

(latest in file)

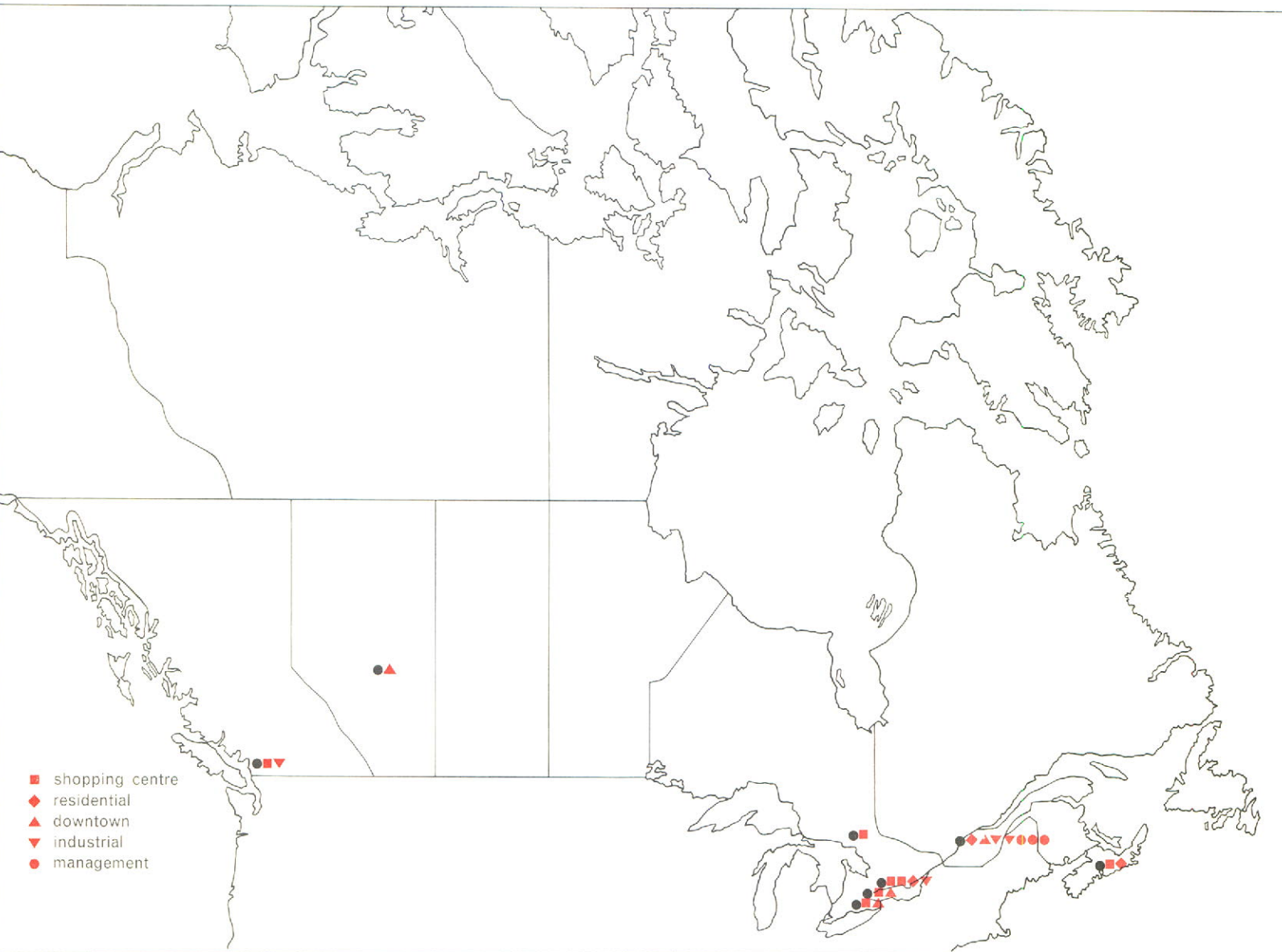
C

1961

PURVIS HALL  
LH  
APR 14 1962  
MCGILL UNIVERSITY









# Webb & Knapp (Canada) Limited

## Directors

Louis-Philippe G elinas\*  
Leslie W. Haslett\*  
John David Johnson  
Graham Dale Mattison\*  
Lazarus Phillips, Q.C.\*  
Neil F. Phillips  
Geoffrey Edmund Phipps  
Jean Hector Raymond, Q.C.  
W. Dent Smith  
John Clarence Udd  
William C. Warren  
Colin Wesley Webster\*  
William Zeckendorf\*  
William Zeckendorf, Jr.\*

\*Member, Executive Committee

## Officers

William Zeckendorf  
Leslie W. Haslett  
Frederick G. Flemming  
David S. Owen  
David G. Philpott  
James A. Soden  
William Zeckendorf, Jr.  
G. Dale Rediker  
John H. Baker  
Edward R. Loftus  
Robert L. Munro  
Joseph H. Porteous  
Barry J. Brown

President  
Executive Vice-President  
Vice-President  
Vice-President  
Vice-President  
Vice-President, Secretary & Treasurer  
Vice-President  
Comptroller & Assistant Treasurer  
Assistant Vice-President  
Assistant Vice-President  
Assistant Secretary  
Assistant Secretary  
Assistant Treasurer

## Trustee for Notes

Montreal Trust Company

## Transfer Agent

Montreal Trust Company

Montreal, Toronto, Halifax, Winnipeg,  
Vancouver

## Registrar

The Royal Trust Company

Montreal, Toronto, Halifax, Winnipeg,  
Vancouver



**Report of the Board of Directors,  
to the shareholders,  
Webb & Knapp (Canada) Limited**

Your Company's record of accomplishment was materially enhanced during the past year in each of its major fields of real estate activity: downtown redevelopment, community development, shopping centres, industrial development and property management. A description of these fields comprises the major portion of this report.

The formal opening of Place Ville Marie within the next few months will fulfill the commitment to Canadian National Railways to "substantially complete" well before the January 1963 deadline this downtown redevelopment in Montreal. Place Ville Marie has established your Company as a leading force in the field of urban renewal.

During 1961 the activities of Trizec Corporation Ltd., your Company's joint undertaking with Second Covent Garden Property Company Limited and Eagle Star Insurance Company Limited of the United Kingdom, were further expanded through the formation of Triton Shopping Centres Limited. This wholly-owned subsidiary of Trizec has invested in three Canadian retail shopping centres which were being developed by your Company. These are Brentwood, in Greater Vancouver at Burnaby, which opened on August 16, 1961; Halifax Shopping Centre, scheduled for completion in late summer of 1962; and Yorkdale, in Metropolitan Toronto, now under construction and which will become Canada's largest regional shopping centre when it opens in late 1963.

During the past year an extensive programme was carried out to consolidate and coordinate the operations of Toronto Industrial Leaseholds Limited and its associated companies. The first phase of its major undertaking, Flemington Park in Metropolitan

Toronto, was completed in 1961. With the purchase in March, 1962, of the one-third interest held by Messrs. Alex J. and Harry H. Rubin in these companies they became wholly-owned subsidiaries of your Company.

The extended development programme undertaken by your Company and its associated companies involved expenditures of approximately \$60,250,000 during 1961 and it is estimated that more than \$35,000,000 will be expended during 1962. Your Company has become the largest private investor in Canada in the field of urban development and construction. Financing arrangements already made in connection with Place Ville Marie and the regional shopping centres, together with your Company's own resources and contemplated financial arrangements, will be adequate to meet the 1962 requirements.

The consolidated financial statements of Webb & Knapp (Canada) Limited and its wholly-owned subsidiary companies for the year ended December 31, 1961 are submitted herewith.

Highlighting the consolidated statement of earnings is income from commissions earned on sales of shopping centres to Triton, which income is a major factor in enabling your Company to report net earnings for the year of \$364,508 after providing for income taxes and amortization of discount and expenses on long-term debt.

Partially-owned subsidiary companies suffered an aggregate book loss and your Company has provided \$920,000 for its share thereof. In the opinion of management, the enhancement in value of assets owned by the partially-owned subsidiary companies

exceeds this provision.

Dividends amounting to 25 cents per share were declared on your Company's \$5 preferred shares. A dividend equivalent to 8 cents per share was declared on the common shares, payment being effected by the issue of \$1 principal amount of debentures of Triton for each unit of 12½ common shares of your Company.

Your directors greatly regret the death of Mr. Albert Edward Grauer. Mr. Grauer had been a director since the incorporation of your Company. He was always most generous with his time and inspired with his advice. His loss will be deeply felt.

During the past year, Mr. Nicholas Miklos Salgo submitted his resignation as a director. In accepting his resignation, your directors wish to submit their appreciation of his valuable contribution and support.

Mr. D. G. Philpott, in charge of your Company's Toronto office, was appointed a vice-president during the year.

The directors wish to record their appreciation for the unremitting support of all officers and staff.

On behalf of the Board of Directors,



President  
Montreal, April 11, 1962.





MCDONALD, CURRIE & CO.

CHARTERED ACCOUNTANTS

COOPER BROTHERS & CO.

CHARTERED ACCOUNTANTS

TELEPHONE  
VICTOR 9-8311

CABLE ADDRESS  
"CURMAC"

507 PLACE D'ARMES  
MONTREAL 1  
QUEBEC, CANADA

COOPERS & LYBRAND

CANADA, UNITED KINGDOM, UNITED STATES OF AMERICA, MEXICO, BERMUDA,

BELGIUM, FRANCE, GERMANY, THE NETHERLANDS, ITALY, SWITZERLAND,

AUSTRALIA, NEW ZEALAND, IRAN, MALAYA, SINGAPORE,

UNION OF SOUTH AFRICA, CENTRAL, EAST AND WEST AFRICA

MONTREAL QUEBEC OTTAWA TORONTO SAINT JOHN  
CHARLOTTETOWN HALIFAX RIMOUSKI SHERBROOKE HAMILTON  
KITCHENER WINNIPEG EDMONTON CALGARY VANCOUVER

March 23, 1962

AUDITORS' REPORT TO THE SHAREHOLDERS

We have examined the consolidated balance sheet of Webb & Knapp (Canada) Limited and its wholly-owned subsidiary companies as at December 31, 1961 and the consolidated statements of earnings and surplus for the year ended on that date and have obtained all the information and explanations we have required. Our examination included a general review of the accounting procedures and such tests of accounting records and other supporting evidence as we considered necessary in the circumstances.

In accordance with the provisions of Section 118 of the Companies Act, we report that the losses less profits for the year of the partly-owned subsidiary companies, in so far as they concern the parent company, have been provided for in the accompanying statement of surplus.

In our opinion, and according to the best of our information and the explanations given to us and as shown by the books of the companies, the accompanying consolidated balance sheet and consolidated statements of earnings and surplus, when read in conjunction with the notes appended thereto, are properly drawn up so as to exhibit a true and correct view of the consolidated state of the affairs of the companies as at December 31, 1961 and the consolidated results of their operations for the year ended on that date, in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.

MCDONALD, CURRIE & CO.

