

BM-RT

BM-RT Realty Investments and BM-RT Ltd.

Annual Reports

December 31, 1973



BM-RT

Realty Investments

Annual Report

December 31, 1973

Chairman's Remarks

Operations began on March 28, 1973 with an investment of \$100 million followed by an additional amount of approximately \$50 million in October 1973. The Trust's policy governing these investments is detailed in our prospectuses and is, in the main, one of purchasing low risk residential first mortgages across Canada. The current geographical distribution is as follows:

Atlantic Provinces	6%	Prairie Provinces	14%
Quebec	12%	British Columbia	29%
Ontario	39%		

The security of these assets is further aided by the fact that there is a total of 6,951 mortgages in the portfolio at an average amount of only \$21,585. With the currently higher market values of property throughout Canada, our investments are very secure indeed.

The Sponsors are providing mortgages for reinvestment of cash flow in order to keep the Trust in a fully invested condition and, in addition, they are currently offering \$8.5 million in mortgages each month for expansion of the Trust. These offers are held open for six months and are accepted only when it is to the Trust's advantage.

Under arrangements with the Sponsors whereby mortgages are purchased for the face amount without premium or discount, the interest rate on mortgages offered reflects a time lag of about four months. For instance now, in February 1974, we are being offered mortgages at rates representing mortgage commitment rates prevailing in October 1973, i.e. 10% to 10¼%. The lag results from the time taken by the Sponsors to convert new mortgage commitments into fully advanced, documented and saleable loans.

We have about 8,000 unitholders who hold approximately 65% of the outstanding units, while the remaining 35% is held by the Sponsors and BM-RT LTD. These trust units are listed on the Toronto, Montreal and Vancouver stock exchanges and have been actively trading between \$12 and \$15 per unit. It should also be noted that there were 2,400,000 warrants issued during the year at an exercise price of \$12.50 per unit; however, by December 31, 1973 only 3,220 had been exercised.

On an annualized basis the return on investment per trust unit in 1973 was 9.21%. This year we hope to be able to increase our investment and further improve our profitability by expanding the debt to equity ratio currently at 2.87: 1. We, therefore, look forward to a period of continued growth and development in 1974 despite continuing high interest rates.



BM-RT Realty Investments

Balance Sheet

as at December 31, 1973

Assets

(Dollars in Thousands)

Cash and deposit receipts	\$ 327
Interest receivable	1,054
Mortgages — at cost (Note 2)	<u>150,039</u>
	<u>\$151,420</u>

Liabilities

Borrowings (Note 3)	
Due within one year	\$ 12,200
Due beyond one year	<u>97,825</u>
	110,025
Other Liabilities	
Income distribution payable	1,064
Accrued interest payable	1,854
Accounts payable and accrued expenses	<u>88</u>
	113,031

Unitholders' Equity

Trust Units (Note 4)	
Unlimited authorization of units without par value	
Issued: 4,003,520 units	38,389
	<u>\$151,420</u>

Approved by the Board of Trustees:

H. I. Ross, Chairman and Trustee

P. A. Dell'Aniello, Trustee

BM-RT Realty Investments

Income Statement

for the period March 28, 1973 to December 31, 1973

Interest Income		(Dollars in Thousands)
		\$7,891
Expenses		
Interest expense	\$4,147	
Advisory fee	902	
Other expenses	<u>138</u>	5,187
Net Income		<u>\$2,704</u>
Distributions Declared		<u>\$2,704</u>

	Period ended June 30, 1973	Quarter ended Sept. 30, 1973	Quarter ended Dec. 31, 1973	Total
Net income				
per Trust Unit (Note 5)	\$0.2158	\$0.2169	\$0.2430	\$0.6757
Distribution declared				
per Trust Unit	\$0.2000	\$0.2100	\$0.2657	\$0.6757

BM-RT Realty Investments

Statement of Source and Application of Funds

for the period March 28, 1973 to December 31, 1973

Source of Funds

(Dollars in Thousands)

Net income	\$ 2,704
Net proceeds from issue of trust units	38,349
Proceeds from exercise of trust unit purchase warrants	40
Proceeds from borrowings (Note 3)	110,025
Net change in other assets and liabilities	1,625
	<u>\$152,743</u>

Application of Funds

Net increase in mortgage investments	\$150,039
Distributions to unitholders declared	2,704
	<u>\$152,743</u>

Notes to 1973 Financial Statements

1. The Trust

The Trust is an unincorporated trust created under the laws of the Province of Ontario pursuant to a declaration of trust dated February 15, 1973, and commenced operations on March 28, 1973.

