hahn, Inc.
200 Continental Blvd.
El Segundo, California 90245
Ernest W. Hahn, Chairman & Chief Executive Officer
Ronald E. Hahn, President & Chief Operating Officer
Telephone: (213) 772-4200

Hahn Property Management Corporation
9404 Genesee Avenue
La Jolla, California 92037
Gary D. Doyle, Senior Vice President &
Chief Administrative Officer
Telephone: (714) 452-7800

Hahn Devcorp
201 Continental Blvd.
Suite 301
El Segundo, California 90245
Stanley W. Gribble, President
Telephone: (213) 640-3530

Trizec Western Inc.
Regional Offices
Los Angeles
6255 Sunset Boulevard
Hollywood, California 90028
William Liebowitz, Vice President
Rob Forrest, General Manager
Telephone: (213) 469-7333

Detroit
423 Fisher Building
Detroit, Michigan 48202
Brent Bitz, General Manager
Telephone: (313) 874-4446

Mobile Home Communities, Inc.
40 West Denver Technological Center
Englewood, Colorado 80010
James M Hankins, President
Telephone: (303) 773-2166

Transfer Agent

Montreal Trust Company
Montreal, Halifax, Toronto,
Winnipeg, Calgary, Vancouver

Share Listings

Toronto Stock-Exchange
Montreal Stock Exchange

*Si vous préférez recevoir ce rapport en
français, veuillez vous adresser au secrétaire.
La Corporation Trizec Ltée. 300, 700 Second
Street S.W., Calgary, Alberta T2P 2W2*

TRIZEC

La Corporation Trizec Ltée
Rapport annuel 1980

Points saillants

| exercice terminé le 31 octobre | 1980 | 1979 |
|--|------------------|------------------|
| Fonds provenant de l'exploitation | \$ 45 367 000 | \$ 35 695 000 |
| Par action ordinaire* – non dilués | \$3,45 | \$3,00 |
| – dilués | \$3,44 | \$2,88 |
| Bénéfice net | \$ 15 919 000 | \$ 11 771 000 |
| Par action ordinaire* – non dilué | 84,4¢ | 74,1¢ |
| – dilué | 84,3¢ | 73,0¢ |
| Revenu brut | \$ 249 898 000 | \$ 225 086 000 |
| Actif total | \$ 1 299 560 000 | \$ 1 036 918 000 |
| Avoir des actionnaires | \$ 316 403 000 | \$ 207 470 000 |
| Nombre moyen d'actions ordinaires en circulation | 11 307 000 | 10 615 000 |
| Nombre approximatif de détenteurs d'actions ordinaires | 2 454 | 2 571 |
| Dividendes | | |
| Par action ordinaire | | |
| – déclarés le 27 juin 1980 (29 juin 1979) | 35,0¢ | 30,0¢ |
| – déclarés le 18 décembre 1980 (19 décembre 1979) | 40,0¢ | 30,0¢ |
| | 75,0¢ | 60,0¢ |

*Le calcul par action a été fait après avoir tenu compte des dividendes sur les actions privilégiées, selon la méthode de la comptabilité d'exercice, et de la moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires en circulation.

Table des matières

| | | | |
|--|----|-------------------------------|----|
| Points saillants | 1 | Relevé financier de onze ans | 24 |
| Message du président | 2 | Revue financière | 26 |
| Revue des activités d'aménagement | 4 | États financiers consolidés | 27 |
| Emplacement des propriétés | 9 | Notes complémentaires | 30 |
| Revue des activités d'exploitation | 10 | Administrateurs et dirigeants | 35 |
| Rapport spécial sur Ernest W. Hahn, Inc. | 15 | Renseignements | 36 |
| Analyse des propriétés | 23 | | |

Trizec a soigneusement intégré au Winnipeg Square cette voûte historique en pierre qui faisait anciennement partie de la façade de l'ancien Immeuble Crown Trust.



Message du président

Je suis heureux d'annoncer que malgré les faibles conditions économiques qu'ont connues tant le Canada que les États-Unis, les fonds provenant de l'exploitation et le bénéfice par action de la société pour l'exercice terminé le 31 octobre 1980 ont été beaucoup plus élevés que ceux de l'exercice précédent. Par conséquent, la société a été une fois de plus en mesure d'accroître les versements de dividendes, qui sont passés ainsi d'un taux annuel de 70 cents à 80 cents par action. Tout porte à croire que les fonds provenant de l'exploitation et le bénéfice par action continueront à augmenter au cours de 1981 sensiblement au même rythme qu'en 1980.

La contribution, pour l'année entière, de nouvelles propriétés ainsi que l'augmentation des revenus de location de propriétés déjà en service sont venues accroître les revenus d'exploitation. En même temps, nous avons déployé tous les efforts possibles pour contenir les frais d'aménagement et d'exploitation et surtout les frais d'intérêt. Grâce au respect de notre politique de financement des projets d'aménagement au moyen d'hypothèques à long terme portant intérêt à des taux fixes, il nous a été possible de minimiser l'effet défavorable des taux d'intérêt à court terme actuellement élevés.

Dans un proche avenir, il ne semble pas que les taux d'intérêt connaîtront une baisse importante; l'industrie de l'aménagement immobilier ne peut non plus s'attendre à continuer d'obtenir des emprunts hypothécaires à long terme à des taux économiques. Aussi sommes-nous en train d'étudier de nouvelles stratégies de financement à long terme.

Le 17 novembre dernier, la société a acquis Ernest W. Hahn, Inc. à un prix de \$267 millions US, faisant ainsi progresser son portefeuille de biens immobiliers d'un montant brut approximatif de \$700 millions US. Compagnie californienne oeuvrant dans l'aménagement, la construction, la possession et la gestion de centres commerciaux régionaux, Ernest W. Hahn, Inc. est reconnue comme l'un des chefs de file dans le domaine de l'aménagement de centres commerciaux régionaux de premier ordre aux États-Unis. Hahn possède des participations dans 28 centres en activité, poursuit la construction de 8 autres centres et 20 centres sont à l'état de projet.

L'acquisition a été financée par une combinaison d'émissions d'actions et de titres de créances. Une émission de droits d'achats d'actions ordinaires, à raison d'une action ordinaire de Trizec à \$32 pour chaque tranche de cinq actions détenue, a permis de réunir \$73 millions. Une émission d'actions privilégiées par placement privé a produit \$86 millions. En outre, la société a émis à l'intention des actionnaires de Hahn un billet de \$88 millions (\$75 millions US) et le reste des fonds a été réuni grâce à un emprunt hypothécaire de second rang et à des débentures de premier rang.

De nouvelles émissions d'actions de la société ont donc



Harold P. Milavsky, président et chef de la direction.

contribué à financer environ 50% du coût d'acquisition de Hahn. Par conséquent, le ratio de la dette à l'avoir des actionnaires de la société s'est maintenu à un niveau modeste, ce qui lui permettra de saisir les possibilités d'acquisition qui pourront se présenter.

Monsieur Ernest W. Hahn, président du conseil et chef de la direction de Hahn, continuera à en diriger les activités sous sa dénomination actuelle et avec le concours des mêmes membres de la direction. Monsieur Hahn et Monsieur Ronald E. Hahn, président et chef de l'exploitation, se joindront au conseil d'administration de Trizec, sous réserve de l'approbation des actionnaires à la prochaine assemblée générale annuelle. Grâce à l'acquisition de Hahn, Trizec dispose d'un actif total de plus de \$2 milliards, a acquis une grande part dans un des marchés les plus denses des États-Unis et a jeté les fondements d'une expansion future. L'effet pro forma de l'acquisition sur le bilan de la société est indiqué dans les états financiers qui font partie du présent rapport.

Je désire souligner certains aspects du programme d'aménagement de la société qui est présenté en détail dans les pages suivantes de ce rapport. Au cours de

l'exercice 1980, la société a achevé l'aménagement de nouvelles propriétés d'une valeur de \$113 millions. Jusqu'à ce jour et en tenant compte des activités de Hahn, elle compte des propriétés en cours d'aménagement d'une valeur de \$685 millions dont l'achèvement est prévu d'ici le début de 1984. Les aménagements qui en sont au stade de la planification, y compris Hahn, s'élèvent à \$1,5 milliard et seront terminés au cours des cinq prochaines années. Il s'agit là d'un programme extrêmement ambitieux. Je suis toutefois certain de la capacité de la société de le mener à bien.

Bon nombre des nouvelles activités d'aménagement s'effectuent dans l'ouest du Canada ainsi que dans le sud et l'ouest des États-Unis. La société est bien située pour tirer pleinement parti de cette tendance. En même temps cependant, des indices laissent entrevoir une relance de la demande d'immeubles à bureaux et commerciaux dans l'est du Canada, en particulier sur le marché montréalais. Ceci nous permettra de maintenir un équilibre prudent dans la répartition géographique de notre portefeuille de biens immobiliers.

Le 28 octobre dernier, le gouvernement fédéral a annoncé un programme énergétique national dont le but avoué est d'obtenir, dans les plus brefs délais, une source nationale d'approvisionnement sûre en pétrole, d'augmenter la participation canadienne dans le secteur de l'énergie en général et dans l'industrie pétrolière en particulier, et de distribuer de façon plus équitable les revenus provenant des ressources énergétiques.

La suspension ou le report de projets énergétiques importants ainsi que les réductions marquées sur le plan de l'exploration et de la mise en valeur qui ont depuis été annoncés devraient faire réfléchir tous les Canadiens. En effet, le principal facteur de croissance économique au Canada réside dans la hausse de la demande de biens et services générée par l'industrie énergétique. Une réduction de cette demande aura des répercussions néfastes sur l'ensemble du pays.

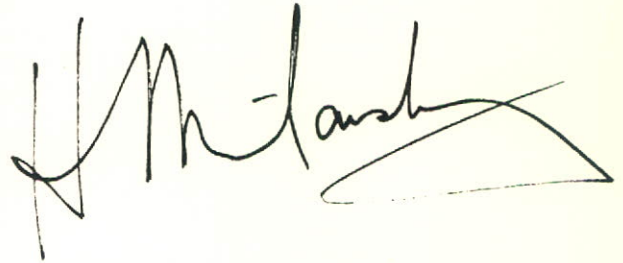
En même temps, le programme énergétique national soulève de sérieux doutes sur la capacité du pays de s'auto-suffire en matière de pétrole dans un délai acceptable. Cette question intéresse tout particulièrement l'industrie immobilière. De fait, les immeubles à bureaux et commerciaux et les habitations consomment 36% de l'énergie au Canada et l'on ne peut manquer de redouter les effets de pénuries éventuelles. L'industrie immobilière, principalement par l'entremise de l'Institut Canadien des Compagnies Immobilières Publiques, a entrepris de collaborer avec d'autres industries consommatrices d'énergie en vue d'exprimer aux gouvernements fédéral et provinciaux son inquiétude à ce sujet.

Par comparaison, il est intéressant de noter qu'aux États-Unis, où se situe environ 57% de l'investissement immobilier de Trizec, toutes les autres questions sont actuellement subordonnées à l'établissement

d'une source nationale sûre d'approvisionnement en pétrole. J'ajouterais également que les réductions d'impôts et les autres mesures proposées par l'Administration Reagan sont fort encourageantes pour les activités de la société aux États-Unis.

En dernier lieu, je désire reconnaître au nom du conseil d'administration et des actionnaires, la contribution personnelle de nos employés et dirigeants à la croissance et à la rentabilité constantes de la société.

Le président et chef de la direction,



Harold P. Milavsky

le 25 février 1981

Revue des activités d'aménagement

Les participations de la société paraissent dans le tableau qui se trouve à la page 11.

Aux fins du présent rapport, les activités d'aménagement de la société pour 1980 se répartissent en quatre catégories:

- les activités achevées au cours de l'exercice,
- celles qui ont été amorcées avant 1980 et ont continué au cours de l'exercice,
- celles qui ont commencé durant l'exercice et
- celles qui sont au stade de la planification.

L'achèvement de ces activités d'aménagement fera progresser le portefeuille de biens immobiliers de la société de plus de \$500 millions.

Aménagement achevé au cours de 1980

Winnipeg (Manitoba) La phase 1 du Winnipeg Square, tour à bureaux et complexe commercial de 31 étages comptant 625 000 pieds carrés d'espace, au coeur même de Winnipeg, s'est achevée et a été inaugurée en juillet. L'occasion marquait également l'ouverture officielle du parquet du Winnipeg Commodity Exchange dans la Commodity Exchange Tower. Le complexe commercial dénommé The Shops of Winnipeg Square et regroupant 70 000 pieds carrés d'espace est également en exploitation.

Kansas City (Missouri) One Pershing Square a été inauguré en octobre. L'achèvement de cet immeuble de huit étages comptant 236 000 pieds carrés d'espace à bureaux constitue la première phase du réaménagement du site nommé Pershing Square qui couvre une superficie de 57 acres. L'aménagement de ce site devrait se poursuivre au cours des dix prochaines années.

Calgary (Alberta) Fifth & Fifth, l'immeuble à bureaux de 32 étages qui compte une superficie de 571 000 pieds carrés au coeur même du centre-ville, a été terminé et a ouvert ses portes, entièrement loué, en novembre dernier.

