

Trizec Corporation Ltd.

1963

fourth annual report



# Trizec Corporation Ltd.

## Directors

Frank B. Common, Jr., Q.C.  
Peter Kirwan-Taylor  
Henry R. Moore  
Sir Brian Mountain, Bt.  
Lazarus Phillips, Q.C.  
A. G. Simons  
James A. Soden  
William Zeckendorf, Jr.

## Officers

Sir Brian Mountain, Bt.	Chairman of the Board
James A. Soden	President
William Hay	Vice-President & Treasurer
H. McAuslane	Vice-President
Neil F. Phillips	Vice-President
David G. Philpott	Vice-President
Morris Shohet	Vice-President
Robert L. Munro	Secretary

## Transfer Agent

Montreal Trust Company

Montreal, Toronto

# SYMBOLS OF ACHIEVEMENT

## Yorkdale

Toronto, Ontario

Canada's largest regional shopping centre

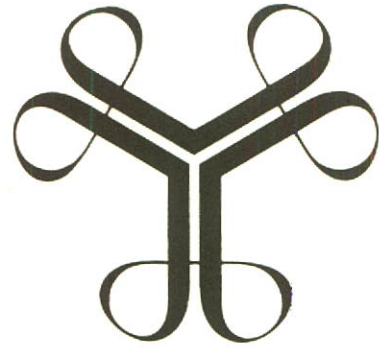
Enclosed-mall centre with both Eaton's  
and Simpson's department stores

More than 1,200,000 square feet of rentable area

Total land area 80 acres

Parking 6,500 cars

Opened February 1964



## Brentwood regional shopping centre

Burnaby, Vancouver, British Columbia

Western Canada's largest shopping centre

Opened August 1961

Total Retail Area 405,000 square feet

Eaton's Department Store

180,672 square feet

## Place Ville-Marie

Montreal, Quebec

Largest commercial development in the British Commonwealth

Opened September 1962

Office Buildings:

The Royal Bank of Canada Building 1,522,000 square feet

Esso Building 97,000 square feet

Greenshields House (under construction) 33,000 square feet

Mansfield Building (in planning stage) 385,000 square feet

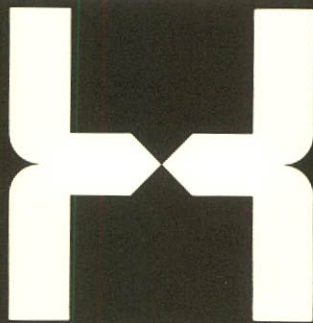
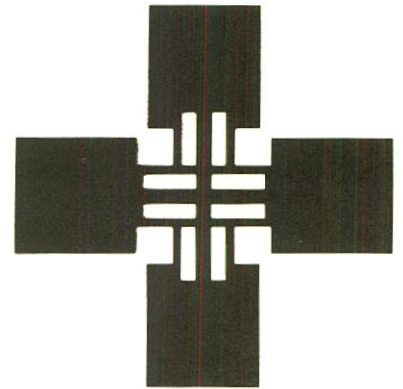
Shopping, Restaurants and Retail Area 242,700 square feet

Plaza Area 150,000 square feet

Parking Area 350,000 square feet

Storage Area 90,000 square feet

Total Construction Area 3,071,097 square feet



## Halifax shopping centre

Halifax, Nova Scotia

Largest shopping centre in the Maritimes

Opened September 1962

Retail Area 400,000 square feet

Eaton's Department Store 153,000 square feet

# TRIZEC CORPORATION LTD.

## **Report of the Board of Directors to the Shareholders of Trizec Corporation Ltd.**

Your Directors present herewith the audited consolidated financial statements of your Company for the year ended December 31st, 1963. A detailed review of the progress of each of your Company's investments during 1963 is included in this report.

### **Operating Results**

Your Company is reporting a consolidated net loss for the year of \$4,950,322 after depreciation of \$1,543,607. The major portion of the loss is attributable to the fact that although at the beginning of 1963 leases in respect of 80% of the space at Place Ville Marie were concluded (86% at year end), there is an inevitable time-lag between the conclusion of lease negotiations and the date on which rent actually commences. In addition a substantial loss was suffered on the operation of 360 St. James Street. Place Ville Marie has been assessed for property taxes at a figure which, in the view of management, is excessive and accordingly the assessments have been protested. The full amount of the property taxes has, however, been provided in these accounts.

Your Board has thought it appropriate to start charging depreciation on your Company's completed assets, but not on Yorkdale which at 31st December, 1963 was still in course of construction.

Leasing activity at Place Ville Marie improved materially during 1963 and the increased momentum has carried over into the current year. 89% of the space in this development is now leased, including the entire shopping promenade which is proving an outstanding success.

92% of the space at the Halifax Shopping Centre is now leased and retail sales are at a satisfactory level.

95% of the space at the Brentwood Shopping Centre is leased and the improvement in the level of retail sales referred to last year is continuing.

During 1963 construction continued on the Yorkdale Shopping Centre which opened as planned in February, 1964. At the opening date the centre was 89% leased and we feel justified in feeling that this centre will fully realize the high expectations which we have for it.

### **Construction and Development**

Demolition of the Power House at the North West corner of the Place Ville Marie Plaza started in October, 1963 and construction of Greenshields House is now well under way. One further building of approximately 400,000 sq. ft. situated on the West side of the Plaza facing Mansfield Street remains to be constructed at Place Ville Marie. Your Directors are giving careful consideration to the question of whether or not your Company should now start on the construction of this building.

Since the year end your Company has sold a property at Beaver Hall Hill at a small profit.

### **Finance**

The bulk of your Company's financial requirements for 1963 were met by an \$8,250,000 short term loan secured on Place Ville Marie and by a construction loan of up to \$11,000,000 U.S. secured on Yorkdale, of which \$5,400,000 was advanced at year end.

In addition 1,120,000 common shares of par value of \$1.00 each of the capital stock of the Company were issued during the year as fully paid for a price of \$1,200,000 to two of your Company's major shareholders, Eagle Star Insurance Company Limited and Second Covent Garden Property Company Limited. It remains the intention of your Board at the appropriate moment to give public shareholders of the Company the opportunity to subscribe for shares at the same price as subscriptions made by the major shareholders in the last two years.

### **General**

On December 31st, 1963 a notice was sent to shareholders proposing a change in your Company's

name. The proposed new name, although still available, proved to be one which was likely to be confused with that of another Canadian real estate company. Your Directors have, therefore, decided to retain the existing name of your Company.

During the current year we shall endeavour to complete the leasing of our existing assets, which we hope will be substantially done by the year-end and to fund a proportion of our existing short-term debt. The Board is confident that by this time next year it will be able to report a better revenue result and an improved financial position.

On behalf of the Board of Directors,



Chairman of the Board

Montreal, April 23rd, 1964.

MCDONALD, CURRIE & CO.  
CHARTERED ACCOUNTANTS

INTERNATIONAL FIRM  
COOPERS & LYBRAND

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

April 23, 1964

AUDITORS' REPORT TO THE SHAREHOLDERS

We have examined the consolidated balance sheet of Trizec Corporation Ltd. and its subsidiary companies as at December 31, 1963 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, 1963 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, 1963 (with comparative figures as at December 31, 1962)

<b>Assets</b>		<u>1963</u>	<u>1962</u>
<b>Current Assets</b>			
Cash and deposit receipts.....		2,428,012	6,303,731
Accounts receivable.....		1,863,155	2,645,517
Deposits.....		3,536,331	546,482
Prepaid and deferred expenses.....		507,131	662,829
		<u>8,334,629</u>	<u>10,158,559</u>
<b>Fixed Assets—see notes 3, 4 and 5</b>			
Land, buildings, furniture and equipment.....		124,764,019	117,459,381
Accumulated depreciation.....		1,554,159	22,288
		<u>123,209,860</u>	<u>117,437,093</u>
Construction in progress.....		13,206,604	4,693,074
Leasehold improvements—at cost, less amortization.....		93,744	102,047
		<u>136,510,208</u>	<u>122,232,214</u>
		<u>\$144,844,837</u>	<u>\$132,390,773</u>
<b>Liabilities</b>			
<b>Current Liabilities</b>			
Accounts payable and accrued expenses.....		6,369,866	4,031,344
Holdbacks on construction contracts.....		2,722,186	3,046,632
		<u>9,092,052</u>	<u>7,077,976</u>
<b>Long-Term Debt</b>			
(including amounts aggregating \$19,033,130 due within one year)—see statement....		126,739,295	112,548,985
<b>Shareholders' Equity</b>			
Capital stock—see notes 7 and 8			
Authorized—			
30,000,000 common shares of \$1 par value			
Issued and fully paid—			
16,220,000 shares.....		16,220,000	15,100,000
Premium on issue of shares.....		780,000	700,000
		<u>17,000,000</u>	<u>15,800,000</u>
Deficit.....		7,986,510	3,036,188
		<u>9,013,490</u>	<u>12,763,812</u>
		<u>\$144,844,837</u>	<u>\$132,390,773</u>

