

# Negotiated Invitation to Bid

## Addendum #4

### Old Port of Montreal: Hangar 16 Attraction Development and Emphyteusis Agreement September 12, 2022

#### Update to Section 3.1 ITB Tentative Timetable

The following is a summary of the key dates in the ITB process. (Le français suit.)

EVENT	Original Timeline	Proposed Timeline (Sep 9)
<b>FIRST PHASE</b>		
<b>Deadline for Questions (see Section 3.6.1 (Submission))</b>	August 17, 2022, 2:00 PM ET	November 18, 2022, 2:00 PM ET
Addenda Deadline (see Section 3.6.3 (Issued Addenda))	19-Aug-22	23-Nov-22
<b>ITB Submission Deadline</b>	<b>August 31, 2022, 2:00 PM ET</b>	<b>December 15, 2022, 2:00 PM ET</b>
Mandatory Bid Presentation (see Section 3.7.3 (Bid Presentation))	Weeks of September 19 to 26, 2022  Bid Coordinator will confirm time slot via email to each registrant	Weeks of January 9 and 16, 2023  Bid Coordinator will confirm time slot via email to each registrant
<b>SECOND PHASE (IF INVITED)</b>		
Invitation to Shortlisted Bidders regarding registration for Concurrent Negotiation sessions (see Section 4.4 (Concurrent Negotiations))	13-Oct-22	03-Feb-23
Concurrent Negotiation Sessions	October 14 – December 9, 2022	February 6, 2023 - March 31, 2023
Best and Final ITB Submission Deadline	Week of December 19, 2022	Week of April 10, 2023
<b>FINALIZING THE AGREEMENT</b>		
Invitation to Preferred Bidder to Finalize and Sign Agreement	Jan-23	April / May 2023

## Questions & Answers

The following is a summary of additional questions and answers regarding the ITB process. (Le français suit.)

1. Is OPMC willing to invest in either the demolition or refurbishment of the Hangar 16 building (e.g. removing the second floor)?
  - ❖ OPMC's intent is to lease the premises and allow the Bidder to undertake whatever work is required. All submissions will be subject to a Financial Proposal and Risk Assessment (Section 2, pg. 35-37 of the ITB), which includes "the proposed financial terms, including annual base royalty fee, participatory percentage royalty fee, deposit amount you are prepared to pay upon execution of the Agreement to be credited toward annual rent when due, and proposed term." If the bidder requires a certain level of investment by OPMC, any such investment or financial arrangement required must be clearly identified, and this investment will be evaluated as an upfront deduction within the Net Present Value ("NPV") analysis.
2. Will OPMC cover costs of moving the electrical room or maintaining it in its current position (if the building is not demolished)?
  - ❖ Please refer to the ITB, section 2, p. 12. "The existing electrical room could be maintained in the same location or relocated at the Preferred Bidder's option and expense." As discussed in the previous question, if the bidder requires a certain level of investment by OPMC, any such investment or financial arrangement required must be specified to be evaluated accordingly.
3. Does OPMC have confirmation from the City of Montreal regarding the potential demolition of Hangar 16 (e.g. will they object to demolishing a heritage building), and will the City provide proper construction and occupation permits?
  - ❖ Please refer to ITB, section 2, p.12. "The City of Montreal zoning permits the development of a building or structure for commercial, community facility, or other entertainment uses; Bidders are responsible for consulting the By-laws of the City of Montreal during their due diligence."
4. Would OPMC consider waiving rent for the proponent as an incentive for the first few years until visitation levels become more consistent year-round?
  - ❖ Please refer to criterion 2.1 of the Bid Evaluation . p. 35. OPMC asks the Bidders to determine the Annual Base Royalty Fee and the proposed commencement payment date.
5. Will parking rates be adjusted more significantly in the winter, in order to encourage domestic visitation?
  - ❖ Parking rates are variable depending on the day of the week and the period of the year (summer vs. winter) at the discretion of OPMC. OPMC will continue to manage their rate policy depending on both demand and competition. Currently the winter rates are not flat, but based on duration of the visit. Please visit the OPMC website to see current rates (subject to change) : [Plan your visit | Old Port of Montreal \(olportofmontreal.com\)](http://Plan.your.visit|Old.Port.of.Montreal(olportofmontreal.com))

## Mise à jour de la section 3.1 Échéancier provisoire de la IAS

Voici un résumé des principales dates du processus de IAS :

