

C. G. Locke

Trizec Corporation Ltd.

1964

fifth annual report

1965

3-10-65

Trizec Corporation Ltd.

Directors:

Frank B. Common, Jr., Q.C.
E.-Jacques Courtois, Q.C.
Frank M. Covert, Q.C.
Peter Kirwan-Taylor
Henry R. Moore
Sir Brian Mountain, Bt.
Lazarus Phillips, Q.C.
James A. Soden

Officers:

Sir Brian Mountain, Bt.	Chairman of the Board
James A. Soden	President
William Hay	Vice-President & Treasurer
Peter Kirwan-Taylor	Vice-President
H. McAuslane	Vice-President
David G. Philpott	Vice-President
Joseph H. Porteous	Secretary

Transfer Agent:

Montreal Trust Company

Montreal, Toronto

Trizec Corporation Ltd.

Report of the Board of Directors to the Shareholders

1964 was a year of transition for your Company. Following the opening of the Yorkdale Shopping Centre, the Company's major assets are now operational and this is reflected by an increase in consolidated income from \$11,309,962 to \$15,043,140. Notwithstanding this increase, your Company sustained a loss of \$3,557,550 for 1964 after providing \$1,898,420 for depreciation, compared with \$4,950,322 for the previous year after depreciation of \$1,543,607. This result is substantially in line with expectations and we look forward to a further reduction in the deficit in this current year.

The primary objective of the Company is to make the existing assets profitable — by completing the leasing, by improving the operating results and by funding the short term debt. In addition, each of the assets has considerable further potential for development. At Place Ville Marie we are proceeding with the construction of the IBM Building, and at Yorkdale we are studying various possibilities for expansion of the retail space and the construction of office buildings. Details of the progress made by each project during the year are shown below.

Survey of Operations

Place Ville Marie

During 1964 the leasing of the remaining office space in The Royal Bank and Esso Buildings was substantially completed. Construction of Greenshields House was completed and this building was occupied in February, 1965. An announcement was made in September that a decision had been taken to construct the final element of the complex, a 450,000 sq. ft. building facing Mansfield Street. At March 1965 negotiations for leases covering nearly one half of the space in this building had been completed, including IBM after whom the building will be named, Trust Général du Canada, International Air Transport Association and several other prominent firms. The IBM Building will be ready for occupancy in the Spring of 1966.

Gross rental income for the complex amounted to \$9,605,087 in 1964 compared with \$8,268,644 in 1963. It must be emphasized that the whole Place Ville Marie complex will not become an economic unit until the completion of the IBM Building in 1966 and it is estimated that on completion of this building and the full leasing of the complex gross revenues will exceed \$14,000,000. This income includes percentage rental income from stores, the roof-top restaurant and other facilities which continue to show substantial increases in sales.

Yorkdale Shopping Centre

Yorkdale was opened in February 1964 on schedule and below budgeted cost and proved an outstanding success from the start. Approximately 95% of the space in the centre is now leased and it is confidently expected that the balance will be fully leased during the current year. Gross rental income for the ten months during which the centre was open in 1964 was \$1,909,482 and is expected to exceed \$2,500,000 in 1965. Although minimum rents at Yorkdale are higher than for any other shopping centre in Canada, percentage rents have already been earned. A continuing improvement in trade will result from the better access to the centre after completion of the full road pattern by the end of 1965.

Brentwood Shopping Centre

The retail sales at this regional centre showed an overall improvement during the year although trading was adversely affected by the unusual pre-Christmas snowstorms. About 97% of the retail space at this centre is now occupied; in addition the centre provides a small amount of office space of which one half is leased. Several further leases are under discussion and consideration is being given to extending the retail facilities of the centre. Gross rental income for 1964 was \$741,595 compared with \$715,814 in 1963.

Halifax Shopping Centre

More than 98% of the space in this regional centre is now leased and gross rental income for 1964 was \$822,952 compared with \$721,851 for 1963. Trading continues to improve.

360 St. James Street West, Montreal

Leasing of this office building during 1964 was slow and the increased rental income of \$1,248,399 in 1964 compared with \$1,045,527 in 1963 mainly reflected leases signed toward the end of 1963. Since the year end, however, substantial progress has been made and this building is now 85% leased: equivalent to a rental income of \$1,440,000 per annum.

Finance

During 1964 there were issued a further 3,000,000 common shares of par value of \$1.00 each of the capital stock of the company and \$2,000,000 of 7¹/₄% Debentures of Place Ville Marie Corporation. In October, Covent Canada Corporation Limited, the Canadian subsidiary of Second Covent Garden Property Company Limited of London and a Canadian institutional investor acquired the whole of Webb & Knapp (Canada) Limited's interest in your company. The shareholders of Trizec are now:

	%	Trizec Common Shares
Eagle Star Insurance Company Limited	38.21	7,343,990
Covent Canada Corporation Limited	42.18	8,106,972
The Dominion Investment Limited	15.61	3,000,000
Public Holdings, Directors and shares owned by a major shareholder but subject to stock options	4.00	769,038
	<u>100.00</u>	<u>19,220,000</u>

Following this transaction, a plan for funding the short term debt of the group was put in hand. Our first step was to borrow \$20,000,000 from our bankers to cover the period necessary to complete our plans. Our second step was to arrange for long term first mortgages of the three shopping centres, of which the first of \$18,500,000 at Yorkdale has now been completed, and to arrange a medium term bank loan to cover the balance of this cost. We are now engaged in negotiations to provide the funds to cover the construction cost of the IBM Building and also for an issue of General Mortgage Bonds of Place Ville Marie Corporation which will fund the balance of existing short term debt. We expect these various steps to be completed during the next few months.

