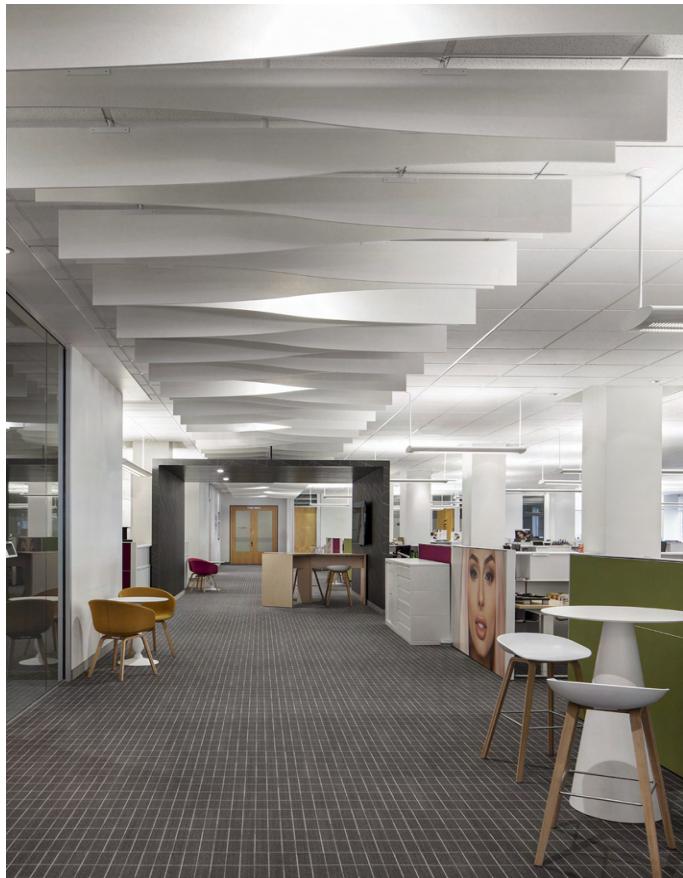


# SÉANCE B1



- Aménagements : attirer les locataires, ajouter de la valeur et rentabiliser l'investissement
- Amenities: attracting tenants, adding value and return on investment.

Conférence sur la location  
et la stratégie immobilière de  
Montréal

Montréal Real Estate  
Strategy & Leasing Conference



**George Renaud FRI, CPM®** *Modérateur*  
**Royal LePage Commercial, Village**

# PANEL



**Gina  
Iaquinta**

**Ædifica**



**Gil Kastner**  
Brasswater



**Sébastien Hylands**  
Kevric



# Montreal Real Estate Panel

**L'engagement signifiant:  
Une nouvelle approche pour les  
environnements de travail**

Relevant Engagement:  
A new approach to  
workplace environments

Gina laquinta

27 September 2023



aedifica

Conférence sur la location  
et la stratégie immobilière de  
Montréal

Montréal Real Estate  
Strategy & Leasing Conference

## Hybrid Work?

The current changes we are seeing are not new.

The foundations have been set in the past decade

Everything just radically shifted gears and accelerated during the pandemic

Montréal Real Estate Forum | Panel | September 27<sup>th</sup> 2023

Conférence sur la location et la stratégie immobilière de Montréal

## Le travail hybride?

Les changements que nous observons actuellement ne sont pas nouveaux.

Les bases ont été posées au cours de la dernière décennie

Tout a radicalement changé de vitesse et s'est accéléré pendant la pandémie.



Montréal Real Estate  
Strategy & Leasing Conference



Conférence sur la location  
et la stratégie immobilière de  
Montréal

Montréal Real Estate  
Strategy & Leasing Conference

# What do employees really need?

Focus on...

Health & wellbeing

Belonging & community

Flexibility, mobility, choice

Safety, empathy & trust

Opportunity & growth

Purpose & meaning

**Concentrez-vous sur...**

**La santé et le bien-être**

**Appartenance et communauté**

**Flexibilité, mobilité, choix**

**Sécurité, empathie et confiance**

**Opportunité et croissance**

**Raison d'être et sens**

Montréal Real Estate Forum | Panel | September 27<sup>th</sup> 2023

Conférence sur la location  
et la stratégie immobilière de  
Montréal

Montréal Real Estate  
Strategy & Leasing Conference

## How do we reflect these needs in the workplace?

By creating a space with a outright intent on fostering relevant engagement.

Because engaged employees lead to better business outcomes

Montréal Real Estate Forum | Panel | September 27<sup>th</sup> 2023

## Comment refléter ces besoins sur le lieu de travail ?

En créant un espace dont l'intention première est de favoriser un engagement significatif.