2. Mortgages

The final maturity dates of the mortgages are as follows:

1975	\$ 37,000
1976	36,276,000
1977	84,677,000
1978	29,012,000
1979	37,000
	<u>\$150,039,000</u>

3. Borrowings

From BM-RT LTD.

Due within one year	
Short term loans	\$ 12,200,000
Due beyond one year	
6.77% note due April 1, 1978	48,925,000
7.57% note due October 1, 1978	48,900,000
	<u>\$110,025,000</u>

The Trust guarantees all indebtedness of BM-RT LTD. which amounted to \$112,310,000 at December 31, 1973. As against the assets of the Trust, all indebtedness of, or guaranteed by, the Trust ranks *pari passu*.

4. Trust Unit Purchase Warrants

As at December 31, 1973, there were outstanding trust unit purchase warrants entitling the holders thereof to purchase an aggregate of 2,396,780 trust units at \$12.50 per trust unit on or prior to April 1, 1978. A total of 3,220 warrants was exercised to December 31, 1973.

5. Net Income per Trust Unit

Net income per trust unit is based on the number of trust units outstanding on the quarterly record date for distribution. The exercise of the trust unit purchase warrants referred to in note 4 entitling the holders thereof to purchase an aggregate of 2,396,780 trust units could have a maximum dilutive effect on net income per trust unit of 9.4% in any one year if all warrants were exercised in the same year. Such dilution is reduced to the extent that the proceeds from the exercise of the warrants are used for investment or the reduction of short term debt.

6. Income Taxes

The Trust will not be taxed on income distributed to unitholders as it qualifies as a "Unit Trust" under the Income Tax Act of Canada.

Auditors' Report

To the Trustees of BM-RT Realty Investments

We have examined the balance sheet of BM-RT Realty Investments as at December 31, 1973 and the income statement and statement of source and application of funds for the period from March 28, 1973 to December 31, 1973. 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 these financial statements present fairly the financial position of the Trust as at December 31, 1973 and the results of its operations and the source and application of its funds for the period March 28, 1973 to December 31, 1973, in accordance with generally accepted accounting principles.

Montreal, January 14, 1974

Riddell, Stead & Co.
Chartered Accountants

Trustees

H. I. Ross*	Emeritus Professor (retired), McGill University.
J. S. Acheson	President and Director, The Dominion Life Assurance Company.
P. A. Dell'Aniello	Dean and Professor, Graduate School of Business, University of Montreal.
R. J. Hand	Dean and Professor, School of Business, Queen's University.
C. F. Harrington	Chairman of the Board, The Royal Trust Company.
G. A. R. Hart	Chairman and Chief Executive Officer, Bank of Montreal.
A. O. Mackay	Executive; formerly Vice-President Property Investments, Sun Life Assurance Company of Canada.
W. A. MacKay	Vice-President (Academic), Dalhousie University.
F. H. McNeil	President and Chief Operating Officer, Bank of Montreal.
J. D. Mundie	Dean and Professor, Faculty of Administrative Studies, The University of Manitoba.
K. Rotenberg	President, Y & R Properties Ltd.
K. A. White	President and Chief Executive Officer, The Royal Trust Company.
R. M. Willmott	Company Director; formerly President and Director, Traders Group Limited.

* Chairman

Officers

J. F. Close	<i>Vice-President</i>	Senior Vice-President, Special Investments, The Royal Trust Company.
J. A. Whitney	<i>Vice-President</i>	Executive Vice-President, Credit and Investments, Bank of Montreal.
J. F. Cliff	<i>Treasurer</i>	Vice-President and Chief Accountant, Bank of Montreal.
A. V. L. Mills	<i>Secretary</i>	Secretary, The Royal Trust Company.
E. Hume	<i>Assistant Treasurer</i>	Associated Corporations Accounting Manager, Bank of Montreal.
K. M. Laidley	<i>Assistant Secretary</i>	Assistant General Counsel, The Royal Trust Company.

BM-RT
LTD

Annual Report

December 31, 1973

BM-RT_{LTD}

Chairman's Remarks

During the year we twice came to the security markets selling \$100 million of debentures with warrants and some short-term notes, thereby enabling us to lend to BM-RT Realty Investments for investment in mortgages. The rates on these loans to the Trust are so designed as to recover only the expenses of the issue and the interest payable on the debentures or notes.

