

# Mise à jour industrielle – Grand Montréal

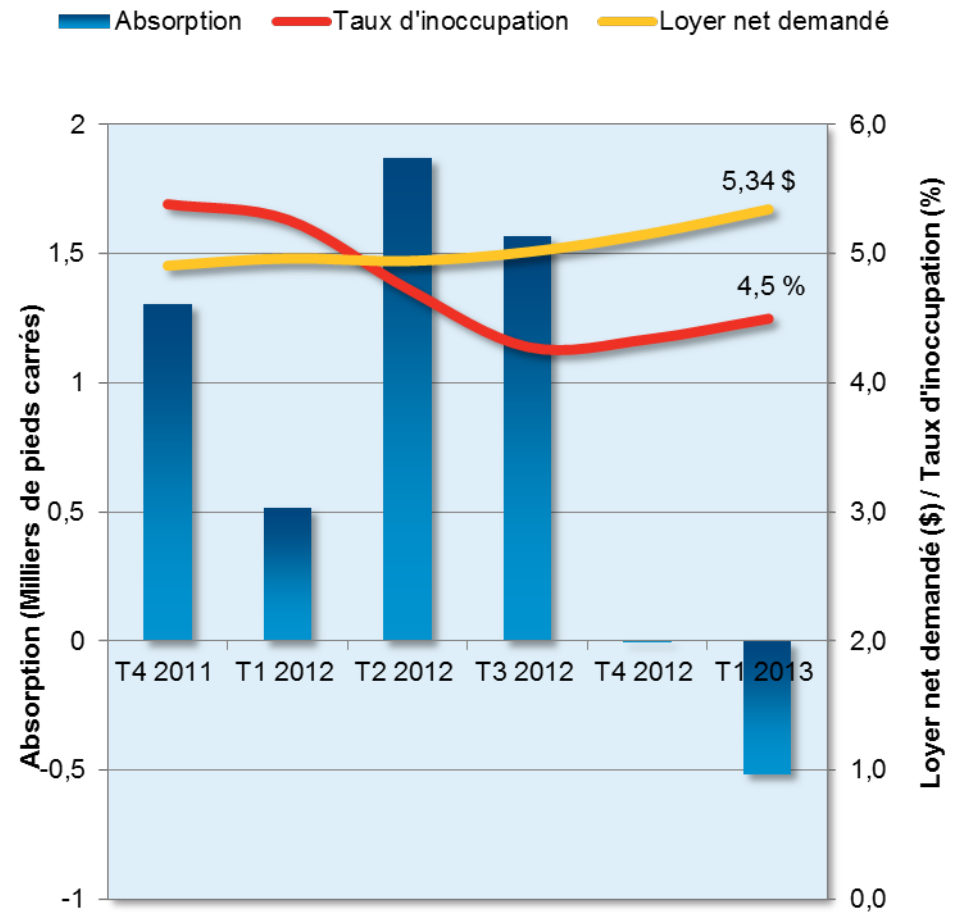
## GMA Industrial Market Update

# Situation actuelle du marché (T1 2013)

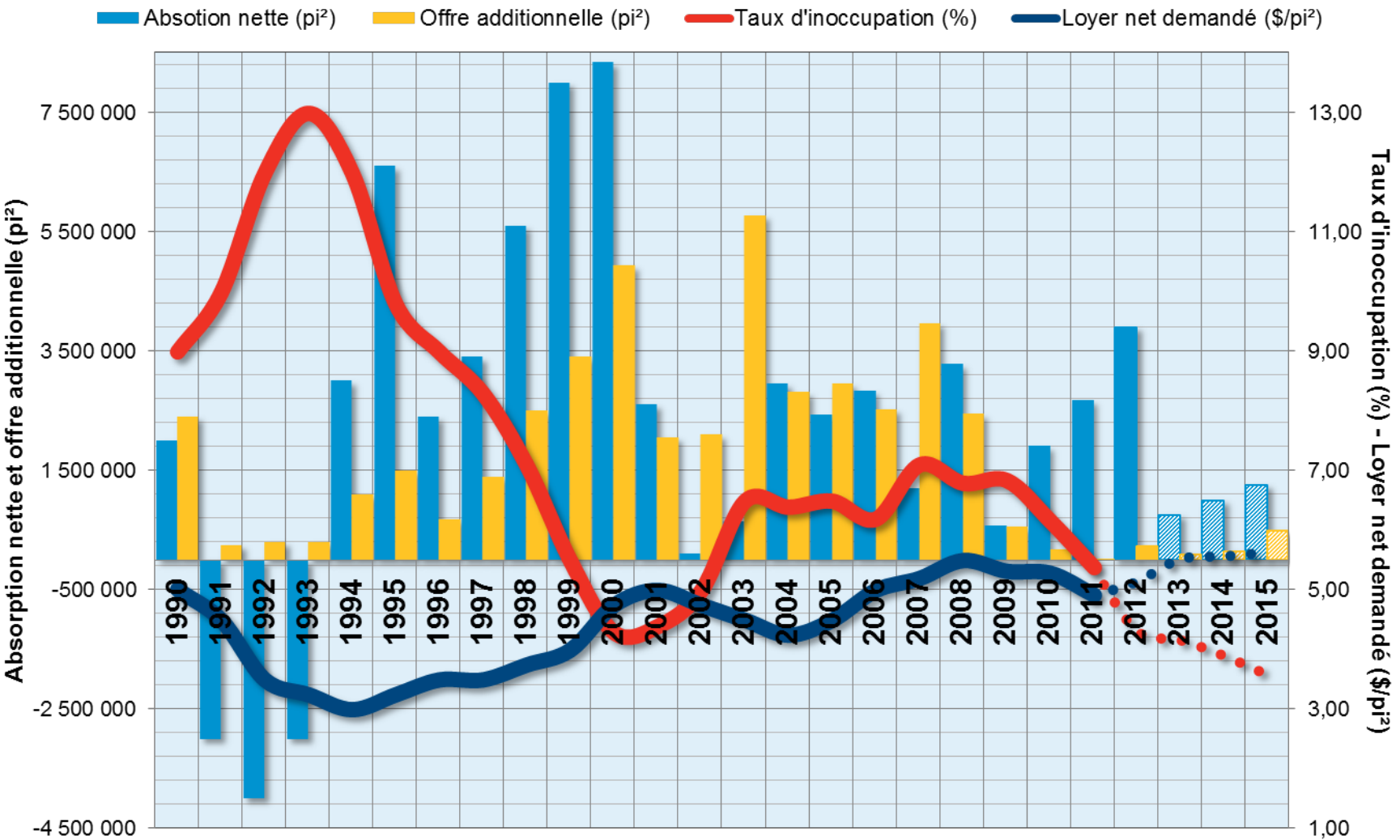
## COUP D'ŒIL SUR LE MARCHÉ

INDICATEURS	T4 2012	T1 2013	TENDANCE*
Taux d'inoccupation	4,3%	4,5%	▲
Taux de disponibilité	8,6%	8,2%	▼
Proportion de sous-location	7,3%	6,2%	▼
Inventaire (pi <sup>2</sup> )	347 995 640	348 025 640	▲
Total inoccupé (pi <sup>2</sup> )	15 102 463	15 648 406	▲
Absorption nette (pi <sup>2</sup> )	-1 484	-515 943	▼
Projets en construction (pi <sup>2</sup> )	165 300	232 740	▲
Nouvelle offre (pi <sup>2</sup> )	225 053	30 000	▼
Loyer net pondéré demandé	5,15 \$	5,34 \$	▲

