

<b>ADDENDUM # 5</b>	<b>ADDENDA N° 5</b>
<b>Real Estate Management Services (Commercial and Land Portfolio)</b>	<b>Services de gestion des biens immobiliers (Portefeuille commercial et foncier)</b>
<b>NCC tender file # AL1428</b>	<b>Dossier de soumission de la CCN no. AL1428</b>
<b>25-Jul-13</b>	<b>2013/07/25</b>
<b>The following shall be read in conjunction with and shall form an integral part of the Tender / Proposal and Contract Documents:</b>	<b>Ce qui suit doit être interprété comme faisant partie intégrante de la proposition/appeal d'offres et des documents relatifs au contrat:</b>

<p>1. In RFP Section 4.12.1 the successful proponent will be liable for losses due to their errors associated with withholding and abatement of rent etc. Will NCC consider a limitation on this liability to be an amount not to exceed one month of rent?</p> <p><u>Answer:</u> The NCC will not consider a limitation on this liability.</p> <p>2. RFP Section 4.2 defines “Gross Basic Rent” and specifies that this will be the amount used to calculate management fees. Pricing schedules in Annex B are based on “Revenue”. Please clarify the difference between Gross Basic Rent and Revenue.</p> <p><u>Answer:</u> Annex B Fee Proposal (pricing schedule) has been amended to reflect “Gross Basic Rent” as per the attached document. Please disregard previous version. Definitions for Gross Revenue (Revenue) and Gross Basic Rent are included under Section 4.2 Terminology and Definitions.</p> <p>3. RFP Section 5.2 specifies insurance requirements.</p> <p>a. We notice that employee crime insurance is not listed. Will this be required and if so at what coverage limits?</p>	<p>1. Au point 4.12.1 de la DP, le promoteur retenu sera tenu responsable des pertes attribuables à ses erreurs connexes aux déductions et à la réduction du loyer, etc. La CCN peut-elle envisager une limite de cette responsabilité fixée à un montant ne dépassant pas un mois de loyer?</p> <p><u>Réponse :</u> La CCN ne peut envisager une limite de cette responsabilité.</p> <p>2. Le point 4.2 de la DP présente une définition du « loyer de base brut ». Il y est spécifié qu’il s’agira du montant utilisé pour calculer les honoraires de gestion. Les barèmes de prix figurant à l’annexe B sont fondés sur les « revenus ». Veuillez clarifier la distinction entre le loyer de base brut et les revenus.</p> <p><u>Réponse :</u> L’annexe B Propositions des prix (le barème de prix) à été modifié afin de correspondre au « loyer de base brut » selon le document ci-joint. Svp ignorez la version précédente. Les définitions des revenus bruts (chiffre d’affaires) et du loyer de base brut sont présentées au point 4.2 Terminologie et définitions.</p> <p>3. Le point 5.2 de la DP précise les exigences en matière d’assurance.</p> <p>a. Nous constatons que l’assurance contre les détournements par le personnel n’est pas mentionnée. Cette assurance sera t’elle requise et, dans l’affirmative, à quelles limites de protection?</p>
--	---

<b>ADDENDUM # 5</b>	<b>ADDENDA N° 5</b>
<b>Real Estate Management Services (Commercial and Land Portfolio)</b>	<b>Services de gestion des biens immobiliers (Portefeuille commercial et foncier)</b>
<b>NCC tender file # AL1428</b>	<b>Dossier de soumission de la CCN no. AL1428</b>
<b>25-Jul-13</b>	<b>2013/07/25</b>
<b>The following shall be read in conjunction with and shall form an integral part of the Tender / Proposal and Contract Documents:</b>	<b>Ce qui suit doit être interprété comme faisant partie intégrante de la proposition/appeal d'offres et des documents relatifs au contrat:</b>