Parce que des employés engagés conduisent à de meilleurs résultats pour l'entreprise

Conférence sur la location et la stratégie immobilière de Montréal

Montréal Real Estate Strategy & Leasing Conference

aedifica

## Relevant engagement



Montréal Real Estate Forum | Panel | September 27<sup>th</sup> 2023

### What does it look like?

**It is an environment that embodies a organization's commitments to its employees ;**

**It is a place for meaningful and qualitative connections ;**

**It is inclusive and adaptable to evolving needs ;**

**It fosters a community connected by shared goals and values.**



ædifica

Conférence sur la location  
et la stratégie immobilière de  
Montréal

Montréal Real Estate  
Strategy & Leasing Conference



Montreal Real Estate Forum | Panel | September 27th 2023

ædifica

Conférence sur la location  
et la stratégie immobilière de  
Montréal

Montréal Real Estate  
Strategy & Leasing Conference

# ÉTUDE DE CAS

## 1300 Sherbrooke West



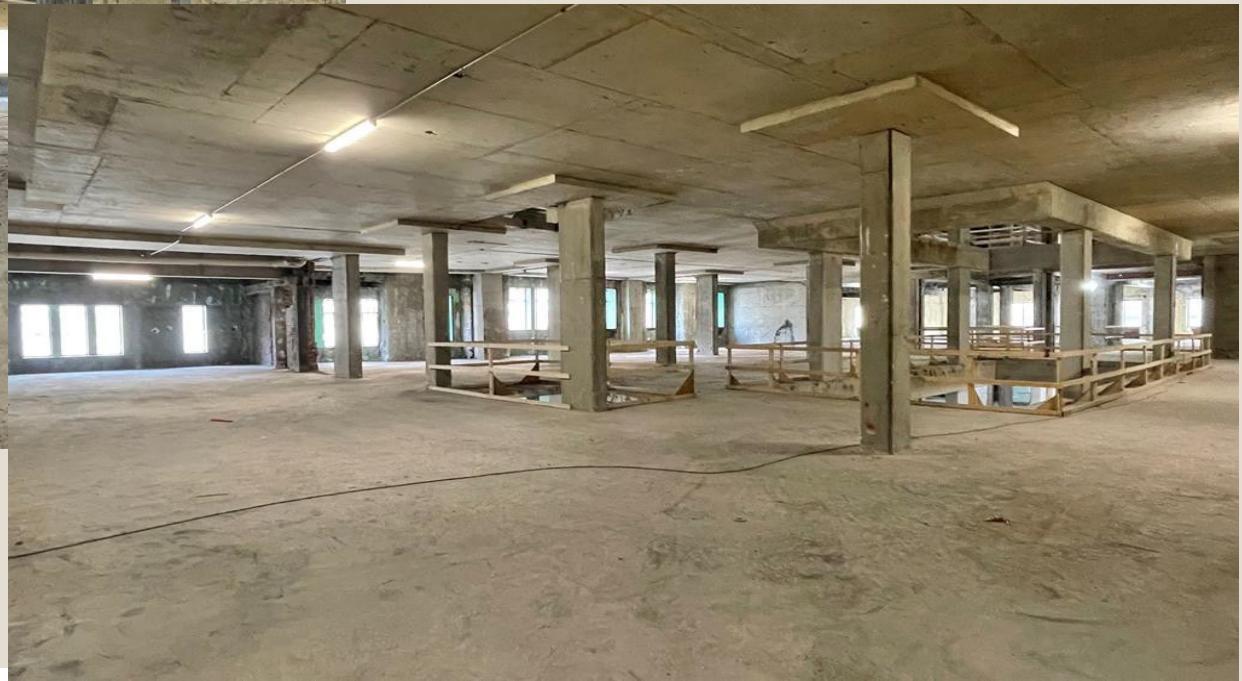
Creating Value for Tenants and  
their Employees



MONTREAL

Presented by: **Gil Kastner**  
Chief Leasing Officer

## Raw Building Interior



Conférence sur la location  
et la stratégie immobilière de  
Montréal

Montréal Real Estate  
Strategy & Leasing Conference

BRASSWATER |

# Brasswater Vision– Merge Work with a Holiday Spirit

## GOAL

- **Inspire** people to return & Create an environment that's better than home

## SOLUTION:

- Both Landlord and Tenant use **combined efforts to** Build an experience in the office Using Space & Company Culture

