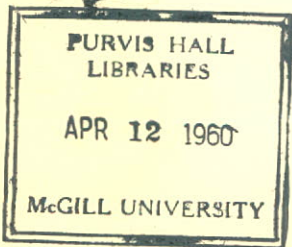


Stack

WEBB & KNAPP (CANADA) LIMITED FOURTH ANNUAL REPORT



WEBB & KNAPP (CANADA) LIMITED

DIRECTORS

*WILLIAM ANSTRUTHER ARBUCKLE, C.A.	<i>President, Great Britain and Canada Investment Corporation</i>
RALPH DENNISTOUN BAKER	<i>General Manager, James Richardson & Sons</i>
*LOUIS-PHILIPPE GÉLINAS	<i>President, Geoffrion, Robert & Gélinas, Inc.</i>
ALBERT EDWARD GRAUER	<i>Chairman and President, British Columbia Power Corporation, Limited</i>
*LESLIE W. HASLETT	<i>Executive Vice-President, Webb & Knapp (Canada) Limited</i>
JOHN DAVID JOHNSON	<i>Chairman, Canada Cement Company, Limited</i>
*GRAHAM DALE MATTISON	<i>Partner, Dominick & Dominick</i>
*LAZARUS PHILLIPS, Q.C.	<i>Partner, Phillips, Bloomfield, Vineberg & Goodman</i>
GEOFFREY EDMUND PHIPPS	<i>President, Dominion Securities Corp'n. Limited</i>
JEAN HECTOR RAYMOND, Q.C.	<i>President and Managing Director, Alphonse Raymond, Limitée</i>
NICHOLAS MIKLOS SALGO	<i>President, Nicolas Salgo & Company, Inc.</i>
W. DENT SMITH	<i>President, Terminal Warehouses Limited</i>
JOHN CLARENCE UDD	<i>President, Strategic Materials Corporation</i>
WILLIAM C. WARREN	<i>Dean, School of Law, Columbia University</i>
COLIN WESLEY WEBSTER	<i>President, Canadian Import Company</i>
*WILLIAM ZECKENDORF, JR.	<i>Vice-President, Webb & Knapp (Canada) Limited</i>
*WILLIAM ZECKENDORF	<i>President, Webb & Knapp (Canada) Limited</i>
	<i>*Member, Executive Committee</i>

OFFICERS

WILLIAM ZECKENDORF	<i>President</i>
LESLIE W. HASLETT	<i>Executive Vice-President</i>
DAVID S. OWEN	<i>Vice-President</i>
WILLIAM ZECKENDORF, JR.	<i>Vice-President</i>
JAMES A. SODEN	<i>Secretary</i>
RONALD R. LANTHIER	<i>Treasurer</i>
G. DALE REDIKER	<i>Comptroller and Assistant Treasurer</i>
EDWARD R. LOFTUS	<i>Assistant Vice-President</i>
ROBERT L. MUNRO	<i>Assistant Secretary</i>

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

SIGNIFICANT EVENTS OF 1959

During the year, your Company's major projects advanced from the planning into the construction phase.

At Place Ville Marie in Montreal, fabrication and erection of steel began. At Wellington Square in London, Ontario 65% of the total construction expenditures was made. At the Brentwood Shopping Centre in Burnaby near Vancouver, site preparation was completed and foundations poured preparatory to steel erection. At Lake City Industrial Park, in Burnaby, additional buildings and a railway lead track were completed.

Negotiations are now well advanced on two further regional shopping centres.

Toronto Industrial Leaseholds (1957) Limited, in which your Company owns a two-thirds interest, maintained an important rôle in Canada's industrial expansion. It also completed its organization and planning for participation on an important scale in the field of residential construction.

Directly and through its subsidiaries, your Company expanded its holdings of urban land to 2,500 acres, located in areas of substantial growth potential.

EARNINGS

Consolidated earnings from the operations of your Company and its wholly-owned subsidiaries during 1959 amounted to \$141,133, after deducting depreciation on buildings and equipment. After providing \$125,000 for amortization of discount and expenses on long-term debt, net earnings for the year amounted to \$16,133.

Unconsolidated subsidiaries earned a profit of \$34,373 and the accumulated losses since acquisition by your Company were reduced to \$590,068. The provision of \$425,000 made in your Company's Balance Sheet is more than sufficient to cover its share of these losses. In the opinion of management, the appreciation over cost in the value of land held by these partly-owned

subsidiaries exceeds the accumulated operating losses by a substantial margin.

An extensive construction programme involving expenditures of more than \$11,500,000 was incurred on your Company's various projects during 1959. Of this amount, 75% was financed from your Company's resources and the remainder by bank loans.

**CONSTRUCTION
PROGRAMME**

It is estimated that \$25,000,000 will be required during 1960. This sum will be provided by the proceeds from the sale in January 1960 of your Company's interest in gasoline service stations and bulk distribution plants, together with the anticipated proceeds from the projected sale of other properties and from long term financing of Wellington Square and Place Ville Marie.

The Place Ville Marie development is your Company's most important project. Its unprecedented size and complexity presented your Company with a series of problems, which were successfully overcome.

**PLACE
VILLE MARIE
Montreal**

Approximately 70% of the office space in the cruciform building has now been leased. The Royal Bank of Canada, the Aluminum Company of Canada, Ltd., Trans-Canada Air Lines, Montreal Trust Company and a number of other major companies have agreed to lease space. The entire garage area, with capacity for 1,500 cars, has been leased.

A major element of Place Ville Marie is the creation on two levels of 250,000 square feet of commercial selling space. This shopping area will not only serve employees of tenants in the cruciform building (estimated at over ten thousand), but will complement Canada's most concentrated shopping area located within a two-block radius of the development. Detailed plans for this retail area were released late in 1959. From the number and variety of immediate enquiries, your management expects that the area will be substantially leased in the near future.

Fabrication and erection of the 40,000 tons of structural steel have been entrusted to a Joint Venture of Canada's two largest steel fabricating companies, Dominion Bridge Company Limited and Dominion Structural Steel Limited. Serious delays threatened by the steel strike in the United States were minimized by the re-allocation of orders. The delivery of 5,000 tons from the United Kingdom permitted a start of steel erection in late December.

Approximately 70,000 cubic yards of earth and rock have been excavated from the site and over 14,000 cubic yards of concrete have been poured in footings and foundations. Major contracts have been awarded for metal deck, the aluminum-and-glass curtain wall and for the escalators and elevators.

**WELLINGTON
SQUARE
London**

Construction has entered the interior finishing phase on the five-acre site in the heart of downtown London. Opening of Wellington Square—the first downtown drive-in retailing centre in Canada—is scheduled for midsummer of 1960. It will mark the first major project completed by your Company.

It will be the first shopping centre in Canada to feature open-fronted stores facing on an enclosed, air-conditioned and heated mall. A lower-level concourse has been developed to accommodate offices and service shops.

