

---

**TD** Realty Investments

---

# 1980 Annual Report

---



Adviser: The Toronto-Dominion Bank

**TRUSTEES\***

**Gordon E. Arnell**, Calgary  
*President,*  
 Dover Park Development  
 Corporation Ltd.

**H. Clark Bentall**, Vancouver  
*Chairman of the Board,*  
 Dominion Construction  
 Company Limited

**William D. Clarkson**, Toronto  
*General Manager, Mortgages,*  
 The Toronto-Dominion Bank

**Philip H. Davies**, Toronto  
*President and Chief Operating Officer,*  
 G & B Automated Equipment Limited

**Gordon C. Gray**, Toronto  
*Chairman and Chief Executive Officer,*  
 A. E. LePage Limited

**Alan B. Hockin**, Toronto  
*Executive Vice-President, Investments,*  
 The Toronto-Dominion Bank

**Frederick A. M. Huycke, Q.C.**, Toronto  
*Partner, Osler, Hoskin & Harcourt,*  
 Barristers and Solicitors

**C. Patrick Keeley**, Toronto  
 Retired; until December 31, 1973,  
*Vice-Chairman,*  
 McLeod Young Weir Limited

**Robert W. Korthals**, Toronto  
*Chairman, TD Realty Investments,*  
*Executive Vice-President and*  
*Chief General Manager,*  
 The Toronto-Dominion Bank

**André Marcil, O.C.**, Montreal  
*Retired Chairman of the Board,*  
 The Montreal City and District  
 Savings Bank

**H. Keith Morley**, Toronto  
*Chairman and Chief Executive Officer,*  
 Costain Limited

**William C. Poole**, Toronto  
*President and General Manager,*  
 TD Realty Investments,  
*Vice-President,*  
 The Toronto-Dominion Bank

**David A. B. Steel**, Toronto  
*Vice-President and Director,*  
 McLeod Young Weir Limited

**Neil R. Wood**, Toronto  
*Vice-Chairman and President,*  
 The Cadillac Fairview  
 Corporation Limited

**OFFICERS\***

Robert W. Korthals, *Chairman*  
 William C. Poole, *President and General Manager*  
 Mervyn L. Wales, *Assistant General Manager*  
 Arch J. H. McLean, *Superintendent*  
 Norman R. Roth, *Treasurer*  
 Arthur W. Hutton, *Comptroller*  
 R. V. Peter Eagan, *Secretary*

**PORTFOLIO MANAGEMENT PERSONNEL\***

Frances-Marie L. Almeida  
 Ross F. J. Armstrong  
 James A. Grindlay  
 Ronan J. Grogan  
 Arch J. H. McLean  
 David T. McMahon  
 Susan I. Peck  
 John F. Taylor

**Mailing Address**  
 TD Realty Investments  
 P. O. Box 143  
 Toronto-Dominion Centre  
 Toronto, Ontario  
 M5K 1H1  
 416-866-5377

**Securities Listings**  
 Montreal Stock Exchange  
 Toronto Stock Exchange  
 Vancouver Stock Exchange

**Unit Registrar & Transfer Agent**  
 Canada Permanent Trust Company  
 Toronto, Ontario

**Auditors**  
 Deloitte Haskins & Sells  
 Toronto, Ontario

**FINANCIAL HIGHLIGHTS**

FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31	1980	1979
<b>FOR THE YEAR</b>		
Earnings available for distribution	\$ 9,336,000	\$ 9,373,000
Average number of units outstanding	<u>3,097,334</u>	2,892,644
Per trust unit:		
Net income after appropriations	\$3.01	\$3.24
Income distributions	<u>\$3.01</u>	\$3.22
Return on unitholders' equity	<u>12.6%</u>	13.9%
<b>AT YEAR END</b>		
Investment commitments:		
Funded	\$250,116,000	\$218,194,000
Unfunded	<u>50,412,000</u>	55,923,000
Total	<u>\$300,528,000</u>	\$274,117,000
<b>MARKET PRICE* OF UNITS AND DISTRIBUTIONS PAID</b>		
	Unit Price	
	High	Low
Quarter Ending	1980	Distributions Declared and Paid for The Quarter
December 31**	\$23 <sup>7</sup> / <sub>8</sub>	\$22 <sup>1</sup> / <sub>4</sub>
September 30	25	22 <sup>3</sup> / <sub>4</sub>
June 30	25 <sup>1</sup> / <sub>4</sub>	21 <sup>5</sup> / <sub>8</sub>
March 31	25 <sup>7</sup> / <sub>8</sub>	22
	<u>\$3.01</u>	<u>.87</u>
	1979	
December 31**	\$25 <sup>7</sup> / <sub>8</sub>	\$22 <sup>1</sup> / <sub>4</sub>
September 30	27 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	24
June 30	27 <sup>3</sup> / <sub>8</sub>	26 <sup>1</sup> / <sub>8</sub>
March 31	27	25 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>
	<u>\$3.22</u>	<u>.85</u>

\*Market price according to Toronto Stock Exchange.

\*\*Distribution paid in January to December 31 unitholders.

## PRESIDENT'S REPORT

Nineteen Eighty was a year of great challenge to those financing real estate. Attempts were made by governments to curb inflationary pressures partially through dramatically higher interest rates but an unsatisfactory level of inflation continues and it remains to be seen whether the policy has been effective.

Despite the uncertainties created by the volatility of interest costs, the Trust achieved a record level of portfolio commitments at year end, recording \$250 million in funded loans and \$50 million commitments awaiting funding. Because of narrowing spreads and margins, earnings did not keep pace and at \$9.3 million were similar to the previous year. Distributions per Trust unit for 1980 reflect the full impact of over \$10 million in 1972 Participating Subordinated Notes converted into Trust units during 1979. Therefore, while the net income for both years was similar, distributions per unit decreased from \$3.22 in 1979 to \$3.01 in 1980. We would of course, have preferred to report improved earnings per unit but consider the operating results for the year to be quite satisfactory in a very difficult market.

The increase of \$32 million in outstanding investments resulted from a reduction in principal repayments compared to 1979. Borrowers were unable to arrange fixed rate mortgages at sufficiently attractive rates to justify prepaying loans with the Trust. It is likely this condition will continue into 1981, which should help us maintain the portfolio at existing levels. Conversely, interest rate margins have narrowed markedly during the year and this trend is not likely to be reversed until demand for funds stiffens sharply through a more buoyant economy.

At the time of issue of the September 30, 1980, quarterly statement, three groups of loans were declared non-current. One group, to a shopping centre developer, has since been regularized and the mortgage principal reduced to the point where we are now adequately secured. The loans which were declared non-accrual in prior years, commencing at about \$6 million, have been reduced to \$2.8 million and full liquidation of the principal plus unpaid interest is expected this year. New loans totalling about \$2.3 million to another

group of borrowers, became non-current during the year and legal steps have been taken to realize upon our security in order that the properties may be offered for sale. A loss of principal of up to \$800,000 is possible although every effort will be made to liquidate the security without a loss.

We advised a year ago that for all practical purposes, the Trust was out of the fixed rate mortgage market. The high cost of gathering funds dictates that this policy continues. During the year, mortgage loans tied to floating interest rates increased from 52% to 63%. As virtually all new loans are committed at floating rates, this ratio will continue to rise. This alteration to lending practice has resulted in a change of mix in the Trust's portfolio, increasing the ratio of loans involving a somewhat higher degree of risk. While the Trust since its inception has been active in this type of lending, higher and more volatile interest rates require increased diligence on the part of the Adviser to maintain quality.

Once again, we have to report a clouded outlook for the coming year. High interest rates result in increasing burdens on real estate owners and developers and we expect this to remain unchanged in the foreseeable future. Several lenders who traditionally have advanced funds on a fixed rate basis are unable to find an outlet for their funds and have entered the Trust's normal market. With lower and more stable gathering costs, it now appears that competition from this source is likely to increase, resulting in further erosion of our margins. In spite of these negatives, we have managed to maintain our market share through aggressive lending policies.

A special word of commendation is due each member of the Adviser's staff who has worked diligently on your behalf, and to the Trustees, each of whom has made a significant contribution. 1980 was a most difficult period and to all of them, my sincerest appreciation for a job well done.



William C. Poole  
*President and General Manager*  
 February 4, 1981

## **NATURE OF THE TRUST AND OPERATIONS**

### **GENERAL**

TD Realty Investments, an unincorporated trust, was established in June 1972 as Canada's first real estate investment trust ("REIT"). The Trust operates as a diversified mortgage financing intermediary which enables investors to participate in a professionally managed and leveraged portfolio of mortgage loans and other real estate investments.

The objective of the Trust is to develop a portfolio of mortgage and real estate investments for its unitholders that will meet three fundamental requirements:

- 1) quality security,
- 2) a satisfactory rate of return, and
- 3) long term capital appreciation.

### **TRUST UNITS AND INCOME DISTRIBUTION POLICY**

Units of the Trust which are purchased and sold through investment dealers are readily marketable as they are traded on the Toronto, Montreal, and Vancouver Stock Exchanges similar to corporate shares. The units are currently eligible under the Income Tax Act of Canada as investments for registered retirement savings plans, registered retirement income funds, deferred profit sharing plans, and registered home ownership savings plans.

The Trust considers that it has conducted its affairs so as to qualify as a "Unit Trust" and a "Mutual Fund Trust" under the Income Tax Act of Canada. The Trust is not taxed on that portion of its taxable income which is paid or payable to unitholders. The Trust distributes 100% of its taxable income through quarterly payments to its unitholders. Income distributions received by unit-holders for 1980 were interest income for tax purposes of the unitholders and therefore not eligible for the dividend tax credit. Such distributions are eligible for the \$1,000 interest, dividends, and capital gains deduction.

### **MANAGEMENT**

The Trust is managed by a Board of elected Trustees who collectively have extensive experience in all aspects of real estate and finance.

The Trust receives investment and financial advice from its Adviser which, since the inception of the Trust, has been The Toronto-Dominion Bank. The Adviser has made available to the Trust the services of its mortgage, property

development and credit personnel. The Trust benefits from investment opportunities generated by the Adviser through its branch network and through the many associations it has developed over the years as the banker for builders and developers. In formulating and implementing its capital management policies, the Trust also benefits from the Adviser's knowledge of capital markets.

### **INVESTMENT POLICY**

Within the limitations of the Declaration of Trust and Ontario Securities Commission policy, the Trustees vary the mix of maturities, floating interest rate component, types, geographic diversity and amounts of mortgage, real estate equity and other investments in the light of changes in economic conditions and other relevant factors. In response to market conditions the Trust's lending policy continues to be selective and emphasis has been primarily placed on commitments stipulating floating rates of interest. The Trust's investment policies and their methods of implementation may be altered in the future as new investment forms are developed.

The following is representative of the types of loans and investments the Trust seeks:

#### **Residential Mortgages:**

The Trust intends that residential mortgages will continue to be held in its portfolio. Such loans may be either N.H.A. or conventional mortgage loans on single or multiple family units of all types. To date, the single family housing mortgages have been purchased in blocks from the Adviser.

#### **Mortgage Loans on Income-Producing Property:**

Loans have been made to provide term mortgage financing on a broad range of commercial and industrial properties, such as shopping centres, office buildings, warehouses, manufacturing facilities, apartments and hotels. These investments are secured by first mortgages on the properties with loan to value ratios normally up to 75%, but ratios in excess of this figure will be considered if either the excess is insured, the financial responsibility of the parties concerned is undoubted, or the property itself has special characteristics which tend to enhance its long term value.

## NATURE OF THE TRUST AND OPERATIONS (continued)

### **Development Mortgage Loans:**

Medium term loans will be made to assist financing the acquisition of unimproved land and the cost of converting it into serviced lots where we are satisfied the lots can be brought to market within a relatively short time and a market exists for the finished product.

### **Construction Mortgage Loans:**

By itself and in conjunction with the Trust's Adviser, TD Realty Investments is actively participating in construction loans on numerous types of developments including residential, commercial and industrial properties.

### **Standing Loans:**

This is a medium term mortgage financing against newly completed projects and is designed to give the developer a period of time to lease the premises and arrange long term financing based on economic values. Developers are often anxious to "mature" their investments before seeking term mortgage commitments and in conjunction with construction mortgage loans, the Trust can play an imaginative and useful financing role.

### **Wrap-Around Loans:**

The Trust is prepared to make investments in wrap-around mortgages when a property's value justifies making an additional loan subject to an outstanding prior mortgage and when it is not possible or desirable to retire the prior encumbrance. The principal amount of the wrap-around loan is equal to the outstanding balance under the prior mortgage and the amount of new money required and normally, as holder of the wrap-around mortgage, the Trust would assume responsibility for payments required under the prior encumbrance.

### **Second Mortgage Loans:**

As with wrap-around mortgages, the Trust is prepared to grant a second mortgage when a property's value justifies an additional encumbrance and when it is not possible or desirable to retire the prior mortgage.

### **Real Estate Equity Investments:**

The Trust seeks equity investments in real estate projects which show promising income-producing capabilities.