## RESULTING DESIGN & MANAGEMENT VISION:

- **Merge Workplace with Vacation** Elements ; Build Employee Collisions into the Design
- Maintain a culture that permits fun and alone time

## *Inciter les gens à revenir en créant un environnement plus agréable que chez soi*

## SOLUTION :

- *Le propriétaire et le locataire conjuguent leurs efforts pour Créer une expérience au bureau en Utilisant l'espace et la culture d'entreprise*

## VISION DE LA CONCEPTION ET DE LA GESTION QUI EN RÉSULTE :

- *Fusionner le lieu de travail et les éléments de vacances*
- *Intégrer les collisions entre employés dans la conception*
- *Maintenir une culture qui permet de s'amuser et de s'isoler*

## Brasswater Vision – New Lobby Hall d'entrée



Conférence sur la location  
et la stratégie immobilière de  
Montréal

Montréal Real Estate  
Strategy & Leasing Conference

## Brasswater Vision - Evening Views – A Formerly Unused Feature

---



Conférence sur la location  
et la stratégie immobilière de  
Montréal

Montréal Real Estate  
Strategy & Leasing Conference

## Brasswater Vision - The Outdoor Business (and Employee Collision) Lounge



Conférence sur la location  
et la stratégie immobilière de  
Montréal

Montréal Real Estate  
Strategy & Leasing Conference

# Brasswater Vision – The Multi-Use Outdoor Park with Retail Experience



Conférence sur la location  
et la stratégie immobilière de  
Montréal

Montréal Real Estate  
Strategy & Leasing Conference

# Participatory Work Experience – Let Employees Participate in their Surroundings



Conférence sur la location  
et la stratégie immobilière de  
Montréal

Montréal Real Estate  
Strategy & Leasing Conference

BRASSWATER |

## Ready to Deliver Interior



Conférence sur la location  
et la stratégie immobilière de  
Montréal

Montréal Real Estate  
Strategy & Leasing Conference



RESULT...

**ONE HUNDRED PERCENT LEASED OFFICE SPACE**

[www.brasswater.ca](http://www.brasswater.ca)