<p><u>Answer:</u> Section 5.2 is amended to include:</p> <p><b>Comprehensive Crime Insurance</b> Coverages, Limits and Deductibles:</p> <p>(1) Employee Dishonesty Coverage - Form A Including Third Party Liability Rider Limit of Liability: \$2,000,000 per occurrence Deductible Amount: \$5,000</p> <p>(2) Loss Inside the Premises Coverage Limit of Liability: \$7,500 Deductible Amount: \$2,500</p> <p>(3) Loss Outside the Premises Coverage Limit of Liability: \$7,500 Deductible Amount: \$2,500</p> <p>(4) Money Order and Counterfeit Paper Currency Coverage Limit of Liability: \$25,000 per occurrence Deductible Amount: \$2,500</p> <p>(5) Depositors Forgery Coverage Limit of Liability: \$1,500,000 Deductible Amount: \$2,500</p> <p>(6) Computer Fraud Coverage Limit of Liability: \$2,000,000 per occurrence Deductible Amount: \$5,000</p> <p>b. Property Manager's Errors and Omissions coverage limit is specified to be \$5M which is significantly higher than industry norms. Would a \$2M limit be acceptable?</p> <p><u>Answer:</u> Yes, a \$2M limit would be acceptable to</p>	<p><u>Réponse :</u> Le point 5.2 est modifié afin d'ajouter ce qui suit.</p> <p><b>Assurance vol et détournements combinée</b> Couvertures, limites et franchises :</p> <p>(1) Couverture des détournements par le personnel – Formulaire A Y compris l'assurance de responsabilité civile Limite de garantie : 2 000 000 \$ par occurrence Franchise : 5 000 \$</p> <p>(2) Couverture des pertes à l'intérieur des locaux Limite de garantie : 7 500 \$ Franchise : 2 500 \$</p> <p>(3) Couverture des pertes à l'extérieur des locaux Limite de garantie : 7 500 \$ Franchise : 2 500 \$</p> <p>(4) Couverture des mandats et du papier-monnaie contrefait Limite de garantie : 25 000 \$ par occurrence Franchise : 2 500 \$</p> <p>(5) Couverture des contrefaçons préjudiciables aux déposants Limite de garantie : 1 500 000 \$ Franchise : 2 500 \$</p> <p>(6) Couverture de fraude informatique Limite de garantie : 2 000 000 \$ par occurrence Franchise : 5 000 \$</p> <p>b. Il est précisé que la limite de couverture des erreurs et omissions du gestionnaire immobilier doit être fixée à 5 M\$, ce qui est passablement plus élevé que la norme industrielle. Une limite de 2 M\$ serait-elle acceptable?</p> <p><u>Réponse :</u> Oui, une limite de 2 M\$ serait acceptable</p>
---	--

<b>ADDENDUM # 5</b>	<b>ADDENDA N° 5</b>
<b>Real Estate Management Services (Commercial and Land Portfolio)</b>	<b>Services de gestion des biens immobiliers (Portefeuille commercial et foncier)</b>
<b>NCC tender file # AL1428</b>	<b>Dossier de soumission de la CCN no. AL1428</b>
<b>25-Jul-13</b>	<b>2013/07/25</b>
<b>The following shall be read in conjunction with and shall form an integral part of the Tender / Proposal and Contract Documents:</b>	<b>Ce qui suit doit être interprété comme faisant partie intégrante de la proposition/appeal d'offres et des documents relatifs au contrat:</b>