*McDonald, Currie & Co.*

CHARTERED ACCOUNTANTS

**WEBB & KNAPP (CANADA) LIMITED  
AND  
WHOLLY-OWNED SUBSIDIARY COMPANIES**

**CONSOLIDATED BALANCE SHEET AS AT DECEMBER 31, 1961**

**ASSETS**

<b>CURRENT ASSETS</b>		
Cash . . . . .	2,211,003	
Accounts receivable . . . . .	421,813	
Prepaid expenses . . . . .	13,328	2,646,144
<b>INVESTMENT IN AND ADVANCES TO PARTLY-OWNED SUBSIDIARY COMPANIES NOT CONSOLIDATED — see note 1</b>		
Shares — at cost less provision for accumulated losses . . . . .	29,198	
Debentures — at cost . . . . .	4,724,013	
Advances . . . . .	6,387,308	11,140,519
<b>INVESTMENT IN AND ADVANCES TO TRIZEC CORPORATION LTD. AND ITS WHOLLY-OWNED SUBSIDIARY COMPANIES — see note 2</b>		
Shares — at cost . . . . .	6,000,000	
Debentures — at cost — see note 3 . . . . .	1,500,000	
Advances . . . . .	2,549,359	10,049,359
<b>DEPOSITS ON CONTRACTS</b> . . . . .		867,440
<b>FIXED ASSETS</b>		
Land — at cost . . . . .	222,125	
Building and equipment — at cost . . . . .	1,278,201	
Accumulated depreciation . . . . .	162,141	
		1,116,060
Property held for future development — at cost . . . . .	236,912	
Expenditures on development projects . . . . .	384,916	1,960,013
<b>UNAMORTIZED DISCOUNT AND EXPENSES ON LONG-TERM DEBT</b> . . . . .		1,740,039

\$ 28,403,514

APPROVED ON BEHALF OF THE BOARD

WILLIAM ZECKENDORF, Director

LESLIE W. HASLETT, Director

## LIABILITIES

### CURRENT LIABILITIES

Accounts payable and accrued expenses . . . . .	645,566	
Income taxes . . . . .	15,000	
Long-term debt due within one year . . . . .	<u>645,740</u>	1,306,306

### LONG-TERM DEBT

5¾% mortgage loan, repayable in semi-annual instalments of \$8,750 with balance of \$96,250 on February 21, 1970 . . . . .		236,250	
5½% sinking fund notes due November 1, 1976-			
Issued . . . . .	25,000,000		
Purchased and cancelled . . . . .	<u>1,540,000</u>	<u>23,460,000</u>	
		23,696,250	
Less: Portion due within one year, included with current liabilities . . . . .		<u>645,740</u>	23,050,510

### SHAREHOLDERS' EQUITY

Capital stock —			
Authorized —			
2,000,000 redeemable preferred shares of \$5 par value . . . . .	10,000,000		
10,000,000 common shares of \$1 par value . . . . .	<u>10,000,000</u>		
	<u>\$ 20,000,000</u>		
Issued and fully paid —			
200,000 5% cumulative preferred shares series "A" . . . . .		1,000,000	
2,765,300 common shares — see note 4 (5,350 common shares were issued during the year for cash) . . . . .		<u>2,765,300</u>	
		3,765,300	
Premium on issue of common shares (including \$700 received during the year) . . . . .		20,600	
Surplus . . . . .		<u>260,798</u>	4,046,698
			<u>\$ 28,403,514</u>

**WEBB & KNAPP (CANADA) LIMITED  
AND  
WHOLLY-OWNED SUBSIDIARY COMPANIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF EARNINGS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 1961**

<b>INCOME</b>		
Interest and dividends . . . . .	727,536	
Property operations . . . . .	130,229	
Real estate commissions . . . . .	<u>1,020,000</u>	1,877,765
<b>EXPENSES</b>		
Executive salaries . . . . .	145,557	
Directors' fees . . . . .	18,532	
Legal fees . . . . .	98,130	
General and administrative expenses . . . . .	856,321	
Depreciation — building and equipment . . . . .	52,408	
Interest, including \$1,469,740 on long-term debt . . . . .	<u>1,509,740</u>	
	2,680,688	
Expenses allocated to partly-owned subsidiary and associated companies . . . . .	<u>1,320,669</u>	<u>1,360,019</u>
		517,746
<b>AMORTIZATION OF DISCOUNT AND EXPENSES ON LONG-TERM DEBT</b> . . . . .		<u>118,238</u>
		399,508
<b>PROVISION FOR INCOME TAXES</b>		
After deducting \$260,000 on application of losses from prior years . . . . .		<u>15,000</u>
<b>NET EARNINGS FOR THE YEAR</b> . . . . .		<u>\$ 384,508</u>

**CONSOLIDATED STATEMENT OF SURPLUS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 1961**

<b>BALANCE — DECEMBER 31, 1960</b> . . . . .		1,014,695
Net earnings for the year . . . . .	384,508	
Surplus on purchase for cancellation of 5½% sinking fund notes . . . . .	<u>59,455</u>	<u>443,963</u>
		1,458,658
Provision for company's share of losses for the year of partly-owned subsidiary companies . . . . .	920,000	
Dividends —		
On preferred shares . . . . .	50,000	
On common shares — see note 6 . . . . .	<u>227,860</u>	<u>1,197,860</u>
<b>BALANCE — DECEMBER 31, 1961</b> . . . . .		<u>\$ 260,798</u>



**WEBB & KNAPP (CANADA) LIMITED  
AND  
WHOLLY-OWNED SUBSIDIARY COMPANIES**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 1961**

1. The principal partly-owned subsidiary companies not consolidated are Lake-City Industrial Corporation Ltd., Toronto Industrial Leaseholds Limited and Wellington Square Limited.
2. The wholly-owned subsidiary companies of Trizec Corporation Ltd. are Place Ville Marie Corporation and Triton Shopping Centres Limited.
3. The debentures of \$1,500,000 have been deposited with the Canadian National Railway Company to secure certain obligations relating to the Place Ville Marie development.
4. The Company has reserved 3,008,700 common shares in respect of stock purchase warrants.
5. Options have been granted to certain officers and employees of the Company to purchase 47,000 common shares at prices varying from \$3 to \$4 per share, exercisable at various dates to March 31, 1967.
6. Payment of the dividend on the common shares was effected by distribution of one \$1 U.S. principal amount of 7¼% debenture of Triton Shopping Centres Limited for each unit of 12½ common shares of the Company, with a cash adjustment for fractional holdings.
7. Guarantees, contingent liabilities and other commitments —
  - (a) The Company has guaranteed the payment of debentures of \$1,220,000 by certain partly-owned subsidiary companies in British Columbia.
  - (b) The Company has guaranteed the obligations of Wellington Square Limited under the terms of a leaseback arrangement.
  - (c) The Company has guaranteed the payment of a short-term loan of \$1,714,000 by Lake-City Industrial Corporation Ltd.
  - (d) The Company has guaranteed the payment of a bank loan of \$1,000,000 by Toronto Industrial Leaseholds Limited.
  - (e) The Company has guaranteed the payment of a construction loan of \$3,650,000 by Brentwood-Triton Ltd., a wholly-owned subsidiary of Triton Shopping Centres Limited.
  - (f) The Company has guaranteed the payment of a purchase money mortgage of \$400,000 by Halifax-Triton Ltd., a wholly-owned subsidiary of Triton Shopping Centres Limited.
  - (g) The Company, jointly and severally with other companies, has guaranteed the payment of a short-term loan of \$5,000,000 U.S. by Trizec Corporation Ltd. and a long-term loan of \$9,625,000 U.S. by Triton Shopping Centres Limited.
  - (h) The Company is obligated to purchase at par \$3,320,000 7¼% sinking fund debentures of Place Ville Marie Corporation on December 31, 1962 and a further \$2,000,000 of such debentures on December 31, 1963.
  - (i) The Company, jointly and severally with another company, has a contingent liability estimated by officials of the Company at approximately \$4,500,000 in respect of leasing obligations of the Place Ville Marie development.
  - (j) The Company has a contingent liability estimated by officials of the Company at approximately \$17,850,000 in respect of the purchase of revenue-producing fixed assets by Place Ville Marie Corporation.
  - (k) The Company has an additional commitment in respect of further construction by Place Ville Marie Corporation which is estimated by officials of the Company to be approximately \$14,400,000.
  - (l) The Company has agreed to indemnify Place Ville Marie Corporation against a claim of \$565,000 which has been entered in court against this associated company. It is the view of counsel of such associated company that the claim is ill-founded and the claim is being resisted.







## Survey of operations: Downtown redevelopment

The downtown core areas of our Canadian cities have been struggling for survival. Ironically, at the same time as the central city is losing revenue by the move of business and population to the suburbs, it is being called upon to provide ever-increasing services for a growing metropolitan area.

Of late, cities in Canada and many other parts of the world have shown an increasing desire to renew and reshape their downtown core areas and, in order to achieve the most productive use of valuable downtown real estate, they have turned in part to private enterprise. Your Company has emerged as a leading force in this field of urban renewal. During the past few years it has been invited by several civic governments, downtown businessmen's associations, downtown property owners and others to assess the potential for downtown rehabilitation, to present master plans and to participate in central area redevelopment. Your Company is fully equipped to assess, plan, design, construct, lease and manage any urban renewal project that may emerge in any Canadian city.

To date, your Company has prepared detailed plans for the renewal of more than 100 acres in various Canadian downtown areas and has constructed well over three million square feet of space as part of this programme. Management believes that the skills and experience that your Company has accumulated in this field will not only produce a continuing volume of profitable business but will also allow it to play a significant rôle in the Canadian scene.

### Place Ville Marie

Among all major Canadian cities, none has a central business district that is as compact and as well-defined as Montreal. When your Company completed its agreement to develop the 7 acre northern portion of the 22 acre Canadian National Railways' terminal area, the opportunities for anchoring this core were evident: to the north on St. Catherine Street lay the heaviest concentration of retail shopping traffic in Canada; to the south along Dorchester Boulevard was the just-completed Queen Elizabeth hotel, the CN Central Station and the airlines terminal; and within a block radius were such large office buildings as the Sun Life, Shell Tower, Dominion Square and Confederation Buildings. Place Ville Marie has added more than 3 million square feet of new construction. The 42-storey, 1.5 million square foot cruciform office tower was topped out in July and completely enclosed by November 1961. To be known as The Royal Bank of Canada Building, it will remain the largest single office building in Canada in the foreseeable future.

Nearing completion, too, are the four quadrants which will house the Montreal Main Branch of The Royal Bank of Canada and a second office building paralleling Cathcart Street. These structures, along with the three acre Plaza, the Shopping Promenade, the 1,500-car parking garages, the restaurants and the theatres, will be ready in mid-1962.

In Place Ville Marie large corporations will gain the efficient, horizontal working spaces that they need for maximum office productivity; merchants in the Shopping Promenade will profit not only from the con-

centration of shopping traffic in the downtown area but also from the 80,000 office workers within a 2-block radius; and Montreal will gain a large open plaza reserved for pedestrians, along with a weather-proof Shopping Promenade, restaurants and art film theatres. When the development is completed, all business in the immediate area will enjoy appreciable gains.

### Edmonton Civic Centre

In October 1961, your Company signed an agreement with the City of Edmonton, to develop a master plan for the contemplated Civic Centre covering 60 acres of the downtown area and agreed to invest up to \$100,000 in the plan. The plan was presented to the City Council of Edmonton in March 1962 and, if it is accepted by the City, your Company will be given the right to purchase over a period of years sufficient land within the Civic Centre area to build 50% of the private building area shown in the plan.

The Edmonton plan is designed to stabilize development around the centre of the city and to provide the framework for the ordered development of downtown Edmonton.

### Other Downtown Developments

Wellington Square represents an investment of more than \$10,000,000 in downtown London, Ontario. Situated within a block of the main commercial street, it has effectively reinforced and imparted confidence to the downtown area and, since its completion in August, 1960, has inspired not only additional construction in its immediate area, but an overall face-lifting throughout the entire central business district.

Your Company has also been engaged in the study and planning of urban renewal developments in several other Canadian cities.