The Company's income was essentially derived from its advisory fee, which is charged in accordance with the guidelines of the Ontario Securities Commission, and its 10% investment in the Trust. After expenses, the net earnings produced a return on equity investment of approximately 4.29%.

Dividends on the preferred shares were paid during the year. No dividends were declared on the common stock.

Looking to the future we have begun working with the underwriters on a proposed financing for the spring of 1974. While we hope to make a successful issue we will not proceed if rates should prove to be so unfavourable as to make the loan rate to the Trust undesirable or unprofitable. However, in the face of high interest rates and a competitive market we remain optimistic that we shall continue to be successful in this area. This is partly due to the fact that we foresee a continued demand for money for residential mortgages so that the mortgage rate is unlikely to decline significantly.

With these thoughts in mind, therefore, we look forward to another successful year in 1974.



BM-RT^{LTD}

Balance Sheet

as at December 31, 1973

Assets

(Dollars in Thousands)

Cash and short term deposits	\$ 721
Accounts and interest receivable	1,933
Investment income receivable	106
Prepaid expenses	54
Investment in trust units of BM-RT Realty Investments, at cost (Note 1)	4,000
Loans to BM-RT Realty Investments	
Due within one year	12,200
Due beyond one year (Note 2)	97,825
Unamortized debenture discount	1,715
Deferred income taxes	94
	<u>\$118,648</u>

Approved by the Board of Directors:

J. F. Close, Director

J. A. Whitney, Director

Liabilities

(Dollars in Thousands)

Borrowings (Note 3)	
Due within one year	\$ 12,310
Due beyond one year	<u>100,000</u>
	112,310
Other Liabilities	
Accrued liabilities	331
Income taxes payable	255
Accrued interest payable	<u>1,679</u>
	<u>114,575</u>

Shareholders' Equity

Capital Stock (Note 4)	
Authorized	
50,000 4% non-cumulative redeemable voting preferred shares of \$100 par value	
500,000 common shares of \$10 par value	
Issued	
20,000 preferred shares	2,000
200,000 common shares	2,000
Retained Earnings	<u>73</u>
	<u>4,073</u>
	<u>\$118,648</u>

BM-RT_{LTD}

Income and Retained Earnings Statement

for the year ended December 31, 1973

Income

(Dollars in Thousands)

Investment income	\$4,462
Advisory fees	902
	<u>5,364</u>

Expenses

Interest	4,140
Other expenses	910
Income taxes	161
	<u>5,211</u>

Net income

153

Retained earnings

Beginning of year	<u>—</u>
	153

Dividends on preferred shares

80

Retained earnings

End of year	<u>\$ 73</u>
-------------	--------------

BM-RT LTD

Statement of Source and Application of Funds

for the year ended December 31, 1973

Source of Funds

(Dollars in Thousands)

Net income		\$	153
Non cash items charged against operations			
Amortization of debenture issue expenses	\$	275	
Amortization of discount on borrowings due beyond one year		185	
Deferred income taxes		(94)	366
			<u>519</u>
Net proceeds from borrowings due within one year			12,310
Net proceeds from borrowings due beyond one year (Note 3)			97,825
Proceeds from issue of preferred shares			2,000
Proceeds from issue of common shares			1,980
			<u>\$114,634</u>

Application of Funds

Loans to BM-RT Realty Investments			
Due within one year	\$12,200		
Due beyond one year	<u>97,825</u>		\$110,025
Investment in trust units of BM-RT Realty Investments			4,000
Dividends on preferred shares			80
Net change in other assets and liabilities			529
			<u>\$114,634</u>

Notes to 1973 Financial Statements

1. Investment in Trust Units of BM-RT Realty Investments

A substantial portion of these trust units are in escrow and can only be released with the permission of the Ontario and Alberta Security Commissions

2. Loans to BM-RT Realty Investments

Due beyond one year

6.77% note due April 1, 1978 \$ 48,925,000

7.57% note due October 1, 1978 48,900,000

\$ 97,825,000

3. Borrowings

The debentures and notes are unsecured but are guaranteed as to principal and interest by BM-RT Realty Investments.