\* Changement depuis le trimestre précédent



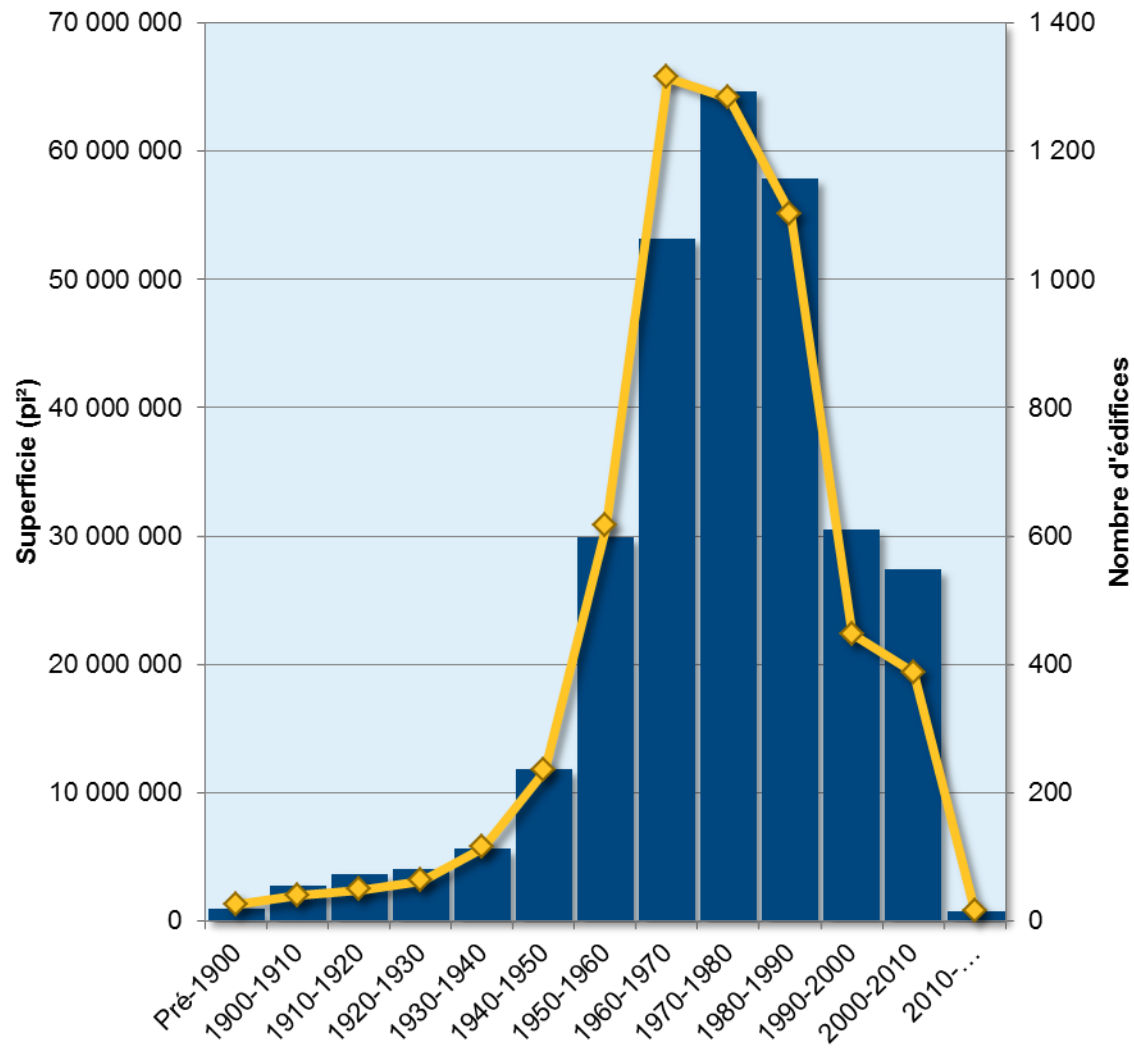
# Historique



Source: Colliers International, T4 2012

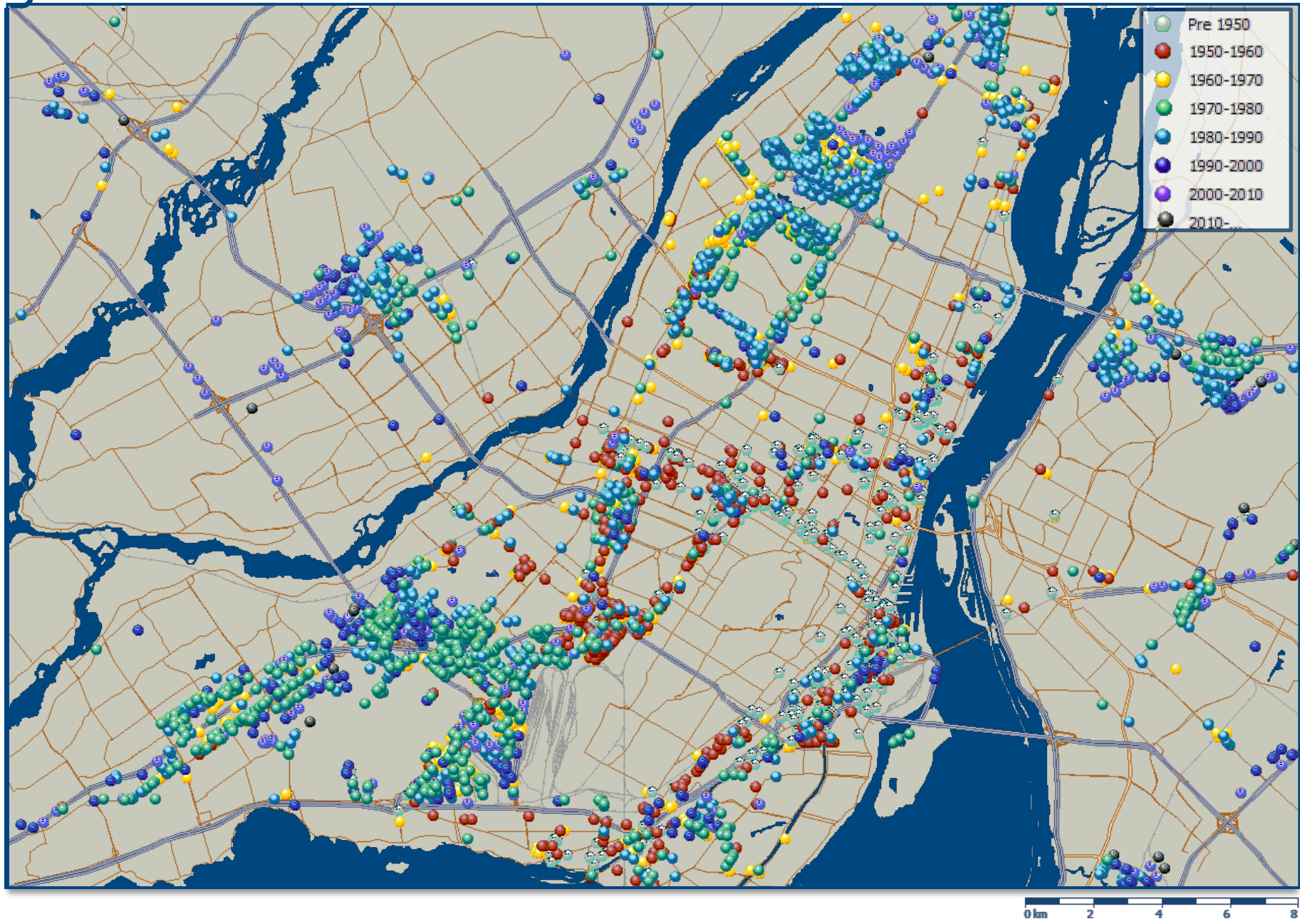
