



1

Aux premières loges pendant et après chaque vague

AltusGroup

LEDEVOIR
<https://www.ledevoir.com/documents/special/2020-07-22-evolution-covid19-quebec/index.html>

Sur le terrain

CAS CONFIRMÉS
430 294 au total (+234)

Vaccination

NOMBRE CUMULATIF DE DOSES DE VACCINS ADMINISTRÉES AU QUÉBEC
13 209 216 doses administrées (+4 200)

Fréquentation de lieux

Les variations de moyennes concernent la fréquentation des lieux pendant les sept derniers jours comparativement aux sept jours précédents.

COMMERCES
-19% de moyenne

TRANSPORTS EN COMMUN
-46% de moyenne

LIEUX DE TRAVAIL
-30% de moyenne

altusgroup.com

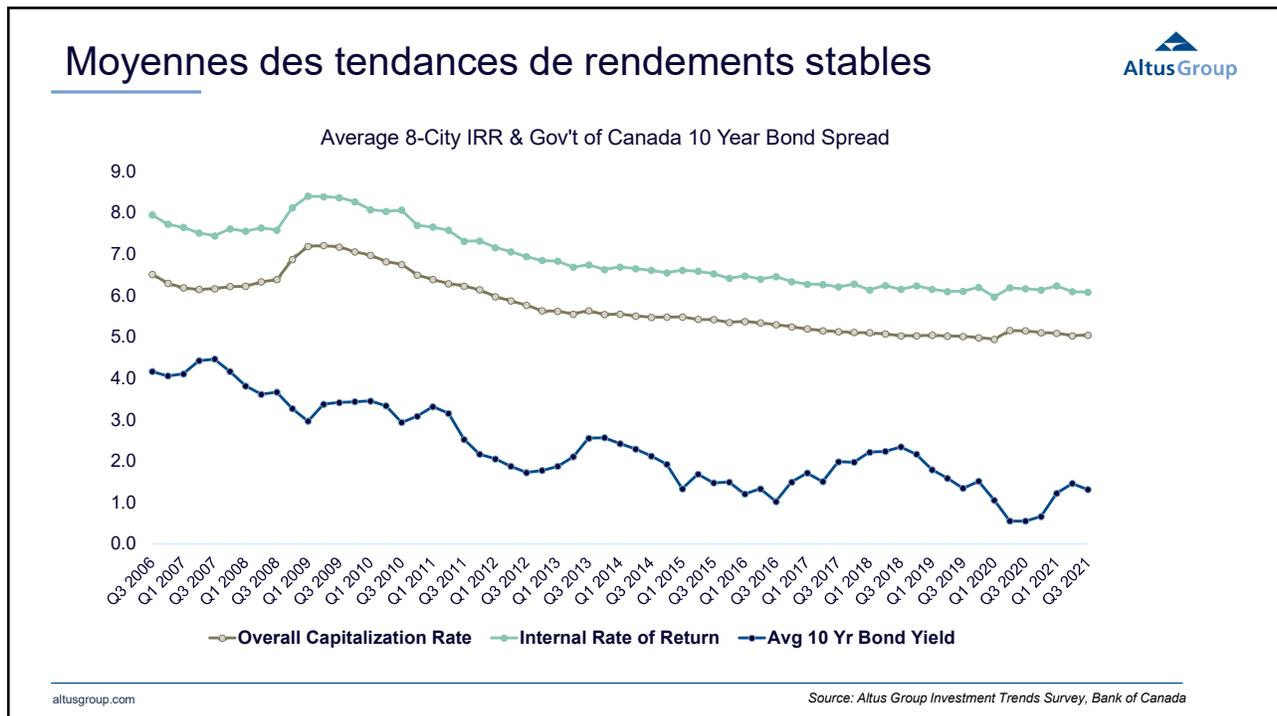
2

2021

Moins d'incertitude...plus de Momentum

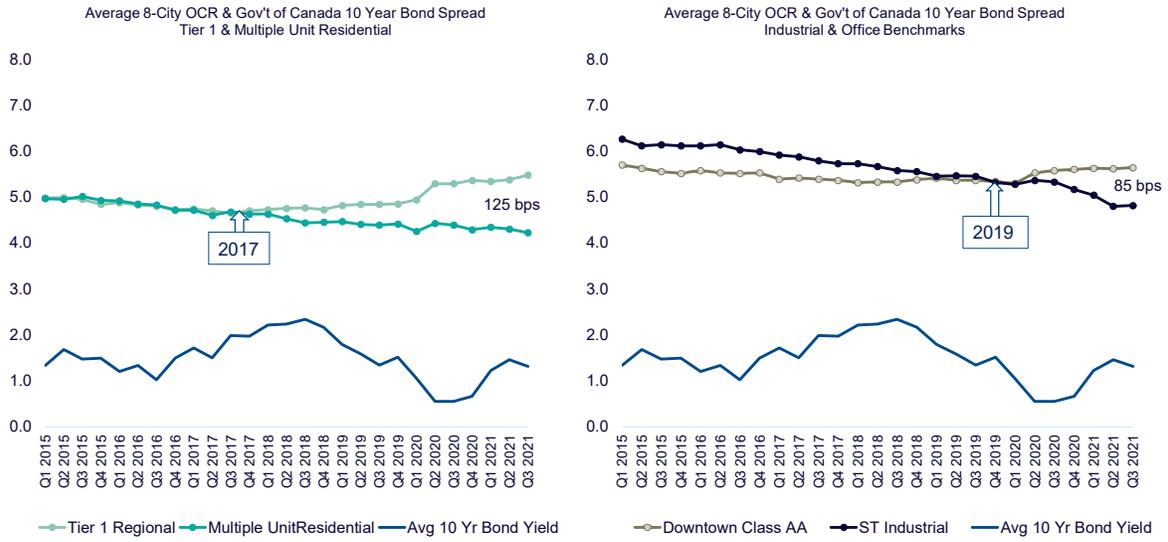
- Investissement
- Bureaux
- Commercial
- Industriel
- Multirésidentiel