Due within one year

Short term notes \$ 12,310,000

Due beyond one year

6¼ % debentures due
April 1, 1978 \$ 50,000,000

7% debentures due
October 1, 1978 50,000,000 \$100,000,000

\$112,310,000

4. Capital Stock

In 1973, the Company issued 20,000 preferred shares and 198,000 common shares for a total cash consideration of \$3,980,000

5. Comparative Figures

In 1972, the Company changed its fiscal year from October 31 to December 31. Comparative figures for 1972 would therefore not be meaningful

Auditors' Report

To the Shareholders of BM-RT Ltd

We have examined the balance sheet of BM-RT LTD as at December 31, 1973, and the income and retained earnings statement, and the statement of source and application of funds for the year then ended. 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 these financial statements present fairly the financial position of BM-RT LTD as at December 31, 1973 and the results of its operations and the source and application of its funds for the year then ended, in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding period.

Montreal, January 14, 1974

Riddell, Stead & Co.
Chartered Accountants

BM-RT LTD

Directors

J. F. Close	Senior Vice-President, Special Investments, The Royal Trust Company.
J. A. Whitney	Executive Vice-President, Credit and Investments, Bank of Montreal.
J. T. Beckerleg	Manager, Associated Corporations, Bank of Montreal.
R. T. LaPrairie	Group Vice-President, Finance, The Royal Trust Company.
W. L. Lund	Senior Manager, Securities, Bank of Montreal.
A. Purdy	Vice-President, Mortgage and Property Investment Services, The Royal Trust Company.
G. N. Scott	Senior Executive Vice-President and Chief General Manager, Bank of Montreal.
E. A. Wickens	Vice-President and Treasurer, The Royal Trust Company.

Officers

J. F. Close	<i>Chairman</i>	Senior Vice-President, Special Investments, The Royal Trust Company.
J. A. Whitney	<i>President</i>	Executive Vice-President, Credit and Investments, Bank of Montreal.
J. F. Cliff	<i>Treasurer</i>	Vice-President and Chief Accountant, Bank of Montreal.
A. V. L. Mills	<i>Secretary</i>	Secretary, The Royal Trust Company
E. Hume	<i>Assistant Treasurer</i>	Associated Corporations Accounting Manager, Bank of Montreal
K. M. Laidley	<i>Assistant Secretary</i>	Assistant General Counsel, The Royal Trust Company.

BM-RT

Placements Immobiliers BM-RT et BM-RT Ltée

Rapports annuels

31 décembre 1973



Property of
Johanne
c

BM-RT

Placements Immobiliers

Rapport annuel

31 décembre 1973

Remarques du président du conseil

Nous sommes entrés en activité le 28 mars 1973 en faisant un investissement de \$100 millions, suivi d'une somme supplémentaire de \$50 millions environ en octobre 1973. La politique de la Fiducie à l'égard de tels investissements est précisée dans nos prospectus. Essentiellement, elle est d'acheter des fonds dans des prêts en première hypothèque d'un bout à l'autre du Canada, dans un secteur à faible risque, le secteur domiciliaire. La répartition géographique de nos placements est, à l'heure actuelle la suivante:

Provinces atlantiques	6%	Prairies	14%
Québec	12%	Colombie Britannique	29%
Ontario	39%		

Un autre facteur qui contribue à la sécurité de cet actif, c'est que le portefeuille englobe 6 951 hypothèques dont le montant moyen ne dépasse pas \$21 585. Si l'on tient compte en outre de la hausse des valeurs immobilières partout au Canada, on peut dire que nos placements sont d'une très grande sécurité.

Les répondants offrent des hypothèques aux fins de réinvestissement des mouvements de trésorerie, de manière à maintenir la Fiducie dans un état d'investissement maximum. En outre, aux fins d'expansion de la Fiducie, ils offrent actuellement des hypothèques à la cadence de 8.5 millions par mois. Ces offres restent valables pour six mois et ne sont acceptées qu'au moment où elles se révèlent avantageuses pour la Fiducie.

Aux termes des dispositions prises avec les répondants, en vertu desquelles les hypothèques sont achetées à la valeur nominale, sans prime ni escompte, le taux d'intérêt sur les hypothèques offertes reflète un écart d'environ quatre mois. Par exemple, en ce moment c'est-à-dire février 1974, nous nous voyons offrir des hypothèques à des taux qui étaient en vigueur au moment de l'engagement en octobre 1973, soit de 10 à 10¼ p. cent. L'écart dont nous parlons représente le temps qui s'est écoulé avant que le répondant convertisse les nouveaux engagements hypothécaires en prêts émis en entier, documentés et vendables.