The centre is 85% leased, with The T. Eaton Company Limited occupying 250,000 square feet on five levels. Tenants in the remaining 175,000 square feet represent a desirable balance of strong local independents and national chains, including Woolworth's, Dominion Stores and The Royal Bank of Canada.

The leasing, construction and eventual management of Wellington Square is directed by an experienced group specializing in shopping centre development, who have introduced advanced management techniques. Your Company is now staffed to undertake other ventures of this nature.

**BRENTWOOD
SHOPPING CENTRE
Burnaby**

Last year saw completion of site preparation and a start on construction of the second of your Company's retail developments at Brentwood in Metropolitan Vancouver. It will be a regional shopping centre with 405,000 square feet of selling area and parking for 2,500 cars on a 30-acre site, readily accessible to a large and rapidly growing residential area. Steel work is now in progress and the construction schedule calls for completion in the summer of 1961.

The T. Eaton Company Limited has undertaken to lease 180,000 square feet on three levels, and Loblaw Groceries Limited will lease 44,000 square feet for their largest market in Canada. Active discussions are now under way with several medium and smaller tenants, and it is expected that space will be taken up rapidly.

Lake City Industrial Park, located within 15 minutes of downtown Vancouver on the Lougheed Highway, is quickly accessible to the whole Metropolitan Vancouver market as well as to the interior markets of British Columbia. With a 3½ mile railway lead track completed early in 1959, this is an outstanding example of a controlled and planned industrial park.

To date, seven industrial buildings aggregating 400,000 square feet of space have been erected and leased. This was accomplished during a period in which a reduced rate of expansion has characterized industries engaged in secondary manufacturing, warehousing and distribution. It thus confirms the advantages of location and planned services offered by Lake City. Indications of accelerated activity during recent months lead management to expect a good volume of construction in 1960.

When your Company acquired its interest in Toronto Industrial Leaseholds (1957) Limited at the end of 1957, this company had established a commanding position in the field of industrial building. While the general pace of Canadian industrial growth has slackened since 1957, its business has continued to expand. It has opened new offices in Montreal and Vancouver, and extended its activities into the commercial and residential fields.

Industrial

During 1959, contracts for more than one million square feet of industrial space were concluded with 37 clients, including many for whom it had previously built buildings. In addition, the company is general contractor for the Wellington Square and Brentwood Shopping Centres.

In Metropolitan Montreal, the 100-acre St. Laurent Industrial Park was purchased, and six tenants have already been established there.

During the year, 20 buildings were sold. At 31st December 1959 the Company owned 37 completed or partly-constructed buildings leased to tenants, and seven speculative buildings.

Residential and Commercial

To participate in the population growth projected for Canada in the next decade, an experienced housing division has been developed. It is fully equipped to handle all aspects of planned residential development, including the assembly of land, planning, architectural design, construction, leasing and financing. Major residential projects generate a demand for new shopping facilities,

**LAKE CITY
INDUSTRIAL PARK
Burnaby**

**TORONTO INDUSTRIAL
LEASEHOLDS (1957)
LIMITED**

schools, churches and other services, all of which the company is admirably qualified to provide.

A project of this nature is under way at Flemingdon Park, North York, on 300 acres at the corner of Don Mills Road and Eglinton Avenue—the last substantial tract of undeveloped land in Metropolitan Toronto. This project has been completely replanned to provide a four-acre campus of office buildings on Eglinton Avenue and 5,000 residential units of original design and varying types, from single-family terrace houses to multi-storey apartment blocks. A start will be made this year on 1,000 housing units, an eight-acre shopping centre, and an office building for the Ontario Hospital Association.

Of the 100 additional acres acquired last year to the north of Flemingdon Park, 33 acres have been sold to the Canadian Broadcasting Corporation. Headquarters for CBC's English-language network will be constructed on this site.

**OTHER
INVESTMENTS**

Your Company's investment in Investors Syndicate of Canada Limited has appreciated over cost.

The gasoline service stations in the Maritime provinces, owned by a wholly-owned subsidiary company, were sold during the year. In January 1960, the remaining gasoline service stations and bulk distribution plants were disposed of by the sale of the shares of this subsidiary.

The Board expresses its appreciation to all officers and staff whose combined efforts have been responsible for the achievements summarized in this report.

On behalf of the Board of Directors,

A handwritten signature in cursive script, appearing to read "William J. ...".

President

Montreal, 28th March 1960.

AUDITORS' REPORT to the Shareholders

25th March 1960.

We have examined the consolidated balance sheet of Webb & Knapp (Canada) Limited and its wholly-owned subsidiary companies as at 31st December 1959 and the consolidated statements of earnings and deficit for the year ended on that date and have obtained all the information and explanations we have required. Our examination included a general review of the accounting procedures and such tests of accounting records and other supporting evidence as we considered necessary in the circumstances.

In accordance with the provisions of Section 118 of the Companies Act, we report that the aggregate of the profits less losses for the year of the partly-owned subsidiary companies have not been included in income in the accompanying statement of earnings.

In our opinion, and according to the best of our information and the explanations given to us and as shown by the books of the companies, the accompanying consolidated balance sheet and consolidated statements of earnings and deficit, when read in conjunction with the notes appended thereto, are properly drawn up so as to exhibit a true and correct view of the consolidated state of the affairs of the companies as at 31st December 1959 and the consolidated results of their operations for the year ended on that date, in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.

MCDONALD, CURRIE & Co.,
Chartered Accountants.

WEBB & KNAPP (CANADA) LIMITED and Wholly-Owned Subsidiary Companies

CONSOLIDATED BALANCE SHEET AS AT 31st DECEMBER 1959

ASSETS

CURRENT ASSETS

Cash	22,365	
Accounts receivable	262,681	
Due from partly-owned subsidiary companies not consolidated	450,358	
Prepaid expenses	120,948	856,352
		<hr/>

INVESTMENT IN AND ADVANCES TO PARTLY-OWNED SUBSIDIARY COMPANIES NOT CONSOLIDATED

Shares—at cost less provision for losses	1,886,836	
Debentures—at cost	4,463,115	
Advances	6,297,950	12,647,901
		<hr/>

OTHER ASSETS

Marketable securities—shares of Investors Syndicate of Canada, Limited—at cost (approximate market value \$5,985,000)— see note 1	2,163,935	
Deposits on contracts	263,042	2,426,977
		<hr/>

FIXED ASSETS

Land—at cost	2,858,315	
Buildings and equipment—at cost	9,108,050	
Accumulated depreciation	179,270	8,928,780
		<hr/>
Construction in progress—at cost—see note 1	8,763,091	
Property held for future development—at cost	210,282	20,760,468
		<hr/>

UNAMORTIZED DISCOUNT AND EXPENSES ON LONG-TERM DEBT

2,148,903

\$38,840,601

APPROVED ON BEHALF OF THE BOARD

William Zeckendorf }
Leslie W. Haslett } DIRECTORS

LIABILITIES

CURRENT LIABILITIES

<i>Bank loans (secured)</i>	3,497,873	
<i>Accounts payable and accrued liabilities</i>	2,588,895	
<i>Mortgage loan</i>	400,000	
<i>Long-term debt due within one year</i>	839,205	7,325,973

