

---

# PERSPECTIVES INDUSTRIELLES 2017

## INDUSTRIAL OUTLOOK 2017

# ÉTAT DU MARCHÉ INDUSTRIEL DU GRAND MONTRÉAL THE STATE OF THE GMA INDUSTRIAL MARKET

**Inventaire :**  
**± 350 millions de pi<sup>2</sup>**

**Inventory:**  
**± 350 million SF**

**Taux de  
disponibilité: 7,2 %**

**Availability Rate:  
7,2%**

Source: Colliers International

# OÙ SE SITUE LE MARCHÉ PRÉSENTEMENT ? WHERE IS THE MARKET RIGHT NOW?

**Inventaire**  
(Inventory)

**350 M pi<sup>2</sup> SF**



**Taux de disponibilité**  
(Availability Rate)

**7.2 %**



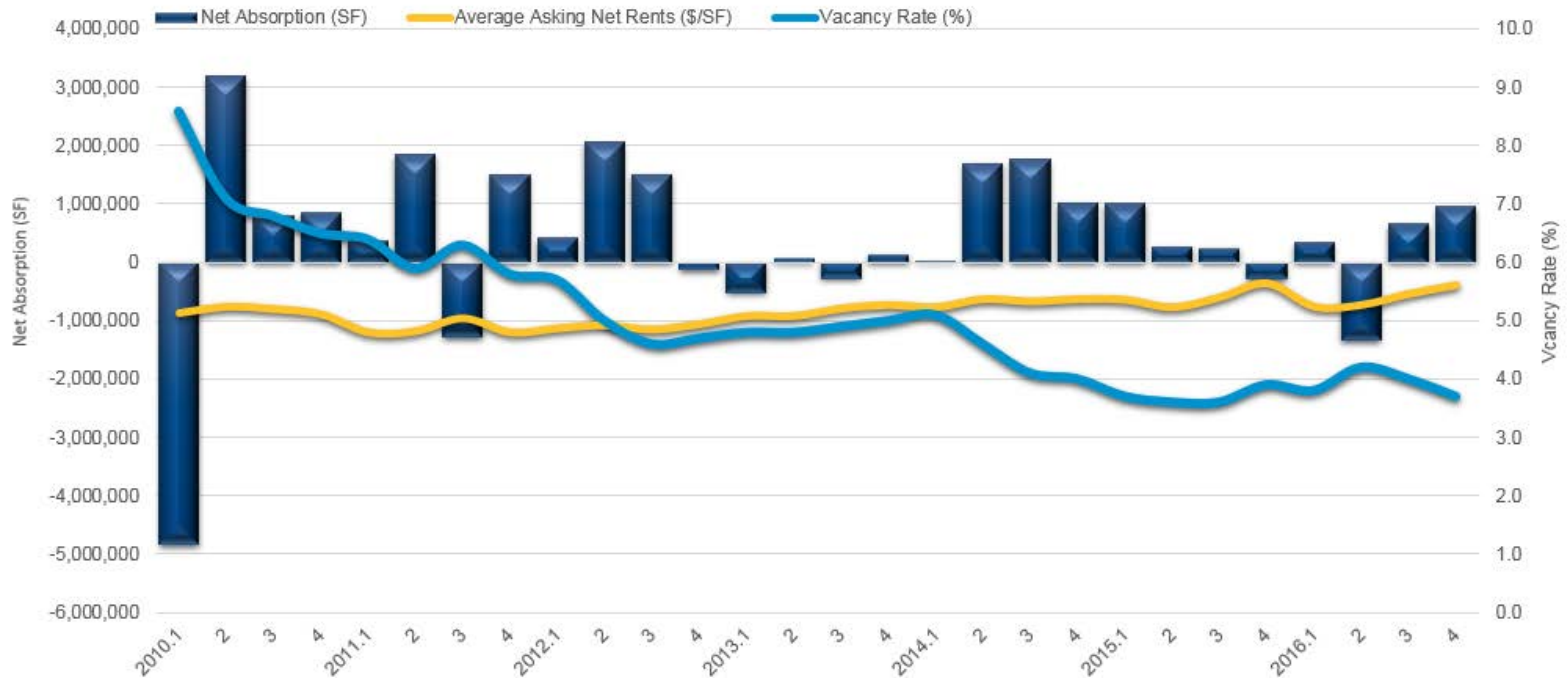
**Loyer net moyen**  
(Average Net Rent)

