

STACK

e

WEBB & KNAPP (CANADA) LIMITED **THIRD ANNUAL REPORT**



PU
L
APR 15 1959
McGILL UNIVERSITY

WEBB & KNAPP (CANADA) LIMITED

Directors

*WILLIAM ANSTRUTHER ARBUCKLE, C.A.	<i>President, Great Britain & Canada Investment Corp.</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 Corp. 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. Limited</i>
JEAN HECTOR RAYMOND, Q.C.	<i>President and Managing Director, Alphonse Raymond, Limitée</i>
NICHOLAS MIKLOS SALGO	<i>President, Norbute Corporation</i>
W. DENT SMITH	<i>President, Terminal Warehouses Limited</i>
JOHN CLARENCE UDD	<i>President, Strategic Materials Corp.</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>

**Member of Executive Committee*

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>
ROBERT M. NEWMAN	<i>Vice-President</i>
JAMES A. SODEN	<i>Secretary</i>
RONALD R. LANTHIER	<i>Treasurer</i>
G. DALE REDIKER	<i>Comptroller</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

TO OUR SHAREHOLDERS

The year 1958 was one of great activity and accomplishment for Webb & Knapp (Canada) Limited and its associated companies. Construction of two major projects—Place Ville Marie in Montreal, and a retail centre in London, Ontario—was commenced, and Toronto Industrial Leaseholds (1957) Limited achieved new records in volume of industrial and residential building.

Consolidated profit from the operations of your Company and its wholly-owned subsidiaries during 1958 amounted to \$153,354 after deducting depreciation on buildings and equipment. After providing \$141,410 for amortization of discount and expenses on long-term debt, net profit for the year amounted to \$11,944.

Combined losses of \$571,019 were incurred during 1958 by non-consolidated subsidiary companies and the accumulated losses since acquisition by your Company amount to \$624,441. These losses represent the necessary initial cost inherent to real estate development of the type undertaken by your Company. Although, in the opinion of management, the enhancement in value of land held by these partly-owned subsidiary companies exceeds the operating losses by a wide margin, provision of \$425,000 has been made in your Company's Balance Sheet for its share of the accumulated losses.

At 31st December 1958 \$4,816,000 had been invested in the Place Ville Marie and London projects, and it is estimated that during 1959 there will be a further outlay of \$16,000,000, which will be financed in large part by long-term debt.

The London retail centre will start to generate income on completion early in 1960, and, as other projects are completed, it is expected that they will also become sources of large recurring earnings.

The Dominion Square Building was sold at a profit and on terms which enable your Company to derive continuing income under a lease-back arrangement.

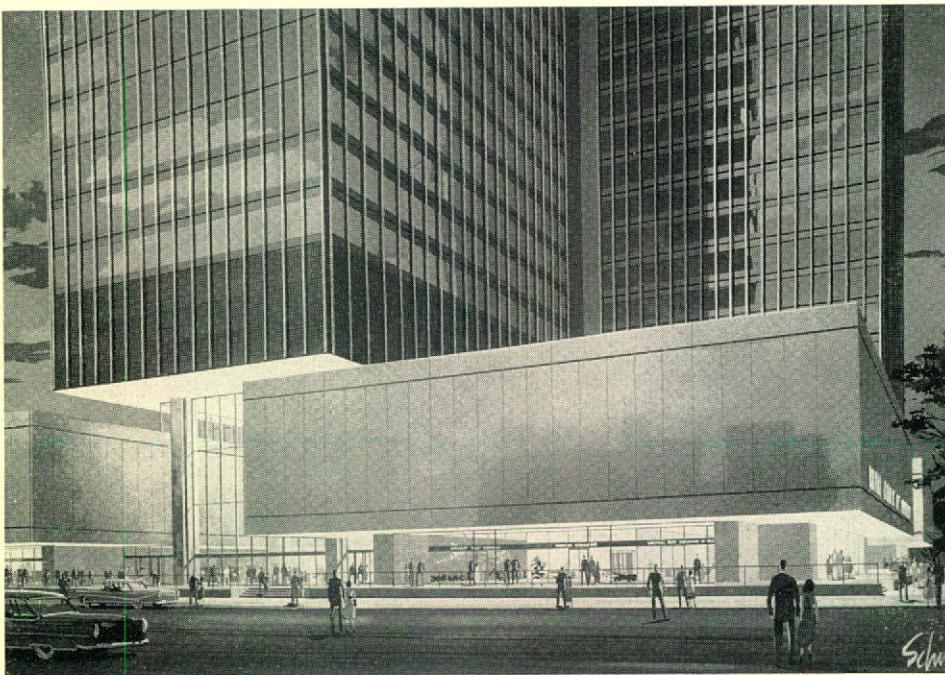
PLACE VILLE MARIE — MONTREAL

Place Ville Marie Corporation, a wholly-owned subsidiary, has made good progress in the development of the 7-acre site in Canadian National Railways' terminal area in Montreal. Site clearance and excavation for a 42-storey cruciform building is nearing completion, and the pouring of foundations has commenced. The building, which will be constructed by The Foundation Company of Canada Limited, is scheduled to be completed in 1961.

Substantial commitments for the renting of space in the cruciform building have been made and other agreements are being negotiated. The Royal Bank of Canada and Aluminum Company of Canada, Ltd. will be major tenants in this building. The Royal Bank has agreed to lease for 99 years more than 350,000 square feet of space including 100,000 square feet for a banking office and related facilities at street level. The Aluminum Company will lease for 20 years a minimum of approximately 230,000 square feet.

The cruciform building is the major element in the Place Ville Marie development. In addition to this structure, the project will include sub-surface parking facilities for approximately 1,500 cars, more than 200,000 square feet of retail and restaurant space, and a second building containing about 350,000 square feet of office space.

Dorchester Street entrance to the Cruciform building, Place Ville Marie, Montreal.



WELLINGTON SQUARE — LONDON, ONTARIO

Wellington Square Limited has started construction of a retail centre in the heart of London, Ontario, which will be completed and open for business early in 1960.