Nos quelque 8 000 détenteurs d'unités sont en possession d'environ 65 p. cent des unités en circulation. Les 35 p. cent qui restent sont détenues par les répondants et par BM-RT Ltée. Ces unités de fiducie sont cotées aux bourses de Montréal, Toronto et Vancouver et ont fait l'objet de transactions sur un marché actif à un prix de \$12 à \$15 l'unité. Il convient également de noter que 2 400 000 droits de souscription ont été émis au cours de l'année pour un prix de \$12.50 l'unité à l'exercice; au 31 décembre 1973, toutefois, seulement 3 220 de ces droits de souscription avaient été exercés.

Sur une base annuelle, le rendement sur l'investissement par unité de fiducie s'est établi à 9.21 p. cent en 1973. Nous espérons accroître notre investissement cette année et améliorer encore notre rentabilité en augmentant notre rapport dette/valeur nette, qui est actuellement de 2.87 à 1. En dépit du niveau élevé des taux d'intérêt, nous prévoyons que 1974 sera encore une période de croissance et de progrès.



BM-RT Placements Immobiliers

Bilan

au 31 décembre 1973

Actif	(en milliers de dollars)
Encaisse et recettes de dépôts	\$ 327
Intérêts à recevoir	1 054
Hypothèques — au prix coûtant (Note 2)	150 039
	<u>\$151 420</u>
Passif	
Emprunts (Note 3)	
Echéant dans moins d'un an	\$ 12 200
Echéant dans plus d'un an	97 825
	<u>110 025</u>
Autres éléments du passif	
Distribution du revenu à payer	1 064
Intérêts courus à payer	1 854
Comptes à payer et frais courus	88
	<u>\$113 031</u>
Avoir des détenteurs d'unités	
Unités de fiducie (Note 4)	
Autorisation illimitée d'unités sans valeur au pair	
Emises: 4 003 520 unités	38 389
	<u>\$151 420</u>

Approuvé par le conseil d'administration:

H. I. Ross, président du conseil et administrateur

P. A. Dell'Aniello, administrateur

BM-RT Placements Immobiliers

Etat des revenus

pour la période du 28 mars au 31 décembre 1973

(en milliers de dollars)

Revenu d'intérêts				\$7 891
Dépenses				
Frais d'intérêts		\$4 147		
Honoraires de conseillers		902		
Autres dépenses		138		5 187
Revenu net				<u>\$2 704</u>
Distributions déclarées				<u>\$2 704</u>

	Période terminée le 30 juin 1973	Trimestre terminé le 30 sept. 1973	Trimestre terminé le 31 déc. 1973	Total
Revenu net				
par unité de fiducie (Note 5)	\$0.2158	\$0.2169	\$0.2430	\$0.6757
Distribution déclarée				
par unité de fiducie	\$0.2000	\$0.2100	\$0.2657	\$0.6757

Etat de provenance et d'utilisation des fonds

pour la période du 28 mars au 31 décembre 1973

Provenance des fonds

(en milliers de dollars)

Revenu net	\$ 2 704
Produit net de l'émission d'unités de fiducie	38 349
Produit de l'exercice des droits de souscription à des unités de fiducie	40
Produit des prêts (Note 3)	110 025
Changement net dans les autres éléments d'actif et de passif	1 625
	<u>\$152 743</u>

Utilisation des fonds

Augmentation nette des placements hypothécaires	\$150 039
Distributions aux détenteurs d'unités déclarées	2 704
	<u>\$152 743</u>

Notes aux états financiers de 1973

1. La Fiducie

La Fiducie, corps non constitué en société, a été fondée conformément aux lois de l'Ontario, en vertu d'une déclaration de fiducie en date du 15 février 1973, et est entrée en activité le 28 mars 1973.

2. Hypothèques

Les dates d'échéance finales des hypothèques sont:

1975	\$ 37 000
1976	36 276 000
1977	84 677 000
1978	29 012 000
1979	37 000
	<u>\$150 039 000</u>

3. Emprunts

De BM-RT Ltée

Echéant dans moins d'un an	
Prêts à court terme	\$ 12 200 000
Echéant dans plus d'un an	
Billet à 6.77% échéant le 1 ^{er} avril 1978	48 925 000
Billet à 7.57% échéant le 1 ^{er} octobre 1978	48 900 000
	<u>\$110 025 000</u>

La Fiducie garantit toutes les dettes de BM-RT Ltée, lesquelles s'établissaient à \$112 310 000 au 31 décembre 1973. Par rapport à l'actif de la Fiducie, toutes les dettes de celle-ci, ou garanties par celle-ci, se classent pari passu.

