

*Cstack*

**Webb & Knapp (Canada) Limited**

PURVIS HALL  
JUL 7 1964  
MCGILL UNIVERSITY

**1963**

**eighth annual report**

111



# Webb & Knapp (Canada) Limited

## Directors

The Hon. Louis P. Gelinas\*  
Leslie W. Haslett\*  
John D. Johnson  
Graham D. Mattison\*  
Walter S. Owen, Q.C.  
Lazarus Phillips, Q.C.\*  
Neil F. Phillips  
Geoffrey E. Phipps  
The Hon. Jean H. Raymond, Q.C.  
W. Dent. Smith  
James A. Soden\*  
William C. Warren  
Colin W. Webster\*  
William Zeckendorf\*  
William Zeckendorf, Jr.\*

\*Member of the Executive Committee

## Officers

James A. Soden  
William Hay  
Edward R. Loftus  
H. McAuslane  
Mrs. N. MacLean  
David G. Philpott  
Morris Shohet  
Robert L. Munro

President  
Vice-President & Treasurer  
Vice-President  
Vice-President  
Vice-President  
Vice-President  
Vice-President  
Secretary

## Trustee for 5½% Sinking Fund Notes

Montreal Trust Company

## Trustee for 7¼% Interest 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 to Shareholders**

### **Webb & Knapp (Canada) Limited**

The year 1963 was an extremely difficult one for Webb & Knapp (Canada) Limited because of the continuing heavy demand for cash to meet operating and capital requirements.

For a number of years your Company has been faced with the same type of cash requirement and this had been met by sales of real estate and by borrowing against the security of its remaining assets. Some time ago your Company adopted a policy of liquidating its holdings of undeveloped property in order to conserve cash and to retain its most valuable long term investments but in 1963 the Company was unable to effect sales as quickly as had been contemplated by reason of a general softening of the real estate market and this, coupled with the loss of certain anticipated major financings, accelerated at an increasing rate the Company's need for funds.

In these circumstances, it became clear that a major reorganization was necessary. Your Company therefore decided to implement the following programme:

First, to request the holders of the Company's 5½% Sinking Fund Notes to postpone certain sinking fund and interest payments on the Notes;

Second, to obtain additional credit from its bankers;

Third, to postpone certain of its obligations towards Eagle Star Insurance Company and Second Covent Garden Property Company Limited in connection with Trizec Corporation Ltd. a corporation in which your Company has a substantial investment and which controls the Place Ville Marie development in Montreal and three major regional shopping centres at Toronto, Ontario, Halifax, Nova Scotia and Burnaby, B.C.; and

Fourth, not to enter into new projects but to restrict itself to the development of existing projects and to reduce through orderly liquidation the number and extent of the Company's undertakings in order to concentrate upon those investments which were capable of producing long term income benefits and of ensuring the financial stability of the Company.

At a meeting held July 23, 1963, the Company's noteholders agreed to permit the Company to pay the interest falling due on its Notes during the period ending May 1, 1966 by the issuance of interest notes and also waived the obligation of the Company to make the sinking fund payments which would otherwise have fallen due in each of the years 1963, 1964 and 1965. Effectively this relieved the Company of a cash need in 1963 of over \$1,300,000.

The second phase of this programme was completed when one of the Company's bankers extended additional credit of \$4,000,000 and another agreed to continue the existing line of credit.

As to the third part, Eagle Star Insurance Company Limited and Second Covent Garden Property Company Limited agreed to postpone until September, 1965 and March, 1966 respectively your Company's obligations to purchase \$5,000,000 principal amount of Place Ville Marie Corporation's 7¼% Sinking Fund Debentures on

September 30, 1963 and a further \$2,369,618 principal amount of such Debentures on March 31, 1964. The Company was also relieved from certain other onerous obligations and penalties to which it would have been exposed if a default had been allowed to occur. In order to effect the new agreement with the English companies, your Company agreed to reduce a contingent amount payable to it by Place Ville Marie Corporation from \$2,500,000 to \$2,000,000 and also consented to the subscription by such English companies for an additional 800,000 common shares of Trizec Corporation Ltd. at a subscription price of \$1,000,000, which subscription provided needed funds for Trizec Corporation Ltd. This involved a temporary loss of control of the Board of Directors of Trizec Corporation Ltd., a majority of whom now consist of nominees of such English companies but your Company is entitled to regain its equal position on performing its obligations in respect of the Place Ville Marie Corporation Debentures and on purchasing 400,000 of the additional common shares referred to above. The net effect of this transaction was to postpone a cash requirement of over \$5,000,000 which would otherwise have had to have been met in 1963.

The substantial benefits obtained as a result of the arrangements described above, did not fully provide for the cash needs of your Company and the fourth part of the programme was implemented to meet these cash needs by selling property and borrowing against the remaining assets. Thus, in the period from January 1, 1963 to March 31, 1964 over \$16,000,000 of assets were sold. These sales not only generated needed cash but reduced the Company's mortgage indebtedness by over \$9,750,000 over the period. Nevertheless, the consolidated net loss for the year was \$4,520,214. This loss has been contributed to by several factors. Consistent with the Company's policy of not engaging in new developments almost \$500,000 of development expense formerly carried on the books as an asset was written off when certain development projects were abandoned. The completion of other projects resulted in increased depreciation which added another \$400,000 to the loss. \$500,000 was written off by the reduction of the Place Ville Marie receivable mentioned above. Increased interest expense, the expense of concluding necessary new financings, increased operating expenses consequent on completion of projects (including amounts formerly capitalized and now required to be expensed) and obligations, principally rental obligations, incurred in former years which became effective in the current year, accounted for the balance of the loss.