The principal tenant will be The T. Eaton Company Limited, with approximately 250,000 square feet of retail space on five levels. There will be 35 additional one-storey stores with 150,000 square feet of space. The Royal Bank of Canada, the F. W. Woolworth Co. Ltd. and Dominion Stores, Ltd. have agreed to sign leases, and negotiations are well advanced with other prospective tenants.

Multi-level parking for 800 cars will be provided on the ground and basement floors and on the roof of the one-storey stores. All stores will be air-conditioned and will open off a central air-conditioned and heated mall. Walls of glass, concealed during the day, will slide into place at night, thus providing open display fronts on the mall during business hours and permitting a direct view of the stores at other times.

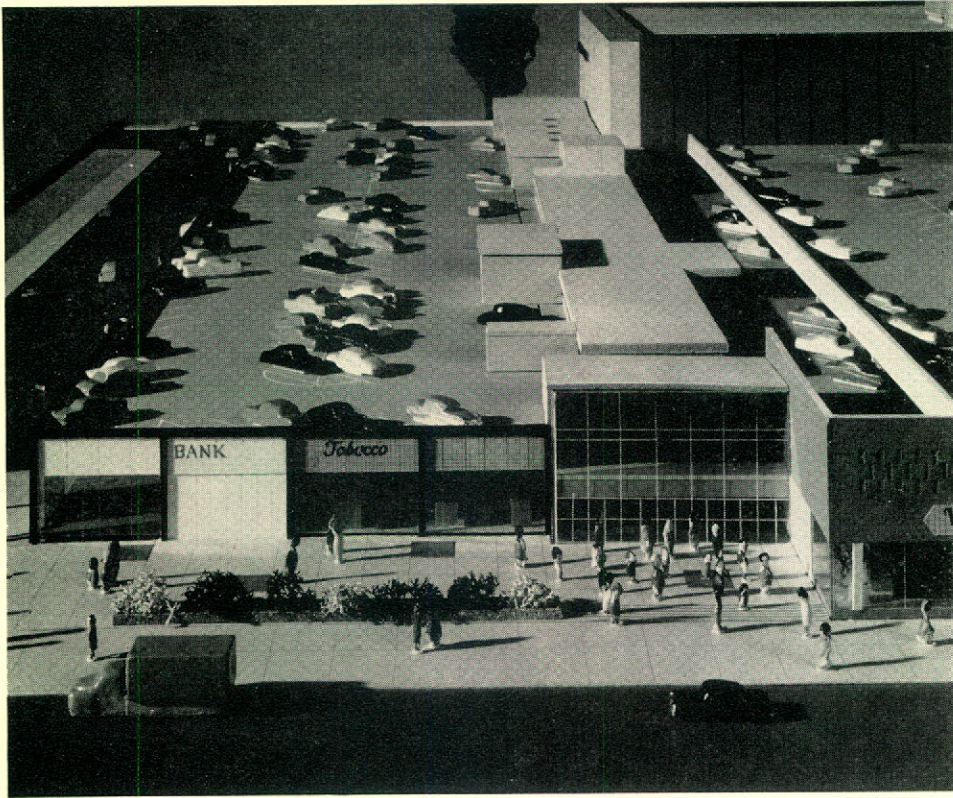
Wellington Square will be unique in that it will be the only retail centre located in a Canadian city's downtown business section.

Above

Model of Wellington Square, showing the Clarence Street entrance to the covered Mall and the Eaton store in the right background.

Below

Wellington Square, February 1959, looking from Clarence Street towards the Hotel London; lower level of the Eaton store under construction to the right.



TORONTO INDUSTRIAL LEASEHOLDS (1957) LIMITED

Toronto Industrial Leaseholds (1957) Limited, (TIL), which is two-thirds owned by your Company, is engaged in the development, financing and construction of industrial buildings, low-cost housing and certain commercial properties. In addition it is constructing buildings for other companies in the Webb & Knapp (Canada) group.

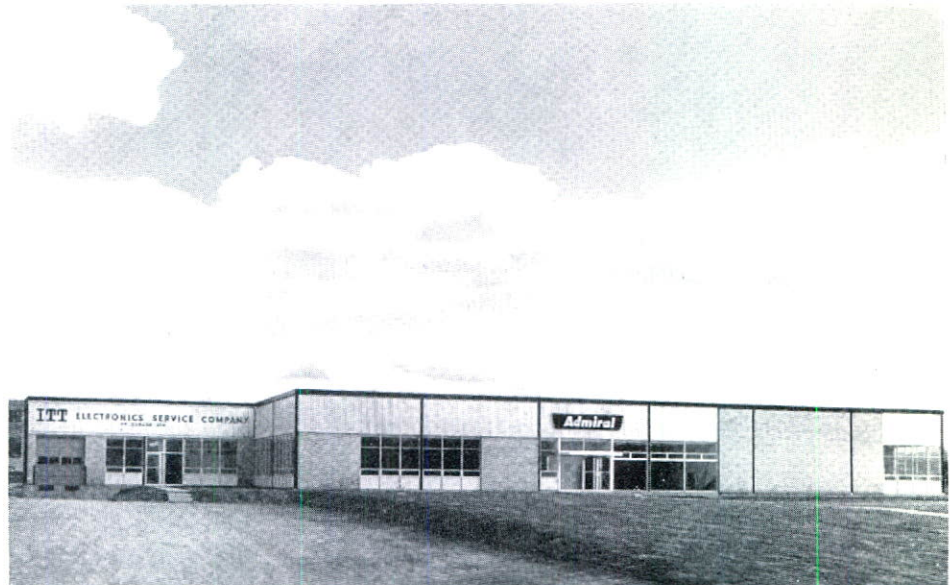
During 1958 TIL contracted to construct more than 30 industrial buildings involving a total area of approximately 1,300,000 square feet. This represents the largest volume in the Company's history and is a remarkable achievement in the face of a general decline in industrial construction.

The increased volume is due largely to the expansion of the Company's activities beyond the Toronto area. Branch offices have been opened in Montreal, Winnipeg and Vancouver.