The diversification as to type of the Trust's total investment commitments as at December 31 for the last three years has been as follows:

	1980	1979	1978
Commercial	<b>50.5%</b>	48.8%	42.9%
Industrial	<b>19.6</b>	18.2	16.9
Land and development	<b>16.6</b>	17.5	22.1
Residential	<b>13.3</b>	15.5	18.1

The geographic diversification of the Trust's total investment commitments as at December 31 over the last three years has been as follows:

	1980	1979	1978
Ontario	<b>61.1%</b>	61.3%	66.9%
Alberta	<b>15.9</b>	14.6	11.7
British Columbia	<b>13.9</b>	14.3	10.3
Quebec	<b>.7</b>	4.7	5.2
Manitoba	<b>.6</b>	3.1	1.9
Saskatchewan	<b>.7</b>	.8	.6
Atlantic Provinces	<b>1.6</b>	.7	2.8
Northwest Territories	<b>.5</b>	.5	.6

### **TDRI LIMITED**

The Trust conducts its debt borrowings through TDRI Limited (the "Company"). The debt issued by the Company is a qualified investment under certain federal and provincial acts including the Canadian and British Insurance Companies Act (Canada) whereas securities including trust units issued directly by the Trust do not so qualify. The Financing Agreement between the Trust and the Company provides that the Company's business is limited to the borrowing of funds and the lending of these funds to the Trust, when and as requested by the Trust. These "back-to-back" borrowings by the Trust from the Company are on terms and conditions substantially similar to the borrowings of the Company.

## FIVE YEAR FINANCIAL REVIEW OPERATING RESULTS

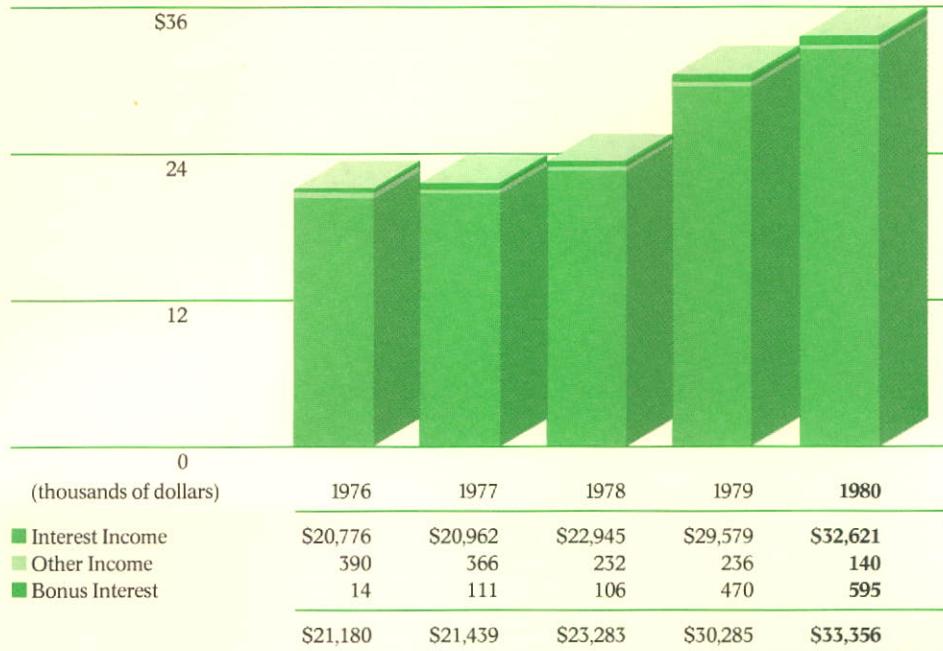
**FIGURE ONE**

Total revenue for 1980 increased by 10% over 1979. The two main factors contributing to this gain were a 5% increase in average investments outstanding during the year, and an increase in the average bank prime rate from 12.8% in 1979 to 14.4% during 1980.

The increase in the average prime rate directly effects the gross yield from 63% of the Trust's mortgage loans, whose rates are subject to adjustment with changes in the bank prime rate.

These two positive influences were partially offset by a narrowing of the margin over bank prime rate for the overall floating rate portfolio.

**TOTAL REVENUE (millions of dollars)**



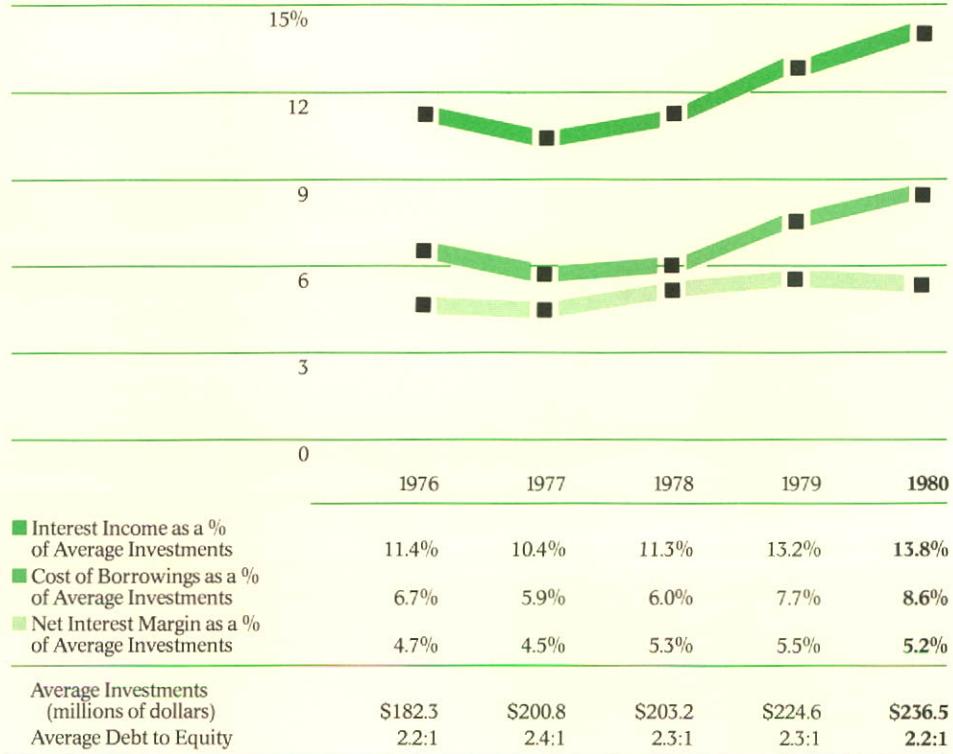
**FIGURE TWO**

Net interest margin as a percentage of average investments is the difference between interest income (exclusive of bonus interest) and interest costs divided by average investments.

Net interest margins are a function of interest rate spread and average investments outstanding.

Although the average investments outstanding during the year increased by \$12 million, higher borrowing costs continued to depress interest rate spreads, resulting in a decrease of the net interest margin from 5.5% in 1979 to 5.2% during 1980.

**NET INTEREST MARGIN AS A % OF AVERAGE INVESTMENTS**



## FIVE YEAR FINANCIAL REVIEW

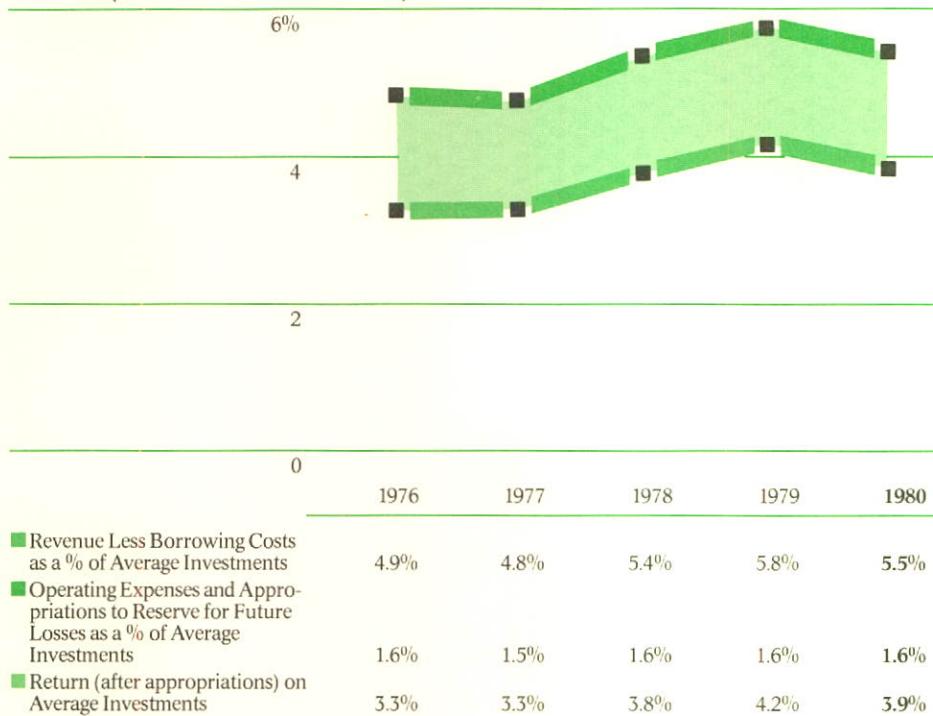
### OPERATING RESULTS

#### FIGURE THREE

Explanations for variances over the last five years of revenue less borrowing costs as a percentage of average investments, can be derived from the preceding two charts and accompanying commentary (Figures 1 and 2).

The major operating expenses are the advisory fee and the provision for losses. Commentary on the general nature of these expenses appears at Notes 1(b) and 1(d), respectively, to the consolidated financial statements. With the commencement in 1976 of the establishment of an allowance for losses and a reserve for future losses, the operating expenses and appropriations of the Trust have remained fairly constant as a percentage of average investments.

#### RETURN (AFTER APPROPRIATIONS) ON AVERAGE INVESTMENTS

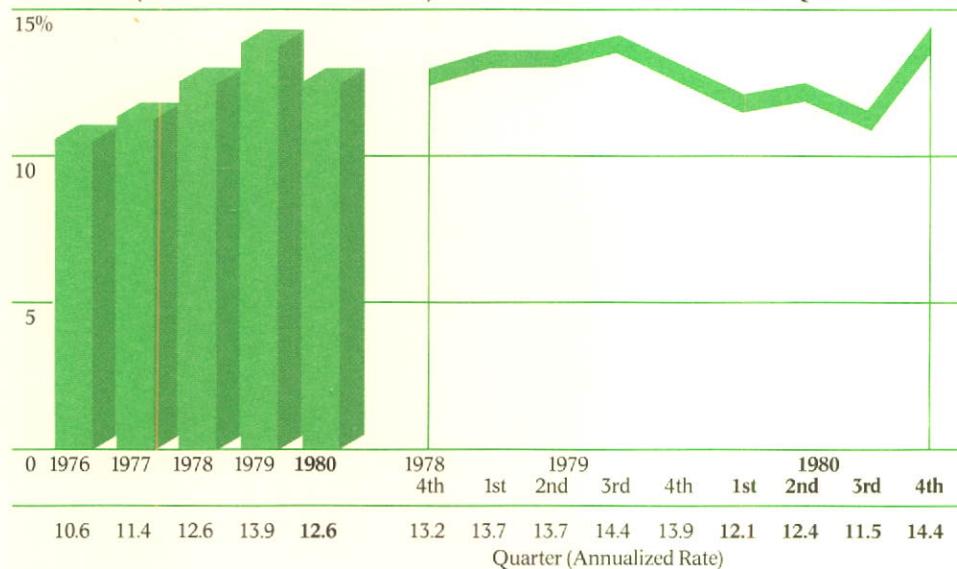


#### FIGURE FOUR

The Trust's return (after appropriations) on average unitholders' equity decreased from 13.9% to 12.6% during the year. For the last five years, the Trust's return on equity has been greater than 10½%.

Return on average equity is the product of both return on assets and leverage of debt to equity.

#### RETURN (AFTER APPROPRIATIONS) ON AVERAGE UNITHOLDERS' EQUITY



## FIVE YEAR FINANCIAL REVIEW OPERATING RESULTS

**FIGURE FIVE**

Income distributions per trust unit declared to the unitholders in 1980 were \$3.01, a decrease of 6.5% compared to 1979.

The income per trust unit in 1980 was \$3.01 (7% decrease) based on the weighted average number of trust units outstanding during the year of 3,097,334 (7% increase).

Figures for income distributions per trust unit and net income per trust unit differ because the former is based on the number of units outstanding on the distribution record date, whereas the latter is based on the weighted average number of trust units outstanding during the year.