SIGNED ON BEHALF OF THE BOARD

J. A. SODEN  
P. KIRWAN-TAYLOR } Directors



## Trizec Corporation Ltd. and Subsidiary Companies

### Consolidated Statement of Earnings for the Year Ended December 31, 1963 (with comparative figures for the year ended December 31, 1962)

	<u>1963</u>	<u>1962</u>
<b>Income</b>		
Property operations.....	11,028,871	4,127,549
Interest and miscellaneous income.....	281,091	65,965
	<u>11,309,962</u>	<u>4,193,514</u>
<b>Expenses</b>		
Operating and rent.....	3,795,856	1,862,843
Salaries, general and administrative.....	1,683,323	2,181,747
Property taxes.....	2,586,365	808,812
Rental obligations and leasing commissions.....	1,265,964	675,163
Legal fees.....	273,871	170,601
Interest on long-term debt.....	7,782,037	6,076,286
	<u>17,387,416</u>	<u>11,775,452</u>
Less: Amount charged to fixed assets—see note 3.....	2,670,739	6,297,304
	<u>14,716,677</u>	<u>5,478,148</u>
	3,406,715	1,284,634
<b>Depreciation of Fixed Assets—see note 5</b>	1,543,607	26,917
	<u>4,950,322</u>	<u>1,311,551</u>
<b>Loss on Disposal of Real Estate</b> .....	—	1,565,408
<b>Net Loss for the Year</b> .....	<u>\$ 4,950,322</u>	<u>\$ 2,876,959</u>

### Consolidated Statement of Deficit for the Year Ended December 31, 1963 (with comparative figures for the year ended December 31, 1962)

	<u>1963</u>	<u>1962</u>
<b>Balance—Beginning of Year</b> .....	3,036,188	159,229
Net loss for the year.....	4,950,322	2,876,959
<b>Balance—End of Year</b> .....	<u>\$ 7,986,510</u>	<u>\$ 3,036,188</u>

# Trizec Corporation Ltd. and Subsidiary Companies

## Consolidated Statement of Long-Term Debt as at December 31, 1963

	<u>Total outstanding</u>	<u>Portion due within one year</u>
<b>Debentures</b>		
6½% debentures due 1964 to 1967 .....	1,335,362	410,647
7¼% redeemable debentures due August 1, 1986 Authorized .....	<u>\$25,000,000</u> U.S.	
Issued as collateral for secured bank loan .....	<u>\$15,000,000</u> U.S.	
Issued and outstanding (\$200,238 U.S.) .....	206,074	
<b>Mortgages</b>		
7% first mortgage due February 26, 1964 .....	2,150,000	2,150,000
7% first mortgage bonds due in equal instalments on March 31, 1964 and September 30, 1964 (\$1,000,000 U.S.) .....	1,081,250	1,081,250
8½% fourth mortgage due June 30, 1964 (of which interest of 1¼% is payable by an associated company) .....	8,250,000	8,250,000
7½% first mortgage due December 20, 1964 .....	660,000	660,000
6½% notes secured by fifth mortgage due December 31, 1964 to 1966 .....	300,000	100,000
6% notes, first series, secured by first mortgage due December 1, 1965 (\$8,000,000 U.S.) .....	8,610,000	
6% notes, second series, secured by first mortgage due December 1, 1965 (\$5,400,000 U.S.) .....	5,824,167	
5¾% note secured by second mortgage due December 28, 1965 (\$1,700,000 U.S.) .....	1,836,000	
6½% first mortgage sinking fund bonds due December 1, 1993 (\$24,813,000 U.S.) .....	26,735,971	424,535
7% first mortgage sinking fund bonds due December 1, 1993 .....	24,875,000	263,000
\$5,000,000 third mortgage without interest issued as collateral for performance guarantees .....	—	
<b>Secured Bank Loans</b>		
Due December 31, 1964 (\$5,000,000 U.S.) .....	5,443,698	5,443,698
Due October 20, 1966 (\$15,000,000 U.S.) .....	15,681,773	
<b>Account Payable to an Associated Company—see note 6 .....</b>	<b>2,000,000</b>	
<b>7¼% Redeemable Secured Sinking Fund Debentures Due May 1, 1988</b>		
Authorized .....	<u>\$50,000,000</u>	
Issued as collateral for loans and guarantees .....	<u>\$ 7,020,000</u>	
Issued and outstanding (including \$21,529,237 held by principal shareholders) .....	21,750,000	250,000
	<u>\$126,739,295</u>	<u>\$19,033,130</u>

## Trizec Corporation Ltd. and Subsidiary Companies

### Notes to Consolidated Financial Statements for the Year Ended December 31, 1963

1. The principal subsidiaries of Trizec Corporation Ltd. are Place Ville Marie Corporation, Triton Shopping Centres Limited, Triton Centres Limited, Ivernia Investment Co. Ltd. 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, 1963. Long-term debt payable in United States dollars has been converted at the rate of exchange prevailing when the funds were received.
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 the year the following expenses were charged to fixed assets—

Salaries, general and administrative expenses.....	558,098
Property taxes.....	24,994
Rental obligations and leasing commissions.....	1,106,774
Legal fees.....	194,009
Interest on long-term debt.....	786,864
	\$2,670,739

4. Officials of the company estimate that further expenditures of \$4,000,000 will be required to complete the premises for tenant occupancy within the Royal Bank of Canada Building and the Greenshields Building. A further \$3,700,000 will be required to complete the construction in progress at the Yorkdale Shopping Centre.
5. Depreciation has been provided on developed properties as follows—
  - In respect of Place Ville Marie — 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.
  - In respect of the shopping centres — over a period of 40 years.
6. The account payable to an associated company of \$2,000,000 is payable only to the extent that there are cumulative net earnings, before depreciation and income taxes, of the Place Ville Marie project and related operations to December 31, 1970.
7. Supplementary letters patent were granted on March 19, 1963 increasing the authorized capital stock of the company from 20,000,000 to 30,000,000 common shares of \$1 par value. During the year 1,120,000 shares were issued for \$1,200,000 cash.
8. The company has reserved 8,000,000 common shares against conditional subscriptions, the accounts receivable from which have been pledged as guarantees to repay a fourth mortgage loan of \$8,250,000.
9. Guarantees, contingent liabilities and other commitments—
  - (a) The company has commitments to undertake further construction at Place Ville Marie at future dates as yet undetermined which are estimated by officials of the company to represent capital expenditures of \$12,500,000.
  - (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.
  - (c) The company has a liability in respect of certain obligations arising from leaseback agreements.
  - (d) The company, jointly and severally with another 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) The company, jointly and severally with other companies, has a commitment to purchase or cause to be purchased a \$1,350,000 second mortgage before December 2, 1964.
  - (f) Under the terms of an agreement with the trustee for the first mortgage bondholders of Place Ville Marie Corporation the company, jointly and severally with another 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.
10. During 1964 Place Ville Marie Corporation was retroactively assessed by the City of Montreal for property taxes for part of 1962 and for 1963 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.



*Place Ville Marie Plaza showing Greenshield House under construction and the site of the remaining building.*