TIL has formed a subsidiary to develop major residential projects. During 1958 approximately 300 apartment units were constructed and large holdings of residential land were acquired in the Toronto area.

TIL plans to develop a 374-acre site in North York, Toronto, into an integrated community, including an industrial area, a shopping centre and a multiple housing development containing approximately 6,000 dwelling units. Construction of the first phase of the project, to be called Flemingdon Park, will begin during the latter part of 1959.

Typical industrial building, Montreal area.



BRITISH COLUMBIA COMPANIES

During 1958 your Company increased its investment in its British Columbia group of companies through the acquisition by Toronto Industrial Leaseholds (1957) Limited of the remaining one-third stock interest, previously held by others. Your Company now owns, through direct and indirect investment, an eight-ninths interest in these companies.

Negotiations were concluded for the construction of the Brentwood Park Shopping Centre on a 30-acre site in Burnaby, B.C., adjacent to Vancouver. Construction was commenced in February, 1959, with completion scheduled for the end of 1960.

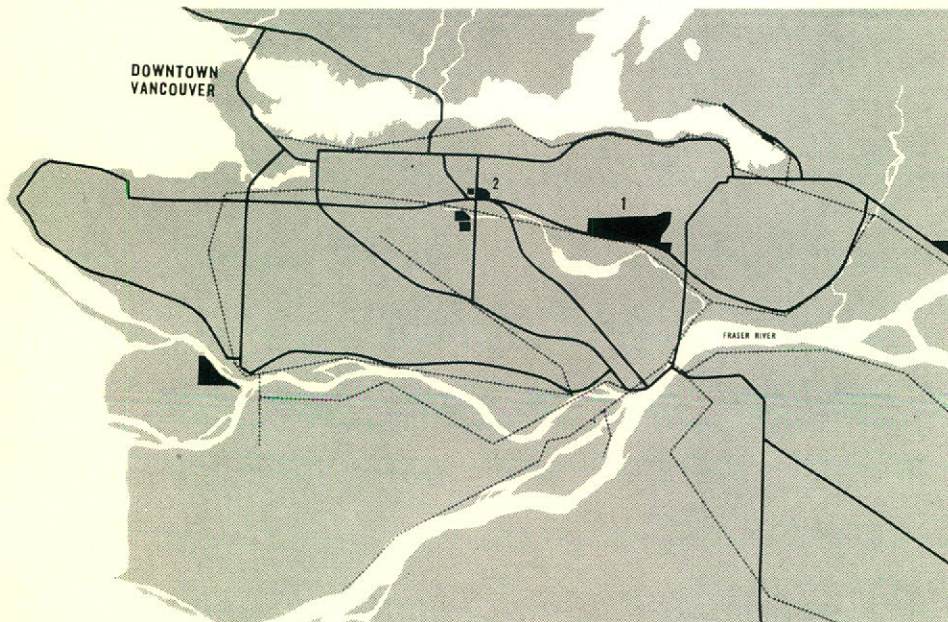
The principal tenant will be The T. Eaton Company Limited, with some 182,000 square feet of retail space on three levels. There will be more than forty additional stores with over 200,000 square feet of space. The other tenants will include Loblaw Groceries Co. Ltd., with a 33,000 square foot supermarket, and the Bank of Montreal.

The centre will have a unique parking system for 2,500 automobiles with direct access from street level to parking areas on 4 separate grades. Shoppers will be able to enter the Eaton store and the Shopping Centre from any level.

Good progress has been made in the development of the 640-acre Lake City Industrial Park in Burnaby. Rail facilities are being installed, one industrial building has been completed and two others are under construction. These structures, with a total floor area of approximately 260,000 square feet, have been leased.

Vancouver Metropolitan Area, showing the Company's principal land holdings.

1. *Lake City Industrial Park*
2. *Brentwood Park Shopping Centre*



OTHER INVESTMENTS

There has been substantial market appreciation in your Company's investment in Investors Syndicate of Canada, Limited.

Two wholly-owned subsidiary companies, which hold gasoline service stations and bulk distribution plants, under lease to Canadian Petrofina Limited, are contributing a major portion of your Company's current income. The claim for a \$700,000 commission with respect to the acquisition of these properties, to which reference was made in a footnote to last year's Balance Sheet, has been settled at a cost to your Company of \$42,500.

ORGANIZATION

Your Company's organization has been expanded to handle the increasing scope of real estate activities.

It gives me pleasure to record the Board's appreciation to all members of the staff for their loyalty and cooperation during 1958.

On behalf of the Board of Directors.

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

President

25th March 1959, Montreal.

AUDITORS' REPORT TO THE SHAREHOLDERS

25th March 1959

We have examined the consolidated balance sheet of Webb & Knapp (Canada) Limited and its wholly-owned subsidiary companies as at 31st December 1958 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 during the year the partly-owned subsidiary companies incurred losses. Full provision for the accumulated losses of the partly-owned subsidiary companies, in so far as they concern the parent company, has been made in the accompanying statement of deficit.

In our opinion, 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 state of the affairs of the companies as at 31st December 1958 and the combined results of their operations for the year ended on that date, according to the best of our information and the explanations given to us and as shown by the books of the companies.

McDONALD, CURRIE & Co.,
Chartered Accountants.