LONG-TERM DEBT

<i>5¾% mortgage loan, repayable in semi-annual instalments of \$8,750 with balance of \$96,250 on 21st February 1970</i>	271,250	
<i>6¼% first mortgage notes, series A, B and C, due 1st May 1982, repayable in equal monthly instalments combining principal and interest</i>	3,394,225	
<i>5½% sinking fund notes due 1st November 1976, sinking fund payments to commence 1st November 1960</i>	25,000,000	
	28,665,475	
<i>Less: Portion due within one year, included with current liabilities</i>	839,205	27,826,270

SHAREHOLDERS' EQUITY

<i>Capital stock—</i>		
<i>Authorized—</i>		
<i>2,000,000 redeemable preferred shares of \$5 par value</i>	10,000,000	
<i>10,000,000 common shares of \$1 par value</i>	10,000,000	
	\$20,000,000	
<i>Issued and fully paid—</i>		
<i>200,000 5% preferred shares series A, non-cumulative to 2nd July 1960 and cumulative thereafter</i>	1,000,000	
<i>2,744,800 common shares—see note 2 (7,800 common shares were issued during the year for cash)</i>	2,744,800	
	3,744,800	
<i>Premium on issue of common shares (including \$15,600 received during the year)</i>	19,600	
	3,764,400	
<i>Deficit</i>	76,042	3,688,358
		\$38,840,601

WEBB & KNAPP (CANADA) LIMITED and Wholly-Owned Subsidiary Companies

CONSOLIDATED STATEMENT OF EARNINGS FOR THE YEAR ENDED 31st DECEMBER 1959

INCOME

<i>Property operations</i>	1,209,434	
<i>Interest and dividends</i>	474,795	1,684,229

EXPENSES

<i>Executive salaries</i>	107,175	
<i>Directors' fees</i>	24,700	
<i>Legal fees</i>	107,895	
<i>General and administrative expenses</i>	511,978	
<i>Depreciation—buildings and equipment</i>	169,844	
<i>Interest, including \$1,608,060 on long-term debt</i>	1,707,768	
	<u>2,629,360</u>	
<i>Expenses allocated to construction in progress of wholly-owned and partly-owned subsidiary companies</i>	1,086,264	1,543,096

141,133

AMORTIZATION OF DISCOUNT AND EXPENSES ON LONG-TERM DEBT

125,000

NET EARNINGS FOR THE YEAR

\$ 16,133

CONSOLIDATED STATEMENT OF DEFICIT FOR THE YEAR ENDED 31st DECEMBER 1959

<i>BALANCE—31st DECEMBER 1958</i>		165,117
<i>Net earnings for the year</i>	16,133	
<i>Surplus on disposal of fixed assets</i>	470,484	
	<u>486,617</u>	
<i>Financing expenses, including \$104,763 legal fees</i>	397,542	89,075
<i>BALANCE—31st DECEMBER 1959</i>		<u>\$ 76,042</u>

WEBB & KNAPP (CANADA) LIMITED and Wholly-Owned Subsidiary Companies

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31st DECEMBER 1959

1. Officials of the Company estimate that further expenditures of approximately \$66,500,000 will be required to complete the construction in progress. As security for a letter of credit in connection with this construction project, the company has pledged 145,000 shares of Investors Syndicate of Canada, Limited.
2. The Company has reserved 3,009,200 common shares in respect of stock purchase warrants.
3. Options have been granted to certain officers and employees of the company to purchase 85,000 common shares at prices varying from \$1 to \$4 per share, exercisable at various dates to 31st March 1967.
4. The company has outstanding commitments amounting to \$15,600,000 to purchase revenue-producing fixed assets.
5. The company has a contingent liability in respect of a guarantee of \$1,460,000 to certain debentureholders of partly-owned subsidiary companies.
6. Subsequent to 31st December 1959, a claim of \$565,000 was entered in court against one of the wholly-owned subsidiary companies. It is the view of counsel of the company that the claim is ill-founded and the claim is being resisted.

Place Ville Marie, Montreal—View from the level of the Canadian National Railways tracks looking up towards Dorchester Boulevard, two weeks after the start of the erection of heavy steel columns.

Place Ville-Marie, Montréal—Vue du niveau des voies des Chemins de fer nationaux, en direction du boulevard Dorchester, deux semaines après le début de la mise en place des colonnes d'acier.

WEBB & KNAPP (CANADA) LIMITED QUATRIÈME RAPPORT ANNUEL

WEBB & KNAPP (CANADA) LIMITED

CONSEIL D'ADMINISTRATION

*WILLIAM ANSTRUTHER ARBUCKLE, C.A.	<i>Président de Great Britain and Canada Investment Corporation</i>
RALPH DENNISTOUN BAKER	<i>Directeur général de James Richardson & Sons</i>
*LOUIS-PHILIPPE GÉLINAS	<i>Président de Geoffrion, Robert & Gélinas, Inc.</i>
ALBERT EDWARD GRAUER	<i>Président du Conseil et Président de British Columbia Power Corporation, Limited</i>
*LESLIE W. HASLETT	<i>Vice-Président exécutif de Webb & Knapp (Canada) Limited</i>
JOHN DAVID JOHNSON	<i>Président du Conseil de Canada Cement Company, Limited</i>
*GRAHAM DALE MATTISON	<i>Associé de Dominick & Dominick</i>
*LAZARUS PHILLIPS, C.R.	<i>Associé de Phillips, Bloomfield, Vineberg & Goodman</i>
GEOFFREY EDMUND PHIPPS	<i>Président de Dominion Securities Corp'n. Limited</i>
JEAN HECTOR RAYMOND, C.R.	<i>Président et Directeur de Alphonse Raymond, Limitée</i>
NICHOLAS MIKLOS SALGO	<i>Président de Nicholas Salgo & Company, Inc.</i>
W. DENT SMITH	<i>Président de Terminal Warehouses Limited</i>
JOHN CLARENCE UDD	<i>Président de Strategic Materials Corporation</i>
WILLIAM C. WARREN	<i>Doyen, l'École de Droit, Columbia University</i>
COLIN WESLEY WEBSTER	<i>Président de Canadian Import Company</i>
*WILLIAM ZECKENDORF, JR.	<i>Vice-Président de Webb & Knapp (Canada) Limited</i>
*WILLIAM ZECKENDORF	<i>Président de Webb & Knapp (Canada) Limited</i>
	<i>*Membre du Comité Exécutif</i>

DIRECTION

WILLIAM ZECKENDORF	<i>Président</i>
LESLIE W. HASLETT	<i>Vice-Président exécutif</i>
DAVID S. OWEN	<i>Vice-Président</i>
WILLIAM ZECKENDORF, JR.	<i>Vice-Président</i>
JAMES A. SODEN	<i>Secrétaire</i>
RONALD R. LANTHIER	<i>Trésorier</i>
G. DALE REDIKER	<i>Contrôleur et Trésorier Adjoint</i>
EDWARD R. LOFTUS	<i>Vice-Président Adjoint</i>
ROBERT L. MUNRO	<i>Secrétaire Adjoint</i>

<i>Fiduciaires pour les billets:</i>	MONTREAL TRUST COMPANY
<i>Agents de transfert:</i>	MONTREAL TRUST COMPANY <i>Montréal, Toronto, Halifax, Winnipeg, Vancouver</i>
<i>Régistres:</i>	THE ROYAL TRUST COMPANY <i>Montréal, Toronto, Halifax, Winnipeg, Vancouver</i>

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

AUX ACTIONNAIRES DE WEBB & KNAPP (CANADA) LIMITED

PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS DE 1959

Au cours de l'exercice 1959, les principales entreprises de notre Compagnie sont passées de la phase d'étude ou de préparation à celle de l'édification des structures.