3



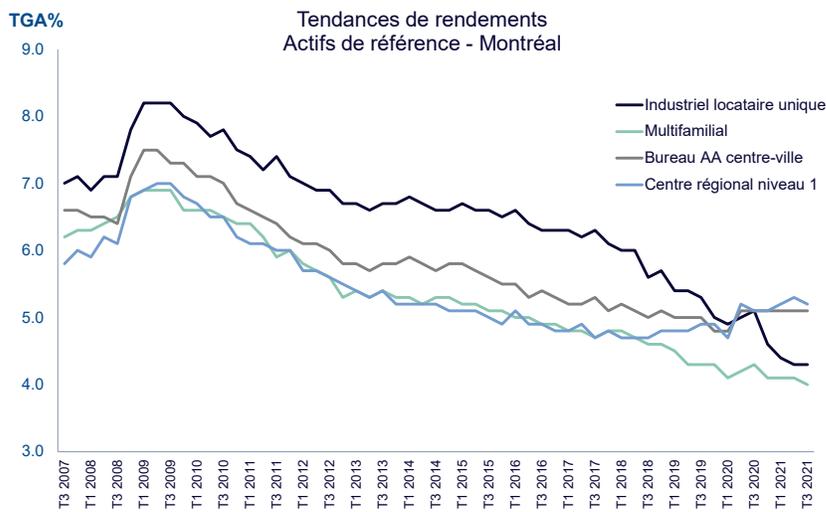
4

Importants écarts selon l'actif



5

Tendances de rendements divergentes face à la pandémie

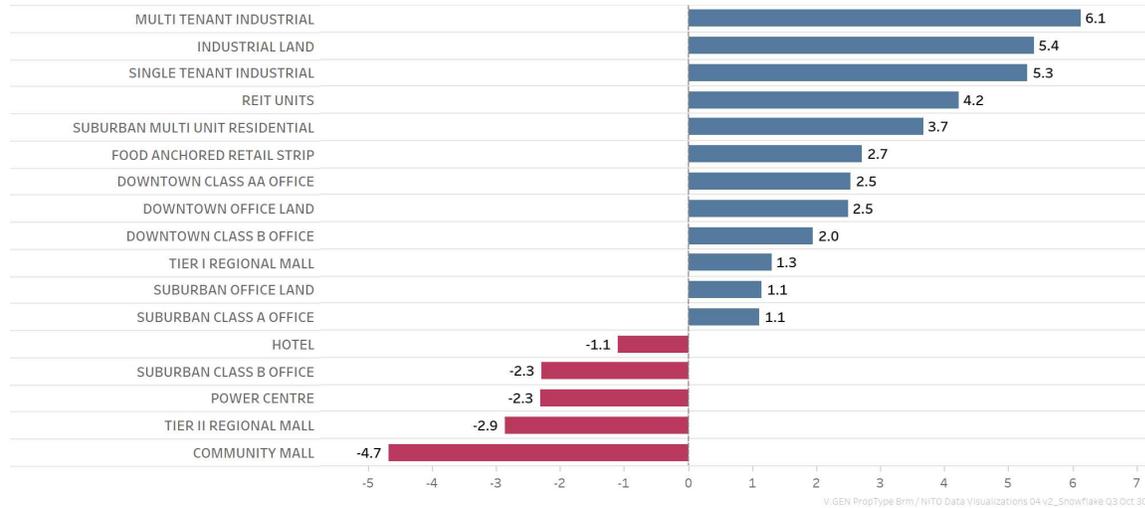


6

Les préférences des investisseurs reflètent l'impact de la pandémie



Baromètre des préférences des investisseurs – 1^{er} trimestre 2020



altusgroup.com

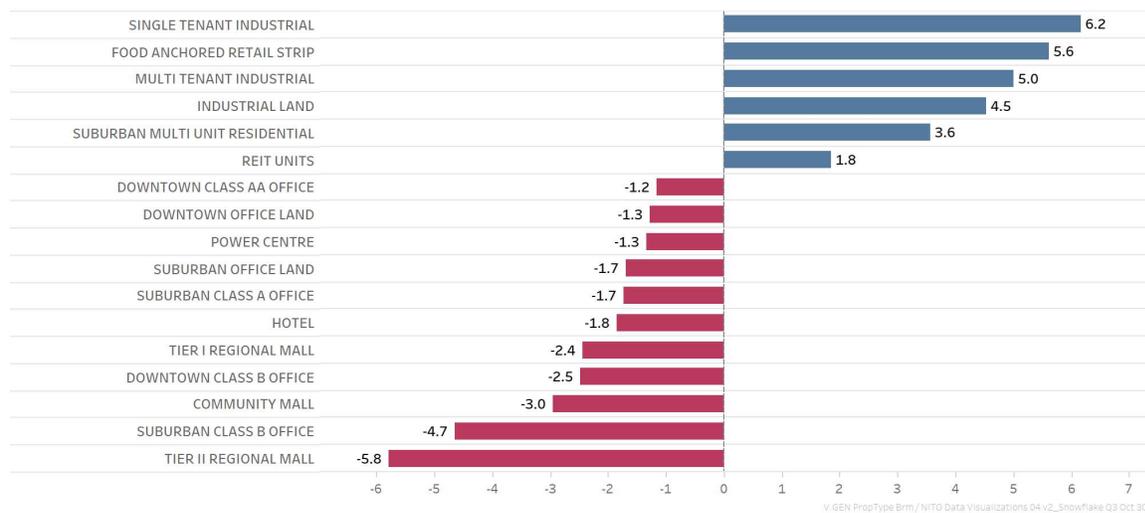
7

7

Les préférences des investisseurs reflètent l'impact de la pandémie



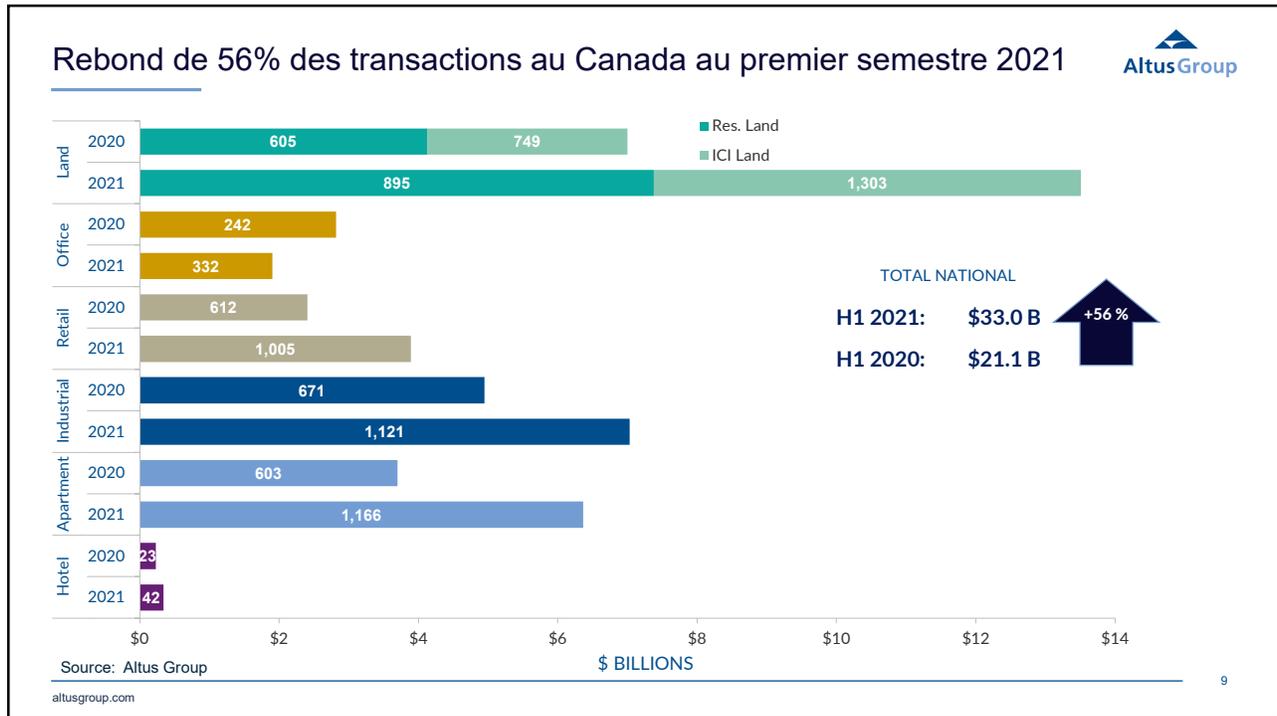
Baromètre des préférences des investisseurs – 3^e trimestre 2021



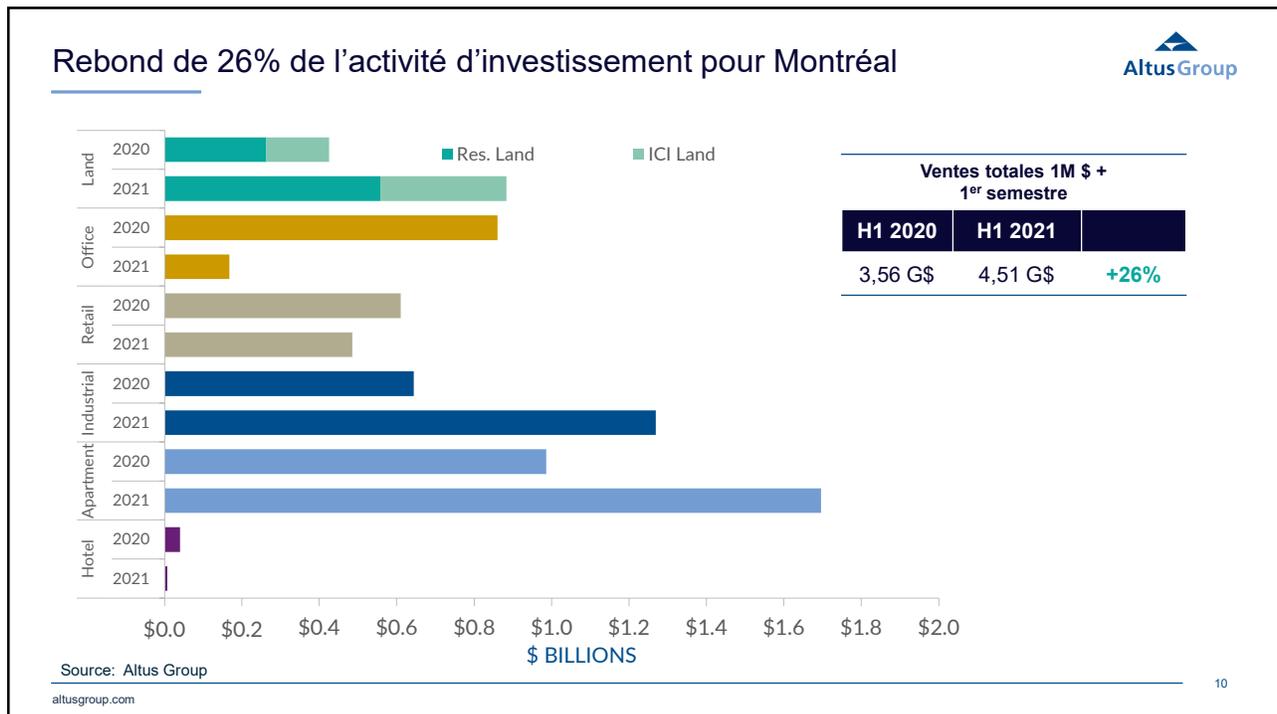
altusgroup.com

8

8



9



10



11

L'activité d'investissement reprend au 2^e semestre 2021

LA PRESSE 1000 De La Gauchetière vendu à Groupe Mach, avec emphytéose

Les Saputo vont finalement acquérir le 1000, De La Gauchetière

Allied acquiert la Gare Viger
Allied paying \$250M to buy office portion of Montreal's Gare Viger



TOUR KPMG

SOLD

Groupe Petra achète la Tour KPMG

Don Wilcox
Commercial - Jul 16, 2021

Allied Properties REIT (APLNT) has announced it will acquire the office component of Jasta Group's million-square-foot Place Gare Viger redevelopment in Montreal. The acquisition includes the iconic 123-year-old Gare Viger, known as The Chateau, a forward purchase of the new office tower which will be anchored by pharmaceutical giant Novartis, as well as adjacent developable land.



LaPresse.ca

La Caisse de dépôt s'est départie de la Maison Manuvie

La vente de 50 % de Maison Manuvie s'invite dans le trio des plus grosses ... à venir concernant la Tour KPMG au 600, De Maisonneuve Ouest.

6 days ago



altusgroup.com

12

12

L'activité d'investissement reprend au 2^e semestre



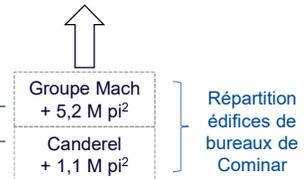
Canderel propose le rachat du fonds immobilier Cominar



PHOTO OLIVIER JEAN LA PRESSE

Au terme de ses deux ventes, le consortium de Canderel gardera 81 immeubles de bureaux et centres commerciaux, dont la gare Centrale, pour un total de 1,2 million de mètres carrés.

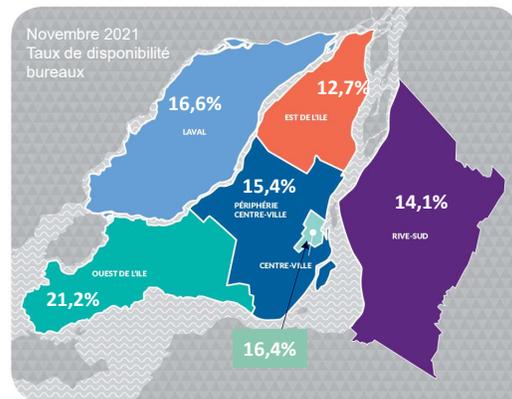
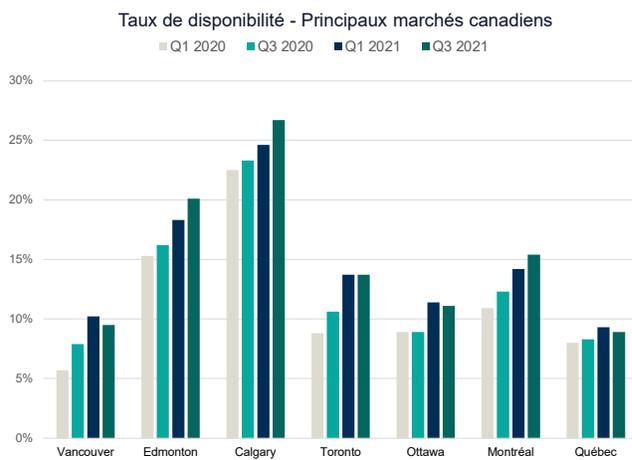
Gestionnaire immobilier	Superficie pi ² portefeuille
1 Allied REIT	6,46 M
2 Cominar	6,31 M
3 Groupe Petra	5,93 M
4 Ivanhoé Cambridge	4,31 M
5 Groupe Alfid	3,40 M
8 Groupe Mach	2,43 M
15 Canderel	1,30 M