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

CONSOLIDATED BALANCE SHEET AS AT 31ST DECEMBER 1958

ASSETS

CURRENT ASSETS

Cash	1,312,235	
Short-term deposits	2,000,000	
Accounts receivable	28,531	
Due from partly-owned subsidiary companies not consolidated	206,791	
Prepaid expenses	12,253	3,559,810

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

Shares—at cost less provision for losses	1,883,897	
Debentures—at cost	4,463,115	
Advances	2,164,505	8,511,517

OTHER ASSETS

Marketable securities—shares of Investors Syndicate of Canada, Limited—at cost (approximate market value \$3,200,000)	2,163,935	
Deposits on contracts—		
Canadian National Railways	500,000	
Other	57,006	557,006
		2,720,941

FIXED ASSETS

Land—at cost	3,005,947	
Buildings and equipment—at cost	9,727,474	
Accumulated depreciation	161,392	9,566,082
Construction in progress—at cost	2,488,359	
Property held for future development—at cost	195,413	15,255,801

UNAMORTIZED DISCOUNT AND EXPENSES ON LONG-
TERM DEBT

2,229,167

832,277,236

APPROVED ON BEHALF OF THE BOARD

William Zeckendorf }
Leslie W. Haslett } DIRECTORS

LIABILITIES

CURRENT LIABILITIES

Bank loan (secured)	500,000	
Accounts payable and accrued liabilities	749,684	1,249,684

LONG-TERM DEBT

9.08% 25-year mortgage due 31st May 1982, repayable in equal monthly instalments of \$20,814 combining principal and interest	2,451,669	
5½% sinking fund notes due 1st November 1976, sinking fund payments to commence in 1960	25,000,000	27,451,669

SHAREHOLDERS' EQUITY

<i>Capital stock—</i>		
<i>Authorized—</i>		
2,000,000 redeemable preferred shares of \$5 par value	10,000,000	
10,000,000 common shares of \$1 par value	10,000,000	
	\$20,000,000	
<i>Issued and fully paid—</i>		
200,000 5% preferred shares series A, non-cumulative to 2nd July 1960 and cumulative thereafter	1,000,000	
2,737,000 common shares—see note 2 (2,000 common shares were issued during the year for cash)	2,737,000	
	3,737,000	
Premium on issue of common shares	4,000	
	3,741,000	
Deficit	165,117	3,575,883
		\$32,277,236

NOTES

1. The basis of consolidation for the year 1958 has been changed in that the accounts of the partly-owned subsidiary companies are no longer consolidated.
2. The company has reserved 3,010,000 common shares in respect of stock purchase warrants.
3. Options have been granted to certain officers and employees of the company to purchase 61,000 common shares at prices varying from \$1 to \$4 per share, exercisable at various dates to 31st March 1967.
4. The company has a contingent liability in respect of a guarantee of \$1,460,000 to certain debentureholders of partly-owned subsidiary companies.

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

CONSOLIDATED STATEMENT OF EARNINGS
FOR THE YEAR ENDED 31ST DECEMBER 1958

INCOME

<i>Property operations</i>	2,353,173	
<i>Interest and dividends</i>	494,038	2,847,211

EXPENSES

<i>Executive salaries</i>	95,977	
<i>Directors' fees</i>	22,500	
<i>Legal fees (not including \$40,150 charged to assets purchased and construction in progress)</i>	59,603	
<i>General and administrative expenses</i>	416,509	
<i>Depreciation—buildings and equipment</i>	153,666	
<i>Interest on long-term debt</i>	1,945,602	2,693,857
		153,354

<i>AMORTIZATION OF DISCOUNT AND EXPENSES ON LONG-TERM DEBT</i>		141,410
--	--	---------

<i>NET PROFIT FOR THE YEAR—see note</i>		\$ 11,944
---	--	-----------

NOTE

The basis of consolidation for the year 1958 has been changed in that the accounts of the partly-owned subsidiaries are no longer consolidated.

CONSOLIDATED STATEMENT OF DEFICIT
FOR THE YEAR ENDED 31ST DECEMBER 1958

BALANCE—31st DECEMBER 1957

<i>(after eliminating \$35,615 attributable to partly-owned subsidiary companies)</i>		280,232
<i>Net profit for the year</i>	11,944	
<i>Surplus on disposal of fixed assets</i>	551,610	563,554
		(283,322)

<i>Amount transferred to provision for accumulated losses of partly-owned subsidiary companies, including \$388,000 to cover losses for the current year</i>	425,000	
<i>Additional provincial taxes in respect of prior years</i>	23,439	448,439

<i>BALANCE—31st DECEMBER 1958</i>		\$ 165,117
---	--	------------

c

latest in file

1958

WEBB & KNAPP (CANADA) LIMITED TROISIÈME RAPPORT ANNUEL

PURVIS HALL
LIBRARIES
APR 15 1959
MCGILL UNIVERSITY

WEBB & KNAPP (CANADA) LIMITED

Conseil d'administration

*WILLIAM ANSTRUTHER ARBUCKLE, C.A.	<i>Président de Great Britain & Canada Investment Corp.</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 Corp. 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. Limited</i>
JEAN HECTOR RAYMOND, C.R.	<i>Président et Directeur de Alphonse Raymond, Limitée</i>
NICHOLAS MIKLOS SALGO	<i>Président de Norbute Corporation</i>
W. DENT SMITH	<i>Président de Terminal Warehouses Limited</i>
JOHN CLARENCE UDD	<i>Président de Strategic Materials Corp.</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>

**Membre du Comité Exécutif*

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>
ROBERT M. NEWMAN	<i>Vice-Président</i>
JAMES A. SODEN	<i>Secrétaire</i>
RONALD R. LANTHIER	<i>Trésorier</i>
G. DALE REDIKER	<i>Contrôleur</i>
EDWARD R. LOFTUS	<i>Vice-Président Adjoint</i>
ROBERT L. MUNRO	<i>Secrétaire Adjoint</i>

Fiduciaires pour les billets: MONTREAL TRUST COMPANY

Agents de transfert: MONTREAL TRUST COMPANY
Montréal Toronto Halifax Winnipeg Vancouver

Registraires: THE ROYAL TRUST COMPANY
Montréal Toronto Halifax Winnipeg Vancouver

À NOS ACTIONNAIRES

L'année 1958 a été, pour Webb & Knapp (Canada) Limited et pour ses compagnies affiliées, une année de grande activité et de réalisations concrètes. Les travaux ont commencé sur deux importants chantiers—la Place Ville Marie à Montréal et un centre commercial à London, Ontario—et les affaires de Toronto Industrial Leaseholds (1957) Limited dans la construction industrielle et résidentielle ont atteint un chiffre record.