That is the worst side of the picture.

The implementation of the programme above mentioned has reduced the number of the Company's undertakings, has improved your Company's ability to arrange financing and has sharply reduced overhead although the full effect of this reduction will only be reflected in 1964. Your Company will continue to work towards the objective of retaining major assets in which there are substantial equities capable of realization in the future and of reducing the number and extent of its undertakings.

A review of the Company's major holdings would be useful in demonstrating where these substantial equities lie.

The most important investment the Company has is in the Trizec assets. We cannot look to Trizec as a source of income for some time but the value of your Company's investment in Trizec will continue to increase. Yorkdale Shopping Centre in Toronto which was opened in February, 1964 is without question a tremendous success. Of the other two centres, Brentwood has not yet reached a satisfactory position but has in recent months been showing most encouraging results. Halifax Shopping Centre

is an excellent investment and will continue to improve. Place Ville Marie, the Montreal office complex, has had an eminently satisfactory increase in leasing although The Royal Bank of Canada Building is not yet fully leased. The Company's investment in Trizec is a sound one which can only appreciate in value with the passage of time.

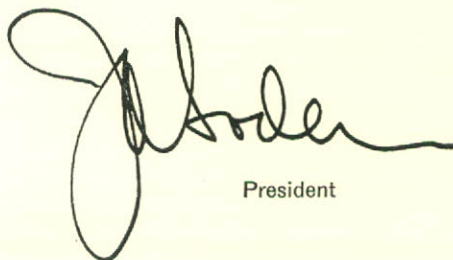
On the basis of an appraisal made some time ago, management estimates that at the year end there was an equity in Flemingdon Park of at least \$10,000,000 after mortgages. Notwithstanding certain recent sales your Company's equity position has been substantially maintained. This appraisal does not reflect the full potential of the commercial areas in Flemingdon, but does take into account the fact that the development can only be accomplished over a period of time. Again it must be emphasized that there are inherent values in Flemingdon Park but it will be some time before Flemingdon can be looked to for substantial revenue from developed properties.

The largest single holding of your Company in British Columbia is Lake City Industrial Park which is situate in the Township of Burnaby. The property has not produced the results expected for it when the original investment was made because of a down-turn in industrial development in British Columbia. There has been improvement in the position in 1963 and it can be expected that this will continue in 1964. We are also encouraged by the fact that the Simon Fraser University is currently under construction on a site immediately adjacent to this property and in fact access to the University will be gained through the Park. The Municipal authorities in Vancouver in conjunction with the University authorities have undertaken a study for the development of the Eastern portion of the Township of Burnaby in which our property is situate and when this plan comes to fruition, it will enhance considerably the value of the Park and will accelerate the development of the Township of Burnaby in a fashion which can only be beneficial to the Company. The Company's other varied holdings in British Columbia which comprise both industrial, commercial and residential land will be sold at suitable prices except for those properties such as Coal Harbour where it is hoped that satisfactory realization will be achieved through development.

In conclusion the Board of Directors and Management consider that the policies outlined above will best achieve the desired results of retaining major assets while consolidating your Company's position and bringing its cash requirements down to manageable proportions.

I would like at this time to express my appreciation for the way in which the staff of the Company have responded to a most challenging and difficult situation.

On behalf of the Board of Directors

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. H. ...", written in a cursive style. The signature is positioned above the word "President".

President

Montreal, April 8, 1964





## Liabilities

### Current Liabilities

Bank Loans . . . . .	9,514,007	
Accounts and notes payable and accrued expenses . .	3,915,879	
Income and other taxes . . . . .	494,212	13,924,098

### Long-Term Debt

Notes and secured loans . . . . .	6,500,184	
Mortgages on real estate . . . . .	31,817,852	
5½% sinking fund notes due		
November 1, 1976—see note 11		
Issued . . . . .	25,000,000	
Purchased and cancelled . . . . .	2,190,000	22,810,000
7¼% interest notes due		
November 1, 1976—see note 11 . . . . .	676,673	
5% redeemable sinking fund debentures due		
January 1, 1977 with sinking fund payments		
to commence in 1965 . . . . .	1,219,859	63,024,568
(included in long-term debt are amounts		
aggregating \$14,222,722 due within one year)		
Total liabilities . . . . .		76,948,666

### Deficit Less Capital Stock

Deficit . . . . .	5,448,464	
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 . . . . .	10,000,000	\$20,000,000
Issued and fully paid—		
200,000 5% cumulative pre-		
ferred shares series		
“A”—see note 12 . . . . .	1,000,000	
2,765,300 common shares—see		
notes 13 and 14 . . . . .	2,765,300	3,785,900
Premium on issue of common shares . .	20,600	(1,662,564)
		\$75,286,102

## Webb & Knapp (Canada) Limited and Subsidiary Companies

### Consolidated Statement of Earnings for the Year Ended December 31, 1963

<b>Income from All Sources</b>		
(including \$118,380 interest on investments) . . . . .		4,350,800
<b>Operating Expenses, Salaries, General and Administrative Expenses</b> . . . . .		<u>3,721,954</u>
<b>Operating Profit</b> . . . . .		628,846
Before the following—		
Executive remuneration . . . . .	227,147	
Legal fees (not including \$123,903 charged to real estate) . . . . .	99,763	
Interest on long-term debt (not including \$1,808,083 charged to real estate) . . . . .	2,987,125	
Income Taxes . . . . .	<u>94,085</u>	3,408,120
		(2,779,274)
<b>Depreciation, Amortization and Write-Offs</b>		
Depreciation of buildings and other fixed assets . . . . .	604,888	
Amortization of leaseback agreement . . . . .	49,344	
Amortization of discount and expenses on long-term debt . . . . .	114,050	
Write-offs and adjustments—see note 15 . . . . .	<u>972,658</u>	1,740,940
<b>Net Loss for the Year</b> . . . . .		<u>\$4,520,214</u>