# Âge de l'inventaire industriel

■ Superficie (pi<sup>2</sup>) ◆ Nombre d'édifices



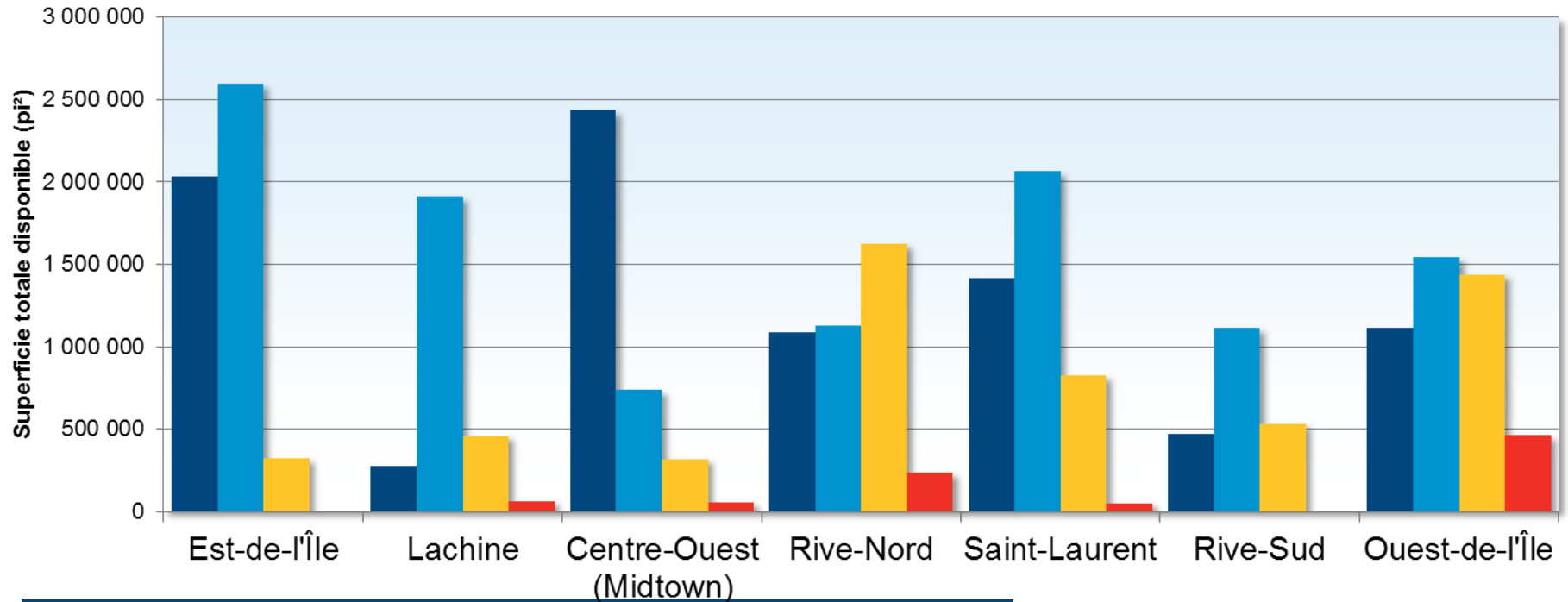
*Environ 15 % de l'inventaire consiste d'édifices dont l'année de construction nous est inconnue.*