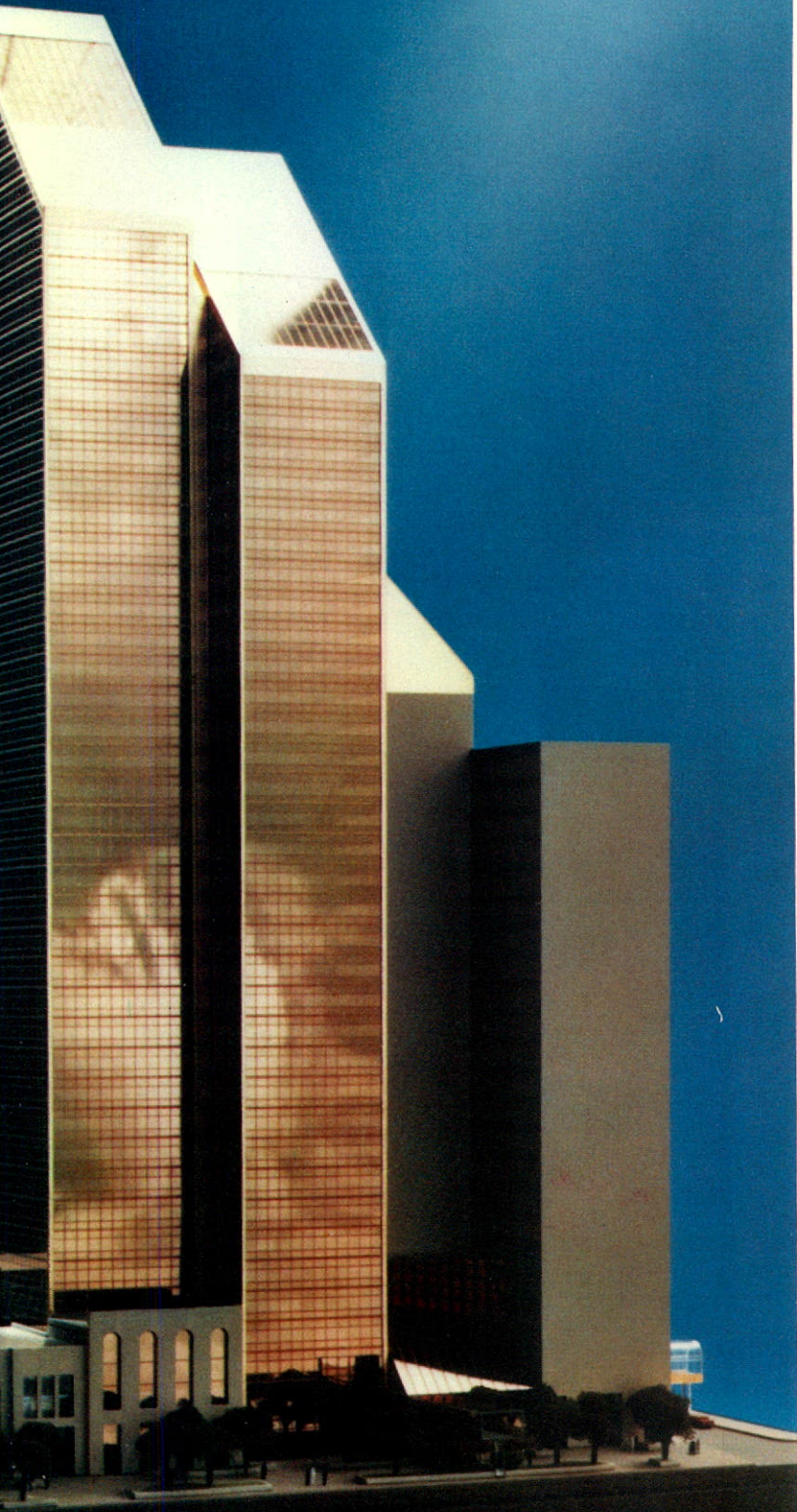
Aménagement continué en 1980

Toronto (Ontario) La construction du complexe nommé The Atrium on Bay progresse comme prévu, la phase 1 devant se terminer à l'automne 1981. En ce qui a trait à la phase 1, le total d'espace louable de ce complexe à usages multiples consiste en 942 000 pieds carrés, dont environ 582 000 pieds carrés seront consacrés à des bureaux, 130 000 pieds carrés à des boutiques et 230 000 pieds carrés à un parc de stationnement pouvant abriter 547 voitures. On prévoit relier par voie souterraine le complexe à la station de métro adjacente.

Palm Beach (Floride) La construction des 167 condominiums de Versailles Court, qui constituent la phase 1 de The Fountains of Palm Beach, avance bien. Les maquettes ont été présentées en novembre, et au bout des cinq premières semaines, le tiers des habitations faisait l'objet de contrats de vente. Le magnifique terrain de golf



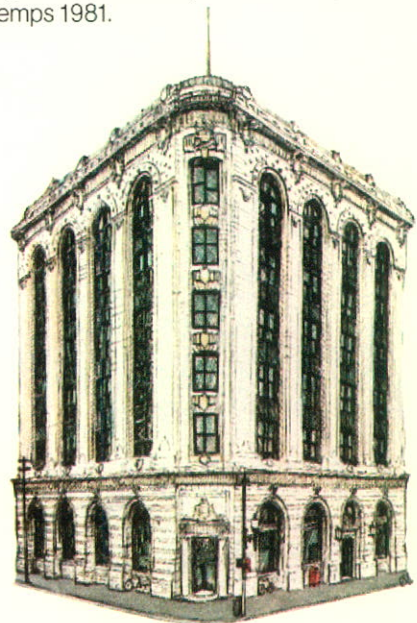
Maquette de Bankers Hall à Calgary (Alberta).



Conférence de presse dévoilant Bankers Hall.
R.E. Harrison, président et chef de la direction,
Banque de Commerce Canadienne Impériale,
H.P. Milavsky, président et chef de la direction,
La Corporation Trizec Ltée, H.E. Wyatt, vice-président
du conseil, Ouest canadien, La Banque Royale du
Canada.

conçu par Von Hagge, qui compte cinquante-
quatre trous, est déjà ouvert. On procédera gradu-
ellement à l'aménagement de 700 nouvelles
habitations sur 297 acres de la propriété du sud
au cours des trois ou quatre prochaines années.

Saint-Jean (Nouveau-Brunswick) Les travaux de
construction de l'hôtel de 260 chambres qui fera
partie du Brunswick Square se sont poursuivis au
cours de l'année. Delta Hotels Limited s'occupera
de la gestion de l'hôtel qui ouvrira ses portes au
printemps 1981.



L'artiste a dessiné la façade originale du Hollinsworth
Building. En raison de sa valeur historique, elle sera
intégrée à Bankers Hall.

Aménagement commencé en 1980

Montréal (Québec) On a commencé la construction de quatre étages supplémentaires sur les douze étages actuels de l'immeuble IBM qui constitue le côté ouest de la Place Ville-Marie. Grâce à cette addition de 120 000 pieds carrés, la superficie totale de location de la Place Ville-Marie sera portée à 3 052 000 pieds carrés d'espace pour bureaux, boutiques et stationnement. Les travaux ont progressé régulièrement et on en prévoit l'achèvement en août 1981.

Detroit (Michigan) Les travaux d'excavation du New Center One ont débuté en mars 1980. La société a formé une entreprise en participation avec General Motors Corporation pour l'aménagement de ce complexe qui comportera un immeuble à bureaux et à boutiques avec cour intérieure de huit étages et d'une superficie de 470 000 pieds carrés, un garage séparé pouvant abriter 1 700 voitures et un réseau de passages fermés surélevés pour piétons qui relieront le garage au New Center One Building, au General Motors Headquarters Building, au Fisher Building et au New Center Building qui est déjà construit. Le garage entrera en service d'ici l'automne 1981 et le reste du complexe devrait être terminé en été 1982.

Aménagement au stade de la planification

Stamford (Connecticut) Nous dressons actuellement les plans pour l'aménagement, par le biais d'une entreprise en participation dans laquelle nous détenons 66%, d'un terrain de 12 acres situé à Stamford. Le site se prête à l'aménagement d'une série d'immeubles à bureaux renfermant 800 000 pieds carrés d'espace, d'un hôtel de 400 chambres et d'un parc de stationnement pouvant abriter quelque 2 400 voitures. La construction devrait commencer au printemps 1982. Des négociations sont en cours avec plusieurs locataires importants.

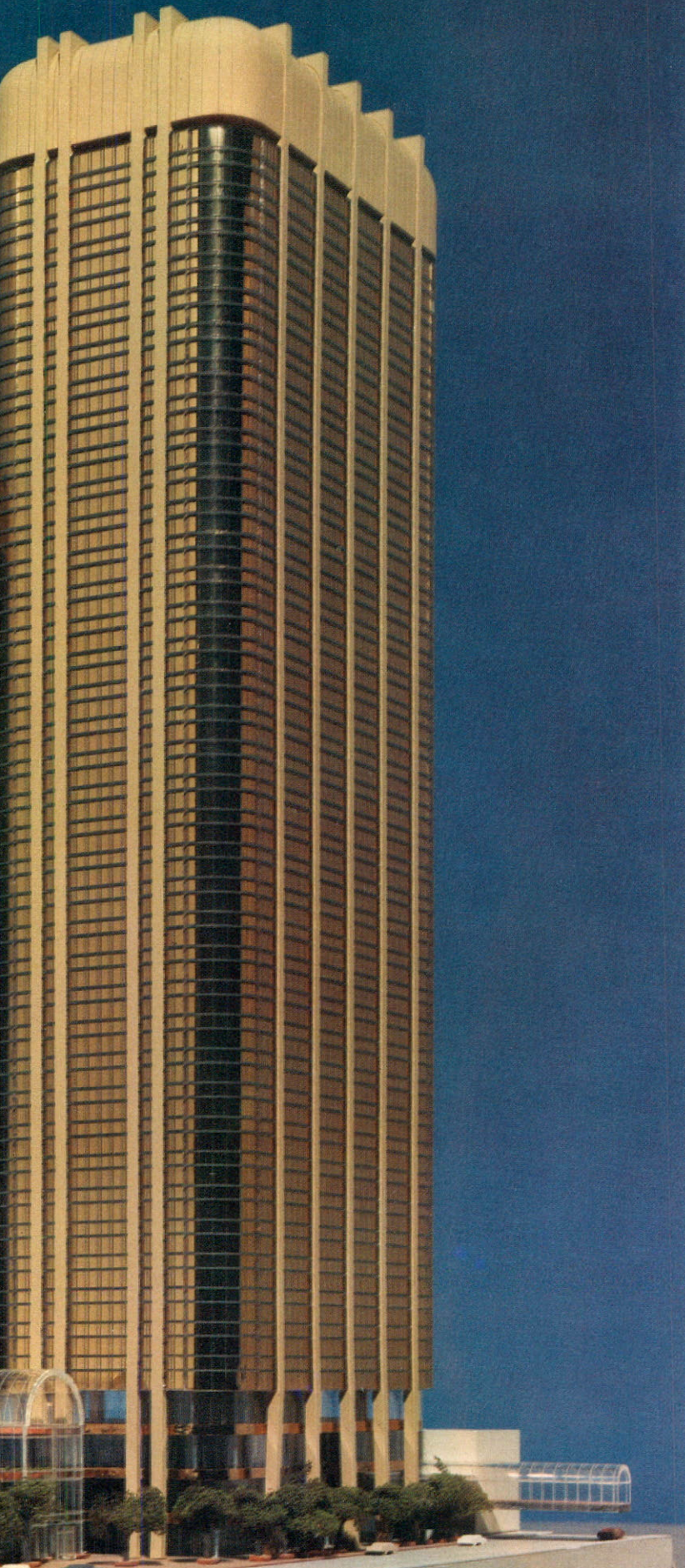
Montréal (Québec) On procède à l'étude de plans d'aménagement pour la Place Beaver Hall, qui se situerait sur la côte Beaver Hall à Montréal. Les plans actuels prévoient la construction d'un immeuble à bureaux de 26 étages pouvant renfermer 500 000 pieds carrés d'espace louable.

Ottawa (Ontario) On dresse des plans en vue de l'agrandissement du Carlingwood Mall qui compte 463 000 pieds carrés à l'heure actuelle. Les 55 000 pieds carrés d'espace net de location supplémentaires pourront faire place à 25 boutiques qui rehausseront l'image du centre commercial, notamment sur le plan de la mode. On en prévoit l'achèvement pour le printemps 1982.

Winnipeg (Manitoba) La location de la première phase du Winnipeg Square va bon train et nous étudions la possibilité de terminer la construction

Maquette de Western Canadian Place à Calgary (Alberta).





L'équipe de planification, division de l'Est, de Trizec. Phillip Gooch, directeur de la Planification; Jack Rabinovitch, vice-président principal; Frank McGrath, directeur des Projets.

des 180 000 pieds carrés d'espace louable à bureaux de la tour nord, dont seulement les parois ont été dressés. Nous poursuivons également la construction de l'hôtel du complexe.

Kansas City (Missouri) Nous considérons l'aménagement d'un hôtel et d'un autre grand immeuble à bureaux sur le site de 57 acres de Pershing Square. La General Services Administration a choisi de faire construire, sur 12 acres de ces terrains, son nouveau bâtiment régional du Internal Revenue Service. Ils procèdent à l'arpentage du terrain et à la planification préliminaire.

Denver (Colorado) Nous élaborons des plans globaux pour l'aménagement de Park Meadows dans la banlieue de Denver, grâce à notre intérêt de 50% dans une entreprise en participation visant une propriété nette de 460 acres. Les plans actuels prévoient l'aménagement initial d'une partie du site afin d'inclure un centre commercial régional d'un million de pieds carrés, renfermant cinq grands magasins, une galerie de boutiques de deux étages, six immeubles à bureaux de quatre étages chacun, reliés par une cour intérieure, ainsi que quatre immeubles à bureaux de dix étages chacun, pour une superficie totale d'espace pour bureaux de 1 500 000 pieds carrés, en plus d'un hôtel de 250 chambres. Il restera donc 280 acres pour l'aménagement ultérieur.

De plus, nous étudions la possibilité de restaurer l'édifice historique Tivoli Brewery de Denver et d'y aménager 180 000 pieds carrés de magasins et de restaurants à caractère spécial.

Calgary (Alberta) On procède à la conception de deux importants complexes à bureaux et à la planification de deux centres commerciaux régionaux.



Maquette de The Atrium on Bay à Toronto (Ontario).



Construction de The Atrium on Bay en février 1981.

Western Canadian Place, complexe à deux tours qui abritera le siège social de Husky sera aménagé en participation avec Husky Oil Operations Ltd. Les tours jumelées de 42 et 32 étages compteront environ 1 100 000 pieds carrés d'espace louable net. Le complexe pourra être occupé en 1983.