## **SURVEY OF OPERATIONS**

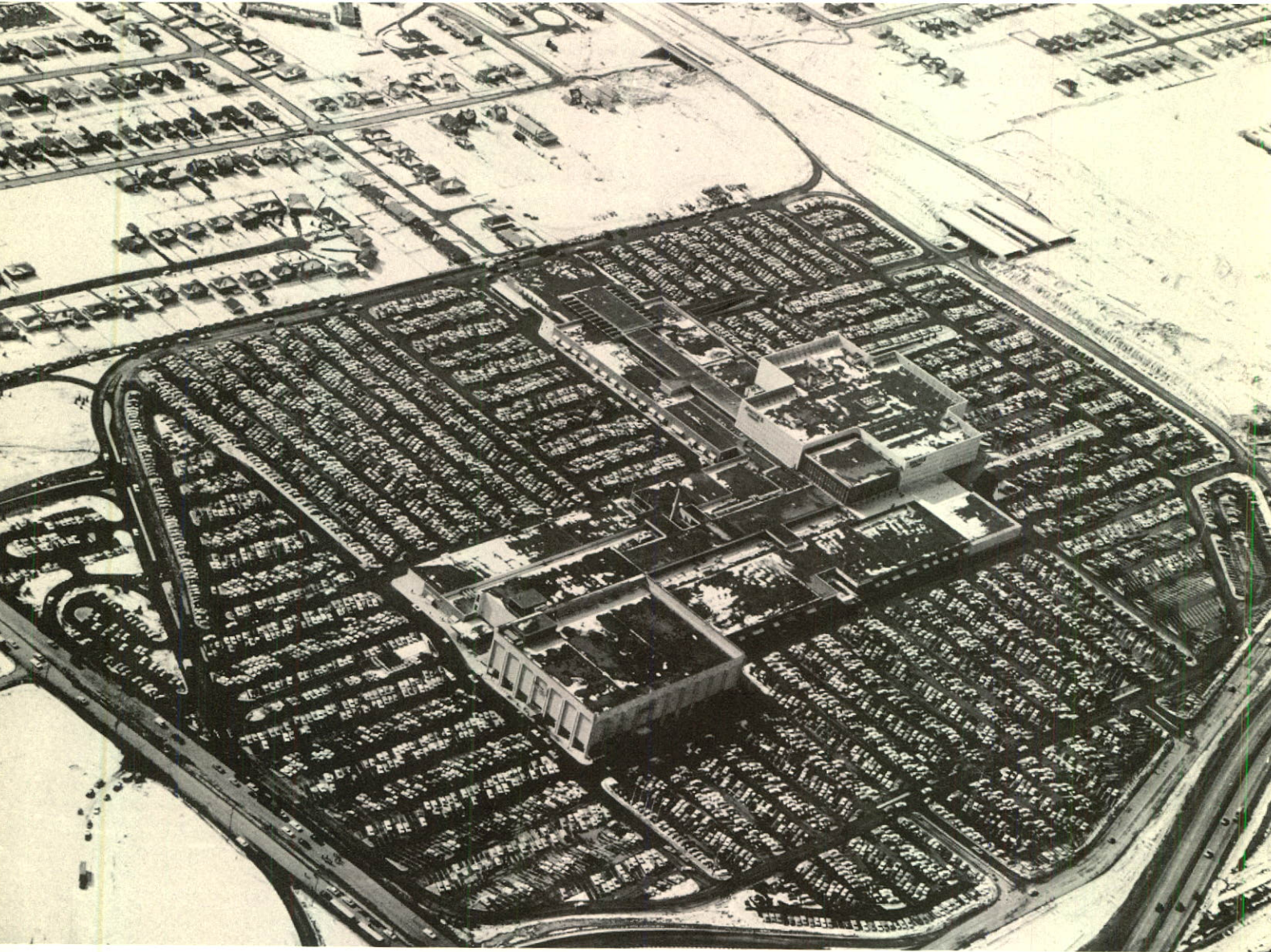
### **Place Ville Marie**

Place Ville Marie still continues to be the dominant fact of the downtown development of Montreal. The construction boom which Montreal had formerly experienced continued in 1963 and it is interesting to note that your Company's development is the focal point of the major projected construction. Leasing activity at Place Ville Marie has increased over the year despite the competition created by the new construction and office space in Place Ville Marie commands premium rents. Since January 1, 1964 negotiations have been concluded for the leasing of more than 160,000 sq. ft. of office space. In 1963 the Canadian World Exhibition Corporation established its headquarters in the Royal Bank of Canada Building.

The 155,000 sq. ft. in the Shopping Promenade is fully leased and enquiries are continually being received from retailers seeking accommodation in any space which might become available. It is estimated that 90,000 people pass through the

Shopping Promenade each day and in many of the stores retail sales per square foot exceed twice the national average for the same type of store in downtown locations. It would be fair to say that the Shopping Promenade with its restaurants and other amenities has been an unqualified success and the whole area is alive in the evening as well as by day. The Promenade has become a popular attraction for Sunday visitors and during the year over 200,000 tourists sought admission to the Observation Roof of the Building.

The construction of Greenshields House started in December, 1963 and this building will be occupied in April, 1965. This will add 40,000 sq. ft. of rentable space above Plaza level and 7,000 sq. ft. of rentable space on the Shopping Promenade. The Company is actively negotiating for leases with major tenants so that construction may be commenced of the remaining building in the Place Ville Marie development which will face Mansfield Street and contain 400,000 sq. ft. of rentable area. When all construction is completed, including the contemplated additions to the Esso Building and Greenshields House, the Place Ville Marie complex will be the largest unified office development in the world comprising over 2,800,000 rentable square feet.



*Aerial view of Yorkdale.*



*Eaton's Court and East-West Mall on opening day at Yorkdale*



*Simpson's Court at Yorkdale.*

## **Yorkdale**

On February 26, 1964, your Company opened Yorkdale Shopping Centre in Metropolitan Toronto which is the largest shopping centre in Canada. On opening day more than 140,000 shoppers and visitors attended at the Centre and the huge parking area (see picture) with space for over 6,500 cars was taxed to capacity.

Yorkdale consists of a complex of buildings grouped about an immense air-conditioned L-shaped Mall which runs East and West nearly 1,000 feet and North to South some 600 feet. The Eaton's Department Store which contains 366,000 square feet on four floors provides the attraction at the West end of the Mall while the Simpson's Store of 285,000 square feet, erected on Simpson's own land, is at the East. The principal feature of the South end of the Mall is the ultra-modern Dominion Store and the adjacent Court and Bazaar area. Along the remainder of the 1600 foot Mall, ninety other stores offer shopping facilities which duplicate seventy per cent of the types of stores to be found in the core area of downtown Toronto.

The whole project contains more than 1,200,000 square feet of rentable space of which eighty-nine per cent was rented on opening date. Yorkdale has already received international acclaim—not only because of its size, design and rental structure, but more importantly because of the high calibre of the merchants and the extraordinary volume of business done since the opening date.



*Main Mall at Halifax.*



## **Brentwood**

Since its opening in August, 1961, Brentwood Regional Shopping Centre has shown a slow but steady growth in retail sales and it is hoped that the inauguration of a revised merchandising programme will accelerate this growth even further. The 1963 retail sales volumes were such that percentage rents, which are calculated on sales volume, became payable by tenants for the first time during the year, indicating a strengthening of the retail market. Eaton's has recently opened a sixteen-bay automobile service centre on the shopping centre site, and this, coupled with the opening of the Trans-Canada Highway close by, has added to customer traffic substantially. The announcement of the imminent construction of the Simon Fraser University within the trade area has in no small way contributed to the upsurge of interest in this development and with the strengthening of the retail market several potential tenants have reopened negotiations for leases.

## **Halifax**

Halifax Shopping Centre is the largest shopping centre in the Maritime Provinces consisting of approximately fifty stores and offices surrounding a heated mall. Eaton's, Sobeys and Kresge's are among the major tenants in the 400,000 square foot development which, since its opening in September, 1962, has shown a steady increase in retail sales.

Sobeys, the food market, is expanding its store and practically all tenants have achieved sales volumes in excess of those projected. Sales during the last quarter of 1963 were 14% above those during the corresponding period in 1962. The percentage rents which were paid by tenants were at a very satisfactory level for the first full operating year.

Your Company has vigorously promoted this centre and, as a result, five new trolley bus routes now terminate on the property providing the development with additional customers as well as tangible evidence of local acceptance.

---

## **360 St. James Street West Building**

During the year the group of companies under the direction of Mr. J. L. Lévesque, i.e. J. L. Lévesque and L. G. Beaubien, Ltée, L. G. Beaubien and J. L. Lévesque Inc. and Trans-Canada Corporation Fund, established head offices in the premises formerly occupied by the executive offices of The Royal Bank of Canada. The Montreal Club will also shortly be moving into completely renovated premises in this building. The rate of rental is being maintained and with the construction of the proposed Court House building in the vicinity and with other neighbouring developments, it is anticipated that more leasing activity will take place.

THE ROYAL BANK OF CANADA BUILDING and  
ESSO BUILDING

**Professional**

Julius Briskin, Q.C. and Arthur Yanofsky  
Leo Paul Cabana  
Dufresne, McLagan Daignault Incorporated  
E. C. Ferree Ltd.  
Seymour Garber  
Esmond Gordon, M.D.  
Howard, Cate, Ogilvy, Bishop, Cope, Porteous  
& Hansard  
Laberge & Laberge  
Lami Services Limited  
Yves Levesque  
Dr. David T. W. Lin  
Dr. A. D. Macdonald  
Nicolas Mateesco Matte  
Phillips, Bloomfield, Vineberg & Goodman  
Adolphe Prevost, Paul Trudeau and Ivan Bisailon  
I. A. Semenic  
Société d'Ingénieurs Conseils de Boucherville  
Stevenson, Pratt, Wayland, Cordeau, Petrie,  
& Miquelon  
Ronald Therien  
Archibald J. MacDonald, Q.C.  
Jacques S. Guillon & Associés Ltée  
Touche, Ross, Bailey & Smart

**Diplomatic and Consular**

The Ministry for Foreign Affairs and Overseas Trade  
of Belgium  
Brazilian Consulate General  
Consulate General de la Republica de Cuba  
Consulate General of the Netherlands  
Government of the Republic of South Africa

