

The Colliers logo is a blue rounded rectangle with the word "Colliers" in white serif font. Below the text are three horizontal stripes: red, yellow, and blue.

SOMMET IMMOBILIER DE  
MONTRÉAL

La forte demande du marché industriel : où va le marché ?

The Strong Demand in the Industrial Market: Where is it Heading?

## Modératrice Moderator



**Béatrice Roquet, sior**

Vice-présidente,  
Courtier immobilier  
Vice President, Real  
Estate Broker



## Panélistes Panelists



**David Cervantes**

Vice-président  
principal  
Senior Vice President



**Robert Giglio**

Vice-président,  
location et services  
immobiliers  
Vice President, Leasing &  
Real Estate Services



**Gil Kastner**

Chef de la direction,  
location  
Chief Leasing Officer



**Sam Tsoumas**

Partenaire - Co-CEO  
Partner - Co-CEO



# PRINCIPAUX MARCHÉS INDUSTRIELS AU CANADA, T1-2022

## CANADA MAJOR INDUSTRIAL MARKET STATS, Q1-2022

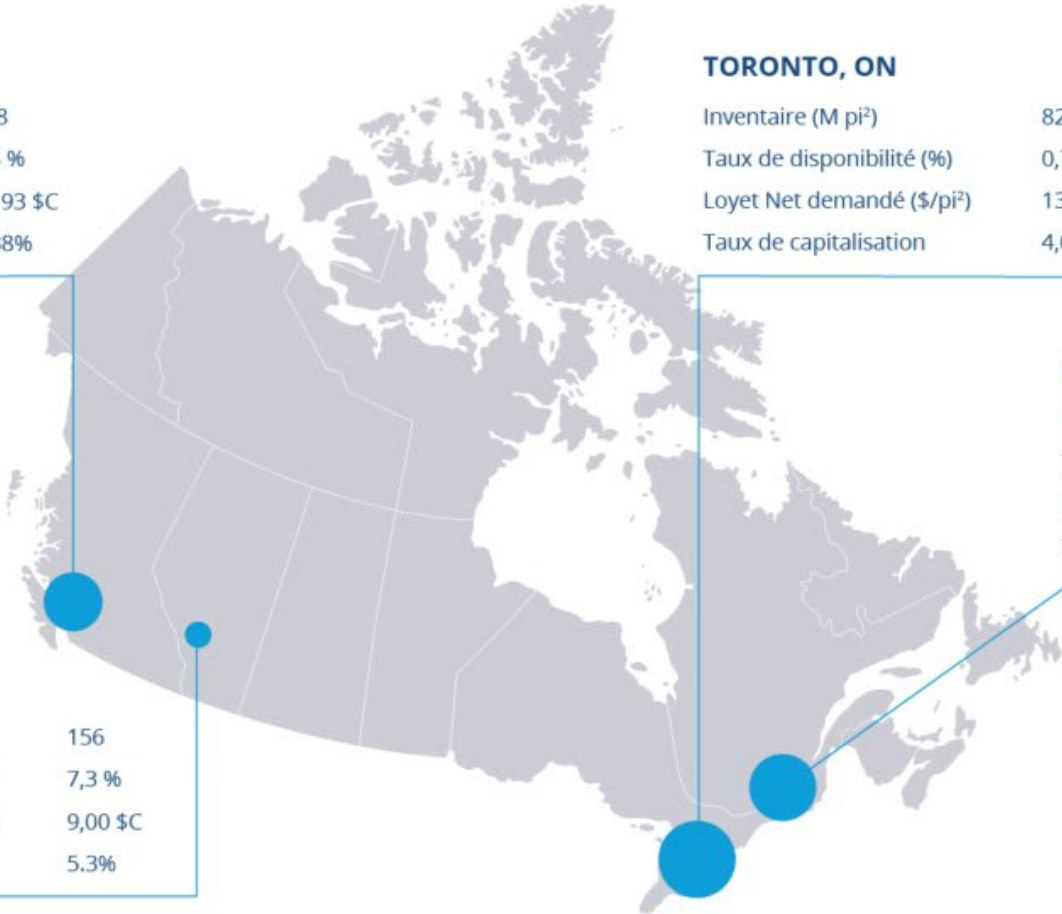
### VANCOUVER, BC

|   |           |
|---|-----------|
| Inventaire (M pi <sup>2</sup> )         | 218       |
| Taux de disponibilité (%)               | 2,3 %     |
| Loyet Net demandé (\$/pi <sup>2</sup> ) | 16,93 \$C |
| Taux de capitalisation                  | 3.88%     |