**INCOME DISTRIBUTIONS DECLARED  
AND NET INCOME AFTER APPROPRIATIONS—PER TRUST UNIT**



**FIGURE SIX**

**QUARTERLY RESULTS OF OPERATIONS** (unaudited)

(thousands of dollars)

	1980				1979			
	Quarter Ended				Quarter Ended			
	Dec. 31	Sept. 30	June 30	March 31	Dec. 31	Sept. 30	June 30	Mar. 31
Revenue	\$8,743	\$7,775	\$8,828	\$8,010	\$7,634	\$8,058	\$7,522	\$7,071
Borrowing costs	5,052	4,696	5,587	4,909	4,303	4,628	4,354	4,042
Total revenue less borrowing costs	3,691	3,079	3,241	3,101	3,331	3,430	3,168	3,029
Operating expenses	989	928	947	912	830	956	891	908
Net income available for distribution	\$2,702	\$2,151	\$2,294	\$2,189	\$2,501	\$2,474	\$2,277	\$2,121

**PER TRUST UNIT:**

Net income	87¢	69¢	74¢	71¢	79¢	87¢	78¢	80¢
Income distributions	87¢	72¢	72¢	70¢	82¢	85¢	80¢	75¢

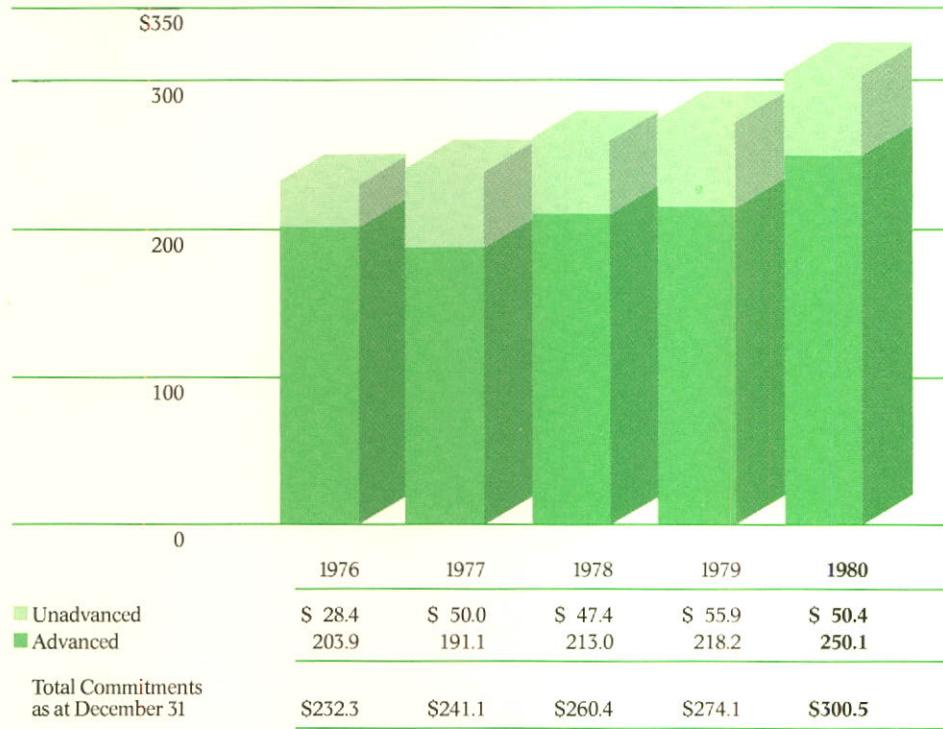
## FIVE YEAR FINANCIAL REVIEW

### ASSETS AND LIABILITIES

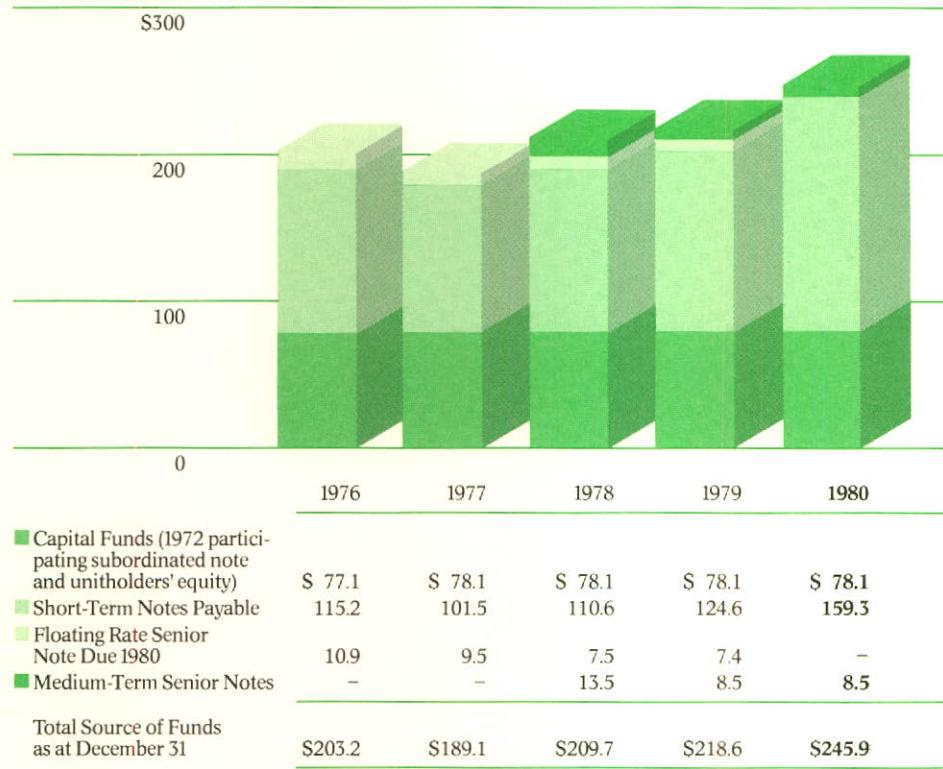
**FIGURE SEVEN**

During 1980, advanced and total investment commitments increased by 14.6% and 9.6%, respectively, from 1979 to reach the highest year-end levels in the history of the Trust.

The schedule to the financial statements outlines the nature of the Trust's investment commitments.

**INVESTMENT COMMITMENTS** (millions of dollars)**FIGURE EIGHT**

On October 15, 1980, the Floating Rate Senior Note matured and was repaid. The amount outstanding of \$7 million along with the \$32 million increase in funded investments was funded by reducing cash and short term deposits by \$4 million and increasing commercial paper by \$35 million.

**SOURCE OF FUNDS** (millions of dollars)

## FIVE YEAR STATISTICAL REVIEW

	1980	1979	1978	1977	1976
<b>POSITION AT YEAR END</b>					
Mortgage and other real estate investments (Thousands of Dollars):					
Advanced portion	\$ 250,116	\$ 218,194	\$ 212,986	\$ 191,100	\$ 203,860
Unadvanced portion	50,412	55,923	47,399	49,993	28,434
Total commitments	\$ 300,528	\$ 274,117	\$ 260,385	\$ 241,093	\$ 232,294
Borrowings and Capital Funds (Thousands of Dollars):					
Short-term notes payable	\$ 159,258	\$ 124,638	\$ 110,601	\$ 101,458	\$ 115,249
Floating rate senior note due 1980	—	7,329	7,434	9,471	10,882
Medium-term senior notes	8,500	8,500	13,500	—	—
Capital Funds:					
1972 participating subordinated note	3,741	4,865	15,647	19,110	19,453
Unitholders' equity	74,390	73,266	62,484	59,021	57,684
	\$ 245,889	\$ 218,598	\$ 209,666	\$ 189,060	\$ 203,268
Number of trust units outstanding	3,109,034	3,064,074	2,632,794	2,494,274	2,442,523
Number of unitholders	7,734	8,208	8,441	8,477	8,382
Unitholders' equity per trust unit	\$23.93	\$23.91	\$23.73	\$23.66	\$23.62
<b>RESULTS FOR THE YEAR</b>					
(Thousands of Dollars):					
Revenue	\$ 33,356	\$ 30,285	\$ 23,283	\$ 21,439	\$ 21,180
Expenses:					
Short-term borrowing costs	18,193	14,267	9,273	8,994	9,099
Interest on-participating subordinated note	397	855	1,626	1,915	1,954
–floating rate senior note	846	935	741	901	1,180
–medium-term senior notes	808	1,270	598	—	—
Advisory fee	2,403	2,304	2,105	1,892	1,716
Provision for losses	798	758	641	577	—
Other	575	523	600	423	611
Total expenses	24,020	20,912	15,584	14,702	14,560
Net income	9,336	9,373	7,699	6,737	6,620
Appropriations to reserve for future losses	—	—	—	43	565
Income available for distribution	\$ 9,336	\$ 9,373	\$ 7,699	\$ 6,694	\$ 6,055
Per trust unit:					
Net income	\$3.01	\$3.24	\$2.96	\$2.73	\$2.72
Appropriations to reserve for future losses	—	—	—	.02	.23
Net income after appropriations	\$3.01	\$3.24	\$2.96	\$2.71	\$2.49
Income distributions	\$3.01	\$3.22	\$2.95	\$2.70	\$2.48
Average number of trust units outstanding during year	3,097,334	2,892,644	2,600,529	2,470,719	2,432,116
<b>RETURNS AND MARGINS</b>					
Average interest margin*	5.2%	5.5%	5.3%	4.5%	4.7%
Average debt to equity ratio	2.2:1	2.3:1	2.3:1	2.4:1	2.2:1
Return on average investments	3.9%	4.2%	3.8%	3.3%	3.3%
Return on average unitholders' equity	12.6%	13.9%	12.6%	11.4%	10.6%

\*Exclusive of bonus interest.

**CONSOLIDATED STATEMENT  
OF INCOME AND  
UNDISTRIBUTED INCOME**

FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 1980 (with prior year's figures for comparison)

	(Thousands of Dollars)	1980	1979
<b>REVENUE:</b>			
Interest on investments	\$33,216	\$30,049	
Other revenue	140	236	
Total revenue	33,356	30,285	
<b>EXPENSES:</b>			
Short-term borrowing costs	18,193	14,267	
Interest on:			
Medium-term senior notes	808	1,270	
Floating rate senior note	846	935	
Participating subordinated note	397	855	
Total borrowing costs (Note 1(c))	20,244	17,327	
Advisory fee (Note 1(b))	2,403	2,304	
Mortgage servicing fees (Note 1(b))	295	293	
Provision for losses (Note 1(d))	798	758	
Trustee fees and expenses	54	51	
Other	226	179	
Total expenses	24,020	20,912	
NET INCOME FOR THE YEAR (Note 1(f))	9,336	9,373	
<b>UNDISTRIBUTED INCOME</b>			
AT BEGINNING OF THE YEAR	200	200	
	9,536	9,573	
INCOME DISTRIBUTIONS	9,336	9,373	
UNDISTRIBUTED INCOME AT END OF THE YEAR	\$ 200	\$ 200	
<b>PER TRUST UNIT:</b>			
Net income (Note 6(a))	\$3.01	\$3.24	
Income distributions	\$3.01	\$3.22	

See notes to consolidated financial statements.

**CONSOLIDATED  
BALANCE SHEET**

AS AT DECEMBER 31, 1980 (with prior year's figures for comparison)

	(Thousands of Dollars)	1980	1979
<b>ASSETS:</b>			
Investments—at cost—see attached Schedule	\$250,116	\$218,194	
Allowance for losses (Note 1(d))	(2,774)	(1,976)	
	<b>247,342</b>	216,218	
Cash and short-term deposits	874	4,865	
Interest and other receivables	2,948	2,550	
	<b>TOTAL</b>	<b>\$251,164</b>	<b>\$223,633</b>
<b>LIABILITIES:</b>			
Short-term notes payable	\$159,258	\$124,638	
Medium-term senior notes (Note 2)	8,500	8,500	
Floating rate senior note due 1980 (Note 3)	—	7,329	
Accounts payable and accrued expenses	2,449	2,197	
Refundable commitment fees	125	330	
Income distribution payable	2,701	2,508	
	<b>Total liabilities</b>	<b>173,033</b>	<b>145,502</b>
<b>CAPITAL FUNDS:</b>			
1972 participating subordinated note (Note 4)	3,741	4,865	
Equity:			
Trust units (Note 5)	73,582	72,458	
Undistributed income	200	200	
Reserve for future losses (Note 1(d))	608	608	
	<b>Total capital funds</b>	<b>78,131</b>	<b>78,131</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>\$251,164</b>	<b>\$223,633</b>

On behalf of the Trustees:

R. W. Korthals, *Trustee*

W. C. Poole, *Trustee*

See notes to consolidated financial statements.

**CONSOLIDATED STATEMENT  
OF CHANGES  
IN FINANCIAL POSITION**

FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 1980 (with prior year's figures for comparison)

	(Thousands of Dollars)	1980	1979
<b>SOURCE OF FUNDS:</b>			
Net income for the year	\$ 9,336	\$ 9,373	
Add—non-cash item—provision for losses	798	758	
	10,134	10,131	
Mortgage principal repayments	57,815	99,532	
Proceeds from issue of trust units	1,124	10,782	
Short-term borrowings—net	34,620	14,037	
Reduction in cash and short-term deposits	3,991	—	
Total funds provided	\$107,684	\$134,482	
<b>APPLICATION OF FUNDS:</b>			
Mortgage loans and other real estate investments	\$ 89,737	\$104,740	
Reduction of medium-term borrowings	—	5,000	
Income distributions	9,336	9,373	
Repayment of floating rate senior note due 1980	7,329	105	
Reduction of 1972 participating subordinated note	1,124	10,782	
Increase in cash and short-term deposits	—	4,042	
Other—net	158	440	
Total funds applied	\$107,684	\$134,482	

See notes to consolidated financial statements.

**AUDITORS' REPORT**

To the Unitholders of  
TD Realty Investments:

We have examined the consolidated balance sheet of TD Realty Investments as at December 31, 1980 and the consolidated statements of income and undistributed income and of changes in financial position for the year then ended. Our examination was made in accordance with generally accepted auditing standards, and accordingly included such tests and other procedures as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion, these consolidated financial statements present fairly the financial position of the Trust as at

December 31, 1980 and the results of its operations and the changes in its financial position for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.

DELOITTE HASKINS & SSELLS  
Chartered Accountants

Toronto, Ontario  
January 20, 1981

**CONSOLIDATED SCHEDULE  
OF INVESTMENT  
PORTFOLIO**

AS AT DECEMBER 31, 1980  
(Thousands of Dollars)

Nature of Investment	Estimated Weighted Average Yield (Advanced Portion)	Investment Commitments			Total		
		Advanced Portion	Unadvanced Portion				
<b>First Mortgages:</b>							
Completed properties:							
Residential-N.H.A.	11.4%	\$ 13,657	\$ -	\$ 13,657			
- Conventional	12.4	4,076	-	4,076			
Commercial	15.8	73,753	1,535	75,288			
Industrial	13.6	33,225	1,000	34,225			
Construction:							
Residential	20.1	2,548	11,582	14,130			
Commercial	19.8	32,996	15,696	48,692			
Industrial	20.1	10,399	5,431	15,830			
Land and development	18.1	20,296	5,628	25,924			
<b>Junior Mortgages:</b>							
Completed properties:							
Residential	15.7	8,066	-	8,066			
Commercial	18.5	20,529	6,172	26,701			
Industrial	14.9	3,886	300	4,186			
Construction:							
Commercial	20.5	580	528	1,108			
Industrial	20.0	4,093	-	4,093			
Land and development	20.4	16,844	2,540	19,384			
Equity Participation	-	40	-	40			
	<u>17.0%</u>	<u>244,988</u>	<u>50,412</u>	<u>295,400</u>			
<b>Non-accrual Mortgage Loans (see Note 4 below)</b>							
		5,128	-	5,128			
Total investment portfolio-1980		\$250,116	\$50,412	\$300,528			
Total investment portfolio-1979		\$218,194	\$55,923	\$274,117			

1. The advanced portion of the loans matures as follows:

1981	-\$84,259,000
1982	-\$45,862,000
1983	-\$52,581,000
1984	-\$46,361,000
1985	-\$13,274,000
1986 and thereafter	-\$ 7,739,000

2. 63% of the advanced portion of the loans have rates which are subject to adjustments with changes in the bank prime rate or the Trust's short-term borrowing costs.