(previous page) *Aerial view of Montreal, March 1962. On Dorchester Boulevard, running diagonally across the picture from bottom left to top right, are The Canadian Imperial Bank of Commerce Building, the Sun Life Building, Place Ville Marie, the Queen Elizabeth hotel and C-I-L House.*

(above) *Montreal seen from Mount Royal, March 1962, the cruciform Royal Bank of Canada Building in the centre.*

(opposite) *Drawing of the Edmonton Civic Centre master plan.*







## Shopping centres

While many shopping centres have been constructed across Canada, it is doubtful whether more than a dozen can qualify as regional shopping centres. With its department store and supporting retail shops planned to satisfy every need, the regional centre is designed to draw from a wide market radius. Because of its broad range and depth of merchandising, it is relatively immune to both population shifts and to attacks from such new retailing concepts as discount houses and self-service department stores.

Your Company has specialized in the development of regional shopping centres. From an investment standpoint shopping centres have appeal as they provide accelerating income over the years as the tenants meet and surpass their basic sales goals and the landlord receives overages by means of a percentage-of-sales clause in the lease.

As discussed elsewhere in this report, your Company has joined with Second Covent Garden Property Company Limited and Eagle Star Insurance Company Limited in forming Triton Shopping Centres Limited, a subsidiary of Trizec Corporation Ltd., to invest in the Yorkdale, Halifax and Brentwood shopping centres.

### Yorkdale

In November 1961, an agreement was signed with The T. Eaton Company Limited providing for the development of Canada's largest regional shopping centre, to be known as Yorkdale. Located at Highway 401 and Dufferin Street in North York, Metropolitan Toronto, Yorkdale will include a major department store of both Eaton's and Simpson's as well as approximately 90

other stores and shops. The centre will serve a trade area of 700,000 persons including 260,000 who now reside in North York, a township that has experienced a 322% population growth in the past 10 years. Your Company was selected by Eaton's, the original owners of the 80-acre site, after a careful study of competitive proposals from a number of leading Canadian and U.S. developers.

More than 600 applications and enquiries to lease space are on hand from retailing organizations. Of the 80-acre site, Simpson's has acquired 19 acres and will develop its department store building and related parking facilities for its own account, but within the framework of the architectural plan of the whole project. The remainder of the 1.2 million square foot centre will be constructed by Triton. All stores will front on an enclosed mall, air-conditioned in summer and heated in the winter. Both Eaton's and Simpson's will feature lower-level budget

floor departments in their full-line Yorkdale stores. Preliminary work on the grading of the site started in 1961 and Yorkdale is expected to open for business in late 1963.

*(below) Drawing of Yorkdale — Eaton's in left foreground, Simpson's on the right.*

*(opposite) Aerial view of Halifax Shopping Centre under construction, January 1962. In the foreground is part of Simpson's and beyond is Mumford Road and the Eaton's store.*











on the roof of the Eaton's store. Parking is provided for 2,400 cars. The main pedestrian mall areas in the centre are covered. A satisfactory rate of sales progress is reported by the majority of merchants at Brentwood, with exceptional results in individual cases.

(left) *Brentwood — Loblaw's supermarket in foreground.*

(below) *Fountain in the Brentwood mall.*

(opposite) *A temporary bowling alley in the Wellington Square mall — one of many promotions staged to attract business to the shopping centre.*

**Halifax**

Nearing completion at Bayers and Mumford Roads within the limits of the City of Halifax is Halifax Shopping Centre. The third regional shopping centre to be developed by your Company, it is the largest in the Maritime Provinces. Over 300,000 people live within 60 miles of the shopping centre, which is expected to become the major marketplace of the Maritimes. Substantial completion during 1961 of the Bicentennial Drive, which borders the property, has greatly reduced the driving time to Halifax from suburban areas.

Halifax Shopping Centre will add approximately 380,000 square feet to a location that already has retailing identity through the existence of a Simpson's department store. A full-line Eaton's department store will be the major tenant in the new centre. More than 80% of the rentable space has been com-

mitted to well-established national and local retailing organizations, including a 25,000 square foot Sobey's supermarket. All 35 stores will be open-fronted, facing onto an enclosed, heated mall and free parking will be provided on three levels for 1800 cars. The centre is expected to open for business in late summer of 1962.

**Brentwood**

Brentwood regional shopping centre, in Greater Vancouver at Burnaby, opened in August, 1961. It caters to a trade area of approximately 275,000 people. More than 40 stores and shops are now in operation, with the three largest units being a three-level Eaton's department store, a Loblaw's supermarket and a two-level Zeller's junior department store. On Brentwood's L-shaped mall, there is drive-up access to each of the three main shopping levels of Eaton's and the two of Zeller's, as well as to a fourth level









## Wellington Square

When Wellington Square was completed in August 1960 it became North America's first downtown shopping centre with parking facilities and an enclosed air-conditioned and heated mall. It represented an addition of nearly 50% to the retailing capacity of downtown London. Even competing downtown businessmen have come to recognize Wellington Square as a formidable ally in keeping downtown London strong in the face of growing competition in the suburbs.

Nearly all of the 45 merchants in the centre report satisfactory sales progress. A 250,000 square foot Eaton's department store on five levels is the principal business in this 420,000 square foot shopping centre. Most stores in the centre are open-fronted and all face onto an enclosed, air-conditioned and heated mall. Multi-level, paid parking is available for 850 cars. Passenger elevators transport shoppers to the main shopping levels.

Your Company continues to operate Wellington Square under a leaseback arrangement.

## Place Ville Marie

The Shopping Promenade within Place Ville Marie will open for business in September, 1962. It will function essentially as an extension of Montreal's highly concentrated downtown retailing area. Its main entrance will be at street level on Cathcart Street at McGill College Avenue and is located to accept traffic from St. Catherine Street between Eaton's and Simpson's. The Shopping Promenade will have a dozen entrances: from surrounding streets; from the

Plaza; from the Place Ville Marie office structures; and under Dorchester Boulevard from the CN Central Station-Queen Elizabeth hotel complex.

Stores will be open-fronted and face onto a series of air-conditioned and heated malls. The Shopping Promenade will be augmented with other retail and service shops located along the Plaza, in the four quadrants and in the office building paralleling Cathcart Street. In all, approximately 215,000 square feet of retailing area, including restaurants and cinemas, but excluding the Montreal Main Branch of the Royal Bank, has been provided in the development.

## Other Shopping Centres

Three smaller shopping centres have been completed in Ontario by a subsidiary of your Company.

Waterloo Square, has a total of 160,000 square feet of retail and service area, in addition to 40,000 square feet of office space. An enclosed mall centre, it is located on a 10 acre site that fronts on Waterloo's main shopping street. The first floor of the 5 storey office building has been leased to the City of Waterloo as its new City Hall.

Northgate Shopping Centre in North Bay, completed in 1961, has a rentable area of 112,575 square feet situated on an 11½ acre site.

Aurora Shopping Centre in Aurora, completed in 1960, is a neighbourhood centre of 35,400 square feet on a 10½ acre site.

Flemingdon Park Shopping Centre, on which work will start shortly, will initially provide 35,000 square feet (for ultimate expansion to 50,000 square feet) on a 7 acre site.

(below) *The Rt. Hon. John Diefenbaker, Prime Minister of Canada, visited Waterloo Square in July 1961.*



## Community developments

At the present rate at which families are being formed in urban Canada, it would take 70,000 acres to accommodate all of them in single family dwellings. Your Company is applying its experience to achieve residential land use in a responsible manner. It has acquired several large residential sites in metropolitan areas from coast to coast. These sites, in most cases, are close to the central business district.

In the ideal situation, as at Flemingdon Park, your Company is most interested in developing completely integrated communities with separate but related sub-divisions for residential, industrial, commercial, institutional and open spaces. The planning of these integrated communities allows development to be carefully related to the market as it develops. Further, these planned communities furnish your Company with solid investment and income opportunities over a period of years and make it possible to participate fully in the increment in values that a properly conceived master plan for development inevitably creates. A team of planners, architects, designers, engineers, construction, maintenance and leasing specialists has been mobilized to process the ambitious and complex community development situations that may arise.

### Flemingdon Park

Flemingdon Park embodies many new techniques of planning and land use. It provides the maximum number of dwelling units while maintaining a high ratio of open space, but every house, maisonette and apartment has its own patio or balcony. Underground parking is provided for cars and pedestrians never have to cross more than a quiet surface road, since main roads are underpassed.

During 1961, 439 residential units were completed, including high-rise apartments, maisonettes and row-type garden homes. Indicative of the acceptance of this new type of accommodation is the fact that 96% of the units had been leased by the end of 1961. A nine-hole golf course on 47 acres opened in August, along with the first swimming pool and the first tennis courts. On the office campus, the Ontario Hospital Association has built its headquarters and the Presbyterian Church in Canada has acquired 1<sup>3</sup>/<sub>4</sub> acres for its offices. Developments in the Industrial Park are described in the industrial section of this report. Projected for construction during 1962 are 1,057 residential units and the first phase of the shopping centre.

Flemingdon Park is only 7 miles or 10 minutes from the heart of Toronto by the newly-opened Don Valley Parkway. It will accommodate 20,000 people by 1968 on 130 of its 500 acres. Its remaining area has been subdivided as follows: 68 acres for an industrial park; 36 acres for an office campus; 33 acres purchased by Canadian Broadcasting Corporation for its English-language network headquarters; 9 acres for a radio-television centre; 10 acres for a shopping centre; 23 acres for a hotel-motel development; 15 acres for institutional use including schools, churches and a YMCA community centre area; 99 acres for parks, including 47 acres as golf course, 10 acres of park development and 42 acres of green belt; and the remainder for streets.

### Other Community Developments

Your Company is planning another community development of roughly twice the magnitude of Flemingdon Park.

Your Company also is participating in an apartment project known as Brentwood Park, near the Halifax Shopping Centre in Halifax. It comprises three residential blocks totalling 240 suites. At the end of the year the project was 75% complete.

The Park Royal subdivision, in Trafalgar Township just outside Toronto, comprises 50 semi-detached houses. Begun in late 1960, it was completed and sold in 1961.

Earmarked for community development as well is a 290 acre estate owned by a subsidiary of your Company on Ile Jésus, adjacent to the Island of Montreal. To be known as Parc Laval, it is situated between two golf courses in a growing residential area and has excellent rail access to downtown Montreal.

Your company also holds several large residentially-zoned sites in the Greater Vancouver area.