4. Droits de souscription à des unités de fiducie

Au 31 décembre 1973, il y avait en circulation des droits de souscription à des unités de fiducie dont les détenteurs pouvaient souscrire à un total de 2 396 780 unités à \$12.50 l'unité, au plus tard le 1^{er} avril 1978. Au 31 décembre 1973, on s'était prévalu d'un total de 3 220 droits de souscription.

5. Revenu net par unité de fiducie

Le revenu net par unité de fiducie est basé sur le nombre d'unités en circulation à la date d'inscription pour la distribution trimestrielle. L'exercice des droits de souscription à des unités de fiducie dont il est fait mention à la note 4 en vertu desquels les détenteurs peuvent souscrire à un total de 2 396 780 unités pourrait avoir un effet dilutif maximal de 9.4% sur le revenu net par unité de fiducie, en toute année, si tous les droits de souscription étaient exercés la même année. Cette dilution est réduite dans la mesure où le produit de l'exercice des droits de souscription est utilisé aux fins de placement ou pour la réduction de la dette à court terme.

6. Impôts sur le revenu

La Fiducie ne sera pas imposable sur le revenu distribué aux détenteurs d'unités puisque la Fiducie est classée comme Fiducie d'investissement à participation unitaire, aux termes de la Loi canadienne de l'impôt sur le revenu.

Rapport des vérificateurs

Aux fiduciaires de Placements Immobiliers BM-RT

Nous avons examiné le bilan de Placements Immobiliers BM-RT au 31 décembre 1973 et l'état des revenus, et l'état de provenance et d'utilisation des fonds pour la période du 28 mars 1973 au 31 décembre 1973. Notre examen a comporté une revue générale des procédés comptables ainsi que les sondages des registres comptables et autres preuves à l'appui que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances.

A notre avis, ces états financiers présentent fidèlement la situation financière de la Fiducie au 31 décembre 1973 ainsi que les résultats de son exploitation et la provenance et l'utilisation de ses fonds, pour la période du 28 mars 1973 au 31 décembre 1973, conformément aux principes comptables généralement reconnus.

Montréal, le 14 janvier 1974

Riddell, Stead & Cie
Comptables agréés

Fiduciaires

H. I. Ross*	Professeur honoraire (à la retraite), Université McGill.
J. S. Acheson	Président et administrateur, The Dominion Life Assurance Company.
P. A. Dell'Aniello	Doyen et professeur, Ecole des Hautes Etudes Commerciales, affiliée à l'Université de Montréal.
R. J. Hand	Doyen et professeur, Faculté de commerce, Queen's University.
C. F. Harrington	Président du Conseil, Compagnie Trust Royal.
G. A. R. Hart	Président du conseil et chef de la direction, Banque de Montréal.
A. O. Mackay	Directeur; précédemment vice-président, placements immobiliers, Sun Life du Canada Compagnie d'assurance.
W. A. MacKay	Vice-président (enseignement), Université Dalhousie.
F. H. McNeil	Président et chef des opérations, Banque de Montréal.
J. D. Mundie	Doyen et professeur, Faculté des sciences administratives, The University of Manitoba.
K. Rotenberg	Président, Y & R Properties Ltd.
K. A. White	Président et chef de la direction, Compagnie Trust Royal.
R. M. Willmott	Administrateur de société; précédemment président et administrateur, Traders Group Limited.

* Président du conseil

BM-RT Placements Immobiliers

Direction

J. F. Close	<i>Vice-président</i>	Premier vice-président, Investissements spéciaux, Compagnie Trust Royal.
J. A. Whitney	<i>Vice-président</i>	Vice-président à la direction, Crédit et Investissements, Banque de Montréal.
J. F. Cliff	<i>Trésorier</i>	Vice-président et comptable en chef, Banque de Montréal.
A. V. L. Mills	<i>Secrétaire</i>	Secrétaire, Compagnie Trust Royal.
E. Hume	<i>Trésorier adjoint</i>	Directeur de comptabilité des compagnies associées, Banque de Montréal.
K. M. Laidley	<i>Secrétaire adjoint</i>	Conseiller juridique adjoint, Compagnie Trust Royal.