3. Certain loans carry rights to bonus interest based on profits or rentals. Average yields do not include the bonus interest provided for in these loans.

4. Interest on the non-accrual mortgage loans is recorded as income only when paid. As at December 31, 1980, interest of \$928,000 was unpaid.

Mortgages outstanding from one group of borrowers totalled \$2.8 million. During 1980, these mortgage loans were reduced by principal repayments of \$265,000 and interest was paid on a current basis at the full interest rate. Full repayment of the principal and interest on these mortgages is anticipated during 1981.

Mortgages aggregating \$2.3 million were outstanding from a second borrower as at December 31, 1980. Legal action has been taken so that the Trust may realize on the collateral involved. Present conditions indicate that there may be limited recovery of interest, and a loss of principal up to \$800,000 could be incurred in liquidating these mortgage loans. This amount has been included in the allowance for losses as at December 31, 1980.

## NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

### 1. OPERATING AND ACCOUNTING POLICIES

#### a) The Trust:

TD Realty Investments is a trust created pursuant to a declaration of trust made in Toronto, Ontario. Certain related activities were carried on previously by a wholly-owned subsidiary company whose equity is consolidated in these financial statements.

#### b) The Adviser:

The Toronto-Dominion Bank is under contract to provide investment and financial advice and administrative and accounting services to the Trust and its subsidiary. Under these contracts, the Bank receives a monthly fee not in excess of 1/12 of 1% of the cost of the investment portfolio and an amount not in excess of 25% of fees received with respect to commitments or guarantees. The fees received are subject to certain limitations based on other expenses incurred by the Trust, (including mortgage servicing fees), average net assets, net income and average invested assets of the Trust. Of the mortgage servicing fees, \$293,000 was paid to the adviser.

#### c) Financing:

Under the terms of a financing agreement between TDRI Limited and the Trust, TDRI Limited has undertaken to limit its business to the borrowing of funds and the lending of these funds to the Trust on substantially similar terms and conditions, when and as requested by the Trust. The Trust reimburses TDRI Limited for certain expenses incurred in connection with these operations.

#### d) Allowance for Losses and Reserve for Future Losses:

To date, no investments of the Trust have been written off.

The Trust establishes on its investment portfolio an allowance for losses which is provided for by charges against income. This allowance, which totals \$2,774,000 at December 31, 1980, includes a component in respect of possible losses on specific investments and a component for possible losses not yet specifically identified.

In addition, a reserve in the amount of \$608,000 for possible future investment losses has been appropriated from undistributed income.

It is intended that the allowance and the reserve in aggregate will not exceed 1.5% of eligible assets (1.4% at December 31, 1980).

#### e) Income Recognition:

The Trust ceases accruing interest on any loan where more than ninety days' interest is in arrears or such lesser period as may be deemed appropriate, unless satisfactory arrangements have been made to provide for payment in full of both principal and interest.

DECEMBER 31, 1980

#### f) Income Tax Status:

The Trust considers that it has conducted its affairs so as to qualify as a "Unit Trust" and as a "Mutual Fund Trust" under the Income Tax Act of Canada. The Trust is not taxed on that portion of its taxable income which is paid or payable to unitholders. The Trustees have declared an income distribution to unitholders of record on December 31, 1980 of all the taxable income of the Trust for 1980, less amounts already distributed in respect of 1980. Accordingly, no provision for income taxes on the income of the Trust has been made in these financial statements. No income tax has been provided for with respect to the subsidiary company which has been inactive during 1980.

### 2. MEDIUM-TERM SENIOR NOTES:

The medium-term senior notes mature as follows:

1981	-	\$3,500,000
1983	-	5,000,000
		<u>\$8,500,000</u>

### 3. FLOATING RATE SENIOR NOTE DUE 1980:

The floating rate senior note due 1980 matured on October 15, 1980, and interest thereon ceased as of that date.

### 4. 1972 PARTICIPATING SUBORDINATED NOTE:

The 1972 participating subordinated note, which matures on February 15, 1993, is unsecured and by its terms is declared to be subordinated, in certain circumstances, to future borrowings and guarantees. Interest is payable semi-annually at a fixed rate of 5.51% per annum, plus participating interest at a rate of up to 4.5% per annum based upon net revenue (excluding gains or losses on dispositions) after certain deductions. In certain circumstances, the note is subject to prepayment in whole or in part.

### 5. TRUST UNITS:

The beneficial interest provided for in the Declaration of Trust is divided into trust units without par value and the number of trust units authorized to be issued is 12,000,000.

The 1972 debentures of TDRI Limited, totalling \$3,741,000 at December 31, 1980, are guaranteed by the Trust, and are convertible at the option of the holder into trust units on the basis of one trust unit for each \$25 principal amount of debentures. During 1980, \$1,124,000 of the 1972 debentures were converted into 44,960 trust units, thereby increasing the number of trust units outstanding as at December 31, 1980, to 3,109,034 compared to 3,064,074 as at December 31, 1979.

### 6. EARNINGS PER TRUST UNIT:

a) Earnings per trust unit are calculated to give effect to the average equity employed by the Trust and, accordingly, are based on the weighted average number of trust units outstanding during the year—3,097,334 in 1980 and 2,892,644 in 1979.

b) If all the debentures referred to in Note 5 which totalled \$4,865,000 at January 1, 1980 had been converted as of that date, the fully diluted 1980 earnings per trust unit would have been \$2.99.

### 7. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES:

In addition to the unadvanced portion of the commitments disclosed in the Schedule, the Trust is contingently liable through its indirect equity interest in Toronto Eaton Centre for \$5,559,000 representing its 2% share of the estimated completed cost of the centre.

### 8. LINES OF CREDIT:

The Trust has available unused lines of bank credit amounting to \$50,000,000 at December 31, 1980.

---

# Les Placements Immobiliers TD

---

## Rapport Annuel 1980

---

**FIDUCIAIRES\***

**Gordon E. Arnell**, Calgary,  
*président,*  
 Dover Park  
 Development Corporation Ltd.

**H. Clark Bentall**, Vancouver,  
*président du conseil,*  
 Dominion Construction  
 Company Limited

**William D. Clarkson**, Toronto,  
*directeur général,*  
*Service des prêts hypothécaires,*  
 Banque Toronto-Dominion

**Philip H. Davies**, Toronto,  
*président et chef de l'exploitation,*  
 G & B Automated Equipment Limited

**Gordon C. Gray**, Toronto,  
*président du conseil et*  
*chef de la direction,*  
 A. E. LePage Limited

**Alan B. Hockin**, Toronto,  
*vice-président exécutif, Placements,*  
 Banque Toronto-Dominion

**Frederick A.M. Huycke, c.r.**, Toronto,  
*associé,*  
 Osler, Hoskin & Harcourt, avocats

**C. Patrick Keeley**, Toronto,  
 retraité; jusqu'au 31 décembre 1973,  
*vice-président du conseil,*  
 McLeod Young Weir Limited

**Robert W. Korthals**, Toronto,  
*président du conseil,*  
 Les Placements Immobiliers TD,  
*vice-président exécutif et*  
*directeur général en chef,*  
 Banque Toronto-Dominion

**André Marcil, O.C.**, Montréal,  
*président du conseil, retraité,*  
 La Banque d'Épargne de la Cité et  
 du District de Montréal

**H. Keith Morley**, Toronto,  
*président du conseil et*  
*chef de la direction,*  
 Costain Limited

**William C. Poole**, Toronto,  
*président et directeur général,*  
 Les Placements Immobiliers TD,  
*vice-président,*  
 Banque Toronto-Dominion

**David A.B. Steel**, Toronto,  
*vice-président et administrateur,*  
 McLeod Young Weir Limited

**Neil R. Wood**, Toronto,  
*vice-président du conseil et président,*  
 The Cadillac Fairview  
 Corporation Limited

**DIRIGEANTS\***

Robert W. Korthals, *président du conseil*  
 William C. Poole, *président et directeur général*  
 Mervyn L. Wales, *directeur général adjoint*  
 Arch J.H. McLean, *directeur principal*  
 Norman R. Roth, *trésorier*  
 Arthur W. Hutton, *contrôleur*  
 R.V. Peter Eagan, *secrétaire*

**PERSONNEL DE GESTION DU PORTEFEUILLE\***

Frances-Marie L. Almeida  
 Ross F.J. Armstrong  
 James A. Grindlay  
 Ronan J. Grogan  
 Arch J.H. McLean  
 David T. McMahon  
 Susan I. Peck  
 John F. Taylor

**Adresse postale**  
 Les Placements Immobiliers TD  
 C.P. 143  
 Centre Toronto-Dominion  
 Toronto (Ontario)  
 M5K 1H1  
 416-866-5377

**Titres cotés**  
 Bourse de Montréal  
 Bourse de Toronto  
 Bourse de Vancouver

**Agent comptable des registres**  
**et des transferts d'unités**  
 Canada Permanent Trust Company  
 Toronto (Ontario)

**Vérificateurs**  
 Deloitte Haskins & Sells  
 Toronto (Ontario)

**POINTS SAILLANTS**

DES EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE	1980	1979
--	------	------

**DE L'EXERCICE**

Bénéfices à répartir	\$ 9 336 000	\$ 9 373 000
Nombre moyen d'unités en circulation	3 097 334	2 892 644
Par unité de fiducie:		
Bénéfice net, compte tenu des affectations	\$3,01	\$3,24
Bénéfices répartis	\$3,01	\$3,22
Rendement de l'avoir des détenteurs d'unités	12,6%	13,9%

**À LA FIN DE L'EXERCICE**

Engagements de placements:

Capitalisés	\$250 116 000	\$218 194 000
Non capitalisés	50 412 000	55 923 000
Total	\$300 528 000	\$274 117 000

**COURS DU MARCHÉ\* DES UNITÉS ET BÉNÉFICES RÉPARTIS ET VERSÉS**

Trimestre terminé	Cours des unités		
	le plus élevé	le plus bas	Bénéfices répartis et versés
le 31 décembre**	\$23 <sup>7</sup> / <sub>8</sub>	\$22 <sup>1</sup> / <sub>4</sub>	\$ ,87
le 30 septembre	25	22 <sup>3</sup> / <sub>4</sub>	,72
le 30 juin	25 <sup>3</sup> / <sub>4</sub>	21 <sup>5</sup> / <sub>8</sub>	,72
le 31 mars	25 <sup>3</sup> / <sub>8</sub>	22	,70
			\$3,01
1979			
le 31 décembre**	\$25 <sup>3</sup> / <sub>8</sub>	\$22 <sup>1</sup> / <sub>4</sub>	\$ ,82
le 30 septembre	27 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	24	,85
le 30 juin	27 <sup>3</sup> / <sub>8</sub>	26 <sup>1</sup> / <sub>8</sub>	,80
le 31 mars	27	25 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	,75
			\$3,22

\*Cours du marché à la Bourse de Toronto.

\*\*Bénéfices répartis et versés en janvier aux détenteurs d'unités inscrits le 31 décembre.

## RAPPORT DU PRÉSIDENT

L'année 1980 a été particulièrement difficile pour les financiers du secteur de l'immobilier. Nos gouvernants ont bien essayé de réfréner en partie la poussée inflationniste au moyen d'une hausse spectaculaire des taux d'intérêt, mais elle se maintient toujours à un niveau inquiétant et il reste à voir si les politiques gouvernementales en viendront à bout.

En dépit des incertitudes que cause l'instabilité des frais d'intérêt, les engagements de la Fiducie ont atteint un nouveau record à la fin de l'exercice; les prêts capitalisés s'établissaient alors à \$250 millions, tandis que les engagements non capitalisés s'élevaient à \$50 millions. En raison du rétrécissement des marges, le bénéfice n'a pas suivi la cadence et il demeure pratiquement inchangé en regard de l'exercice précédent, soit \$9,3 millions. En 1980, les bénéfices répartis par unité de fiducie se sont vivement ressentis de la conversion en unités de fiducie, en 1979, d'une somme d'au-delà de \$10 millions, relativement au billet participant subordonné de 1972. De ce fait et bien que le bénéfice net des deux exercices soit sensiblement le même, les bénéfices répartis ont diminué pour passer de \$3,22 en 1979 à \$3,01 en 1980. Certes, nous aurions nettement préféré vous faire part d'une hausse des bénéfices par unité; toutefois, nous sommes très satisfaits des résultats d'exploitation de l'exercice, vu les graves difficultés que doit affronter le marché.

L'augmentation de \$32 millions des placements en cours découle d'une diminution des remboursements en capital, comparativement à 1979. Les emprunteurs n'ont pas réussi à contracter des emprunts hypothécaires à des taux assez attrayants pour justifier le remboursement anticipé de leurs emprunts à la Fiducie. Il semble que cette situation continuera de prévaloir en 1981, ce qui devrait nous aider à maintenir notre portefeuille à son niveau actuel. En revanche, les marges d'intérêt ont rétréci considérablement au cours de l'exercice et cette tendance persistera vraisemblablement tant que les demandes de fonds ne se seront pas raffermies au sein d'une économie plus vigoureuse.