Bankers Hall, second complexe dont la superficie totale est de quelque 1 800 000 pieds carrés, consistera en deux tours à bureaux d'environ 50 étages chacune qui seront jointes par une vaste cour intérieure de 70 pieds de haut. La tour ouest qui abritera les bureaux de La Banque Royale sera de couleur or, ce qui fera contraste avec la tour est couleur argent de la Banque de Commerce Canadienne Impériale. Le Hollinsworth Building sera intégré à l'aménagement en raison de sa valeur historique. L'immeuble actuel de La Banque Royale, dont Trizec est le propriétaire, sera relié au complexe par une série de cours de niveaux différents. L'union de deux grandes banques canadiennes dans le même complexe est considérée comme une réussite sans précédent. Les travaux commenceront au printemps 1981 et l'achèvement de l'ensemble du complexe est prévu pour 1984.

Trizec détient une participation de 75% dans une entreprise qui a acheté un terrain de 170 acres à Midnapore, South Calgary. L'entreprise en participation désireait que le site soit désigné comme centre d'emploi et comprenne un centre commercial régional, un centre de recherche, des bureaux, un hôtel, des commerces, un parc industriel et des zones résidentielles à densité élevée.

Trizec poursuit sa demande en vue de faire approuver l'aménagement d'un centre commercial régional à Strathcona, West Calgary, en collaboration avec la Baie.

Los Angeles (Californie) Nous procédons à la planification de l'aménagement d'un immeuble à bureaux de 350 000 pieds carrés d'espace louable et d'un garage séparé pouvant contenir 1 000 voitures. Ceci constituera la deuxième phase de l'aménagement de la propriété Airport Freeway.



Emplacement des propriétés

Légende

- Immeubles à bureaux
- Centres commerciaux
- Résidences pour retraités et maisons de santé
- Parcs de maisons mobiles
- Projets
- Hôtels
- Habitations

Revue des activités d'exploitation

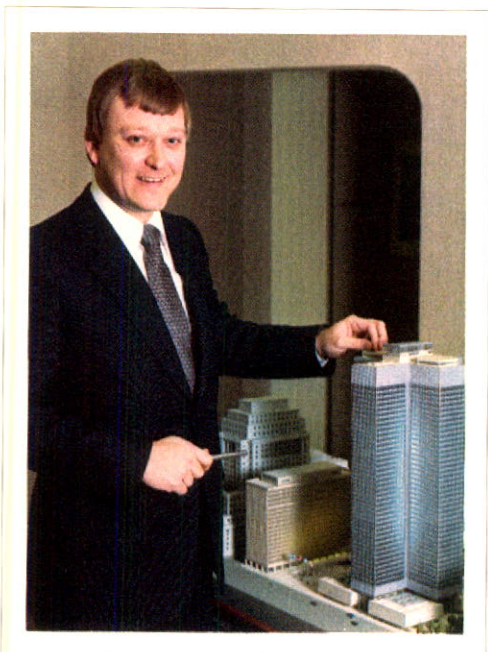
Immeubles à bureaux

Les immeubles à bureaux constituent 57% des propriétés à revenu. Au Canada, ces immeubles se dressent dans le cœur du secteur commercial de la plupart des grandes villes, de Halifax à Vancouver. Aux États-Unis, ils sont situés à Los Angeles, Kansas City, Detroit et Atlanta.

En tout, le portefeuille de la société compte quarante-deux immeubles à bureaux dont la valeur comptable brute totalisait \$649 122 000 à la fin de l'exercice. L'espace total pour location dans ces immeubles est de 20 251 000 pieds carrés dont 66% se trouvent au Canada et 34% aux États-Unis. Cet espace est à 96% loué actuellement.

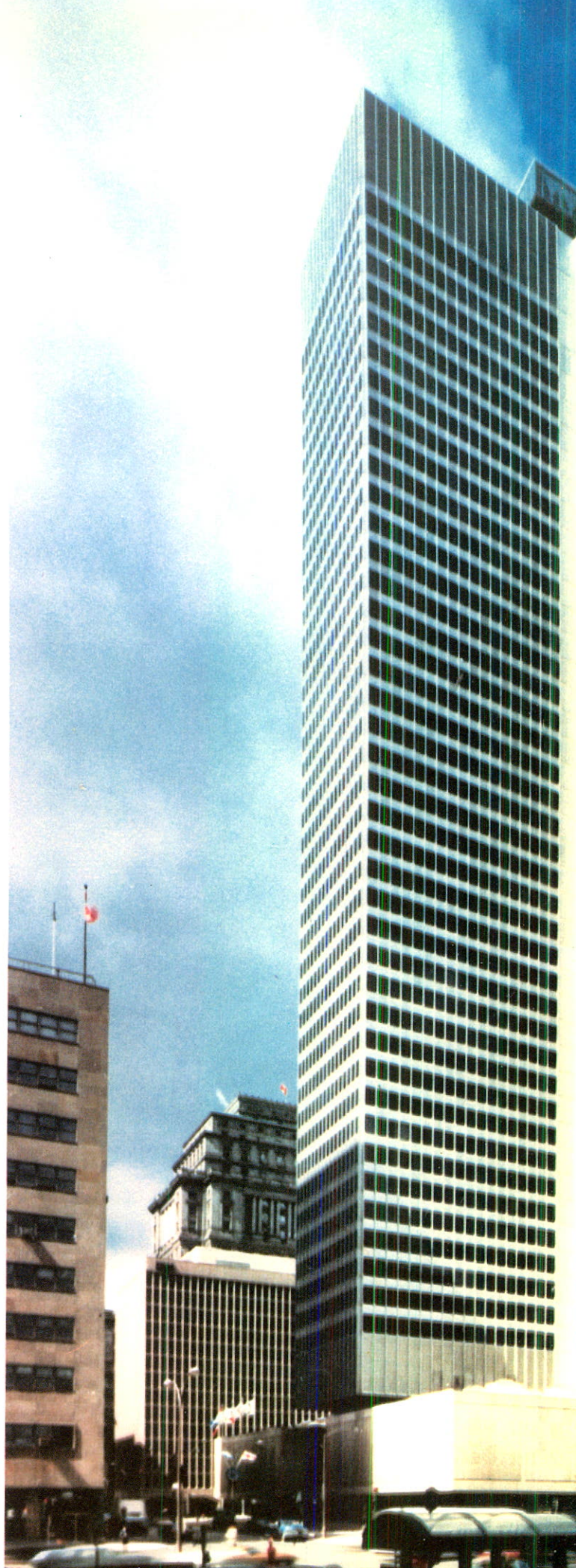
Au cours du dernier exercice, le marché de la location dans les villes canadiennes a été sain, en particulier à Montréal où il a connu une amélioration. Aux États-Unis, ce marché est, en général, satisfaisant.

La société compte parmi ses locataires une gamme variée d'entreprises et d'organisations solides sur le plan financier, y compris leurs sièges sociaux et succursales principales.



Rolland Baribeau, directeur général, région du Québec, et maquette de l'agrandissement de l'immeuble IBM, Place Ville-Marie.

Place Ville-Marie, Montréal (Québec), le plus important complexe commercial et à bureaux de Trizec.





Portefeuille d'immeubles à bureaux

La participation de la société est de 100%,
à moins d'indication contraire.

| | Superficie de location ¹ (pieds carrés) |
|--|---|
| Halifax | |
| Maritime Centre | 446 000 |
| Centennial Building | 163 000 |
| Halifax Insurance Building | 82 000 |
| Saint-Jean (Nouveau-Brunswick) | |
| Brunswick Square (30%) | 423 000 |
| Québec | |
| Place Québec – phases I et II | 790 000 |
| Montréal | |
| Place Ville-Marie ² | 3 052 000 |
| 2020, rue Université | 534 000 |
| Immeuble BCN | 511 000 |
| 360, rue Saint-Jacques | 316 000 |
| Maison Domtar | 198 000 |
| Port Saint-Laurent | 179 000 |
| Immeuble Peel Centre | 160 000 |
| Immeuble Orpheum | 156 000 |
| Immeuble Drummond Medical | 138 000 |
| 5165, chemin de la Reine-Marie | 63 000 |
| Toronto | |
| The Atrium on Bay – Phase I (40%) ³ | 942 000 |
| 180 Wellington Street West Building | 249 000 |
| Yorkdale Place ³ | 121 000 |
| Winnipeg | |
| Winnipeg Square ³ | 625 000 |
| Edmonton | |
| CN Tower | 366 000 |
| Centennial Building | 253 000 |
| Calgary | |
| Calgary Place (50%) | 735 000 |
| Scotia Centre (50%) | 616 000 |
| Fifth & Fifth (75%) | 571 000 |
| Royal Bank Building | 360 000 |
| 700-6th Avenue | 230 000 |
| Petex (75%) | 117 000 |
| 9th Avenue Building | 97 000 |
| Vancouver | |
| Royal Centre | 893 000 |
| Detroit | |
| New Center One (67%) ³ | 1 032 000 |
| First National Building | 944 000 |
| Fisher Building | 920 000 |
| New Center Building | 290 000 |
| 9650 Second Boulevard | 37 000 |
| Los Angeles | |
| Marina Towers (40%) | 669 000 |
| Encino Gateway | 643 000 |
| Hollywood Center | 477 000 |
| Airport Freeway | 469 000 |
| Valley Center | 374 000 |
| Wilshire Center | 346 000 |
| Atlanta | |
| Peachtree Center Tower | 428 000 |
| Kansas City | |
| One Pershing Square (50%) ³ | 236 000 |
| | 20 251 000 |

1. Comprend le garage s'il y a lieu.

2. Comprend l'agrandissement en cours de l'immeuble IBM.

3. Considéré comme propriété en voie d'aménagement.

Centres commerciaux

Les centres commerciaux représentent 24% des propriétés à revenu de la société. Cette dernière possède 14 centres commerciaux au Canada et un aux États-Unis, sans tenir compte de ceux détenus par Ernest W. Hahn, Inc. On les retrouve dans des agglomérations où le nombre d'habitants a rapidement augmenté. La société compte parmi ses locataires d'espace commercial dans ces centres la plupart des importants détaillants du Canada, y compris bon nombre de grands magasins du pays. La société gère un total de 7 527 000 pieds carrés d'espace commercial dont la presque totalité est louée.

Au cours du dernier exercice, les ventes brutes réalisées dans les centres commerciaux de la société ont connu une croissance excellente, qui s'explique par l'emplacement choisi pour les centres, la variété des magasins, les programmes de promotion ainsi que par les normes d'entretien.

En plus d'un loyer minimum, la plupart des locataires des centres commerciaux paient un loyer établi en fonction d'un pourcentage des ventes brutes, ce qui permet à la société de participer à l'accroissement des ventes au détail de ses centres.



Arne Hansen, vice-président, Conception et construction des centres commerciaux.

Cour centrale du Scarborough Town Centre à Toronto (Ontario), l'un des centres commerciaux les plus importants de Trizec.





Au Scarborough Town Centre – debout, Kenner C. Ames, vice-président principal, Planification des centres commerciaux; assis, Bill Seli, directeur général, Division des centres commerciaux.

Portefeuille de centres commerciaux

La participation de la société est de 100%, à moins d'indication contraire.

| | Superficie commerciale (pieds carrés) |
|-------------------------------------|--|
| Halifax | |
| Halifax Shopping Centre | 558 000 |
| Dartmouth | |
| Dartmouth Shopping Centre | 112 000 |
| Montréal | |
| Les Galeries Normandie | 249 000 |
| Centre commercial Jean-Talon | 65 000 |
| Ottawa | |
| Centre commercial Carlingwood | 463 000 |
| Toronto | |
| Yorkdale Shopping Centre | 1 206 000 |
| Scarborough Town Centre | 1 110 000 |
| Markham Place (50%) | 268 000 |
| Winnipeg | |
| Centre commercial Saint-Vital (50%) | 627 000 |
| Unicity Mall (67%) | 474 000 |
| Calgary | |
| Southcentre (50%) | 541 000 |
| Vancouver | |
| Lougheed Mall Shopping Centre (50%) | 493 000 |
| Brentwood Shopping Centre (50%) | 441 000 |
| Crown Zellerbach | 56 000 |
| Clearwater (Floride) | |
| Clearwater Mall | 864 000 |
| | <u>7 527 000</u> |

Central Park Lodges

La société possède 13 résidences pour retraités et 11 maisons de santé pouvant accueillir 3 834 personnes. Elles sont aménagées et gérées sous le nom de Central Park Lodges, un des organismes les plus importants du Canada qui se spécialise dans le logement des personnes âgées. Les résidences pour retraités sont conçues tout particulièrement pour les personnes ayant besoin, dans une certaine mesure, de soins personnels ou médicaux dans leur vie quotidienne.

Le taux d'occupation actuel de ces établissements est de 96%.

Parcs de maisons mobiles

La société possède 32 parcs de maisons mobiles divisés en 11 307 emplacements, qui ont été aménagés de façon à assurer des installations de la plus haute qualité. Les parcs se situent à 80% dans les États de la région ensoleillée et dans l'ouest des États-Unis, région qui connaît une croissance rapide.

Le taux d'occupation actuel est supérieur à 99%.



Résidence pour retraités sur Spadina Road à Toronto (Ontario).



Parc de maisons mobiles à Windmill Fort Meyers, en Floride.