ACTIVITÉ	Échéancier initial	nouvel échéancier (9 septembre)
<b>PREMIÈRE PHASE</b>		
Date limite pour les questions (voir la section 3.6.1 - Envoi de questions)	17 août 2022, 14 h HE	18 novembre 2022, 14 h HE
Date limite des addendas (voir la section 3.6.3 - Addendas publiés)	19 août 2022	23 novembre 2022
<b>Date limite de dépôt des soumissions</b>	<b>31 août 2022, 14 h HE</b>	<b>15 décembre 2022, 14 h HE</b>
	Semaines du 19 et du 26 septembre 2022	Semaines du 9 et du 16 janvier 2023
Présentation orale obligatoire (voir la section 3.7.3 - Présentation orale)	La coordonnatrice des soumissions confirmera la plage horaire par courriel à chaque personne inscrite.	La coordonnatrice des soumissions confirmera la plage horaire par courriel à chaque personne inscrite.
<b>DEUXIÈME PHASE (SUR INVITATION)</b>		
Invitation aux soumissionnaires présélectionnés concernant l'inscription aux séances de négociations concurrentes (voir la section 4.4 - Négociations concurrentes)	13 octobre 2022	3 février 2023
Séances de négociations concurrentes	Du 14 octobre au 9 décembre 2022	6 février 2023 au 31 mars 2023
Date de limite de dépôt des meilleures soumissions finales	Semaine du 19 décembre 2022	Semaine du 10 avril 2023
<b>FINALISATION DE LA CONVENTION</b>		
Invitation au soumissionnaire retenu pour finaliser et signer la Convention	Janvier 2023	Avril à mai 2023

- La SVPM, est-elle prêt à investir dans la démolition ou la remise en état du bâtiment du Hangar 16 (par exemple, en enlevant le deuxième étage) ?
  - ❖ L'intention de la SVPM est de louer les lieux et de permettre au soumissionnaire d'entreprendre les travaux nécessaires. Toutes les soumissions feront l'objet d'une proposition financière et d'une évaluation des risques (section 2, p. 35-37 de l'appel d'offres), qui comprend " les conditions financières proposées, y compris les frais de redevance annuels de base, les frais de redevance en pourcentage participatif, le montant du dépôt que vous êtes prêt à payer à la signature du contrat et qui sera crédité au loyer annuel lorsqu'il sera dû, et la durée proposée ". Si le soumissionnaire exige un certain niveau d'investissement de la part de la SVPM, tout investissement ou arrangement financier requis doit être clairement identifié, et cet investissement sera évalué comme une déduction initiale dans le cadre de l'analyse de la valeur actualisée nette ("VAN").
- La SVPM, couvrira-t-elle les coûts de déplacement de la salle électrique ou de son maintien dans sa position actuelle (si le bâtiment n'est pas démoli) ?
  - ❖ Veuillez vous référer à la IAS, section 2, p. 12. " Le local électrique existant pourrait être maintenu au même endroit ou déplacé au choix et aux frais du soumissionnaire privilégié. " Comme indiqué dans la question précédente, si le soumissionnaire exige un certain niveau d'investissement de la part de la SVPM, tout investissement ou arrangement financier requis doit être précisé pour être évalué en conséquence.

3. La SVPM a-t-elle la confirmation de la Ville de Montréal concernant la démolition potentielle du Hangar 16 (par exemple, s'opposera-t-elle à la démolition d'un bâtiment patrimonial), et la Ville fournira-t-elle les permis de construction et d'occupation appropriés ?
  - ❖ Veuillez vous référer à la section 2 de la IAS p.12. "Le zonage de la Ville de Montréal permet l'aménagement d'un bâtiment ou d'une structure à des fins commerciales, d'installations communautaires ou de divertissement ; les soumissionnaires sont responsables de consulter les règlements de la Ville de Montréal au cours de leur diligence raisonnable."
  
4. la SVPM envisagerait-elle de renoncer au loyer pour le promoteur à titre d'incitation pendant les premières années, jusqu'à ce que les niveaux de fréquentation deviennent plus constants à l'année ?
  - ❖ Veuillez vous référer au critère 2.1 de l'évaluation des soumissions, p. 35. La SVPM demande au Soumissionnaire de déterminer le montant de la redevance annuelle de base et la date proposée pour le début du paiement.
  
6. Les tarifs de stationnement seront-ils ajustés de manière plus significative en hiver, afin d'encourager la fréquentation domestique ?
  - ❖ Les tarifs de stationnement varient en fonction du jour de la semaine et de la période de l'année (été ou hiver), à la discrétion de la SVPM. La SVPM continuera à gérer sa politique tarifaire en fonction de la demande et de la concurrence. Actuellement, les tarifs d'hiver ne sont pas fixes, mais basés sur la durée de la visite. Veuillez consulter le site web de la SVPM pour connaître les tarifs actuels (sous réserve de modifications): [Planifiez Votre Visite | Le Vieux-Port de Montréal \(vieuxportdemontreal.com\)](http://www.vieuxportdemontreal.com)