### Consolidated Statement of Deficit for the Year Ended December 31, 1963

<b>Balance—December 31, 1962</b> . . . . .	928,250
Net loss for the year . . . . .	4,520,214
<b>Balance—December 31, 1963</b> . . . . .	<u>\$5,448,464</u>

## Webb & Knapp (Canada) Limited and Subsidiary Companies

### Notes to Consolidated Financial Statements for the Year Ended December 31, 1963

1. The principal wholly-owned subsidiary companies of Trizec Corporation Ltd. are Place Ville Marie Corporation, Triton Shopping Centres Limited, Triton Centres Limited, Ivernia Investment Co. Ltd., and Inverness Investment Company.
2. Real estate is valued at cost plus development expenses including mortgage and loan interest, realty taxes, mortgage and legal fees, advertising, promotion and other administrative costs. During the year the following expenses were charged to real estate—

Legal fees.....	123,903
Interest on long-term debt.....	1,808,083
Operating expenses, salaries, general and administrative expenses.....	<u>2,254,413</u>
	<u>\$4,186,399</u>

Also included in real estate is \$2,832,359 representing the excess of the purchase price of the shares of certain subsidiary companies over the book value of assets acquired which has been attributed by the directors to vacant and improved land.

3. Depreciation has been provided on properties in accordance with the company's usual policy to commence charging depreciation only when the properties are fully developed.
4. The company owns 7,587,986 common shares of Trizec Corporation Ltd. of which 7,087,986 shares have been deposited as collateral for bank loans of \$9,000,000. The remaining 500,000 shares of Trizec Corporation Ltd. have been transferred to an associate guarantor with respect to guarantees of a \$2,000,000 bank loan; and the company has granted a second pledge of \$3,750,000 of the debentures of Place Ville Marie Corporation to this associate guarantor. Upon termination of the associate guarantor's obligations to the bank, without cost to the associate guarantor, the 500,000 shares are to be transferred back to the company and the second pledge of the debentures is to be released.
5. The company, together with other shareholders of Trizec Corporation Ltd., has caused to be granted to certain directors, officers and employees of Trizec Corporation Ltd. options to purchase issued common shares of that company at a price of 50¢ a share. The company's commitment under this arrangement is limited to 175,000 of such shares which will be provided out of the 500,000 common shares of Trizec Corporation Ltd. referred to in note 4.
6. Debentures of Place Ville Marie Corporation in the amount of \$4,000,000 have been deposited as collateral for a secured loan of \$3,000,000. The company has waived its right to receive interest on these debentures during the term of a mortgage loan to Place Ville Marie Corporation to the extent of one-half of the interest payable by that company.
7. The account receivable from Trizec Corporation Ltd. and its wholly-owned subsidiary companies of \$2,000,000 is receivable from Place Ville Marie Corporation.

## NOTES continued

This amount is collectible only to the extent that there are cumulative net earnings, before depreciation and income taxes, of the Place Ville Marie project and related operations to December 31, 1970.

8. Mortgages and notes receivable have been deposited as collateral for secured loans of \$395,622.
9. The fixed assets of the Wellington Square Shopping Centre were sold in 1960 under the terms of a leaseback agreement. The directors valued this leaseback agreement at \$1,337,090 and this amount is being amortized over a period of 32 years from 1961.
10. Shares and debentures of certain subsidiary companies have been deposited as collateral for bank loans of \$5,000,000 and for secured loans of \$3,104,562.
11. Under the terms of a Supplemental Trust Agreement dated July 23, 1963 in respect of the company's 5½% sinking fund notes outstanding, the company shall have no obligation in each of the years 1963, 1964 and 1965 to set aside any sums for sinking fund purposes provided that the company shall not declare or pay any dividends other than dividends payable in capital stock of the company and shall not effect in any other way a reduction of the paid-up capital stock of the company which involves a distribution of its assets. In addition the company may, at its option, discharge its interest obligations in respect of the 5½% sinking fund notes on the interest dates of November 1, 1963 and May 1 and November 1 in each of the years 1964 and 1965 by the issuance of 7¼% interest notes. The company issued \$676,673 of such notes during the year.
12. Preferred dividends are in arrears in the amount of \$100,000.
13. The company has reserved 3,008,700 common shares in respect of stock purchase warrants.
14. The company has set aside 68,000 common shares for the purpose of granting stock options to employees.
15. During the year certain write-offs and adjustments were made aggregating \$972,658 which consisted principally of the expenditures on development projects which have been abandoned and the cancellation of leasing commissions and other fees.
16. Guarantees, contingent liabilities and other commitments:
  - (a) The company has guaranteed the obligations of Wellington Square Limited and Quebec Industrial Leaseholds Limited, subsidiary companies, under the terms of leaseback arrangements.
  - (b) The company has guaranteed the obligations of Trizec Corporation Ltd. under the terms of a land lease and a building lease.
  - (c) The company, jointly and severally with Trizec Corporation Ltd., has guaranteed the payment of mortgages of \$7,000,000 against property sold by Inverness Investment Company subject to mortgages and leased back by the purchaser to Trizec Corporation Ltd.
  - (d) The company, jointly and severally with Webb & Knapp Inc. and Trizec Corporation Ltd., has a commitment to purchase or cause to be purchased a \$1,350,000 second mortgage before December 2, 1964.