(on the following pages) *Some of the different types of housing in Flemingdon Park.*

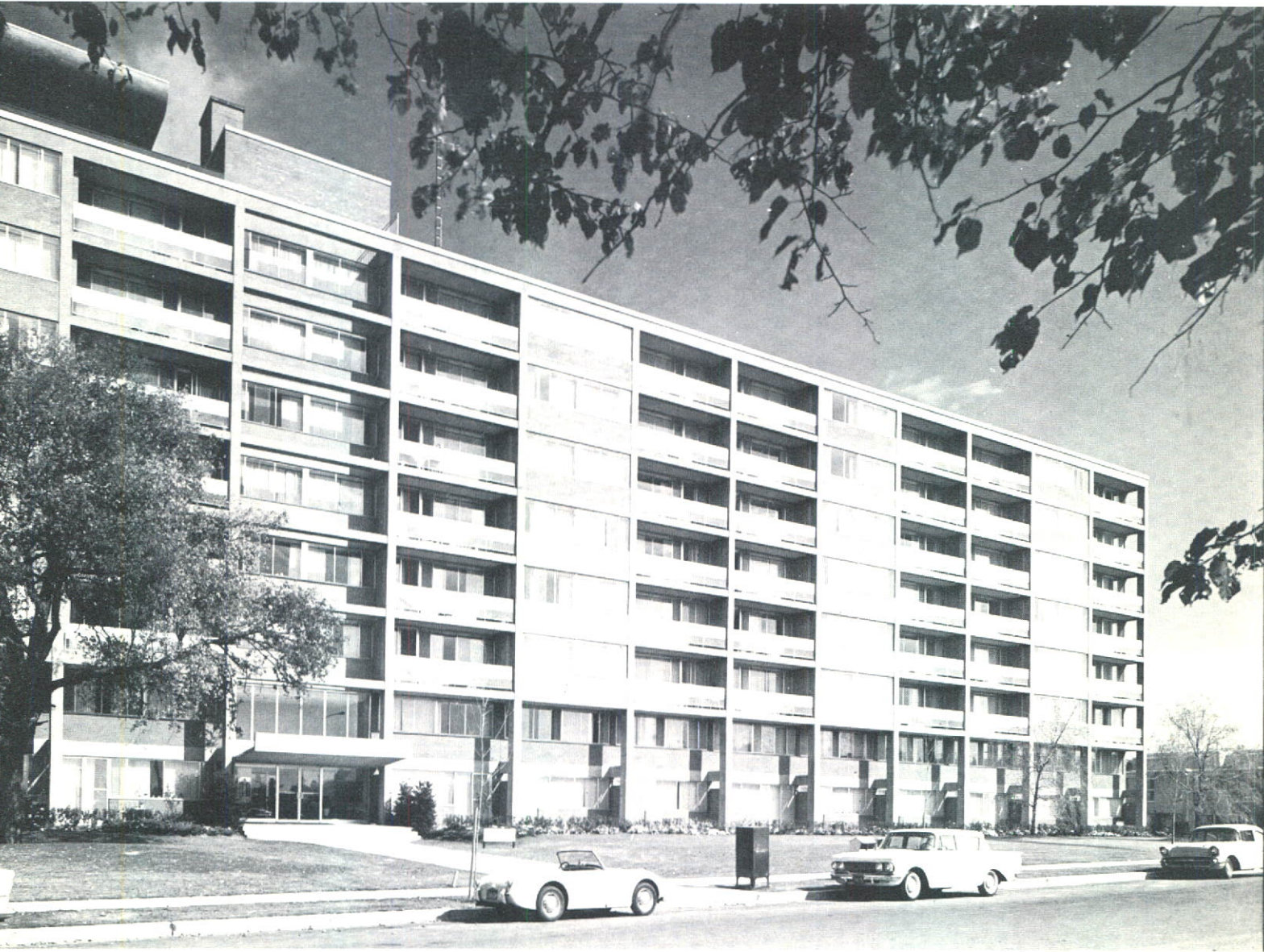


















## Industrial developments

In recent years, a large segment of Canadian industry has come to appreciate the valuable rôle performed by the responsible industrial real estate developer. With seasoned specialists skilled in site selection, architectural design, construction and engineering, this development team can create for an industrial enterprise the most efficient accommodation at the most attractive cost. Your Company has pioneered in the field of fully-planned industrial developments which offer maximum financing flexibility for industry. Among the alternatives offered to an industrial client are: the client may lease or buy a site and construct his own building; he may arrange a "package deal" under which the building is designed and constructed to his needs and leased on a long-term basis; or he may select space in a multi-unit building and lease on a short-term basis. Your Company is particularly interested in fully-integrated communities where residential and commercial areas can be created along with industrial.

During 1961, a total of approximately 380,000 square feet of industrial construction was completed. More than two-thirds of this construction took place on industrial estates held by your Company and its subsidiaries. Land sales for industrial purposes totalled approximately 100 acres.

### Lake City Industrial Park

Lake City Industrial Park, in Greater Vancouver at Burnaby, represents an example of a fully-planned, fully-serviced industrial estate. Buildings are designed and located in accordance with tenant requirements and within the master plan. An eight-lane freeway connects directly to Lake City through a full cloverleaf and provides access

to downtown Vancouver in approximately 15 minutes. Lake City's frontage extends for two miles along the Lougheed Highway and the development covers 640 acres, of which 88 acres have been developed. To date, the industrial buildings completed on the site aggregate 436,160 square feet of which 100,000 square feet were constructed during the past year. The park's own lead track connects directly with the main lines of the major railways.

### Long Branch Industrial Park

Long Branch Industrial Park lies in the steadily growing southwestern area of Metropolitan Toronto. Located in the heart of a long-established manufacturing district — 50 firms are situated within a one-mile radius of the park — it was formerly the site of the best known metropolitan race track. On its southern boundary is the large Good-year Rubber complex. Of its total area of 79 acres, 39 acres remain for development. During the past year, new construction added 31,000 square feet of industrial plants, bringing the aggregate building area to 246,750 square feet. Land sales were approximately 10 acres.

### St. Laurent Industrial Park

St. Laurent Industrial Park is strategically situated between the City of Montreal and the Dorval International Airport with a wide frontage on the south side of Côte de Liesse highway. Of its 97 acres, 59 remain for development. During 1961, construction at St. Laurent totalled 84,950 square feet, while the land sales accounted for 13 acres. In all, 221,920 square feet of industrial building have been constructed.

### LaSalle Industrial Park

LaSalle Industrial Park (Beique Estate) is situated to the southwest of the city on one of the few remaining undeveloped areas in the Montreal metropolitan region. Of its 29 acres, 17 remain undeveloped. During 1961, 31,000 square feet of building area were constructed, bringing the total industrial space to 234,360 square feet.

### Other Industrial Developments

Good progress was realized at Flemington Park during the year. CCH (Canada) Limited and Marchant Calculators Limited constructed buildings during 1961 on planned, serviced land bought from your Company. Also under construction at the year's end were buildings being erected by A.C. Neilson Company of Canada Ltd. and Imperial Oil Limited. Among the organizations that acquired land for 1962 construction are R. L. Crain Ltd., Oxford University Press and the Japanese Culture Centre. Some 48 acres remain for industrial development in Flemington Park.

Freeway Developments is a 38 acre site at the intersection of the Willingdon Avenue interchange on the Trans-Canada Freeway, one-half mile south of Brentwood shopping centre. Two industrial plants constructed during the past year totalled 30,000 square feet.

Sea Island Industrial Site is a 277 acre property adjoining Vancouver's International Airport. It is considered a logical location for manufacturing and distribution industries based on international airline connections and the needs of commercial aviation.



From its earliest days, when it first acquired a large office building, your Company has been active in the field of property management and leasing. With the construction of its own new buildings, its activities in these fields have steadily expanded.

Your Company derives particular pride from its building management team, which applies the highest standards of property administrative practice in an effort to achieve for the tenant the lowest continuing operating and maintenance costs. It recognizes that a satisfied tenant in a good building will tend not only to renew his lease but influence others to move in. In the case of your Company's new buildings, as for example at Place Ville Marie and the regional shopping centres, this property management team is constantly consulted during the design and construction phases.

### **Dominion Square Building**

The Dominion Square Building in Montreal is a 12 storey office building occupying an entire city block, bounded by Dominion Square, St. Catherine, Peel and Metcalfe Streets. Your Company operates the building under a leaseback arrangement from which it realizes continuing income. The garage accommodates 500 automobiles on four floors and approximately 3,000 office workers are employed in the 224,820 square feet of office space. Its more than 60,000 square feet of retail space is occupied by some of Montreal's best known retail and service shops.

### **360 St. James**

When The Royal Bank of Canada moves its head office into Place Ville Marie this spring your Company will acquire the present Royal Bank Building at 360 St. James St. West. An internationally known prestige address, it is the tallest and largest building in the heart of Montreal's traditional financial district. Its future and the future of St. James St. has been assured with the completion of a number of new office buildings nearby and the announcement of the Victoria Square development and the new Court House. 360 St. James has 274,000 square feet of office space on 20 floors. Its latest renovation programme included conversion of its 6 high-rise elevators (there are 11 passenger elevators in all) to automatic high-speed operation. Recently, too, the building has been fully air conditioned. The Royal Bank will continue to maintain a full range of banking services in this building.

### **Shopping Centres**

Leasing, operation and maintenance of shopping centres has also been centralized under the management and leasing department at the head office in Montreal. At each regional shopping centre, a maintenance superintendent is responsible for maintenance standards and reports directly to building management personnel in Montreal. Apart from controlling costs and quality standards, this system has the advantage of divorcing maintenance responsibilities from the shopping centre manager, who may thus concentrate on his primary function of promoting shopping traffic to the centre.

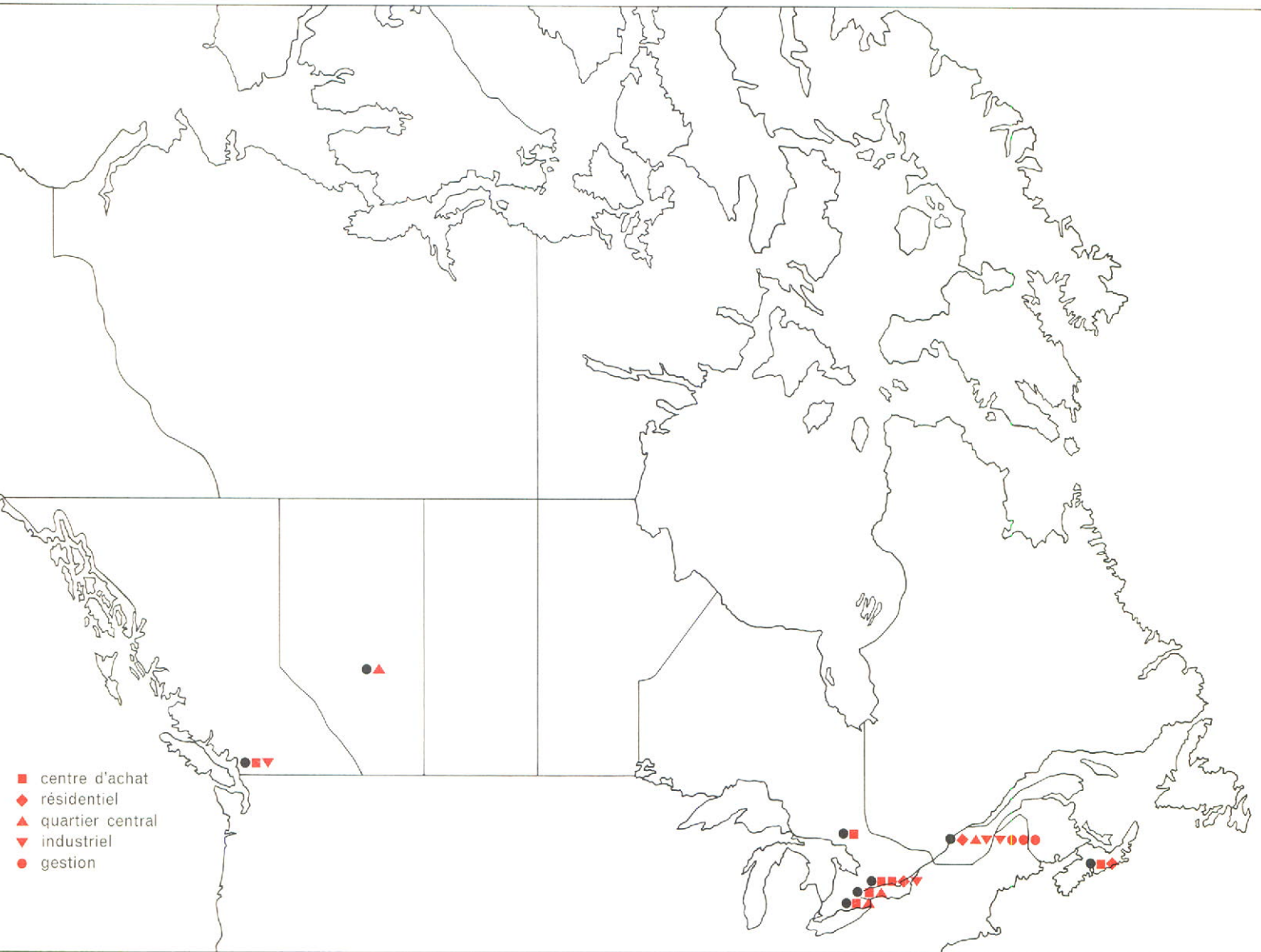


1961

PURVIS HALL  
APR 11 1962  
MCGILL UNIVERSITY







# Webb & Knapp (Canada) Limited

## Conseil d'Administration

Louis-Philippe Gélinas\*  
Leslie W. Haslett\*  
John David Johnson  
Graham Dale Mattison\*  
Lazarus Phillips, C.R.\*  
Neil F. Phillips  
Geoffrey Edmund Phipps  
Jean Hector Raymond, C.R.  
W. Dent Smith  
John Clarence Udd  
William C. Warren  
Colin Wesley Webster\*  
William Zeckendorf\*  
William Zeckendorf, Jr.\*