Dans notre rapport trimestriel du 30 septembre 1980, nous signalions l'existence de trois groupes d'emprunts sur lesquels l'intérêt n'est plus couru. Dans le premier cas, l'emprunteur est un promoteur de centre commercial qui, depuis, a vu à régulariser la situation; la somme en capital de l'hypothèque a ainsi diminué et nous sommes maintenant en possession d'une garantie adéquate. Quant aux emprunts dont nous faisions mention au cours des exercices antérieurs, soit quelque \$6 millions à l'origine, ils sont passés à \$2,8 millions et le remboursement intégral du capital et de l'intérêt arriéré devrait avoir lieu au cours du présent exercice. Pendant le dernier exercice, l'intérêt a cessé de courir sur de nouveaux prêts consentis à un autre groupe d'emprunteurs, lesquels totalisent environ \$2,3 millions; des poursuites judiciaires ont été entamées afin de nous permettre de réaliser notre garantie et de mettre en vente les biens immobiliers en cause. Il peut s'ensuivre une perte de capital allant jusqu'à \$800 000, même si nous entendons déployer tous les efforts pour liquider sans perte la garantie.

Il y a un an, nous vous signalions que la Fiducie se trouvait à toutes fins pratiques hors du marché des prêts hypothécaires à taux fixe. Le coût élevé de la mobilisation de capitaux nous force à maintenir cette ligne de conduite. Au cours de l'exercice, les prêts hypothécaires à taux flottant ont été portés de 52% à 63%. Comme la quasi-totalité des nouveaux prêts sont consentis à des taux flottants, cette tendance persistera. Cette dérogation à notre ligne d'action en matière de prêts a entraîné la modification du portefeuille de la Fiducie, accroissant par là la proportion de prêts comportant des risques un peu plus élevés. Même si les activités de la Fiducie ont toujours été centrées autour de ce genre de prêts depuis sa création, la hausse et l'instabilité croissantes des taux d'intérêt obligent le Conseiller à faire preuve d'une diligence accrue pour assurer la qualité des placements.

Cette fois encore, les perspectives pour la prochaine année sont plutôt sombres. Les taux d'intérêt élevés représentent une charge de plus en plus lourde pour les promoteurs immobiliers et les propriétaires et nous n'entrevoyons aucun

changement dans un avenir prévisible. Plusieurs prêteurs qui, de tout temps, octroyaient des prêts à taux fixe n'arrivent plus à placer leurs fonds et ils livrent concurrence à la Fiducie. Il semble que le nombre des concurrents de ce genre ira en augmentant en raison de frais moins élevés et plus stables pour réunir des capitaux, ce qui aura pour effet de comprimer davantage nos marges. En dépit de ces facteurs négatifs, nous avons réussi à conserver notre part du marché au moyen de lignes de conduite dynamiques en matière de prêts.

En conclusion, je tiens à faire l'éloge du personnel du Conseiller qui a mis toute son ardeur à la tâche et à remercier chacun des fiduciaires pour leur précieuse collaboration. Nous avons vécu des moments difficiles en 1980, et je désire exprimer à tous et à chacun ma plus vive satisfaction d'un travail bien fait.

*Le président et directeur général,*

William C. Poole

le 4 février 1981

## GÉNÉRALITÉS

Les Placements Immobiliers TD est une fiducie non constituée en société par actions qui a été créée en juin 1972. Il s'agit là de la première fiducie canadienne de placement immobilier (REIT). La Fiducie joue, au moyen d'un éventail de placements hypothécaires diversifiés, un rôle d'intermédiaire auprès des investisseurs en leur permettant de participer à un portefeuille de prêts hypothécaires et autres placements immobiliers géré par des professionnels et doté d'un effet spéculatif accru.

La Fiducie s'est fixé comme objectif de constituer un portefeuille de placements hypothécaires et immobiliers à l'intention de ses détenteurs d'unités en vue de satisfaire à trois exigences fondamentales, à savoir

- 1) une garantie sûre
- 2) un taux de rendement satisfaisant
- 3) une plus-value de capital à long terme

## LIGNE DE CONDUITE EN MATIÈRE D'UNITÉS DE FIDUCIE ET DE RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

Les unités de fiducie achetées et vendues par l'entremise des courtiers en valeurs mobilières constituent des titres négociables aux bourses de Toronto, Montréal et Vancouver, tout comme s'il agissait d'actions de compagnies. En vertu de la Loi canadienne de l'impôt sur le revenu, les unités sont admissibles au titre de placement, relativement aux régimes enregistrés d'épargne-retraite, aux fonds enregistrés de revenu de retraite, aux régimes de participation différée aux bénéfices et aux régimes enregistrés d'épargne-logement.

La Fiducie estime avoir géré ses affaires de manière à être reconnue comme une "fiducie d'investissement à participation unitaire" et une "fiducie de fonds mutuel", selon la Loi canadienne de l'impôt sur le revenu. Ainsi, la Fiducie n'est pas imposée sur la partie de son revenu imposable versée ou à verser aux détenteurs d'unités. La Fiducie répartit la totalité de son bénéfice entre les détenteurs d'unités, au moyen de versements trimestriels. Aux fins de l'impôt sur le revenu, les bénéfices versés en 1980 aux détenteurs d'unités représentaient un revenu d'intérêt et ne sont donc pas admissibles au crédit d'impôt pour dividendes; ils donnent toutefois droit à l'exemption de \$1 000 concernant l'intérêt, les dividendes et les gains en capital.

## GESTION

La Fiducie est gérée par un conseil de fiduciaires élus qui mettent en commun une vaste expérience des secteurs immobiliers et financiers, à tous les points de vue.

En matière de crédit et de placement, la Fiducie fait appel à son Conseiller, la Banque Toronto-Dominion, qui n'a cessé de jouer ce rôle depuis la création de la Fiducie. Le Conseiller met en outre à la disposition de la Fiducie le personnel de ses services de prêts hypothécaires, d'aménagements immobiliers et de crédit. Grâce au vaste réseau de succursales du Conseiller et aux multiples relations qu'il a su, au fil des années, établir avec les constructeurs et les promoteurs, la Fiducie est en mesure de profiter d'un grand nombre d'occasions de réaliser des placements avantageux. Au moment d'élaborer et de mettre en oeuvre sa ligne d'action en matière de gestion de capitaux, la Fiducie tire également parti des connaissances du Conseiller, en ce qui concerne le marché des capitaux.

## PRATIQUES D'INVESTISSEMENT

Sous réserve des restrictions imposées par la Déclaration de fiducie et les règlements de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario, les fiduciaires tiennent compte de l'évolution de la situation économique et d'autres facteurs connexes pour varier l'ensemble des échéances et des composantes du taux d'intérêt flottant, le genre, la répartition géographique et le montant des prêts hypothécaires, des titres de participation dans l'immobilier ainsi que des autres placements. En raison des conditions du marché, la Fiducie continue de faire preuve de minutie dans le choix des prêts qu'elle consent et elle met l'accent sur les engagements stipulant des taux d'intérêt flottants. La Fiducie est à même de réviser et de modifier, dans un avenir plus ou moins éloigné, sa ligne de conduite en matière d'investissement ainsi que les méthodes qu'elle utilise pour leur mise en oeuvre, au fur et à mesure que de nouveaux modes d'investissement verront le jour.

Voici les genres de prêts et de placements auxquels s'intéresse la Fiducie.

## Hypothèques domiciliaires

La Fiducie entend continuer à maintenir des hypothèques domiciliaires dans son portefeuille. Ces prêts peuvent être reliés à des hypothèques conventionnelles ou à des hypothèques régies par la L.N.H. et porter sur des habitations unifamiliales ou des maisons à logements multiples de tous genres. Jusqu'ici, les hypothèques domiciliaires portant sur des maisons unifamiliales ont été acquises en bloc du Conseiller.

## Hypothèques portant sur des immeubles de rapport

Des prêts ont été consentis pour permettre le financement d'une vaste gamme d'immeubles commerciaux et industriels, comme des centres commerciaux, des édifices à bureaux, des entrepôts, des usines, des tours d'habitation et des hôtels. Ces placements sont garantis par des hypothèques de premier rang et le prêt ne doit normalement pas dépasser 75% de la valeur de l'immeuble. Toutefois, les possibilités de consentir un prêt plus élevé seront étudiées lorsque l'excédent de ce ratio est assuré, que la solvabilité des parties en cause ne fait aucun doute ou que l'immeuble lui-même présente des caractéristiques exceptionnelles susceptibles d'accroître sa valeur à longue échéance.

## Prêts hypothécaires destinés à la mise en valeur

Des prêts à moyen terme seront consentis pour aider à financer l'acquisition de terrains en friche et le coût de viabilisation des lots, lorsque la Fiducie est persuadée que les lots peuvent être mis en vente dans un court laps de temps et qu'il existe des débouchés pour le produit fini.

## Prêts hypothécaires destinés à la construction

De sa propre initiative et en collaboration avec le Conseiller de la Fiducie, Les Placements Immobiliers TD participe activement à l'octroi de prêts destinés à la construction relativement à divers types de réalisations immobilières, y compris les ensembles domiciliaires, commerciaux et industriels.

## LA FIDUCIE ET SES ACTIVITÉS (suite)

### Prêts de soutien

Ce mode de financement à moyen terme vise les immeubles nouvellement parachevés et il est conçu de manière à laisser au promoteur le temps de louer les locaux et de prendre les dispositions nécessaires pour obtenir un prêt à long terme fondé sur des valeurs économiques. Les promoteurs sont souvent impatients de "rentabiliser" leur placement avant de chercher à contracter une hypothèque et la Fiducie peut, à l'aide des prêts destinés à la construction, jouer un rôle à la fois utile et créateur sur le plan financier.

### Prêts de regroupement

La Fiducie est disposée à investir dans des hypothèques intégrantes lorsque la valeur de l'immeuble justifie l'octroi d'un prêt supplémentaire assujetti à une hypothèque antérieure et qu'il n'est ni possible ni souhaitable de rembourser la première charge hypothécaire. La somme en capital du prêt de regroupement correspond au solde impayé de l'hypothèque antérieure ainsi qu'au montant du nouvel emprunt. Dans des circonstances normales, il appartiendrait à la Fiducie d'assumer, en qualité de titulaire de l'hypothèque intégrante, la responsabilité du remboursement de la charge antérieure.

### Prêts hypothécaires de second rang

Tout comme pour ce qui est des hypothèques intégrantes, la Fiducie est prête à octroyer une hypothèque de second rang lorsque la valeur de l'immeuble justifie une charge hypothécaire supplémentaire et qu'il n'est ni possible ni souhaitable de rembourser la charge antérieure.

### Titres de participation dans le secteur immobilier

La Fiducie cherche à investir, au moyen de titres de participation, dans des ensembles immobiliers jugés prometteurs sur le plan de la rentabilité.

Relativement aux trois derniers exercices, les engagements globaux de placements de la Fiducie au 31 décembre étaient répartis comme suit:

	1980	1979	1978
Secteur			
commercial	<b>50,5%</b>	48,8%	42,9%
Secteur industriel	<b>19,6</b>	18,2	16,9
Terrains et			
mise en valeur	<b>16,6</b>	17,5	22,1
Secteur			
résidentiel	<b>13,3</b>	15,5	18,1

Aux 31 décembre des trois derniers exercices, la répartition géographique des placements globaux de la Fiducie s'établissait comme suit:

	1980	1979	1978
Ontario	<b>61,1%</b>	61,3%	66,9%
Alberta	<b>15,9</b>	14,6	11,7
Colombie-			
Britannique	<b>13,9</b>	14,3	10,3
Québec	<b>5,7</b>	4,7	5,2
Manitoba	<b>,6</b>	3,1	1,9
Saskatchewan	<b>,7</b>	,8	,6
Provinces de			
l'Atlantique	<b>1,6</b>	,7	2,8
Territoires du			
Nord-Ouest	<b>,5</b>	,5	,6

### TDRI LIMITÉE

La Fiducie contracte des emprunts par l'entremise de TDRI Limitée (la "compagnie"). Le titre de dette émis par la compagnie est considéré comme un placement en vertu de certaines lois fédérales et provinciales, dont la Loi sur les compagnies d'assurance canadiennes et britanniques, alors que des titres directement émis par la Fiducie, comme c'est le cas des unités de fiducie, ne sont pas considérés comme tels. L'accord de financement intervenu entre la Fiducie et la compagnie prévoit que les activités de la compagnie doivent être limitées aux emprunts de fonds qui, par la suite, seront prêtés à la Fiducie lorsque cette dernière en exprimera le désir. Ces prêts complémentaires consentis par la compagnie à la Fiducie sont assujettis à des conditions sensiblement analogues à celles dont sont assortis les emprunts contractés par la compagnie.

# REVUE FINANCIÈRE DES CINQ DERNIERS EXERCICES RÉSULTATS D'EXPLOITATION

FIGURE 1

Le revenu global de 1980 a augmenté de 10% en regard de 1979. Deux facteurs principaux ont contribué à cette augmentation, soit un accroissement de 5% du nombre des placements moyens en cours durant l'exercice, et une majoration du taux préférentiel bancaire moyen qui est passé de 12,8% en 1979 à 14,4% en 1980.

L'augmentation du taux préférentiel moyen influe directement sur le rendement brut de 63% des prêts hypothécaires de la Fiducie, c'est-à-dire ceux dont les taux sont susceptibles de varier en fonction du taux préférentiel bancaire.

L'influence des deux facteurs d'augmentation du revenu a été partiellement affaiblie en raison d'un rétrécissement de la marge d'intérêt en regard du taux préférentiel bancaire relativement à l'ensemble du portefeuille de placements à taux flottant.