**NOTES** continued

- (e) The company is contingently liable to June 30, 1964 to purchase 3,300,000 common shares of Trizec Corporation Ltd. at \$1.25 a share.
- (f) The company is obligated to purchase at par \$5,000,000 7 $\frac{1}{4}$ % sinking fund debentures of Place Ville Marie Corporation on or before September 30, 1965 and a further \$2,389,618 debentures on or before March 31, 1966.
- (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., a long-term loan of \$1,700,000 U.S. by Place Ville Marie Corporation and a long-term loan of \$15,000,000 U.S. by Triton Shopping Centres Limited.
- (h) The company, jointly and severally with other companies, has a contingent liability of \$4,800,000 U.S. in respect of the purchase of debentures pledged as collateral by Place Ville Marie Corporation for the performance of certain obligations.
- (i) Under the terms of an agreement with the trustee for the first mortgage bondholders of Place Ville Marie Corporation the company, jointly and severally with Trizec Corporation Ltd., has a contingent liability with respect to certain percentage and other rental income to the extent that income realized in such categories is less than \$37,131 per month.
- (j) The company has an additional commitment in respect of further construction at future dates as yet undetermined by Place Ville Marie Corporation which is estimated by officials of the company to be approximately \$14,400,000.
- (k) 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.

MCDONALD, CURRIE & CO.  
CHARTERED ACCOUNTANTS

INTERNATIONAL FIRM  
COOPERS & LYBRAND

TELEPHONE 875-5140  
630 DORCHESTER BOULEVARD WEST  
MONTREAL 2, CANADA

April 8, 1964

AUDITORS' REPORT TO THE SHAREHOLDERS

We have examined the consolidated balance sheet of Webb & Knapp (Canada) Limited and its subsidiary companies as at December 31, 1963 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 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 December 31, 1963 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**

**1963**

**huitième rapport annuel**





# Webb & Knapp (Canada) Limited

## Conseil d'Administration

l'hon. Louis P. Gelinas\*  
Leslie W. Haslett\*  
John D. Johnson  
Graham D. Mattison\*  
Walter S. Owen, C.R.  
Lazarus Phillips, C.R.\*  
Neil F. Phillips  
Geoffrey E. Phipps  
l'hon. Jean H. Raymond, C.R.  
W. Dent Smith  
James A. Soden\*  
William C. Warren  
Colin W. Webster\*  
William Zeckendorf\*  
William Zeckendorf, Jr.\*

\*Membre du Comité Exécutif

## Direction

James A. Soden  
William Hay  
Edward R. Loftus  
H. McAuslane  
Mme N. MacLean  
David G. Philpott  
Morris Shohet  
Robert L. Munro

Président  
Vice-Président & Trésorier  
Vice-Président  
Vice-Président  
Vice-Président  
Vice-Président  
Vice-Président  
Secrétaire

## Fiduciaires pour les billets 5½% à fonds d'amortissement

Montreal Trust Company

## Fiduciaires pour les billets d'intérêt 7¼%

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 aux Actionnaires de Webb & Knapp (Canada) Limited

L'année 1963 a été extrêmement difficile pour Webb & Knapp (Canada) Limited à cause d'un pressant besoin de fonds liquides pour rencontrer ses exigences de frais d'opération et de capital.

Durant un certain nombre d'années votre Compagnie a eu à faire face à la même situation et elle a résolu le problème par des ventes d'immeubles et en empruntant sur la valeur du reste de son actif. Il y a quelque temps, votre Compagnie a adopté une politique de liquider son avoir de propriété non développée de façon à conserver ses fonds et à retenir ses investissements à long terme les plus précieux. En 1963 la Compagnie a été dans l'impossibilité d'effectuer des ventes aussi rapidement qu'elle l'avait envisagé à raison d'un fléchissement général dans le marché de l'immeuble et ceci joint à la perte de certains projets de financement majeurs anticipés accéléra le rythme du besoin de fonds pour la Compagnie.

Dans les circonstances, il devint clair qu'une réorganisation majeure s'imposait. Votre Compagnie décida donc de mettre en oeuvre le programme suivant:

Premièrement, de demander aux détenteurs de billets à fonds d'amortissement 5½% de la Compagnie de retarder certains paiements de fonds d'amortissement et d'intérêts sur les billets;

Deuxièmement, d'obtenir des crédits additionnels de ses banquiers;

Troisièmement, de différer certaines de ses obligations envers Eagle Star Insurance Company et Second Covent Garden Property Company Limited, en rapport avec Trizec Corporation Ltd. une corporation dans laquelle votre Compagnie a un placement substantiel et qui contrôle le développement de Place Ville-Marie dans Montréal, et trois centres d'achat régionaux majeurs à Toronto, Ontario, Halifax, Nouvelle-Écosse et Burnaby, C.B.; et

Quatrièmement, de ne pas commencer de nouveaux projets mais se restreindre au développement de projets en cours et de réduire par une liquidation ordonnée le nombre et l'étendue des entreprises de la Compagnie de façon à concentrer les efforts sur les placements qui sont capables de produire des bénéfices de revenus à long terme et d'assurer la stabilité financière de la Compagnie.

A une réunion tenue le 23 juillet 1963, les détenteurs de billets de la Compagnie convinrent de permettre à la Compagnie de payer l'intérêt dû sur les billets durant la période finissant le 1er mai 1966 par l'émission de billets représentant l'intérêt et la Compagnie fut libérée également de son obligation de faire les paiements concernant le fonds d'amortissement qui autrement seraient devenus dus dans chacune des années 1963, 1964 et 1965. Effectivement la Compagnie fut libérée de ce chef d'un besoin immédiat de comptant en 1963 d'au delà de \$1,300,000.