Portefeuille de résidences pour retraités et de maisons de santé

| Résidences pour retraités | | Maisons de santé | |
|-----------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|
| Nombre possible de clients | | Nombre possible de clients | |
| Québec | | Ontario | |
| Saint-Lambert | 210 | Albion Road, Toronto | 290 |
| Ontario | | Kitchener | 208 |
| Queen's Drive, Toronto | 208 | Thunder Bay | 107 |
| Thornecliffe No. 1, Toronto | 168 | Manitoba | |
| Thornecliffe No. 2, Toronto | 160 | Winnipeg No. 1 | 277 |
| Windsor | 156 | Winnipeg No. 2 | 217 |
| Ottawa No. 2 | 150 | Brandon | 89 |
| Ottawa No. 1 | 126 | Alberta | |
| Jane Street, Toronto | 126 | Edmonton | 134 |
| Spadina Road, Toronto | 122 | Calgary | 123 |
| London | 109 | Jasper Place | 100 |
| Charlotte Villa, Toronto | 80 | Grande Prairie | 88 |
| Hamilton | 75 | Colombie-Britannique | |
| Floride | | Windermere Lodge, | |
| Orlando | 277 | Vancouver | 234 |
| | <u>1 967</u> | | <u>1 867</u> |

Portefeuille de parcs de maisons mobiles

La participation de la société est de 100%, à moins d'indication contraire.

| Endroit | Nombre de parcs | Nombre d'emplacements |
|-------------------|-----------------|-----------------------|
| Canada | | |
| Winnipeg (50%) | 1 | 364 |
| États-Unis | | |
| Arizona | 6 | 1 791 |
| Colorado | 6 | 2 445 |
| Californie | 3 | 693 |
| Floride | 12 | 4 584 |
| Minnesota | 1 | 319 |
| Montana | 1 | 483 |
| Nevada | 1 | 364 |
| Oklahoma | 1 | 264 |
| | | <u>11 307</u> |

Portefeuille de propriétés diverses

La participation de la société est de 100%, à moins d'indication contraire.

| Hôtels | Nombre de chambres |
|---|--------------------|
| Hilton de Québec (Québec) (50%) | 572 |
| River Inn, Richmond (C.-B.) ¹ | 373 |
| Brunswick Square Hotel, Saint-Jean (N.-B.) (30%) ² | 260 |
| | <u>1 205</u> |

1. Loué en vertu d'un bail net à Delta Hotels Limited.
2. Considéré comme propriété en voie d'aménagement.

Aménagement résidentiel

| En construction | Nombre d'habitations |
|-------------------------------|----------------------|
| The Fountains (Floride) (50%) | 167 |

Appartements

| Vendus après la fin de l'exercice | Nombre de suites |
|-----------------------------------|------------------|
| Halifax | <u>761</u> |

Ernest W. Hahn, Inc.

En novembre 1980, la société a acquis Ernest W. Hahn, Inc. dont le siège social se trouve à El Segundo (Californie). Hahn se consacre surtout à l'aménagement, la construction, la possession et la gestion de centres commerciaux régionaux et locaux. Elle est également entrepreneur général dans le secteur commercial aux États-Unis.

Hahn a été constituée en 1956 pour prendre la succession d'une société en nom collectif créée en 1946. En 1972, Hahn est devenue une société publique dont les titres se négocient hors bourse à l'échelle nationale. En novembre 1980, la fusion de Hahn avec une filiale américaine de Trizec a été conclue pour une contrepartie globale d'environ \$267 millions US.

Hahn aménage et construit des centres commerciaux régionaux et les gère par l'entremise d'une filiale en propriété exclusive, Hahn Property Management Corporation de San Diego. Les centres commerciaux locaux sont aménagés par une autre filiale en propriété exclusive, Hahn Devcorp.

À l'heure actuelle, Hahn compte au total des participations dans 28 centres commerciaux régionaux déjà en exploitation, dont sept constituent des projets de réaménagement. Huit centres régionaux sont en voie de construction, dont trois réaménagements. Par ailleurs, 20 autres centres régionaux sont à l'étape de la planification, dont deux constituent des projets de réaménagement. Plus de la moitié de

ces centres commerciaux se trouve en Californie; les autres sont disséminés aux États-Unis, mais se regroupent surtout dans les États du Midwest et de l'Ouest. La superficie commerciale totale des centres sous administration qui sont terminés est de 21 573 000 pieds carrés, dont 98% sont loués.

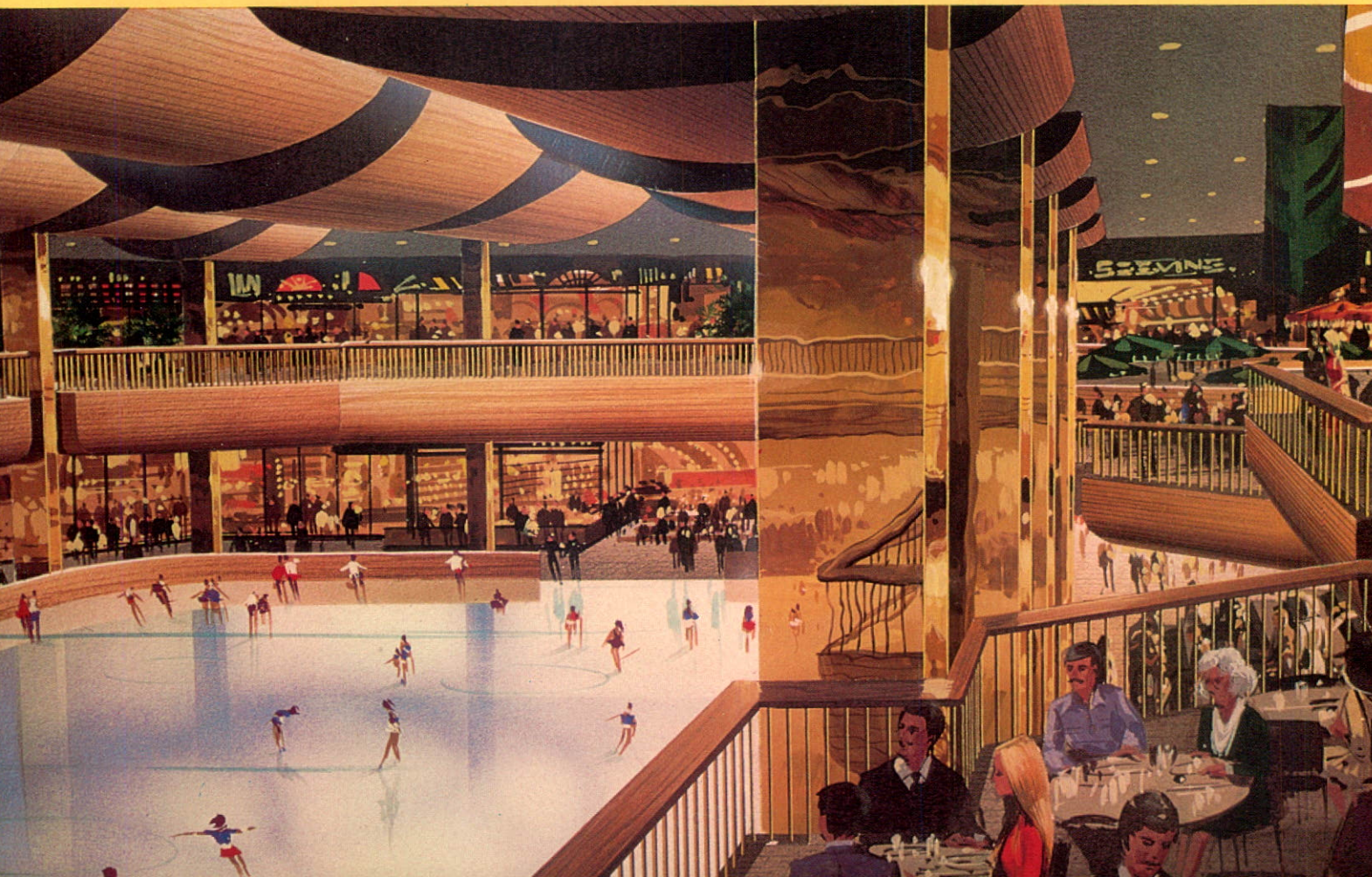
La direction actuelle continuera d'assurer l'exploitation de Hahn, comme entité d'exploitation distincte. Monsieur Ernest W. Hahn, président du conseil, demeurera chef de la direction et Monsieur Ronald E. Hahn assumera les fonctions de président et de chef de l'exploitation.

Centres ouverts en 1980

Au cours de 1980, Hahn a terminé et ouvert trois centres commerciaux régionaux, tous des projets de réaménagement. Le premier est Plaza Pasadena, à Pasadena (Californie) qui compte 594 000 pieds carrés d'espace commercial. Les deux autres centres sont Santa Monica Place, à Santa Monica (Californie) et Ogden City Mall, à Ogden (Utah), qui offrent respectivement 560 000 et 710 000 pieds carrés d'espace commercial.

En février 1981 a eu lieu l'ouverture du Fashion Show de Las Vegas (Nevada) qui dispose de 815 000 pieds carrés d'espace commercial.

L'artiste a dessiné la patinoire à l'intérieur du Clackamas Town Center de Portland (Oregon).



Centres en construction

Huit centres régionaux sont en construction; le total de l'espace commercial se chiffrera à environ 6 500 000 pieds carrés. On prévoit que six d'entre eux seront achevés au cours de 1981 et que les deux autres le seront au printemps 1982.

Des six centres qui seront achevés au cours de l'année, trois se trouvent en Californie. Il s'agit de Solano Mall, à Fairfield, qui une fois réaménagé occupera une superficie commerciale de 800 000 pieds carrés, The Courtyard de Rolling Hills Estates, qui compte 360 000 pieds carrés d'espace commercial, et San Mateo Fashion Island à San Mateo qui dispose de 891 000 pieds carrés. Des travaux d'agrandissement visant le Los Cerritos Center de Cerritos ajouteront 154 000 pieds carrés aux 1 169 000 pieds carrés actuels d'espace commercial et prendront fin au cours de l'année.

À Portland (Oregon), le Clackamas Town Center de 1 200 000 pieds carrés ouvrira en mars. On prévoit également l'ouverture l'automne prochain du Mall of Memphis, à Memphis (Tennessee), qui dispose d'un million de pieds carrés d'espace commercial. Comme il a été indiqué précédemment, le Fashion Show de Las Vegas (Nevada) d'une superficie de 815 000 pieds carrés a ouvert ses portes en février 1981. Les deux centres dont l'achèvement est prévu pour le printemps de 1982 sont des projets de réaménagement. Ce sont Santa Rosa Plaza à Santa Rosa

(Californie) dont l'espace commercial prévu sera de 703 000 pieds carrés et Long Beach Plaza à Long Beach (Californie) qui comptera environ 659 000 pieds carrés d'espace commercial.

Des engagements de prêts à long terme à des taux d'intérêt fixes ont été pris relativement à sept des huit centres en construction.

Centres au stade de la planification

Vingt centres régionaux qui compteront un espace commercial total d'environ 18 000 000 de pieds carrés, dont les dates d'ouverture prévues s'échelonnent de 1982 à 1985, sont actuellement au stade de la planification. Dans chaque cas, Hahn a conclu des accords provisoires avec un ou plusieurs principaux locataires éventuels et a conclu ou négocie des arrangements en vue d'acquiescer des droits de propriété absolue ou des participations locatives dans les sites projetés. On prévoit que la préparation des sites de cinq nouveaux centres commencera au cours de 1981. La réalisation de ces projets est fonction de divers facteurs, notamment: l'exécution des contrats passés avec les propriétaires fonciers, les principaux locataires, et selon le cas, les associés d'entreprises en participation, l'obtention au besoin, de modifications au zonage et le respect des lois et des règlements relatifs à l'environnement.

*University Town Center à San Diego (Californie).
Aménagement mixte dont la conception a été primée.*



Division de la construction

La division de la construction s'occupe du contrôle des prix de revient, des programmes de construction ainsi que des normes de la qualité. Elle effectue de nombreux travaux pour le compte de tiers mais, au cours des dernières années, elle a exécuté une part grandissante des travaux de Hahn et de ses locataires. La division compte réduire davantage ses activités en tant qu'entrepreneur en construction pour le compte de tiers.

Hahn Property Management Corporation

Hahn Property Management Corporation, située à San Diego (Californie), assure la gestion des centres commerciaux de Hahn. En outre, elle remplit le rôle d'agent de location et de conseiller en aménagement pour Hahn et des tiers. À l'heure actuelle, elle gère 33 centres commerciaux régionaux et six centres de plus petite envergure en Californie et dans d'autres États.

Hahn Devcorp

Située à El Segundo (Californie), Hahn Devcorp est une filiale en propriété exclusive de Hahn et se spécialise dans l'aménagement de centres commerciaux locaux et de mini-malls dans l'ouest des États-Unis. Ses principaux locataires sont des supermarchés, des pharmacies, des cinémas, des restaurants, des salles d'exposition pour la

*Sunnyvale Town Center à Sunnyvale (Californie).
Patio où les séquoias égayent le centre commercial.*



Ernest W. Hahn, président et chef de la direction, Ernest W. Hahn, Inc.

vente par catalogue, des magasins d'escompte, des grands magasins et des détaillants du secteur tertiaire. Les centres sont d'habitude vendus une fois terminés, sinon avant.