**Financial**

Bankers Bond Corporation Limited  
Burns Bros. and Denton Limited  
Diversified Investment Services Ltd.—  
Service de Placements Diversifiés Ltée  
Dominick Corporation of Canada  
Equitable Securities Canada Ltd.  
General Mutual Funds Limited  
Grant Johnston & Co. Limited  
Holland, Andrews Investments Ltd.  
G. E. Leslie & Co. Limited  
Montreal Trust Company  
McLean Budden, Limited  
Power Corporation of Canada, Limited  
The Royal Bank of Canada  
Turcot Wood Power & Cundill Ltd.  
United Corporations Limited  
Wood Gundy & Company Limited

**Insurance**

Commercial Union Assurance Company Limited  
The Continental Insurance Company  
Eagle Star Insurance Company Limited  
The Empire Life Insurance Company  
Lukis Stewart Price Forbes & Co. Ltd.  
Marine Office of America  
Marsh & McLennan Limited  
Metropolitan Life Insurance Company  
Montreal Securities Corporation  
Morgan Insurance Services Limited  
The Great-West Life Assurance Company

**Transportation**

British Overseas Airways Corporation  
Canadian National Railway Company  
Canadian Pacific Air Lines Limited  
Compagnie Nationale Air France  
K.L.M. Royal Dutch Airlines

Société Anonyme Belge d'Exploitation de la  
Navigation Aérienne (Sabena)  
Trans-Canada Air Lines

### **Industrial**

A.C.I. Property Corporation  
The Algoma Steel Corporation, Limited  
Robert Allard  
Aluminum Company of Canada, Limited  
Bick & Ostor Company Limited  
Canada Iron Foundries, Limited  
Canadian Bank Note Company Limited  
Canadian Petrofina Limited  
Canadian World Exhibition Corporation  
Czarnikow (Canada) Limited  
Dominion Brake Shoe Company, Limited  
Dominion Oilcloth & Linoleum Co. Limited  
Dominion Tar & Chemical Company, Limited  
Irving Eklove  
Embassy Steel & Metal Co. Ltd.  
Foundation of Canada Engineering Corporation  
Limited  
Fraser Companies Limited  
Gallard Realty Co.  
General Railway Signal Company of Canada Ltd.  
Imperial Oil Limited  
Intrafina Ltd.  
Larissa Development Corporation  
Lewis, Keefer & Penfield Limited  
The Lummus Company Canada Limited  
Luria Brothers & Co. Inc.  
Canadian Aviation Electromatics Ltd.  
Mitsui and Company (Canada) Limited  
Morgan Estate Holdings Ltd.  
National Drug and Chemical Company of Canada,  
Limited  
The Quebec Brewers Institute  
Quebec Industrial Leaseholds Limited

RCA International, Ltd.  
Realty Equities Company of Canada Ltd.  
Rembrandt Construction Inc.  
Shell Canada Limited  
Shell Oil Company of Canada, Limited  
Sonora Electromatics Inc.  
Timmines Limited  
Van Horne Sales Ltd.  
Webb & Knapp (Canada) Limited  
Westmount Centre Inc.  
Perrella & Picker Machine Designs Limited

### **Educational**

The Berlitz Schools of Languages of Canada, Ltd.  
Globe School of Languages Co.

### **Advertising and Public Relations**

Marcel Dube  
Goodis, Goldberg, Soren Limited  
The Gutwillig Organization Inc.  
Mass Media Ltd.

### **Services**

The Bell Telephone Company of Canada  
Bureau d'Economie Médicale Ltée  
Martin Executive Services Limited  
Modern Office Equipment Training Centre  
Montreal Alouette Football Club, Inc.  
O.A.S. Office Affiliated Services Limited  
Pan-American Credit Service Inc.  
United Cigar Stores Limited

### **Touring and Travel**

Ente Nazionale Italiano per il Turismo  
Quebec Tourist Bureau  
McGregor Travel Co. Ltd.  
The People of the State of New York  
Tobin's Travel Limited  
Esso Touring & Travel Service

### **Shopping Promenade**

Albert Gilles Copper Shop Inc.  
Allan's of Place Ville Marie Barber Shops Inc.

Madame L. deBellefeuille Inc.  
Benton's (Place Ville Marie) Inc.  
Bessie's Limited  
Bridal Modes Inc.  
Brosseau Limitée  
Brown's Shoe Shop Company

Canadian National Railway Company  
Chaussure Normandie  
Chez Lilianne Inc.  
Claire France Inc.  
Classic's Little Books Inc.  
Collyer Shoes Limited

Dabormida Dello Sbarba & Jacques Franco  
Dalmys Limited  
The Danish House (P.V.M.) Ltd.  
Dr. A. Delafontaine  
Guy Delorme  
Dominion Stores Limited

Fifth Avenue Stores (1963) Limited

Maurice Gauthier  
The Great Eastern Merchandising Company

Holt, Renfrew & Co. Limited  
Homesites Ltd.  
House of Hose Inc.

Leather World, Inc.  
Ronald Leger

Macy's Terminal Restaurants Ltd.  
Mappin's Limited

Mayfair Shoe Salon (P.V.M.) Limited  
Maxime et Michel Haute Coiffure Inc.  
Salomon Medalsy  
Mei Lan Inc.  
Milne's Card Shop Limited  
Milne's Stationery Limited  
Montreal Alouette Football Club Inc.  
Montreal Photographic Centre Ltd.  
Christos A. Morfopoulos

McKenna Limited

Patisserie Cousin Inc.

Quebec Liquor Board

Reitman's Inc.  
Jack Rosenthal and Guy Meunier

Sandan Limited  
Laura Secord Candy Shops Ltd.  
Sian Knitwear Boutique Ltd.  
Société Métropolitaine du Disque Ltée  
William Sofin  
C. M. J. Sprenger  
Streeter & Quarles Ltd.

Town & Country Cleaners, Ltd.  
Townart Hall Limited  
Toy World Limited

United Cigar Stores Limited

Van Horne Sales Ltd.  
Van Woods Jewellers Limited

Zeckendorf Hotels Corporation

### **92' Level**

La Société des Grandes Hôtelleries Ltée

Trizec Corporation Ltd.

1963

quatrième rapport annuel

MAY 6 1963



# Trizec Corporation Ltd.

## Conseil d'Administration

Frank B. Common, Jr., C.R.

Peter Kirwan-Taylor

Henry R. Moore

Sir Brian Mountain, Bt.

Lazarus Phillips, C.R.

A. G. Simons

James A. Soden

William Zeckendorf, Jr.

## Direction

Sir Brian Mountain, Bt.

James A. Soden

William Hay

H. McAuslane

Neil F. Phillips

David G. Philpott

Morris Shohet

Robert L. Munro

Président du Conseil d'Administration

Président

Vice-Président & Trésorier

Vice-Président

Vice-Président

Vice-Président

Vice-Président

Secrétaire

## Préposé au transfert des actions

Montreal Trust Company

Montréal, Toronto

# SYMBOLES DE RÉALISATION

## **Yorkdale**

Toronto, Ontario

Le plus grand centre d'achat régional du Canada  
Promenade de boutiques intérieure avec les deux  
magasins à rayons d'Eaton & de Simpson  
Plus de 1,200,000 pieds carrés d'espace à louer  
Superficie totale du terrain: 80 acres  
Stationnement: 6,500 voitures  
Inauguré en Février 1964.



## **Centre d'Achat Régional Brentwood**

Burnaby, Vancouver, Colombie Britannique  
Le plus grand centre d'achat de l'ouest  
Canadien  
Inauguré en août 1961  
Superficie Commerciale Totale,  
405,000 p. carrés  
Magasin à Rayons d'Eaton,  
180,672 pieds carrés.

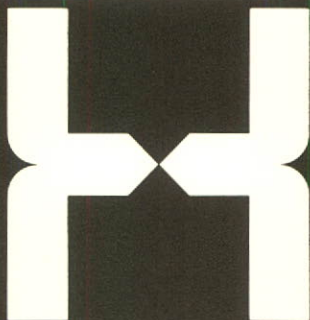
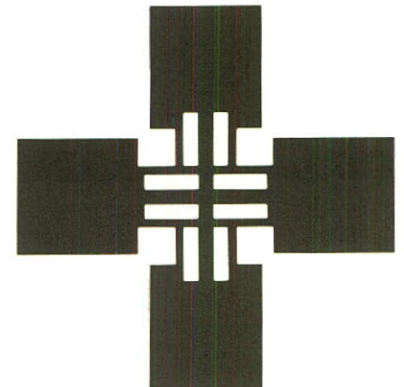
## **Place Ville-Marie**

Montréal, Québec

Le plus grand développement commercial du Commonwealth britannique  
Inauguré en septembre 1962

Edifice à bureaux:

Edifice de la Banque Royale du Canada 1,522,000 pieds carrés  
Edifice Esso 97,300 pieds carrés  
Edifice Greenshields (en construction) 33,000 pieds carrés  
Edifice Mansfield (projeté) 385,000 pieds carrés  
Magasins, Restaurants, et Commerce: superficie 242,700 p.c.  
Plaza: Superficie 350,000 pieds carrés  
Entreposage: Superficie 90,000 pieds carrés  
Construction Totale: Superficie 3,071,097 pieds carrés



## **Centre d'Achat d'Halifax**

Halifax, Nouvelle Ecosse,

Le plus grand centre d'achat des Maritimes  
Inauguré en septembre 1962

Superficie Commerciale: 400,000 pieds carrés  
Magasin à Rayons d'Eaton 153,000 pieds carrés

# TRIZEC CORPORATION LTD.



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

Vos Administrateurs présentent dans cet opuscule, les états financiers consolidés et dûment vérifiés se rapportant à votre Compagnie pour l'exercice se terminant le 31 décembre 1963. Une étude détaillée du progrès de chacun des placements de votre Compagnie durant 1963 est comprise dans ce rapport.