The conclusion of this program, together with the completion and leasing of the IBM Building and the continually improving position of our shopping centres, will put your Company on a stable financial footing and will enable us steadily to improve the revenue position in the years to come.

The Outlook

Your Company's developments now comprise 2,359,000 sq. ft. of office space; 1,856,528 sq. ft. of retail shopping space and 477,676 sq. ft. of other use including car parking for 12,100 cars. Each of the projects is of the highest quality, exceptionally well located and is operating successfully.

Our financial problems largely stemmed from the cost overrun of the first stage of the Place Ville Marie development and from certain costly arrangements made in the initial stages to make this project a reality. It is inevitable in projects of this magnitude that the early years show a loss while the large areas of space are being let. This stage is now virtually completed, and although it will be several years before the net revenue can achieve an acceptable level, the outstanding practical success of this development enables your Board to look forward to the future with confidence.

Under the leadership of its president, the Company has built up a first class management team, experienced in all phases of the development and management of real estate and we intend to put this talent to further good use. In November, your Board was pleased to welcome Mr. Frank M. Covert, Q.C., and Mr. E.-Jacques Courtois, Q.C., as new Directors of the Company.

On behalf of the Board of Directors.



Chairman of the Board.

MCDONALD, CURRIE & CO.
CHARTERED ACCOUNTANTS

INTERNATIONAL FIRM
COOPERS & LYBRAND

TELEPHONE 875-5140
630 DORCHESTER BOULEVARD WEST
MONTREAL 2, CANADA

March 30, 1965

AUDITORS' REPORT TO THE SHAREHOLDERS

We have examined the consolidated balance sheet of Trizec Corporation Ltd. and its subsidiary companies as at December 31, 1964 and the consolidated statements of earnings and deficit for the year ended on that date and have obtained all the information and explanations we have required. Our examination included a general review of the accounting procedures and such tests of accounting records and other supporting evidence as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion, and according to the best of our information and the explanations given to us and as shown by the books of the companies, the accompanying consolidated balance sheet and consolidated statements of earnings and deficit, when read in conjunction with the notes appended thereto, are properly drawn up so as to exhibit a true and correct view of the consolidated state of the affairs of the companies as at December 31, 1964 and the consolidated results of their operations for the year ended on that date, in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.

McDonald, Currie & Co.

CHARTERED ACCOUNTANTS

Trizec Corporation Ltd. and Subsidiary Companies

Consolidated Balance Sheet as at December 31, 1964

Assets		
	<u>1964</u>	<u>1963</u>
Current Assets		
Cash and deposit receipts	4,113,439	2,428,012
Accounts receivable	1,532,225	1,863,155
Mortgage receivable	1,350,000	—
Deposits	2,690,298	3,536,331
Prepaid expenses	1,256,154	507,131
	<u>10,942,116</u>	<u>8,334,629</u>
Fixed Assets (Notes 3, 4 and 5)		
Land, buildings, furniture and equipment	139,654,925	124,764,019
Accumulated depreciation	3,420,892	1,554,159
	<u>136,234,033</u>	<u>123,209,860</u>
Construction in progress	2,674,000	13,206,604
Leasehold improvements — at cost less amortization	—	93,744
	<u>138,908,033</u>	<u>136,510,208</u>
	<u>\$149,850,149</u>	<u>\$144,844,837</u>
Liabilities		
Current Liabilities		
Accounts payable and accrued liabilities	6,783,842	6,369,866
Holdbacks on construction contracts	991,610	2,722,186
	<u>7,775,452</u>	<u>9,092,052</u>
Long-Term Debt		
(including amounts aggregating \$30,418,215 due within one year)—see statement ..	133,618,757	126,739,295
	<u>141,394,209</u>	<u>135,831,347</u>
Shareholders' Equity		
Capital Stock		
Authorized —		
30,000,000 common shares of \$1 par value		
Issued and fully paid —		
19,220,000 shares including 3,000,000 shares		
issued during 1964 at par for cash	19,220,000	16,220,000
Premium on issue of shares	780,000	780,000
	<u>20,000,000</u>	<u>17,000,000</u>
Deficit	11,544,060	7,986,510
	<u>8,455,940</u>	<u>9,013,490</u>
	<u>\$149,850,149</u>	<u>\$144,844,837</u>