\*Membre du Comité Exécutif

## Direction

William Zeckendorf  
Leslie W. Haslett  
Frederick G. Flemming  
David S. Owen  
David G. Philpott  
James A. Soden  
William Zeckendorf, Jr.  
G. Dale Rediker  
John H. Baker  
Edward R. Loftus  
Robert L. Munro  
Joseph H. Porteous  
Barry J. Brown

Président  
Vice-Président Exécutif  
Vice-Président  
Vice-Président  
Vice-Président  
Vice-Président, Secrétaire & Trésorier  
Vice-Président  
Contrôleur & Trésorier Adjoint  
Vice-Président Adjoint  
Vice-Président Adjoint  
Secrétaire Adjoint  
Secrétaire Adjoint  
Trésorier Adjoint

## Fiduciaires pour les billets

Montreal Trust Company

## Préposé au transfert des actions

Montreal Trust Company

Montréal, Toronto, Halifax, Winnipeg,  
Vancouver

## Comptable des transferts

The Royal Trust Company

Montréal, Toronto, Halifax, Winnipeg,  
Vancouver





# Rapport du Conseil d'Administration aux actionnaires de Webb & Knapp (Canada) Limited

Au cours du dernier exercice, les progrès de votre Compagnie se sont fortement accrus dans chacun des importants domaines de son activité immobilière: urbanisation des quartiers centraux, développement des quartiers résidentiels, centres d'achats, développements industriels et gestion d'immeubles. La description de ces domaines forme la majeure partie de ce rapport.

L'ouverture officielle de Place Ville-Marie d'ici quelques mois satisfera l'engagement pris envers les Chemins de Fer Nationaux, de compléter effectivement le projet bien avant janvier 1963. Place Ville-Marie fait de votre Compagnie l'âme du mouvement urbaniste du Canada.

Durant l'année 1961, les activités de Trizec Corporation Ltd., une entreprise de votre Compagnie, de Second Covent Garden Property Company Limited et de Eagle Star Insurance Company Limited du Royaume-Uni, ont été fortement élargies par la création de Triton Shopping Centres Limited. Cette filiale, entièrement contrôlée par Trizec, a investi dans trois centres d'achats que votre Compagnie construisait alors — Brentwood, à Burnaby dans le Grand Vancouver, dont l'ouverture officielle eut lieu le 16 août 1961; le centre d'achats d'Halifax, dont l'achèvement est prévu en fin d'été de cette année; et Yorkdale, à Toronto Métropolitain, actuellement en construction, qui sera le plus grand centre d'achats régional du Canada lors de son ouverture en fin d'année 1963.

Durant l'année passée, un vaste programme de consolidation et de coordination des opérations de la Toronto Industrial Leaseholds Limited, et ses filiales, a été exécuté. La première phase de Flemingdon Park, à

Toronto Métropolitain, le projet le plus important de ces compagnies, a été complétée en 1961. A la suite de l'achat, en mars 1962, de l'intérêt tiers détenu par MM. Alex J. Rubin et Harry H. Rubin dans ces compagnies, ces dites compagnies sont devenues des filiales entièrement contrôlées.

L'immense programme de développement entrepris par votre Compagnie et ses filiales nécessitait approximativement \$60,250,000 durant 1961, et il est prévu qu'une somme de plus de \$35,000,000 sera requise durant 1962. Votre Compagnie est maintenant la plus grande organisation immobilière privée, au Canada, dans le domaine de l'urbanisation et de la construction. Les ententes financières qui ont été conclues pour Place Ville-Marie et pour les centres d'achats régionaux, y compris les disponibilités de votre Compagnie et les dispositions financières prévues, suffiront aux besoins de l'année 1962.

Nous vous soumettons, sous ce pli, les états financiers consolidés de Webb & Knapp (Canada) Limited et de ses filiales entièrement contrôlées, pour l'exercice se terminant le 31 décembre 1961.

Les bénéfices les plus intéressants de l'état consolidé de profits et pertes sont les commissions obtenues sur la vente à Triton des centres d'achats, un facteur important qui a permis à votre Compagnie de réaliser un bénéfice net de \$364,508 durant l'année, après déduction des impôts sur les revenus et l'amortisation de l'escompte et des frais sur la dette à long terme.

Les filiales non entièrement contrôlées de votre Compagnie subissent une perte collective comptable, et votre Compagnie a prévu pour sa part une somme de \$920,000 à cet

effet. La direction est d'avis que la plus-value des actifs détenus par ces filiales non entièrement contrôlées dépasse cette provision.

Votre Compagnie a déclaré un dividende de 25¢ l'action sur les actions privilégiées de \$5. Un dividende équivalent à 8¢ l'action a été déclaré sur les actions ordinaires. Le paiement fut effectué par l'émission de debentures d'un montant nominal de \$1 de Triton, pour chaque unité de 12½ actions de votre Compagnie.

C'est avec un profond regret que nous rappelons le décès de M. Albert Edward Grauer. Monsieur Grauer faisait partie du conseil d'administration de votre Compagnie, depuis sa fondation. La part qu'il a prise à nos affaires était grande et ses conseils nous ont été précieux. Sa mort sera vivement ressentie.

Durant l'exercice 1961, M. Nicholas Miklos Salgo a soumis sa démission comme membre du conseil d'administration. En acceptant cette démission, vos administrateurs tiennent à souligner leur appréciation pour le support et l'aide qu'il nous a généreusement apportés.

M. David G. Philpott, en charge du bureau de Toronto, a été élu vice-président au cours de l'année.

Les administrateurs remercient chaleureusement la direction et le personnel pour leur appui incessant.

Au nom du Conseil d'Administration,

Président  
Montréal, le 11 avril 1962.





le 23 mars 1962

RAPPORT DES VERIFICATEURS AUX ACTIONNAIRES

Nous avons examiné le bilan consolidé de Webb & Knapp (Canada) Limited et de ses filiales entièrement contrôlées au 31 décembre 1961 et les états consolidés de profits et pertes et de surplus pour l'année terminée à cette date et avons obtenu tous les renseignements et explications que nous avons demandés. Notre examen a comporté une revue générale des procédés comptables et les sondages des livres, pièces et autres documents à l'appui qui nous ont paru nécessaires dans les circonstances.

Conformément aux exigences de l'article 118 de la Loi des compagnies, nous rapportons que le total des pertes moins les profits pour l'année des filiales non entièrement contrôlées, en autant qu'il concerne la compagnie mère, a été pourvu dans l'état de surplus ci-annexé.

A notre avis, au meilleur de notre connaissance et selon les explications qui nous ont été données et d'après ce qu'indiquent les livres des compagnies, le bilan consolidé et les états consolidés de profits et pertes et de surplus ci-annexés, de même que les notes s'y rapportant, sont bien dressés de manière à représenter l'état véritable et exact des affaires consolidées des compagnies au 31 décembre 1961 et les résultats consolidés de leurs opérations pour l'année terminée à cette date, selon les principes comptables généralement reconnus et appliqués d'une manière conforme à celle de l'année précédente.

COMPTABLES AGREES

**WEBB & KNAPP (CANADA) LIMITED  
ET  
SES FILIALES ENTIEREMENT CONTROLEES  
BILAN CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 1961**

**ACTIF**

DISPONIBILITES

Encaisse . . . . .	2,211,003	
Comptes à recevoir . . . . .	421,813	
Dépenses payées d'avance . . . . .	13,328	2,646,144

PLACEMENT DANS DES FILIALES NON ENTIEREMENT  
CONTROLEES, NI CONSOLIDEES ET AVANCES  
A CELLES-CI — voir note 1

Actions — au prix coûtant moins provision pour pertes accumulées . . . . .	29,198	
Débitures — au prix coûtant . . . . .	4,724,013	
Avances . . . . .	6,387,308	11,140,519

PLACEMENT DANS TRIZEC CORPORATION LTD.  
ET SES FILIALES ENTIEREMENT CONTROLEES  
ET AVANCES A CELLES-CI — voir note 2

Actions — au prix coûtant . . . . .	6,000,000	
Débitures — au prix coûtant — voir note 3 . . . . .	1,500,000	
Avances . . . . .	2,549,359	10,049,359

DEPOTS SUR CONTRATS . . . . .

867,440

IMMOBILISATIONS

Terrain — au prix coûtant . . . . .	222,125	
Bâtisse et matériel — au prix coûtant . . . . .	1,278,201	
Amortissement accumulé . . . . .	162,141	1,116,060
Propriété devant être mise en valeur ultérieurement — au prix coûtant . . . . .	236,912	
Dépenses sur des projets en cours . . . . .	384,916	1,960,013

ESCOMPTE ET DEPENSES CONCERNANT LA DETTE  
A LONG TERME, NON AMORTIS . . . . .

1,740,039

\$ 28,403,514

APPROUVE POUR LE CONSEIL

WILLIAM ZECKENDORF, Administrateur

LESLIE W. HASLETT, Administrateur



## P A S S I F

### EXIGIBILITES

Comptes à payer et dépenses courues . . . . .	645,566	
Impôts sur le revenu . . . . .	15,000	
Dette à long terme due au cours de l'année prochaine . . . . .	645,740	1,306,306

### DETTE A LONG TERME

Emprunt hypothécaire, 5¾%, remboursable par versements semi-annuels de \$8,750 et le solde de \$96,250 remboursable le 21 février 1970 . . . . .		236,250
Billets avec fonds d'amortissement, 5½%, échéant le 1er novembre 1976 —		
Emis . . . . .	25,000,000	
Achetés et annulés . . . . .	1,540,000	23,460,000
		23,696,250
Moins: Portion due au cours de l'année prochaine, comprise dans les exigibilités . . . . .		645,740
		23,050,510

### AVOIR DES ACTIONNAIRES

Capital — actions —		
Autorisé —		
2,000,000 d'actions privilégiées rachetables d'une valeur au pair de \$5 . . . . .	10,000,000	
10,000,000 d'actions ordinaires d'une valeur au pair de \$1 . . . . .	10,000,000	
	\$ 20,000,000	
Emis et versé —		
200,000 actions privilégiées, 5% cumulatif, série "A" . . . . .		1,000,000
2,765,300 actions ordinaires — voir note 4 (5,350 actions ordinaires ont été émises au comptant pendant l'année) . . . . .		2,765,300
		3,765,300
Prime sur émission d'actions ordinaires (comprenant \$700 reçus pendant l'année) . . . . .		20,600
Surplus . . . . .		260,798
		4,046,698
		\$ 28,403,514

**WEBB & KNAPP (CANADA) LIMITED  
ET  
SES FILIALES ENTIEREMENT CONTROLEES  
ETAT CONSOLIDE DE PROFITS ET PERTES  
POUR L'ANNEE TERMINEE LE 31 DECEMBRE 1961**