**5.62 \$/pi<sup>2</sup>**  
(\$/SF)



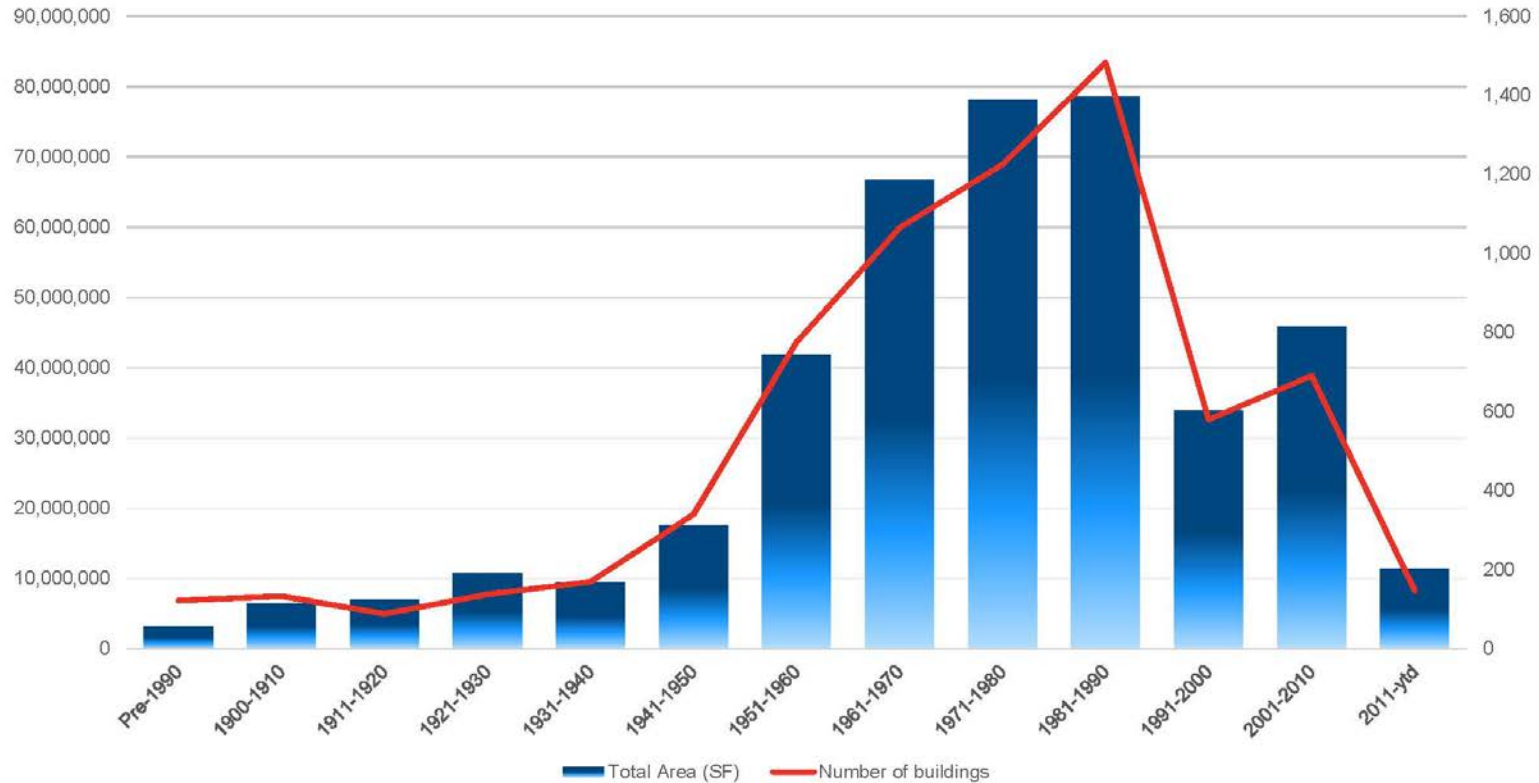
**Taux d'inoccupation**  
(Vacancy Rate)

**3.7 %**



Source: Colliers International For the purpose of this chart, net absorption is the difference in physically occupied space and vacancy rate is the proportion of physically unoccupied space

# QUEL ÂGE A L'INVENTAIRE ? HOW OLD IS THE INVENTORY?



Source: Colliers International

20% of the inventoried buildings were not included in the above snapshot as the construction years were not known at the time

20 % des édifices inventoriés n'ont pas été inclus dans le coup d'œil ci-dessus car leur année de construction était inconnue

# DISPONIBILITÉS PAR SOUS-MARCHÉ

## AVAILABILITIES PER SUBMARKET

	Taux de disponibilité
Grand Montréal (GMA)	7,2 %
Laval	8,6 %
Centre Ouest (Midtown)	5,9 %
Est-de-l'Île (East Island)	7,7 %
Rive-Nord (North Shore)	11,5 %
Rive-Sud (South Shore)	5,2 %
Ouest-de-l'Île (West Island)	7,2 %
Lachine	12,9 %
Saint-Laurent	6,0 %
Vaudreuil	15.1 %

