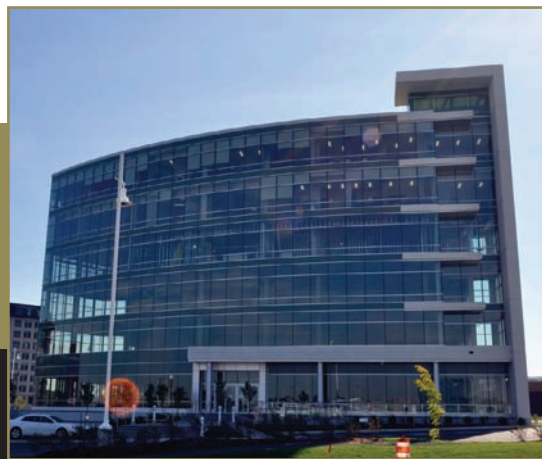


La nouvelle passerelle
d'affaires de l'Ouest-de-l'Île :

6500 Trans-Canada, à Pointe-Claire



L'inventaire des locaux à bureaux des municipalités de l'Ouest-de-l'Île de Montréal en compte la moitié moins que Saint-Laurent à côté.

En fait, la dernière fois qu'un immeuble de bureaux à locataires multiples a été bâti dans l'Ouest-de-l'Île, Internet n'était qu'un concept flou dans l'imagination d'Al Gore.

Pour la première fois en vingt ans, il y a un petit nouveau dans le « quartier » des bureaux de l'Ouest-de-l'Île, situé à l'angle du boulevard St. John et de la Transcanadienne.

Pour les milliers de navetteurs de Montréal qui ont vu la structure être érigée ces derniers mois, le 6500 Trans-Canada est difficile à rater. L'architecture audacieuse, la taille et l'échelle de l'immeuble en font un nouveau symbole qui traduit bien la réussite commerciale de l'Ouest-de-l'Île. Il permet aussi de mettre en valeur le quartier de bureaux de l'intersection St. John/Transcanadienne du centre d'affaires et de magasinage qu'est le centre-ville de l'Ouest-de-l'Île.

La tour de bureaux imposante faite de verre et d'un revêtement de granit blanc est le nouveau domicile du Groupe Investors ainsi que d'un nombre croissant de nouveaux et importants locataires de bureaux de l'Ouest-de-l'Île. Avec une surface au sol de plus de 18 milles pieds carrés, l'immeuble de catégorie A offre à la fois la grande dimension et une infrastructure de systèmes (ou épine dorsale) requises pour attirer de grandes entreprises en quête d'un espace vaste qui, traditionnellement, trouvaient « chaussure à leur pied » au centre-ville de Montréal ou à Saint-Laurent.

Le promoteur du 6500 Trans-Canada connaît bien la scène des bureaux des banlieues de Montréal. En fait, Triad est un investisseur et un promoteur actif sur la

The West Island's New
Business Gateway:

6500 Trans-Canada in Pointe-Claire

The inventory of office space in Montreal's West Island municipalities is less than half that of neighbouring Saint-Laurent.

In fact, the last time a multi-tenant office building was built in the West Island the world wide web was still just a vague concept in Al Gore's imagination.

For the first time in two decades there is a new kid on the West Island's office block - Located at the intersection of St. John's Boulevard and the Trans-Canada Highway.

For the thousands of Montréal commuters who have watched the structure take shape in recent months, 6500 Trans-Canada is hard to miss. The building's bold architecture, size and scale make it a fitting new symbol for West Island business success. It also underlines the St. John/Trans-Canada office node's downtown West Island credentials as the centre of both business and shopping in the region.

The impressive glass and white granite-clad office tower is the new home of the Investors Group, as well as a growing list of new and notable West Island office tenants. With an average floor size of over 18 thousand square feet the Class A office building offers both the size and the systems infrastructure (or backbone) that is necessary to attract larger corporate space users that have traditionally had to locate either downtown or in Saint-Laurent.