La seconde phase de ce programme fut complétée quand un des banquiers de la Compagnie accorda un crédit additionnel de \$4,000,000 et un autre banquier consentit à continuer la ligne de crédit existante.

Troisièmement, Eagle Star Insurance Company Limited et Second Covent Garden Property Company Limited consentirent à retarder jusqu'en septembre 1965 et mars

1966 respectivement les obligations de votre Compagnie d'acheter pour un montant principal de \$5,000,000 des débentures fond d'amortissement de Place Ville Marie Corporation 7¼%, le 30 septembre 1963 et un autre montant principal de \$2,369,618 de telles débentures le 31 mars 1964. La Compagnie fut aussi libérée de certaines autres responsabilités onéreuses et des pénalités auxquelles elle aurait été exposée si elle eut été trouvée en défaut de remplir ses obligations. De façon à effectuer une nouvelle convention avec les Compagnies anglaises votre Compagnie a convenu de réduire un montant contingent qui lui était payable par Place Ville Marie Corporation de \$2,500,000 à \$2,000,000 et elle a aussi consenti à la souscription par les Compagnies anglaises de 800,000 actions ordinaires additionnelles de Trizec Corporation à un prix de souscription de \$1,000,000, cette souscription fournit les fonds dont Trizec Corporation avait besoin. Cela signifiait une perte de contrôle temporaire du Conseil d'Administration de Trizec Corporation Ltd, dont une majorité maintenant est constituée de personnes désignées par les Compagnies anglaises mais votre Compagnie a le privilège de reprendre sa position d'égalité en remplissant ses obligations en rapport avec les débentures de Place Ville Marie Corporation et en achetant 400,000 des actions ordinaires additionnelles déjà mentionnées. Le résultat net de cette transaction fut de retarder une exigence de comptant de plus de \$5,000,000 qui autrement aurait dû être satisfaite en 1963.

Les bénéfices substantiels obtenus comme résultat des arrangements décrits ci-haut ne satisfirent pas pleinement les besoins de fonds liquides de votre Compagnie et la quatrième partie de ce programme fut mise à exécution en vendant des propriétés et en empruntant sur le reste de l'actif. Ainsi, dans la période entre le 1er janvier 1963 au 31 mars 1964, une valeur de plus de \$16,000,000 fut vendue. Ces ventes non seulement produisirent les fonds requis mais réduisirent la responsabilité hypothécaire de la Compagnie par plus de \$9,750,000 sur cette période. Toutefois, la perte nette consolidée pour l'année fut de \$4,520,214. Plusieurs facteurs ont contribué à ce déficit. Suivant la politique de la Compagnie de ne pas s'engager dans de nouveaux développements près de \$500,000 de dépenses pour développements déjà inscrites dans les livres comme un actif furent rayées comme telles lorsque certains projets de développement furent abandonnés. L'achèvement d'autres projets résulta dans l'augmentation de la dépréciation qui ajouta une autre somme de \$400,000 à la perte. La somme de \$500,000 fut également déduite par la réduction du compte à recevoir de Place Ville-Marie déjà mentionné. Les frais augmentés d'intérêts, les frais pour parfaire certains nouveaux financements nécessaires, les frais augmentés d'opération à la suite du parachèvement de certains projets (comprenant des montants déjà capitalisés et maintenant devant être dépensés) et les obligations, principalement les dépenses de loyer, encourues dans des années antérieures qui devinrent en force durant l'année courante, explique la balance du déficit.

Ceci est le pire côté du tableau.

La mise en marche du programme ci-haut mentionné a réduit le nombre des entreprises de la Compagnie, a amélioré la capacité de votre Compagnie de faire ses arrangements financiers, et a sérieusement réduit les frais d'administration malgré que le plein effet de cette réduction ne sera évident qu'en 1964. Votre Compagnie continuera de travailler dans le but de retenir ses actifs de grande valeur dans lesquels elle a des intérêts substantiels capables d'être réalisés dans le futur, et de réduire le nombre et l'étendue de ses entreprises.

Une revue des placements majeurs de la Compagnie sera utile pour démontrer où sont ses intérêts substantiels.

Le plus important placement de la Compagnie est dans l'actif de Trizec. Nous ne pouvons considérer Trizec comme une source de revenu pour quelque temps mais la valeur de l'investissement de votre Compagnie dans Trizec continuera à augmenter. Yorkdale Shopping Centre à Toronto qui a été ouvert en février 1964 est sans aucun doute un succès formidable. Des deux autres centres, Brentwood n'a pas encore atteint une position satisfaisante mais a dans les mois récents montré des résultats les plus encourageants. Halifax Shopping Centre est un excellent placement et continuera de s'améliorer. Place Ville-Marie, l'ensemble d'édifices à bureaux de Montréal, a eu une augmentation très satisfaisante dans la location quoi que l'édifice de La Banque Royale du Canada n'est pas encore complètement loué. Le placement de la Compagnie dans Trizec est sûr et ne peut que s'améliorer avec le temps.