Place Ville-Marie, à Montréal, on a commencé la fabrication et le montage de la charpente d'acier. Sur le Wellington Square, à London, Ontario, 65% des dépenses totales de construction ont été effectuées. Au centre d'achats Brentwood, à Burnaby, près de Vancouver, on a terminé la préparation du terrain et on a coulé les fondations destinées à supporter l'armature d'acier. Au parc industriel de Lake City, toujours à Burnaby, on a terminé de nouveaux bâtiments ainsi qu'un embranchement de chemin de fer.

Des négociations vont bon train en vue de la construction de deux autres centres d'achats régionaux.

Toronto Industrial Leaseholds (1957) Limited, qui appartient pour deux tiers à notre Compagnie, a continué à jouer un rôle important dans l'expansion industrielle du Canada. Elle a également terminé des travaux d'organisation et d'étude qui doivent lui permettre de se lancer dans la construction domiciliaire à grande échelle.

Soit directement, soit par l'intermédiaire de ses filiales, notre Compagnie a porté à 2,500 acres la superficie de ses propriétés urbaines. Tous ces terrains sont situés dans des zones offrant de belles perspectives de plus-value.

BÉNÉFICES

Les activités de notre Compagnie et de ses filiales entièrement contrôlées pendant l'exercice 1959 se sont soldées par un bénéfice consolidé de \$141,133, déduction faite de la dépréciation des constructions et de l'équipement. Après provision de \$125,000 par amortissement de l'escompte et des charges de la dette à long terme, le bénéfice net de l'exercice se chiffre par \$16,133.

Les filiales non consolidées ont réalisé un bénéfice de \$34,373, ce qui réduit à \$590,058 leur déficit accumulé depuis que notre Compagnie y a des intérêts. La somme de \$425,000 inscrite au passif de notre bilan est plus que suffisante pour couvrir la part de notre Compagnie dans ce déficit. La direction estime que la plus-value acquise par les terrains appartenant à ces filiales dépasse largement le déficit accumulé.

Les divers travaux entrepris par notre Compagnie ont exigé, en 1959, un vaste programme d'immobilisations. Nous y avons investi plus de \$11,500,000, dont 75% ont été financés par la Compagnie elle-même et le reste par des emprunts aux banques.

Nous estimons qu'il nous faudra \$25,000,000 en 1960. Cette somme sera fournie par le produit de la vente des intérêts de notre Compagnie dans des stations de service et des usines de distribution (réalisée en janvier 1960) ajouté aux rentrées de fonds que nous espérons de la vente de diverses autres propriétés (actuellement projetée) et du financement à long terme du Wellington Square et de la Place Ville-Marie.

La construction de la Place Ville-Marie constitue l'entreprise la plus importante de notre Compagnie. Son ampleur et sa complexité sans précédent ont posé à notre Compagnie une foule de problèmes qui ont été résolus avec succès.

Environ 70% des locaux à usage de bureaux qu'abritera l'édifice cruciforme sont déjà loués. La Banque Royale du Canada, l'Aluminum Company of Canada, Ltd., Air Canada, Montreal Trust Company et un certain nombre d'autres grandes entreprises ont signé des engagements de location. Les garages, qui pourront recevoir 1,500 voitures, sont entièrement loués.

Les 250,000 pieds carrés de locaux commerciaux répartis sur deux niveaux constituent en élément important de la Place Ville-Marie. Les magasins qui s'y trouveront ne desserviront pas seulement le personnel des entreprises locataires de l'édifice cruciforme (évalué à plus de 10,000 personnes), mais compléteront la plus forte concentration commerciale du Canada, située dans les quadrilatères adjacents à la Place Ville-Marie. Les plans détaillés de ces locaux commerciaux ont été publiés à la fin de 1959. Le nombre et la diversité des demandes de renseignements qu'ils ont provoquées immédiatement nous donne bon espoir de louer, dans un avenir très proche, une partie importante de ces locaux.

La fabrication et la mise en place des 40,000 tonnes d'acier de structure ont été confiées conjointement à deux des plus grandes entreprises de construction métallique du Canada: la Dominion Bridge Company Limited et la Dominion Structural Steel Limited.

Une redistribution des commandes a réduit au minimum les graves retards qu'aurait pu entraîner la grève de l'acier aux États-Unis. Les 5,000 tonnes reçues du Royaume-Uni ont permis de commencer, fin décembre, le montage de la structure d'acier.

Les travaux d'excavation ont nécessité l'enlèvement de quelque 70,000 verges cubes de terre et de roc, et plus de 14,000 verges cubes de béton ont été coulées dans les soles et fondations. D'importants contrats ont été accordés pour la fourniture des

PROGRAMME D'INVESTISSEMENTS

PLACE VILLE-MARIE Montréal

planchers métalliques, des murs en panneaux de verre et d'aluminium, des ascenseurs et escaliers roulants.

**WELLINGTON
SQUARE
London**

Les travaux en sont au stade de la finition intérieure sur cet emplacement de 5 acres situé au coeur du quartier des affaires de London. L'ouverture du Wellington Square—le premier centre d'achats au Canada situé au coeur même d'une ville et doté de ses propres installations de stationnement—est prévue pour le milieu de l'été 1960. Ce sera le premier grand chantier terminé par notre Compagnie.

Ce sera, au Canada, le premier centre d'achats à avoir des magasins à devanture ouverte donnant sur une promenade couverte, chauffée et climatisée. Le niveau inférieur a été aménagé pour loger divers bureaux et services.

Le centre est loué à 85%. The T. Eaton Company Limited occupe 250,000 pieds carrés répartis sur 5 étages. Les locataires des 175,000 pieds carrés restants représentent un harmonieux mélange d'entreprises locales indépendantes et de grandes chaînes de magasins, dont Woolworth et Dominion Stores, et la Banque Royale.

La location, la construction et la gestion future du Wellington Square sont dirigées par un groupe d'experts spécialisés dans la création des centres d'achats et promoteurs de techniques administratives perfectionnées. Notre Compagnie possède maintenant le personnel nécessaire pour se lancer dans d'autres entreprises de cette nature.