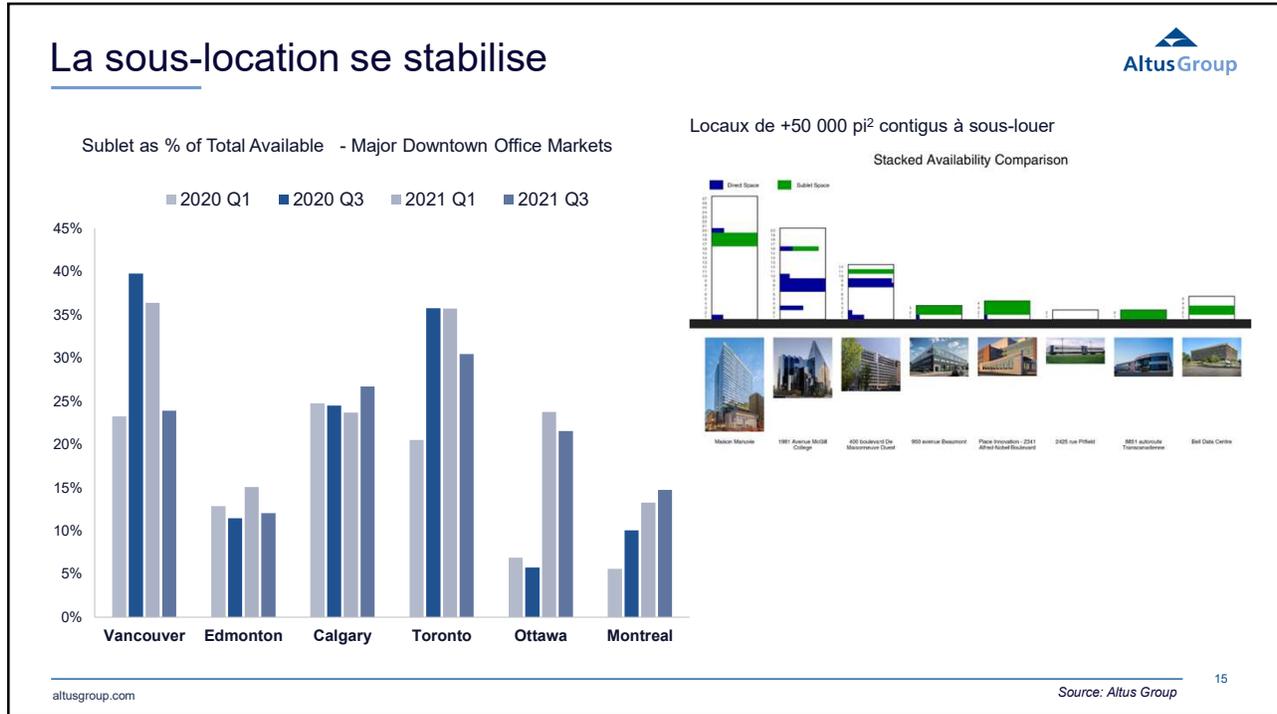
Source: Altus Data Studio

13

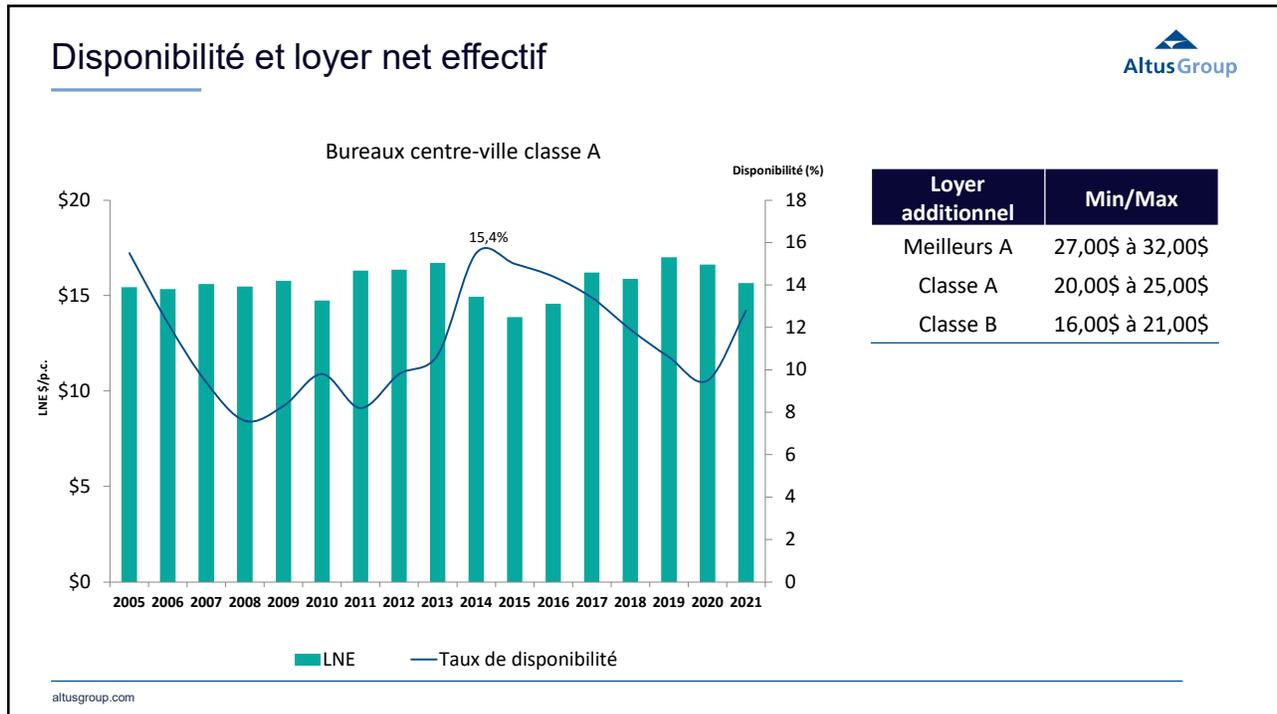
La disponibilité encore en hausse à Montréal



14



15



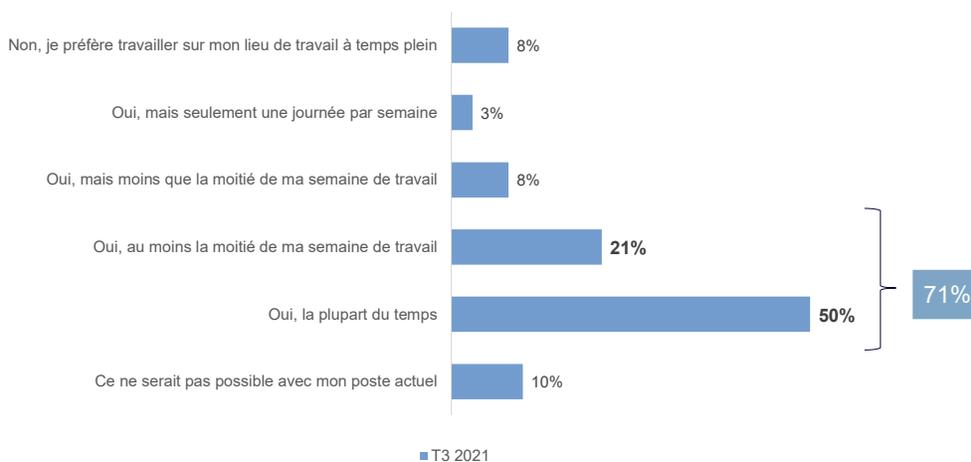
16

Nouvelles habitudes de travail...



Les deux tiers des employés en télétravail souhaitent continuer le télétravail la plupart du temps.

Voudriez-vous continuer de travailler de la maison?



altusgroup.com

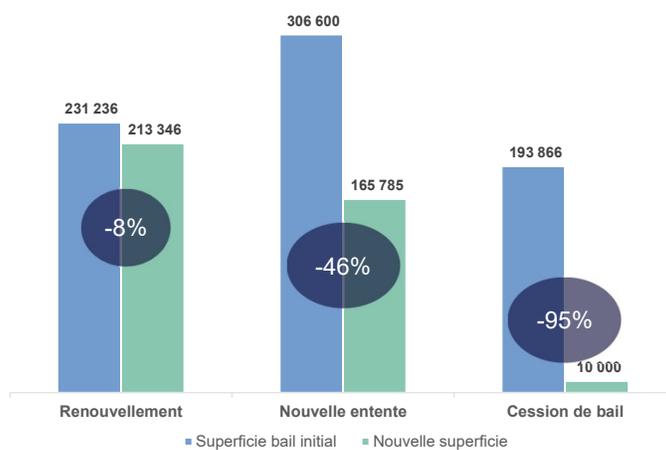
Source des données : Groupe Altus, sondage auprès de 1000 répondants

17

Tendances sur le marché de la location selon les courtiers



Variations de superficies des ententes de location enquêtées

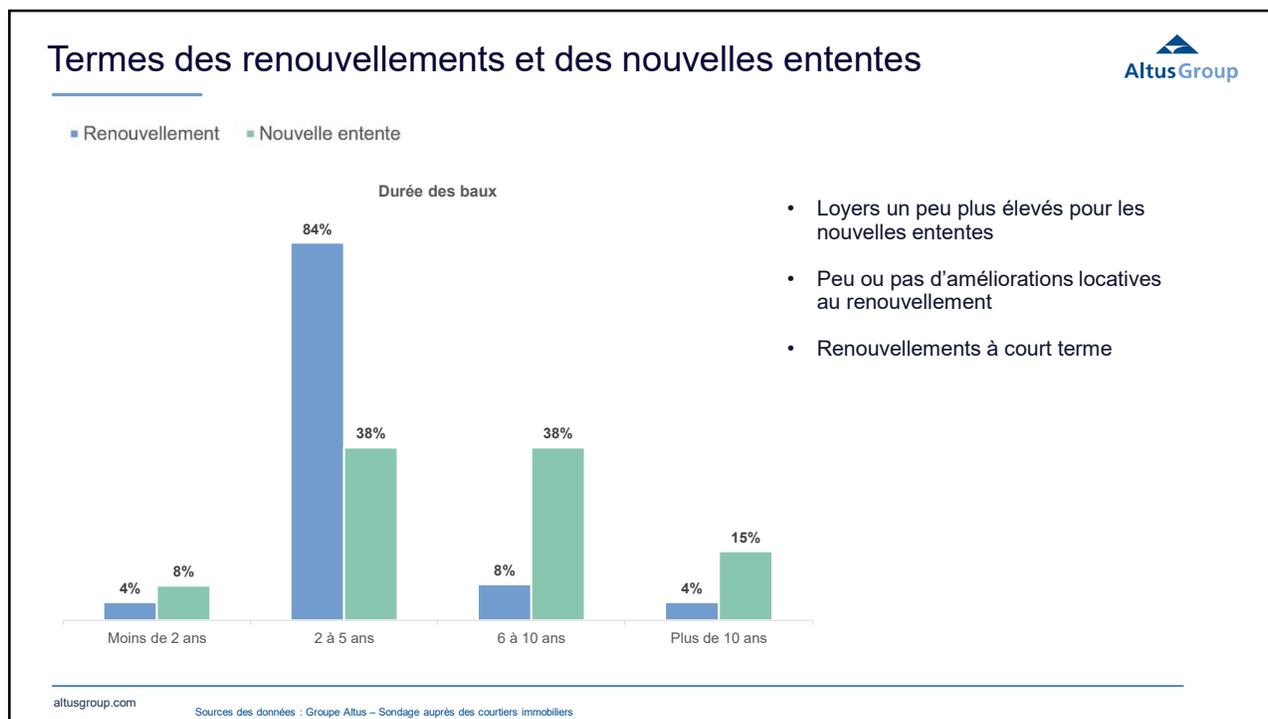


altusgroup.com

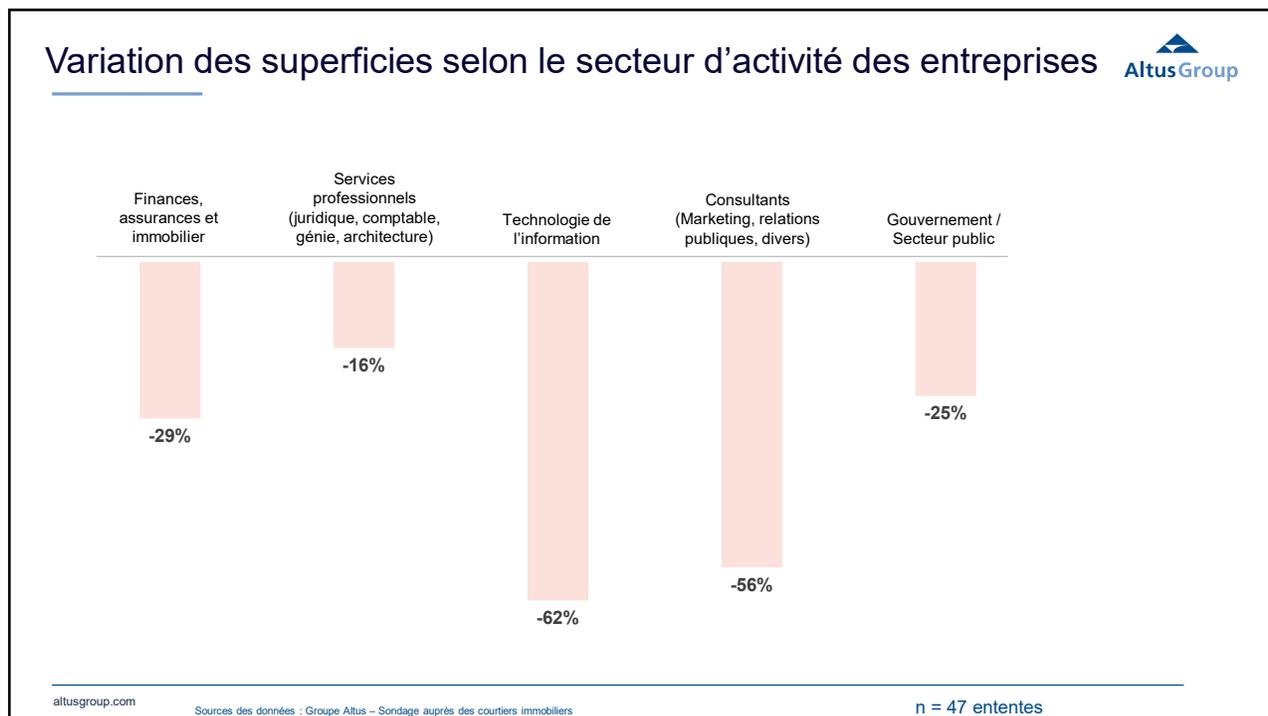
Sources des données : Groupe Altus - Sondage auprès des courtiers immobiliers

n = 47 ententes

18



19



20

Les tendances d'occupation de bureau encore floues



The Washington Post
Democracy Dies in Darkness

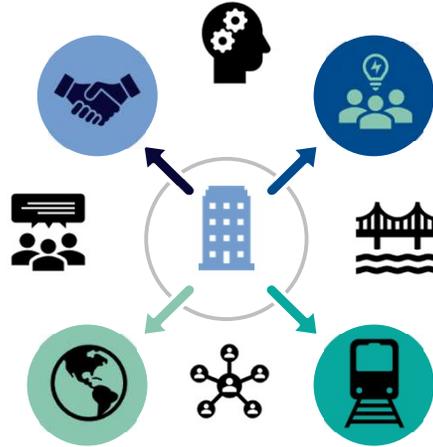
Tech at Work

Workers are putting on pants to return to the office only to be on Zoom all day

Pandemic-era safety procedures have created a new dynamic at work, in which many employees say they're operating at work the same way they were at home.