The developer of 6500 Trans-Canada is no stranger to Montréal's suburban office scene. In fact, Triad has been an active commercial real estate investor and developer locally for many decades, with a list

scène locale de l'immobilier commercial depuis plusieurs décennies, comptant une longue liste de réalisations dont la promotion du centre Ericsson dans Ville Mont-Royal au rond-point Décarie.

Triad a emprunté à nouveau la voie rapide de la promotion immobilière en banlieue par l'entremise du projet de prestige à usage mixte à l'angle du boulevard St. John's et de la Transcanadienne – à n'en pas douter, l'un des plus importants carrefours de l'Ouest-de-l'Île. Le plan de développement de l'ensemble du site comprend déjà la résidence Masterpiece Ouest-de-l'Île pour aînés et une propriété de commerces de détail/usage mixte qui abrite IGA, Pharmaprix ainsi qu'un étage de locaux à bureaux.

Compte tenu du fait que le 6500 Trans-Canada sera prêt à ouvrir ses portes à la fin de l'été, nous avons profité de l'occasion pour rencontrer Ben Cohen, le propriétaire de Triad Management Inc., pour discuter du premier nouvel immeuble de bureaux de catégorie A pour locataires multiples à être construit dans l'Ouest-de-l'Île ces vingt dernières années.

Espace Montréal : Les éléments de finition de qualité supérieure et l'ampleur du 6500 Trans-Canada témoignent clairement de votre degré de confiance à l'égard de l'avenir de l'Ouest-de-l'Île en matière d'affaires et de

of achievements that includes its development of the Ericsson office campus in the Town of Mt. Royal at the Decarie circle.

Triad has jumped back into the suburban development fast lane with a high profile mixed-use project at St. John's Blvd. and the Trans Canada Highway -- undoubtedly one of the West Island's most important crossroads. The overall development plan for the site already includes the Masterpiece West Island residence for seniors and a retail/mixed-use property that is home to IGA, Pharmaprix and one floor of office space.

With 6500 Trans-Canada ready to open its doors, we took the opportunity to meet with Ben Cohen, owner of Triad Management Inc, to discuss the first new Class A multi-tenant office building to be built in the West Island for two decades.

Espace Montréal: The top quality finishes and sheer scale of 6500 TransCanada is a clear statement of your confidence in the West Island's future for business and development. Beyond location, what is the key to a successful mixed-use development? How is it that the sum can sometimes add up to more than the parts?

Ben Cohen: I believe this is the fundamental key to all real estate development, after location obviously.

Put your ideas to one side and *LISTEN TO YOUR*

▷42

▷42



VOUS ÊTES À UN CARREFOUR IMMOBILIER!

Laissez-nous vous aider à prendre le bon chemin...



NOS SERVICES

- Représentation de locataires et d'acheteurs
- Vente, location et sous-location de propriétés (bureau/industriel)
- Vente d'investissement
- Négociation de bail
- Projet clés en main
- Développement immobilier

Téléphonez-nous
AUJOURD'HUI!

514 868-1215

DTZ Barnicke (Québec) Ltée, Agence immobilière

www.dtzbarnicke.com

développement. Mis à part l'emplacement, quel autre élément contribue largement au succès d'un développement d'usage mixte? Comment se fait-il que le tout peut parfois être plus grand que la somme de ses parties?

Ben Cohen : Je crois que cet élément est essentiel à tout développement immobilier (bien sûr, deuxième en importance après l'emplacement).

Mettez de côté vos idées et SOYEZ À L'ÉCOUTE DE VOS LOCATAIRES POTENTIELS. Vous les entendrez dire continuellement que de répondre à leurs besoins est aussi important sinon plus que le montant du loyer.

Espace Montréal : Comment réussissez-vous à aligner la vision ou le concept d'un nouveau développement avec les réalités financières de l'industrie immobilière d'aujourd'hui?