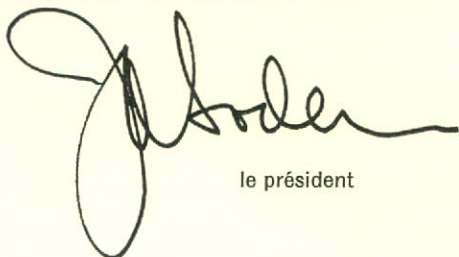
Sur la base d'une évaluation faite il y a quelque temps l'administration estime qu'à la fin de l'année il y avait une valeur dans Flemingdon Park d'au moins \$10,000,000 après les hypothèques. Nonobstant certaines ventes récentes la valeur réelle de votre Compagnie a été substantiellement maintenue. Cette évaluation ne reflète pas le potentiel complet des sites commerciaux dans Flemingdon, mais tient compte du fait que le développement ne peut être accompli que sur une période de temps. De nouveau, on doit souligner qu'il y a des valeurs inhérentes dans Flemingdon Park mais il faudra un certain temps avant que Flemingdon puisse produire un revenu substantiel.

La plus grande propriété de votre Compagnie en Colombie-Britannique est Lake City Industrial Park qui est situé dans le Canton de Burnaby. La propriété n'a pas produit les résultats auxquels on s'attendait quand le placement originaire a été fait à cause d'une baisse dans le développement industriel en la Colombie-Britannique. Il y a eu une amélioration dans la position en 1963 et l'on peut s'attendre que cela continuera en 1964. Nous sommes aussi encouragés par le fait que l'Université Simon Fraser est actuellement en construction sur un site immédiat adjacent à cette propriété. De fait, on aura accès à l'Université par le Parc. Les autorités municipales de Vancouver de concert avec les autorités de l'Université ont entrepris une étude pour le développement de la portion Est du Canton de Burnaby, dans lequel notre propriété est située, et quand ce plan sera complété il augmentera considérablement la valeur du Parc et accélérera le développement du Canton de Burnaby d'une façon qui ne peut qu'apporter bénéfice à la Compagnie. Les autres propriétés diverses de la Compagnie en Colombie-Britannique qui comprennent du terrain soit industriel, commercial ou résidentiel seront vendues à des prix adéquats, exception faite pour ces propriétés telle que Coal Harbour où il est espéré qu'une réalisation satisfaisante sera obtenue par développement.

En conclusion, le Bureau de Direction et l'Administration considèrent que la ligne de conduite ci-haut décrite accomplira le résultat désiré de retenir les actifs de grande valeur tout en consolidant la position de la Compagnie et en réduisant ses besoins de fonds au niveau de proportions contrôlables.

Je voudrais à ce moment vous exprimer mon appréciation pour la manière avec laquelle le personnel de la Compagnie a réagi à une situation difficile et de réel défi.

Au nom du Conseil d'administration,

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Bode'.

le président

Montréal, le 8 avril 1964.

# Webb & Knapp (Canada) Limited et ses Filiales

## Bilan Consolidé au 31 décembre 1963

### Actif

#### Disponibilités

Encaisse.....	279,588	
Comptes à recevoir, moins provision pour créances douteuses.....	463,791	
Dépenses payées d'avance.....	<u>337,614</u>	1,080,993

#### Propriétés—voir note 2

Terrains vacants et mis en valeur.....	29,547,222	
Terrains et construction en cours.....	3,940,353	
Terrains et bâtisses, moins amortissement accumulé de \$527,651—voir note 3.....	21,302,451	
Dépenses sur des projets de développement.....	<u>161,269</u>	54,951,295

#### Placements dans et montant dû par Trizec Corporation Ltd. et ses Filiales

<b>entièrement contrôlées</b>		
Actions—au prix coûtant—voir notes 4 et 5.....	7,989,180	
Déventures—au prix coûtant—voir notes 4 et 6.....	4,000,000	
Compte à recevoir—voir note 7.....	<u>2,000,000</u>	13,989,180

#### Autres actifs

Prêts hypothécaires et billets à recevoir—voir note 8	687,110	
Dépôts sur contrats.....	339,723	
Montant dû par une compagnie affiliée.....	<u>640,249</u>	1,667,082

#### Immobilisations autres que propriétés

Équipement—au prix coûtant.....	1,028,159	
Amortissement accumulé.....	<u>462,143</u>	566,016
Améliorations des immeubles loués—au prix coûtant, moins amortissement.....	<u>363,808</u>	929,824

#### Frais non amortis

Contrat de relocation—voir note 9.....	1,203,996	
Escompte et dépenses sur dette à long terme.....	<u>1,463,732</u>	2,667,728

\$75,286,102

SIGNE POUR LE CONSEIL

WILLIAM ZECKENDORF	} Administrateurs
JAMES A. SODEN	

## Passif

<b>Exigibilités</b>			
Emprunts bancaires.....	9,514,007		
Comptes et effets à payer et dépenses courues.....	3,915,879		
Impôts sur le revenu et autres taxes.....	<u>494,212</u>		13,924,098
<b>Dette à long terme</b>			
Effets et emprunts garantis.....	6,500,184		
Emprunts hypothécaires.....	31,817,852		
Billets 5½%, à fonds d'amortissement, échéant le 1er novembre 1976—voir note 11			
Emis.....	25,000,000		
Achetés et annulés.....	<u>2,190,000</u>	22,810,000	
Billets d'intérêt 7¼%, échéant le 1er novembre 1976—voir note 11.....			676,673
Débentures 5%, rachetables, à fonds d'amortisse- ment échéant le 1er janvier 1977, avec des paie- ments d'amortissement à commencer en 1965...		<u>1,219,859</u>	<u>63,024,568</u>
(La dette à long terme comprend des montants, s'élevant à \$14,222,722, échéant dans les prochains douze mois)			
Total du passif.....			76,948,666
<b>Déficit moins capital-actions</b>			
Déficit.....	5,448,464		
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....	<u>10,000,000</u>		
	<u>\$20,000,000</u>		
Emis et versé—			
200,000 actions privilégiées, 5% cumulatif—Série "A"— voir note 12.....	1,000,000		
2,765,300 actions ordinaires— voir notes 13 et 14.....	2,765,300		
Prime sur émission d'actions ordinaires.....	<u>20,600</u>	<u>3,785,900</u>	(1,662,564)
			<u>\$75,286,102</u>