SIGNED ON BEHALF OF THE BOARD

JAMES A. SODEN Director

PETER KIRWAN-TAYLOR Director

Trizec Corporation Ltd. and Subsidiary Companies

Consolidated Statement of Earnings for the Year Ended December 31, 1964

	<u>1964</u>	<u>1963</u>
Income		
Property operations	14,509,433	11,028,871
Interest and miscellaneous income	533,707	281,091
	<u>15,043,140</u>	<u>11,309,962</u>
Expenses		
Operating and rent	4,041,063	3,795,856
Salaries, general and administrative	1,676,233	1,683,323
Property taxes	2,956,322	2,586,365
Rental obligations and leasing commissions	878,487	1,265,964
Executive remuneration	92,531	—
Directors' fees	6,000	—
Legal fees	165,188	273,871
Interest on long-term debt	8,601,185	7,782,037
	<u>18,417,009</u>	<u>17,387,416</u>
Less: Amount charged to fixed assets (Note 3)	1,339,739	2,670,739
	<u>17,077,270</u>	<u>14,716,677</u>
Operating Loss Before Depreciation	2,034,130	3,406,715
Depreciation of Fixed Assets (Note 5)	1,898,420	1,543,607
Operating Loss	3,932,550	4,950,322
Discount on Purchase of Debentures of Subsidiary Company	375,000	—
Net Loss for the Year	<u>\$ 3,557,550</u>	<u>\$ 4,950,322</u>

Consolidated Statement of Deficit for the Year Ended December 31, 1964

	<u>1964</u>	<u>1963</u>
Balance — Beginning of Year	7,986,510	3,036,188
Net loss for the year	3,557,550	4,950,322
Balance — End of Year	<u>\$ 11,544,060</u>	<u>\$ 7,986,510</u>

Trizec Corporation Ltd. and Subsidiary Companies

Consolidated Statement of Long-Term Debt as at December 31, 1964

	<u>Issued as collateral</u>	<u>Total outstanding</u>	<u>Portion due within one year</u>
Debentures			
6 $\frac{1}{2}$ % debentures due 1965 to 1967		924,716	410,647
7 $\frac{1}{4}$ % redeemable debentures due August 1, 1986			
Authorized \$25,000,000 U.S.			
Issued as collateral for secured bank loan	<u>\$15,000,000 U.S.</u>		
Issued and outstanding (\$200,238 U.S.)		206,074	
Mortgages			
6% notes, first series, secured by first mortgage due December 1, 1965 (\$8,000,000 U.S.) (Note 7)		8,610,000	6,995,625
6% notes, second series, secured by first mortgage due December 1, 1965 (\$11,000,000 U.S.) (Note 7)		11,868,698	
5 $\frac{3}{4}$ % note secured by second mortgage due December 28, 1965 (\$1,700,000 U.S.)		1,836,000	1,836,000
6 $\frac{1}{2}$ % notes secured by fifth mortgage due December 31, 1965 and 1966		200,000	100,000
6% first mortgage due February 1, 1966		170,000	20,000
6 $\frac{1}{2}$ % first mortgage sinking fund bonds due December 1, 1993 (\$24,419,000 U.S.) ..		26,310,585	450,032
7% first mortgage sinking fund bonds due December 1, 1993		24,612,000	282,000
Other mortgages without interest issued as collateral for loans and performance guarantees	<u>\$25,500,000</u>		
Secured Loans			
Bank loan due May 28, 1965 (\$18,580,000 U.S.)		20,073,911	20,073,911
Bank loan due October 20, 1966 (\$15,000,000 U.S.)		15,681,773	
8 $\frac{1}{2}$ % secured note due April 9, 1967		3,500,000	
7$\frac{1}{4}$% Redeemable Secured Sinking Fund Debentures Due May 1, 1988			
Authorized \$50,000,000			
Issued as collateral for loans and guarantees	<u>\$ 7,020,000</u>		
Issued and outstanding (including \$19,404,237 held by principal shareholders)		19,625,000	250,000
		<u>\$133,618,757</u>	<u>\$30,418,215</u>

Trizec Corporation Ltd. and Subsidiary Companies

Notes to Consolidated Financial Statements for the Year Ended December 31, 1964

1. The principal subsidiaries of Trizec Corporation Ltd. are Place Ville Marie Corporation, Triton Shopping Centres Limited, Triton Centres Limited and Inverness Investment Company.
2. Current assets and current liabilities in United States funds have been converted to Canadian dollars at the rate of exchange on December 31, 1964. Long-term debt payable in United States funds has been converted at the rate of exchange prevailing when the funds were received except for the secured bank loan due May 28, 1965 which has been converted at rates established under forward exchange contracts.
3. Land, buildings and construction in progress are valued at cost plus development expenses including mortgage and loan interest, property taxes, mortgage and legal fees, advertising, promotion, lease obligations and other administrative costs. During 1964 and 1963 the following expenses were charged to fixed assets —

	1964	1963
Salaries, general and administrative expenses	291,874	558,098
Property taxes	19,202	24,994
Rental obligations and leasing commissions	674,020	1,106,774
Legal fees	94,623	194,009
Interest on long-term debt	260,020	786,864
	<u>\$1,339,739</u>	<u>\$2,670,739</u>