<p>the NCC.</p> <p>4. RFP Section 5.8.3 describes items included in the Management Fee.</p> <p>a) It is specified that the Salaries of two (Commercial) / three (Residential) positions will be allowed as an operating expense. Will employers costs associated with contributions to CPP, EI, EHT, WSIB and benefits for these positions also be allowed as an operating expense?</p> <p><u>Answer:</u> Yes employers' costs associated with contributions to CPP, EI, EHT WSIB and benefits for these positions will be allowed as an operating expense to a maximum of \$150,000 for two positions as described in the Request for Proposals.</p> <p>b) Transition costs and other one-time costs are to be included in the management fee. The pricing schedules in Annex B do not allow these costs to be recovered in the first year of the contract. Is it the intent that these costs be recovered over the term of the contract? Would the NCC consider allowing proponents to provide separate pricing for each year of the term?</p> <p><u>Answer:</u> No the NCC would not consider allowing proponents to provide separate pricing for each</p>	<p>pour la CCN.</p> <p>4. Le point 5.8.3 de la DP expose les éléments inclus dans les frais de gestion.</p> <p>a) Il est précisé que les salaires de deux (commercial) ou trois (résidentiel) postes seront admissibles comme frais administratifs. Les coûts à supporter par l'employeur qui sont associés aux cotisations au Régime de pensions du Canada (RPC), à l'assurance-emploi (AE), à l'impôt-santé des employeurs (ISE) et à la Commission de la sécurité professionnelle et à l'assurance contre les accidents du travail (CSPAAT) ainsi qu'aux avantages sociaux de ces postes seront-ils également admissibles comme frais administratifs?</p> <p><u>Réponse :</u> Oui, les coûts à supporter par l'employeur qui sont associés aux cotisations au RPC, à l'AE, à l'ISE et à la CSPAAT ainsi qu'aux avantages sociaux de ces postes seront admissibles comme frais administratifs jusqu'à concurrence de 150 000 \$ pour deux postes, comme il est indiqué dans la demande de propositions.</p> <p>b) Les coûts de transition et autres coûts non récurrents doivent être inclus dans les frais de gestion. Dans les barèmes de prix présentés à l'annexe B, ces coûts ne sont pas admissibles au recouvrement au cours de la première année du contrat. Le recouvrement de ces coûts est-il prévu pendant la durée du contrat? La CCN pourrait-elle envisagé d'autoriser les promoteurs à présenter une tarification distincte pour chaque année de la période de contrat?</p> <p><u>Réponse :</u> Non, la CCN ne pourrait pas envisager d'autoriser les promoteurs à présenter une</p>
---	--

<b>ADDENDUM # 5</b>	<b>ADDENDA N° 5</b>
<b>Real Estate Management Services (Commercial and Land Portfolio)</b>	<b>Services de gestion des biens immobiliers (Portefeuille commercial et foncier)</b>
<b>NCC tender file # AL1428</b>	<b>Dossier de soumission de la CCN no. AL1428</b>
<b>25-Jul-13</b>	<b>2013/07/25</b>
<b>The following shall be read in conjunction with and shall form an integral part of the Tender / Proposal and Contract Documents:</b>	<b>Ce qui suit doit être interprété comme faisant partie intégrante de la proposition/appeal d'offres et des documents relatifs au contrat:</b>