# Âge de l'inventaire industriel



# Espace disponible par hauteur libre

■ Moins de 18' ■ 18'-24' ■ 24'-32' ■ 32' et plus

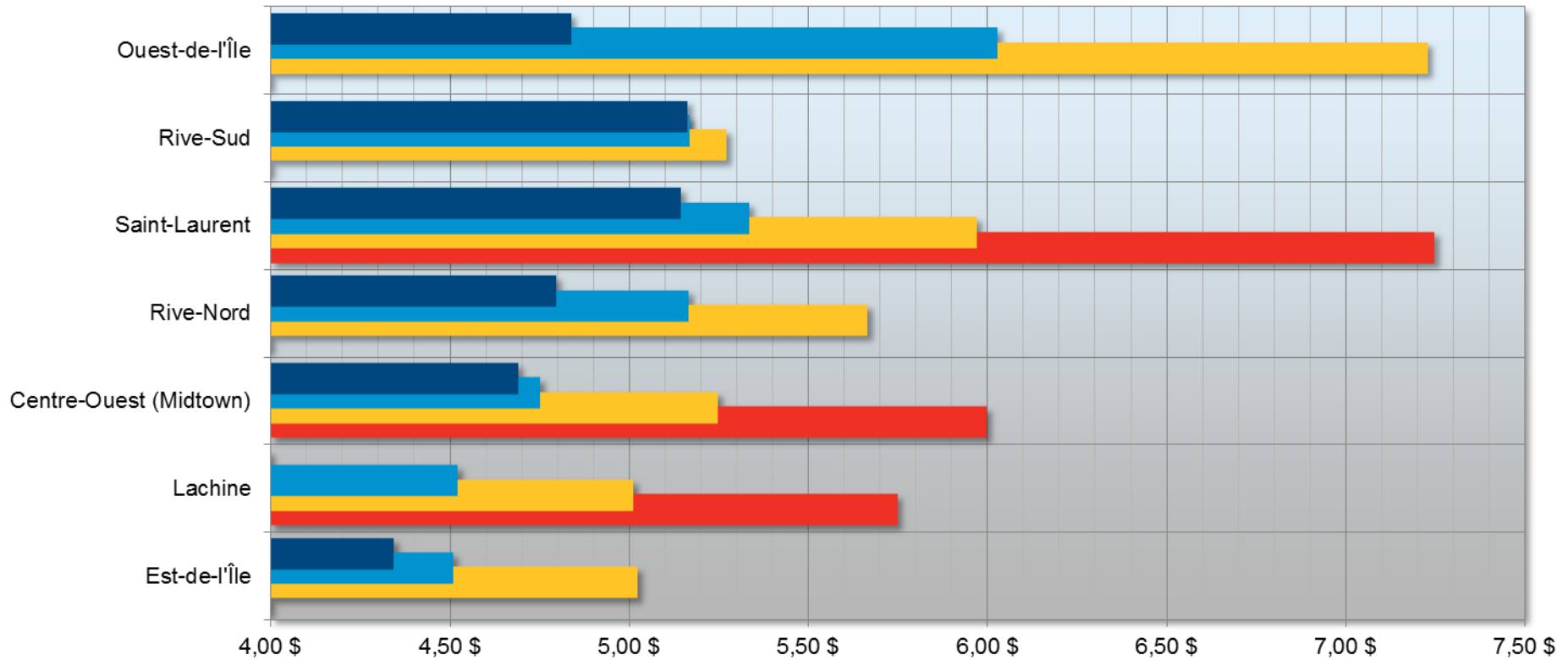


Marché	Moins de 18'	18'-24'	24'-32'	32' et plus	Total
Est-de-l'Île	2 035 791	2 599 477	323 975	0	4 959 243
Lachine	280 839	1 913 133	461 265	65 162	2 720 399
Centre-Ouest (Midtown)	2 437 045	738 746	320 715	56 235	3 552 741
Rive-Nord	1 088 920	1 130 229	1 627 126	239 113	4 085 388
Saint-Laurent	1 419 842	2 066 588	825 253	53 266	4 364 949
Rive-Sud	473 556	1 114 277	533 502	0	2 121 335
Ouest-de-l'Île	1 115 930	1 546 384	1 440 790	463 668	4 566 772
<b>Total</b>	<b>8 851 923</b>	<b>11 108 834</b>	<b>5 532 626</b>	<b>877 444</b>	<b>26 370 827</b>