Portefeuille de centres commerciaux régionaux

Centres commerciaux régionaux en exploitation

| Nom (endroit) | Principaux magasins | Participation de la société dans les fonds autogénérés | Date d'ouverture | Total de l'espace commercial (pi²) | Espace louable pour magasins (pi²) |
|--|---|--|------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Capital Mall Olympia (Washington) | JCPenney Bon Marché Lamont's Frederick & Nelson | 50% | 10/78 | 543 000 | 218 000 |
| Carolina East Mall Greenville (Caroline du Nord) | Belk Tyler Sears 3 ^e grand magasin | 100% | 8/79 | 346 000 | 135 000 |
| Coronado Center Albuquerque (Nouveau-Mexique) | The Broadway Liberty House Sears Goldwaters May D&F | 50% | 2/76 | 999 000 | 393 000 |
| Fashion Place Murray (Utah) | Weinstock's Sears Nordstrom | 81% | 2/73 | 967 000 | 401 000 |
| Fort Henry Kingsport (Tennessee) | JCPenney Park-Belt Sears Miller's | 100% | 3/76 | 533 000 | 194 000 |
| Fox Hills Mall Culver City (Californie) | The Broadway May Co. JCPenney | 67% | 10/76 | 892 000 | 356 000 |
| Hawthorne Plaza Hawthorne (Californie) | The Broadway Montgomery Ward JCPenney | 49% | 2/77 | 839 000 | 353 000 |
| La Cumbre Plaza Santa Barbara (Californie) | Robinson's Sears | 83% | 10/67 | 479 000 | 179 000 |
| Los Cerritos Center Cerritos (Californie) | The Broadway Ohrbach's Robinson's Sears Nordstrom | 26% | 9/71 | 1 169 000 | 486 000 |
| Marina Pacifica Village Long Beach (Californie) | Buffums | 15% | 9/76 | 250 000 | 213 000 |
| Newmarket North Hampton (Virginie) | Leggett's Miller & Rhoads Sears | 50% | 3/75 | 799 000 | 302 000 |
| Oakridge Mall San José (Californie) | Montgomery Ward Macy's Bullock's | 50% | 8/78 | 801 000 | 334 000 |
| The Oaks Thousand Oaks (Californie) | Robinson's May Co. The Broadway JCPenney Bullock's | 68% | 4/78 | 1 107 000 | 338 000 |
| Ogden City Mall Ogden (Utah) | Bon Marché JCPenney Weinstock's Nordstrom | 47% | 10/80 | 710 000 | 251 000 |

| Nom (endroit) | Principaux magasins | Participation de la société dans les fonds autogénérés | Date d'ouverture | Total de l'espace commercial (pi²) | Espace louable pour magasins (pi²) |
|--|--|--|------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Parkway Plaza El Cajon (Californie) | May Co. Sears | 95% | 9/72 | 875 000 | 352 000 |
| The Plaza Pasadena Pasadena (Californie) | The Broadway May Co. JCPenney | 73% | 9/80 | 594 000 | 264 000 |
| Prestonwood Town Center Dallas (Texas) | Joske's JCPenney Neiman-Marcus Montgomery Ward Lord & Taylor | 50% | 8/79 | 1 074 000 | 418 000 |
| Pueblo Mall Pueblo (Colorado) | Joslin's Montgomery Ward JCPenney The Denver | 75% | 10/76 | 592 000 | 193 000 |
| Puente Hills Mall City of Industry (Californie) | The Broadway JCPenney Robinson's Sears | 63% | 2/74 | 1 188 000 | 514 000 |
| Rimrock Mall Billings (Montana) | Hennessey's Montgomery Ward The Denver | 50% | 9/75 | 586 000 | 312 000 |
| Santa Anita Fashion Park Arcadia (Californie) | The Broadway Buffums JCPenney Robinson's | 38% | 10/74 | 978 000 | 371 000 |
| Santa Maria Town Center Santa Maria (Californie) | Sears Gottschalk's | 46% | 7/76 | 443 000 | 239 000 |
| Santa Monica Santa Monica (Californie) | The Broadway Robinson's | 20% | 11/80 | 560 000 | 285 000 |
| Sea Tac Mall Federal Way (Washington) | Bon Marché Lamont's Peoples Sears | 35% | 8/75 | 744 000 | 282 000 |
| Sunnyvale Town Center Sunnyvale (Californie) | Macy's Montgomery Ward 3 ^e grand magasin | 50% | 9/79 | 703 000 | 278 000 |
| University Towne Centre San Diego (Californie) | The Broadway Sears Robinson's | 50% | 10/77 | 878 000 | 363 000 |
| Vintage Faire Modesto (Californie) | JCPenney Sears Gottschalk's Weinstock's Macy's | 50% | 3/77 | 1 059 000 | 320 000 |
| Westdale Mall Cedar Rapids (Iowa) | Montgomery Ward JCPenney Yunker's Petersens | 35% | 10/79 | 865 000 | 288 000 |
| Total | | | | 21 573 000 | 8 632 000 |

Centres commerciaux régionaux en construction

| Nom (endroit) | Principaux magasins projetés | Participation de la société au capital-actions | Ouverture prévue | Total de l'espace commercial projeté (pi ²) | Espace louable pour magasins (pi ²) |
|---|---|--|-------------------|---|---|
| Clackamas Town Center Portland (Oregon) | Meier & Frank Nordstrom JCPenney Sears Montgomery Ward | 30% | printemps 1981 | 1 200 000 | 435 000 |
| The Fashion Show Las Vegas (Nevada) | Saks Fifth Avenue Bullock's Neiman-Marcus Diamonds Goldwaters | 25% | printemps 1981 | 815 000 | 304 000 |
| Solano Mall Fairfield (Californie) | Mervyn's JCPenney Weinstock's Montgomery Ward | 75% | printemps 1981 | 800 000 | 264 000 |
| The Courtyard Rolling Hills Estates (Californie) | Bullock's Wilshire May Co. | 31% | automne 1981 | 360 000 | 185 000 |
| San Mateo Fashion Island San Mateo (Californie) | JCPenney Bullock's Liberty House Montgomery Ward | 45% | automne 1981 | 891 000 | 330 000 |
| The Mall of Memphis Memphis (Tennessee) | Dillard's JCPenney Lowenstein's/ Maison-Blanche Carter-Hawley-Hale H.J. Wilson | 45% | automne 1981 | 1 000 000 | 360 000 |
| Santa Rosa Plaza Santa Rosa (Californie) | Macy's Sears Mervyn's | 75% | printemps 1982 | 703 000 | 270 000 |
| Long Beach Plaza Long Beach (Californie) | Buffums JCPenney Montgomery Ward | 75% | printemps 1982 | 659 000 | 272 000 |
| Total | | | | 6 428 000 | 2 420 000 |

Centres commerciaux régionaux au stade de la planification

| Nom (endroit) | Principaux magasins projetés | Participation de la société au capital-actions | Ouverture prévue | Total de l'espace commercial projeté (pi ²) | Espace louable pour magasins (pi ²) |
|--|--|--|------------------|---|---|
| Palm Desert Town Center Palm Desert (Californie) | May Co. Buffums Bonwit Teller Bullock's 5 ^e grand magasin | 70% | 1983 | 763 000 | 348 000 |
| Rogue Valley Mall Medford (Oregon) | JCPenney Sears Meier & Frank 4 ^e grand magasin | 50% | 1983 | 671 000 | 265 000 |

| Nom (endroit) | Principaux magasins projetés | Participation de la société au capital-actions | Ouverture prévue | Total de l'espace commercial projeté (pi²) | Espace louable pour magasins (pi²) |
|---|---|--|------------------|--|------------------------------------|
| Stevens Creek/Valley Fair San Jose/ Santa Clara (Californie) | Macy's Emporium Nordstrom | 33% | 1982 | 1 029 000 | 441 000 |
| Town & Country Houston (Texas) | JCPenney Neiman-Marcus Joske's 4 ^e grand magasin | 50% | 1982 | 791 000 | 325 000 |
| Marin Mall Corte Madera (Californie) | Macy's Bullock's | 65% | 1983 | 394 000 | 185 000 |
| Villa Plaza Tacoma (Washington) | Frederick & Nelson Lamont's Peoples Nordstrom JCPenney | 43% | 1983 | 975 000 | 320 000 |
| Bridgewater Commons Bridgewater (New Jersey) | Bamberger's Sears Ohrbach's JCPenney Abraham & Straus | 100% | 1983 | 1 141 000 | 400 000 |
| Burbank Center Burbank (Californie) | Buffums Montgomery Ward JCPenney Robinson's Nordstrom | 75% | 1983 | 874 000 | 326 000 |
| Horton Plaza San Diego (Californie) | Buffums Mervyn's Robinson's Montgomery Ward | 100% | 1983 | 635 000 | 250 000 |
| Kelso Center Kelso (Washington) | JCPenney Sears Lamont's 4 ^e grand magasin | 75% | 1983 | 447 000 | 204 000 |
| North Country Fair Escondido (Californie) | JCPenney Robinson's Buffums May Co. The Broadway Bullock's | 40% | 1983 | 1 110 000 | 384 000 |
| Northeast Mall Houston (Texas) | JCPenney Sears Montgomery Ward Joske's 5 ^e grand magasin 6 ^e grand magasin | 85% | 1984 | 1 253 000 | 417 000 |
| Novato Center Novato (Californie) | Macy's JCPenney 3 ^e grand magasin | 85% | 1983 | 788 000 | 307 000 |
| San Antonio Center San Antonio (Texas) | 5 grands magasins à déterminer | 50% | 1984 | 1 000 000 | 400 000 |

| Nom (endroit) | Principaux magasins projetés | Participation de la société au capital-actions | Ouverture prévue | Total de l'espace commercial projeté (pi ²) | Espace louable pour magasins (pi ²) |
|---|---|--|------------------|---|---|
| Santee Center Santee (Californie) | The Broadway Walker Scott JCPenney 4 ^e grand magasin 5 ^e grand magasin | 50% | 1983 | 1 056 000 | 305 000 |
| Sierra Vista Center Clovis (Californie) | Weinstock's Macy's Gottschalk's Mervyn's 5 ^e grand magasin | 50% | 1983 | 1 096 000 | 345 000 |
| Woodbridge Mall Woodbridge (Virginie) | Woodward & Lothrop Sears JCPenney Hecht's Montgomery Ward Leggett's | 85% | 1984 | 1 350 000 | 480 000 |
| Rancho Cucamonga Center Rancho Cucamonga (Californie) | The Broadway May Co. Walker Scott 4 ^e grand magasin 5 ^e grand magasin 6 ^e grand magasin | 75% | 1985 | 1 160 000 | 300 000 |
| Bakersfield Center Bakersfield (Californie) | Grands magasins à déterminer | 50% | 1985 | 600 000 | 240 000 |
| Mt. Carmel San Diego (Californie) | 4 grands magasins à déterminer | 50% | 1985 | 890 000 | 350 000 |
| Total | | | | 18 023 000 | 6 592 000 |



Plan du coeur de Prestonwood Town Center à Dallas (Texas).

Arc de l'entrée principale du centre commercial de Plaza Pasadena à Pasadena (Californie).

Analyse des propriétés

| (en milliers de dollars) | Total | Immeubles à bureaux | Centres commerciaux | Résidences pour retraités | Maisons mobiles | Hôtels | Immeubles à appartements | Propriétés en cours d'aménagement | Propriétés destinées à l'aménagement |
|-------------------------------|------------------|---------------------|---------------------|---------------------------|-----------------|---------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Valeur comptable brute | | | | | | | | | |
| Au 31 octobre 1980 | | | | | | | | | |
| Maritimes | 90 316 | 49 345 | 19 780 | — | — | — | 16 560 | 3 203 | 1 428 |
| Québec | 299 560 | 235 797 | 7 803 | 7 744 | — | 14 175 | — | 10 978 | 23 063 |
| Ontario | 183 205 | 6 587 | 108 173 | 44 047 | — | 1 255 | — | 21 755 | 1 388 |
| Ouest | 287 635 | 139 615 | 58 921 | 21 951 | 1 412 | 15 293 | — | 30 997 | 19 446 |
| États-Unis | 301 521 | 136 068 | 45 826 | 5 874 | 58 228 | — | — | 32 172 | 23 353 |
| Total | 1 162 237 | 567 412 | 240 503 | 79 616 | 59 640 | 30 723 | 16 560 | 99 105 | 68 678 |
| Total (y compris Hahn) | 2 008 237 | 567 412 | 1 086 503 | 79 616 | 59 640 | 30 723 | 16 560 | 99 105 | 68 678 |
| Au 31 octobre 1979 | 1 015 567 | 530 191 | 211 192 | 69 875 | 58 913 | 35 130 | 16 160 | 62 805 | 31 301 |
| Au 31 octobre 1978 | 922 779 | 484 385 | 153 833 | 68 571 | 56 291 | 34 639 | 16 062 | 69 005 | 39 993 |

Revenus

| | | | | | | | | |
|--|----------------|---------------|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|----------------|
| De l'exercice terminé le 31 octobre 1980 | | | | | | | | |
| | | | | | | | | Autres revenus |
| Revenus d'exploitation | 248 606 | 120 007 | 49 339 | 39 198 | 24 806 | 11 605 | 3 546 | 105 |
| Frais d'exploitation | 105 099 | 40 850 | 12 948 | 28 057 | 12 722 | 8 948 | 1 574 | — |
| Impôts fonciers | 29 595 | 18 993 | 7 236 | 1 447 | 958 | 636 | 325 | — |
| Bénéfice d'exploitation net avant intérêt et frais généraux et d'administration | 113 912 | 60 164 | 29 155 | 9 694 | 11 126 | 2 021 | 1 647 | 105 |
| De l'exercice terminé le 31 octobre 1979 | | | | | | | | |
| | 98 580 | 54 064 | 22 408 | 8 391 | 9 971 | 1 313 | 1 952 | 481 |
| De l'exercice terminé le 31 octobre 1978 | | | | | | | | |
| | 85 328 | 47 443 | 19 913 | 6 809 | 8 036 | 741 | 1 780 | 606 |

*Vendus après la fin d'exercice

Relevé financier de onze ans

(en milliers de dollars)

Exercice terminé le 31 octobre

Bilan consolidé

| | Pro forma (y compris Hahn) | 1980 | 1979 | 1978 | 1977 |
|------------------------------------|----------------------------------|-----------|-----------|----------|----------|
| Actif | | | | | |
| Propriétés | 2 008 237 | 1 162 237 | 1 015 567 | 922 779 | 890 657 |
| Amortissement accumulé | (75 570) | (75 570) | (64 136) | (53 776) | (45 221) |
| | 1 932 667 | 1 086 667 | 951 431 | 869 003 | 845 436 |
| Placements | 31 761 | 25 761 | 35 227 | 34 108 | 30 586 |
| Autres éléments d'actif | 169 132 | 187 132 | 50 260 | 53 638 | 55 585 |
| | 2 133 560 | 1 299 560 | 1 036 918 | 956 749 | 931 607 |
| Passif | | | | | |
| Dette à long terme | 1 459 342 | 834 342 | 706 890 | 655 378 | 656 004 |
| Créanciers et frais courus | 153 720 | 68 720 | 58 026 | 46 203 | 45 127 |
| Avances bancaires | 4 542 | 542 | 1 969 | 2 535 | 12 039 |
| Impôts sur le revenu reportés | 113 553 | 79 553 | 62 563 | 49 248 | 39 880 |
| Part des actionnaires minoritaires | — | — | — | 25 | 451 |
| | 1 731 157 | 983 157 | 829 448 | 753 389 | 753 501 |
| Avoir des actionnaires | 402 403 | 316 403 | 207 470 | 203 360 | 178 106 |
| | 2 133 560 | 1 299 560 | 1 036 918 | 956 749 | 931 607 |