### TORONTO, ON

|   |           |
|---|-----------|
| Inventaire (M pi <sup>2</sup> )         | 829       |
| Taux de disponibilité (%)               | 0,7 %     |
| Loyet Net demandé (\$/pi <sup>2</sup> ) | 13,75 \$C |
| Taux de capitalisation                  | 4,06%     |

= 1 000+ M pi<sup>2</sup>  
 = 200+ M pi<sup>2</sup>



### MONTRÉAL, QC

|   |           |
|---|-----------|
| Inventaire (M pi <sup>2</sup> )         | 356       |
| Taux de disponibilité (%)               | 1,2 %     |
| Loyet Net demandé (\$/pi <sup>2</sup> ) | 11,71 \$C |
| Taux de capitalisation                  | 4,13%     |

### CALGARY, AB

|   |          |
|---|----------|
| Inventaire (M pi <sup>2</sup> )         | 156      |
| Taux de disponibilité (%)               | 7,3 %    |
| Loyet Net demandé (\$/pi <sup>2</sup> ) | 9,00 \$C |
| Taux de capitalisation                  | 5.3%     |

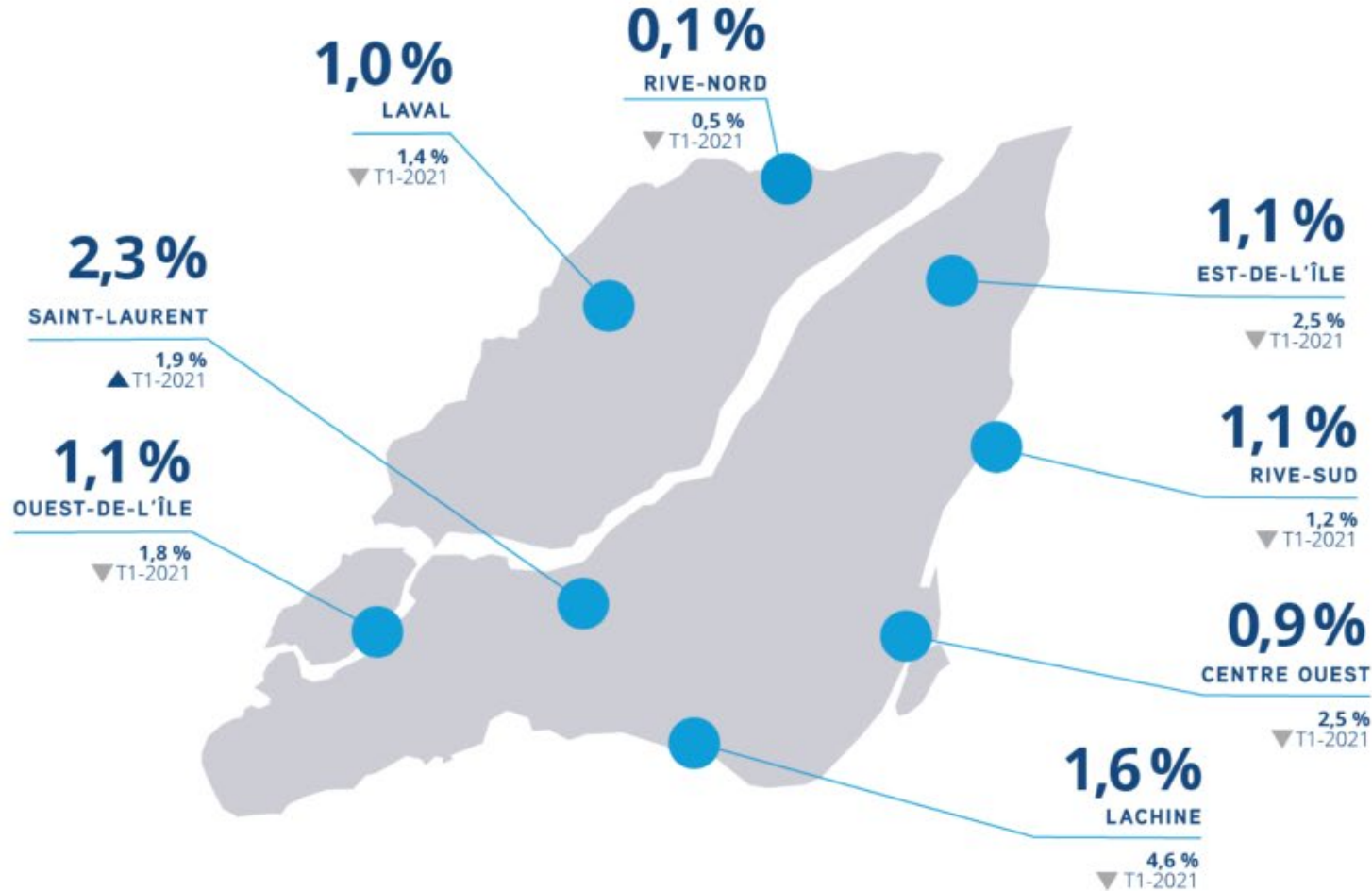
# DISPONIBILITÉS PAR SOUS-MARCHÉ – T1 2022