Source: Colliers International, Mai 2013

# Loyer net moyen par hauteur libre

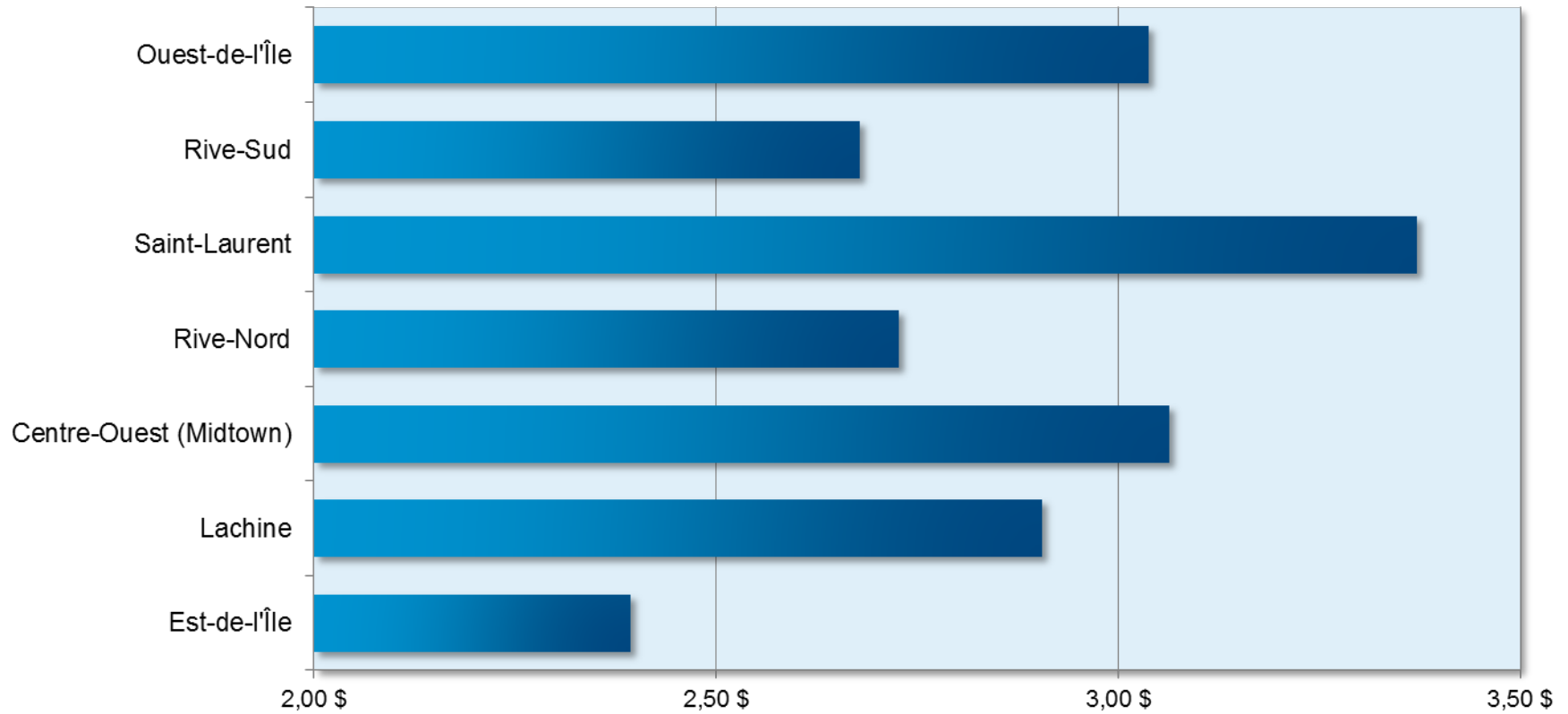
■ Moins de 18' ■ 18'-24' ■ 24'-32' ■ 32' et plus



Marché	Moins de 18'	18'-24'	24'-32'	32' et plus	Total
Est-de-l'Île	4,35 \$	4,51 \$	5,03 \$	s/o	4,52 \$
Lachine	s/o	4,52 \$	5,01 \$	5,75 \$	4,68 \$
Centre-Ouest (Midtown)	4,69 \$	4,75 \$	5,25 \$	6,00 \$	4,86 \$
Rive-Nord	4,80 \$	5,17 \$	5,67 \$	s/o	5,33 \$
Saint-Laurent	5,15 \$	5,34 \$	5,97 \$	7,25 \$	5,48 \$
Rive-Sud	5,16 \$	5,17 \$	5,27 \$	s/o	5,19 \$
Ouest-de-l'Île	4,84 \$	6,03 \$	7,23 \$	s/o	6,56
<b>Grand Total</b>	<b>\$4,77</b>	<b>\$5,14</b>	<b>\$5,87</b>	<b>\$6,29</b>	<b>\$6,29</b>