### **Résultats des Opérations**

Votre Compagnie rapporte une perte nette consolidée pour l'année de \$4,950,322 tenant compte d'une dépréciation de \$1,543,607. La majeure partie de cette perte est attribuée au fait suivant. Bien qu'au début de 1963 les baux couvrant 80% de l'espace de Place Ville-Marie étaient conclus (86% vers la fin de l'année), il existe un retard incontestable entre la conclusion de la négociation d'un bail et la date à laquelle le loyer commence à être perçu. De plus, une perte substantielle fut subie dans les opérations du 360 St-Jacques. Place Ville-Marie a été évaluée pour fins de taxes foncières à des chiffres qui aux yeux de l'administration sont excessifs et les évaluations ont été de se fait contestées. Cependant le montant global de l'évaluation a été mentionné dans ces comptes.

Votre Conseil a jugé opportun de commencer à charger la dépréciation sur les actifs complétés de

votre Compagnie à l'exception de Yorkdale qui, le 31 décembre 1963, était encore en cours de construction.

L'activité de location à Place Ville-Marie s'est améliorée matériellement durant 1963 et ce momentum accéléré s'est poursuivi pendant l'année courante. 89% de l'espace dans ce développement est maintenant loué, y compris la Promenade de Boutiques au complet qui s'est avérée un succès extraordinaire.

92% de l'espace du Centre d'Achats d'Halifax est maintenant loué et le montant des ventes au détail est satisfaisant.

95% de l'espace du Centre d'Achats Brentwood est loué et l'amélioration à laquelle il a été fait allusion l'an dernier, se continue dans le niveau des ventes au détail.

Durant 1963 la construction se poursuivit pour le Centre d'Achats Yorkdale qui a ouvert, tel que prévu, en février 1964. A la date d'inauguration ce centre était loué à 89% et nous sommes censés de croire qu'il confirmera les hautes espérances que nous portions à son sujet.

### **Construction et Développement**

La démolition de la Centrale au coin nord-ouest de la Plaza de Place Ville-Marie a commencé en octobre 1963 et la construction de la Maison Greenshields est maintenant bien en cours. Un autre édifice d'environ 400,000 pieds carrés reste à être construit à Place Ville-Marie. Il sera situé sur le côté ouest de la Plaza faisant face à la rue Mansfield. Vos Administrateurs accordent une très sérieuse considération à la question suivante: savoir si oui ou non votre Compagnie devrait commencer la construction de cet édifice.

Depuis le commencement de l'année votre Compagnie a vendu avec un modeste profit une propriété sur la Côte Beaver Hall.

### **Finance**

Les besoins financiers de votre Compagnie pour 1963 furent la majeure partie satisfaits par un emprunt à court terme de \$8,250,000 garanti par Place Ville-Marie et par un emprunt de construction allant jusqu'à \$11,000,000 U.S. garanti par Yorkdale et dont \$5,400,000 furent avancés à la fin de l'année.

En plus 1,120,000 actions communes d'une valeur au pair de \$1.00 chacune du capital-actions de votre Compagnie furent émises durant l'année comme intégralement payées au prix de \$1,200,000 à deux des actionnaires importants de votre Compagnie, Eagle Star Insurance Company Limited et Second Covent Garden Property Company Limited. Votre Conseil a toujours l'intention en temps voulus de donner aux actionnaires publics de la Compagnie l'opportunité de souscrire des actions au même prix auquel les souscriptions ont été émises aux actionnaires importants dans les deux dernières années.

### **Note Générale**

Le 31 décembre 1963 un avis a été envoyé aux actionnaires proposant un changement du nom de votre Compagnie. Le nouveau nom envisagé, bien qu'encore disponible, s'avéra en être un qui aurait pu être confondu avec celui d'une autre compagnie canadienne immobilière. Vos Administrateurs ont donc décidé de garder le nom existant de votre Compagnie.

Durant l'année courante nous nous efforcerons de compléter la location de nos actifs existants, espérant que celle-ci sera accomplie substantiellement vers la fin de l'année, et d'amortir une partie de notre dette existante à court terme. Le conseil a confiance qu'à cette date l'an prochain le conseil sera capable de vous annoncer un revenu meilleur et une position financière améliorée.

Au nom du Conseil d'Administration,



Président du Conseil d'Administration

Montréal, le 23ième avril 1964.

MCDONALD, CURRIE & CO.  
COMPTABLES AGRÉÉS

FIRME INTERNATIONALE  
COOPERS & LYBRAND

630 OUEST, BOULEVARD DORCHESTER  
MONTREAL 2, QUÉBEC, CANADA

le 23 avril 1964

RAPPORT DES VERIFICATEURS AUX ACTIONNAIRES

Nous avons examiné le bilan consolidé de Trizec Corporation Ltd. et de ses filiales au 31 décembre 1963 et les états consolidés de profits et pertes 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 profits et pertes 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 1963 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 1963

(avec les montants comparatifs au 31 décembre 1962)

	<u>1963</u>	<u>1962</u>
<b>Actif</b>		
<b>Disponibilités</b>		
Encaisse et certificats de dépôt.....	2,428,012	6,303,731
Comptes à recevoir.....	1,863,155	2,645,517
Dépôts.....	3,536,331	546,482
Dépenses payées d'avance et différées.....	507,131	662,829
	<u>8,334,629</u>	<u>10,158,559</u>
<b>Immobilisations—voir notes 3, 4 et 5</b>		
Terrains, bâtiments, ameublement et équipement.....	124,764,019	117,459,381
Amortissement accumulé.....	1,554,159	22,288
	<u>123,209,860</u>	<u>117,437,093</u>
Projets de construction en cours.....	13,206,604	4,693,074
Améliorations locatives—au prix coûtant, moins amortissement.....	93,744	102,047
	<u>136,510,208</u>	<u>122,232,214</u>
	<u><u>\$144,844,837</u></u>	<u><u>\$132,390,773</u></u>
<b>Passif</b>		
<b>Exigibilités</b>		
Comptes à payer et dépenses courues.....	6,369,866	4,031,344
Retenues sur contrats de construction.....	2,722,186	3,046,632
	<u>9,092,052</u>	<u>7,077,976</u>
<b>Dettes à long-terme</b>		
(comprenant des montants s'élevant à \$19,033,130 échéant dans les prochains douze mois)—voir état.....	126,739,295	112,548,985
<b>Avoir des Actionnaires</b>		
Capital-actions—voir notes 7 et 8		
Autorisé—		
30,000,000 d'actions ordinaires d'une valeur au pair de \$1		
Emis et versé—		
16,220,000 actions.....	16,220,000	15,100,000
Prime sur émission d'actions.....	780,000	700,000
	<u>17,000,000</u>	<u>15,800,000</u>
Déficit.....	7,986,510	3,036,188
	<u>9,013,490</u>	<u>12,763,812</u>
	<u><u>\$144,844,837</u></u>	<u><u>\$132,390,773</u></u>

SIGNE POUR LE CONSEIL

J. A. SODEN }  
 P. KIRWAN-TAYLOR } Administrateurs

## Trizec Corporation Ltd. et ses Filiales

### Etat Consolidé de Profits et Pertes pour l'exercice terminé le 31 décembre 1963

(avec les montants comparatifs pour l'exercice terminé le 31 décembre 1962)