4. Officials of the company estimate that further expenditures of \$13,050,000 will be required with respect to completion of its properties.
5. Depreciation has been provided on developed properties as follows —
 - Place Ville Marie Project — over the period of the lease under which the company holds title to the land and buildings and which lease terminates in the year 2056.
 - Shopping centres — over a period of 40 years.
6. During 1964 Place Ville Marie Corporation was assessed by the City of Montreal for property taxes for part of 1962 and for 1963 and 1964 in amounts which are excessive in the opinion of the officers of the company. The assessments have been protested but the full amounts of property taxes have nevertheless been included in the accompanying accounts.
7. Subsequent to December 31, 1964 the 6% secured notes, second series and \$1,500,000 principal amount of the secured notes, first series, both due December 1, 1965, were refinanced to long-term debt. Steps are being taken to refinance the balance of the secured notes of the first series.
8. Guarantees, contingent liabilities and other commitments —
 - (a) The company has a commitment to pay up to \$2,000,000 should certain levels of cumulative net earnings be reached in respect of the Place Ville Marie Project and related operations by December 31, 1970. It is not anticipated that these levels will be reached.
 - (b) The company has a commitment to commence construction of an office or other building on a site presently owned by Inverness Investment Company, a subsidiary company, before July 18, 1965. It is anticipated that this commitment will be deferred.
 - (c) The company has commitments in respect of obligations arising from leaseback agreements.
 - (d) The company has guaranteed the payment of mortgages of \$7,000,000 against property sold by Inverness Investment Company, subject to mortgages, and leased back by the purchaser to the company.
 - (e) Under the terms of an agreement with the trustee for the first mortgage bondholders of Place Ville Marie Corporation the company has a contingent liability with respect to certain percentage and other rental income to the extent that income realized in such categories is less than \$37,131 per month.
 - (f) A legal action has been instituted against Place Ville Marie Corporation by a sub-contractor for recovery of holdbacks and additional work in the amount of approximately \$670,000. This action is being contested by the company but the amount has been provided for in the accompanying accounts to the extent of \$628,000.

Another legal action has been instituted against Place Ville Marie Corporation for damages totalling \$565,000. It is the view of legal counsel that this claim is ill-founded and the claim is being resisted.

Trizec Corporation Ltd.

1964

cinquième rapport annuel

Trizec Corporation Ltd.

Conseil d'Administration

Frank B. Common, Jr., c.r.
E.-Jacques Courtois, c.r.
Frank M. Covert, c.r.
Peter Kirwan-Taylor
Henry R. Moore
Sir Brian Mountain, Bt.
Lazarus Phillips, c.r.
James A. Soden

Direction:

Sir Brian Mountain, Bt.
James A. Soden
William Hay
Peter Kirwan-Taylor
H. McAuslane
David G. Philpott
Joseph H. Porteous

Président du Conseil d'Administration
Président
Vice-Président & Trésorier
Vice-Président
Vice-Président
Vice-Président
Secrétaire

Préposé au transfert des actions:

Montreal Trust Company

Montréal, Toronto

Trizec Corporation Ltd.

Rapport du Conseil d'Administration aux Actionnaires de Trizec Corporation Ltd.

L'exercice 1964 s'est avéré une année de transition pour la compagnie. A la suite de l'ouverture du centre d'achats Yorkdale, les principales propriétés de la compagnie sont maintenant en état d'exploitation et ceci est reflété par une augmentation du revenu consolidé, qui est passé de \$11,309,962 à \$15,043,140. Nonobstant cette augmentation, la compagnie a subi une perte de \$3,557,550 pour 1964 compte tenu d'une provision de \$1,898,420 pour amortissement, comparativement à \$4,950,322 pour l'exercice précédent, alors que la provision pour amortissement avait été de \$1,543,607. Dans l'ensemble, ces résultats sont conformes aux prévisions, et nous entrevoyons pour l'exercice courant une autre réduction du déficit.

L'objectif principal de la compagnie est de rendre les propriétés actuelles rentables — en complétant la location, en améliorant les résultats d'exploitation et en transformant la dette à court terme en une dette obligataire. De plus, chacune des propriétés possède d'autres possibilités de mise en valeur qui sont considérables. A Place Ville-Marie la construction de l'Edifice IBM est en cours, et à Yorkdale nous étudions la possibilité d'accroître l'espace consacré au commerce de détail et de construire des immeubles à bureaux. Nous vous présentons ci-dessous un aperçu des progrès réalisés durant l'année à l'égard de chacun de nos projets.

Aperçu des Opérations

Place Ville-Marie

Durant 1964, la location des bureaux qui restaient à louer dans les Edifices de la Banque Royale et Esso a été complétée dans une large mesure. La construction de l'Edifice Greenshields a été parachevée et en février 1965, cet édifice était occupé. En septembre, on a annoncé qu'on avait pris la décision de construire la dernière partie du complexe de Place Ville-Marie, un immeuble de 450,000 pieds carrés donnant sur la rue Mansfield. Dès le mois de mars 1965, on avait complété les négociations nécessaires pour des baux couvrant près de la moitié de l'espace disponible, avec d'importantes entreprises dont IBM (dont le nouvel immeuble portera le nom), le Trust Général du Canada et l'Association Internationale du Transport Aérien. L'Edifice IBM pourra être occupé au printemps de 1966.