# Webb & Knapp (Canada) Limited et ses Filiales

## Etat Consolidé de Profits et Pertes pour l'exercice terminé le 31 décembre 1963

<b>Revenus de toutes sources</b>		
(dont \$118,380 d'intérêt sur placements).....		4,350,800
<b>Dépenses d'exploitation, salaires, dépenses générales et frais d'administration</b> .....		<u>3,721,954</u>
<b>Profit d'exploitation</b> .....		628,846
Avant déduction des—		
Traitements des dirigeants.....	227,147	
Frais légaux (à l'exception de \$123,903 imputés aux propriétés).....	99,763	
Intérêts sur la dette à long terme (à l'exception de \$1,808,083 imputés aux propriétés).....	2,987,125	
Impôts sur le revenu.....	<u>94,085</u>	<u>3,408,120</u>
		(2,779,274)
<b>Amortissements et charges</b>		
Amortissement des édifices et autres immobilisations.....	604,888	
Amortissement de contrat de relocation.....	49,344	
Amortissement de l'escompte et des dépenses sur la dette à long terme.....	114,050	
Charges et ajustements—voir note 15.....	<u>972,658</u>	<u>1,740,940</u>
<b>Perte nette pour l'exercice</b> .....		<u><u>\$4,520,214</u></u>

## Etat Consolidé de Déficit pour l'exercice terminé le 31 décembre 1963

<b>Solde—31 décembre 1962</b> .....	928,250
Perte nette pour l'exercice.....	4,520,214
<b>Solde—31 décembre 1963</b> .....	<u><u>\$5,448,464</u></u>



# Webb & Knapp (Canada) Limited et ses Filiales

## Notes se rapportant aux Etats Financiers Consolidés pour l'exercice terminé le 31 décembre 1963

1. Les principales filiales entièrement contrôlées de Trizec Corporation Ltd. sont, Place Ville Marie Corporation, Triton Shopping Centres Limited, Triton Centres Limited, Ivernia Investment Co. Ltd., et Inverness Investment Company.
2. Les propriétés sont évaluées au prix coûtant plus les dépenses de mise en valeur comprenant les intérêts sur les emprunts hypothécaires et autres, les taxes immobilières, les frais légaux et hypothécaires, la publicité, la promotion et autres frais d'administration. Durant l'exercice, les dépenses suivantes ont été imputées aux propriétés:

Frais légaux.....	\$ 123,903
Intérêts sur la dette à long terme.....	1,808,083
Dépenses d'exploitation, salaires, dépenses générales et frais d'administration.....	2,254,413
	<u>\$4,186,399</u>

Un montant de \$2,832,359 a également été imputé aux propriétés à titre d'excédent du prix d'achat des actions de certaines filiales sur la valeur aux livres des actifs acquis, et que les administrateurs ont attribué aux terrains vacants et mis en valeur.

3. L'amortissement a été imputé sur les propriétés selon la politique habituelle de la compagnie de commencer à charger l'amortissement seulement quand les propriétés sont complètement aménagées.
4. La compagnie détient 7,587,986 actions ordinaires de Trizec Corporation Ltd., dont 7,087,986 ont été déposées en garantie collatérale d'emprunts bancaires de \$9,000,000. Les 500,000 actions de Trizec Corporation Ltd. restant en solde ont été transférées à un garant associé en rapport avec la garantie d'un emprunt bancaire de \$2,000,000; et la compagnie a consenti un second gage de \$3,750,000 de débetures de Place Ville Marie Corporation à ce garant associé. Lorsque les obligations de ce garant associé seront terminées envers la banque, sans frais pour ce garant associé, les 500,000 actions seront transférées de nouveau à la compagnie et le second gage des débetures sera annulé.
5. La compagnie, de concert avec d'autres actionnaires de Trizec Corporation Ltd., a fait accorder à certains administrateurs, officiers, et employés de Trizec Corporation Ltd., des options pour acheter à 50¢ l'action, les actions ordinaires émises par cette compagnie. L'engagement de la compagnie en vertu de cet arrangement est limité à 175,000 actions qui seront pourvues à même les 500,000 actions ordinaires de Trizec Corporation Ltd., auxquelles il est fait allusion dans la note 4.
6. Des débetures de Place Ville Marie Corporation au montant de \$4,000,000 ont été déposées en garantie collatérale pour un prêt garanti de \$3,000,000. La compagnie a renoncé à son droit de recevoir l'intérêt sur ces débetures durant le terme du prêt hypothécaire à Place Ville Marie Corporation jusqu'à concurrence de la moitié de l'intérêt payable par cette compagnie.