	<u>1963</u>	<u>1962</u>
<b>Revenus</b>		
Exploitation des propriétés.....	11,028,871	4,127,549
Intérêt et revenus divers.....	281,091	65,965
	<u>11,309,962</u>	<u>4,193,514</u>
<b>Dépenses</b>		
Frais d'exploitation et loyer.....	3,795,856	1,862,843
Salaires, frais généraux et d'administration.....	1,683,323	2,181,747
Taxes foncières.....	2,586,365	808,812
Engagements et commissions afférents à la location.....	1,265,964	675,163
Frais de loi.....	273,871	170,601
Intérêt sur la dette à long-terme.....	7,782,037	6,076,286
	<u>17,387,416</u>	<u>11,775,452</u>
Moins: Montant imputé aux immobilisations—voir note 3.....	2,670,739	6,297,304
	<u>14,716,677</u>	<u>5,478,148</u>
	3,406,715	1,284,634
<b>Amortissement des Immobilisations—voir note 5.....</b>	<u>1,543,607</u>	<u>26,917</u>
	4,950,322	1,311,551
<b>Perte sur vente de propriétés.....</b>	—	1,565,408
<b>Perte nette pour l'exercice.....</b>	<u>\$ 4,950,322</u>	<u>\$ 2,876,959</u>

### Etat Consolidé de Déficit pour l'exercice terminé le 31 décembre 1963

(avec les montants comparatifs pour l'exercice terminé le 31 décembre 1962)

	<u>1963</u>	<u>1962</u>
<b>Solde—Debut de l'exercice.....</b>	3,036,188	159,229
Perte nette pour l'exercice.....	4,950,322	2,876,959
<b>Solde—fin de l'exercice.....</b>	<u>\$ 7,986,510</u>	<u>\$ 3,036,188</u>

## Trizec Corporation Ltd. et ses Filiales

### Etat Consolidé de la Dette à Long Terme au 31 décembre 1963

	<u>Total en circulation</u>	<u>Proportion échéant dans les prochains douze mois</u>
<b>Débetures</b>		
Débetures 6½%, échéant de 1964 à 1967 .....	1,335,362	410,647
Débetures 7¼%, rachetables, échéant le 1er août 1986		
Autorisées..... U.S. <u>\$25,000,000</u>		
Emises et données en garantie additionnelle d'un emprunt de banque garanti..... U.S. <u>\$15,000,000</u>		
Emises et en circulation (U.S. \$200,238).....	206,074	
<b>Hypothèques</b>		
Première hypothèque 7%, échéant le 26 février 1964.....	2,150,000	2,150,000
Obligations de première hypothèque 7%, échéant en versements égaux les 31 mars et 30 septembre 1964 (U.S. \$1,000,000).....	1,081,250	1,081,250
Quatrième hypothèque 8½%, échéant le 30 juin 1964 (dont l'intérêt de 1¼% est payable par une compagnie associée).....	8,250,000	8,250,000
Première hypothèque 7½%, échéant le 20 décembre 1964.....	660,000	660,000
Billets 6½%, garantis par une cinquième hypothèque échéant les 31 décembre 1964 à 1966	300,000	100,000
Billets 6%, première série, garantis par une première hypothèque échéant le 1er décembre 1965 (U.S. \$8,000,000).....	8,610,000	
Billets 6%, deuxième série, garantis par une première hypothèque échéant le 1er décembre 1965 (U.S. \$5,400,000).....	5,824,167	
Billet 5¾%, garanti par une deuxième hypothèque échéant le 28 décembre 1965 (U.S. \$1,700,000).....	1,836,000	
Obligations de première hypothèque 6½%, à fonds d'amortissement, échéant le 1er décembre 1993 (U.S. \$24,813,000).....	26,735,971	424,535
Obligations de première hypothèque 7%, à fonds d'amortissement, échéant le 1er décembre 1993.....	24,875,000	263,000
Troisième hypothèque de \$5,000,000 ne portant pas intérêt, émise en garantie additionnelle relative aux garanties d'exécution.....	—	
<b>Emprunts bancaires garantis</b>		
Echéant le 31 décembre 1964 (U.S. \$5,000,000).....	5,443,698	5,443,698
Echéant le 20 octobre 1966 (U.S. \$15,000,000).....	15,681,773	
<b>Compte à payer à une compagnie associée</b> —voir note 6.....	2,000,000	
<b>Débetures garanties 7¼%, à fonds d'amortissement, rachetables, échéant le 1er mai 1988</b>		
Autorisées.....	<u>\$50,000,000</u>	
Emises comme caution pour emprunts et garanties.....	<u>\$ 7,020,000</u>	
Emises et en circulation (incluant \$21,529,237 détenues par les actionnaires principaux)	21,750,000	250,000
	<u>\$126,739,295</u>	<u>\$19,033,130</u>

## Trizec Corporation Ltd. et ses Filiales

### Notes se rapportant aux Etats Financiers Consolidés pour l'exercice terminé le 31 décembre 1963

1. Les principales filiales de Trizec Corporation Ltd. sont Place Ville Marie Corporation, Triton Shopping Centres Limited, Triton Centres Limited, Ivernia Investment Co. Ltd. et Inverness Investment Company.
2. Les disponibilités et les exigibilités en monnaie des Etats-Unis ont été converties en monnaie canadienne au cours du change en vigueur le 31 décembre 1963. 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.
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 l'exercice les dépenses suivantes furent imputées aux immobilisations:

Salaires, frais généraux et d'administration . . . . .	558,098
Taxes foncières . . . . .	24,994
Engagements et commissions afférents à la location . . . . .	1,106,774
Frais de loi . . . . .	194,009
Intérêt sur la dette à long-terme . . . . .	786,864
	<u>\$2,670,739</u>
4. Les officiers de la compagnie prévoient qu'une somme additionnelle de \$4,000,000 sera requise pour compléter les locaux de l'Edifice de la Banque Royale du Canada et de l'Edifice Greenshields avant que les locataires ne puissent les occuper. Une autre somme additionnelle de \$3,700,000 sera requise pour compléter le projet en cours au Centre d'Achats de Yorkdale.
5. L'amortissement des propriétés aménagées a été pourvu comme suit:
  - Concernant 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 l'an 2056.
  - Concernant les centres d'achats — réparti sur une période de 40 ans.
6. Le compte à payer à une compagnie associée au montant de \$2,000,000 n'est payable qu'en autant qu'il y aura des profits nets cumulatifs au 31 décembre 1970, avant amortissement et impôts sur le revenu, du projet de Place Ville-Marie et des opérations qui s'y rattachent.
7. Les lettres patentes supplémentaires accordées le 19 mars 1963 ont permis d'augmenter le capital-actions autorisé de la compagnie de 20,000,000 à 30,000,000 d'actions ordinaires d'une valeur au pair de \$1. Durant l'exercice, 1,120,000 actions furent émises pour \$1,200,000 comptant.
8. La compagnie a réservé 8,000,000 d'actions ordinaires à la suite de souscriptions conditionnelles, et les comptes à recevoir correspondants ont été donnés en garantie du remboursement d'un emprunt en quatrième hypothèque au montant de \$8,250,000.
9. Garanties, passif éventuel et autres engagements:
  - (a) La compagnie s'est engagée à entreprendre d'autres travaux de construction à Place Ville-Marie à des dates ultérieures non encore déterminées, et dont le coût en capital est estimé par les officiers de la compagnie à \$12,500,000.
  - (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.
  - (c) La compagnie a un passif en vertu des contrats de relocation.
  - (d) La compagnie a, conjointement et solidairement avec une autre compagnie, 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) La compagnie s'est engagée, conjointement et solidairement avec d'autres compagnies, à acheter ou à faire acheter, avant le 2 décembre 1974, une seconde hypothèque de \$1,350,000.
  - (f) En vertu des termes d'un accord avec le fiduciaire pour les détenteurs d'obligations première hypothèque de Place Ville Marie Corporation, la compagnie, conjointement et solidairement avec une autre 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.
10. Au cours de l'année 1964, Place Ville Marie Corporation a reçu des avis de cotisation relatifs à des taxes foncières retroactives à une partie de l'année 1962 et à toute l'année 1963. De l'opinion des officiers de la compagnie, le montant de ces avis de cotisation est excessif et en conséquence la compagnie a protesté ces avis. Toutefois, le plein montant de ces taxes foncières a été inclus dans les états financiers ci-annexés.