Le revenu brut provenant des loyers de ce complexe s'est élevé à \$9,605,087 en 1964, à rapprocher de \$8,268,644 en 1963. Il convient de signaler que du point de vue de la rentabilité, le complexe de Place Ville-Marie ne donnera sa pleine mesure que lorsque l'Edifice IBM aura été complété en 1966, et on estime que lorsque la construction de cet édifice aura été parachevée et que la location du complexe sera complétée, le revenu brut dépassera les \$14,000,000. Ce revenu comprend le revenu procentuel provenant des boutiques, du restaurant situé au sommet de l'édifice principal et d'autres occupants, dont les ventes continuent d'augmenter de façon appréciable.

Centre d'Achats Yorkdale

Yorkdale a été ouvert en février 1964, à temps et à un coût moindre que celui

qui avait été prévu, et a connu un succès remarquable dès le début. Environ 95 p. 100 de l'espace offert à cet endroit est maintenant loué et nous avons confiance que la location sera complétée durant l'exercice courant. Le revenu brut provenant des loyers pour les dix mois durant lesquels le centre fut ouvert a atteint \$1,909,482 en 1964, et on prévoit qu'il dépassera les \$2,500,000 en 1965. Bien qu'à Yorkdale, les loyers minimaux soient plus élevés que ceux de tout autre centre d'achats au Canada, les loyers procentuels ont déjà été gagnés. Le commerce s'améliorera encore davantage lorsque le public aura plus facilement accès au centre d'achats, ce qui sera chose faite à la fin de 1965 lorsque les travaux de voirie seront terminés.

Centre d'Achats Brentwood

Les ventes au détail ont continué de s'améliorer dans l'ensemble à ce centre régional durant l'année écoulée, malgré des chutes de neige abondantes et inusitées durant la période qui a précédé les Fêtes. Environ 97 p. 100 de l'espace consacré au commerce de détail est maintenant occupé; de plus, ce centre offre de l'espace pour un petit nombre de bureaux, et la moitié de cet espace est loué. Plusieurs autres baux font l'objet de négociations, et on étudie la possibilité d'agrandir les facilités qu'offre ce centre pour le commerce de détail. Le revenu brut provenant des loyers a atteint \$741,595 en 1964, comparativement à \$715,814 en 1963.

Centre d'Achats Halifax

Plus de 98 p. 100 de l'espace qu'offre ce centre régional est maintenant loué, et le revenu brut provenant des loyers a atteint \$822,952 en 1964 comparativement à \$721,851 en 1963. Le commerce continue de s'améliorer à cet endroit.

360 ouest, rue St-Jacques, Montréal

La location de cet immeuble à bureaux a été lente en 1964, et le revenu accru provenant des loyers, qui s'est établi à \$1,248,399 en 1964 comparativement à \$1,045,527 en 1963, reflète surtout la signature des baux obtenus vers la fin de 1963. Toutefois, depuis la fin de l'année, des progrès appréciables ont été réalisés, et cet édifice est maintenant loué dans une proportion de 85 p. 100, ce qui devrait produire un revenu annuel de \$1,440,000.

Trésorerie

Durant 1964, on a émis 3,000,000 d'autres actions ordinaires, d'une valeur au pair de \$1 chacune, du capital-actions de la compagnie, et \$2,000,000 de débentures garanties à 7¹/₄% de Place Ville Marie Corporation. En octobre, Covent Canada Corporation Limited, filiale canadienne de Second Covent Garden Property Company Limited, de Londres, et un investisseur institutionnel canadien ont acquis la totalité des intérêts que Webb & Knapp (Canada) Limited détenait dans notre compagnie. Les actionnaires de Trizec sont maintenant:

	%	Nombre d'actions ordinaires de Trizec
Eagle Star Insurance Company Limited	38.21	7,343,990
Covent Canada Corporation Limited	42.18	8,106,972
The Dominion Investment Limited	15.61	3,000,000
Actions détenues par le public, les administrateurs ainsi que par un investisseur possédant un grand nombre d'actions, sous réserve des droits d'achat d'actions	4.00	769,038
	<u>100.00</u>	<u>19,220,000</u>

A la suite de cette transaction, on a formulé un plan pour transformer la dette à court terme du groupe en une dette obligataire. La première étape consistait à emprunter \$20,000,000 de nos banquiers pour couvrir la période requise pour mettre le projet en application. La seconde étape consistait à obtenir des hypothèques en premier rang à long terme sur nos trois centres d'achats (dont la première, de l'ordre de \$18,500,000 à l'égard du centre de Yorkdale, est maintenant complétée), et à obtenir un prêt bancaire à moyen terme pour couvrir le solde de ce coût. Nous avons entamé des négociations visant à nous assurer les fonds nécessaires pour couvrir le coût de la construction de l'Edifice IBM ainsi que pour l'émission d'obligations hypothécaires générales de Place Ville Marie Corporation pour transformer le reste de la dette à court terme actuelle en une dette obligataire. Nous entrevoyons qu'il sera possible de compléter ces diverses étapes au cours des prochains mois.