altusgroup.com



21



22

Transactions: Les centres super régionaux maintiennent leur valeur



Bayshore SC, Ottawa, ON

Price: \$382.4MM
 CRU Sales: \$651
 June 2021



Galeries d'Anjou, Montreal, QC

Price: \$464,000,000
 CRU Sales: \$583
 May 2021



CF Fairview Point Claire, Montreal, QC

Price: \$590,700,000
 CRU Sales: \$589
 May 2021

23

Les centres communautaires se transigent pour repositionnement



Centre Carnaval
 Lasalle

Prix: 70,0 M \$
 Acheteur: Groupe Brivia
 Vendeur: RioCan
 Août 2021



Centre Jacques-Cartier,
 Longueuil

Prix: 21,0 M \$
 Acheteur: Groupe Guzzo
 Vendeur: Strathallen
 Avril 2021

- Les sites offrant le meilleur potentiel de densification et de redéveloppement trouvent preneur

24

Les centres commerciaux de proximité et de nécessité ont toujours la cote

- Les investisseurs prêts à s'éloigner pour les meilleurs actifs
- Dans les quartiers centraux: transactions pour fin de redéveloppement
- Marché actif et d'autres transactions en cours



Magog Power Centre,
1935 Sherbrooke St, Magog, QC

113,043 s.f.
Price: \$22.0MM
Price per sq. ft. \$195
February 2021



Commercial Saint-Remi,
Saint Remi, QC

62,347 s.f.
Price: \$17.5MM
Price per sq. ft. \$281
March 2021



Mégacentre La Prairie, QC

113,043 s.f.
Price: \$39.5MM
Price per sq. ft. \$300
July 2021

25

Store Closures in Canada



2021: Up to 300



2021: Up to 24



2021-2023: Up to 220



2021 in NA: Up to 220



2020-2021 in NA: Up to 133

BANANA REPUBLIC

2021-2023 in NA: Up to 130



2021: Up to 94

GUESS

2021 (NA & China): Up to 100



2021 (NA): Up to 60



2020: Up to 166



Combined closing in 2020: 131

ADDITION ELLE

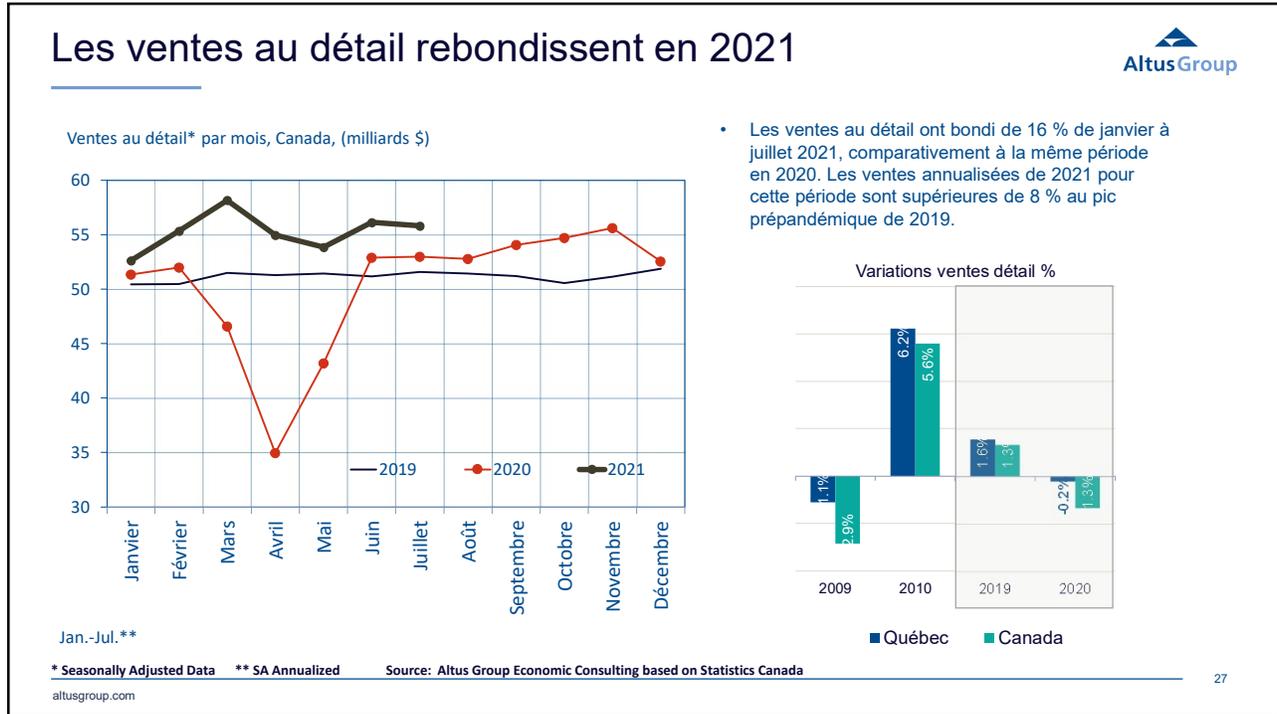
LE CHÂTEAU

2020: Up to 123

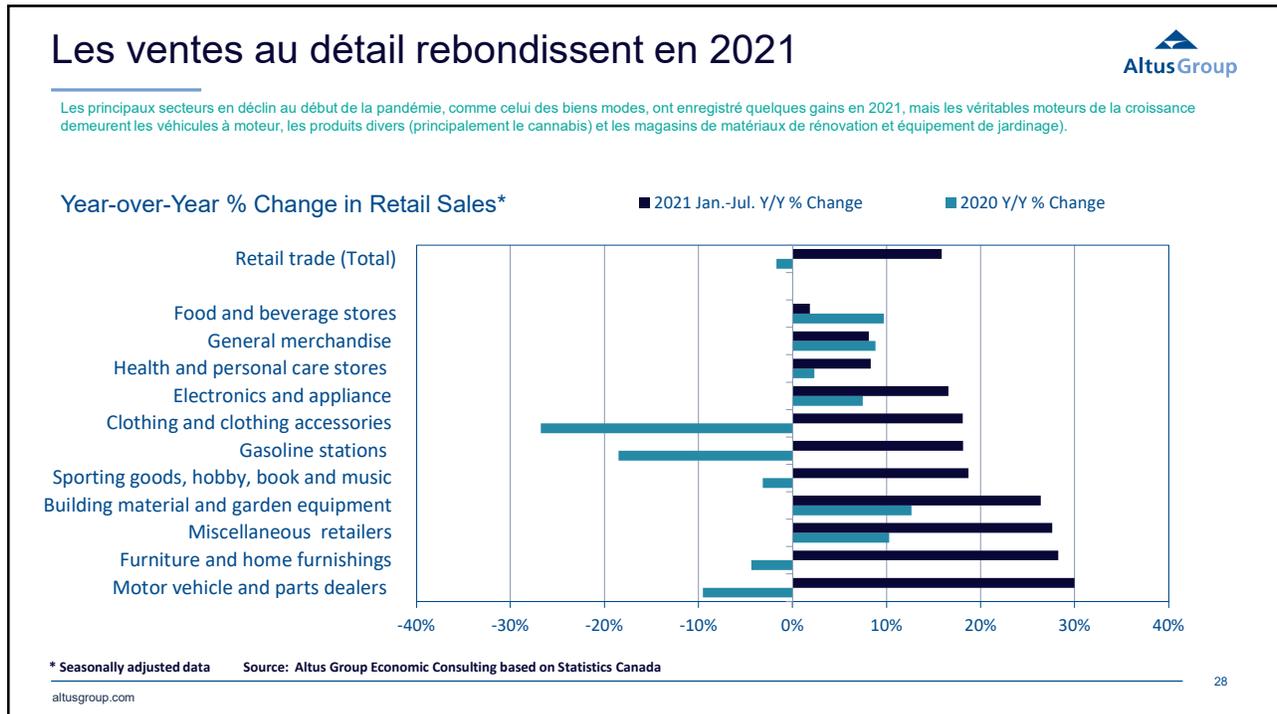
ALDO

2020: 40% of locations

26



27

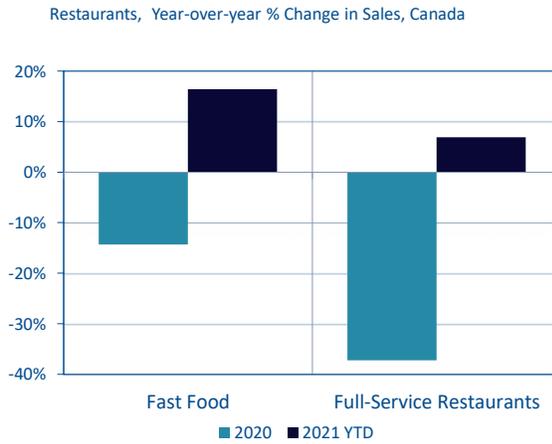
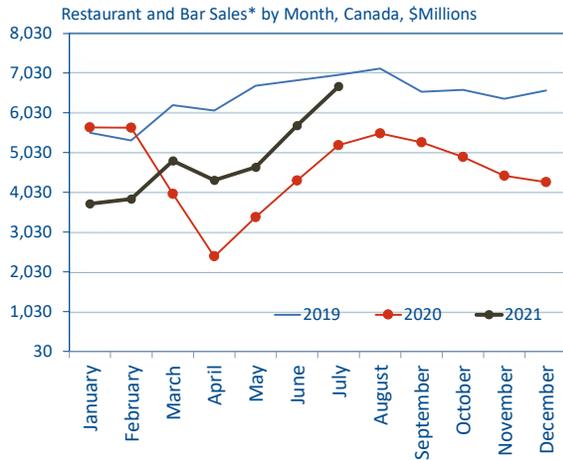


28

Rebond des ventes aussi dans la restauration



Alors que les ventes des restaurants et des bars sont en hausse de 10 % depuis le début de l'année (principalement en raison de la hausse des ventes de restauration rapide), juillet est le premier mois "normal" depuis le début de la pandémie. La restauration rapide représente traditionnellement 44 % des ventes totales des restaurants et des bars. En mai 2021, il a culminé à plus de 61%.