**CENTRE D'ACHATS
BRENTWOOD
Burnaby**

La préparation du terrain a été achevée et la construction a commencé l'an dernier sur l'emplacement du deuxième centre d'achats entrepris par notre Compagnie: celui de Brentwood, dans le Grand Vancouver. Ce centre d'achats régional, comportant 405,000 pieds carrés de magasins et un système de stationnement pour 2,500 voitures, s'élèvera sur un terrain de 30 acres facilement accessible de tous les points d'une vaste zone résidentielle en rapide développement. On pose actuellement la charpente d'acier et le programme prévoit l'achèvement des travaux pour l'été 1961.

The T. Eaton Company Limited s'est inscrite pour la location de 180,000 pieds carrés répartis sur trois étages et Loblaw Groceries Limited louera 44,000 pieds carrés pour y installer son plus grand magasin d'alimentation de tout le Canada. D'actives négociations sont actuellement en cours avec plusieurs locataires moyens et petits, et nous croyons que l'espace encore disponible s'enlèvera rapidement.

Le parc industriel de Lake City, situé sur la route de Loughheed à moins de 15 minutes du centre de Vancouver, est facilement accessible pour toute l'agglomération de Vancouver ainsi que les localités situées à l'intérieur des terres. Avec son embranchement de chemin de fer de 3½ milles (terminé au début de 1959), il constitue un exemple remarquable de parc industriel rationnellement conçu et planifié.

Jusqu'à présent, sept bâtiments industriels, d'une superficie totale de 400,000 pieds carrés, ont été construits et loués. Cela s'est fait pendant une période caractérisée par un fléchissement du taux d'expansion des industries de transformation, d'entreposage et de distribution, ce qui confirme les avantages de Lake City aux points de vue emplacement et services organisés. Les indices de reprise constatés depuis quelques mois nous laissent prévoir un bon volume de construction pour 1960.

Quand, à la fin de 1957, notre Compagnie a acquis des intérêts dans Toronto Leaseholds (1957) Limited, cette dernière s'était déjà assuré une position de premier plan dans le domaine de la construction industrielle. Alors que le rythme d'expansion de l'industrie canadienne s'est ralenti depuis 1957, ses affaires n'ont cessé de croître. Elle a ouvert de nouveaux bureaux à Montréal et Vancouver et étendu ses activités aux secteurs commercial et résidentiel.

Secteur industriel

En 1959, des contrats portant sur plus de 1,000,000 de pieds carrés de bâtiments industriels ont été conclus avec 37 clients, dont plusieurs avaient déjà fait construire des bâtiments par cette compagnie. En outre, l'entreprise générale de nos centres d'achats de Wellington Square et de Brentwood lui a été confiée.

Dans le Grand Montréal, elle a acheté le parc industriel de St-Laurent, d'une superficie de 100 acres, et six locataires y sont déjà installés.

Au cours de l'année, 20 bâtiments ont été vendus. Au 31 décembre 1959, la Compagnie était propriétaire de 37 bâtiments entièrement ou partiellement construits et loués, et de sept bâtiments de caractère spéculatif.

Secteurs résidentiel et commercial

Afin de faire face à l'accroissement de la population canadienne prévu pour les dix années qui viennent, une "division résidentielle" a été créée pour s'occuper de tous les aspects de la construction domiciliaire planifiée: remembrement des terrains, urbanisme, architecture, construction, location et financement. Les grands ensembles d'habitation créent le besoin de nouveaux

PARC INDUSTRIEL DE LAKE CITY Burnaby

TORONTO INDUSTRIAL LEASEHOLDS (1957) LIMITED

magasins, d'écoles, d'églises, etc., besoins que la compagnie est parfaitement en mesure de satisfaire.

Un ensemble de cette nature est en chantier à Flemingdon Park, North York, sur un terrain de 300 acres situé à l'angle de la route Don Mills et de l'avenue Eglinton. Il s'agit là du dernier grand terrain qui ne soit pas encore mis en valeur dans le Grand Toronto. Les plans ont été entièrement remaniés et prévoient maintenant, outre une esplanade de quatre acres donnant sur l'avenue Eglinton et où s'élèveront des édifices de bureaux, 5,000 unités de logement de conception originale, allant de la maison unifamiliale aux grands immeubles de rapport. Les travaux commenceront cette année sur une tranche de 1,000 unités de logement, un centre d'achats de huit acres et un bureau pour l'Ontario Hospital Association.

Des 100 acres supplémentaires acquises l'an dernier au nord de Flemingdon Park, 33 ont été revendues à Radio-Canada qui y construira le siège central de son réseau anglais.

**AUTRES
PLACEMENTS**

Les placements de notre Compagnie dans Investors Syndicate of Canada Limited ont acquis une plus-value.

Les stations de services appartenant à une filiale entièrement contrôlée et situées dans les Provinces Maritimes ont été vendues dans le courant de l'année. En janvier 1960, notre Compagnie s'est défaite de ses usines de distribution et du reste de ses stations de service en vendant les actions de cette filiale.

Le conseil d'administration tient à exprimer ses remerciements à tous les dirigeants et membres du personnel dont les efforts conjugués ont permis les réalisations mentionnées dans le présent rapport.

Pour le conseil d'administration,

le président



Montréal, le 28 mars 1960.

RAPPORT DES VÉRIFICATEURS aux Actionnaires

le 25 mars 1960

Nous avons examiné le bilan consolidé de Webb & Knapp (Canada) Limited et de ses filiales entièrement contrôlées au 31 décembre 1959 et les états consolidés de bénéfices et de déficit pour l'exercice terminé à cette date et avons obtenu tous les renseignements et explications que nous avons demandés. Notre examen a comporté une revue générale des procédés comptables et les sondages des livres, pièces et autres documents à l'appui qui nous ont paru nécessaires dans les circonstances.

Conformément à l'article 118 de la Loi des compagnies, nous faisons rapport que le total des profits moins les pertes pour l'exercice des filiales non entièrement contrôlées n'a pas été porté au revenu dans l'état de bénéfices ci-annexé.

À notre avis, au meilleur de notre connaissance et selon les explications qui nous ont été données et d'après ce qu'indiquent les livres des compagnies, le bilan consolidé et les états consolidés de bénéfices et de déficit ci-annexés, sous réserve des notes les accompagnant, sont bien dressés de manière à représenter l'état véritable et exact des affaires consolidées des compagnies au 31 décembre 1959 et les résultats consolidés de leurs opérations pour l'exercice terminé à cette date, selon les principes comptables généralement reconnus et appliqués d'une manière conforme à celle de l'année précédente.