REVENU GLOBAL (en millions de dollars)

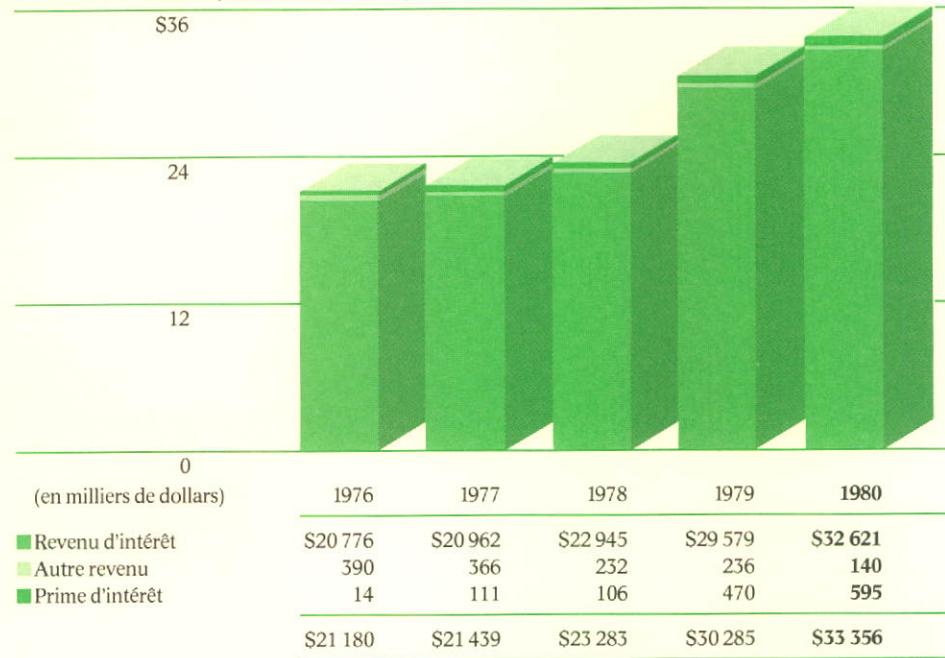


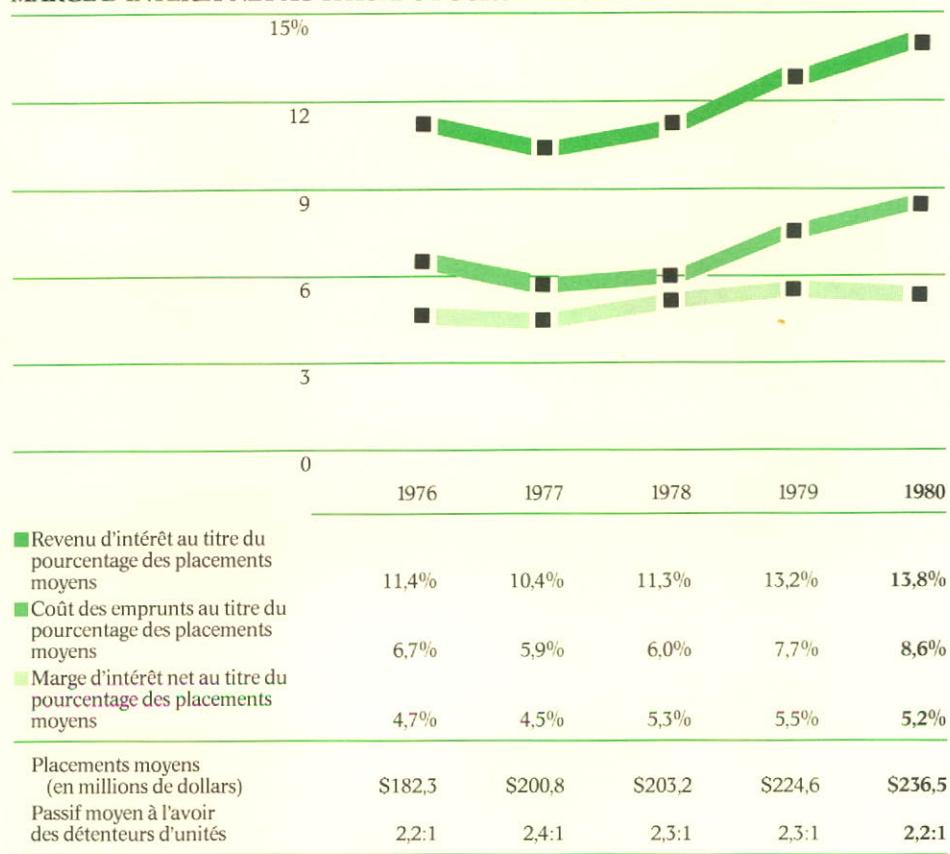
FIGURE 2

La marge d'intérêt net au titre du pourcentage des placements moyens représente la différence qui existe entre le revenu d'intérêt (à l'exclusion de la prime d'intérêt) et les frais d'intérêt, divisée par les placements moyens.

Les marges d'intérêt net sont fonction de l'écart des taux d'intérêt et des placements moyens en cours.

Bien que les placements moyens en cours durant l'exercice aient augmenté de \$12 millions, les coûts d'emprunt plus élevés continuent d'atténuer l'écart entre les taux d'intérêt, ce qui a pour résultat de diminuer la marge d'intérêt net qui passe de 5,5% en 1979 à 5,2% en 1980.

MARGE D'INTÉRÊT NET AU TITRE DU POURCENTAGE DES PLACEMENTS MOYENS



## REVUE FINANCIÈRE DES CINQ DERNIERS EXERCICES RÉSULTATS D'EXPLOITATION

FIGURE 3

En consultant les deux graphiques précédents ainsi que les remarques qui les accompagnent, on s'explique les écarts qui existent entre le revenu des cinq derniers exercices moins le coût des emprunts au titre du pourcentage des placements moyens (figures 1 et 2).

Les principaux frais d'exploitation représentent les honoraires du Conseiller et la provision pour pertes. Des explications sur la nature de ces frais sont données aux notes 1(b) et 1(d) qui accompagnent les états financiers consolidés. Depuis la constitution, en 1976, d'une provision pour pertes et d'une réserve pour pertes éventuelles, les frais d'exploitation et les affectations de la Fiducie sont demeurés à peu près stables, au titre du pourcentage des placements moyens.

RENDEMENT (COMPTE TENU DES AFFECTATIONS) DES PLACEMENTS MOYENS

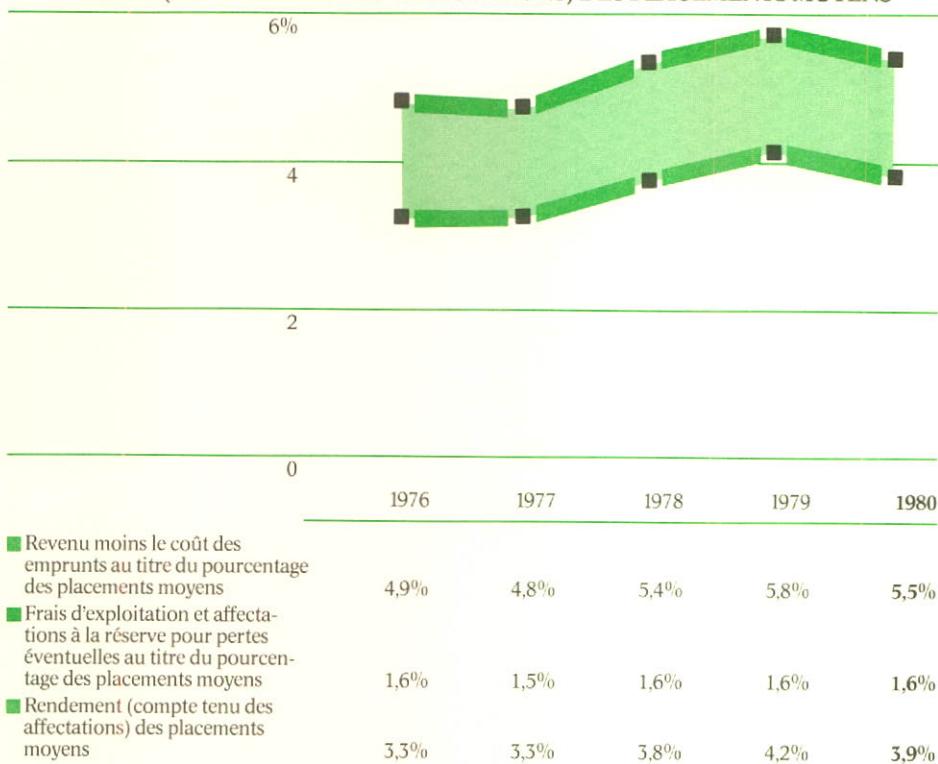
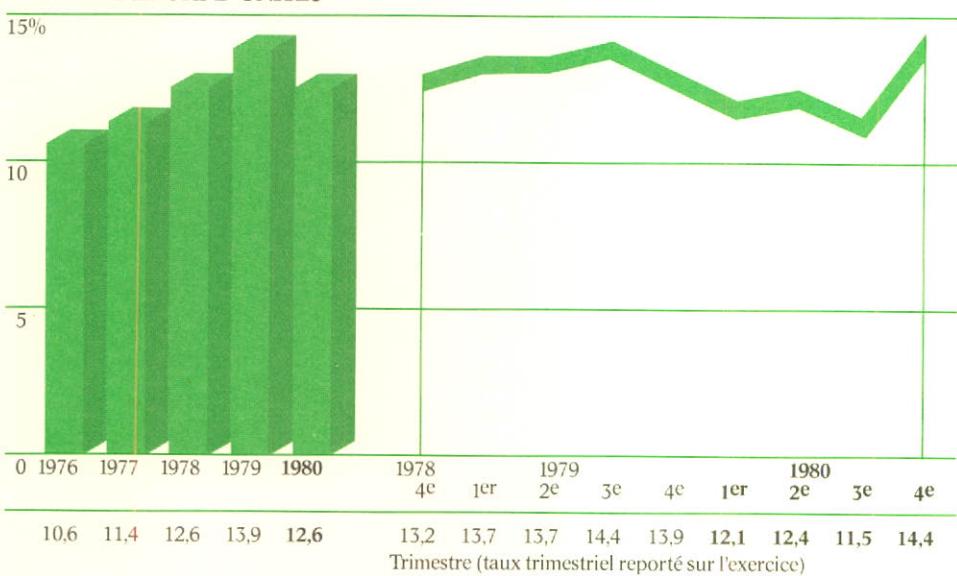


FIGURE 4

Le rendement (compte tenu des affectations) de l'avoir moyen des détenteurs d'unités de la Fiducie est passé de 13,9% à 12,6%, dans le courant de l'exercice. Au cours des cinq derniers exercices, le rendement de l'avoir de la Fiducie a été supérieur à 10½%.

Le rendement de l'avoir moyen représente à la fois le produit du rendement de l'actif et l'effet de l'évier de la dette en regard de l'avoir.

RENDEMENT (COMPTE TENU DES AFFECTATIONS) DE L'AVOIR MOYEN DES DÉTENTEURS D'UNITÉS



## REVUE FINANCIÈRE DES CINQ DERNIERS EXERCICES RÉSULTATS D'EXPLOITATION

FIGURE 5

Les bénéfices à répartir par unité de fiducie qui ont été déclarés en 1980 aux détenteurs d'unités ont atteint \$3,01, soit une diminution de 6,5% en regard de 1979.

Le bénéfice net par unité de fiducie a été de \$3,01 en 1980 (soit une diminution de 7%), d'après le nombre moyen pondéré des unités de fiducie en circulation au cours de l'exercice, soit 3 097 334 (une augmentation de 7%).

Les chiffres se rapportant aux bénéfices répartis et au bénéfice net par unité de fiducie diffèrent quelque peu, du fait que les premiers s'appuient sur le nombre d'unités en circulation à la date de la répartition, pendant que les autres se fondent sur le nombre moyen pondéré des unités de fiducie en circulation au cours de l'exercice.