Conférence sur la location  
et la stratégie immobilière de  
Montréal

Montreal Real Estate  
Strategy & Leasing Conference

## Talking points Points de discussion

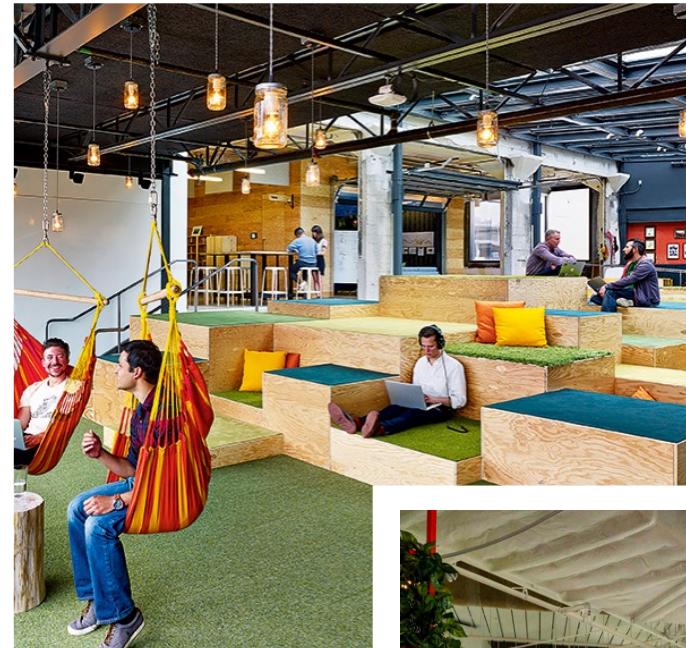
# AMÉLIORATIONS – UPGRADES



### Curb Appeal

Externe – Landscaping

Interne – Common areas

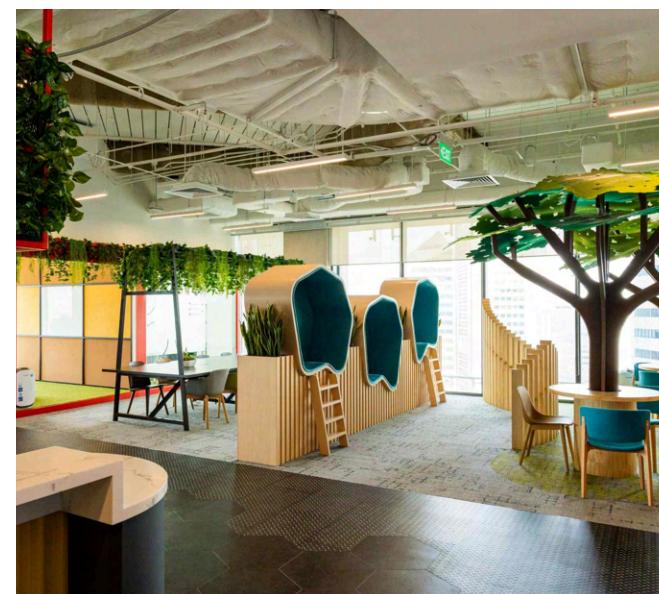


### Aires communes

Lumière

Plantes - living walls

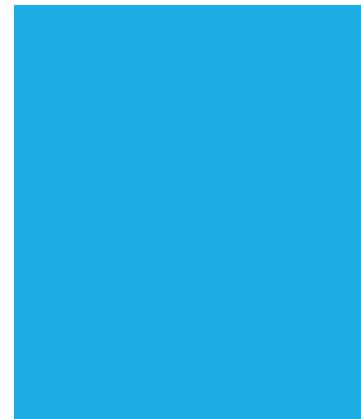
Auditorium



### Lounge

Mobilier

Meilleurs idées



### Amenities & Services additionnels

Gym

Food hall

Vélo storage

## Talking points Points de discussion

- We're not just checking boxes with added amenities -- it takes thoughtful design to create the objective
  - We're not designing play spaces, its not an amusement park, were trying to create more interesting workspace with a taste of play
- 
- Nous ne nous contentons pas de cocher des cases en ajoutant des commodités - il faut une conception réfléchie pour atteindre l'objectif.
  - Nous ne concevons pas des espaces de jeu, ce n'est pas un parc d'attractions, nous essayons de créer des espaces de travail plus intéressants avec un goût de jeu.



# Talking points Points de discussion

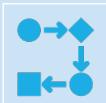
## DESIGNERS



Designers are the means of how we translate these goals into reality. / Les designers sont le moyen de traduire ces objectifs dans la réalité.



Good designers "get" the collaboration objective while poor designers only care about creating their "art" to show off their creations. /- Les bons designers "comptiennent" l'objectif de la collaboration, tandis que les mauvais designers ne se soucient que de créer leur "art" pour montrer leurs créations.

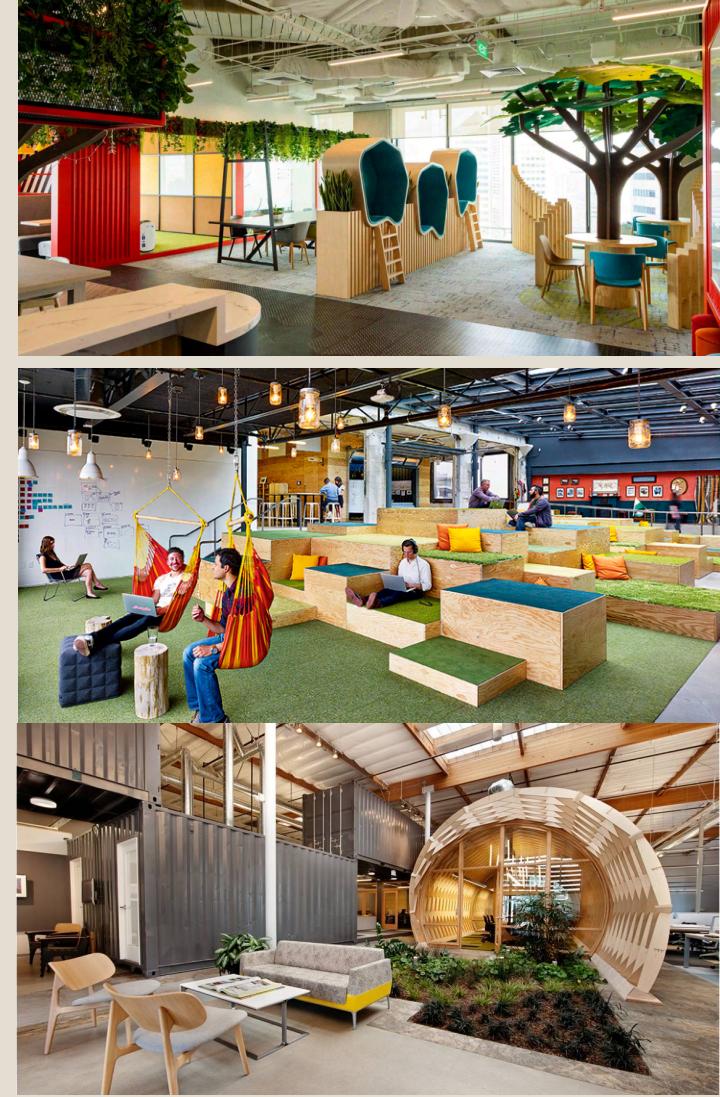


The collaboration of designers with executive suite and staff / La collaboration des designers avec la direction et le personnel