<p>year of the term, transition costs are to be recovered over the term of the Contract.</p> <p>c) Lease Abstracts are described; however, there is no further reference in the Annex A Scope of Work or reporting of these abstracts. Will the successful proponent be expected to update and report lease abstracts and have this information built into their corporate information systems?</p> <p><u>Answer:</u> The Successful Bidder will be expected to update and report on new or changed lease abstracts. This information will be retained by the Successful Bidder in their corporate information systems.</p> <p>5. RFP Section 5.11 outlines a 10% fee holdback which will be released based on meeting the KPI thresholds in Annex A, Appendix A. The monthly fee will be the sum of Property, Leasing and Project Management. If, for example, the successful proponent attains KPI scores above the Green threshold for Project Management and below the Green threshold for the other measurements, will the entire holdback amount be affected or will the portion of the fees for Project Management be released and only the portion for the other areas be affected?</p> <p><u>Answer:</u> No the entire holdback amount would not be affected; only the holdback for those areas where the Successful Bidder has not met their KPI target will be affected.</p>	<p>tarification distincte pour chaque année de la période de contrat, les coûts de transition doivent être recouverts pendant la durée du contrat.</p> <p>c) Des relevés de baux sont exposés. Cependant, il n'en est plus fait mention à l'annexe A, Énoncé des travaux, et il n'est pas fait mention non plus de rapports à cet égard. Le promoteur retenu devra-t-il mettre à jour les relevés des baux, en faire rapport et les incorporer à son système d'information intégrée?</p> <p><u>Réponse:</u> Le promoteur retenu sera tenu de mettre à jour les relevés de baux nouveaux ou modifiés et d'en faire rapport. Il devra conserver ces renseignements dans son système d'information intégrée.</p> <p>5. Le point 5.11 de la DP prévoit une déduction de 10 %, qui sera accordée en fonction des seuils des indicateurs de rendement clés (IRC) précisés à l'appendice A de l'annexe A. Le forfait mensuel correspondra à la somme des frais de gestion immobilière, de location et de gestion de projet. Si, par exemple, le promoteur retenu obtient des IRC supérieurs au seuil écologique pour la gestion de projet et inférieurs au seuil écologique pour les autres évaluations, le montant de la déduction sera-t-il touché dans son ensemble, ou bien la partie des frais qui s'applique à la gestion de projet sera-t-elle allouée, alors que les montants applicables aux autres secteurs seront touchés?</p> <p><u>Réponse :</u> Non, le montant de la déduction ne sera pas touché dans son ensemble. Seule la déduction visant les secteurs où le promoteur retenu n'aura pas atteint les cibles de ses IRC seront touchés.</p>
---	---

<b>ADDENDUM # 5</b>	<b>ADDENDA N° 5</b>
<b>Real Estate Management Services (Commercial and Land Portfolio)</b>	<b>Services de gestion des biens immobiliers (Portefeuille commercial et foncier)</b>
<b>NCC tender file # AL1428</b>	<b>Dossier de soumission de la CCN no. AL1428</b>
<b>25-Jul-13</b>	<b>2013/07/25</b>
<b>The following shall be read in conjunction with and shall form an integral part of the Tender / Proposal and Contract Documents:</b>	<b>Ce qui suit doit être interprété comme faisant partie intégrante de la proposition/appeal d'offres et des documents relatifs au contrat:</b>

<p>6. Annex A Section 3.5.5 describes detailed tracking and reporting of preventive and demand maintenance. Is it the intent that the successful bidder purchases and implements a Computerized Maintenance Management System in order to meet this requirement?</p> <p><u>Answer:</u> Yes it is expected that the Successful Bidder utilizes a Computerized Maintenance Management System in order to meet this requirement.</p> <p>7. Annex A Section 3.2 describes Annual Building Reviews including assessment of heritage, environmental and Long Term Capital Management (LCM) items.</p> <p>a) Please confirm the sources of information that will be made available to meet the heritage and environmental reporting requirements.</p> <p><u>Answer:</u> It is expected that the Successful Bidder will have knowledge of applicable heritage and environmental regulations and manage the assets accordingly. NCC will provide initial information, related to the LCM items, during the initial transition and the Successful Bidder will be responsible for updating and managing this aspect throughout the term of the contract.</p> <p>b) Please confirm whether NCC will have any direct role in performing LCM inspections or if the successful proponent will be conducting all such inspections and assessment of capital work</p>	<p>6. À l'annexe A, le point 3.5.5 expose en détail le suivi et le compte rendu de l'entretien préventif et de la demande d'entretien. Est-il prévu que le soumissionnaire retenu doive acheter et exploiter un système informatisé de gestion de l'entretien afin de répondre à cette exigence?</p> <p><u>Réponse :</u> Oui, il est prévu que le soumissionnaire retenu doive utiliser et exploiter un système informatisé de gestion de l'entretien afin de répondre à cette exigence.</p> <p>7. Le point 3.2 de l'annexe A précise les examens immobiliers annuels, notamment l'évaluation du patrimoine, de l'environnement et de la gestion à long terme des immobilisations.</p> <p>a) Veuillez confirmer les sources d'information qui seront mises à la disposition du promoteur afin de satisfaire aux exigences en matière de patrimoine et d'environnement.</p> <p><u>Réponse :</u> Il est prévu que le soumissionnaire retenu devra connaître la réglementation applicable au patrimoine et à l'environnement et gérer les biens en conséquence. La CCN fournira les premiers renseignements concernant la gestion à long terme des immobilisations au cours de la période initiale de transition, et le soumissionnaire retenu sera responsable de la mise à jour et de la gestion de cet aspect pendant toute la durée du contrat.</p> <p>b) Veuillez confirmer si la CCN jouera directement un rôle dans les inspections relatives à la gestion à long terme des immobilisations, ou si le promoteur retenu procédera à ces inspections et à l'évaluation</p>
--	--