État consolidé des résultats

| | | | | |
|---|---------|---------|---------|---------|
| Revenus d'exploitation | 249 898 | 225 086 | 201 201 | 173 202 |
| Frais | 204 377 | 189 377 | 174 178 | 154 506 |
| Bénéfice d'exploitation | 45 521 | 35 709 | 27 023 | 18 696 |
| Amortissement | 12 399 | 10 542 | 9 304 | 8 182 |
| Part des actionnaires minoritaires | — | — | 18 | 42 |
| Impôts sur le revenu | 17 164 | 13 292 | 9 378 | 5 752 |
| Bénéfice d'exploitation net | 15 958 | 11 875 | 8 323 | 4 720 |
| (Perte) bénéfice ne provenant pas de l'exploitation | (39) | (104) | 77 | 104 |
| Bénéfice net | 15 919 | 11 771 | 8 400 | 4 824 |

Fonds provenant de l'exploitation

| | | | | |
|--|--------|--------|--------|--------|
| | 45 367 | 35 695 | 27 276 | 19 015 |
|--|--------|--------|--------|--------|

Par action ordinaire

| | | | | |
|---|----------|----------|----------|----------|
| Bénéfice d'exploitation net | \$ 0,85 | \$ 0,75 | \$ 0,60 | \$ 0,50 |
| Bénéfice net | \$ 0,84 | \$ 0,74 | \$ 0,61 | \$ 0,51 |
| Dividendes | \$ 0,65 | \$ 0,58 | \$ 0,53 | \$ 0,50 |
| Fonds provenant de l'exploitation | \$ 3,45 | \$ 3,00 | \$ 2,40 | \$ 2,08 |
| Nombre moyen d'actions ordinaires (en milliers) | 11 307 | 10 615 | 10 560 | 9 050 |
| Avoir des actionnaires fondé sur le nombre d'actions ordinaires en circulation à la fin de l'exercice (en milliers) | \$ 17,64 | \$ 14,33 | \$ 14,13 | \$ 14,03 |
| | 13 743 | 10 710 | 10 570 | 10 555 |

| | | | | | Exercice terminé le 31 décembre | |
|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------------------------------|--------------------|
| 1976 | 1975 | 1974 | 1973 | 1972 | 1971 | 1970 |
| 843 095 (37 409) | 867 811 (34 245) | 823 009 (27 886) | 644 704 (21 635) | 562 708 (17 949) | 497 220 (13 873) | 253 720 (9 879) |
| 805 686 | 833 566 | 795 123 | 623 069 | 544 759 | 483 347 | 243 841 |
| 32 933 | 21 247 | 9 975 | 10 763 | 3 685 | 3 987 | 3 658 |
| 57 746 | 66 066 | 52 415 | 44 851 | 40 916 | 29 086 | 12 100 |
| 896 365 | 920 879 | 857 513 | 678 683 | 589 360 | 516 420 | 259 599 |
| 658 349 | 699 125 | 650 313 | 495 227 | 433 285 | 379 178 | 213 079 |
| 50 564 | 44 263 | 43 781 | 42 294 | 33 177 | 23 956 | 7 551 |
| 36 149 | 31 012 | 29 978 | 18 246 | 9 843 | 8 028 | — |
| 34 503 | 29 136 | 22 395 | 16 232 | 11 093 | 7 774 | — |
| 771 | 1 499 | 1 021 | 491 | 465 | 1 014 | 213 |
| 780 336 | 805 035 | 747 488 | 572 490 | 487 863 | 419 950 | 220 843 |
| 116 029 | 115 844 | 110 025 | 106 193 | 101 497 | 96 470 | 38 756 |
| 896 365 | 920 879 | 857 513 | 678 683 | 589 360 | 516 420 | 259 599 |
| 162 799 | 173 938 | 144 364 | 113 261 | 104 368 | 84 799 | 41 672 |
| 146 916 | 156 296 | 126 496 | 98 739 | 92 590 | 75 774 | 37 819 |
| 15 883 | 17 642 | 17 868 | 14 522 | 11 778 | 9 025 | 3 853 |
| 7 579 | 7 828 | 6 293 | 4 541 | 4 073 | 3 308 | 1 698 |
| 280 | 479 | 229 | 225 | 168 | — | — |
| 4 661 | 6 101 | 6 382 | 5 075 | 3 361 | 2 336 | — |
| 3 363 | 3 234 | 4 964 | 4 681 | 4 176 | 3 381 | 2 155 |
| 647 | (310) | 1 092 | 1 132 | 45 | — | 460 |
| 4 010 | 2 924 | 6 056 | 5 813 | 4 221 | 3 381 | 2 615 |
| 15 950 | 17 570 | 17 696 | 14 254 | 11 728 | 9 085 | 3 913 |
| \$ 0,43 | \$ 0,43 | \$ 0,67 | \$ 0,64 | \$ 0,58 | \$ 0,53 | \$ 0,74 |
| \$ 0,52 | \$ 0,39 | \$ 0,82 | \$ 0,80 | \$ 0,59 | \$ 0,53 | \$ 0,90 |
| \$ 0,50 | \$ 0,50 | \$ 0,45 | \$ 0,35 | \$ 0,20 | — | — |
| \$ 2,05 | \$ 2,32 | \$ 2,40 | \$ 1,95 | \$ 1,63 | \$ 1,43 | \$ 1,35 |
| 7 762 | 7 576 | 7 385 | 7 312 | 7 189 | 6 368 | 2 899 |
| \$ 14,95 | \$ 14,93 | \$ 14,88 | \$ 14,46 | \$ 13,97 | \$ 13,52 | \$ 11,18 |
| 7 763 | 7 760 | 7 395 | 7 343 | 7 267 | 7 138 | 3 468 |

Revue financière

Les fonds provenant de l'exploitation pour l'exercice se sont chiffrés à \$45 367 000 (\$35 695 000 en 1979) ou \$3,45 par action ordinaire (\$3,00 en 1979). Cette augmentation a été réalisée au cours d'une période où les taux d'intérêt étaient élevés et fluctuants et elle s'explique par:

- la politique de location de la société qui consiste en un mélange de baux à court et à long terme pour les immeubles de premier ordre. Les baux sont irrévocablement nets ou comportent des clauses qui prévoient la récupération auprès des locataires d'augmentations des frais d'exploitation et des impôts fonciers
- le financement du portefeuille de biens immobiliers de la société, qui n'a pas à subir l'effet de la fluctuation des taux d'intérêt étant donné que la dette à long terme porte intérêt à des taux fixes
- la gestion professionnelle des immeubles grâce à laquelle un contrôle rigoureux est exercé sur les frais d'exploitation et les frais généraux par le biais de systèmes d'information de gestion avancés
- les émissions d'actions ordinaires et d'actions privilégiées qui ont eu lieu au cours des quatre dernières années et qui se sont poursuivies au cours de l'exercice
- la contribution pour une année complète des propriétés mises en service au cours du dernier semestre de 1979.

La croissance continue des fonds provenant de l'exploitation de la société est assurée étant donné que la location des nouveaux immeubles et le renouvellement des baux portant sur les immeubles existants à des loyers supérieurs permettent de maintenir les rentrées de fonds à un niveau stable et prévisible. De plus, les répercussions positives des financements après impôts sous forme de débetures à intérêt conditionnel et d'actions privilégiées se font davantage sentir à compter du troisième anniversaire de leur émission en raison de l'effet cumulatif des économies d'intérêts réalisées. La société tirera un grand avantage de ces financements au cours de l'année qui vient.

Le bénéfice net pour la même période s'est élevé à \$15 919 000 ou 84,4¢ par action ordinaire (11 771 000 et 74,1¢ respectivement en 1979), ce qui représente une hausse considérable par rapport à l'exercice précédent. La politique suivie en matière de location mentionnée précédemment a permis de réaliser une augmentation de 11% des revenus par rapport à 1979, tandis que les procédés de contrôle des coûts ont restreint l'accroissement des dépenses à 8%.

En septembre 1980, la société a accompli une émission de droits d'achat d'actions ordinaires à raison d'une action pour cinq à \$32 l'action. Le produit de cette émission, qui s'est chiffré à \$73 000 000, allié à celui de trois émissions d'actions privilégiées s'élevant à \$86 000 000, a servi à financer en partie l'acquisition d'Ernest W. Hahn, Inc. À la suite de ces émissions, l'avoir des actionnaires de la société est passé à environ \$400 000 000 comparativement à \$207 470 000 au 31 octobre 1979. L'importante augmentation de l'avoir permettra à la société de maintenir son faible ratio de la dette à l'avoir des actionnaires et d'obtenir plus facilement du financement à des conditions favorables.



Kevin Benson, vice-président et trésorier, Michael Cornelissen, vice-président principal, Finance et administration, Joe Killi, contrôleur.

La société a pour politique de contracter les emprunts à long terme relatifs aux projets avant le début des travaux de construction. Dans le passé, les emprunts ont été contractés d'avance à des taux d'intérêt fixes et ont permis à la société de limiter le montant de son financement assujéti à la fluctuation des taux préférentiels à moins de 15% de sa dette totale. Une tranche importante de ces 15% consiste en financement pour la construction pour lequel des emprunts hypothécaires à long terme ont été contractés à des taux d'intérêt fixes, ainsi qu'en débetures à intérêt conditionnel qui sont partiellement protégées contre l'effet de la fluctuation des taux préférentiels.

Bien que la société ait réussi, au cours de l'année dernière, à contracter des emprunts à long terme à des taux d'intérêt fixes, elle prévoit que certains aménagements projetés devront probablement être financés à des conditions qui incluent la participation du prêteur aux revenus ou aux fonds autogénérés. Cependant, étant donné que le taux d'intérêt contractuel initial relatif à ce type de financement est en général inférieur à celui d'un financement à taux fixe, la société ne s'attend pas à une diminution des fonds générés par ces projets.

La société dispose de marges de crédit bancaires de cinq ans pour un montant supérieur à \$175 000 000. Pour la plupart, ces fonds sont disponibles en dollars canadiens ou américains. D'habitude la société ne se prévaut pas de plus de \$30 000 000 en tout temps. Le solde de ces marges de crédit allié aux fonds autogénérés permettent à la société de profiter au maximum des occasions d'investissement et des ouvertures provisoires qui se manifestent sur les marchés financiers.

De plus, on étudiera la possibilité de réaliser un certain nombre de projets sans arranger d'avance le financement à long terme. Dans ce cas, la société conclurait du financement provisoire pour chaque projet, mais limiterait ces financements au total des marges de crédit que l'entreprise n'a pas encore utilisées. Les emprunts à long terme relatifs à ces projets seraient contractés vers l'achèvement des travaux et les prêteurs répondraient aux besoins de financement immédiat.

Bilan consolidé

au 31 octobre 1980 (en milliers de dollars)

| Actif | Pro forma (note 2) | 1980 | 1979 |
|--|-----------------------|------------------|------------------|
| Propriétés (notes 4 et 5) | 2 008 237 | 1 162 237 | 1 015 567 |
| Amortissement accumulé | 75 570 | 75 570 | 64 136 |
| | 1 932 667 | 1 086 667 | 951 431 |
| Placements (note 6) | 31 761 | 25 761 | 35 227 |
| Encaisse (note 7) | 31 575 | 129 575 | 2 353 |
| Débiteurs (note 8) | 87 522 | 35 522 | 32 096 |
| Dépôts | 4 735 | 4 735 | 1 176 |
| Frais payés d'avance et frais reportés | 45 300 | 17 300 | 14 635 |
| | <u>2 133 560</u> | <u>1 299 560</u> | <u>1 036 918</u> |
| Passif | | | |
| Dette à long terme, garantie (note 9) | 1 459 342 | 834 342 | 706 890 |
| Créanciers et frais courus | 153 720 | 68 720 | 58 026 |
| Avances bancaires, garanties | 4 542 | 542 | 1 969 |
| Impôts sur le revenu reportés | 113 553 | 79 553 | 62 563 |
| | <u>1 731 157</u> | <u>983 157</u> | <u>829 448</u> |
| Avoir des actionnaires | | | |
| Capital-actions (note 10) | 379 866 | 293 866 | 187 439 |
| Bénéfices non répartis | 22 537 | 22 537 | 20 031 |
| | <u>402 403</u> | <u>316 403</u> | <u>207 470</u> |
| | <u>2 133 560</u> | <u>1 299 560</u> | <u>1 036 918</u> |

Rapport des vérificateurs

Aux actionnaires de La Corporation Trizec Ltée

Nous avons vérifié le bilan consolidé de La Corporation Trizec Ltée au 31 octobre 1980 ainsi que les états consolidés des résultats, des bénéfices non répartis, des fonds provenant de l'exploitation et de l'évolution de la situation financière de l'exercice terminé à cette date. Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues, et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances.