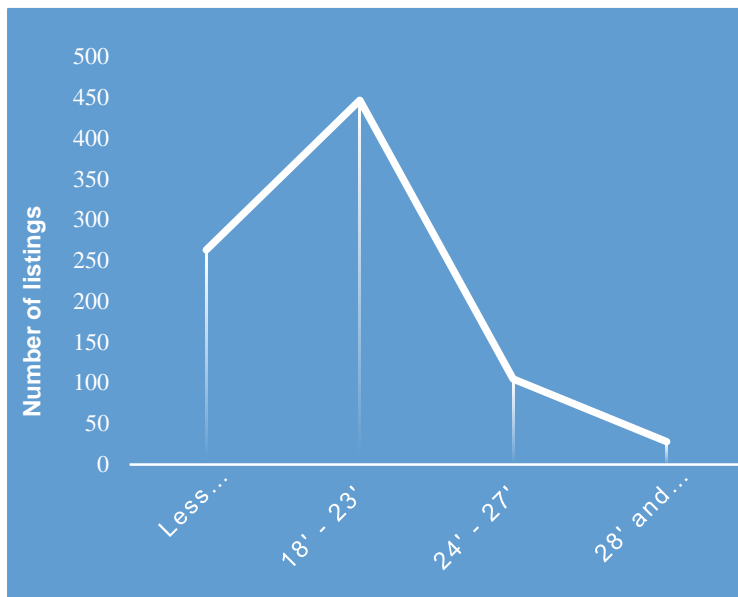
Les statistiques publiées par CBRE Limited, Cushman & Wakefield et Jones Lang LaSalle ont été utilisées pour comparer les taux de disponibilité présentés.

Statistics published by CBRE Limited, Cushman & Wakefield and Jones Lang LaSalle were also consulted to compare the presented availability rates.

# ÉTUDE DES DISPONIBILITÉS ACTUELLES

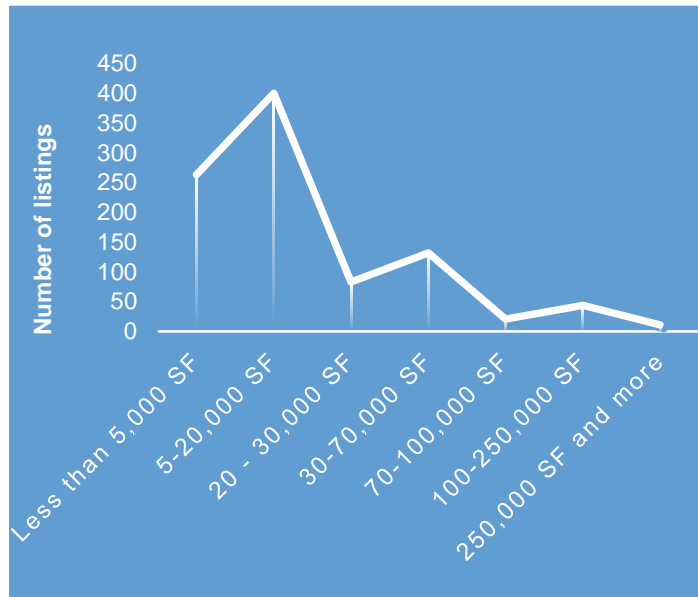
## WHAT SPACES ARE AVAILABLE?

### Inscriptions par hauteur libre Listings per Clear Height



Source: Colliers International

### Inscriptions par superficie Listings per Available Area



	18'-24'	24'-28'	28' et plus	Moyenne pondérée Weighted Avg
Loyer demandé net moyen Average asking net ret	\$5.69	\$6.16	\$6.58	\$6.14

Les moyennes ci-dessus ont été ajustées selon les statistiques de de Colliers. Averages above were adjusted according to Colliers statistics.

