

Negotiated Invitation to Bid

Addendum #2

Old Port of Montreal: Hangar 16 Attraction Development and Emphyteusis Agreement August 4, 2022

Questions & Answers

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

1. How long does the rental contract with SOS Labyrinth last?
 - ❖ The SOS Labyrinth attraction is currently leasing space on the 2nd floor of the Hangar 16 building. OPMC is willing to ensure the building is unencumbered by other leases and tenants by January 1, 2024, provided that lease negotiations for the Hangar 16 attraction development have been finalized with the Preferred Bidder.
2. Is CBRE in a position to align interested equity investors for our proposal?
 - ❖ No – CBRE 's role is to develop, administer and evaluate the negotiated Intent to Bid process and to ensure a competitive process in accordance with OPMC's policies and responsibilities.
3. Is the site and building for sale or rent?
 - ❖ OPMC owns the Hangar 16 land, the Clock Tower Pier, and the existing Hangar 16 building, as well as the Montreal Science Centre and the surrounding Old Port of Montreal green space. OPMC is offering the opportunity for the Preferred Bidder to enter into an emphyteusis agreement, which is a type of lease agreement common in Quebec. and will be substantially in the form of the draft emphyteusis agreement available in the online Data Room. An emphyteusis agreement is a contract that is found in Civil Law. In accordance with the provisions of the Civil Code of Quebec, an emphyteusis agreement has a minimum term of 10 years and a maximum term of 100 years. Under the terms of the emphyteusis agreement, the lessee (called emphyteuta) must increase the value of the property through the construction of a permanent improvement that increases its value in a lasting manner. Please refer to Section 2.2 of the ITB for further details on the emphyteusis agreement.
4. Is it possible to demolish and/or renovate Hangar 16?
 - ❖ OPMC is offering the opportunity for Bidders to develop an attraction at the Property that either makes use of or replaces the existing Hangar 16 building. The Hangar 16 building could either be redeveloped

or replaced, as long as the new development is no larger than the original Property's footprint. OPMC would prefer the attraction remain within the same footprint as the Hangar 16 building but would consider a potential expansion to also include the playground area at the rear of the building (see pg. 12 of the ITB).

5. Is there a specific sector of activity?

- ❖ OPMC's vision is for the attraction at the Property to deliver a world class guest experience and a year-round, family-oriented attraction to the Old Port of Montreal, in the Province of Quebec. More information is provided in section 2.4 of the ITB.

6. Do you have complete plans of the building?

- ❖ All pertinent information regarding the Property, the development opportunity, and this ITB process has been uploaded to the Data Room. Please reach out to Rebecca Godfrey at rebecca.godfrey@cbre.com to obtain a copy of the Confidentiality Agreement, which is required in order to gain access to the Data Room.

7. Our proponent group is interested in forming a separate entity to operate the attraction, but that entity would have no experience to describe in the Bid. Is that acceptable?

- ❖ The Bidder must demonstrate, at a minimum, a combination of experience in commercial real estate development and visitor attraction design, and attraction or entertainment operations. A Bidder may be an individual company or a consortium of companies which offer distinct portions of the overall experience that complements one another.

1. Quelle est la durée du contrat de location avec SOS Labyrinthe ?

- ❖ L'attraction «SOS Labyrinthe» loue actuellement des locaux au 2e étage du bâtiment Hangar 16. La SVPM est disposé à faire en sorte que le bâtiment soit libre d'autres baux et locataires d'ici le 1er janvier 2024, à condition que les négociations de bail pour le développement de l'attraction Hangar 16 aient été finalisées avec le soumissionnaire privilégié.

2. CBRE est-il en mesure de nous mettre en relation avec des investisseurs en capital intéressés par notre proposition ?

- ❖ Non - Le rôle de CBRE est d'élaborer, d'administrer et d'évaluer le processus négocié d'invitation à soumissionner et d'assurer un processus concurrentiel conformément aux politiques et responsabilités de la SVPM.

3. Le site et le bâtiment sont-ils à vendre ou à louer ?

- ❖ La SVPM est propriétaire du terrain du Hangar 16, du quai de l'Horloge et du bâtiment actuel du Hangar 16, ainsi que du Centre des sciences de Montréal et des espaces verts environnants du Vieux-Port de Montréal. La SVPM offre au soumissionnaire privilégié la possibilité de conclure une convention d'emphytéose qui ressemble essentiellement à l'ébauche de convention d'emphytéose disponible dans

la salle de données en ligne. Une convention d'emphytéose est un contrat relevant du droit civil. Conformément aux dispositions du Code civil du Québec, la convention d'emphytéose a une durée minimale de 10 ans et une durée maximale de 100 ans. Selon les termes de la convention d'emphytéose, le locataire (appelé emphytéote) doit augmenter la valeur du bien par la construction d'une amélioration permanente qui augmente sa valeur de manière durable. Veuillez vous référer à la section 2.2 de l'appel d'offres pour plus de détails sur le contrat d'emphytéose.

4. Est-il possible de démolir et/ou de rénover le Hangar 16 ?

- ❖ La SVPM offre aux soumissionnaires la possibilité de développer une attraction sur la propriété qui utilise ou remplace le hangar 16 existant. Le bâtiment du Hangar 16 pourrait être soit réaménagé, soit remplacé, à condition que le nouveau développement ne soit pas plus grand que l'empreinte au sol de la propriété d'origine. La SVPM préférerait que l'attraction reste dans la même empreinte que le bâtiment du Hangar 16 mais envisagerait une extension potentielle pour inclure également l'aire de jeux à l'arrière du bâtiment (voir p. 12 de l'IAS).

5. Y a-t-il un secteur d'activité spécifique ?

- ❖ La vision de la SVPM est que l'attraction offre une expérience de calibre mondial aux visiteurs et une attraction familiale ouverte toute l'année dans le Vieux-Port de Montréal, dans la province de Québec. De plus amples informations sont fournies dans la section 2.4 de l'appel d'offres.

6. Avez-vous des plans complets du bâtiment ?

- ❖ Toutes les informations pertinentes concernant la propriété, l'opportunité de développement et le processus d'invitation à soumissionner ont été téléchargées dans la salle des données. Veuillez contacter Rebecca Godfrey à rebecca.godfrey@cbre.com pour obtenir une copie de l'accord de confidentialité, qui est nécessaire pour accéder à la salle des données.

7. Notre groupe de promoteurs est intéressé à former une entité distincte pour exploiter l'attraction, mais cette entité n'aurait aucune expérience à décrire dans la soumission. Est-ce acceptable ?

- ❖ Le soumissionnaire doit démontrer, au minimum, une combinaison d'expérience dans le développement immobilier commercial et la conception d'attractions pour les visiteurs, ainsi que dans l'exploitation d'attractions ou de divertissements. Un soumissionnaire peut être une entreprise individuelle ou un consortium d'entreprises qui offrent des parties distinctes de l'expérience globale qui se complètent les unes les autres.