<b>REVENUS</b>		
Intérêts et dividendes . . . . .	727,536	
Exploitation des propriétés . . . . .	130,229	
Commissions sur transactions immobilières . . . . .	1,020,000	1,877,765
		<hr/>
<b>DEPENSES</b>		
Traitements des dirigeants . . . . .	145,557	
Honoraires des administrateurs . . . . .	18,532	
Frais de loi . . . . .	98,130	
Frais généraux et d'administration . . . . .	856,321	
Amortissement de la bâtisse et du matériel . . . . .	52,408	
Intérêts, y compris \$1,469,740 sur dette à long terme . . . . .	1,509,740	
	<hr/>	
	2,680,688	
Dépenses imputées aux filiales non entièrement contrôlées et aux compagnies associées . . . . .	<hr/>	<hr/>
	1,320,669	1,360,019
		517,746
<b>AMORTISSEMENT DE L'ESCOMPTE ET DES DEPENSES CONCERNANT LA DETTE A LONG TERME . . . . .</b>		
		<hr/>
		118,238
		399,508
<b>PROVISION POUR IMPOTS SUR LE REVENU</b>		
Après déduction de \$260,000 résultant de l'application des pertes des années antérieures . . . . .		<hr/>
		15,000
<b>PROFIT NET POUR L'ANNEE . . . . .</b>		<hr/> <hr/>
		\$ 384,508

**ETAT CONSOLIDE DE SURPLUS  
POUR L'ANNEE TERMINEE LE 31 DECEMBRE 1961**

<b>SOLDE—31 DECEMBRE 1960 . . . . .</b>		
Profit net pour l'année . . . . .	384,508	1,014,695
Surplus provenant de l'achat de billets avec fonds d'amortissement, 5½% . . . . .	<hr/>	<hr/>
	59,455	443,963
		1,458,658
Provision pour la part de la compagnie dans les pertes pour l'année des filiales non entièrement contrôlées . . . . .	920,000	
Dividendes —		
Sur actions privilégiées . . . . .	50,000	
Sur actions ordinaires — voir note 6 . . . . .	<hr/>	<hr/>
	227,860	1,197,860
<b>SOLDE—31 DECEMBRE 1961 . . . . .</b>		<hr/> <hr/>
		\$ 260,798



**WEBB & KNAPP (CANADA) LIMITED  
ET  
SES FILIALES ENTIEREMENT CONTROLEES**

**NOTES SE RAPPORTANT AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES**

**POUR L'ANNEE TERMINEE LE 31 DECEMBRE 1961**

1. Les principales filiales non entièrement contrôlées ni consolidées sont Lake-City Industrial Corporation Ltd., Toronto Industrial Leaseholds Limited et Wellington Square Limited.
2. Les filiales entièrement contrôlées de Trizec Corporation Ltd. sont Place Ville Marie Corporation et Triton Shopping Centres Limited.
3. La compagnie a donné en nantissement ses débetures au montant de \$1,500,000 au Canadian National Railway Company dans le but de garantir certaines obligations en rapport avec le développement de la Place Ville-Marie.
4. La compagnie a réservé 3,008,700 actions ordinaires au sujet des certificats donnant droit à l'achat d'actions.
5. Des options ont été accordées à certains dirigeants et employés de la compagnie, leur permettant d'acheter à diverses dates échelonnées jusqu'au 31 mars 1967, un total de 47,000 actions ordinaires à des prix variant de \$3 à \$4 l'action.
6. Le paiement du dividende sur actions ordinaires a été effectué par la distribution d'un montant principal de \$1 E.U. en débetures à 7¼% de Triton Shopping Centres Limited pour chaque 12½ actions ordinaires de la compagnie, avec un rajustement en argent pour chaque lot fractionnel.
7. Garanties, passif éventuel et autres engagements —
  - (a) La compagnie a garanti le remboursement des débetures de certaines de ses filiales partiellement contrôlées en Colombie-Britannique par un montant de \$1,220,000.
  - (b) La compagnie a garanti la responsabilité locative de Wellington Square Limited.
  - (c) La compagnie a garanti le remboursement d'un emprunt à court terme de \$1,714,000 de Lake-City Industrial Corporation Ltd.
  - (d) La compagnie a garanti le remboursement d'un emprunt de banque de \$1,000,000 de Toronto Industrial Leaseholds Limited.
  - (e) La compagnie a garanti le remboursement d'un emprunt de \$3,650,000 pour construction de Brentwood-Triton Ltd., une filiale entièrement contrôlée par Triton Shopping Centres Limited.
  - (f) La compagnie a garanti le remboursement d'un hypothèque de \$400,000 de Halifax-Triton Ltd., une filiale entièrement contrôlée par Triton Shopping Centres Limited.
  - (g) La compagnie, solidairement et conjointement avec d'autres compagnies, a garanti le remboursement d'un emprunt à court terme de \$5,000,000 E.U. de Trizec Corporation Ltd. et un emprunt à long terme de \$9,625,000 E.U. de Triton Shopping Centres Limited.
  - (h) La compagnie s'est engagée d'acheter au pair \$3,320,000 de débetures à 7¼% avec fonds d'amortissement de la Place Ville Marie Corporation le 31 décembre 1962 et un autre \$2,000,000 des mêmes débetures le 31 décembre 1963.
  - (i) La compagnie, solidairement et conjointement avec une autre compagnie, a un passif éventuel estimé par les dirigeants de la compagnie à environ \$4,500,000 en regard de la responsabilité locative se rapportant au développement de la Place Ville-Marie.
  - (j) La compagnie a un passif éventuel estimé par ses dirigeants à environ \$17,850,000 en regard de l'achat d'immobilisations rentables par Place Ville Marie Corporation.
  - (k) La compagnie a un engagement additionnel d'environ \$14,400,000, tel qu'estimé par ses dirigeants, en regard de la construction additionnelle par Place Ville Marie Corporation.
  - (l) La compagnie a accepté d'indemniser Place Ville Marie Corporation pour une réclamation au montant de \$565,000 présentement devant les tribunaux contre cette compagnie associée. Les aviseurs légaux de cette compagnie associée étant d'avis que cette réclamation est mal fondée, celle-ci est par conséquent contestée.







## Exposé des activités : Le nouveau développement des quartiers centraux

Les quartiers centraux des grandes villes du Canada luttent pour leur survivance. Depuis la guerre, l'accroissement de la population et l'amélioration constante des moyens de transport ont provoqué le déplacement d'une partie de la population du centre des villes vers les banlieues et causé une perte considérable de revenus fonciers pour ces villes. Paradoxalement, cette perte de population et de revenus au profit des banlieues impose aux grandes villes de lourdes dépenses additionnelles, tandis que la diminution des revenus fonciers métropolitains oblige tout de même les grandes villes à pourvoir aux besoins croissants de la population métropolitaine.

Depuis quelques années, les villes du Canada et de plusieurs pays du monde ont témoigné de leur intention de reconstruire et de rénover leurs quartiers centraux. Afin de tirer le plus grand avantage des immeubles des centres, elles ont demandé la collaboration des entreprises privées. Votre Compagnie est maintenant la force principale du développement urbaniste. Ces dernières années, elle a été invitée par différentes autorités civiles, associations d'hommes d'affaires et propriétaires dans les quartiers centraux, et autres personnes intéressées à évaluer le coût d'un renouveau de ces quartiers, à présenter des plans-maîtres et à participer au développement de ces centres. Votre Compagnie est parfaitement à même d'évaluer, d'établir, de construire, de donner en location et de gérer les opérations d'urbanisation projetées dans toute ville du Canada.

Jusqu'à présent, votre Compagnie a préparé divers plans pour l'urbanisation de plus de 100 acres dans différents quartiers centraux du Canada et a construit sur plus de trois

millions de pieds carrés en réalisation de ce programme. La direction est d'avis que l'expérience et la spécialisation que votre Compagnie a acquises dans ce champ d'action faciliteront non seulement l'accroissement des affaires mais lui permettront également de jouer un rôle d'importance sur la scène canadienne.

### Place Ville-Marie

Parmi les grandes villes du Canada, aucune ne possède un quartier des affaires aussi compact et si bien défini que Montréal. Lorsque votre Compagnie signa un accord pour le développement d'un terrain de 7 acres qui se trouve au nord de la propriété des Chemins de Fer Nationaux-CN (comportant 22 acres), les avantages à raffermir ce centre apparaissaient d'une manière évidente: au nord, la rue Ste-Catherine présentait la circulation la plus dense au Canada; au sud, le long du boulevard Dorchester, s'élevaient le nouvel hôtel Le Reine Elizabeth, la Gare Centrale CN et les aéro-gares; et dans le même quartier se sont trouvés les grands édifices de la Sun Life, de Shell, du carré Dominion et de la Confédération. La nouvelle construction Place Ville-Marie comprend plus de 3 millions de pieds carrés. La tour cruciforme à 42 étages, offrant un espace de 1.5 million de pieds carrés, fut mise sous toit en juillet et les murs terminés en novembre 1961. Connu sous le nom de l'Edifice de La Banque Royale du Canada, cet immeuble-bureaux sera, pour longtemps encore, le plus grand du genre au Canada.

Les quatre secteurs-quadrants logeant la succursale principale de La Banque Royale du Canada et un second édifice commercial le long de la rue Cathcart sont presque

achevés. Ces bâtiments — y compris une place de 3 acres, une galerie de boutiques, un garage de stationnement pour 1500 voitures, des restaurants et des cinémas — seront complètement terminés vers la mi-1962.

Dans Place Ville-Marie, les grandes sociétés locataires bénéficieront surtout d'un espace horizontal, suffisamment étendu, qui leur assurera un maximum d'efficacité; les propriétaires des boutiques profiteront non seulement du trafic de ce quartier mais aussi du passage des 80,000 personnes qui travaillent dans un rayon de deux blocs de ces bâtiments; et la population montréalaise bénéficiera d'une grande place ouverte, d'une galerie de boutiques à l'abri des intempéries, de restaurants et de salles de cinéma pour la présentation de films artistiques.

Lorsque ce projet sera réalisé, les commerces des environs en bénéficieront indiscutablement.

### Le Centre Civique d'Edmonton

En octobre 1961, votre Compagnie a signé un accord avec la ville d'Edmonton, s'engageant à préparer un projet-maître de 60 acres pour le Centre Civique proposé dans le quartier central, et consentit à investir jusqu'à concurrence de \$100,000 dans ce projet. Le plan fut proposé au conseil civique d'Edmonton en mars 1962 et, s'il est accepté par les citoyens d'Edmonton, votre Compagnie sera autorisée à acheter, durant un certain nombre d'années, les terrains suffisants dans le Centre Civique pour l'érection de 50% des édifices privés conçus dans ce plan.

Ce projet est spécialement désigné pour stabiliser l'expansion au cœur de la ville et



établit le cadre d'un développement organisé au centre d'Edmonton.

### **Autres développements dans les quartiers centraux**

Wellington Square — un investissement de plus de \$10,000,000 au centre de London, en Ontario. Situé à un bloc de l'artère commerciale principale, ce développement a effectivement renforcé et rehaussé la confiance des commerçants du quartier central. Depuis son achèvement en août 1960, ce centre a donné naissance non seulement à des constructions additionnelles dans les environs immédiats, mais aussi à un rajeunissement hors-pair du quartier central des affaires.

Votre Compagnie s'occupe de l'étude et de la réalisation de certains plans d'urbanisme dans plusieurs autres villes du Canada.



(page précédente) *Vue aérienne de Montréal en mars 1962. De bas en haut et de gauche à droite, diagonalement au boulevard Dorchester, nous remarquons l'Edifice de la Banque Canadienne Imperiale de Commerce, l'Edifice Sun Life, Place Ville-Marie, l'hotel Reine Elizabeth et la Maison C-I-L.*

(au dessus) *Montréal vue du Mont-Royal en mars 1962. Au centre, l'Edifice cruciforme de La Banque Royale du Canada.*

(opposé) *Le plan-maitre du Centre Civique d'Edmonton.*







## Centres d'achats

Bien que plusieurs centres d'achats aient été construits au Canada, il est douteux que plus de douze puissent être qualifiés centres d'achats régionaux. Le centre régional est créé pour bénéficier des avantages d'un grand marché — avec ses grands magasins et ses commerces de détail pour satisfaire tous les besoins. Par sa grande variété et ses stocks de marchandises, le centre régional est plus ou moins insensible aux influences du mouvement de la population et aux idées récentes du "discount house" et aux grands magasins en libre-service (self-service).