*La Plaza de Place Ville-Marie montrant la  
Maison Greenshields en construction et le site  
de l'édifice projeté.*



## EXPOSE DES ACTIVITES

### Place Ville-Marie

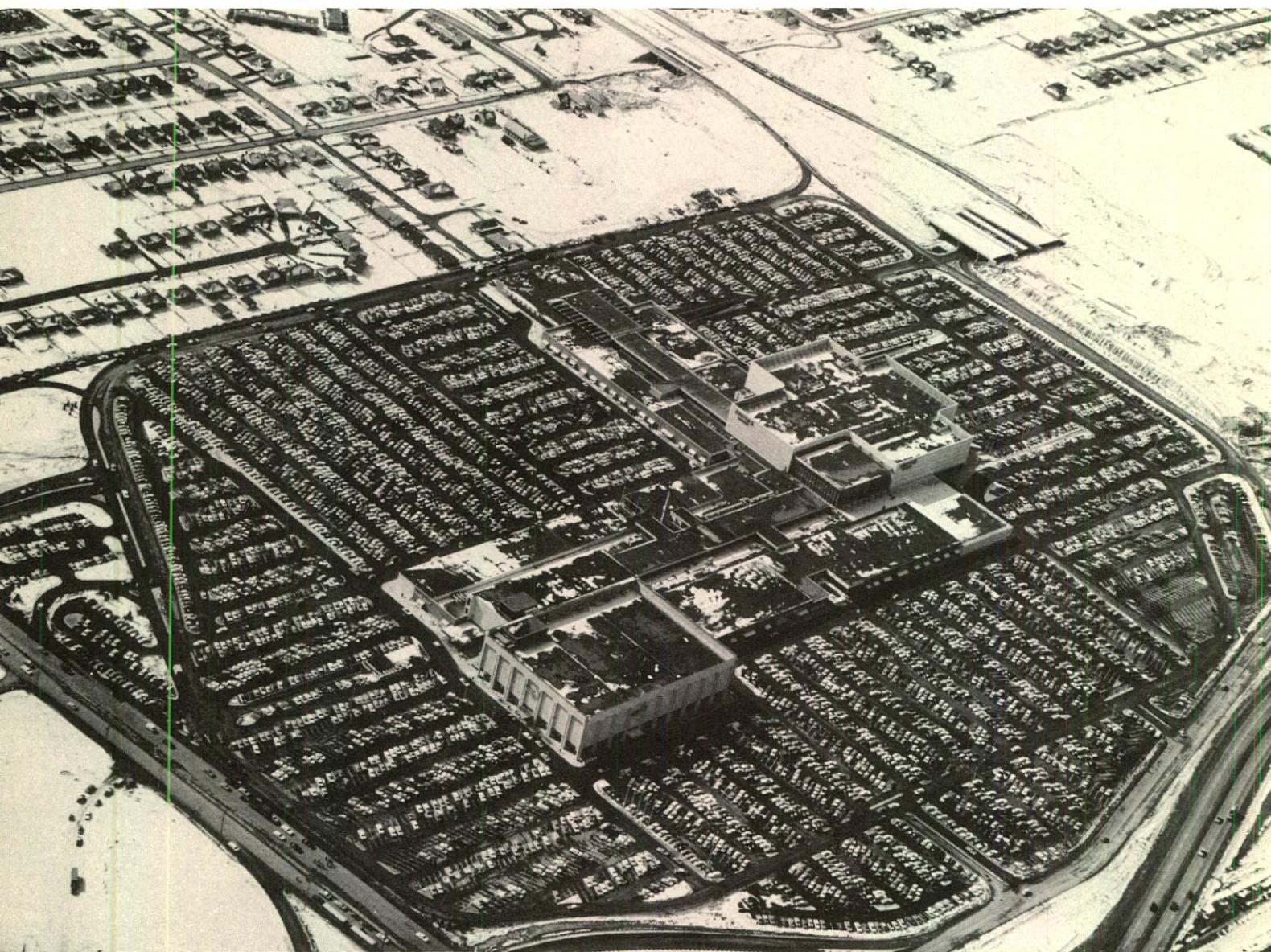
Place Ville-Marie continue toujours à être le point de mire du développement du bas de la Ville de Montréal. L'emballement dans la construction qui s'est fait sentir autrefois à Montréal a repris en 1963 et il est intéressant de noter que le développement de votre Compagnie est le point stratégique de la construction à grande envergure projetée.

L'activité de la location à Place Ville-Marie a augmenté durant l'année malgré la compétition créée par de nouvelles constructions, et l'espace de bureaux de Place Ville-Marie commande maintenant des loyers à prime. Depuis le 1er janvier 1964, des négociations ont été conclues pour la location de plus de 160,000 pieds carrés d'espace de bureaux. En 1963, la Compagnie canadienne de l'exposition universelle de 1967 établit son quartier-général dans l'édifice de la Banque Royale du Canada.

155,000 pieds carrés dans la Promenade de Boutiques sont complètement loués et des demandes d'information sont continuellement reçues provenant de détaillants désireux de prendre place dans tout espace

qui pourrait devenir disponible. On estime que 90,000 personnes traversent la Promenade de Boutiques chaque jour et dans plusieurs des magasins de détail les ventes par pied carré dépassent de deux fois la moyenne nationale attribuée au même genre de magasins dans le bas de la Ville. Il est juste de dire que la Promenade de Boutiques avec ses restaurants et ses autres charmes a été un succès incontestable et toute son étendue est pleine de vie que ce soit le soir ou le jour. La Promenade est devenue une attraction populaire pour les promeneurs du dimanche et durant l'année plus de 200,000 touristes visitèrent le toit d'observation de l'édifice.

La construction de la Maison Greenshields a commencé en décembre 1963 et cet édifice sera occupé en avril 1965. Cela ajoutera 40,000 pi.ca. d'espace à louer au-dessus de la Plaza et 7,000 pi. ca. d'espace à louer dans la Promenade de Boutiques. La Compagnie tient une négociation active de la location des bureaux avec des locataires importants bien que la construction du dernier édifice du développement de Place Ville-Marie soit commencée. Cet édifice fera face à la rue Mansfield et contiendra 400,000 pi. ca. d'espace à louer. Quand toute la construction sera complétée y compris les additions projetées à l'édifice Esso et la Maison Greenshields, l'ensemble de Place Ville-Marie sera le plus grand développement de bureaux unifié au monde, comprenant au-delà de 2,800,000 pi. ca. d'espace à louer.



*Vue aérienne de Yorkdale.*



*La Cour d'Eaton et la Promenade Est-Ouest le jour de l'ouverture à Yorkdale.*



*Cour de Simpson à Yorkdale.*

## **Yorkdale**

Le 26 février 1964, votre Compagnie inaugurait le Centre d'Achats Yorkdale dans le Toronto Métropolitain, qui est le plus grand Centre d'Achats au Canada. Le jour de l'ouverture plus de 140,000 acheteurs et visiteurs se rendirent au Centre et l'immense terrain de stationnement (voir photo) fut mis à l'épreuve quant à sa capacité, pouvant contenir plus de 6,500 véhicules.

Yorkdale consiste en un ensemble d'édifices groupés autour d'une gigantesque promenade climatisée en forme de "L" qui s'étend sur près de 1,000 pieds vers l'est et l'ouest et de quelques 600 pieds du nord au sud. Le magasin à rayons d'Eaton qui contient 366,000 pieds carrés répartis sur quatre planchers fournit un point d'attraction à l'extrémité ouest de la promenade alors que le magasin de Simpson de 285,000 pieds carrés érigé sur le propre terrain de Simpson est à l'est. L'attraction principale de l'extrémité sud de la cour intérieure est l'ultra-moderne magasin Dominion, la cour intérieure et la zone de bazar toutes deux adjacentes. Le long du reste de la promenade de 1,600 pieds quatre-vingt-dix (90) autres magasins offrent des facilités de magasinage qui sont une réplique à 70% des genres de magasins que l'on peut trouver dans le coeur même du bas de la ville de Toronto.

Tout le projet contient plus de 1,200,000 pieds carrés d'espace à louer dont 89% était loué lors de l'inauguration. Yorkdale a déjà été acclamé internationalement, non seulement à cause de sa superficie, de son aménagement et de l'agencement de sa location, mais plus encore à cause du haut calibre de ses marchands et du volume extraordinaire d'affaires qui a été brassé depuis la date de l'ouverture.



*La Promenade principale à Halifax.*

## **Brentwood**

Depuis son ouverture en août 1961, le Centre d'Achats de Brentwood a montré une croissance lente mais continue dans les ventes au détail et nous espérons que l'inauguration d'une programme commercial revisé augmentera cette croissance d'une façon sensible. Les volumes de ventes au détail furent tels que les loyers de pourcentage, qui sont calculés sur les totaux de ventes, devinrent payables par les locataires pour la première fois durant l'année, indiquant un affermissement du commerce au détail. Eaton a ouvert un centre de seize ouvertures au service des automobiles sur le site du Centre d'Achats, et ceci, ajouté à l'ouverture, tout près, de la route Trans-Canada, a augmenté en conséquence le trafic des clients. L'annonce de la construction imminente de l'Université Simon Fraser dans les limites du territoire commercial a contribué d'une façon non négligeable au regain d'intérêt dans ce développement et avec l'affermissement des affaires plusieurs locataires en perspective ont réouvert des négociations pour des baux.

## **Halifax**

Le Centre d'Achats d'Halifax est le plus grand Centre d'Achats dans les Provinces Maritimes, comprenant approximativement cinquante (50) magasins et bureaux autour d'une promenade chauffée. Eaton, Sobeys et Kresge sont parmi les locataires importants du développement de 400,000 pieds carrés, qui depuis son ouverture en septembre 1962, a montré une augmentation continue dans

les ventes au détail. Sobeys, le magasin d'alimentation, agrandit son local et pratiquement tous les locataires ont réalisé des volumes de ventes bien au-delà de leurs prévisions. Les ventes durant le dernier trimestre de 1963 furent de 14% au-dessus de celles effectuées durant la période correspondante de 1962. Les loyers de pourcentage payés par les locataires, furent très satisfaisants pour la première année d'opération.