MCDONALD, CURRIE & Co.
Comptables Agréés

WEBB & KNAPP (CANADA) LIMITED et ses Filiales Entièrement Contrôlées

BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 1959

ACTIF

DISPONIBILITÉS

<i>Encaisse</i>	22,365	
<i>Comptes à recevoir</i>	262,681	
<i>Dû de filiales non entièrement contrôlées ni consolidées</i>	450,358	
<i>Frais payés d'avance</i>	120,948	856,352
		<hr/>

PLACEMENT DANS DES FILIALES NON ENTIÈREMENT CONTRÔLÉES NI CONSOLIDÉES ET AVANCES À CELLES-CI

<i>Actions—au prix coûtant moins provision pour pertes</i>	1,886,836	
<i>Débitures—au prix coûtant</i>	4,463,115	
<i>Avances</i>	6,297,950	12,647,901
		<hr/>

AUTRES ACTIFS

<i>Titres négociables—action de Investors Syndicate of Canada, Limited—au prix coûtant (valeur courante approximative \$5,985,000)—voir note 1</i>	2,163,935	
<i>Dépôts sur contrats</i>	263,042	2,426,977
		<hr/>

IMMOBILISATIONS

<i>Terrain—au prix coûtant</i>	2,858,315	
<i>Bâtisses et matériel—au prix coûtant</i>	9,108,050	
<i>Amortissement accumulé</i>	179,270	8,928,780
		<hr/>
<i>Projet en cours—au prix coûtant—voir note 1</i>	8,763,091	
<i>Propriété devant être mise en valeur ultérieurement—au prix coûtant</i>	210,282	20,760,468
		<hr/>

ESCOMPTE ET DÉPENSES CONCERNANT LA DETTE À LONG TERME, NON AMORTIS

2,148,903

\$38,840,601

APPROUVÉ POUR LE CONSEIL

William Zeckendorf }
Leslie W. Haslett } ADMINISTRATEURS

PASSIF

EXIGIBILITÉS

Emprunts bancaires (garantis).....	3,497,873	
Comptes à payer et frais courus.....	2,588,895	
Emprunt hypothécaire.....	400,000	
Dette à long terme échéant d'ici un an.....	839,205	7,325,973

DETTE À LONG TERME

Emprunt hypothécaire à 5¾%, remboursable par versements semi-annuels de \$8,750 et le solde de \$96,250 remboursable le 21 février 1970.....	271,250	
Billets à 6¼% première hypothèque, séries A, B et C, échéant le 1er mai 1982, remboursable par mensualités égales, comprenant capital et intérêt.....	3,394,225	
Billets avec fonds d'amortissement, 5½%, échéant le 1er novembre 1976, les paiements au fonds d'amortissement commençant le 1er novembre 1960.....	25,000,000	
	28,665,475	
Moins: Portion échéant d'ici un an, comprise dans les exigibilités.....	839,205	27,826,270

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	

Émis et entièrement versé—

200,000 actions privilégiées, série A, 5% non cumulatif avant le 2 juillet 1960, cumulatif après cette date.....	1,000,000	
2,744,800 actions ordinaires—voir note 2 (7,800 actions ordinaires ont été émises au comptant pendant l'exercice)...	2,744,800	
	3,744,800	
Prime sur émission d'actions ordinaires (comprenant \$15,600 reçus pendant l'exercice).....	19,600	
	3,764,400	
Déficit.....	76,042	3,688,358

\$38,840,601

WEBB & KNAPP (CANADA) LIMITED et ses Filiales Entièrement Contrôlées

ÉTAT CONSOLIDÉ DE BÉNÉFICES

POUR L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 1959

REVENUS

<i>Exploitation des propriétés</i>	1,209,434	
<i>Intérêts et dividendes</i>	474,795	1,684,229

DÉPENSES

<i>Traitements des dirigeants</i>	107,175	
<i>Honoraires des administrateurs</i>	24,700	
<i>Frais légaux</i>	107,895	
<i>Frais généraux et d'administration</i>	511,978	
<i>Amortissement des bâtisses et du matériel</i>	169,844	
<i>Intérêts, y compris \$1,608,060 sur dette à long terme</i>	1,707,768	
	<u>2,629,360</u>	
<i>Dépenses imputées aux projets en cours des filiales entièrement et non entièrement contrôlées</i>	1,086,264	1,543,096

AMORTISSEMENT DE L'ESCOMPTE ET DES DÉPENSES CONCERNANT LA DETTE À LONG TERME

141,133

125,000

BÉNÉFICE NET POUR L'EXERCICE

\$ 16,133

ÉTAT CONSOLIDÉ DE DÉFICIT

POUR L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 1959

<i>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 1958</i>		165,117
<i>Bénéfice net pour l'exercice</i>	16,133	
<i>Surplus provenant de la vente d'immobilisations</i>	470,484	
	<u>486,617</u>	
<i>Frais de financement, y compris \$104,763 pour frais légaux</i>	397,542	89,075
<i>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 1959</i>		<u>\$ 76,042</u>

WEBB & KNAPP (CANADA) LIMITED et ses Filiales Entièrement Contrôlées

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

POUR L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 1959

1. Les dirigeants de la compagnie estiment qu'une dépense additionnelle approximative de \$66,500,000 sera nécessaire pour compléter le projet en cours. La compagnie a donné en nantissement 145,000 actions de Investors Syndicate of Canada, Limited afin de garantir une lettre de crédit en rapport avec ce projet.
2. La compagnie a réservé 3,009,200 actions ordinaires au sujet des certificats donnant droit à l'achat d'actions.
3. 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 85,000 actions ordinaires à des prix variant de \$1 à \$4 l'action.
4. La compagnie s'est engagée pour un montant de \$15,600,000 à l'égard d'achat d'immobilisations productives de revenus.
5. La compagnie a un passif éventuel en vertu d'une caution de \$1,460,000 envers certains détenteurs de débetures émises par des filiales non entièrement contrôlées.
6. Subséquent au 31 décembre 1959, une réclamation au montant de \$565,000 a été produite en Cour contre une filiale entièrement contrôlée. Les aviseurs légaux de la compagnie étant d'avis que cette réclamation est mal fondée, elle sera par conséquent contestée.

Place Ville Marie, Montreal—Two cranes are required to put in place the giant steel columns for the 42-storey cruciform building.

Place Ville-Marie, Montréal—Il faut deux grues pour mettre en place chacune des pièces maîtresses de l'armature d'acier du gratte-ciel de 42 étages.