## AVAILABILITY PER SUB-MARKET – Q1 2022

**1,2 %**  
GRAND MONTRÉAL

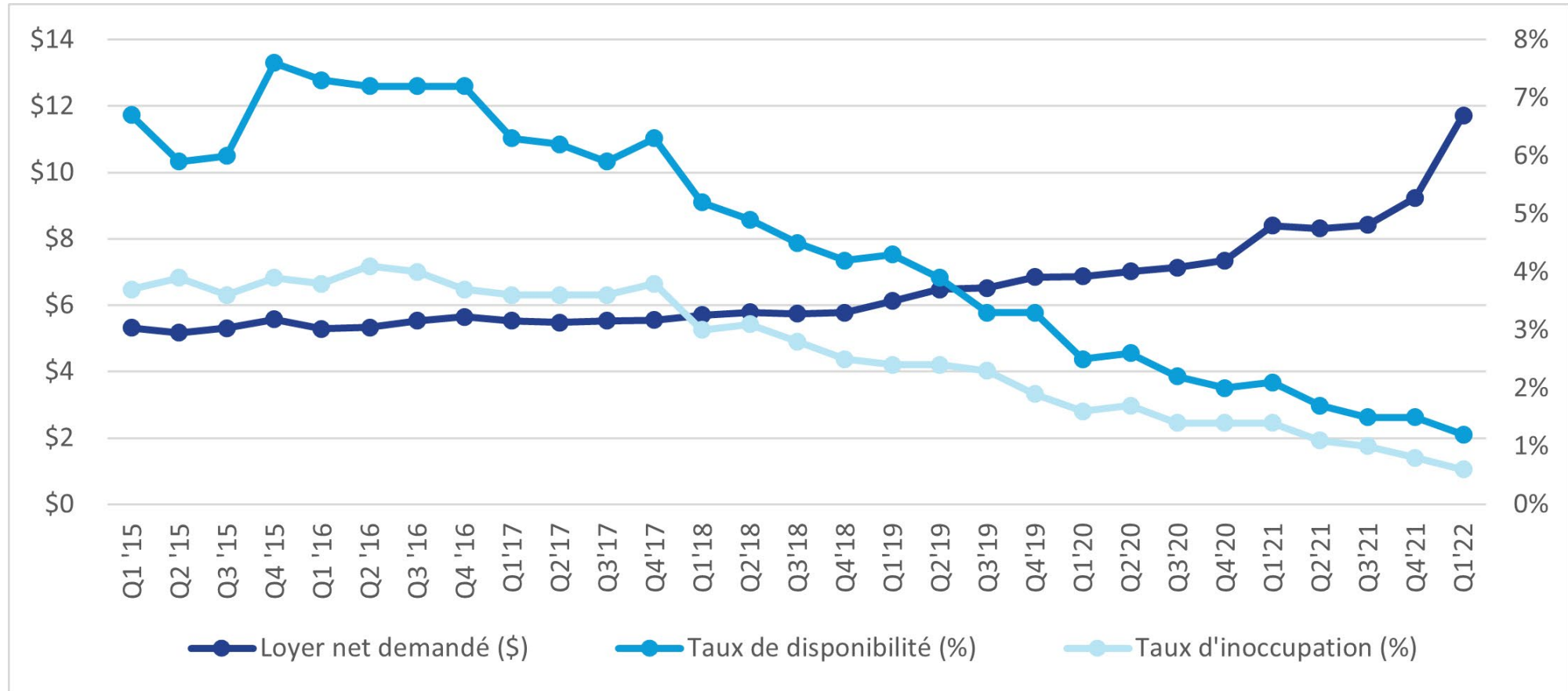
---

**2.1 %** ▼ T2-2021



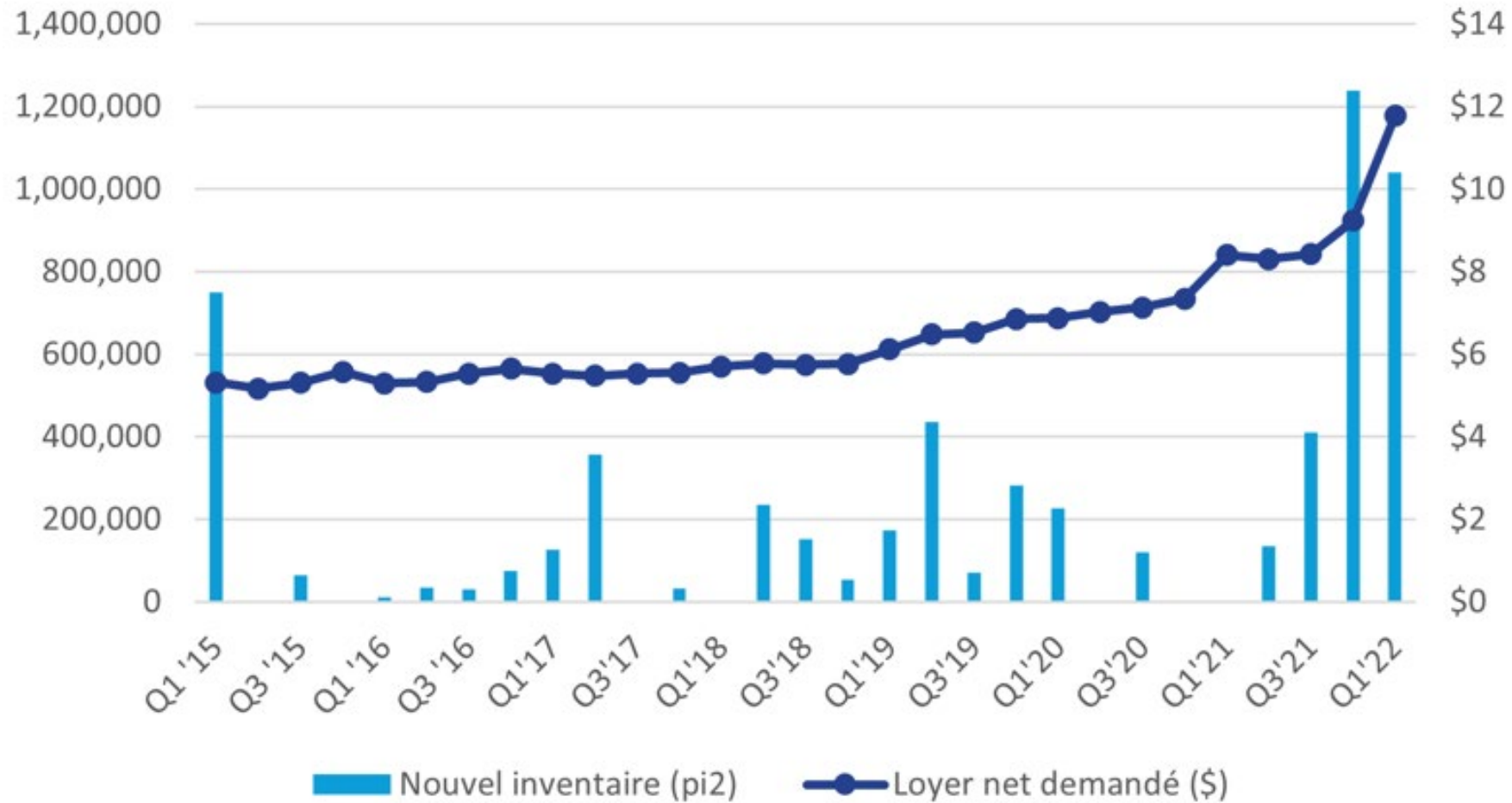
# ÉVOLUTION DES LOYERS NETS DEMANDÉS

## INDUSTRIAL GMA NET RENT HISTORIC REVIEW



# OFFRE VS LOYERS NETS DEMANDÉS

## GMA INDUSTRIAL SUPPLY VS NET RENTAL RATES



# Question 1

Les taux de location ont augmenté de façon spectaculaire au cours des 12 derniers mois. Quel impact cela a-t-il sur vos locataires et comment gérez-vous cette hausse, en particulier lors des renouvellements ?

Rental rates have risen drastically in the past 12 months. What impact is this having on your tenants and how are you dealing with the increase, specifically on renewals?

# Question 2

Certains propriétaires sont prêts à parier en laissant des espaces vacants dans l'espoir d'obtenir des taux locatifs plus élevés. Qu'en pensez-vous ?

Some landlords are willing to gamble by leaving spaces vacant in hope of obtaining increased rates in the future. What are your thoughts on this?



# Question 3

On a l'impression que les coûts de construction suivent une courbe ascendante sans fin. Outre l'augmentation des loyers, comment compensez-vous ces augmentations ?

It feels like construction costs are in a never-ending upward curve. Besides increasing rents, how are you counteracting these increases?