L'ensemble des bénéfices d'exploitation de notre Compagnie et de ses filiales entièrement contrôlées pour l'exercice 1958 s'établit à \$153,354, déduction faite de l'amortissement des bâtisses et du matériel. Après provision de \$141,410 pour amortissement de l'escompte et des frais de la dette à long terme, l'exercice se solde par un bénéfice net de \$11,944.

Nos filiales non consolidées accusent, pour 1958, un déficit global de \$571,019, ce qui porte à \$624,441 le déficit accumulé depuis leur acquisition par notre Compagnie. Ce déficit représente l'avance de fonds nécessaire au début de toute entreprise immobilière du genre de celles que nous faisons. Et, bien que ce déficit d'exploitation soit, d'après nos calculs, plus que largement compensé par l'augmentation de la valeur des terrains que détiennent ces filiales non entièrement contrôlées, notre Compagnie a fait une provision de \$425,000 dans son bilan pour tenir compte de sa part du déficit accumulé.

Au 31 décembre 1958, nous avons investi \$4,816,000 dans nos projets de la Place Ville Marie et de London, et nous prévoyons y investir encore \$16,000,000 en 1959. Une grande partie de cette somme sera financée par dette à long terme.

Le centre commercial de London commencera à rapporter dès qu'il sera terminé, c'est-à-dire au début de 1960, et à mesure que les autres projets seront réalisés, nous prévoyons qu'ils fourniront également une source d'importants revenus réguliers.

L'édifice Dominion Square a été vendu avec bénéfice et à des conditions qui assurent à notre Compagnie des revenus réguliers, grâce à la formule "vente-location".

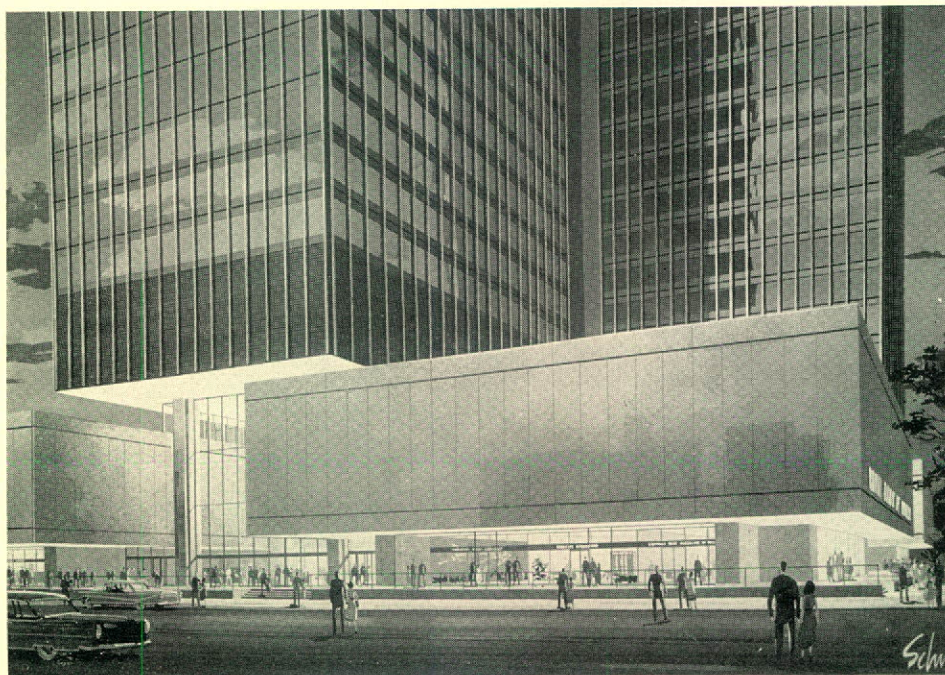
LA PLACE VILLE MARIE, À MONTRÉAL

Place Ville Marie Corporation, notre filiale entièrement contrôlée, poursuit les travaux d'aménagement d'un emplacement de 7 acres situé dans le quadrilatère de la Gare Centrale des Chemins de Fer Nationaux, à Montréal. Le déblaiement et l'excavation nécessaire à la construction d'un édifice de 42 étages, à section cruciforme, sont presque terminés et on a commencé à couler les fondations. L'édifice, qui sera construit par The Foundation Company of Canada Limited, doit être terminé en 1961.

Une bonne partie de cet édifice est déjà louée et d'autres contrats de location sont en cours de négociation. Les principaux locataires seront La Banque Royale du Canada et l'Aluminum Company of Canada, Ltd. La Banque Royale s'est engagée à louer pour 99 ans une superficie de plus de 350,000 pieds carrés dont 100,000 pieds carrés au rez-de-chaussée pour un bureau d'opérations bancaires et ses locaux annexes. L'Aluminum Company louera pour 20 ans un minimum d'environ 230,000 pieds carrés.

L'édifice cruciforme est l'élément principal de l'ensemble architectural que formera la Place Ville Marie. Celle-ci comprendra en outre des installations souterraines de stationnement pour environ 1,500 voitures, plus de 200,000 pieds carrés de magasins et de restaurants et un deuxième édifice comportant quelque 350,000 pieds carrés de bureaux.

Place Ville Marie, Montréal—le hall d'entrée de l'édifice cruciforme donnant rue Dorchester.



LE SQUARE WELLINGTON, À LONDON, ONTARIO

Wellington Square Limited a commencé, au cœur de London, Ontario, la construction d'un centre commercial qui sera terminé et ouvert au public au début de 1960.

Le principal locataire sera The T. Eaton Company Limited, qui occupera un magasin d'environ 250,000 pieds carrés répartis sur cinq étages. Il y aura en outre 35 magasins à un seul étage, d'une superficie totale de 150,000 pieds carrés. La Banque Royale du Canada, The F. W. Woolworth Co. Ltd. et Dominion Stores, Ltd. ont signé des engagements de location et les pourparlers avec d'autres locataires éventuels en sont à un stade avancé.