* Seasonally Adjusted Data ** SA Annualized Source: Altus Group Economic Consulting based on Statistics Canada

altusgroup.com

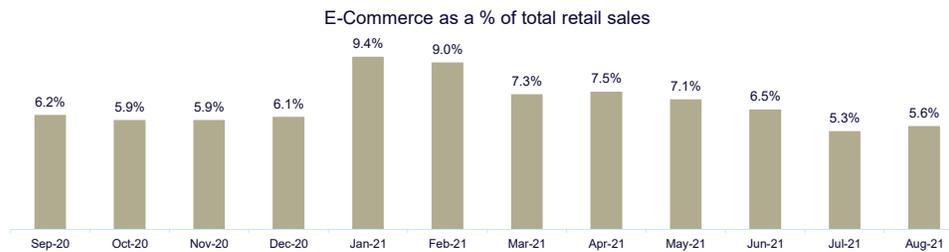
29

29

L'achat en ligne décline



Source: FIRSTINSIGHT



Source: Statistics Canada, seasonally adjusted

altusgroup.com

30

30

Convergence du magasin et de l'entrepôt



Le magasin: la solution 'last mile'?

- La hausse des coûts liés aux retours diminue les marges des détaillants
- Le magasin comme emplacement de choix pour les retours et ramassages
- Des chefs de file du commerce en ligne ouvrent des magasins 'traditionnels'

Further, stores serve as returns centers for much lower cost and return goods to inventory faster, increasing the likelihood of a full price sale

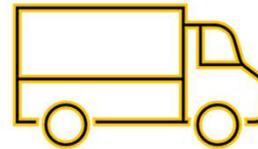
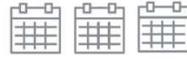
Returns are on the rise
\$280B

Salesforce estimates a record \$280B in online returns from Holiday 2020, and nearly 1 in 3 items will be returned



Return Time = Money
20-50%

Fashion apparel depreciates by 20% to 50% over an eight-to-16-week period



Source: Brookfield Properties Report

altusgroup.com

31

31

Nouvelles habitudes de consommation (et technologie)



Les centres commerciaux en constante adaptation

Nouvelles formes d'achalandage:

- Plus de va-et-vient
- Ramassage (curb side pick-up, mets pour emporter)
- Trafic: Livraison traditionnelle + autre (UberEats, DoorDash), service au volant

Gestion quotidienne:

- Nettoyage renforcé
- Heures d'ouvertures chamboulées
- Roulement de locataires

Nouvelles habitudes des consommateurs:

- Utilisation des technologies sur place
- Caisses automatisées



altusgroup.com

32

32



33

Toutes les classes d'industriel trouvent preneurs

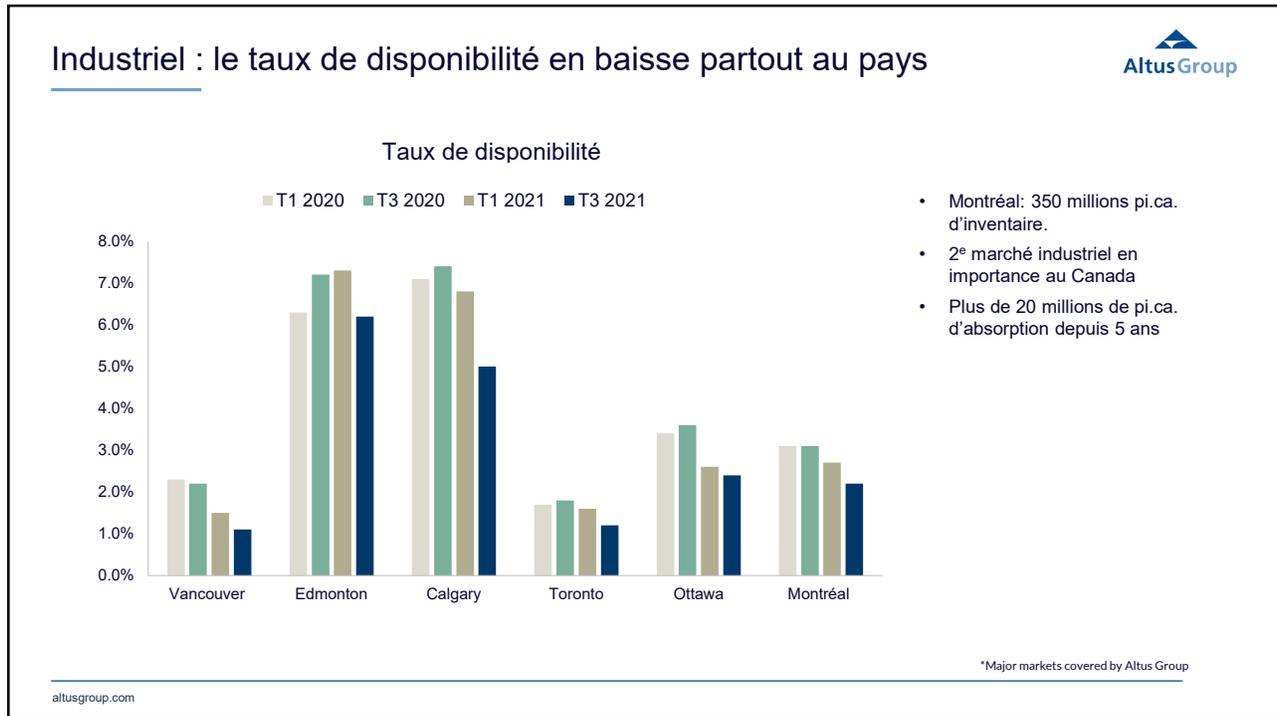


- Transactions industrielles de 20 M\$ et + depuis janvier 2021

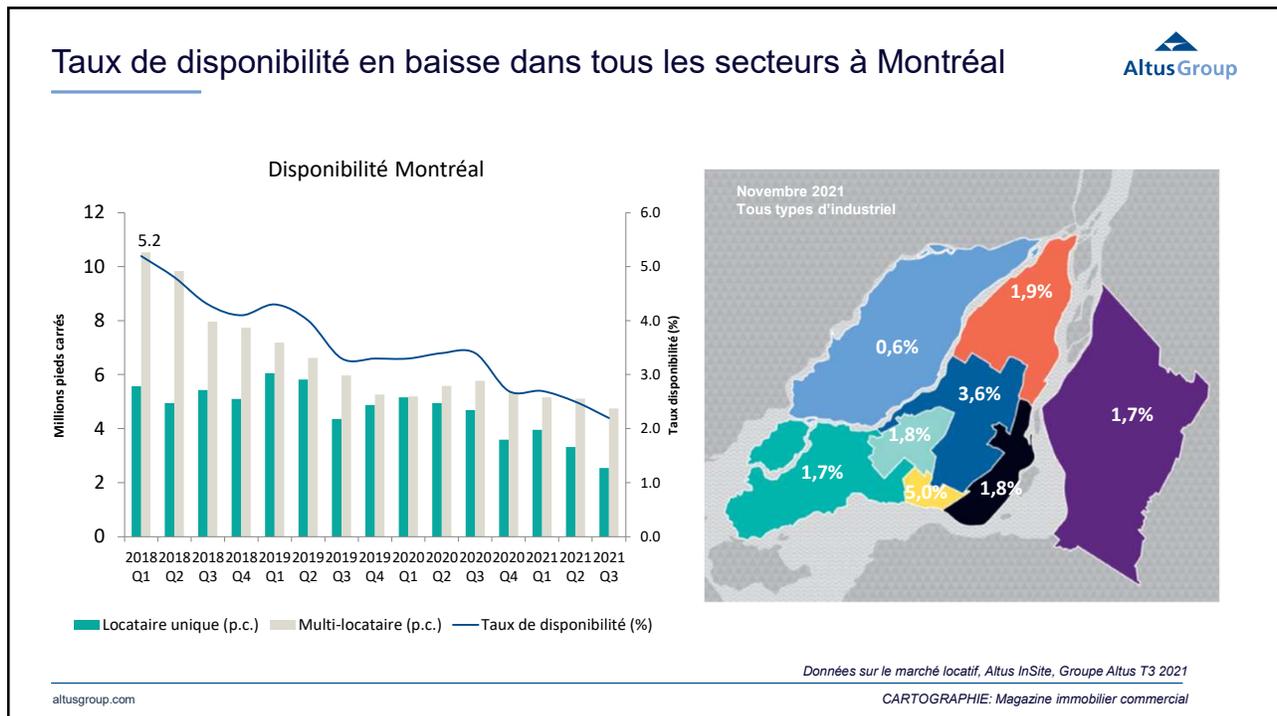
Transactions	Municipality	Price	Price/sq.ft.	Const.	Tenancy type	Clear height max	Subtype
9989-10001 Ray-Lawson Boulevard	Anjou	\$ 22,200,000	\$ 132	1969	Multi Tenant	24	Manufacturing
5415-5455 de-la Côte-de-Liesse	Saint-Laurent	\$ 29,000,000	\$ 133	1952	Single Tenant	23	Warehouse & Distribution
8000 Henri-Bourassa Boulevard W	Saint-Laurent	\$ 41,289,000	\$ 138	1977	Single Tenant	24	Warehouse & Distribution
2001 des Sources Boulevard	Pointe-Claire	\$ 24,457,000	\$ 142	1998	Single Tenant	24	Warehouse & Distribution
4747 Côte-Vertu Boulevard	Saint-Laurent	\$ 24,000,000	\$ 159	1969	Single Tenant	32	Warehouse & Distribution
5000 Trans-Canada Highway	Pointe-Claire	\$ 65,000,000	\$ 159	1960	Single Tenant		Warehouse & Distribution
2345 des Laurentides Highway	Laval	\$ 28,500,000	\$ 162	1965	Single Tenant		Manufacturing
3055 Anderson Street	Terrebonne	\$ 61,750,000	\$ 169	2003	Multi Tenant	32	Warehouse & Distribution
6100 de la Côte-de-Liesse Road	Saint-Laurent	\$ 29,925,354	\$ 171	1999	Multi Tenant		Warehouse & Distribution
5700-6150 Henri-Bourassa Blvd W	Saint-Laurent	\$ 46,000,000	\$ 189	2000	Multi Tenant	24	Warehouse & Distribution
3100 des Bâtitseurs Street	Terrebonne	\$ 35,000,000	\$ 196	2006	Single Tenant		Manufacturing
3500 Douglas-B. Floreani Street	Saint-Laurent	\$ 90,750,000	\$ 214	2001	Single Tenant	50	Warehouse & Distribution
401 Marie-Curie Street	Vaudreuil-Dorion	\$ 114,150,000	\$ 216	2005	Multi Tenant	30	Warehouse & Distribution
3500 F.-X.-Tessier Street	Vaudreuil-Dorion	\$ 62,325,000	\$ 288	2016	Single Tenant	36	Telecommunications Facility
5977 Trans-Canada Highway	Pointe-Claire	\$ 26,400,000	\$ 288	2009	Single Tenant		Warehouse & Distribution