# Question 4

Les prix des terrains montent en flèche dans toute la grande région métropolitaine. Cela a un impact évident sur les taux de location ... où est la limite ? À quelle valeur souscrivez-vous vos loyers ?

Land prices are soaring all over the GMA. This has an obvious impact on rental rates...what is the ceiling? Where are you underwriting rents?

# Question 5

Le développement des centres de données et l'expansion des sciences de la vie ont connu un essor considérable ces dernières années. Quel impact la rareté des terrains industriels qualifiés a-t-elle eu sur ces deux secteurs ?

Data centre development and life science expansion has boomed in recent years. What impact has the scarcity of qualified industrial land had on these two sectors?

# Question 6

Sur l'île de Montréal, la disponibilité d'espaces et de terrains pour le développement est faible. À votre avis, où se situeront les nouveaux pôles de développement ? D'où viendra l'approvisionnement ?

On-island available space and land for development is scarce. Where do you think the new industrial nodes will be? Where will supply come from?

# Question 7

Le taux d'inoccupation dans la grande région de Montréal est désormais inférieur à 1 %. Des acteurs majeurs tels qu'Amazon ont étendu et augmenté leur empreinte dans la grande région métropolitaine. Qui absorbe les espaces maintenant ? D'où viennent les nouveaux utilisateurs ?