Un dispositif de stationnement "étagé" pouvant recevoir 800 voitures sera aménagé au niveau du sol, en sous-sol et sur le toit des magasins à un seul étage. Tous les magasins seront climatisés et donneront sur une promenade centrale chauffée et climatisée. Ils seront munis de cloisons mobiles en verre qui seront escamotées le jour et reprendront leur place le soir. Ainsi chaque magasin sera entièrement ouvert sur la promenade pendant la journée et ne formera plus, le soir, qu'une immense vitrine.

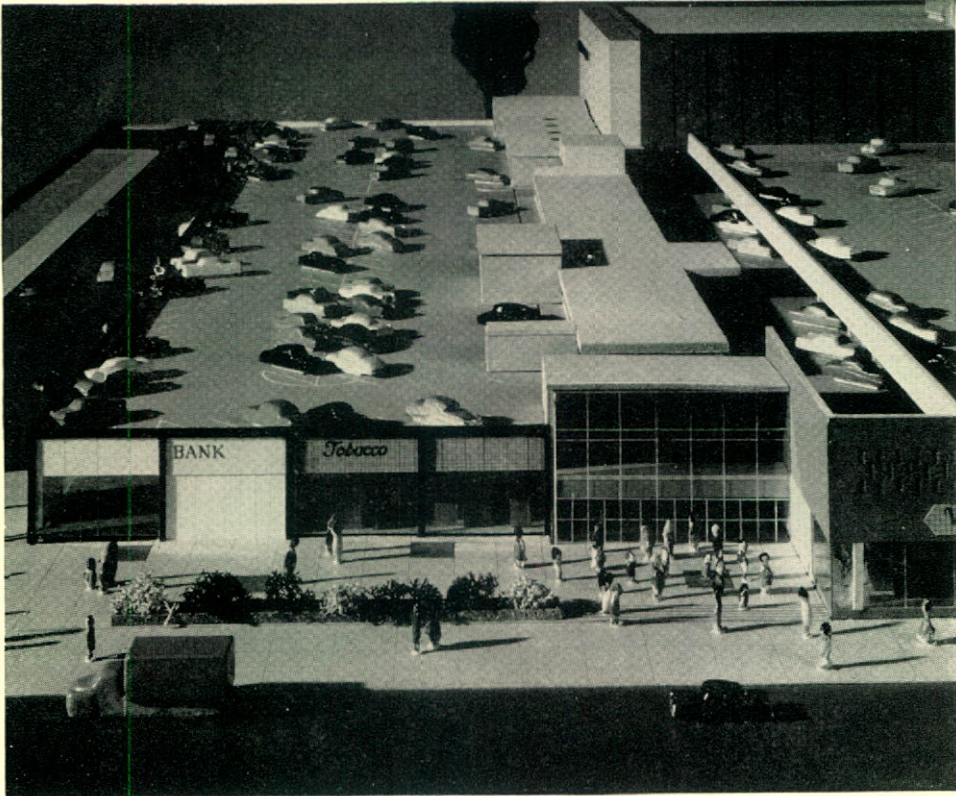
Le Square Wellington sera unique en son genre en ce sens que ce sera le seul centre commercial situé dans le quartier des affaires d'une ville canadienne.

En haut

Maquette du Square Wellington—entrée rue Clarence donnant accès à la promenade couverte et au grand magasin Eaton.

En bas

Février 1959—le Square Wellington, en regardant de la rue Clarence vers l'Hôtel London—à droite, en voie de construction, le sous-sol du grand magasin Eaton.



TORONTO INDUSTRIAL LEASEHOLDS (1957) LIMITED

Toronto Industrial Leaseholds (1957) Limited, (TIL), qui appartient pour deux tiers à notre Compagnie, se spécialise dans la création, le financement et la construction de bâtiments industriels, d'habitations à prix modique et de certains édifices commerciaux. Elle effectue en outre des travaux de construction pour d'autres compagnies du groupe Webb & Knapp (Canada).

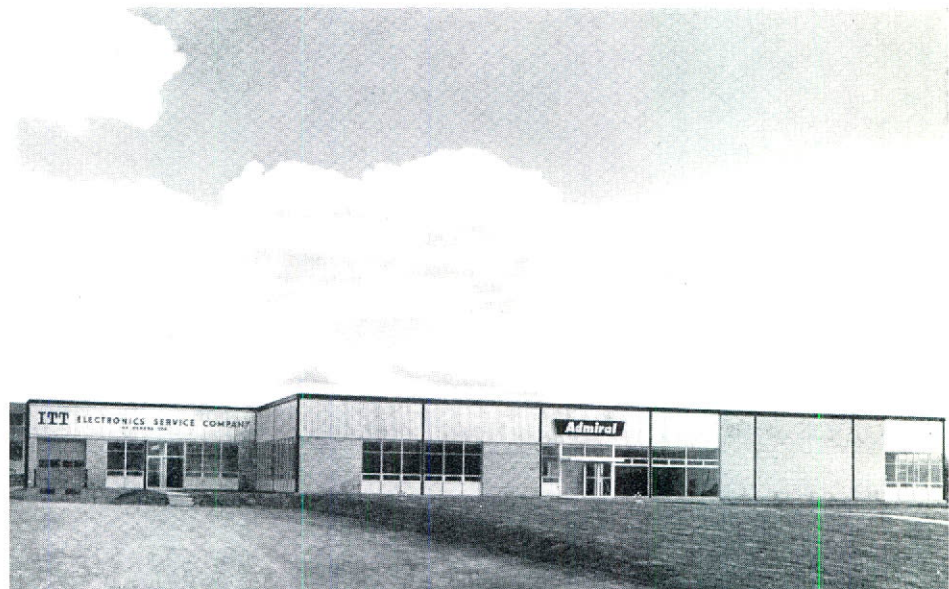
En 1958, TIL a pris des contrats pour la construction de plus de 30 bâtiments industriels, comportant une superficie totale d'environ 1,300,000 pieds carrés. C'est le chiffre le plus important que la Compagnie ait enregistré depuis sa création et le succès qu'il représente est d'autant plus remarquable que la construction industrielle a subi un recul général.