WELLINGTON SQUARE, LONDON, ONTARIO

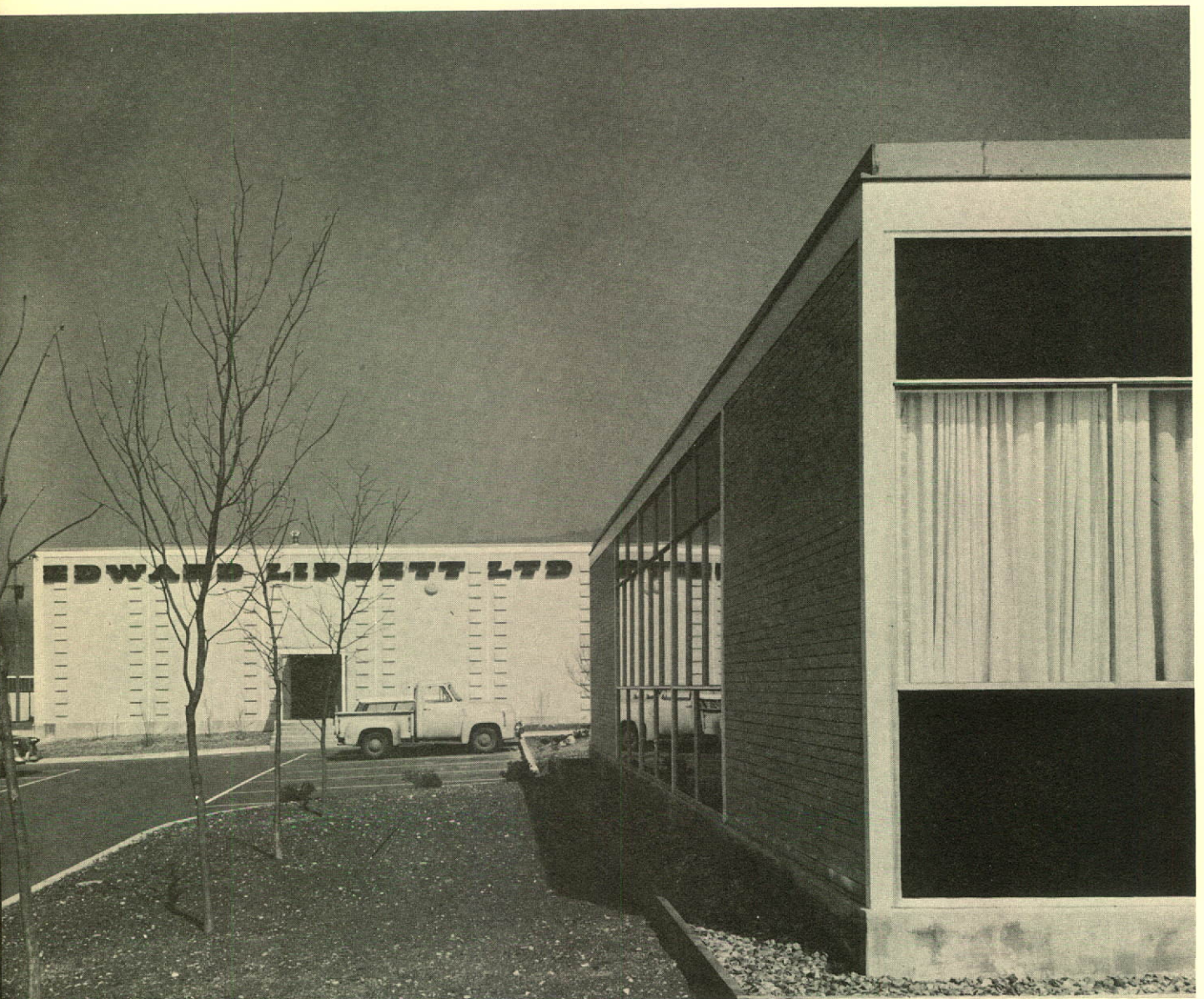
View looking across Wellington Street from the Hotel London. By the Eaton's store (left) can be seen the entrance to the covered central Mall; all the stores front on this Mall, the first of its kind in Canada.

WELLINGTON SQUARE, LONDON, ONTARIO

Vue prise de l'hôtel London, de l'autre côté de la rue Wellington. Près du magasin Eaton (à gauche), l'entrée de la promenade centrale couverte; tous les magasins donnent sur cette promenade, la première du genre au Canada.

Offices and warehouse for Edward Lipsett Ltd., Lake City Industrial Park.

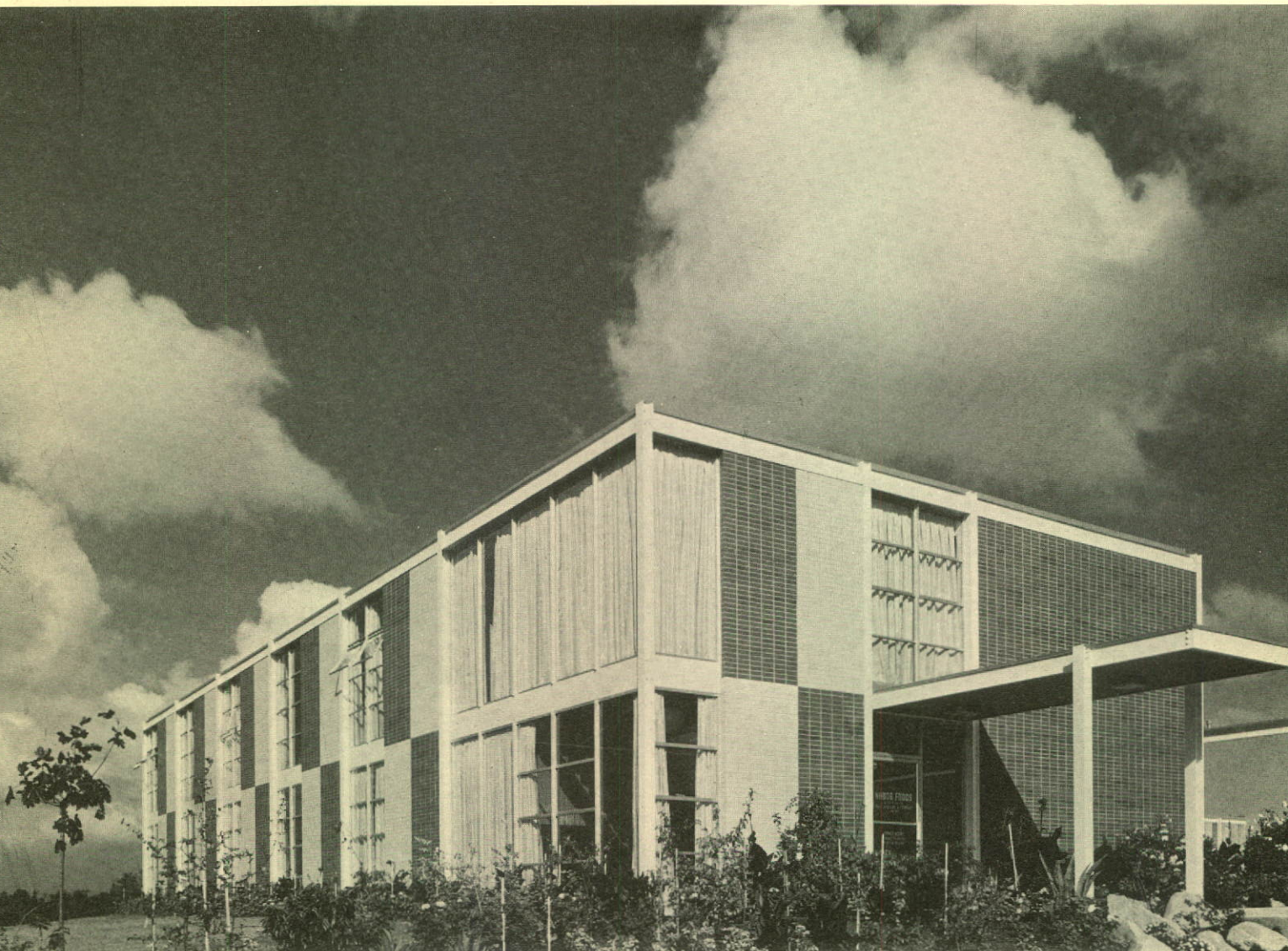
Bureaux et entrepôts pour Edward Lipsett Ltd, au Parc industriel de Lake City, Burnaby, C.-B.