À notre avis, ces états financiers consolidés présentent fidèlement la situation financière de la société au 31 octobre 1980 ainsi que les résultats de son exploitation et l'évolution de sa situation financière pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus, appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Signé au nom du conseil
Harold P. Milavsky, administrateur
E. J. Courtois, administrateur

État consolidé des résultats

de l'exercice terminé le 31 octobre 1980 (en milliers de dollars)

| | 1980 | 1979 |
|--|----------------|----------------|
| Revenus d'exploitation | 248 606 | 223 907 |
| Intérêt et autres revenus | 1 292 | 1 179 |
| | <u>249 898</u> | <u>225 086</u> |
| Frais d'exploitation | 105 099 | 93 972 |
| Frais généraux et d'administration | 10 446 | 9 694 |
| Impôts fonciers | 29 595 | 31 355 |
| Intérêt | 59 237 | 54 356 |
| | <u>204 377</u> | <u>189 377</u> |
| Bénéfice d'exploitation (note 4) | 45 521 | 35 709 |
| Amortissement | 12 399 | 10 542 |
| Impôts sur le revenu | 17 164 | 13 292 |
| | <u>29 563</u> | <u>23 834</u> |
| Bénéfice d'exploitation net | 15 958 | 11 875 |
| Perte ne provenant pas de l'exploitation (note 11) | 39 | 104 |
| | <u>15 919</u> | <u>11 771</u> |
| Bénéfice net | 15 919 | 11 771 |
| Par action ordinaire (note 12) | | |
| Bénéfice d'exploitation net – non dilué | 84,7 ¢ | 75,1 ¢ |
| – dilué | 84,6 ¢ | 73,9 ¢ |
| Bénéfice net – non dilué | 84,4 ¢ | 74,1 ¢ |
| – dilué | 84,3 ¢ | 73,0 ¢ |

État consolidé des bénéfices non répartis

de l'exercice terminé le 31 octobre 1980 (en milliers de dollars)

| | 1980 | 1979 |
|--|---------------|---------------|
| Bénéfice net | 15 919 | 11 771 |
| Dividendes – actions privilégiées | 6 250 | 3 935 |
| – actions ordinaires (65¢ par action ordinaire, 57,5¢ en 1979) | 7 163 | 6 111 |
| | <u>2 506</u> | <u>1 725</u> |
| Bénéfices non répartis au début de l'exercice | 20 031 | 18 306 |
| | <u>22 537</u> | <u>20 031</u> |
| Bénéfices non répartis à la fin de l'exercice | 22 537 | 20 031 |

État consolidé des fonds provenant de l'exploitation

de l'exercice terminé le 31 octobre 1980 (en milliers de dollars)

| | 1980 | 1979 |
|--|---------------|---------------|
| Bénéfice d'exploitation net | 15 958 | 11 875 |
| Plus éléments ne requérant pas de mouvements de fonds: | | |
| Amortissement | 12 399 | 10 542 |
| Impôts sur le revenu reportés | 16 680 | 13 003 |
| Autres éléments | 330 | 275 |
| Fonds provenant de l'exploitation | <u>45 367</u> | <u>35 695</u> |
| Par action ordinaire (note 12) | | |
| – non dilués | \$3,45 | \$3,00 |
| – dilués | \$3,44 | \$2,88 |

État consolidé de l'évolution de la situation financière

de l'exercice terminé le 31 octobre 1980 (en milliers de dollars)

| Provenance des fonds | 1980 | 1979 |
|---|----------------|----------------|
| Fonds provenant de l'exploitation | 45 367 | 35 695 |
| Dettes à long terme, nette | 125 116 | 58 167 |
| Émission d'actions – privilégiées | 20 000 | – |
| – ordinaires | 86 427 | 2 385 |
| Vente de propriétés, déduction faite des dettes prises en charge de \$1 566 000 (\$0 en 1979) | 2 861 | 5 723 |
| | <u>279 771</u> | <u>101 970</u> |
| Utilisation des fonds | | |
| Construction et aménagement de propriétés | 80 011 | 80 804 |
| Acquisitions de propriétés et placements, déduction faite des dettes prises en charge de \$26 173 000 (\$9 683 000 en 1979) | 32 802 | 8 284 |
| Remboursements sur hypothèques et versements aux fonds d'amortissement | 14 157 | 15 955 |
| Dividendes versés – actions privilégiées | 6 250 | 3 935 |
| – actions ordinaires | 7 163 | 6 111 |
| Conversion de billets | 8 114 | 383 |
| Fonds accumulés dans (provenant) d'autres éléments d'actif et de passif | 2 625 | (14 118) |
| | <u>151 122</u> | <u>101 354</u> |
| Augmentation de l'encaisse et diminution des avances bancaires | <u>128 649</u> | <u>616</u> |

Notes complémentaires

au 31 octobre 1980

1. Conventions comptables

(a) Généralités

Les conventions comptables de la société et ses normes de présentation de l'information financière sont conformes aux recommandations de l'Institut Canadien des Compagnies Immobilières Publiques (I.C.C.I.P.) dont elle est membre. Les états financiers consolidés ont été dressés conformément aux pratiques comptables généralement reconnues, telles qu'elles sont établies par l'Institut Canadien des Comptables Agréés.

(b) Consolidation

Les états financiers consolidés comprennent:

- (i) les comptes de toutes les compagnies dans lesquelles la société détient une participation de plus de 50%

- (ii) la quote-part revenant à la société des éléments de l'actif, du passif, des revenus et des dépenses de toutes les sociétés en nom collectif et entreprises en participation constituées et non constituées en sociétés par actions.

(c) Conversion des devises étrangères

Les éléments exprimés en dollars des États-Unis ont été convertis selon les modalités suivantes:

Propriétés et placements aux taux en vigueur aux dates d'acquisition.

Dettes à long terme aux taux en vigueur aux dates de la réception des fonds.

Autres éléments de l'actif et du passif au taux en vigueur à la date du bilan.

Revenus et dépenses au taux moyen de l'exercice.

(d) Propriétés

- (i) Les propriétés sont comptabilisées au prix coûtant (y compris les frais d'aménagement) plus la fraction pertinente de l'excédent du coût d'acquisition des actions de certaines filiales sur l'actif net acquis.

- (ii) Le prix coûtant des propriétés en voie d'aménagement et des propriétés destinées à l'aménagement comprend les frais d'exploitation directs, les impôts fonciers et l'intérêt hypothécaire, déduction faite des revenus d'exploitation, ainsi que la fraction pertinente des frais généraux et d'administration et l'intérêt sur les emprunts généraux. Les propriétés en voie d'aménagement sont réputées produire un revenu au moment où elles atteignent le point d'équilibre d'autofinancement net, compte tenu de l'amortissement de la dette dans un délai raisonnable, eu égard à la nature de la propriété en cause.

- (iii) L'amortissement est calculé d'après la méthode de l'amortissement à intérêt composé, selon laquelle une somme croissante, composée d'un montant annuel

constant et d'un intérêt composé au taux de 4% par an, est imputée aux résultats de façon à amortir complètement les propriétés sur leur durée prévue d'utilisation, soit de 40 à 60 ans.

2. Événement postérieur à la date du bilan: acquisition d'Ernest W. Hahn, Inc.

Le 19 mai 1980, par le biais de filiales américaines, la société a conclu des ententes d'achat d'actions avec certains actionnaires d'Ernest W. Hahn, Inc. (Hahn) en vue d'acheter environ 49% des actions en circulation de cette dernière, ainsi qu'une entente de fusion prévoyant l'acquisition du reste des actions de Hahn. Dans les deux cas, le prix net payé par la société serait de \$54,42 US l'action.

Ces opérations ont été approuvées à l'occasion d'une assemblée extraordinaire des actionnaires de Hahn tenue le 3 novembre 1980 et ont été menées à terme le 17 novembre 1980 pour une contrepartie globale de \$267 000 000 US.

Hahn est une compagnie californienne oeuvrant dans l'aménagement, la possession et la gestion des centres commerciaux régionaux situés surtout dans le sud-ouest des États-Unis.

Le bilan consolidé pro forma tient compte de l'acquisition de Hahn en fonction de ses états financiers non vérifiés au 31 août 1980, comme si l'acquisition et les financements subséquents avaient eu lieu le 31 octobre 1980.

Les dispositions relatives au financement de l'acquisition ont été conclues avant la fin de novembre 1980 bien que la majeure partie ait été terminée au 31 octobre 1980. Les dispositions du financement, exprimées en dollars canadiens, sont les suivantes:

| | (en milliers de dollars) |
|---|--------------------------|
| Émission de droits d'achat d'actions (note 10(e)) | 73 000 |
| Émissions d'actions privilégiées (note 10(f))* | 61 000 |
| Débetures de premier rang | 50 000 |
| Obligation hypothécaire de second rang | 12 000 |
| Avances bancaires | 22 000 |
| Billets à payer aux anciens actionnaires de Hahn | 88 000 |
| | 306 000 |

*Dédution faite des débetures à intérêt conditionnel remboursées à même le produit de l'émission.

3. Entreprises en participation

Les montants suivants, inclus dans les états financiers consolidés, représentent la quote-part de la société dans des sociétés en nom collectif et des entreprises en participation constituées et non constituées en sociétés par actions:

| | 1980 | 1979 |
|----------|--------------------------|---------|
| | (en milliers de dollars) | |
| Actif | 265 881 | 203 989 |
| Passif | 200 117 | 130 110 |
| Revenus | 24 160 | 32 777 |
| Dépenses | 18 188 | 28 622 |

La société a un passif éventuel à l'égard des obligations de ses associés dans des entreprises en participation. Dans chacun des cas, la totalité de l'actif de l'entreprise en participation est disponible pour faire face à ces obligations.

4. Propriétés

| | 1980 | 1979 |
|--------------------------------------|--------------------------|------------------|
| | (en milliers de dollars) | |
| (a) Les propriétés comprennent: | | |
| Propriétés à revenu | 994 454 | 921 461 |
| Propriétés en voie d'aménagement | 99 105 | 62 805 |
| Propriétés destinées à l'aménagement | 68 678 | 31 301 |
| | <u>1 162 237</u> | <u>1 015 567</u> |

(b) Les frais d'aménagement nets suivants ont été capitalisés:

| | | |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Frais d'exploitation | 2 272 | 2 571 |
| Frais généraux et d'administration | 1 867 | 1 944 |
| Impôts fonciers | 1 496 | 1 175 |
| Intérêt | 15 338 | 10 414 |
| | <u>20 973</u> | <u>16 104</u> |
| Moins revenus d'exploitation | 4 398 | 4 593 |
| | <u>16 575</u> | <u>11 511</u> |

(c) Des propriétés d'une valeur comptable nette d'environ \$515 693 000 (\$470 093 000 en 1979) se situent sur des terrains détenus en vertu de baux ou accords qui expirent de 2008 à 2081.

(d) La part de la société des dépenses additionnelles nécessaires à l'achèvement des travaux d'aménagement s'élèvera à environ \$330 260 000 (\$81 477 000 en 1979). Des accords ont été conclus pour financer ces dépenses.

5. Information sectorielle

Les renseignements suivants représentent la ventilation des activités de la société entre le Canada et les États-Unis:

| | 1980 | 1979 |
|---|--------------------------|----------------|
| | (en milliers de dollars) | |
| (a) Revenus d'exploitation | | |
| – Canada | 186 494 | 169 820 |
| – États-Unis | 62 112 | 54 087 |
| | <u>248 606</u> | <u>223 907</u> |
| (b) Bénéfice d'exploitation net avant intérêt et frais généraux et d'administration | | |
| – Canada | 85 717 | 74 060 |
| – États-Unis | 28 195 | 24 520 |
| | <u>113 912</u> | <u>98 580</u> |
| Intérêt | 59 237 | 54 356 |
| Frais généraux et d'administration | 10 446 | 9 694 |
| | <u>44 229</u> | <u>34 530</u> |
| Intérêt et autres revenus | 1 292 | 1 179 |
| Bénéfice d'exploitation | <u>45 521</u> | <u>35 709</u> |
| (c) Propriétés, déduction faite de l'amortissement accumulé | | |
| – Canada | 831 005 | 737 686 |
| – États-Unis | 255 662 | 213 745 |
| | <u>1 086 667</u> | <u>951 431</u> |

6. Placements

| | 1980 | 1979 |
|---|--------------------------|---------------|
| | (en milliers de dollars) | |
| Billets à recevoir à titre de soldes de prix de vente | 28 669 | 25 273 |
| Avances consenties aux (reçues des) associés des entreprises en participation | (2 908) | 9 954 |
| | <u>25 761</u> | <u>35 227</u> |

7. Encaisse

| | 1980 | 1979 |
|---|--------------------------|--------------|
| | (en milliers de dollars) | |
| Encaisse | 1 900 | 2 353 |
| Produit du financement pour l'acquisition de Hahn le 17 novembre 1980 | 99 650 | — |
| Prélèvement sur les emprunts à long terme en prévision de travaux de construction, mis en main tierce | 28 025 | — |
| | <u>129 575</u> | <u>2 353</u> |

8. Débiteurs

Les débiteurs comprennent \$10 173 000 (\$5 902 000 en 1979) qui ont été déposés auprès d'un fiduciaire selon les modalités des programmes d'achat d'actions des employés. Ces fonds ont été prêtés en vue de l'achat d'actions ordinaires entièrement libérées de la société qui sont détenues en garantie des prêts.

9. Dette à long terme, garantie

La dette à long terme vient à échéance comme suit:

| | Taux d'intérêt moyen pondéré au 31 octobre 1980 % | Exercice se terminant le 31 octobre | | | | | | | |
|--|---|-------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------|---------|
| | | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 | 1985 | Par la suite | Total** |
| | | (en milliers de dollars) | | | | | | | |
| Dette faisant l'objet d'un amortissement périodique | | | | | | | | | |
| Emprunts hypothécaires et obligations | 9,3 | — | 12 205 | 16 946 | 17 109 | 18 051 | 21 863 | 486 372 | 572 546 |
| Dette ne faisant pas l'objet d'un amortissement périodique | | | | | | | | | |
| Hypothèques | 8,8 | — | 156 | — | — | — | — | 2 196 | 2 352 |
| Emprunts bancaires – garantis | 12,2 | — | 419 | 150 | — | — | — | 13 741 | 14 310 |
| – non garantis | 12,2 | — | — | — | — | — | — | 30 491 | 30 491 |
| Billets à payer | 12,1 | — | 4 003 | 2 581 | 10 702 | 21 | 22 | 30 978 | 48 307 |
| Débiteures de premier rang | 10,4 | — | 2 822 | 8 909 | 2 089 | 2 950 | 2 950 | 58 275 | 77 995 |
| Débiteures à intérêt conditionnel | 7,5 | — | 10 000 | — | 25 000 | — | — | — | 35 000 |
| Emprunts pour la construction et l'aménagement* | 13,8 | — | 8 312 | — | — | — | — | 44 549 | 52 861 |
| Billets convertibles, non garantis | 7,0 | — | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 215 | 480 |
| Échéances au 31 octobre 1980 | | — | 37 970 | 28 639 | 54 953 | 21 075 | 24 888 | 666 817 | 834 342 |
| Échéances au 31 octobre 1979 | | 55 913 | 19 054 | 26 994 | 42 939 | 34 998 | — | 526 992 | 706 890 |

* Les échéances des emprunts pour la construction et l'aménagement tiennent compte des modalités des emprunts à long terme contractés.