# MARCHÉ INVESTISSEMENT INVESTMENT MARKET




T4 | Q4 2016

	Taux de capitalisation Overall Cap. Rate			
	Max	Min	Moyenne Avg	Variation
<b>Édifices multi-locataires</b> Multi-Tenant Buildings	7,75 %	7,0 %	7,4 %	=
<b>Édifices à locataire unique</b> Single-Tenant Buildings	7,5 %	6,75 %	7,1 %	=

Source: Colliers International

# TRANSACTIONS - 2016



## LOCATION | LEASE

	Adresse	Superficie (pi <sup>2</sup> )	Locateur	Locataire	Terme (années)
	11281 Albert Hudon, Montréal-Nord	± 250 000	Groupe Quint et Vista Properties	Smuckers	5
	2200 Transcanadienne, Pointe-Claire	± 440 000	Great West Life	Intramodal	5
	2177 23 <sup>e</sup> Avenue, Lachine	± 200 000	Cominar	Pival	5






# TRANSACTIONS - 2016

## LOCATION | LEASE

	Adresse	Superficie (pi <sup>2</sup> )	Locateur	Locataire	Terme (années)
	666 Saint-Martin O, Laval	185 936	Manulife	Nestle	5
	551 Beriault, Longueuil	130 000	Groupe Quint et Vista Properties	Xpedient	5




# TRANSACTIONS - 2016

## VENDU | SOLD

	Adresse	Superficies (pi <sup>2</sup> )	Prix	Vendeur	Acheteur
	551 Beriault, Longueuil	275 896 ( <i>bâtisse</i> ) 858 089 ( <i>terrain</i> )	13 900 000 \$ (50,38 \$/pi <sup>2</sup> )	Jean Coutu	Groupe Quint and Vista Properties
	22200 Transcanadienne, Baie-d'Urfé	266 000 ( <i>bâtisse</i> ) 550 761 ( <i>terrain</i> )	9 150 000 \$ (34,40 \$/pi <sup>2</sup> )	Blackstone	Olymbec
	2500 Marie-Curie, Saint-Laurent	156 600 ( <i>bâtisse</i> ) 280 090 ( <i>terrain</i> )	5 700 000 \$ (36,40 \$/pi <sup>2</sup> )	Kuehne Nagel	Investissements Atallah


# TRANSACTIONS - 2016

## VENDU | SOLD

	Adresse	Superficies (pi <sup>2</sup> )	Prix	Vendeur	Acheteur
	5685 Cypihot, Saint-Laurent	155 730 ( <i>bâtisse</i> ) 295 460 ( <i>terrain</i> )	7 200 000 \$ (46,23 \$/pi <sup>2</sup> )	Abbott Laboratories	Groupe Montoni et Summit REIT
	20600 Clark Graham, Baie-d'Urfé	135 148 ( <i>bâtisse</i> ) 395 709 ( <i>terrain</i> )	8 400 000 \$ (62,15 \$/pi <sup>2</sup> )	Clark- Graham Portfolio	Transfab Inc.
	2025 Cunard, Laval	129 285 ( <i>bâtisse</i> ) 301 127 ( <i>terrain</i> )	9 500 000 \$ (73,48 \$/pi <sup>2</sup> )	Novaho Ltée	Placements Termonas

# TRANSACTIONS - 2016

## VENDU | SOLD

	Adresse	Superficies (pi <sup>2</sup> )	Prix	Vendeur	Acheteur
	6800 Transcanadienne, Pointe-Claire	116 806 ( <i>bâtisse</i> ) 311 643 ( <i>terrain</i> )	6 900 000 \$ (59,07\$/pi <sup>2</sup> )	Cardinal Health	Crestpoint / Loracon

# QUESTION - 1

---

Que pensez-vous du marché? – Pouvez-vous nous parler des défis observés dans les marchés plus mature sur l'île versus ceux à l'extérieur de l'île? Est-ce qu'il y a disparité entre les nouveaux et anciens produits?

What do you think of the market? Can you discuss the challenges of more mature markets on the island vs off island markets? Is there a disconnect between older and new products?

# QUESTION - 2

---

Quels sont vos prédictions pour les prochains 12 mois? Qu'est-ce qui nous attend?

What is your outlook for the next 12 months? What lies ahead?

# QUESTION - 3

---

Quel est l'élément moteur de la demande de nouveaux développements spécifiquement dans le secteur de la logistique?

What is driving the demand for new development especially in the logistics market?

# QUESTION - 4

---

Quels plans pour le Port de Montréal augmenteront la croissance du marché industriel?

What plans for the Port of Montreal will create growth for the industrial market?



# QUESTION - 5

---

Qu'est-ce qui attend les plus vieilles propriétés industrielles et le repositionnement de propriétés désuètes? Peuvent-elles être vendues à un prix plus élevé à des investisseurs avec des plans de redéveloppement ou de renouvellement?

What does the future hold for older industrial properties and the repositioning of obsolete buildings? Can they be sold for a premium to investors with redevelopment or renewal plans?

# QUESTION - 6

---

Est-ce que le commerce électronique a un impact sur le marché industriel?

Is e-commerce showing an impact on the industrial market?