Ben Cohen : Trouver l'équilibre n'est pas nécessaire. Au moment de notre acquisition, en 2005, nous projections de construire une usine de capsulation (comprimés) avec des commerces de détails avoisinants. Le projet ne s'étant pas réalisé, nous avons dû ajuster notre façon de pensée en fonction de la réalité moderne des développements d'usage mixte.

Espace Montréal : Depuis toujours, les espaces de bureaux dans les banlieues de la région de Montréal sont témoins de très peu d'activité en fait de prélocation avant que la construction ne commence. Dans quelle mesure le 6500 Trans-Canada avait-il été préloqué avant la première pelletée de terre?

Ben Cohen : Nous n'avions qu'un peu plus de 30 % de locaux loués, mais discussions avec plusieurs locataires dont la majorité, à la fin, ont conclu la transaction.

Espace Montréal : Avez-vous été étonné du succès remporté par le programme de location du 6500 pendant les travaux de construction? Une grue est-elle un outil de marketing plus efficace qu'une affiche à louer?

Ben Cohen : Il n'y a aucun doute que la grue constitue la meilleure publicité qui soit d'un projet.

Nous étions ébahis de la réaction du marché, et nous sommes reconnaissants aux courtiers qui nous ont aidés. Lloyd Cooper et Erik Langburt de Cushman & Wakefield ont amené le premier locataire, Ray Massa du Groupe Investors, qui s'est attablé avec nous avec une liste de commandes. Nous nous devons de respecter les limites budgétaires de l'entreprise.

Espace Montréal : Quels types d'entreprises louent de l'espace et sont intéressées par la propriété présentement? Celles-ci diffèrent-elles de vos attentes initiales?

Ben Cohen : Nos locataires sont essentiellement des entreprises financières (Groupe Investors, Valeurs Immobilières TD, Rothenberg & Rothenberg Capital, Banque de Montréal) ainsi que STA Communications,

PROSPECTIVE TENANTS. What they will tell you again and again is that servicing their needs is as important if not more important than the rental rates.

Espace Montréal: How do you balance the vision or concept behind a new development with the financial realities of real estate today?

Ben Cohen: There is no balance to be had. Our first vision was to build an encapsulation (pill) plant with a small retail plaza adjacent when we bought in 2005. When that didn't happen we had to adapt our thinking to the modern reality of mixed use developments.

Espace Montréal: Traditionally, suburban office space in the Montréal region sees very little pre-leasing activity before actual construction begins. How much pre-leasing was in place when 6500 Trans-Canada broke ground?



M. Ben Cohen, Triad Group

Ben Cohen: We broke ground with just over 30% leased but were in talks with several tenants most of whom, in the end, completed the transactions.

Espace Montréal: Have you been surprised with the success of the leasing program at 6500 during construction? Is a crane a more effective marketing tool than a for lease sign?

Ben Cohen: There is no question that the crane is the most powerful ad for a project.

We were astonished with the reaction from the market and I have to give credit to the brokers who helped us. Lloyd Cooper and Erik Langburt from Cushman & Wakefield came in with the first tenant - Ray Massa from Investors Group, who came in and sat down with an order list - we just had to do it on their budget.

Espace Montréal: What types of company's are leasing space and showing interest in the property currently? Does this differ from your initial expectations?

Ben Cohen: We have a predominately financial

la Fondation Webster, les centres d'affaires Regus, le chef de file mondial des espaces de travail temporaires. L'ajout d'un JavaU et d'une succursale de la Banque de Montréal forme le cœur financier de l'Ouest-de-l'Île à l'intention des locataires.

On est loin du mail linéaire auquel je m'attendais!

Espace Montréal : La réalisation du centre Ericsson par Triad remonte à plus de dix ans. Quels sont les changements les plus importants à s'être produits au cours de cette période au chapitre des normes de construction d'immeubles de bureaux de catégorie A?