altusgroup.com 34

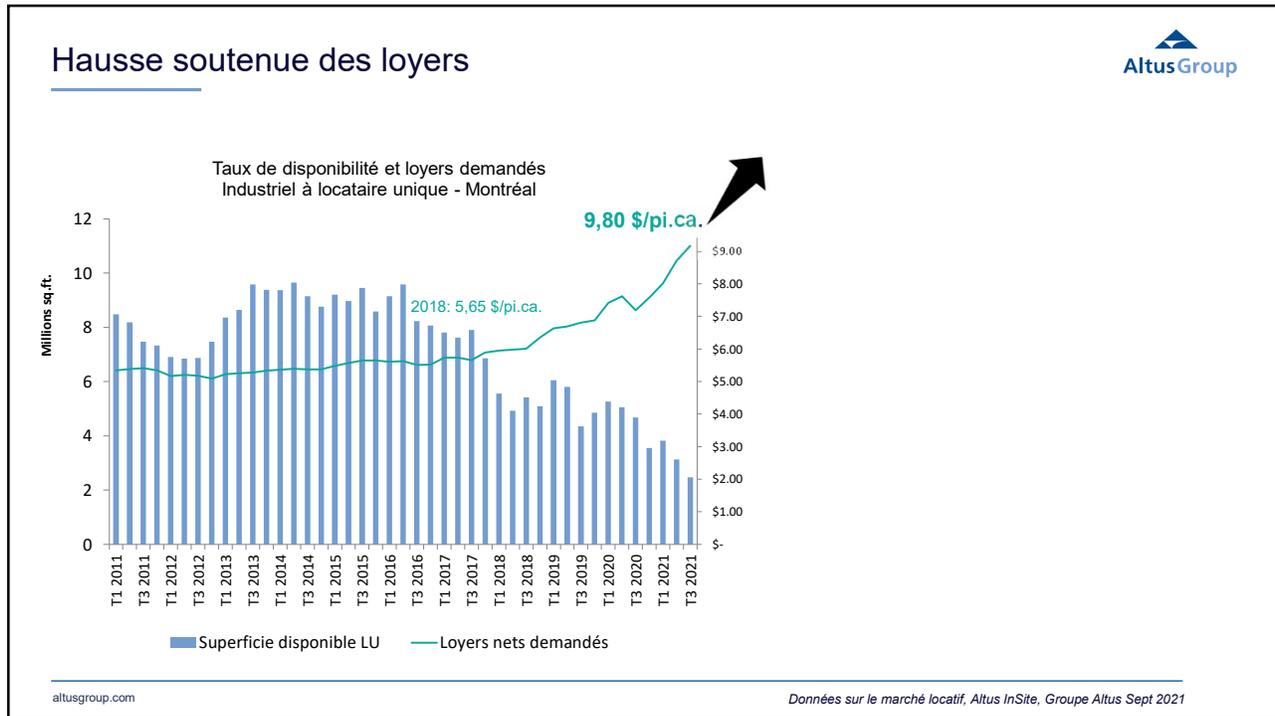
34



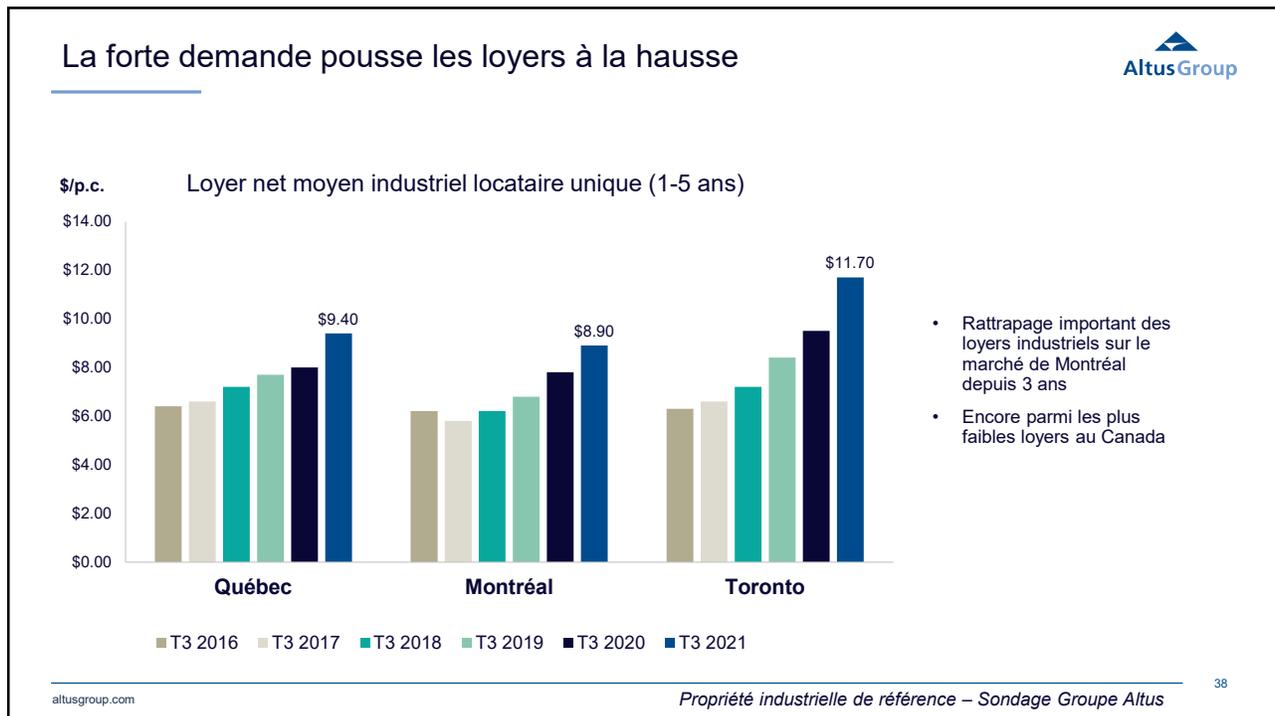
35



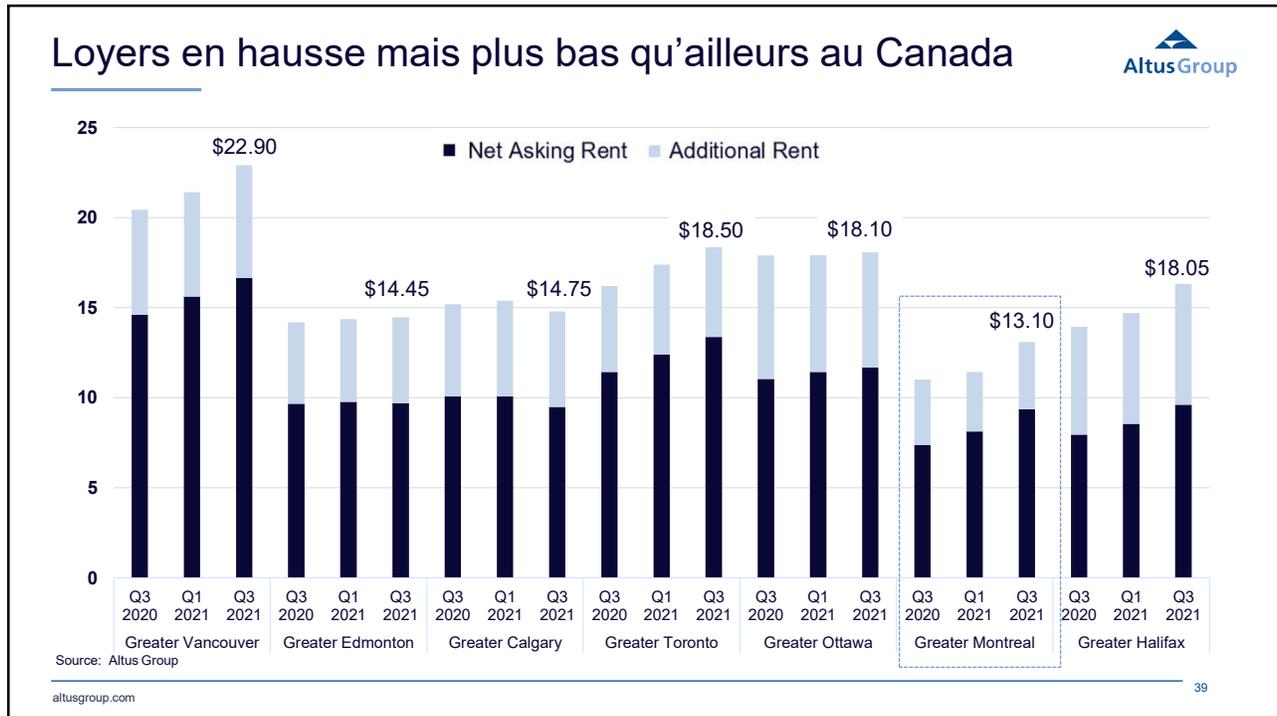
36



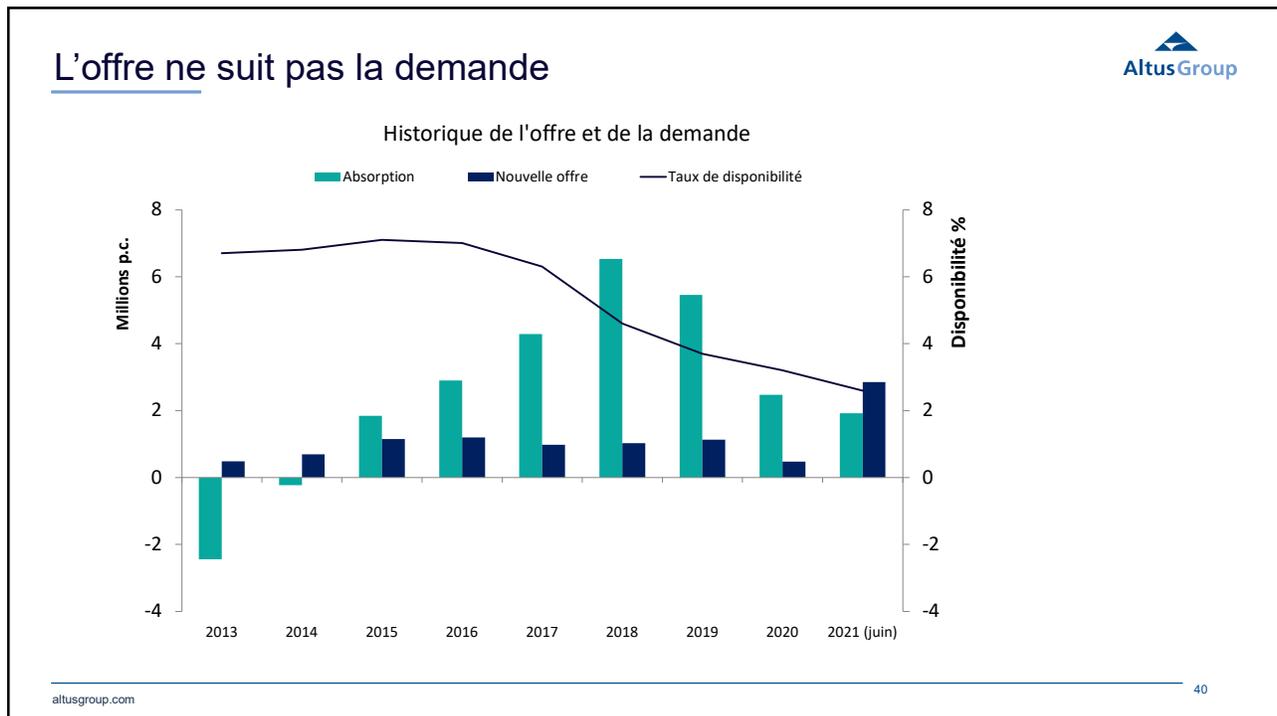
37



38



39

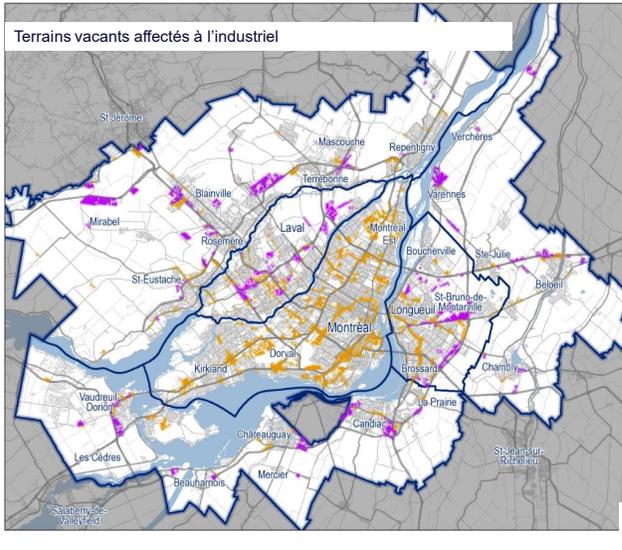


40

Rareté de terrains industriels et hausses des coûts



Terrains vacants affectés à l'industriel



- 4,5 M pi.ca. en construction (2022)
- 40% taux de disponibilité



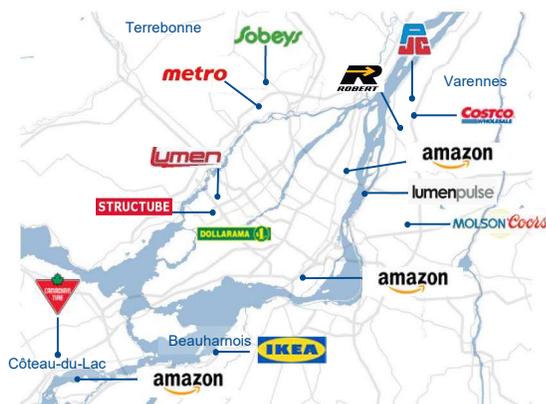
■ Industrielle
■ Autre que résidentielle