Votre Compagnie a lancé ce centre avec vigueur et comme résultat, cinq nouvelles routes d'autobus électriques ont établi leur terminus sur la propriété fournissant ainsi au développement de plus nombreux clients en même temps qu'une preuve tangible d'un accueil local très favorable.

---

## **L'Edifice 360, rue St-Jacques**

Durant l'année, le groupe des Compagnies dirigées par Monsieur J. L. Lévesque, soit J. L. Lévesque et L. G. Beaubien Ltée, L. G. Beaubien et J. L. Lévesque Inc. et Trans-Canada Corporation Fund, a établi ses quartiers généraux dans les locaux autrefois occupés par la direction générale de La Banque Royale du Canada. Le Montreal Club occupera sous peu des locaux complètement remis à neuf dans cet édifice. Le niveau des loyers est maintenu et avec la construction du nouveau Palais de Justice projeté dans le voisinage ainsi qu'avec d'autres développements à proximité il est prévu que le rythme de la location s'accroîtra.

L'EDIFICE DE LA BANQUE ROYALE DU CANADA  
et L'EDIFICE ESSO

### **Professionnels**

Julius Briskin, C.R. et Arthur Yanofsky  
Léo Paul Cabana  
Dufresne, McLagan Daignault Incorporée  
E. C. Ferree Ltd.  
Seymour Garber  
Esmond Gordon, M.D.  
Howard, Cate, Ogilvy, Bishop, Cope, Porteous  
& Hansard  
Laberge & Laberge  
Lami Services Limited  
Yves Levesque  
Dr. David T. W. Lin  
Dr. A. D. Macdonald  
Nicolas Mateesco Matte  
Phillips, Bloomfield, Vineberg & Goodman  
Adolphe Prevost, Paul Trudeau and Ivan Bisailon  
I. A. Semenic  
Société d'Ingénieurs Conseils de Boucherville  
Stevenson, Pratt, Wayland, Cordeau, Petrie,  
& Miquelon  
Ronald Therien  
Archibald J. MacDonald, C.R.  
Jacques S. Guillon & Associés Ltée  
Touche, Ross, Bailey & Smart

### **Corps Diplomatiques et Consulaires**

The Ministry for Foreign Affairs and Overseas Trade  
of Belgium  
Brazilian Consulate General  
Consulate General de la Republica de Cuba  
Consulate General of the Netherlands  
Government of the Republic of South Africa

### **Finance**

Bankers Bond Corporation Limited  
Burns Bros. and Denton Limited  
Diversified Investment Services Ltd.—  
Service de Placements Diversifiés Ltée  
Dominick Corporation of Canada  
Equitable Securities Canada Ltd.  
General Mutual Funds Limited  
Grant Johnston & Co. Limited  
Holland, Andrews Investments Ltd.  
G. E. Leslie & Co. Limited  
Montreal Trust Company  
McLean Budden, Limited  
Power Corporation of Canada, Limited  
The Royal Bank of Canada  
Turcot Wood Power & Cundill Ltd.  
United Corporations Limited  
Wood Gundy & Company Limited

### **Assurance**

Commercial Union Assurance Company Limited  
The Continental Insurance Company  
Eagle Star Insurance Company Limited  
The Empire Life Insurance Company  
Lukis Stewart Price Forbes & Co. Ltd.  
Marine Office of America  
Marsh & McLennan Limited  
Metropolitan Life Insurance Company  
Montreal Securities Corporation  
Morgan Insurance Services Limited  
The Great-West Life Assurance Company

### **Transport**

British Overseas Airways Corporation  
Canadian National Railway Company  
Canadian Pacific Air Lines Limited  
Compagnie Nationale Air France  
K.L.M. Royal Dutch Airlines

Société Anonyme Belge d'Exploitation de la  
Navigation Aérienne (Sabena)  
Air Canada

### **Industries**

A.C.I. Property Corporation  
The Algoma Steel Corporation, Limited  
Robert Allard  
Aluminum Company of Canada, Limited  
Bick & Ostor Company Limited  
Canada Iron Foundries, Limited  
Canadian Bank Note Company Limited  
Canadian Petrofina Limited  
Compagnie canadienne de l'exposition universelle  
de 1967  
Czarnikow (Canada) Limited  
Dominion Brake Shoe Company, Limited  
Dominion Oilcloth & Linoleum Co. Limited  
Dominion Tar & Chemical Company, Limited  
Irving Eklove  
Embassy Steel & Metal Co. Ltd.  
Foundation of Canada Engineering Corporation  
Limited  
Fraser Companies Limited  
Gallard Realty Co.  
General Railway Signal Company of Canada Ltd.  
Imperial Oil Limited  
Intrafina Ltd.  
Larissa Development Corporation  
Lewis, Keefer & Penfield Limited  
The Lummus Company Canada Limited  
Luria Brothers & Co. Inc.  
Canadian Aviation Electromatics Ltd.  
Mitsui and Company (Canada) Limited  
Morgan Estate Holdings Ltd.  
National Drug and Chemical Company of Canada,  
Limited  
The Quebec Brewers Institute  
Quebec Industrial Leaseholds Limited

RCA International, Ltd.  
Realty Equities Company of Canada Ltd.  
Rembrandt Construction Inc.  
Shell Canada Limited  
Shell Oil Company of Canada, Limited  
Sonora Electromatics Inc.  
Timmines Limited  
Van Horne Sales Ltd.  
Webb & Knapp (Canada) Limited  
Westmount Centre Inc.  
Perrella & Picker Machine Designs Limited

### **Education**

The Berlitz Schools of Languages of Canada, Ltd.  
Globe School of Languages Co.

### **Publicité et Relations Extérieures**

Marcel Dubé  
Goodis, Goldberg, Soren Limited  
The Gutwillig Organization Inc.  
Mass Media Ltd.

### **Services**

The Bell Telephone Company of Canada  
Bureau d'Economie Médicale Ltée  
Martin Executive Services Limited  
Modern Office Equipment Training Centre  
Montreal Alouette Football Club, Inc.  
O.A.S. Office Affiliated Services Limited  
Pan-American Credit Service Inc.  
United Cigar Stores Limited

### **Tourisme et Voyages**

Ente Nazionale Italiano per il Turismo  
Province de Québec Service d'Information Touristique  
McGregor Travel Co. Ltd.  
The People of the State of New York  
Tobin's Travel Limited  
Service de Tourisme Esso

### **Promenade de Boutiques**

Albert Gilles Copper Shop Inc.  
Allan's of Place Ville Marie Barber Shops Inc.

Madame L. deBellefeuille Inc.  
Benton's (Place Ville Marie) Inc.  
Bessie's Limited  
Bridal Modes Inc.  
Brosseau Limitée  
Brown's Shoe Shop Company

Canadian National Railway Company  
Chaussure Normandie  
Chez Lilianne Inc.  
Claire France Inc.  
Classic's Little Books Inc.  
Collyer Shoes Limited

Dabormida Dello Sbarba & Jacques Franco  
Dalmys Limited  
The Danish House (P.V.M.) Ltd.  
Dr. A. Delafontaine  
Guy Delorme  
Dominion Stores Limited

Fifth Avenue Stores (1963) Limited

Maurice Gauthier  
The Great Eastern Merchandising Company

Holt, Renfrew & Co. Limited  
Homesites Ltd.  
House of Hose Inc.

Leather World, Inc.  
Ronald Leger

Macy's Terminal Restaurants Ltd.  
Mappin's Limited

Mayfair Shoe Salon (P.V.M.) Limited  
Maxime et Michel Haute Coiffure Inc.  
Salomon Medalsy  
Mei Lan Inc.  
Milne's Card Shop Limited  
Milne's Stationery Limited  
Montreal Alouette Football Club Inc.  
Montreal Photographic Centre Ltd.  
Christos A. Morfopoulos

McKenna Limited

Pâtisserie Cousin Inc.

Régie des Alcools de Québec

Reitman's Inc.  
Jack Rosenthal and Guy Meunier

Sandan Limited  
Laura Secord Candy Shops Ltd.  
Sian Knitwear Boutique Ltd.  
Société Métropolitaine du Disque Ltée  
William Sofin  
C. M. J. Sprenger  
Streeter & Quarles Ltd.

Town & Country Cleaners, Ltd.  
Townart Hall Limited  
Toy World Limited

United Cigar Stores Limited

Van Horne Sales Ltd.  
Van Woods Jewellers Limited

Zeckendorf Hotels Corporation

**Niveau 92'**  
La Société des Grandes Hôtelleries Ltée