Source: Colliers International, Mai 2013

# Taxes foncières et frais d'exploitation par marché

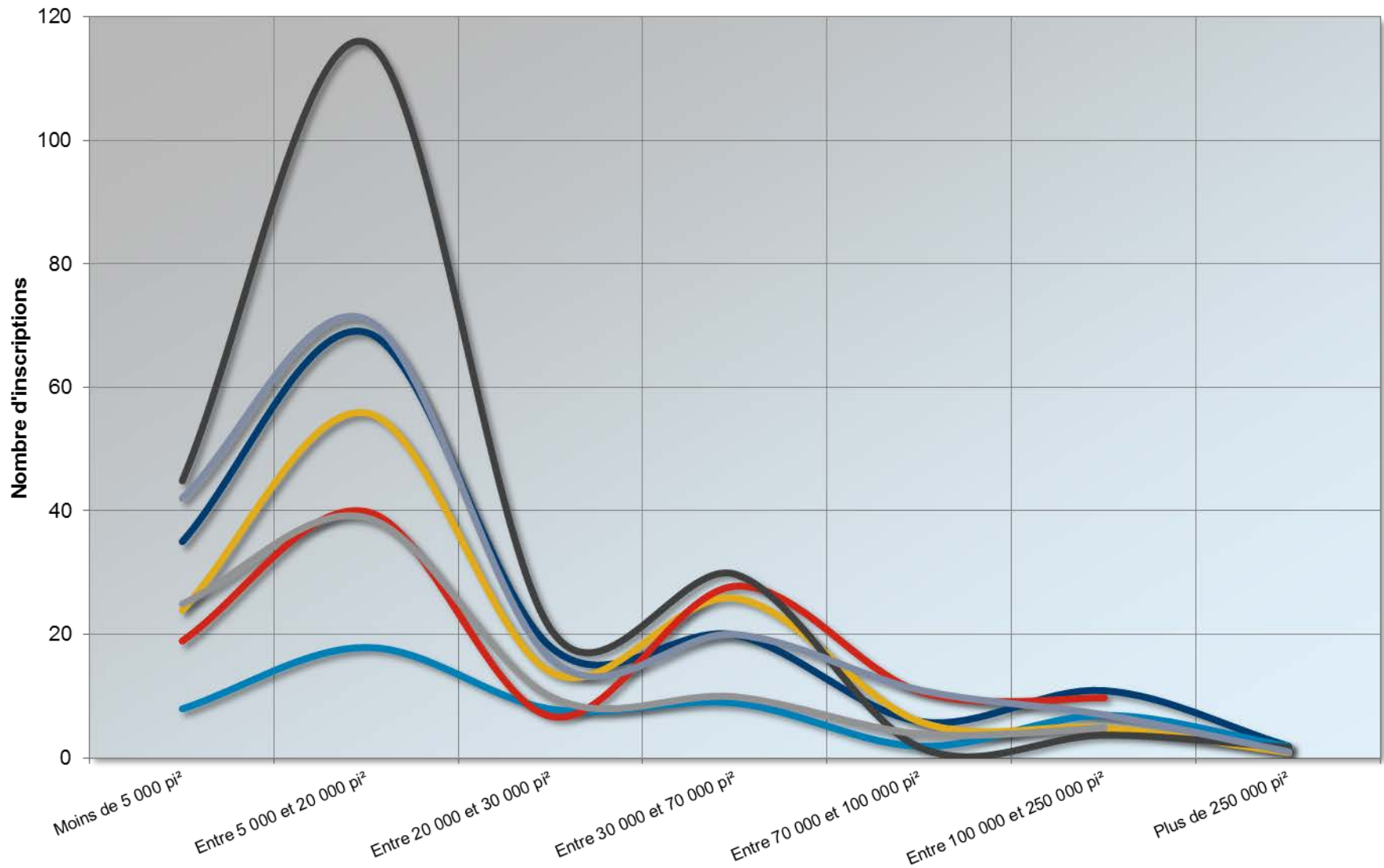


Marché	Taxes et frais d'exploitation moyens
Est-de-l'Île	2,39 \$
Lachine	2,90 \$
Centre-Ouest (Midtown)	3,06 \$
Rive-Nord	2,73 \$
Saint-Laurent	3,37 \$
Rive-Sud	2,68 \$
Ouest-de-l'Île	3,04 \$
<b>Grand Montréal</b>	<b>2,87 \$</b>