<b>ADDENDUM # 5</b>	<b>ADDENDA N° 5</b>
<b>Real Estate Management Services (Commercial and Land Portfolio)</b>	<b>Services de gestion des biens immobiliers (Portefeuille commercial et foncier)</b>
<b>NCC tender file # AL1428</b>	<b>Dossier de soumission de la CCN no. AL1428</b>
<b>25-Jul-13</b>	<b>2013/07/25</b>
<b>The following shall be read in conjunction with and shall form an integral part of the Tender / Proposal and Contract Documents:</b>	<b>Ce qui suit doit être interprété comme faisant partie intégrante de la proposition/appeal d'offres et des documents relatifs au contrat:</b>

<p>requirements.</p> <p><u>Answer:</u> The NCC will play an oversight role in this respect. The Successful Bidder will be responsible for conducting all inspections and assessment of capital work requirements.</p> <p>c) Please confirm that the successful proponent will be given on-line access to the NCC information systems in order to update all LCM inspection data.</p> <p><u>Answer:</u> The NCC will grant on-line access to the NCC information systems to the Successful Bidder.</p> <p>8. Annex A Section 3.3.7 specifies 30 and 60 minute on-site response times. Given the geographic diversity of the portfolio and access challenges for certain properties will this requirement be modified for situations where this response requirement is not feasible?</p> <p><u>Answer:</u> The times of 30 and 60 minutes specified in Annex A Section 3.3.7 are for emergency and urgent requests ONLY and will remain as is.</p> <p>9. Annex A Section 3.5.1 requires the successful proponent to verify the equipment inventory prior to April 1, 2014. Will this verification require a site visit to each property and, if so, are the costs associated with these site visits to be included as part of the successful</p>	<p>des exigences applicables aux travaux d'immobilisations.</p> <p><u>Réponse :</u> La CCN jouera un rôle de surveillance à cet égard. Le soumissionnaire retenu sera responsable de la conduite de toutes les inspections et de l'évaluation des exigences applicables aux travaux d'immobilisations.</p> <p>c) Veuillez confirmer que le promoteur retenu se verra accorder l'accès en ligne aux systèmes d'information de la CCN pour mettre à jour toutes les données des inspections relatives à la gestion à long terme des immobilisations.</p> <p><u>Réponse :</u> La CCN accordera au soumissionnaire retenu l'accès en ligne à ses systèmes d'information.</p> <p>8. Le point 3.3.7 de l'annexe A fait précisément allusion à des délais d'intervention sur place de 30 et de 60 minutes. Compte tenu de la diversité géographique du portefeuille et des difficultés d'accès dans le cas de certaines propriétés, cette exigence sera-t-elle modifiée dans les cas où ces délais ne seront pas réalisables?</p> <p><u>Réponse :</u> Les délais de 30 et de 60 minutes qui sont précisés au point 3.3.7 de l'annexe A ne concernent QUE les cas d'urgence et demeureront inchangés.</p> <p>9. Le point 3.5.1 de l'annexe A exige que le promoteur retenu vérifie l'inventaire du matériel avant le 1er avril 2014. Cette vérification exigera-t-elle une visite sur place de chaque propriété et, dans l'affirmative, les coûts associés à ces visites sur place seront-ils inclus dans le cadre</p>
---	--