41

Rareté de terrains industriels et hausses des coûts



Prix \$/pi.ca. terrains industriels



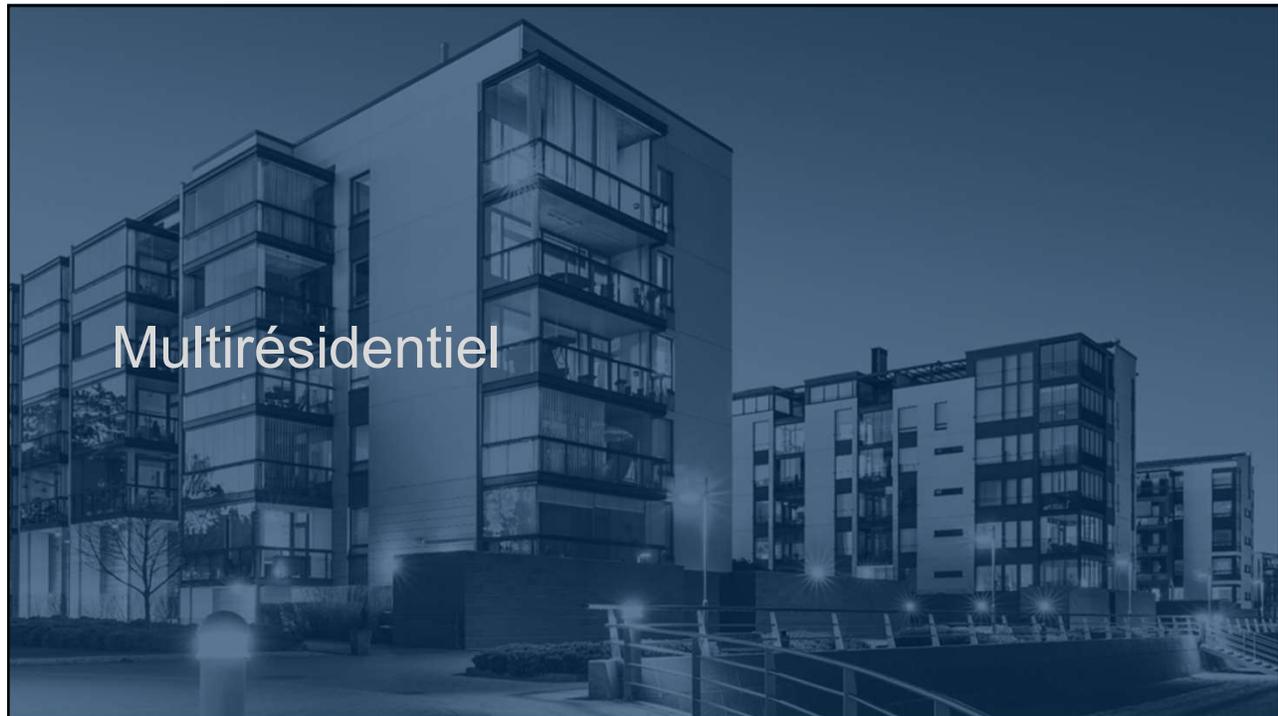
T1 2021

Rive-Nord	8,00 - 12,00
Rive-Sud (Centre)	12,00 - 18,00
Laval	15,00 - 20,00
Est de l'île	15,00 - 20,00
Vaudreuil Dorion	10,00 - 15,00
W-/Lachine/ St-Laurent	20,00 - 30,00

T3 2021

Rive-Nord	10,00 - 15,00
Rive-Sud (Centre)	15,00 - 20,00
Laval	18,00 - 25,00
Est de l'île	20,00 - 25,00
Vaudreuil Dorion	12,00 - 16,00
W-/Lachine/ St-Laurent	25,00 - 35,00

42



Multirésidentiel

43

Multirésidentiel locatif: le développement se poursuit



Une frénésie jamais vue à Montréal



PHOTO MARTIN CHAMBERLAND, LA PRESSE
Une grue s'élève au-dessus d'un des nombreux chantiers de construction de la métropole.

Explosion des mises en chantier. Acquisitions en série – et parfois sous le radar – par des fonds torontois, des fortunes familiales québécoises et de nouveaux groupes montréalais. Hausse effrénée des prix. Alors que l'habitation a pris une place centrale dans les campagnes électorales municipales, *La Presse* dresse un portrait inédit de la frénésie qui s'est emparée du marché immobilier locatif de la province.

- Record du nombre de mises en chantiers – demande pour des unités neuves ne s'essouffle pas
- Sommes colossales de capitaux à la recherche d'opportunité d'investissement et de développement (Refuge et stabilité)
- Montréal retient l'attention des investisseurs nationaux
- Les promoteurs locaux très actifs à Québec et en région
- Pression à la hausse sur le coût des terrains

altusgroup.com

44

44

Afflux de capitaux sur le marché multifamilial de Montréal



	Halo Apartment	ART	Le Cartier	3280 Cavendish	Portefeuille Amram
Date vente	Nov 2020	Nov 2020	Décembre 2020	Avril 2021	Juin 2021
Prix de vente	21,5 M\$	72,4 M\$	107 M \$	38,0 M\$	30,5 M\$
Acquéreur	Montreal III Value-Add Holdings	Centurion	Benvenuto Group	Centurion	Cap Reit
Prix \$ par unité	205k \$	525k \$	588k \$	333k \$	198k \$
Année const.	1977	2018	1965	2016	1948-1969

altusgroup.com

45

Et de l'activité aussi hors de Montréal



GlobeNewswire

CAPREIT Acquires Québec City Portfolio & Sells Two Non-Core Properties



Le Belvédère QUÉBEC

Date vente	Septembre 2021
Prix de vente	72.8 M\$
Acquéreur	CAP REIT
Prix \$ par unité	337k \$
Année construction	2012-2015



Jardins de Coulonge QUÉBEC

Date vente	Décembre 2020
Prix de vente	44.0 M\$
Acquéreur	Logibourg
Prix \$ par unité	193k \$
Année construction	1974



Hauterive et Humano Sherbrooke aux mains de Realstar pour 78 M\$

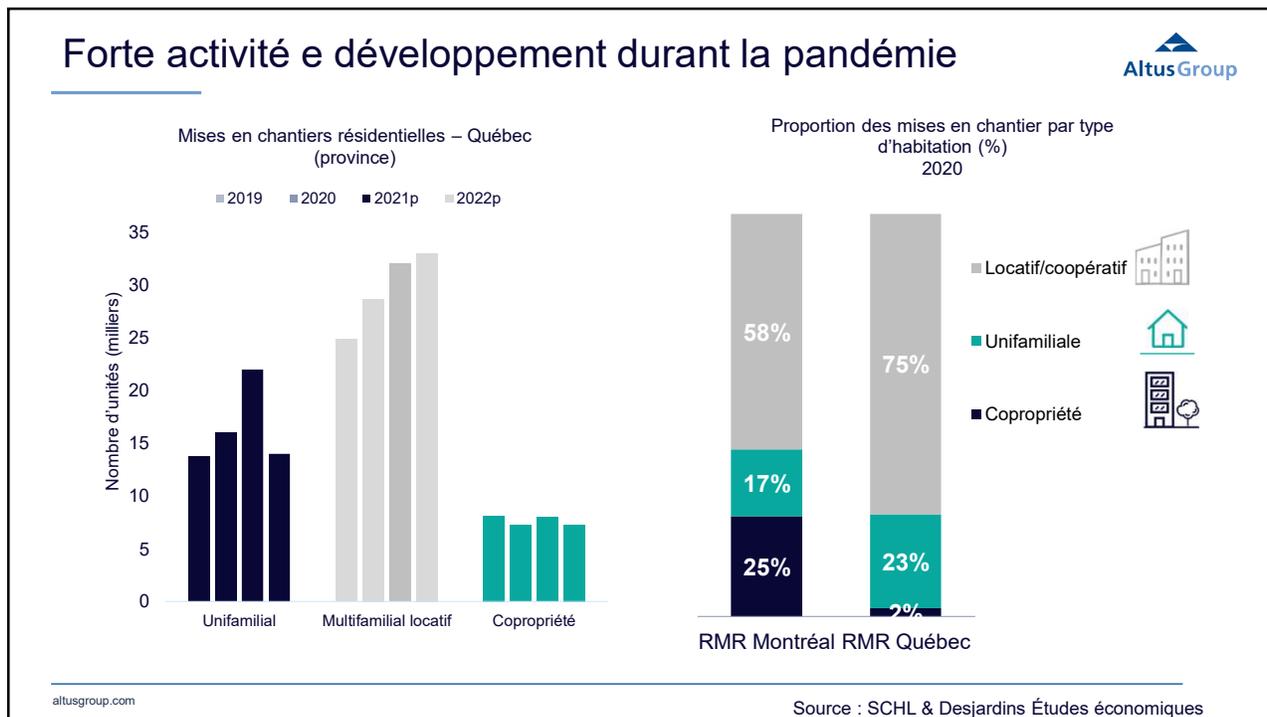


Juillet 2021 - 235 rue Bellevue SHERBROOKE
Acheteur: Realstar

78 M\$	Humano	Hauterive
Prix de vente	56.5 M\$	24.2 M\$
Prix \$ par unité	315,6 k \$	139,1k \$
Année construction	2020	1977-1978

altusgroup.com

46



47

Le développement multirésidentiel se poursuit

MONTREAL:

- L'activité s'est poursuivie pendant la pandémie et les locataires sont au rendez-vous
- Plusieurs projets actuellement en construction bientôt en phase location
- Déplacement vers l'est du centre-ville (et en périphérie)
- Encore beaucoup de projets de condos actifs

Terrains multirésidentiels		
Île de Montréal		
Ouest de l'île	Centre de l'île	Est de l'île
55 000\$ /unité	78 000\$ /unité	28 000\$ /unité

Source : Enquêtes sur la copropriété neuve et le marché multilocatif, Groupe Altus

48

Multirésidentiel locatif: deux categories de marchés



SCHL – Statistiques 2020



Marché	Inocc.	Loyers	Hausse
Vancouver	2.6%	↑ \$1,508	2.0%
Calgary	6.6%	↑ \$1,195	-
Toronto	3.4%	↑ \$1,523	4.7%
Ottawa	3.9%	↑ \$1,358	4.5%
Québec	2.7%	- \$874	2.7%
Montréal	2.7%	- \$891	4.2%
Halifax	1.9%	↑ \$1,170	4.1%

Loyers projets neufs (relevé Altus)