Votre Compagnie est spécialisée dans le développement des centres d'achats régionaux. Au point de vue investissement, les centres d'achats sont particulièrement intéressants puisqu'ils offrent des revenus s'accroissant d'année en année, car normalement les marchands réalisent et même dépassent leurs objectifs de ventes et le propriétaire reçoit alors des boni en vertu d'une clause pourcentage-ventes incluse dans le bail.

Tel que discuté ailleurs dans ce rapport, votre Compagnie s'est associée à Second Covent Garden Property Company Limited et à Eagle Star Insurance Company Limited pour former Triton Shopping Centres Limited, une filiale de Trizec Corporation Ltd., en vue d'investir dans les centres d'achats de Yorkdale, Halifax et Brentwood.

### Yorkdale

En novembre 1961, un accord a été signé entre The T. Eaton Company Limited et votre Compagnie, pour la réalisation du plus grand centre d'achats régional au Canada, le Yorkdale. Situé à l'intersection de la route 401 et de la rue Dufferin à North York,

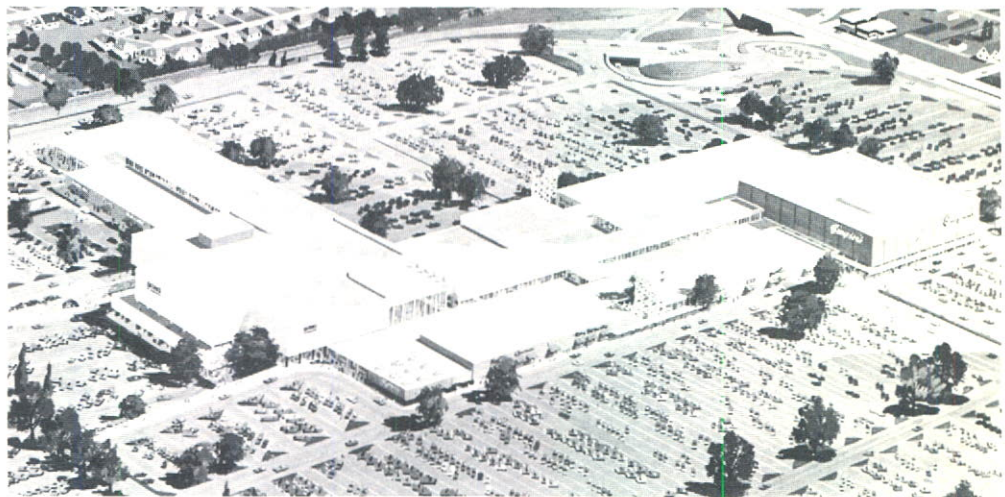
Toronto Métropolitain, Yorkdale comprendra deux magasins à rayons multiples, Eaton's et Simpson's, et environ 90 magasins et boutiques. Le centre desservira un marché de 700,000 personnes, y compris 260,000 personnes qui habitent présentement North York, une commune dont la population s'est accrue de 322% durant les derniers dix ans. Votre Compagnie a été choisie par Eaton's, les premiers propriétaires de ce site de 80 acres, après une étude approfondie des plans soumis par nombre d'entrepreneurs canadiens et américains réputés. Plus de 600 demandes de location ont été reçues de diverses organisations de vente au détail.

De ce site, Simpson's a acheté 19 acres et construira à ses frais son propre immeuble et son terrain de stationnement, tout en respectant le cadre architectural de ce grand projet. Les autres 1.2 million de pieds carrés seront construits par Triton. Toutes les vitrines donneront sur un passage public

couvert, climatisé en été et chauffé en hiver. Eaton's et Simpson's auront tous deux, au sous-sol, un département d'aubaines (budget floor). Les travaux préliminaires de nivellement furent commencés en 1961, et l'on prévoit que Yorkdale ouvrira ses portes en fin d'année 1963.

*(au dessous) Yorkdale — Eaton's au premier plan à gauche et Simpson's à droite.*

*(opposé) Vue aérienne du centre d'achats d'Halifax, sous construction, en janvier 1962. Au premier plan, une section de Simpson's et à l'arrière, le chemin Mumford et le magasin Eaton's.*











de Eaton's et des deux étages de Zeller's, tout aussi bien que sur le toit de l'immeuble Eaton's. Le stationnement est prévu pour 2400 voitures. La plupart des commerces de Brentwood accusent un accroissement de ventes satisfaisant, et même des résultats exceptionnels dans certains cas.

(à gauche) Brentwood — Le supermarché Loblaw's au premier plan.

(au dessous) Fontaine à l'intérieur de la place publique de Brentwood.

## Halifax

Le centre d'achats d'Halifax, situé à l'intersection des rues Bayers et Mumford au deçà des limites d'Halifax, est quasi terminé. Le troisième centre d'achats régional à être érigé par votre Compagnie sera le plus grand dans les Provinces Maritimes. Plus de 300,000 personnes habitent dans un rayon de 60 miles du centre et il est prévu que ce projet deviendra le plus grand marché des Maritimes. L'achèvement, en 1961, de la route Bicentennial qui borde la propriété, a grandement réduit la distance entre Halifax et ses banlieues.

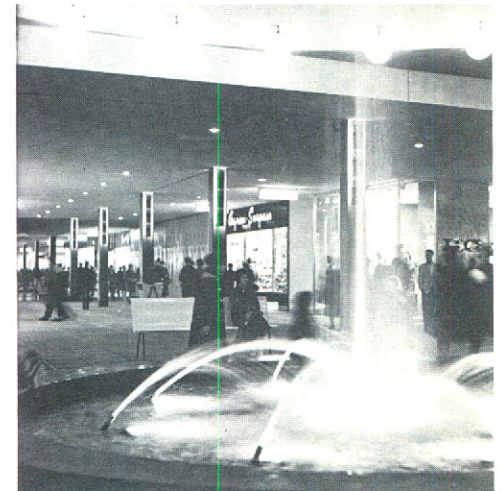
Le centre d'achats d'Halifax ajoutera approximativement 380,000 pieds carrés à un site de ventes, site déjà connu par l'établissement du grand magasin Simpson's. Eaton's, avec tous ses rayons, sera le locataire principal de ce nouveau centre. Plus de 80% de l'espace à louer a été réservé à des orga-

nisations locales et nationales bien connues, y compris le supermarché d'alimentation Sobey's, de 25,000 pieds carrés. Les 35 magasins s'ouvriront sur un passage public couvert et des espaces de stationnement, à trois niveaux, seront aménagés pour 1800 voitures. L'ouverture du centre est prévue pour la fin de l'été 1962.

## Brentwood

Le centre d'achats régional Brentwood, à Burnaby, dans le Grand Vancouver, a été inauguré en août 1961. Il répond aux besoins d'un marché d'environ 275,000 personnes. Il y a plus de 40 magasins et boutiques déjà établis, dont les trois plus grandes unités sont le magasin à rayons multiples à trois étages, Eaton's, le grand magasin d'alimentation Loblaw's et un édifice à deux étages, le grand magasin Zeller's. La place publique en forme de L de Brentwood permet l'arrivée en voiture à chaque niveau des trois étages

(opposé) Un quiller, provisoirement établi, à l'intérieur de la place publique de Wellington Square — une des nombreuses attractions prévues pour attirer la clientèle au centre.









## Wellington Square

Wellington Square, ouvert en août 1960, fut le premier centre d'achats dans le cœur d'une ville d'Amérique du Nord à offrir un parc de stationnement souterrain avec entrée directe, ainsi qu'une place publique couverte climatisée et chauffée. Le volume de ventes au détail au centre de London a augmenté de 50%. Les marchands concurrents de ce quartier de la ville reconnaissent que Wellington Square est un allié appréciable qui contribue à stimuler les affaires du quartier central contre la concurrence accrue des banlieues.

Approximativement tous les 45 locataires du centre ont vu hausser leurs chiffres de ventes d'une façon satisfaisante. Le grand magasin Eaton's, à cinq étages, occupe 250,000 pieds carrés. La plupart des magasins du centre s'ouvrent sur un passage public couvert, climatisé et chauffé. Un parc de stationnement, à plusieurs niveaux, est aménagé pour 850 voitures. Des ascenseurs transportent les clients aux principaux étages du centre.

Votre Compagnie gère actuellement Wellington Square en base d'un contrat de vente et location.

## Place Ville-Marie

Une Galerie de Boutiques dans Place Ville-Marie s'ouvrira en septembre 1962. Sa fonction sera essentiellement d'étendre le quartier du commerce au détail, quartier hautement concentré au cœur de Montréal. L'entrée principale sera au niveau de la rue Cathcart, à l'intersection de l'avenue McGill College; l'emplacement de cette entrée a été choisi pour recevoir la circulation venant de

la rue Ste-Catherine entre Eaton's et Simpson's. La Galerie de Boutiques sera accessible des rues adjacentes, de la Place, des bureaux de l'édifice, et sous le boulevard Dorchester, du complexe Gare Centrale CN—hôtel Reine Elizabeth.

Les vitrines des magasins donneront sur plusieurs passages publics climatisés et chauffés. Ces boutiques comprendront également des établissements de services divers situés le long de la Place, dans les quatre secteurs-quadrants et dans l'édifice commercial parallèle à la rue Cathcart. Un total d'environ 215,000 pieds carrés est réservé à la zone d'affaires, aux restaurants et cinémas, mais ce total ne comprend pas la succursale principale de Montréal de La Banque Royale du Canada.

## Autres centres d'achats

Une filiale de votre Compagnie a bâti en Ontario trois centres d'achats de moindre dimension.

Waterloo Square occupe 160,000 pieds carrés, réservés aux affaires et services divers, et plus de 40,000 pieds carrés réservés aux bureaux. Ce centre, dont le passage public est couvert, occupe 10 acres et est situé sur l'artère commerciale de la ville de Waterloo. Le premier étage d'un immeuble-bureaux, à cinq étages, a été donné en location aux autorités municipales de la ville de Waterloo.

Le centre d'achats Northgate, à North Bay, a été complété en 1961. Situé sur un emplacement de 11½ acres, il offre une superficie locative de 112, 575 pieds carrés.

Le centre d'achats d'Aurora, achevé en 1960, a une surface locative de 35,400 pieds carrés, sur une étendue de 10½ acres.

Le centre d'achats de Flemingdon Park, dont les travaux commenceront bientôt, aura au début 35,000 pieds carrés (extension prévue à 50,000 pieds carrés) sur un site de 7 acres.

*(au dessous) Le Très Honorable John Diefenbaker, Premier Ministre du Canada, lors d'une visite au centre d'achats de Waterloo, en juillet 1961.*





## Développements de quartiers résidentiels

Au rythme actuel de la formation familiale urbaine au Canada, une étendue de 70,000 acres serait annuellement nécessaire pour permettre à tous d'habiter une maison unifamiliale. Votre Compagnie applique son expérience à résoudre le problème résidentiel — étude de la meilleure répartition des terrains. Elle a acquis plusieurs vastes sites résidentiels dans les centres métropolitains du pays. Ces sites, pour la plupart, sont proches du quartier central des affaires.