The vacancy rate in the GMA is now below 1%. Major players such as Amazon have expanded and increased their footprint in the Montréal area. Who is absorbing the spaces now? Where are the new users coming from?

# Question 8

Les utilisateurs industriels ne planifient plus 9 à 12 mois à l'avance un déménagement ou une expansion. Les délais sont plus proches de 3 mois à l'avance. Quel type de délais constatez-vous et comment cela affecte-t-il vos projections de développement ?

Industrial users are no longer planning 9-12 months ahead of time for a relocation/expansion. Lead times are closer to 3 months in advance. What kind of lead times are you seeing and how is this affecting your development projections?

# Merci | Thank You

Ce document fut préparé par Colliers International uniquement à des fins de publicité et d'information. Colliers International n'émet aucune garantie ou représentation que ce soit, ni explicite, ni implicite, à l'égard de l'information, y compris, sans toutefois se limiter à des garanties de contenu, de précision et de fiabilité. Colliers International exclut sans équivoque toute condition et garantie présumées ou sous-entendues découlant de ce document et exclut toute responsabilité pour des pertes et dommages qui en découleraient. Cette publication est la propriété de Colliers International et / ou de ses concédants et elle est protégée par le droit d'auteur. © 2022. Tous droits réservés. Colliers International (Québec) Inc., Agence immobilière.