BM-RT

LTÉE

Rapport annuel

31 décembre 1973

BM-RT_{LTÉE}

Remarques du président du conseil

A deux reprises, au cours de l'exercice, nous avons vendu sur les marchés de valeurs mobilières pour une somme de \$100 millions de débetures avec droits de souscription ainsi que quelques billets à court terme, ce qui nous a permis de consentir des prêts à Placements Immobiliers BM-RT à des fins hypothécaires. Les taux de ces prêts à la Fiducie sont conçus de manière à ne recouvrer que les dépenses d'émission et l'intérêt à verser sur les débetures ou les billets. Les revenus de la Compagnie proviennent essentiellement de ses honoraires de conseiller, établis selon les directives de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario, ainsi que de son investissement de 10 p. cent dans la Fiducie. Après déduction des frais, les bénéfices nets correspondaient à un rendement d'environ 4.29 p. cent sur les investissements en actions ordinaires. Au cours de l'exercice, des dividendes ont été versés sur les actions privilégiées. Aucun dividende n'a été déclaré sur les actions ordinaires. Pour ce qui est de l'avenir, nous avons commencé à étudier avec les courtiers en valeurs un projet de financement pour le printemps 1974. Nous espérons faire une émission réussie, mais nous n'avons pas l'intention de la présenter si les taux sont défavorables au point que le taux du prêt à la Fiducie le rende peu attrayant ou peu profitable. En dépit des taux d'intérêt élevés et du marché concurrentiel, toutefois, nous prévoyons poursuivre notre succès dans ce secteur. Cet optimisme se base en partie sur le fait que nous prévoyons une demande soutenue de fonds pour hypothèques domiciliaires, de sorte que le taux hypothécaire n'est pas appelé à diminuer sensiblement. C'est pourquoi nous nous attendons que 1974 soit une autre année de succès.



BM-RT LTÉE

Bilan

au 31 décembre 1973

Actif

(en milliers de dollars)

Encaisse et dépôts à court terme	\$ 721
Comptes et intérêts à recevoir	1 933
Revenu de placements à recevoir	106
Frais payés d'avance	54
Placements en unités de fiducie de Placements Immobiliers BM-RT au prix coûtant (Note 1)	4 000
Prêts à Placements Immobiliers BM-RT	
Echéant dans moins d'un an	12 200
Echéant dans plus d'un an (Note 2)	97 825
Escomptes non amortis sur débetures	1 715
Impôts sur le revenu reportés	94
	<u>\$118 648</u>

Approuvé par le Conseil d'administration

J. F. Close, administrateur

J. A. Whitney, administrateur

Passif

(en milliers de dollars)

Emprunts (Note 3)

Echéant dans moins d'un an	\$ 12 310
Echéant dans plus d'un an	100 000
	<u>112 310</u>

Autres éléments du passif

Passif couru	331
Impôts sur le revenu à payer	255
Intérêts courus à payer	1 679
	<u>\$114 575</u>

Avoir des actionnaires

Capital-actions (Note 4)

Autorisé:

50 000 actions privilégiées rachetables,
avec droit de vote, 4% non cumulatif,
valeur au pair \$100

500 000 actions ordinaires, valeur au pair \$10

Emis:

20 000 actions privilégiées 2 000

200 000 actions ordinaires 2 000

Bénéfices non répartis 73

4 073

\$118 648

BM-RT_{LTÉE}

Etat du revenu et des bénéfices non répartis

pour l'exercice terminé le 31 décembre 1973

Revenus		(en milliers de dollars)
Revenu de placements	\$4 462	
Honoraires de conseillers	902	
	<u>5 364</u>	
Dépenses		
Intérêts	4 140	
Autres dépenses	910	
Impôts sur le revenu	161	
	<u>5 211</u>	
Revenu net	153	
Bénéfices non répartis:		
Au début de l'exercice	—	
	<u>153</u>	
Dividendes sur actions privilégiées	80	
Bénéfices non répartis:		
A la fin de l'exercice	<u>\$ 73</u>	