Dans des conditions idéales, comme par exemple à Flemingdon Park, votre Compagnie s'intéresse à développer une communauté intégrée, aux subdivisions séparées mais toutefois connexes pour les secteurs résidentiel, industriel, commercial, public et récréatif. La planification de ces communautés demande que le développement soit minutieusement adapté aux conditions du marché. De plus, ces communautés intégrées offrent à la Compagnie de sérieuses possibilités d'investissements et de revenus pour les années à venir, et lui permettent de participer activement au taux d'accroissement que l'application d'un plan-maître bien conçu doit inévitablement engendrer. Une équipe d'urbanistes, d'architectes, d'ingénieurs, de spécialistes en construction, entretien et location a été formée pour envisager toute situation éventuelle d'expansion publique de grande envergure.

### Flemingdon Park

Flemingdon Park est le résultat de l'application de nouvelles techniques de planification. Il comporte un nombre maximum d'unités résidentielles tout en réservant un grand pourcentage d'espace libre — chaque maison, maisonnette ou appartement a son patio ou balcon. Des parcs de stationnement

et des passages à niveau souterrains permettent aux piétons de traverser les rues sans crainte.

Durant l'année 1961, 439 unités résidentielles ont été achevées, comprenant un grand immeuble-appartements, des maisonnettes et une rangée de maisons ayant un jardin. L'acceptation de ce nouveau genre d'habitation est certaine puisque 96% de ces unités ont déjà été louées pour la fin d'année 1961. Un terrain de golf de 9 trous, d'une superficie de 47 acres, a été inauguré en août, ainsi que la première piscine et les premières cours de tennis. Sur les terrains-bureaux, l'Ontario Hospital Association a érigé son siège social et la Presbyterian Church of Canada a acheté 1¼ acres pour ses bureaux. Les développements du parc industriel sont décrits dans la section industrielle de ce rapport. La construction de 1,057 unités résidentielles et des premières étapes du centre d'achats est projetée pour 1962.

Flemingdon Park est à 7 miles, ou 10 minutes, du centre de Toronto, en prenant la nouvelle route Don Valley. Ce parc accommodera 20,000 personnes d'ici 1968, sur 130 de ses 500 acres. Le morcellement du terrain non-résidentiel sera effectué comme suit: 68 acres — parc industriel; 36 acres — terrains-bureaux; 33 acres — achat de Radio-Canada pour les quartiers généraux de son réseau anglais; 9 acres — centre radio-télévision; 10 acres — centre d'achats; 23 acres — développement hôtel-motel; 15 acres — institutions parmi lesquelles il y aura des écoles, des églises et le centre YMCA; 99 acres — parcs, y compris 47 acres pour un terrain de golf, 10 acres réservées aux parcs et 42 acres de verdure; et le reste pour les rues.

### Autres développements résidentiels

Votre Compagnie projète un deuxième développement résidentiel, deux fois plus grand que celui de Flemingdon Park.

Votre Compagnie participe également à un projet-appartements — le Brentwood Park — dans le voisinage du centre d'achats d'Halifax, à Halifax. Ce projet comprend trois immeubles formant un bloc résidentiel, totalisant 240 appartements. Vers la fin de l'année 75% de ce projet étaient réalisés.

La subdivision Park Royal, dans la banlieue de Trafalgar, aux abords de Toronto, comprend 50 maisons jumellées. Commencée vers la fin 1960, elle fut terminée et vendue en 1961.

Un domaine de 290 acres, propriété d'une filiale de votre Compagnie sur l'île Jésus, adjacente à l'île de Montréal, est réservé pour un développement résidentiel. Situé entre deux terrains de golf et dans un centre résidentiel grandissant, ce domaine sera connu sous le nom de Parc Laval et aura d'excellents moyens de communication avec le centre de Montréal, notamment par chemin de fer.

Votre Compagnie possède également plusieurs terrains dans la zone résidentielle du Grand Vancouver.

(sur les pages suivantes) *Quelques types de maisons construites à Flemingdon Park.*



















# Développements industriels

Durant ces dernières années, un grand secteur de l'industrie canadienne a reconnu le rôle précieux que joue l'entrepreneur en développement immobilier industriel. Composée de spécialistes avertis dans le choix des sites, dessins architecturaux, construction et génie mécanique, l'équipe de votre entreprise est en mesure de créer les moyens de réalisation les meilleurs, à des prix très avantageux, pour toute industrie intéressée. Votre Compagnie a joué le rôle de pionnier dans le secteur des développements immobiliers industriels, développements qui offrent un maximum de flexibilité au financement de l'industrie. Parmi les alternatives offertes au client industriel, nous comptons : la liberté d'acheter ou de louer un site et de construire son propre bâtiment; le choix d'un "plan-bloc" où le bâtiment est conçu et construit selon ses besoins particuliers et donné en location à long terme; ou le choix d'un espace dans un édifice d'unités multiples et la location à court terme. Votre Compagnie est particulièrement intéressée au développement de communautés intégrées où des sites commerciaux et résidentiels peuvent être aménagés tout à côté d'un site industriel.

Durant 1961, 380,000 pieds carrés de constructions industrielles ont été réalisées. Plus des deux tiers s'élevaient sur des domaines industriels appartenant à votre Compagnie et à ses filiales. Les ventes directes, pour fins industrielles, ont totalisé environ 100 acres.

## Lake City Industrial Park

Le Parc Industriel Lake City, à Burnaby dans le Grand Vancouver, est un domaine industriel modèle, entièrement planifié et

parfaitement desservi. Les édifices ont été projetés et situés suivant les exigences des locataires tout en respectant les cadres du plan-maître. Une route à huit voies conduit directement à Lake City en passant au "cloverleaf" et permet d'accéder au centre de Vancouver en 15 minutes. Le terrain de Lake City en bordure de la route Lougheed, sur une longueur de deux milles, couvre 640 acres, dont 88 acres ont été développées. Jusqu'à présent, les bâtiments industriels déjà achevés comportent 436,160 pieds carrés, dont 100,000 pieds carrés furent construits en 1961. La voie ferrée du parc mène directement aux lignes principales des grands réseaux ferroviaires.

## Long Branch Industrial Park

Le Parc Industriel Long Branch est situé dans un secteur qui s'est agrandi d'une manière continue, au sud-ouest de Toronto Métropolitain. Au centre d'un district depuis longtemps réservé à l'industrie — 50 usines se trouvent dans un rayon d'un mile de ce parc — il était autrefois le site d'un champ de courses métropolitain bien connu. La grande entreprise Goodyear Rubber occupe la limite sud du parc. D'une étendue totale de 79 acres, 39 acres ne sont pas encore développées. Durant 1961, de nouvelles constructions industrielles ajoutèrent 31,000 pieds carrés aux usines, portant l'ensemble à 246,750 pieds carrés. La vente totale de terrains s'élève approximativement à 10 acres à ce jour.

## St. Laurent Industrial Park

Le Parc Industriel St-Laurent est stratégiquement situé entre la ville de Montréal et l'aéroport international de Dorval, et au sud, le terrain est en bordure de la route de la



Côte de Liesse. D'une étendue de 97 acres, 59 acres sont encore à développer. En 1961, 84,950 pieds carrés furent construits à St-Laurent, et 13 acres furent vendues. Une étendue de 221,920 pieds carrés d'immeubles industriels fut construite.

### **LaSalle Industrial Park**

Le Parc Industriel LaSalle (Domaine Bélique) se trouve au sud-ouest de la ville, dans un des rares secteurs non-développés de la région métropolitaine du Grand Montréal. Comprenant 29 acres, 17 acres sont encore à développer. Durant 1961, 31,000 pieds carrés furent aménagés dans le secteur-édifices, portant l'espace industriel total à 234,360 pieds carrés.

### **Autres développements industriels**

De grands progrès ont été réalisés durant l'année à Flemingdon Park. CCH (Canada) Limited et Marchant Calculators Limited érigèrent des édifices, en 1961, sur un terrain planifié et desservi qu'ils achetèrent de votre Compagnie. Les édifices de A. C. Neilson Company of Canada Ltd. et Imperial Oil Limited étaient également en construction en fin d'année. Parmi les entreprises qui ont acheté des terrains, pour des constructions à mettre en chantier en 1962, nous comptons R.L. Crain Ltd., Oxford University Press et le Centre Culturel du Japon. Quelque 48 acres sont encore disponibles dans le secteur industriel de Flemingdon Park.

Freeway Developments est un site de 38 acres à l'intersection de l'avenue Willingdon et de la route Trans-Canada, à un demi-mile au sud du centre d'achats Brentwood. Deux usines industrielles y ont été construites l'année dernière — un total de 30,000 pieds carrés.

Sea Island Industrial Site est une propriété de 277 acres, adjacente à l'aérodrome international de Vancouver. Ce site est un emplacement idéal pour la fabrication et la distribution de marchandises répondant aux besoins de l'aviation commerciale et aux intérêts des lignes aériennes internationales.

# Gestion et location d'immeubles

Depuis ses débuts, lorsqu'elle acheta un édifice commercial d'envergure, votre Compagnie s'occupe activement de gestion et de location d'immeubles. La construction de ses propres édifices a engendré un regain d'activité dans ce secteur.

Votre Compagnie est tout spécialement fière de son équipe en charge de la gestion d'immeubles, qui n'applique que des pratiques de haute norme afin d'assurer au locataire des dépenses de gérance et d'entretien des plus raisonnables. Cette équipe reconnaît qu'un locataire satisfait, dans un édifice de choix, sera disposé non seulement à renouveler son bail mais influencera d'autres locataires à s'y installer. Eu égard aux nouvelles constructions de votre Compagnie, par exemple à Place Ville-Marie et dans les centres d'achats régionaux, cette équipe en charge de la gestion d'immeubles est bien souvent consultée durant les périodes de projet et de construction.

## **Dominion Square Building**

L'Édifice du Carré Dominion, à Montréal, est un édifice commercial à 12 étages occupant un grand site bordé du carré Dominion, des rues Ste-Catherine, Peel et Metcalfe. Votre Compagnie gère cet immeuble en base d'un contrat de vente et location, lui assurant une source continue de revenus. Son garage à quatre niveaux facilite le stationnement de 500 voitures; et ses 3,000 employés de bureau travaillent dans un emplacement qui occupe 224,820 pieds carrés. Ses 60,000 pieds carrés réservés au commerce sont occupés par quelques-uns des établissements-ventes et des établissements-services les plus connus à Montréal.

## **360 St. James**

Lorsque La Banque Royale du Canada déménagera sa succursale principale à Place Ville-Marie, ce printemps-ci, votre Compagnie acquerra le présent Édifice de La Banque Royale du Canada, au 360 ouest, rue St-Jacques.

Une adresse de prestige internationalement connue, cet édifice est le plus grand et le plus élevé du quartier traditionnel financier de Montréal. Son expansion et l'avenir de la rue St-Jacques sont assurés par le parachèvement de plusieurs édifices commerciaux dans les environs et la construction projetée de Place Victoria et d'un nouveau Palais de Justice. L'édifice du 360 St. James comprend 274,000 pieds carrés sur 20 étages. Son plus récent programme de rénovation comprend la conversion de six ascenseurs les plus élevés (il y a en tout 11 ascenseurs) en des ascenseurs automatiques. L'édifice est maintenant entièrement climatisé. La Banque Royale y maintiendra ses services bancaires complets.

## **Centres d'achats**

La location, l'entretien et la gestion des centres d'achats sont maintenant centralisés au département de gestion et de location au bureau principal, à Montréal. Dans chaque centre d'achats régional, un gérant est responsable du bon fonctionnement du centre et est directement soumis aux personnes en charge de la gestion des immeubles, à Montréal. Outre le contrôle des dépenses et des normes de qualité, ce système a l'avantage de séparer les responsabilités de l'entretien de la gérance du centre d'achats. Le gérant peut alors efficacement concentrer ses efforts à attirer une plus grande clientèle vers le centre d'achats.