<b>ADDENDUM # 5</b>	<b>ADDENDA N° 5</b>
<b>Real Estate Management Services (Commercial and Land Portfolio)</b>	<b>Services de gestion des biens immobiliers (Portefeuille commercial et foncier)</b>
<b>NCC tender file # AL1428</b>	<b>Dossier de soumission de la CCN no. AL1428</b>
<b>25-Jul-13</b>	<b>2013/07/25</b>
<b>The following shall be read in conjunction with and shall form an integral part of the Tender / Proposal and Contract Documents:</b>	<b>Ce qui suit doit être interprété comme faisant partie intégrante de la proposition/appeal d'offres et des documents relatifs au contrat:</b>

<p>proponent's transition costs?</p> <p><u>Answer:</u> It is expected that the Successful Bidder will validate the equipment list during the transition period. The costs can be included as transition costs.</p> <p>10. Annex B Pricing Schedules a. The schedules do not allow for variable pricing in each year of the term and, as such, does not allow the bidders to recover their one-time and transition costs during the first year. Would the NCC consider allowing proponents to provide pricing for each year of the term?</p> <p><u>Answer:</u> The NCC will not consider pricing for each year. It is the responsibility of the Successful Bidder to recover their transition costs over the term of the contract.</p> <p>b. Schedule 2 – outlines fees for leasing. Are the revenue dollar amounts intended to reflect one-year of “Gross Basic Rent” for each category? Normal industry practice is to charge a certain percentage of rent for the first year of a lease and a lower amount for each subsequent year – without knowing the term of the lease it is difficult to calculate the fee amount. For example, if the leasing fee was 8% for the first year and 5% for each subsequent year, a 10 year lease will result in greater fees than a 5 year lease. What lease term should be assumed for each lease category?</p>	<p>des coûts de transition du promoteur retenu?</p> <p><u>Réponse :</u> Il est prévu que le soumissionnaire retenu doit valider la liste du matériel au cours de la période de transition. Les coûts peuvent être inclus à titre de coûts de transition.</p> <p>10. Annexe B, Barèmes de prix a. Les barèmes ne permettent pas la variabilité des prix au cours de chacune des années du contrat et, à ce titre, ne permettent pas aux soumissionnaires de recouvrer leurs coûts de transition et leurs coûts non récurrents au cours de la première année. La CCN pourrait-elle envisagé d'autoriser les promoteurs à présenter une tarification pour chaque année du contrat?</p> <p><u>Réponse :</u> La CCN n'envisagera pas une tarification pour chaque année. Il incombe au soumissionnaire retenu de recouvrer ses coûts de transition pendant la durée du contrat.</p> <p>b. L'appendice 2 présente les frais de location. Les montants en dollars des revenus doivent-ils correspondre au « loyer de base brut » d'une année pour chacune des catégories? La pratique habituelle de l'industrie consiste à facturer un certain pourcentage du loyer pendant la première année d'un bail et un montant moins élevé pour chacune des années subséquentes. Il est difficile de calculer le montant des frais sans connaître la durée du bail. Par exemple, si les frais de location étaient de 8 % pendant la première année et de 5 % pour chacune des années subséquentes, un bail de dix ans occasionnerait des frais plus élevés qu'un bail de cinq ans. Quelle durée de bail doit-on présumer pour chacune des catégories de bail?</p>
---	---

<b>ADDENDUM # 5</b>	<b>ADDENDA N° 5</b>
<b>Real Estate Management Services (Commercial and Land Portfolio)</b>	<b>Services de gestion des biens immobiliers (Portefeuille commercial et foncier)</b>
<b>NCC tender file # AL1428</b>	<b>Dossier de soumission de la CCN no. AL1428</b>
<b>25-Jul-13</b>	<b>2013/07/25</b>
<b>The following shall be read in conjunction with and shall form an integral part of the Tender / Proposal and Contract Documents:</b>	<b>Ce qui suit doit être interprété comme faisant partie intégrante de la proposition/appeal d'offres et des documents relatifs au contrat:</b>