Ben Cohen : Pendant ces dix années nous ne sommes pas assis sur nos lauriers. Nous avons effectué le réaménagement de terrains contaminés de l'ancien site de la Montreal Locomotive Works situé à l'intersection des rues Dickson et Notre-Dame, où nous avons procédé à la décontamination de 1,4 million de pieds d'un terrain pollué où nous avons construit un nouveau parc industriel. En 2005, nous nous sommes tournés vers l'Ouest-de-l'Île avec l'idée de subdiviser et développer davantage le site, créant la nouvelle Place Triad/rue place de la Triade, la résidence de retraite Masterpiece, IGA, Pharmaprix, un centre de santé (avec yoga Bikram, pilates et école de ballet) et, en tout dernier lieu, notre joyau de l'Ouest-de-l'Île, le 6500 Trans-Canada ! •



mix in the property (Investors Group, TD Securities, Rothenberg & Rothenberg Capital, Bank of Montreal) as well as STA Communications, the Webster Foundation, and Regus Business Centers - the worldwide kings of temporary office space. The addition of JavaU to service the tenants as well as the Bank of Montreal branch come together to form the financial heart of the West Island.

It's a pretty far cry from the strip mall I thought was coming!

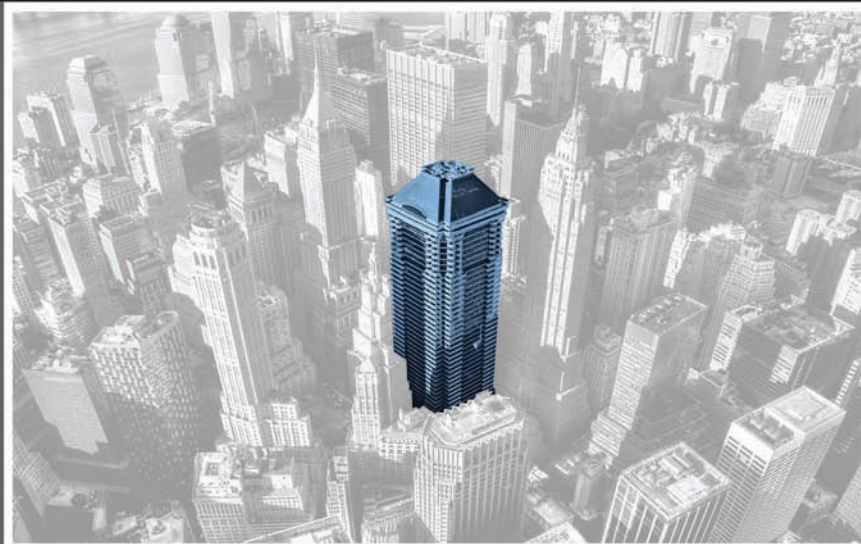
Espace Montréal : It has been over a decade since Triad finished the Ericsson campus. What are the most significant changes that have occurred over the past decade in Class A office construction standards?

Ben Cohen : It may have been a decade but we were hardly asleep.

We ventured into brownfield redevelopment with the former Montreal Locomotive site on Dickson at Notre Dame, where we decontaminated 1.4 million feet of polluted land and put up a new industrial park. In 2005 we turned our attention here in the west island with the subdivision and further development of the site, creating the new Place Triad/place de la Triade street, the Masterpiece Retirement living residence, IGA, Pharmaprix, a health center (with Bikram Yoga, Pilates and a ballet school) and finally, our gem of the West Island - 6500 Trans Canada ! •

Landmark

SERVICES DE GESTION • IMMOBILIER • ACTIFS • BAUX



ESPACES À LOUER SPACE FOR LEASE

BUREAU • OFFICE

Centre-Ville | Downtown
Laval | Anjou | Dorval
Vaudreuil | St-Laurent

COMMERCIAL • RETAIL

Westmount | Laval | Ottawa

INDUSTRIEL • INDUSTRIAL

Anjou | Pointe-Claire | Dorval
D.D.O. | Vaudreuil | St-Laurent

514.845.9113

landmarkproperties.ca

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE LANDMARK INC. - AGENCE IMMOBILIÈRE