Lorsque ce programme aura été complété et que la location de l'Edifice IBM sera terminée, la compagnie, grâce à l'amélioration constante des résultats de ses centres d'achats, sera dans une situation financière stable et sera en mesure d'améliorer progressivement sa position bénéficiaire au cours des années à venir.

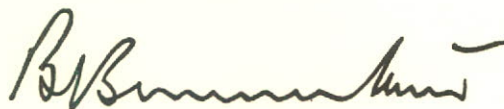
Perspectives

Les propriétés de la compagnie comprennent maintenant 2,359,000 pi. ca. d'espace à bureaux; 1,856,528 pi. ca. d'espace pour le commerce de détail, et 477,676 pi. ca. d'espace pour autres usages, dont des facilités de stationnement pour 12,100 voitures. Chacun de ces projets est d'une haute qualité, exceptionnellement bien situé et en excellent état d'exploitation.

Nos problèmes financiers sont surtout attribuables aux frais excédentaires du premier stade de mise en valeur de Place Ville-Marie ainsi qu'à certains arrangements coûteux, faits au début, pour réaliser ce projet. Il est inévitable, dans les projets de cette envergure, que les premières années soient déficitaires, pendant que se fait la location de l'espace. Ce stade est maintenant virtuellement terminé, et bien qu'il se passera plusieurs années avant que le revenu net puisse atteindre un niveau acceptable, le succès remarquable que connaît cette initiative permet au conseil d'envisager l'avenir avec confiance.

Sous l'impulsion de son président, la compagnie s'est assurée une excellente équipe de direction possédant une vaste expérience de la mise en valeur et de la gestion des propriétés immobilières, et nous avons l'intention de mettre à contribution les nombreux talents de cette équipe. En novembre, votre conseil a eu le plaisir de souhaiter la bienvenue à M. Frank M. Covert, c.r. et M. E.-Jacques Courtois, c.r., comme nouveaux administrateurs de la compagnie.

Au nom du Conseil d'Administration.



Président du Conseil d'Administration.

MCDONALD, CURRIE & CIE
COMPTABLES AGRÉÉS

FIRME INTERNATIONALE
COOPERS & LYBRAND

TÉLÉPHONE 875-5140
830 OUEST, BOULEVARD DORCHESTER
MONTREAL 2, CANADA

le 30 mars 1965

RAPPORT DES VERIFICATEURS AUX ACTIONNAIRES

Nous avons examiné le bilan consolidé de Trizec Corporation Ltd. et de ses filiales au 31 décembre 1964 et les états consolidés de bénéfices et de déficit pour l'exercice terminé à cette date et avons obtenu tous les renseignements et explications que nous avons demandés. Notre examen a comporté une revue générale des procédés comptables et les sondages des livres, pièces et autres documents à l'appui qui nous ont paru nécessaires dans les circonstances.

A notre avis, au meilleur de notre connaissance et selon les explications qui nous ont été données et d'après ce qu'indiquent les livres des compagnies, le bilan consolidé et les états consolidés de bénéfices et de déficit ci-annexés, de même que les notes s'y rapportant, sont bien dressés de manière à représenter l'état véritable et exact des affaires consolidées des compagnies au 31 décembre 1964 et les résultats consolidés de leurs opérations pour l'exercice terminé à cette date, selon les principes comptables généralement reconnus et appliqués d'une manière conforme à celle de l'exercice précédent.

McDonald, Currie Co.

COMPTABLES AGRÉÉS

Trizec Corporation Ltd. et ses Filiales

Bilan Consolidé au 31 décembre 1964

Actif		<u>1964</u>	<u>1963</u>
Disponibilités			
Encaisse et certificats de dépôt		4,113,439	2,428,012
Comptes à recevoir		1,532,225	1,863,155
Hypothèque à recevoir		1,350,000	—
Dépôts		2,690,298	3,536,331
Dépenses payées d'avance		1,256,154	507,131
		<u>10,942,116</u>	<u>8,334,629</u>
Immobilisations (notes 3, 4 et 5)			
Terrains, bâtiments, ameublement et équipement		139,654,925	124,764,019
Amortissement accumulé		3,420,892	1,554,159
		<u>136,234,033</u>	<u>123,209,860</u>
Projets de construction en cours		2,674,000	13,206,604
Améliorations locatives — au prix coûtant moins amortissement		—	93,744
		<u>138,908,033</u>	<u>136,510,208</u>
		<u>\$149,850,149</u>	<u>\$144,844,837</u>
Passif			
Exigibilités			
Comptes à payer et dettes courues		6,783,842	6,369,866
Retenues sur contrats de construction		991,610	2,722,186
		<u>7,775,452</u>	<u>9,092,052</u>
Dettes à long terme			
(comprenant des montants s'élevant à \$30,418,215 échéant dans les prochains douze mois) — voir état		133,618,757	126,739,295
		<u>141,394,209</u>	<u>135,831,347</u>
Avoir des actionnaires			
Capital-actions			
Autorisé —			
30,000,000 d'actions ordinaires d'une valeur au pair de \$1			
Emis et versé —			
19,220,000 actions incluant 3,000,000 d'actions émises au cours de 1964 à la valeur au pair contre espèces		19,220,000	16,220,000
Prime sur émission d'actions		780,000	780,000
		<u>20,000,000</u>	<u>17,000,000</u>
Déficit		11,544,060	7,986,510
		<u>8,455,940</u>	<u>9,013,490</u>
		<u>\$149,850,149</u>	<u>\$144,844,837</u>