# Disponibilités par superficie

— Est-de-l'Île — Lachine — Centre-Ouest (Midtown) — Rive-Nord — Saint-Laurent — Rive-Sud — Ouest-de-l'Île



# Question 1

- The Montreal economy is chugging along but industrial leasing, in comparison to commercial leasing, has remained relatively flat. We have experienced negative absorption for the first quarter in the industrial real estate market. The user/tenant market has also remained relatively flat. Are you experiencing the same trends in your portfolio and how do you see the lack of user activity affecting your business?
- L'économie montréalaise continue de croître mais le marché de la location industrielle, en comparaison à celui de bureaux et des espaces commerciaux est demeuré relativement stable. Pour le marché industriel, nous avons enregistré une absorption négative au premier trimestre. Le marché des utilisateurs/locataires est également demeuré relativement stable. Remarquez-vous la même tendance dans votre portefeuille et comment voyez-vous l'impact du manque d'utilisateurs sur vos affaires ?

# Question 2

- Les frais d'exploitation sont à la hausse. Alors que certains parlent d'une surchauffe immobilière, la ville de Montréal hausse les évaluations foncières. En conséquence, les coûts des loyers additionnels ont monté en flèche. Êtes-vous témoin de la même situation sur le marché industriel et comment les propriétaires demeurent-ils compétitifs?
- Operating expenses are on the rise. We are coming off a red hot market and the city of Montreal has raised evaluations to reflect this. Consequently, Additional Rent costs have skyrocketed. Are you witnessing this in the industrial market and how are landlords staying competitive?

# Question 3

- In recent times, we have witnessed large distribution centers shutting down in the Greater Montreal Area and relocating to Ontario. Cornwall is experiencing a windfall of development due to its proximity to Quebec. Do you see this as a trend? What does this mean for Montreal and how do we retain these companies?
- Récemment, nous avons été témoins du transfert de grands centres de distribution de la grande région de Montréal vers l'Ontario. Plusieurs projets de développement industriel ont vu le jour dans la ville de Cornwall probablement dû à sa proximité de la région de Montréal. Croyez-vous que cette tendance s'accroîtra ? Quel est l'impact pour Montréal et quoi faire pour retenir ses compagnies ?

# Question 4

- Il y a eu très peu de nouvelles constructions industrielles dans la grande région de Montréal. Sur l'île, les terrains sont rares et dispendieux. Quels sont les possibilités pour des nouveaux développements industriels à Montréal ? Effets sur le marché de location?
- There has been very little new construction of industrial facilities in the GMA; on-island land is scarce and expensive. What do you think the future holds for new industrial development in Montreal? How will this affect the leasing market? Where do you see rental rates going?

# Question 5

- Les taux d'inoccupation et de disponibilité augmentent dans certains sous-marchés alors que d'autres ont une absorption positive. Selon vous, quels sous-marchés sont les plus forts et quels sont ceux qui continuent de subir des pertes ? Quelle est la corrélation entre l'âge des bâtiments, la hauteur libre et leurs valeurs dans différents sous-marchés ?
- Vacancy and availability rates are rising in certain submarkets while others have positive absorption. Which submarkets do you feel will be the strongest and which ones will continue to suffer? What is the correlation between building ages, clear heights and values in various sub-markets?

# Question 6

- Our industrial parks are still predominantly older manufacturing style buildings with heights no higher than 18' clear. What is the future for these properties? Cheap rent or redevelopment?
- Nos parcs industriels ont toujours une prédominance de bâtiments manufacturiers plus âgés avec des hauteurs libres inférieures à 18 pieds. Que réserve le futur pour ce type de bâtiment ? Loyer à bon marché ou redéveloppement ?

# Question ?

- Il semble que le temps requis pour compléter une transaction est de plus en plus long. Les locataires et bailleurs demandent une période de vérification diligente plus longue avant de signer un bail. Souvent les baux ne sont pas signés et la transaction n'est jamais complétée. Êtes-vous d'accords avec ceci ? Pourquoi les transactions sont plus difficiles à compléter sur le marché présentement ? Quels compromis sont maintenant devenus normaux ?
- It seems that transactions are taking longer to complete. Tenants and landlords are looking for more due diligence prior to signing the Lease. Often, the lease never gets signed and the transaction does not occur. Do you agree with this? Why are transactions more difficult to complete in today's market? What rental concessions have become the norm?