C'est, pour une large part, en étendant son champ d'action au-delà de la région torontoise que TIL a pu augmenter ainsi le volume de ses affaires. Elle a notamment ouvert des succursales à Montréal, Winnipeg et Vancouver.

Une filiale de TIL a été créée pour la réalisation de grands ensembles domiciliaires. En 1958, elle a construit environ 300 logements et acquis de vastes terrains dans la zone résidentielle de la région de Toronto.

TIL projette de transformer une superficie de 374 acres située à North York, Toronto, en une agglomération planifiée comprenant une zone industrielle, un centre d'achats et un ensemble de groupes domiciliaires contenant au total 6,000 unités d'habitation. La construction de la première tranche de ce projet, qui portera le nom de Flemingdon Park, commencera dans les derniers mois de 1959.

Bâtiment industriel typique, région de Montréal



NOS COMPAGNIES DE COLOMBIE-BRITANNIQUE

En 1958, nous avons encore augmenté nos investissements dans notre groupe de compagnies de Colombie-Britannique grâce à l'acquisition, par Toronto Industrial Leaseholds (1957) Limited, d'un tiers des actions qui était en d'autres mains. Notre Compagnie détient maintenant, directement ou indirectement, les huit neuvièmes des actions de ces compagnies.

Des ententes ont été conclues pour la construction du centre d'achats de Brentwood Park sur un emplacement de 30 acres situé à Burnaby, C.-B., à la limite de Vancouver. Les travaux ont commencé en février 1959 et doivent être achevés à la fin de 1960.

Le principal locataire sera The T. Eaton Company Limited, qui occupera un magasin de 182,000 pieds carrés répartis sur trois étages. Il y aura également plus de 40 autres magasins, représentant une superficie totale de plus de 200,000 pieds carrés. Loblaw Groceries Co. Ltd., avec un supermarché de 33,000 pieds carrés, et la Banque de Montréal seront parmi les autres locataires.

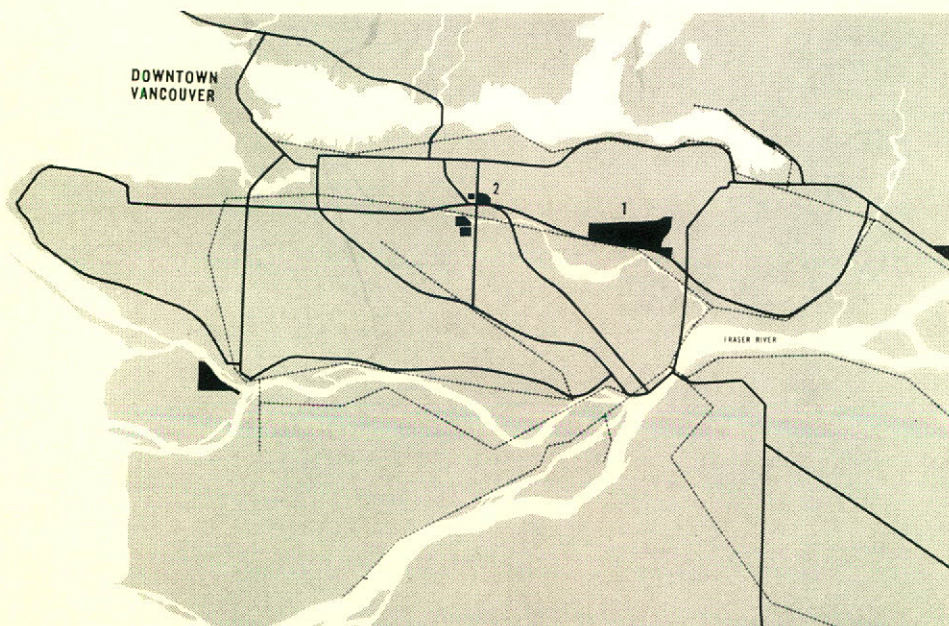
Ce centre sera doté d'un système de stationnement unique en son genre, qui pourra recevoir 2,500 voitures réparties sur quatre étages auxquels on accèdera directement de la rue. De chacun de ces quatre étages, on pourra entrer dans le magasin Eaton et dans le centre d'achats.

L'aménagement du parc industriel de Lake-City, à Burnaby, qui couvrira une superficie de 640 acres, est en bonne voie de réalisation. On pose actuellement les rails de l'embranchement de chemin de fer; un bâtiment industriel est terminé et deux autres sont en construction. Ces bâtiments, qui offriront une superficie totale d'environ 260,000 pieds carrés, ont été loués.

La région métropolitaine de Vancouver faisant voir les principales propriétés de la Compagnie.

1. le parc industriel Lake City.

2. le centre d'achats Brentwood Park.



AUTRES PLACEMENTS

La valeur au marché des placements de notre Compagnie dans Investors Syndicate of Canada, Limited, a sensiblement augmenté.

Une partie importante de nos revenus actuels nous est fournie par deux filiales entièrement contrôlées à qui appartiennent des stations de service et des installations de stockage et de distribution de produits pétroliers louées à Canadian Petrofina Limited. Comme l'indiquait une note au bas de notre bilan de l'exercice précédent, on nous réclamait une commission de \$700,000 relativement à l'acquisition de ces propriétés. Nous avons réglé ce litige pour \$42,500.

ORGANISATION

L'organisation de notre Compagnie a été élargie pour faire face à l'accroissement constant de nos activités immobilières.

Je tiens, en terminant, à remercier, au nom du Conseil d'administration, tous les membres du personnel pour la collaboration dévouée qu'ils nous ont accordée au cours de l'année 1958.

Pour le Conseil d'administration,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "William Jackson". The signature is fluid and cursive, with a long horizontal flourish extending to the right.

Le président

le 25 mars 1959, Montréal.