### BÉNÉFICES À RÉPARTIR DÉCLARÉS ET BÉNÉFICE NET, COMPTE TENU DES AFFECTATIONS, PAR UNITÉ DE FIDUCIE

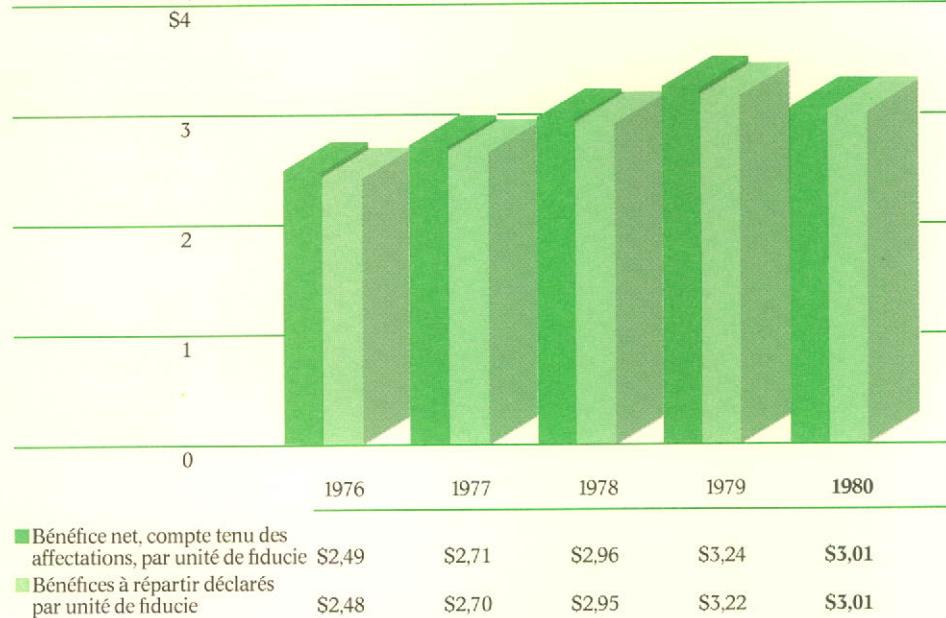


FIGURE 6

### RÉSULTATS D'EXPLOITATION TRIMESTRIELS (non vérifiés) (en milliers de dollars)

	1980				1979			
	Trimestres terminés les				Trimestres terminés les			
	31 déc.	30 sept.	30 juin	31 mars	31 déc.	30 sept.	30 juin	31 mars
Revenu	\$8 743	\$7 775	\$8 828	\$8 010	\$7 634	\$8 058	\$7 522	\$7 071
Coût des emprunts	5 052	4 696	5 587	4 909	4 303	4 628	4 354	4 042
Revenu global moins coût des emprunts	3 691	3 079	3 241	3 101	3 331	3 430	3 168	3 029
Frais d'exploitation	989	928	947	912	830	956	891	908
Bénéfice net à répartir	\$2 702	\$2 151	\$2 294	\$2 189	\$2 501	\$2 474	\$2 277	\$2 121
<b>PAR UNITÉ DE FIDUCIE:</b>								
Bénéfice net	87 cents	69 cents	74 cents	71 cents	79 cents	87 cents	78 cents	80 cents
Bénéfices répartis	87 cents	72 cents	72 cents	70 cents	82 cents	85 cents	80 cents	75 cents

## REVUE FINANCIÈRE DES CINQ DERNIERS EXERCICES ACTIF ET PASSIF

FIGURE 7

En 1980, la partie déboursée et les engagements globaux relatifs aux placements ont augmenté respectivement de 14,6% et de 9,6% en regard de 1979 pour atteindre en fin d'exercice un niveau sans précédent dans l'histoire de la Fiducie.

L'Annexe des états financiers décrit la nature des engagements relatifs aux placements de la Fiducie.

ENGAGEMENTS RELATIFS AUX PLACEMENTS (en millions de dollars)

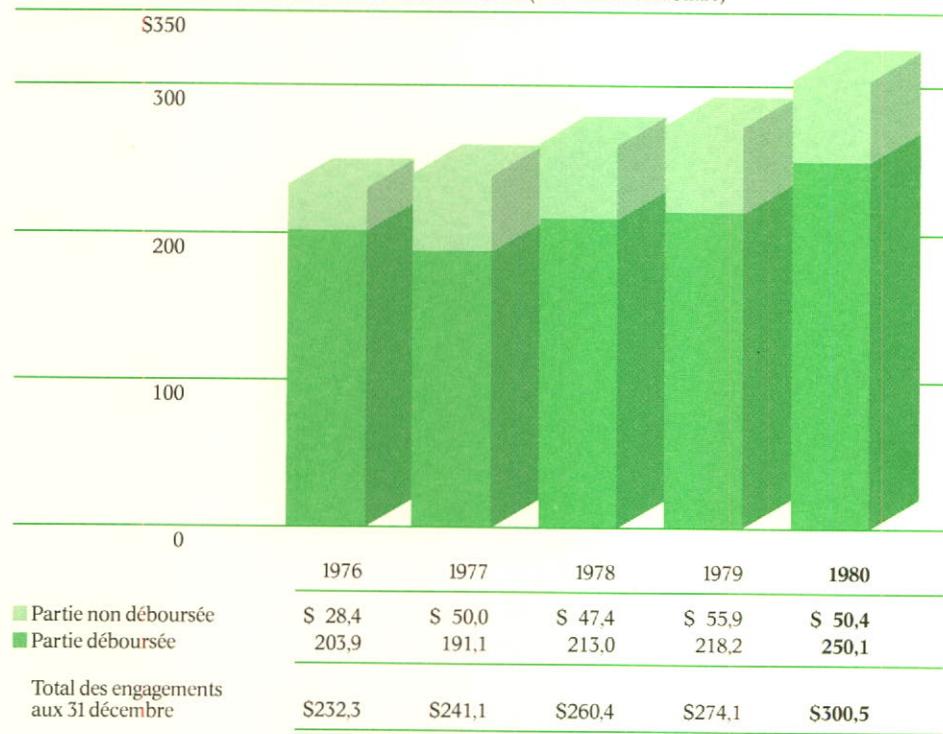
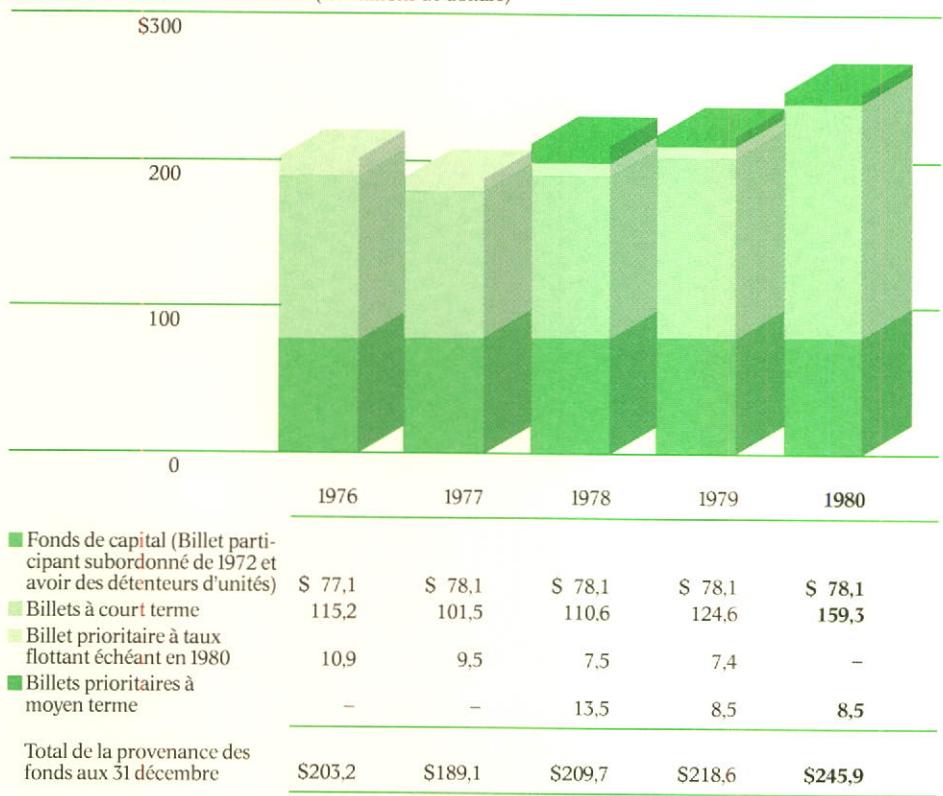


FIGURE 8

Le 15 octobre 1980, le billet prioritaire à taux flottant est arrivé à échéance et a été remboursé. La somme impayée, soit \$7 millions, de même que l'augmentation de \$32 millions des placements capitalisés, ont été financées au moyen d'une réduction de \$4 millions de l'encaisse et des dépôts à court terme ainsi que d'une augmentation de \$35 millions des effets de commerce.

PROVENANCE DES FONDS (en millions de dollars)



## APERÇU STATISTIQUE DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	1980	1979	1978	1977	1976
<b>SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE</b>					
Hypothèques et autres placements immobiliers (en milliers de dollars):					
Partie déboursée	\$ 250 116	\$ 218 194	\$ 212 986	\$ 191 100	\$ 203 860
Partie non déboursée	50 412	55 923	47 399	49 993	28 434
Total des engagements	<b>\$ 300 528</b>	<b>\$ 274 117</b>	<b>\$ 260 385</b>	<b>\$ 241 093</b>	<b>\$ 232 294</b>
Emprunts et fonds de capital (en milliers de dollars):					
Billets à court terme	\$ 159 258	\$ 124 638	\$ 110 601	\$ 101 458	\$ 115 249
Billet prioritaire à taux flottant échéant en 1980	–	7 329	7 434	9 471	10 882
Billets prioritaires à moyen terme	8 500	8 500	13 500	–	–
Fonds de capital:					
Billet participant subordonné de 1972	3 741	4 865	15 647	19 110	19 453
Avoir des détenteurs d'unités	74 390	73 266	62 484	59 021	57 684
	<b>\$ 245 889</b>	<b>\$ 218 598</b>	<b>\$ 209 666</b>	<b>\$ 189 060</b>	<b>\$ 203 268</b>
Nombre d'unités de fiducie en circulation	<b>3 109 034</b>	3 064 074	2 632 794	2 494 274	2 442 523
Nombre de détenteurs d'unités	7 734	8 208	8 441	8 477	8 382
Avoir des détenteurs d'unités par unité de fiducie	<b>\$23,93</b>	<b>\$23,91</b>	<b>\$23,73</b>	<b>\$23,66</b>	<b>\$23,62</b>
<b>RÉSULTATS DE L'EXERCICE</b>					
(en milliers de dollars):					
Revenu	\$ 33 356	\$ 30 285	\$ 23 283	\$ 21 439	\$ 21 180
Frais:					
Coût des emprunts à court terme	18 193	14 267	9 273	8 994	9 099
Intérêt sur-billet participant subordonné	397	855	1 626	1 915	1 954
– billet prioritaire à taux flottant	846	935	741	901	1 180
– billets prioritaires à moyen terme	808	1 270	598	–	–
Honoraires du Conseiller	2 403	2 304	2 105	1 892	1 716
Provision pour pertes	798	758	641	577	–
Divers	575	523	600	423	611
Total des frais	<b>24 020</b>	20 912	15 584	14 702	14 560
Bénéfice net	<b>9 336</b>	9 373	7 699	6 737	6 620
Affectations à la réserve pour pertes éventuelles	–	–	–	43	565
Bénéfices à répartir	<b>\$ 9 336</b>	<b>\$ 9 373</b>	<b>\$ 7 699</b>	<b>\$ 6 694</b>	<b>\$ 6 055</b>
Par unité de fiducie:					
Bénéfice net	\$3,01	\$3,24	\$2,96	\$2,73	\$2,72
Affectations à la réserve pour pertes éventuelles	–	–	–	,02	,23
Bénéfice net, compte tenu des affectations	<b>\$3,01</b>	<b>\$3,24</b>	<b>\$2,96</b>	<b>\$2,71</b>	<b>\$2,49</b>
Bénéfices répartis	<b>\$3,01</b>	<b>\$3,22</b>	<b>\$2,95</b>	<b>\$2,70</b>	<b>\$2,48</b>
Nombre moyen d'unités de fiducie en circulation au cours de l'exercice	<b>3 097 334</b>	2 892 644	2 600 529	2 470 719	2 432 116
<b>MARGES ET RENDEMENT</b>					
Marge moyenne d'intérêt*	5,2%	5,5%	5,3%	4,5%	4,7%
Ratio du passif moyen à l'avoir des détenteurs d'unités	2,2:1	2,3:1	2,3:1	2,4:1	2,2:1
Rendement des placements moyens	3,9%	4,2%	3,8%	3,3%	3,3%
Rendement de l'avoir moyen des détenteurs d'unités	12,6%	13,9%	12,6%	11,4%	10,6%

\*À l'exclusion de la prime d'intérêt.

**ÉTAT CONSOLIDÉ  
DES RÉSULTATS ET DES  
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS**

 DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 1980  
 (avec les chiffres de l'exercice précédent pour fin de comparaison)

	(en milliers de dollars)	1980	1979
<b>REVENU:</b>			
Intérêt sur placements	\$33 216	\$30 049	
Autres revenus	140	236	
Total du revenu	33 356	30 285	
<b>FRAIS:</b>			
Coût des emprunts à court terme	18 193	14 267	
Intérêt sur:			
Billets prioritaires à moyen terme	808	1 270	
Billet prioritaire à taux flottant	846	935	
Billet participant subordonné	397	855	
Coût total des emprunts (note 1(c))	20 244	17 327	
Honoraires du Conseiller (note 1(b))	2 403	2 304	
Frais d'administration des hypothèques (note 1(b))	295	293	
Provision pour pertes (note 1(d))	798	758	
Rétribution et dépenses des fiduciaires	54	51	
Divers	226	179	
Total des frais	24 020	20 912	
<b>BÉNÉFICE NET DE L'EXERCICE (note 1(f))</b>	<b>9 336</b>	<b>9 373</b>	
<b>BÉNÉFICES NON RÉPARTIS</b>			
AU DÉBUT DE L'EXERCICE	200	200	
<b>BÉNÉFICES RÉPARTIS</b>	<b>9 536</b>	<b>9 573</b>	
<b>BÉNÉFICES NON RÉPARTIS</b>			
À LA FIN DE L'EXERCICE	\$ 200	\$ 200	
<b>BÉNÉFICES PAR UNITÉ DE FIDUCIE:</b>			
Bénéfice net (note 6(a))	\$3,01	\$3,24	
Bénéfices répartis	\$3,01	\$3,22	

Voir les notes accompagnant les états financiers consolidés.