SIGNE POUR LE CONSEIL

JAMES A. SODEN administrateur
PETER KIRWAN-TAYLOR administrateur

Trizec Corporation Ltd. et ses Filiales

Etat Consolidé de Bénéfices pour l'exercice terminé le 31 décembre 1964

	<u>1964</u>	<u>1963</u>
Revenus		
Exploitation des propriétés	14,509,433	11,028,871
Intérêt et revenus divers	533,707	281,091
	<u>15,043,140</u>	<u>11,309,962</u>
Dépenses		
Frais d'exploitation et loyer	4,041,063	3,795,856
Salaires, frais généraux et d'administration	1,676,233	1,683,323
Taxes foncières	2,956,322	2,586,365
Engagements et commissions afférents à la location	878,487	1,265,964
Rémunération des officiers	92,531	—
Honoraires des administrateurs	6,000	—
Frais de loi	165,188	273,871
Intérêt sur la dette à long terme	8,601,185	7,782,037
	<u>18,417,009</u>	<u>17,387,416</u>
Moins: Montant imputé aux immobilisations (note 3)	1,339,739	2,670,739
	<u>17,077,270</u>	<u>14,716,677</u>
Perte d'opération avant amortissement	2,034,130	3,406,715
Amortissement des immobilisations (note 5)	1,898,420	1,543,607
Perte d'opération	3,932,550	4,950,322
Escompte à l'achat de débentures d'une filiale	375,000	—
Perte nette pour l'exercice	<u>\$ 3,557,550</u>	<u>\$ 4,950,322</u>

Etat Consolidé de Déficit pour l'exercice terminé le 31 décembre 1964

	<u>1964</u>	<u>1963</u>
Solde — début de l'exercice	7,986,510	3,036,188
Perte nette pour l'exercice	3,557,550	4,950,322
Solde — fin de l'exercice	<u>\$ 11,544,060</u>	<u>\$ 7,986,510</u>

Trizec Corporation Ltd. et ses Filiales

Etat Consolidé de la Dette à Long Terme au 31 décembre 1964

	<u>Emises en garantie</u>	<u>Total en circulation</u>	<u>Proportion échéant dans les prochains douze mois</u>
Débetures			
Débetures 6 ¹ / ₂ %, échéant de 1965 à 1967		924,716	410,647
Débetures 7 ¹ / ₄ %, rachetables, échéant le 1er août 1986			
Autorisées U.S. \$25,000,000			
Emises et données en garantie additionnelle d'un emprunt de banque garanti	U.S. \$15,000,000		
Emises et en circulation (U.S. \$200, 238)		206,074	
Hypothèques			
Billets 6%, première série, garantis par une première hypothèque échéant le 1er décembre 1965 (U.S. \$8,000,000) (note 7)		8,610,000	6,995,625
Billets 6%, deuxième série, garantis par une première hypothèque échéant le 1er décembre 1965 (U.S. \$11,000,000) (note 7)		11,868,698	
Billet 5 ³ / ₄ %, garanti par une deuxième hypothèque échéant le 28 décembre 1965 (U.S. \$1,700,000)		1,836,000	1,836,000
Billets 6 ¹ / ₂ %, garantis par une cinquième hypothèque échéant les 31 décembre 1965 et 1966		200,000	100,000
Première hypothèque 6%, échéant le 1er février 1966		170,000	20,000
Obligations de première hypothèque 6 ¹ / ₂ %, à fonds d'amortissement, échéant le 1er décembre 1993 (U.S. \$24,419,000)		26,310,585	450,032
Obligations de première hypothèque 7%, à fonds d'amortissement, échéant le 1er décembre 1993		24,612,000	282,000
Autres hypothèques ne portant pas intérêt, émises en garantie additionnelle relative aux emprunts et garanties d'exécution	\$25,500,000		
Emprunts garantis			
Emprunt bancaire échéant le 28 mai 1965 (U.S. \$18,580,000)		20,073,911	20,073,911
Emprunt bancaire échéant le 20 octobre 1966 (U.S. \$15,000,000)		15,681,773	
Billet 8 ¹ / ₂ %, échéant le 9 avril 1967		3,500,000	
Débetures garanties 7¹/₄%, à fonds d'amortissement, rachetables, échéant le 1er mai 1988			
Autorisées \$50,000,000			
Emises comme caution pour emprunts et garanties	\$ 7,020,000		
Emises et en circulation (incluant \$19,404,237 détenues par les actionnaires principaux)		19,625,000	250,000
		<u>\$133,618,757</u>	<u>\$30,418,215</u>