<p><u>Answer:</u> The Lease term that should be assumed is five (5) years.</p> <p>d. On the Summary Pricing Table what amounts should be included from Schedule 1?</p> <p><u>Answer:</u> The Bidder should tabulate all of the amounts from Schedules 1, 2 and 3 into the Summary Pricing Table.</p> <p>11. The following companies attended the Bidder's Conference and Open House held on June 25<sup>th</sup>, 2013</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiree</li> <li>• The Regional Group</li> <li>• Inside Edge Properties</li> <li>• Westcliff</li> <li>• Raymond Chabot Grant Thornton</li> </ul> <p>12. Annex A – Schedule B and C The Successful Bidder will be provided with these lists during the transition period.</p>	<p><u>Réponse :</u> On doit présumer une durée de bail de cinq (5) ans.</p> <p>d. Dans le tableau récapitulatif de la tarification, quels montants de l'appendice 1 devraient être inclus?</p> <p><u>Réponse :</u> Le soumissionnaire devrait calculer tous les montants des appendices 1, 2 et 3 dans le tableau récapitulatif de la tarification.</p> <p>11. Les sociétés suivantes ont assisté à la conférence des soumissionnaires et à la journée portes ouvertes qui ont eu lieu le 25 juin 2013 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiree</li> <li>• The Regional Group</li> <li>• Inside Edge Properties</li> <li>• Westcliff</li> <li>• Raymond Chabot Grant Thornton</li> </ul> <p>12. Annexe A – Appendices B et C Le soumissionnaire retenu se verra fournir ces listes au cours de la période de transition.</p>
--	--

Allan Lapensée, Sr. Contract Officer / Agent principal aux contrats  
 Procurement Services / Services d'approvisionnement  
 National Capital Commission / Commission de la capitale nationale  
 (613) 239-5678 ext / poste 5051  
[allan.lapensee@ncc-ccn.ca](mailto:allan.lapensee@ncc-ccn.ca)



## Annex B - Fee Proposal (revised by addendum 5)

The Fee Proposal is comprised of the Property Management Services Fee, Lease Management Fee, Project Delivery and Management Services Fee and Optional Services Fees, as well as the allowable pass-through costs for Property Management Services, Lease Management Services, Project Delivery and Management Services and Optional Services as per the Milestone Payment Schedule as detailed herein. All fees are in Canadian dollars, Goods and Services Tax, Ontario Harmonized Sales Tax and Provincial Sales Tax extra, if applicable.

This completed Fee Proposal will become part of the Annex F, Basis of Payment, upon award to the Successful Bidder.

<b>Pricing Schedule 1 – Property Management Services Fee</b>						
Fiscal Year	Firm All-Inclusive Fixed Management Fee Excluding Head Leases and Land		Total \$	Fixed Management Fee For Head Lease and Land only		Total \$
2014/15	%	Estimated Gross Basic Rent \$7,000,000.00		%	Estimated Gross Basic Rent \$2,000,000.00	

<b>Pricing Schedule 2</b>				
<b>Leasing Transactional Fee</b>				
Quoted Firm All-Inclusive Fixed Management Fee				
Leasing Services	Transactional Value	Percentage %	Total \$ Fees	
Commercial (Excluding Multi- Residential)	\$1,250,000			
Land Leases	\$150,000			
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>\$1,400,000</b>			
<b>Renewal Transactional Fee</b>				
Renewal Services	Transactional Value	Percentage %	Total \$ Fees	
Commercial (Excluding Multi- Residential)	\$2,500,000			
Land Leases	\$600,000			
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>\$3,100,000</b>			
<b>TOTAL for all LMS Fees</b>	<b>\$4,500,000</b>			

<b>Pricing Schedule 3 – Project Delivery and Management Services Fee</b>				
Fiscal Year	OPERATING CAPITAL	Quoted Firm All-Inclusive Project Delivery and Management Services Fee (%)	Estimated Project Volume	Total \$
2014/15	OPERATING	%	\$100,000	
	CAPITAL	%	\$789,000	
<b>TOTAL</b>				

<b>Summary Pricing Table</b>	
Total Evaluated Price (HST Excluded)	

The Bidder must provide a fee/cost for Optional Services. These fees/costs will not be used in the evaluation process.