Etat de provenance et d'utilisation des fonds

pour l'exercice terminé le 31 décembre 1973

Provenance des fonds		(en milliers de dollars)
Revenu net		\$ 153
Opérations sans déboursé virées à l'exploitation		
Amortissement des frais d'émissions de débentures	\$ 275	
Amortissement d'escompte sur emprunts échéant dans plus d'un an	185	
Impôts sur le revenu reportés	(94)	<u>366</u>
		519
Produit net d'emprunts échéant dans moins d'un an		12 310
Produit net d'emprunts échéant dans plus d'un an (Note 3)		97 825
Produit net de l'émission d'actions privilégiées		2 000
Produit net de l'émission d'actions ordinaires		<u>1 980</u>
		<u>\$114 634</u>
Utilisation des fonds		
Prêts à Placements Immobiliers BM-RT		
Echéant dans moins d'un an	\$12 200	
Echéant dans plus d'un an	<u>97 825</u>	\$110 025
Placements en unités de fiducie de Placements Immobiliers BM-RT		4 000
Dividendes sur actions privilégiées		80
Changement net dans les autres éléments d'actif et de passif		529
		<u>\$114 634</u>

Notes aux états financiers de 1973

1. Placements en unités de fiducie de Placements Immobiliers BM-RT.

Une part assez considérable de ces unités de fiducie sont en dépôt fiduciaire et ne peuvent être libérées qu'avec l'autorisation des commissions des valeurs mobilières de l'Ontario et de l'Alberta

2. Prêts à Placements Immobiliers BM-RT

Echéant dans moins d'un an

Billet à 6.77% échéant le 1^{er} avril 1978 \$ 48 925 000

Billet à 7.57% échéant le 1^{er} octobre 1978 48 900 000

\$ 97 825 000

3. Emprunts

Les débetures et les billets sont sans garantie, mais le capital et les intérêts sont garantis par Placements Immobiliers BM-RT

Echéant dans moins d'un an

Billets à court terme \$ 12 310 000

Echéant dans plus d'un an

Débetures 6¼ % échéant
le 1^{er} avril 1978 \$ 50 000 000

Débetures 7% échéant
le 1^{er} octobre 1978 50 000 000 \$100 000 000

\$112 310 000

4. Capital-actions

En 1973, la compagnie a émis 20 000 actions privilégiées et 198 000 actions ordinaires pour une somme globale de \$3 980 000

5. Chiffres comparatifs

En 1972, la compagnie a établi que, dorénavant, son exercice se terminerait le 31 décembre au lieu du 31 octobre. Les chiffres comparatifs pour 1972 ne fourniraient donc pas d'indication valable

Rapport des vérificateurs

Aux actionnaires de BM-RT Ltée

Nous avons examiné le bilan de BM-RT Ltée au 31 décembre 1973 et l'état du revenu et des bénéfices non répartis, et l'état de provenance et d'utilisation des fonds pour l'exercice terminé à cette date. Notre examen a comporté une revue générale des procédés comptables ainsi que les sondages des registres comptables et autres preuves à l'appui que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances.

A notre avis, ces états financiers présentent fidèlement la situation financière de BM-RT Ltée au 31 décembre 1973 et les résultats de son exploitation ainsi que la provenance et l'utilisation de ses fonds pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux principes comptables généralement reconnus, lesquels ont été appliqués de la même manière qu'au cours de la période précédente.

Montréal, le 14 janvier 1974

Riddell, Stead & Cie
Comptables agréés

BM-RT^{LTÉE}

Administration

J. F. Close	Premier vice-président, Investissements spéciaux, Compagnie Trust Royal.
J. A. Whitney	Vice-président à la direction, Crédit et Investissements, Banque de Montréal.
J. T. Beckerleg	Directeur, compagnies associées, Banque de Montréal.
R. T. LaPrairie	Vice-président divisionnaire, Finances, Compagnie Trust Royal.
W. L. Lund	Directeur principal, Valeurs mobilières, Banque de Montréal.
A. Purdy	Vice-président, Hypothèques et services de placement immobilier, Compagnie Trust Royal.
G. N. Scott	Premier vice-président à la direction et premier directeur général, Banque de Montréal.
E. A. Wickens	Vice-président et trésorier, Compagnie Trust Royal.

Direction

J. F. Close	<i>Président du conseil</i>	Premier vice-président, Investissements spéciaux, Compagnie Trust Royal.
J. A. Whitney	<i>Président</i>	Vice-président à la direction, Crédit et Investissements, Banque de Montréal.
J. F. Cliff	<i>Trésorier</i>	Vice-président et comptable en chef, Banque de Montréal.
A. V. L. Mills	<i>Secrétaire</i>	Secrétaire, Compagnie Trust Royal.
E. Hume	<i>Trésorier adjoint</i>	Directeur de comptabilité des compagnies associées, Banque de Montréal.
K. M. Laidley	<i>Secrétaire adjoint</i>	Conseiller juridique adjoint, Compagnie Trust Royal.