## Talking points Points de discussion

# AMÉLIORATIONS – UPGRADES

- The strategy is merging work with what is typically marketed as a vacation experience.
  - Productivity & performance objectives
- 
- La stratégie consiste à fusionner le travail avec ce qui est généralement commercialisé comme une expérience de vacances.
  - Objectifs de productivité et de performance



## Talking points Points de discussion



We are seducing the occupants back through experience. On one side are the companies and their Landlords, and on the other side are the employees/occupants who refuse to come back

Dans cette guerre, nous séduisons les occupants par l'expérience. D'un côté, il y a les entreprises et leurs propriétaires, et de l'autre, les employés/occupants qui refusent de revenir.

## Talking points Points de discussion

### FLOW – ENERGY - VIBE

We want employees to actually want to come back because it's better to work in our spaces than at home / Nous voulons que les employés aient envie de revenir parce qu'il est plus agréable de travailler dans nos espaces que chez soi.

They go home feeling more enriched than working from home / Ils rentrent chez eux en se sentant plus enrichis que s'ils travaillaient à domicile.

This may be a transition from some days at the office to more days as they “get” the new experience / Il peut s'agir d'une transition entre quelques jours au bureau et un plus grand nombre de jours, au fur et à mesure qu'ils "assimilent" la nouvelle expérience.

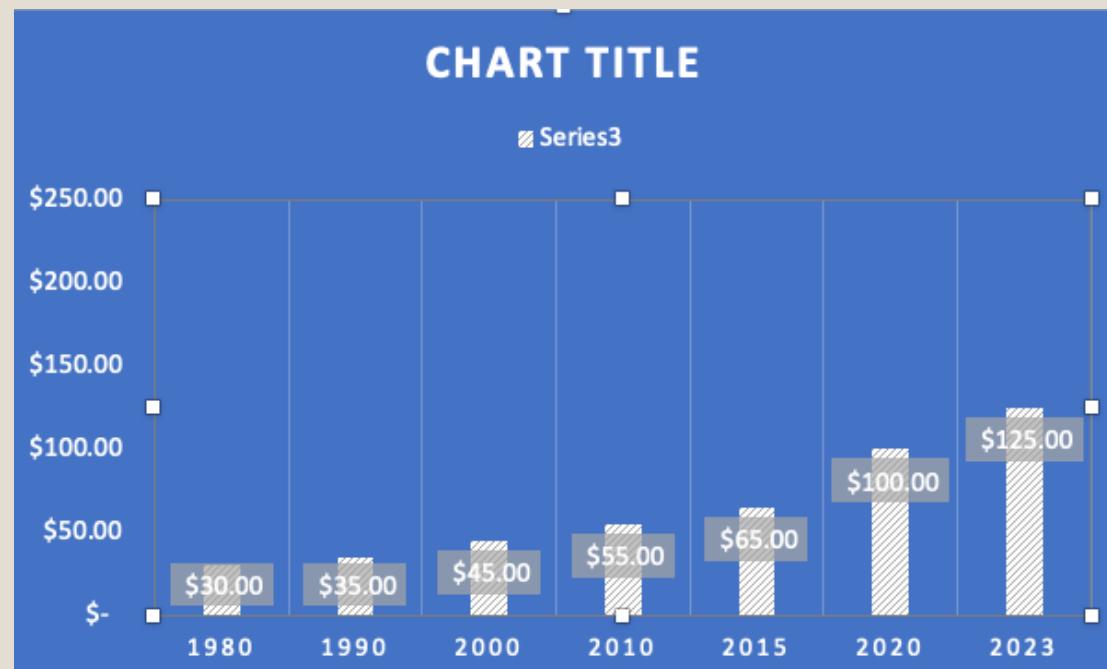


- Talking points
- Points de discussion

Tenants must consider Cost of Improvements as a Corporate Investment  
Les locataires doivent considérer le coût des améliorations comme un investissement d'entreprise

## Talking points Points de discussion

Build out cost (Turnkey) evolution  
Coût de construction (clé en main) évolution



Future Of The  
Workplace Your  
Opinion!

L'avenir Du  
Lieu De Travail :  
Votre Avis !