Québec		Mensuel	\$/ pi.ca.
Loyer moyen		1 535 \$	1,63 \$
Min/Max		1 200 / 2 100 \$	1,25 \$ / 2,00 \$
Montréal		Mensuel	\$/ pi.ca.
Centre-ville	Loyer moyen	1 960 \$	2,90 \$
	Min/Max	1 360 \$ / 3 330 \$	2,65 \$ / 3,30 \$
Banlieue	Loyer moyen	1 570 \$	1,85 \$
	Min/Max	1 000 \$ à 2 540 \$	1,75 \$ / 2,20 \$

49

Premiers signes d'apaisement



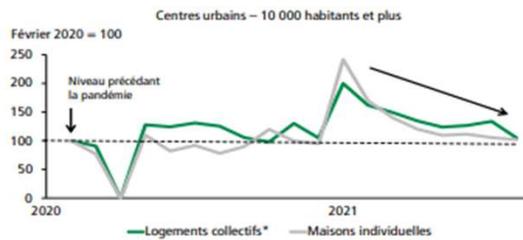
ÉTUDES ÉCONOMIQUES | 12 OCTOBRE 2021

ZOOM SUR L'HABITATION

La construction neuve ralentit et le marché de la revente s'apaise au Québec et en Ontario

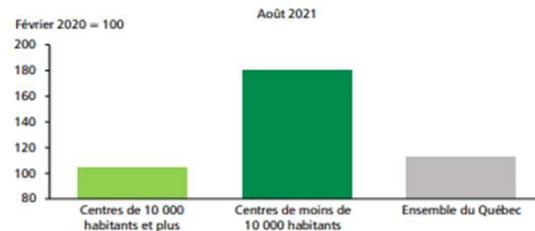
Par Hélène Bégin, économiste principale

Le niveau des mises en chantier s'affaiblit au Québec



* Maisons jumelées et en rangée, appartements locatifs et en copropriété.
Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Les mises en chantier demeurent élevées au Québec dans les localités de moins grande taille

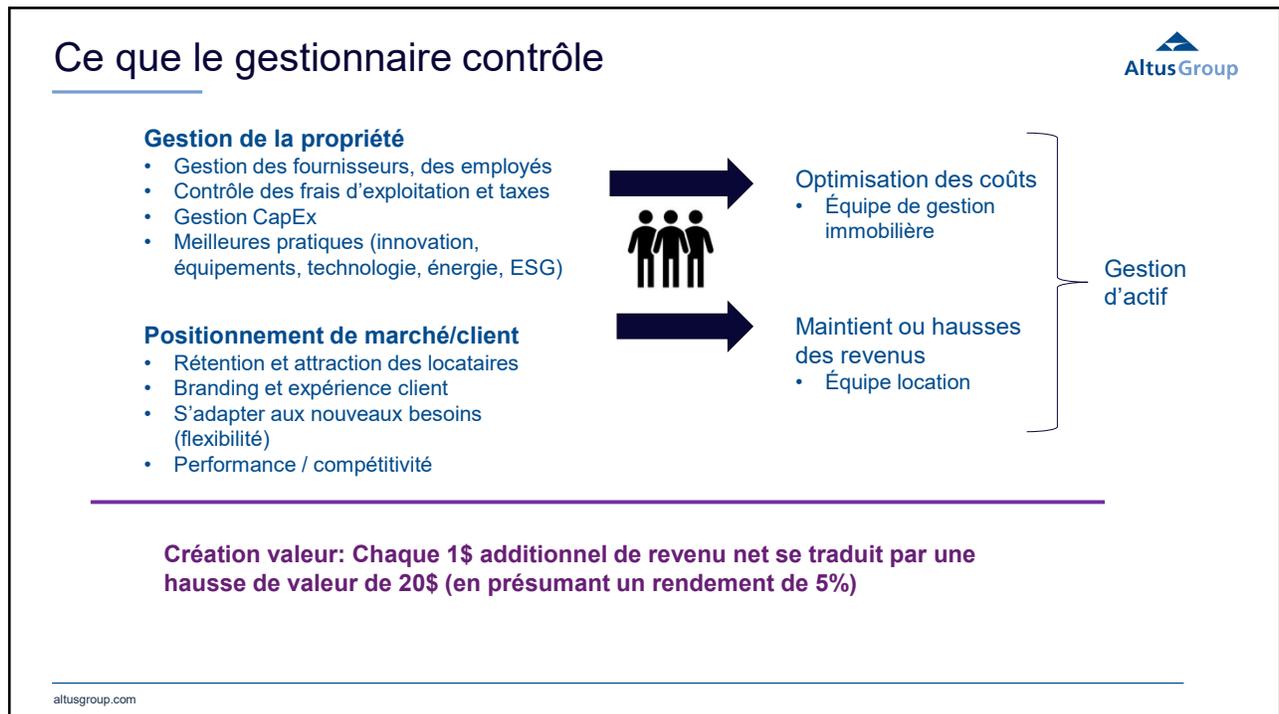


Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

50



51



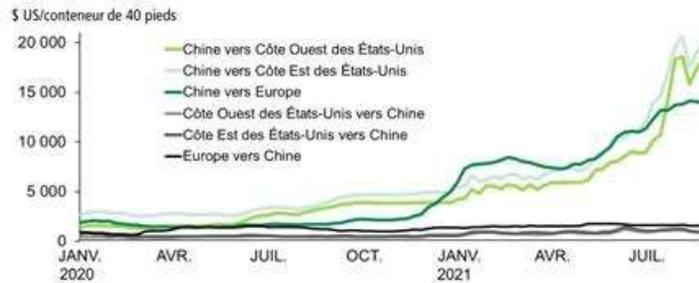
52

Gérer les coûts et les délais: un défi énorme



ÉCONOMIE MONDIALE

Les coûts d'expédition des conteneurs en provenance de la Chine ont grimpé



altusgroup.com

- Pénurie de main d'œuvre (hausse des salaires, roulement de personnel)
- Hausse des coûts liés aux mesures sanitaires
- Hausse des coûts des matériaux
- Perturbations de la chaîne d'approvisionnement (délais et coûts)
- Inflation des coûts en énergie et nouvelles normes environnementales
- Fardeau fiscal: taxes foncières

53

Défis actuels et post-COVID pour les gestionnaires



Défis actuels pour les gestionnaires

- Retour au bureau en formule hybride
- Mesures sanitaires, heures d'ouvertures, sécurité additionnelle
- Échéances de baux:
 - Réductions de superficie et réaménagement selon mode hybride
 - Augmentation de la disponibilité et impact sur les frais d'exploitation (gross-up sur les dépenses variables)
 - Coûts de construction, délais, pénurie
- Centres commerciaux:
 - Nouvelles habitudes de consommation
 - Activité de livraison accrue, circulation

altusgroup.com

54

54

Tendances lourdes – avant, pendant et après



Tendances lourdes

- Démographie (vieillessement de la population) et pénurie de main d'œuvre
- Changements climatiques et normes ESG
 - Pression pour réduire les GES émis par le bâtiment
- Prop Tech adoption et implantation:
 - IA, IoT, Big Data
 - Systèmes énergétiques
 - Robotisation, automatisation
 - Prévisions et suivis cap-ex par logiciels



55

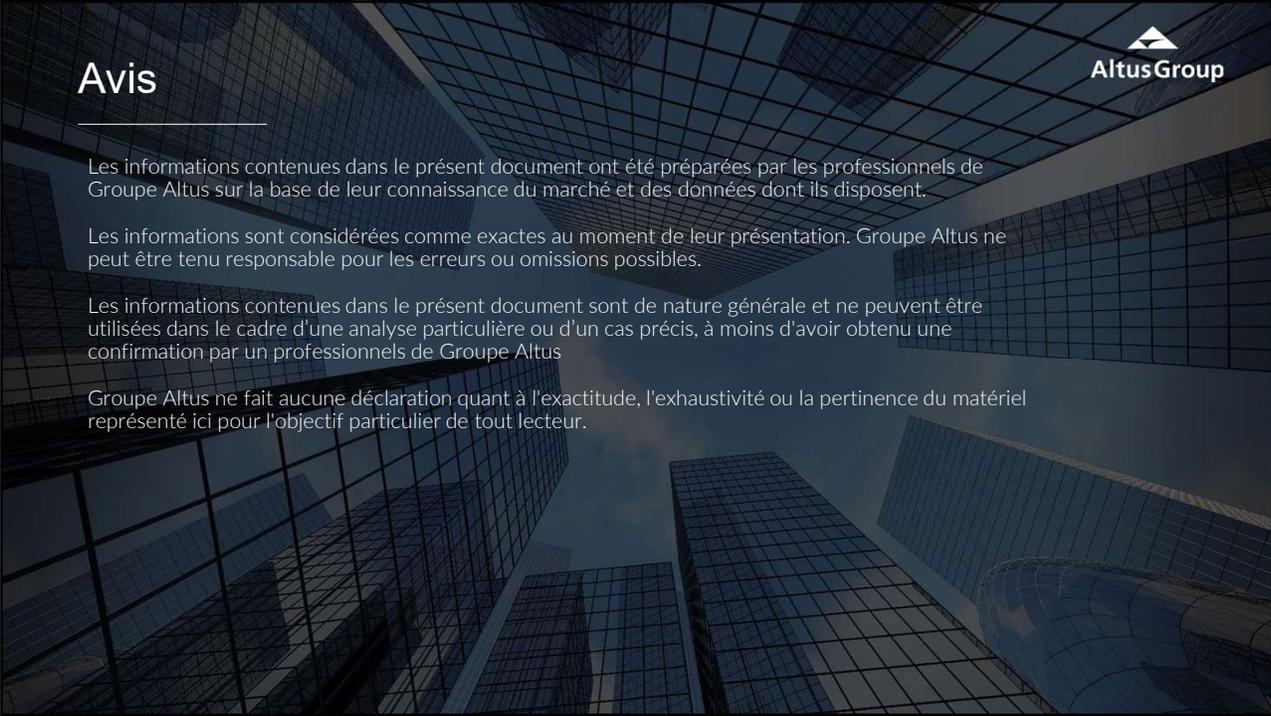
Merci!

Marie-France Benoit
Directrice principale, Développement stratégique
T: 514-392-7700 poste 1355
M: 418.563.5259
marie-france.benoit@groupealtus.com

Sylvain Leclair
Vice-président directeur,
T: 514.395.3839
M: 514.233.0127
sylvain.leclair@groupealtus.com

Altus Group Limited est l'un des principaux fournisseurs de logiciels, de solutions de données et de services de conseil indépendants pour le secteur mondial de l'immobilier commercial. Nos activités reflètent des décennies d'expérience, un éventail de compétences et d'importantes ressources technologiques. Nos solutions permettent à nos clients d'analyser, de mieux comprendre et de reconnaître la valeur de leurs investissements immobiliers. Basés au Canada, nous comptons environ 2 500 employés dans le monde entier, répartis en Amérique du Nord, en Europe et en Asie-Pacifique. Parmi nos clients, figurent certains des plus grands acteurs de l'industrie immobilière mondiale, œuvrant dans divers secteurs.

56



Avis

Les informations contenues dans le présent document ont été préparées par les professionnels de Groupe Altus sur la base de leur connaissance du marché et des données dont ils disposent.

Les informations sont considérées comme exactes au moment de leur présentation. Groupe Altus ne peut être tenu responsable pour les erreurs ou omissions possibles.

Les informations contenues dans le présent document sont de nature générale et ne peuvent être utilisées dans le cadre d'une analyse particulière ou d'un cas précis, à moins d'avoir obtenu une confirmation par un professionnels de Groupe Altus

Groupe Altus ne fait aucune déclaration quant à l'exactitude, l'exhaustivité ou la pertinence du matériel représenté ici pour l'objectif particulier de tout lecteur.

AltusGroup