** La dette à long terme comprend \$251 580 000 (\$204 827 000 en 1979) remboursables en dollars des États-Unis au montant de \$242 899 000 (\$203 515 000 en 1979).

10. Capital-actions

| | 1980 (en milliers de dollars) | 1979 | |
|---|----------------------------------|----------------|--|
| (a) Autorisé | | | présente Loi autorise la société à émettre un nombre illimité d'actions de toute catégorie. |
| Actions privilégiées de premier rang sans valeur nominale ou au pair dont l'émission peut se faire en série (en 1979, 2 000 000 d'actions privilégiées dont la contrepartie globale ne devait pas excéder \$80 000 000) | illimité | 80 000 | (d) Le 14 novembre 1979, toutes les actions privilégiées série A ont été rachetées à même le capital aux fins d'annulation. La société a émis, le même jour, 540 000 actions privilégiées de premier rang, série AA, au prix de \$100 l'action, et le 15 novembre 1979, 200 000 autres actions privilégiées de premier rang, série AA, au prix de \$100 l'action, en contrepartie de \$74 000 000 au total. |
| Actions privilégiées de second rang sans valeur nominale ou au pair dont l'émission peut se faire en série | illimité | — | (e) Le 3 septembre 1980, la société a mis fin à l'émission de droits d'achat d'actions, souscrite par son principal actionnaire et une société mère de ce dernier. Ces droits permettaient aux actionnaires de souscrire à des actions ordinaires de la société, à raison d'une contre cinq, à \$32 l'action. Le produit total des 2 286 484 actions ordinaires souscrites a été de \$73 167 000. |
| Actions ordinaires sans valeur nominale ou au pair (12 000 000 d'actions en 1979) | illimité | 170 000 | (f) Le 27 novembre 1980, la société a émis 200 000 actions privilégiées de premier rang, série BB, au prix de \$100 l'action, ainsi que 250 000 actions privilégiées de second rang, série A, au prix de \$100 l'action, en contrepartie de \$45 000 000 au total. À la même date, la société a émis 350 000 actions privilégiées de second rang, série B, au prix de \$100 US l'action, en contrepartie de \$35 000 000 US au total. |
| | | <u>250 000</u> | |
| (b) Émis | | | (g) Les dividendes sur les actions privilégiées de premier rang, série AA et série BB, et sur les actions privilégiées de second rang, série A, sont cumulatifs et sont payables trimestriellement au taux annuel de 1½% plus la moitié du taux préférentiel. Les dividendes sur les actions privilégiées de second rang, série B, sont cumulatifs et sont payables trimestriellement au taux annuel de 1½% plus la moitié du taux préférentiel s'appliquant aux emprunts effectués au Canada en dollars des États-Unis. |
| Actions privilégiées de premier rang, série AA, à \$100 l'action (en 1979, 540 000 actions privilégiées, série A, d'une valeur au pair de \$100) | 74 000 | 54 000 | (h) La société peut racheter au montant versé toutes les actions privilégiées émises au 31 octobre 1980 et au 27 novembre 1980, en tout temps après le 31 décembre qui suit le troisième anniversaire de leur émission initiale. La société offrira d'acheter annuellement, aux fins d'annulation, au montant versé, 5% de toutes les actions privilégiées alors détenues par chaque détenteur. La société offrira d'acheter au montant versé toutes les actions privilégiées en circulation le 31 décembre qui suit le dixième anniversaire de leur émission initiale. Les détenteurs d'actions privilégiées peuvent accepter ou rejeter toutes les offres d'achat faites par la société. Cette dernière est obligée de racheter au montant versé toutes les actions privilégiées en circulation le 31 décembre qui suit le vingtième anniversaire de leur émission initiale. |
| Actions ordinaires (13 743 292 actions en 1979) | 219 086 | 132 659 | |
| Surplus d'apport | <u>780</u> | <u>780</u> | |
| | <u>293 866</u> | <u>187 439</u> | |
| (c) La société a été prorogée en vertu de la Loi sur les sociétés commerciales canadiennes conformément à un certificat de prorogation daté du 31 mars 1980. La | | | |

(i) Au cours de l'exercice, le capital-actions émis de la société a été augmenté par:

| | 1980 (actions) | 1979 (actions) | 1980 (en milliers de dollars) | 1979 |
|--|-------------------|-------------------|----------------------------------|--------------|
| (i) Actions ordinaires lors de l'exercice des droits d'achat d'actions | 2 286 484 | — | 73 167 | — |
| (ii) Actions ordinaires lors de la conversion de dettes | 567 127 | 26 778 | 8 107 | 383 |
| (iii) Actions ordinaires lors de la levée d'options accordées en vertu des programmes d'achat d'actions des employés | 179 300 | 114 100 | 5 153 | 2 002 |
| (iv) Actions privilégiées, série A, rachetées | (540 000) | — | (54 000) | — |
| (v) Actions privilégiées de premier rang, série AA | 740 000 | — | 74 000 | — |
| | | | <u>106 427</u> | <u>2 385</u> |

(j) Au 31 octobre 1980, 422 795 actions ordinaires avaient été réservées pour la conversion de certaines dettes et la levée d'options d'achat d'actions comme suit:

| | Actions ordinaires réservées | Prix de conversion ou d'exercice | Pouvant être exercé |
|---|------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| 239 532 billets convertibles 7%, échéant le 31 décembre 1990 | 15 969 | \$15,00 | le ou avant le 31 décembre 1980 |
| 240 391 billets convertibles 7% (1971), échéant le 31 décembre 1990 | 16 026 | 15,00 | le ou avant le 31 décembre 1980 |
| Options accordées le – 17 mars 1977 | 6 900 | 11,02 | 20% par an jusqu'au 17 mars 1982 |
| 21 avril 1977 | 1 600 | 11,70 | 20% par an jusqu'au 21 avril 1982 |
| 6 juillet 1978 | 17 200 | 13,50 | 20% par an jusqu'au 6 juillet 1983 |
| 29 juin 1979 | 23 000 | 17,88 | 20% par an jusqu'au 29 juin 1984 |
| 10 juillet 1980 | 51 700 | 30,60 | 20% par an jusqu'au 10 juillet 1985 |
| 9 septembre 1980 | 2 900 | 32,85 | 20% par an jusqu'au 9 septembre 1985 |
| 9 octobre 1980 | 5 000 | 40,50 | 20% par an jusqu'au 9 octobre 1985 |
| Options réservées mais non accordées | 40 000 | | |
| Programme d'achat d'actions des cadres 1980, options réservées mais non accordées | 242 500 | | |
| | <u>422 795</u> | | |

11. Perte ne provenant pas de l'exploitation

| | 1980 (en milliers de dollars) | 1979 |
|--|----------------------------------|------------|
| Perte nette provenant de la vente de propriétés déduction faite d'impôts sur le revenu reportés de \$421 000 (\$341 000 en 1979) | <u>39</u> | <u>104</u> |

12. Calculs par action

- (a) Le bénéfice d'exploitation net, le bénéfice net et les fonds provenant de l'exploitation par action ordinaire ont été calculés selon la moyenne pondérée du nombre d'actions en circulation, après provision pour des dividendes sur les actions privilégiées selon la comptabilité d'exercice.
- (b) Le bénéfice d'exploitation net, le bénéfice net et les fonds provenant de l'exploitation dilués par action ordinaire ont été calculés comme si la conversion des billets convertibles et l'exercice des options d'achat d'actions avaient eu lieu au début de l'exercice et que les fonds obtenus avaient été affectés au remboursement de la dette portant un taux d'intérêt moyen de 11,7%.

Administrateurs

- *Edward M. Bronfman
Toronto (Ontario)
Vice-président du conseil
Les Placements Edper Ltée
- *Peter F. Bronfman
Toronto (Ontario)
Président du conseil
Les Placements Edper Ltée
- *† Jack L. Cockwell
Toronto (Ontario)
Vice-président principal
Brascan Limitée
- Machiel A. Cornelissen
Calgary (Alberta)
Vice-président principal
La Corporation Trizec Ltée
- *† Jacques Courtois, c.r.
Montréal (Québec)
Avocat, Courtois, Clarkson,
Parsons & Tétrault
- Brian P. Drummond
Montréal (Québec)
Administrateur et président
Greenshield Incorporée
- * J. Trevor Eyton, c.r.
Toronto (Ontario)
Président et chef de la direction
Brascan Limitée
- Stanley H. Honeyman
Londres (Angleterre)
Chef de la direction
English Property Corporation Limited
- Frank H. Logan
Toronto (Ontario)
Président du conseil
Dominion Securities Limitée
- * Harold P. Milavsky
Calgary (Alberta)
Président et chef de la direction
La Corporation Trizec Ltée
- † Stanley E. Nixon
Montréal (Québec)
Administrateur de sociétés
- L'hon. Lazarus Phillips, O.B.E., c.r.
Montréal (Québec)
Avocat, Phillips & Vineberg
- Sam Pollock
Montréal (Québec)
Vice-président
Le Holding Carena-Bancorp Inc.
- *† Albert Reichmann
Toronto (Ontario)
Président
Olympia & York Developments Limited
- * Paul Reichmann
Toronto (Ontario)
Vice-président directeur
Olympia & York Developments Limited
- *† Gerald Rothman
Londres (Angleterre)
Chef de la direction adjoint
English Property Corporation Limited
- Edmund Sardachuk
Calgary (Alberta)
Vice-président directeur
La Corporation Trizec Ltée
- *Membre du comité exécutif
†Membre du comité de vérification

Dirigeants

Peter F. Bronfman
Président du conseil

Calgary

Harold P. Milavsky
Président et chef de la direction

Edmund Sardachuk
Vice-président directeur,
Aménagement et construction

Machiel A. Cornelissen
Vice-président principal,
Finance et administration

Edward C. Elford
Vice-président principal, Aménagement

James J. Sherbut
Vice-président principal, Exploitation

Kevin E. Benson
Vice-président et trésorier

Thomas R. Gilmour
Vice-président, Aménagement

Mitchell L. Grossman
Vice-président, Aménagement et location,
espace commercial

Arne U. Hansen
Vice-président, Conception et construction

Stephan S. Kuzoff
Vice-président, Location, espace commercial

David B. Lewington
Vice-président, Conception et construction

Tom Stephenson
Vice-président, Exploitation

Joseph F. Killi
Contrôleur

Margaret S. Lawrie
Secrétaire

Montréal

Jack Rabinovitch
Vice-président principal,
Planification, division de l'Est

John A. Meyer
Vice-président, Relations d'entreprise

Toronto

Kenner C. Ames
Vice-président principal,
Planification, centres commerciaux

Renseignements

Siège social

La Corporation Trizec Ltée
Suite 3000
700-2nd Street S. W.
Calgary (Alberta)
T2P 2W2
Téléphone: (403) 269-8241

Principales filiales canadiennes

Trizec Equities Limited

Bureaux régionaux

Calgary
700-2nd Street S. W.
Calgary, Alberta T2P 2W1
William Elliott, directeur général
Téléphone: (403) 263-7120

Halifax
1660 Hollis Street
Halifax (Nouvelle-Écosse) B3J 1V7
Michael Griffith, directeur général
Téléphone: (902) 429-3210

Montréal
2, Place Ville-Marie
Montréal (Québec) H3B 2G6
Rolland Baribeau, directeur général
Téléphone: (514) 861-9393

Toronto
Yorkdale Shopping Centre
Toronto (Ontario) M6A 2T9
William Seli, directeur général
Téléphone: (416) 789-3261

Place Québec Inc.

5, Place Québec
Bureau 195
Québec (Québec) G1R 4X5
Jacques Plante, vice-président
Téléphone: (418) 529-0551

Central Park Lodges

1110 Finch Avenue West
Toronto (Ontario) M3J 2T2
Allan C. Duncan, vice-président directeur
William C. Jappy, directeur général
et chef de l'exploitation
Téléphone: (416) 663-5440

Principales filiales américaines

Ernest W. Hahn, Inc.
200 Continental Blvd.
El Segundo (Californie) 90245
Ernest W. Hahn, président du conseil
et chef de la direction
Ronald E. Hahn, président et chef de l'exploitation
Téléphone: (213) 772-4200

Hahn Property Management Corporation
9404 Genesee Avenue
La Jolla (Californie) 92037
Gary D. Doyle, vice-président principal
et chef de l'administration
Téléphone: (714) 452-7800

Hahn Devcorp
201 Continental Blvd.
Suite 301
El Segundo (Californie) 90245
Stanley W. Gribble, président
Téléphone: (213) 640-3530

Trizec Western Inc.
Bureaux régionaux
Los Angeles
6255 Sunset Boulevard
Hollywood (Californie) 90028
William Liebowitz, vice-président
Rob Forrest, directeur général
Téléphone: (213) 469-7333

Detroit
423 Fisher Building
Detroit (Michigan) 48202
Brent Bitz, directeur général
Téléphone: (313) 874-4446

Mobile Home Communities, Inc.
40 West Denver Technological Center
Englewood (Colorado) 80010
James M. Hankins, président
Téléphone: (303) 773-2166

Agent des transferts

Compagnie Montréal Trust
Montréal, Halifax, Toronto
Winnipeg, Calgary, Vancouver

Inscription des actions

Bourse de Toronto
Bourse de Montréal