Trizec Corporation Ltd. et ses Filiales

Notes se rapportant aux Etats Financiers Consolidés pour l'exercice terminé le 31 décembre 1964

1. Les principales filiales de Trizec Corporation Ltd. sont Place Ville Marie Corporation, Triton Shopping Centres Limited, Triton Centres Limited et Inverness Investment Company.
2. Les disponibilités et les exigibilités des Etats-Unis ont été converties en monnaie canadienne au cours du change en vigueur le 31 décembre 1964. La dette à long terme, payable en monnaie des Etats-Unis, a été convertie au cours du change en vigueur quand les fonds ont été reçus à l'exception de l'emprunt bancaire garanti échéant le 28 mai 1965 lequel a été converti en fonction d'un contrat dont le taux d'échange a été fixé au préalable.
3. Les terrains, les bâtiments et les projets de construction en cours sont évalués au prix coûtant plus les dépenses de mise en valeur, dont les intérêts sur les hypothèques et les emprunts, taxes foncières, frais de loi et d'hypothèque, publicité, promotion, engagements afférents à la location et autres dépenses administratives. Durant les exercices 1964 et 1963 les dépenses suivantes furent imputées aux immobilisations:

	1964	1963
Salaires, frais généraux et d'administration	291,874	558,098
Taxes foncières	19,202	24,994
Engagements et commissions afférents à la location	674,020	1,106,774
Frais de loi	94,623	194,009
Intérêt sur la dette à long terme	260,020	786,864
	<u>\$1,339,739</u>	<u>\$2,670,739</u>

4. Les officiers de la compagnie prévoient qu'une somme additionnelle de \$13,050,000 sera requise pour compléter ses constructions en cours.
5. L'amortissement des propriétés aménagées a été pourvu comme suit:
 - Projet Place Ville-Marie — réparti sur la durée du bail au cours de laquelle la compagnie détient les titres au terrain et aux bâtiments, ledit bail expirant en 2056.
 - Centres d'achats — réparti sur une période de 40 ans.
6. Au cours de l'année 1964, Place Ville Marie Corporation a reçu des avis de cotisation de la Ville de Montréal pour des taxes foncières relatives à une partie de l'année 1962 et aux années 1963 et 1964. De l'avis des officiers de la compagnie, le montant de ces cotisations est excessif et en conséquence la compagnie s'est opposée à ces cotisations. Toutefois, le plein montant de ces taxes foncières a été inclus dans les états financiers ci-annexés.
7. Après le 31 décembre 1964, les billets 6%, deuxième série de même que U.S. \$1,500,000 des billets de la première série, tous deux échéant le 1er décembre 1965, furent convertis en une dette à long terme. Des démarches sont prises pour compléter la conversion des billets de la première série.
8. Garanties, passif éventuel et autres engagements:
 - (a) La compagnie s'est engagée à payer jusqu'à concurrence de \$2,000,000 en autant que certains niveaux de bénéfices soient atteints au 31 décembre 1970 en rapport avec le projet Place Ville-Marie et les opérations qui s'y rattachent. Il est peu probable que ces niveaux de bénéfices ne soient atteints.
 - (b) La compagnie s'est engagée à commencer la construction, avant le 18 juillet 1965, d'un édifice commercial ou d'un autre bâtiment sur l'emplacement qui appartient actuellement à Inverness Investment Company, une filiale de la compagnie. Il est probable que cet engagement sera reporté.
 - (c) La compagnie a des engagements en vertu des contrats de relocation.
 - (d) La compagnie a garanti le paiement des hypothèques de \$7,000,000 grevant les propriétés vendues par Inverness Investment Company, sujettes à hypothèques et relouées par l'acheteur à la compagnie.
 - (e) En vertu des termes d'un accord avec le fiduciaire pour les détenteurs d'obligations première hypothèque de Place Ville Marie Corporation, la compagnie a un passif éventuel concernant un certain pourcentage et d'autres revenus de loyer dans la mesure où le revenu gagné dans telles catégories est moindre que \$37,131 par mois.
 - (f) Une réclamation au montant approximatif de \$670,000 a été intentée contre Place Ville Marie Corporation par un sous-contracteur en recouvrement de retenues sur contrats de construction et pour du travail additionnel. La compagnie conteste le bien-fondé de cette action mais le montant de celle-ci est inclus dans les états financiers ci-annexés jusqu'à concurrence de \$628,000.

Une autre réclamation au montant de \$565,000 a été intentée contre Place Ville Marie Corporation. De l'avis du conseiller juridique de la compagnie la réclamation n'est pas bien fondée et la compagnie s'y oppose.