## NOTES—suite

7. Le compte à recevoir de Trizec Corporation Ltd. et ses filiales entièrement contrôlées au montant de \$2,000,000 est dû par Place Ville Marie Corporation. Ce montant n'est recouvrable qu'en autant qu'il y aura des profits nets cumulatifs au 31 décembre 1970, avant amortissements et impôts sur le revenu, du projet de Place Ville-Marie et des opérations qui s'y rattachent.
8. Des hypothèques et des billets à recevoir ont été déposés en garanties collatérales pour des prêts garantis de \$395,622.
9. Les immobilisations de Wellington Square Shopping Centre ont été vendues en 1960, en vertu des termes d'un contrat de relocation. Les administrateurs ont évalué ce contrat de relocation à \$1,337,090 et ce montant est amorti sur une période de 32 ans depuis 1961.
10. Des actions et des débetures de certaines filiales ont été déposées en garanties collatérales pour des prêts bancaires de \$5,000,000 et pour des prêts garantis de \$3,104,562.
11. En vertu des termes d'un Acte de Fiducie Supplémentaire du 23 juillet 1963, en rapport avec les billets émis 5½%, à fonds d'amortissement, la compagnie n'aura aucune obligation pour chacune des années 1963-1964-1965, de réserver des sommes pour les fins du fonds d'amortissement pourvu que la compagnie ne déclarera pas ni ne paiera de dividendes autres que des dividendes payables en actions du capital de la compagnie, et n'effectuera en aucune autre manière une réduction du capital-actions payé de la compagnie qui comporterait une distribution de son actif. En plus, la compagnie peut à son choix remplir ses obligations en rapport avec l'intérêt sur les billets 5½%, à fonds d'amortissement, pour les dates d'échéance d'intérêt du 1er novembre 1963, et du 1er mai et 1er novembre dans chacune des années 1964 et 1965 par l'émission de billets portant intérêt à 7¼%. La compagnie a émis, au cours de l'exercice, de tels billets se totalisant à \$676,673.
12. Les arrérages de dividendes sur les actions privilégiées s'élèvent à \$100,000.
13. 3,008,700 actions ordinaires sont réservées pour souscription en vertu de droits d'achat d'actions.
14. Des options pour l'achat d'actions ont été accordées aux employés et la compagnie a réservé 68,000 actions ordinaires à cette fin.
15. Au cours de l'exercice, certaines charges et ajustements ont été faits s'élevant à \$972,658 qui consistaient principalement en dépenses sur des projets d'aménagement qui ont été abandonnés et l'annulation de commissions pour location et autres honoraires.
16. Garanties, passif éventuel et autres engagements:
  - (a) La compagnie a garanti les obligations de ses filiales Wellington Square Limited et Quebec Industrial Leaseholds Limited, en vertu de contrats de relocation.
  - (b) La compagnie a garanti les obligations de Trizec Corporation Ltd., en vertu d'un bail pour terrain et d'un bail pour bâtisse.
  - (c) La compagnie a, conjointement et solidairement avec Trizec Corporation Ltd., garanti le paiement des hypothèques de \$7,000,000 contre des propriétés

## NOTES—suite

vendues par Inverness Investment Company, sujettes à hypothèques, et relouées par l'acheteur à Trizec Corporation Ltd.

- (d) La compagnie s'est engagée, conjointement et solidairement avec Webb & Knapp Inc., et Trizec Corporation Ltd., à acheter ou à faire acheter avant le 2 décembre 1964 une seconde hypothèque de \$1,350,000.
- (e) La compagnie est responsable éventuellement jusqu'au 30 juin 1964 pour l'achat de 3,300,000 actions ordinaires de Trizec Corporation Ltd. à \$1.25 l'action.
- (f) La compagnie est obligée d'acheter au pair \$5,000,000 de débetures 7¼%, à fonds d'amortissement de Place Ville Marie Corporation, le ou avant le 30 septembre 1965, et un montant additionnel de \$2,389,618 le ou avant le 31 mars 1966.
- (g) La compagnie a garanti, conjointement et solidairement avec d'autres compagnies, le remboursement d'un emprunt à court terme de U.S. \$5,000,000 contracté par Trizec Corporation Ltd., un emprunt à long terme de U.S. \$1,700,000 par Place Ville Marie Corporation, et un emprunt à long terme de U.S. \$15,000,000 par Triton Shopping Centres Limited.
- (h) La compagnie, conjointement et solidairement avec d'autres compagnies, a un passif éventuel de U.S. \$4,800,000 en rapport avec l'achat de débetures placées en garantie collatérale par Place Ville Marie Corporation pour rencontrer certaines obligations.
- (i) En vertu des termes d'un accord avec le fiduciaire pour les détenteurs d'obligations première hypothèque de Place Ville Marie Corporation, la compagnie, conjointement et solidairement avec Trizec Corporation Ltd., a une responsabilité éventuelle en rapport avec un certain pourcentage et d'autres revenus de loyer dans la mesure où le revenu gagné dans telles catégories est moindre que \$37,131 par mois.
- (j) La compagnie a un engagement additionnel concernant d'autres constructions à être érigées à des dates ultérieures non encore déterminées par Place Ville Marie Corporation, lequel engagement est estimé par les officiers de la compagnie à environ \$14,400,000.
- (k) La compagnie a convenu d'indemniser Place Ville Marie Corporation pour une réclamation de \$565,000 inscrite devant les tribunaux contre cette compagnie associée. Selon l'avis du conseiller juridique de cette compagnie associée, cette réclamation étant mal fondée, elle est donc contestée.

MCDONALD, CURRIE & CO.

COMPTABLES AGREES

FIRME INTERNATIONALE  
COOPERS & LYBRAND

630 OUEST, BOULEVARD DORCHESTER  
MONTREAL 2, QUEBEC, CANADA

le 8 avril 1964

RAPPORT DES VERIFICATEURS AUX ACTIONNAIRES

Nous avons examiné le bilan consolidé de Webb & Knapp (Canada) Limited et de ses filiales au 31 décembre 1963 et les états consolidés de profits et pertes 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.

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 déficit ci-annexés, compte tenu des notes s'y rapportant, sont bien dressés de manière à représenter l'état véritable et exact des affaires consolidées des compagnies au 31 décembre 1963 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 AGREES