Service	Criteria	Proposed Fee or Approach
Asset Management Plans	Cost per Plan	
Redevelopment Project	All-Inclusive Percentage Fee	
Addition of Buildings/Land	All-Inclusive Percentage Fee	
Threat and Risk Assessment	Cost per Assessment	
Addition of Grounds Maintenance	Mark up on Operating Costs/if any	
Tenant Service Work	All-Inclusive Percentage Fee	
Shared Incentive Program		

## Annexe B – Proposition des frais (révisé par addenda no. 5)

La proposition des frais comprend les frais des services de gestion immobilière, les frais de gestion des baux, les frais des services d'exécution et de gestion de projets, et les frais de services facultatifs, ainsi que les frais administratifs admissibles pour les services de gestion immobilière, les services de gestion des baux, les services d'exécution et de gestion de projets et les services facultatifs conformément au calendrier des paiements jalonnés décrit aux présentes. Tous les frais sont en dollars canadiens, la taxe sur les produits et services, la taxe de vente harmonisée de l'Ontario et la taxe de vente provinciale en sus, le cas échéant.

Une fois remplie, cette Proposition des frais fera partie de l'annexe F, Base de paiement, au moment de l'attribution du contrat au soumissionnaire retenu.

<b>Barème des prix 1 – Frais des services de gestion immobilière</b>						
Exercice	Frais de gestion fixes tout compris fermes Excluant les baux principaux et les biens-fonds		Total \$	Frais de gestion fixes pour les baux principaux et les biens-fonds seulement		Total \$
2014/15	%	Loyer de base brut estimé \$7,000,000.00		%	Loyer de base brut estimé \$2,000,000.00	

<b>Barème des prix 2 – Frais de location transactionnels</b>			
Services de location	Valeur transactionnelle	Pourcentage %	Total des frais \$
Baux commerciaux et d'habitation	1 250 000\$		
Baux fonciers	150 000\$		
SOUS-TOTAL	1 400 000		
Services de renouvellement	Valeur transactionnelle	Pourcentage %	Total des frais \$
Baux commerciaux (seulement)	2 500 000\$		
Baux fonciers	600 000\$		
SOUS-TOTAL	3 100 000\$		
<b>TOTAL pour tous les frais de SGB</b>	<b>4 500 000\$</b>		

<b>Barème des prix 3 – Frais des services d'exécution et de gestion de projets</b>				
Exercice		Frais des services d'exécution et de gestion de projets proposés fermes, tout compris (%)	Volume estimé du projet \$	Total \$
2014-2015	FONCTIONNEMENT	%	\$100,000	
	IMMOBILISATIONS	%	\$789,000	
<b>TOTAL</b>				

<b>Tableau récapitulatif des prix</b>	
Prix total évalué (excluant la TVH)	

Le soumissionnaire doit fournir des frais ou des coûts pour les services facultatifs. Ces frais ou ces coûts ne seront pas utilisés dans le processus d'évaluation.

<b>Service</b>	<b>Critères</b>	<b>Frais ou approche proposés</b>
Plans de gestion des biens	Coût par plan	
Projet de réaménagement	Frais proportionnels tout compris	
Ajout d'immeubles ou de biens-fonds	Frais proportionnels tout compris	
Évaluation des menaces et des risques	Coût par évaluation	
Ajout d'entretien des terrains	Majoration des coûts de fonctionnement, s'il y a lieu	
Travaux demandés par les locataires	Frais proportionnels tout compris	
Programme d'encouragement fiscal partagé		