## BILAN CONSOLIDÉ

AU 31 DÉCEMBRE 1980 (avec les chiffres de l'exercice précédent pour fin de comparaison)

	(en milliers de dollars)	1980	1979
<b>ACTIF:</b>			
Placements – au coût – voir Annexe	\$250 116	\$218 194	
Provision pour pertes (note 1(d))	(2 774)	(1 976)	
	247 342	216 218	
Encaisse et dépôts à court terme	874	4 865	
Intérêt et autres créances	2 948	2 550	
<b>TOTAL</b>	<b>\$251 164</b>	<b>\$223 633</b>	
<b>PASSIF:</b>			
Billets à court terme exigibles	\$159 258	\$124 638	
Billets prioritaires à moyen terme (note 2)	8 500	8 500	
Billet prioritaire à taux flottant échéant en 1980 (note 3)	-	7 329	
Créditeurs et frais courus	2 449	2 197	
Frais d'engagement remboursables	125	330	
Bénéfices à répartir exigibles	2 701	2 508	
Total du passif	173 033	145 502	
<b>FONDS DE CAPITAL:</b>			
Billet participant subordonné de 1972 (note 4)	3 741	4 865	
Avoir:			
Unités de fiducie (note 5)	73 582	72 458	
Bénéfices non répartis	200	200	
Réserve pour pertes éventuelles (note 1(d))	608	608	
Total du fonds de capital	78 131	78 131	
<b>TOTAL</b>	<b>\$251 164</b>	<b>\$223 633</b>	

Au nom des fiduciaires,

R.W. Korthals, *fiduciaire*

W.C. Poole, *fiduciaire*

Voir les notes accompagnant les états financiers consolidés.

## ÉTAT CONSOLIDÉ DE L'ÉVOLUTION DE LA SITUATION FINANCIÈRE

DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 1980  
(avec les chiffres de l'exercice précédent pour fin de comparaison)

	(en milliers de dollars)	1980	1979
<b>PROVENANCE DES FONDS:</b>			
Bénéfice net de l'exercice	\$ 9 336	\$ 9 373	
Plus: poste hors caisse—provision pour pertes	798	758	
	10 134	10 131	
Remboursement du capital des hypothèques	57 815	99 532	
Produit de l'émission d'unités de fiducie	1 124	10 782	
Emprunts à court terme—nets	34 620	14 037	
Diminution de l'encaisse et des dépôts à court terme	3 991	—	
Total de la provenance des fonds	\$107 684	\$134 482	
<b>UTILISATION DES FONDS:</b>			
Prêts hypothécaires et autres placements immobiliers	\$89 737	\$104 740	
Diminution des emprunts à moyen terme	—	5 000	
Bénéfices répartis	9 336	9 373	
Remboursement du billet prioritaire à taux flottant échéant en 1980	7 329	105	
Diminution du billet participant subordonné de 1972	1 124	10 782	
Augmentation de l'encaisse et des placements à court terme	—	4 042	
Divers—net	158	440	
Total de l'utilisation des fonds	\$107 684	\$134 482	

Voir les notes accompagnant les états financiers consolidés.

## RAPPORT DES VÉRIFICATEURS

Aux détenteurs d'unités de  
Les Placements Immobiliers TD

Nous avons vérifié le bilan consolidé de Les Placements Immobiliers TD au 31 décembre 1980 ainsi que l'état consolidé des résultats et des bénéfices non répartis et l'état consolidé de l'évolution de la situation financière de l'exercice terminé à cette date. Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues, et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances.

À notre avis, ces états financiers consolidés présentent fidèlement la situation financière de la Fiducie au 31 décembre

1980 ainsi que les résultats de son exploitation et l'évolution de sa situation financière pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus, appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

DELOITTE HASKINS & SELLS  
Comptables agréés

Toronto (Ontario)  
le 20 janvier 1981

**ANNEXE CONSOLIDÉE  
DU PORTEFEUILLE  
DE PLACEMENTS**

Nature des placements	AU 31 DÉCEMBRE 1980 (en milliers de dollars)	Moyenne pondérée estimative du rendement (Partie déboursée)	Engagements de placements				
			Partie déboursée	Partie non déboursée	Total		
<b>Prêts hypothécaires de premier rang:</b>							
Immeubles parachevés:							
Résidentiels – L.N.H.	11,4%	\$ 13 657	\$ –	\$ 13 657			
– conventionnels	12,4	4 076	–	4 076			
Commerciaux	15,8	73 753	1 535	75 288			
Industriels	13,6	33 225	1 000	34 225			
Immeubles en construction:							
Résidentiels	20,1	2 548	11 582	14 130			
Commerciaux	19,8	32 996	15 696	48 692			
Industriels	20,1	10 399	5 431	15 830			
Terrains et mise en valeur	18,1	20 296	5 628	25 924			
<b>Prêts hypothécaires de second rang:</b>							
Immeubles parachevés:							
Résidentiels	15,7	8 066	–	8 066			
Commerciaux	18,5	20 529	6 172	26 701			
Industriels	14,9	3 886	300	4 186			
Immeubles en construction:							
Commerciaux	20,5	580	528	1 108			
Industriels	20,0	4 093	–	4 093			
Terrains et mise en valeur	20,4	16 844	2 540	19 384			
Titre de participation							
	–	40	–	40			
	<u>17,0%</u>	<u>244 988</u>	<u>50 412</u>	<u>295 400</u>			
<b>Prêts hypothécaires dont l'intérêt n'est plus couru (voir note 4 ci-après)</b>							
		5 128	–	5 128			
<b>Total du portefeuille de placements en 1980</b>							
		\$250 116	\$50 412	\$300 528			
<b>Total du portefeuille de placements en 1979</b>							
		\$218 194	\$55 923	\$274 117			

1. La partie déboursée des prêts vient à échéance comme suit:

1981	-\$84 259 000
1982	-\$45 862 000
1983	-\$52 581 000
1984	-\$46 361 000
1985	-\$13 274 000

1986 et années subséquentes – \$ 7 739 000

4. L'intérêt sur les prêts hypothécaires dont l'intérêt n'est pas couru n'est inscrit au titre de revenu qu'au moment où il est perçu. Au 31 décembre 1980, les intérêts arriérés atteignaient \$928 000.

Les prêts hypothécaires non remboursés, consentis à un groupe d'emprunteurs, s'élevaient à \$2,8 millions. En 1980, ces prêts ont diminué grâce à des remboursements en capital de \$265 000 et l'intérêt a été régulièrement payé au taux intégral. On prévoit que, au cours de 1981, le capital et l'intérêt de ces hypothèques seront remboursés en totalité.

Les prêts hypothécaires non remboursés, consentis à un second groupe d'emprunteurs, totalisaient \$2,3 millions au 31 décembre 1980. Des poursuites ont été engagées en vue de permettre à la Fiducie de récupérer la valeur de nantissement en cause. Les conjonctures actuelles semblent indiquer que l'intérêt ne sera pas entièrement recouvré; on prévoit que, lors du remboursement de ces prêts hypothécaires, la Fiducie subira une perte de capital pouvant atteindre \$800 000. Ce montant a été intégré à la provision pour pertes au 31 décembre 1980.

2. La partie déboursée des prêts est assujettie, dans une proportion de 65%, à des taux susceptibles d'être rajustés en fonction des modifications du taux préférentiel bancaire ou du coût des emprunts à court terme de la Fiducie.

3. Certains prêts ouvrent droit à une prime d'intérêt fondée sur les bénéfices ou les loyers. Le rendement moyen n'englobe pas la prime d'intérêt prévue par ces prêts.

## NOTES ACCOMPAGNANT LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

### 1. MODE D'EXPLOITATION ET CONVENTIONS COMPTABLES:

#### a) La Fiducie:

Les Placements Immobiliers TD est une fiducie créée en vertu d'une déclaration de fiducie faite à Toronto (Ontario). Certaines activités connexes étaient auparavant exercées par une filiale en propriété exclusive dont l'avoir est consolidé dans les présents états financiers.

#### b) Le Conseiller:

En vertu d'un contrat, la Banque Toronto-Dominion dispense à la Fiducie et à sa filiale des conseils en matière de placements et de financement, et met à leur disposition ses services comptables et administratifs. Aux termes de ces contrats, la Banque touche des honoraires mensuels ne dépassant pas 1/12% de la valeur du portefeuille de placements ainsi qu'une somme n'excédant pas 25% des honoraires touchés, relativement aux engagements ou aux garanties. Les honoraires sont assujettis à certaines restrictions fondées sur les autres frais engagés par la Fiducie (y compris les frais d'administration des hypothèques), l'actif net moyen, le bénéfice net et la moyenne de l'actif investi par la Fiducie. Une somme de \$293 000 a été versée au Conseiller au titre d'honoraires d'administration des hypothèques.

#### c) Le financement:

Conformément à un accord de financement intervenu entre TDRI Limitée et la Fiducie, TDRI Limitée s'est engagée à restreindre son activité à l'emprunt de fonds et à prêter ces mêmes fonds à la Fiducie selon des modalités essentiellement analogues, à la demande de cette dernière. La Fiducie rembourse TDRI Limitée de certains frais engagés relativement à ces activités.

#### d) Provision pour pertes et réserve pour pertes éventuelles:

Jusqu'ici, aucun des placements de la Fiducie n'a été radié.

La Fiducie se constitue une provision pour pertes relativement à son portefeuille de placements et impute la charge aux résultats. Cette provision, laquelle totalisait \$2 774 000 au 31 décembre 1980, tient compte des pertes possibles sur des placements déterminés et comporte une provision générale relativement aux autres placements.

De plus, une réserve s'élevant à \$608 000 pour pertes éventuelles sur les placements a été virée des bénéfices non répartis.

Il a été convenu que la provision et la réserve réunies n'excéderont pas 1,5% de l'actif admissible (1,4% au 31 décembre 1980).

#### e) Comptabilisation du revenu:

La Fiducie cesse de comptabiliser l'intérêt couru sur un prêt lorsque l'intérêt arriéré dépasse quatre-vingt-dix jours ou une période

31 DÉCEMBRE 1980

moindre selon qu'on le juge à propos, à moins que des dispositions convenables n'aient été prises pour assurer le remboursement intégral du capital et de l'intérêt.

#### f) Statut fiscal:

La Fiducie considère qu'elle a géré ses affaires de façon à être reconnue comme une "fiducie d'investissement à participation unitaire" et une "fiducie de fonds mutuels", en vertu de la Loi canadienne de l'impôt sur le revenu. La Fiducie n'est pas imposée sur la fraction de son revenu imposable versée ou à être versée à ses détenteurs d'unités. Les fiduciaires ont déclaré une répartition des bénéfices aux détenteurs d'unités immatriculés le 31 décembre 1980, relativement à la totalité du revenu imposable de la Fiducie pour 1980, moins les sommes déjà versées en ce qui concerne 1980. Par conséquent, aucune provision pour impôts n'a été constituée dans les présents états financiers, relativement au bénéfice de la Fiducie. On n'a pas pourvu aux impôts sur le revenu de la filiale, du fait que celle-ci n'a pas été exploitée activement au cours de 1980.

### 2. BILLETS PRIORITAIRES À MOYEN TERME:

Les billets prioritaires à moyen terme viennent à échéance comme suit:

1981	-	\$3 500 000
1983	-	<u>5 000 000</u>
		<u>\$8 500 000</u>

### 3. BILLET PRIORITAIRE À TAUX FLOTTANT ÉCHÉANT EN 1980:

Le billet prioritaire à taux flottant est venu à échéance le 15 octobre 1980; l'intérêt afférent a cessé de courir à cette date.

### 4. BILLET PARTICIPANT SUBORDONNÉ DE 1972:

Le billet participant subordonné de 1972, lequel arrivera à échéance le 15 février 1993, n'est pas garanti et, en vertu des conditions qui le régissent, est subordonné aux emprunts et aux garanties futurs, dans certaines circonstances. L'intérêt est payable semestriellement à un taux annuel fixe de 5,51%, plus l'intérêt participant à un taux allant jusqu'à 4,5% par année, calculé sur le bénéfice net (à l'exclusion des gains ou des pertes résultant d'aliénations), compte tenu de certaines déductions. Dans certains cas, le billet est assujetti à un remboursement par anticipation, en tout ou en partie.

### 5. UNITÉS DE FIDUCIE:

La participation prévue par la Déclaration de fiducie est divisée en unités de fiducie sans valeur nominale et le nombre des unités de fiducie autorisées pour émission est de 12 000 000.

Les débentures 1972 de TDRI Limitée, lesquelles totalisaient \$3 741 000 au 31 décembre 1980, sont garanties par la Fiducie et sont, au gré du détenteur, convertibles en unités de fiducie à raison d'une unité contre chaque tranche de \$25 de la somme en capital des débentures. En 1980, des débentures 1972 représentant une somme en capital de \$1 124 000 ont été converties en 44 960 unités de fiducie, ce qui porte le nombre d'unités de fiducie en circulation au 31 décembre 1980 à 3 109 034, en regard de 3 064 074 au 31 décembre 1979.

### 6. BÉNÉFICES PAR UNITÉ DE FIDUCIE:

a) Les bénéfices par unité de fiducie sont calculés en fonction de l'avoir moyen utilisé par la Fiducie et, par conséquent, sont fondés sur le nombre moyen pondéré des unités de fiducie en circulation au cours de l'exercice, soit 3 097 334 en 1980 et 2 892 644 en 1979.

b) Si la totalité des débentures dont fait mention la note 5, lesquelles totalisaient \$4 865 000 au 1er janvier 1980, avait été convertie à cette date, les bénéfices dilués par unité de fiducie pour 1980 auraient été de \$2,99.

### 7. ENGAGEMENTS ET PASSIF ÉVENTUEL:

Outre la partie non déboursée des engagements mentionnés à l'Annexe, le passif éventuel de la Fiducie, par le biais de sa participation indirecte dans le Centre Eaton de Toronto, s'établit à \$5 559 000 et représente sa part de 2% du coût estimatif du centre, une fois qu'il sera terminé.

### 8. MARGES DE CRÉDIT:

La Fiducie dispose de marges de crédit bancaire inutilisées qui atteignaient \$50 000 000 au 31 décembre 1980.