Plant and offices for Kelly, Douglas & Company, Limited, Lake City Industrial Park—general view of the plant.

Usine et bureaux de Kelly, Douglas & Company, Limited, au Parc industriel de Lake City, Burnaby, C.-B.—vue générale de l'usine.





Plant and offices for Kelly, Douglas & Company, Limited, Lake City Industrial Park—the office block.

Usine et bureaux de Kelly, Douglas & Company, Limited, au Parc industriel de Lake City, Burnaby, C.-B.—les bureaux.

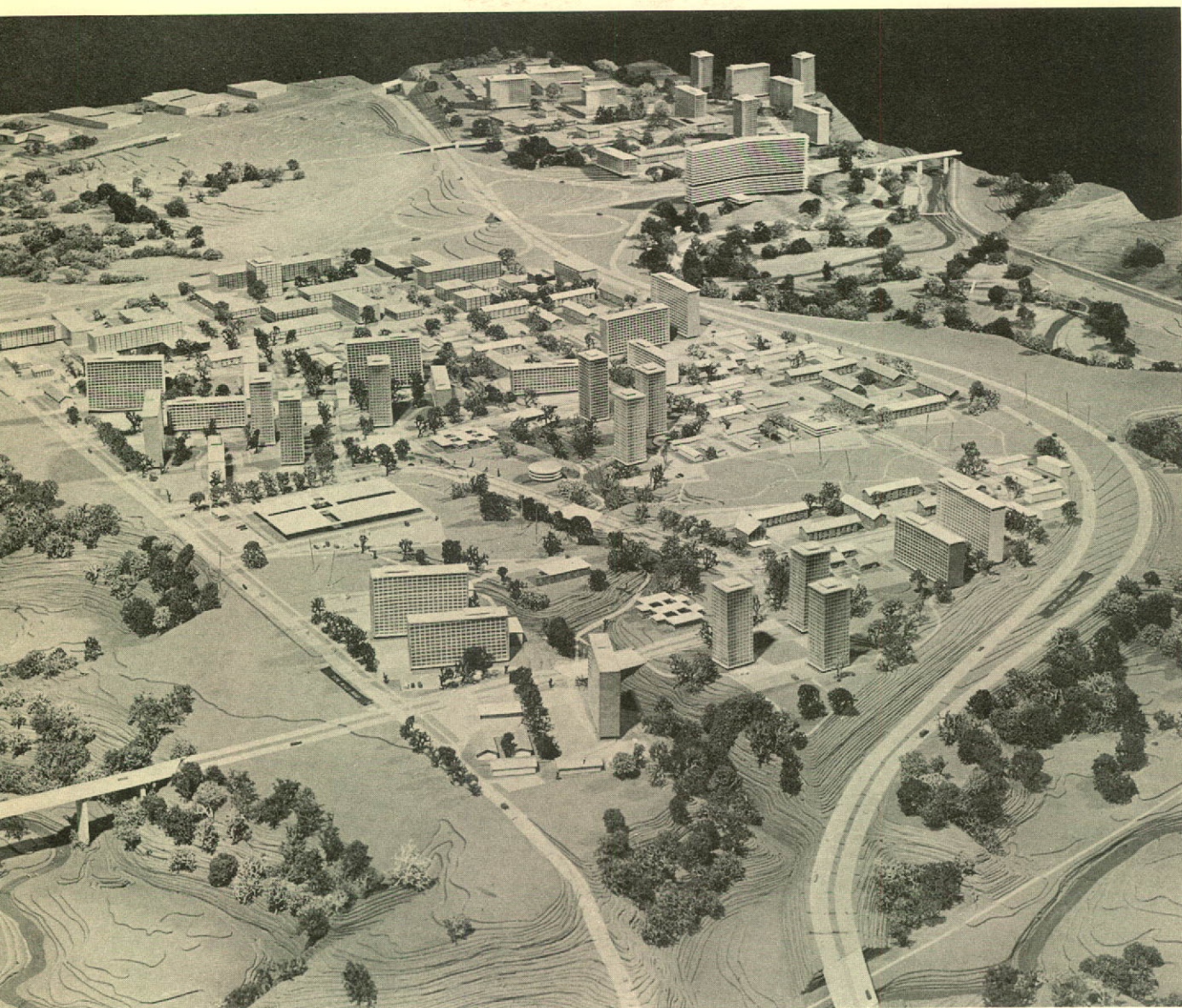
BRENTWOOD SHOPPING CENTRE, BURNABY, B.C.

Aerial view looking northeast towards Burnaby Mountain in March 1960. In the distance are the mountains of North Vancouver. The Lougheed Highway cuts across the lower righthand corner of the picture; Lake City Industrial Park is just out of the picture, along the Lougheed Highway. In the centre, steelwork is well advanced on the Eaton's store, and foundation work is in progress on the rest of the project.

CENTRE D'ACHATS BRENTWOOD, BURNABY, C.-B.

Vue aérienne, prise en mars 1960, en direction nord-est, vers le mont Burnaby. Dans le lointain, les montagnes de North Vancouver. La route de Lougheed traverse l'angle inférieur droite de la photo. Le Parc industriel de Lake City se trouve juste en-dehors du champ, le long de cette route. L'armature d'acier du magasin Eaton (au centre) est déjà bien avancée et les travaux de fondation sont en cours dans tout le reste.





FLEMINGDON PARK, NORTH YORK, TORONTO

Photograph of a model, looking north; in the distance, on the far side of Eglinton Avenue, CBC's new headquarters. The office campus lies on this side of Eglinton; the Don Valley Parkway—now under construction—borders Flemingdon Park to the east. In the centre, various types of housing and the shopping centre can be identified. Beyond the Parkway a hotel and a golf course overlook the Don River ravine.

FLEMINGDON PARK, NORTH YORK, TORONTO

Photographie de la maquette, en direction du nord. Au fond, de l'autre côté de l'avenue Eglinton, le nouveau siège de Radio-Canada. L'esplanade bordée de bureaux se trouve de ce côté-ci de l'avenue Eglinton. L'autoroute de Don Valley (actuellement en construction) borde à l'est le parc Flemingdon. Au centre, on distingue divers types d'habitations ainsi que le centre d'achats. Au-delà de l'autoroute, un hôtel et un terrain de golf dominant la gorge de la rivière Don.