RAPPORT DES VÉRIFICATEURS AUX ACTIONNAIRES

le 25 mars 1959

Nous avons examiné le bilan consolidé de Webb & Knapp (Canada) Limited et de ses filiales entièrement contrôlées au 31 décembre 1958, et les états consolidés des 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 qu'au cours de l'exercice les filiales non entièrement contrôlées ont encouru des pertes. Une provision pour toutes les pertes accumulées par ces filiales non entièrement contrôlées a été inscrite aux comptes de la compagnie-mère jusqu'à concurrence du montant affectant celle-ci.

A notre avis, le bilan consolidé et les états consolidés des 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 des compagnies au 31 décembre 1958 et les résultats de leurs opérations pour l'exercice terminé à cette date, au meilleur de notre connaissance et selon les explications qui nous ont été données et d'après ce qu'indiquent les livres de la compagnie.

McDONALD, CURRIE & Co.,
Comptables Agréés.

WEBB & KNAPP (CANADA) LIMITED et ses Filiales entièrement contrôlées

BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 1958

ACTIF

DISPONIBILITÉS

<i>Encaisse</i>	1,312,235	
<i>Dépôts à court terme</i>	2,000,000	
<i>Comptes à recevoir</i>	28,531	
<i>Dû de filiales non entièrement contrôlées ni consolidées</i>	206,791	
<i>Frais payés d'avance</i>	12,253	3,559,810

PLACEMENT DANS DES FILIALES NON ENTIÈREMENT CONTROLÉES NI CONSOLIDÉES, ET AVANCES À ELLES

<i>Actions—au prix coûtant moins provision pour les pertes</i>	1,883,897	
<i>Déventures—au prix coûtant</i>	4,463,115	
<i>Avances</i>	2,164,505	8,511,517

AUTRES ACTIFS

<i>Titres négociables: actions de Investors Syndicate of Canada, Limited—au prix coûtant (valeur courante approximative \$3,200,000)</i>	2,163,935	
<i>Dépôts sur contrats:</i>		
<i>Chemins de Fer Nationaux du Canada</i>	500,000	
<i>Autre</i>	57,006	557,006
		2,720,941

IMMOBILISATIONS

<i>Terrain—au prix coûtant</i>	3,005,947	
<i>Bâtisses et matériel—au prix coûtant</i>	9,727,474	
<i>Amortissement accumulé</i>	161,392	9,566,082
<i>Projets en cours—au prix coûtant</i>	2,488,359	
<i>Propriété devant être mise en valeur à l'avenir—au prix coûtant</i>	195,413	15,255,801

<i>ESCOMPTE ET DÉPENSES CONCERNANT LA DETTE À LONG TERME, NON AMORTIS</i>		2,229,167
---	--	-----------

832,277,236

APPROUVÉ POUR LE CONSEIL

William Zeckendorf }
Leslie W. Haslett } ADMINISTRATEURS

PASSIF

EXIGIBILITÉS

Emprunt bancaire (garanti)	500,000	
Comptes à payer et frais courus	749,684	1,249,684

DETTE À LONG TERME

Hypothèque de 25 ans, 9.08%, échéant le 31 mai 1982, remboursable par mensualités égales de \$20,814 comprenant capital et intérêt	2,451,669	
Billets avec fonds d'amortissement, 5½%, échéant le 1er novembre 1976; les paiements au fonds d'amortissement commençant en 1960	25,000,000	27,451,669

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	
2,737,000 actions ordinaires (voir note 2)—2,000 actions ordinaires ont été émises au comptant pendant l'exercice	2,737,000	
	3,737,000	

Prime sur émission d'actions ordinaires	4,000	
	3,741,000	
Déficit	165,117	3,575,883
		\$32,277,236

NOTES

1. La base de la consolidation pour l'année 1958 a été changée en ce que les filiales non entièrement contrôlées ne sont plus consolidées.
2. La compagnie a réservé 3,010,000 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 61,000 actions ordinaires à des prix variant de \$1 à \$4 l'action.
4. La compagnie a un passif éventuel en vertu d'une caution de \$1,460,000 envers certains détenteurs de débentures émises par des compagnies non entièrement contrôlées.

WEBB & KNAPP (CANADA) LIMITED et ses Filiales entièrement contrôlées

ÉTAT CONSOLIDÉ DES BÉNÉFICES
POUR L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 1958

REVENUS

<i>Exploitation des propriétés</i>	2,353,173	
<i>Intérêts et dividendes</i>	<u>494,038</u>	2,847,211

DÉPENSES

<i>Traitements des dirigeants</i>	95,977	
<i>Honoraires des administrateurs</i>	22,500	
<i>Frais légaux (non compris \$40,150 imputés aux frais de projets en cours et aux frais d'achat d'actifs)</i>	59,603	
<i>Frais généraux et d'administration</i>	416,509	
<i>Amortissement des bâtisses et du matériel</i>	153,666	
<i>Intérêts sur dette à long terme</i>	<u>1,945,602</u>	2,693,857

<i>AMORTISSEMENT DE L'ESCOMPTE ET DES DÉPENSES CONCERNANT LA DETTE À LONG TERME</i>		<u>153,354</u>
		141,410

<i>BÉNÉFICE NET DE L'EXERCICE—voir note</i>		<u>\$ 11,944</u>
---	--	------------------

NOTE

La base de la consolidation pour l'année 1958 a été changée en ce que les filiales non entièrement contrôlées ne sont plus consolidées.

ÉTAT DE DÉFICIT CONSOLIDÉ
POUR L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 1958

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 1957

<i>(après avoir éliminé \$35,615 attribuable aux filiales non entièrement contrôlées)</i>		280,232
<i>Bénéfice net de l'exercice</i>	11,944	
<i>Surplus provenant de la vente d'immobilisations</i>	<u>551,610</u>	563,554
		(283,322)
<i>Montant viré à la provision pour les pertes accumulées des filiales non entièrement contrôlées, y compris \$388,000 pour l'exercice</i>	425,000	
<i>Taxes provinciales additionnelles concernant les années anté- rieures</i>	<u>23,439</u>	448,439

<i>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 1958</i>		<u>\$ 165,117</u>
--	--	-------------------