

# Statenvoorstel 62/11 A

Voorgestelde behandeling:

PS-vergadering : 9 december 2011

Statencommissie : Commissie voor Economische Zaken en Bestuur,  
25 november 2011

## Onderwerp

Oss Life Sciences Park

## Datum

15 november 2011

## Documentnummer

2839290

## Directie

Economie & Mobiliteit

## Bijlage(n)

9

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

## Samenvatting

Dit Statenvoorstel heeft als onderwerp de oprichting van het Oss Life Sciences Park (OLSP) in Oss per 1 januari 2012, het creëren van nieuwe bedrijvigheid op het OLSP en de investering van de provincie Noord-Brabant in het OLSP.

## 1. Inleiding

Het farmaceutische bedrijf Organon is sinds 1923 in Oss gevestigd. Aanleiding voor de oprichting van Organon was de ontdekking hoe uit de alvleesklier van varkens insuline kon worden gewonnen. Organon is in 2007 overgenomen door Schering-Plough, waarna Organon/ Schering-Plough in 2009 is overgenomen door MSD (Merck Sharp & Dohme B.V.).

MSD-Organon richt zich op geneesmiddelen voor aandoeningen als hoge bloeddruk, migraine, een hoog cholesterolgehalte, botontkalking, pijn en reumatische aandoeningen, maar ook op geneesmiddelen op het gebied van anticonceptie en vruchtbaarheid en medicijnen voor aandoeningen als astma, HIV-infectie en misselijkheid bij chemotherapie.

Life Sciences & Health, waaronder farma, is een van de tien topsectoren in het bedrijvenbeleid van het nieuwe kabinet. Als innovatieve ontwikkelaar en producent van medicijnen is MSD een belangrijke speler in de topsector Life Sciences & Health. MSD is niet alleen als kennisintensief bedrijf van groot belang voor de Brabantse kenniseconomie, maar ook als hotspot van hoogwaardige werkgelegenheid. Bovendien is MSD één van de belangrijkste dragers van het economisch cluster Food, Health en Farma in Noordoost-Brabant.

## 2. Internationale context

Er is de laatste jaren veel beweging in de farmaceutische industrie; er vindt op internationale schaal een consolidatieslag plaats. Enkele mondiale ontwikkelingen zijn:

- Het ontwikkelen van nieuwe geneesmiddelen wordt steeds kostbaarder en meer tijdrovend;
- De veiligheid en werkzaamheid van geneesmiddelen worden belangrijker en blijken bovendien sterker patiënt-afhankelijk;
- De patenten op een aantal veel gebruikte medicijnen lopen spoedig af;
- Keuringsinstanties worden strenger; en
- Overheden en verzekeraars sturen aan op goedkopere, merkloze geneesmiddelen.

Het gevolg van deze ontwikkelingen is dat de farmaceutische industrie hoge kosten maakt en relatief lage opbrengsten ontvangt. Deze ontwikkelingen drukken een stempel op de farmaceutische industrie, met als resultaat:

- Centralisatie van onderzoekslaboratoria op een beperkt aantal locaties;
- Inkoop van R&D en overnames;
- Investerings in basic research die door derden op contractbasis wordt uitgevoerd. De grote bedrijven doen steeds minder zelf en vertrouwen steeds meer op onderzoek en productie van specialistische bedrijven.

Op 8 juli 2010 maakte MSD bekend dat, als gevolg van wereldwijde herstructureringsplannen en de integratie van MSD en Organon/Schering-Plough:

- De R&D volledig zou worden stop gezet;
- De personele bezetting van de productielocatie in Oss zou worden verkleind: 2.175 van de 4.500 banen zouden vóór eind 2012 verloren gaan.

## 3. Proces tot op heden

### **3.1. Ontwikkeling tot Life Sciences Park**

Na bekendmaking van de herstructureringsplannen verzetten de Ondernemingsraad en Raad van Commissarissen van MSD-Organon zich tegen de plannen, zodat kon worden gezocht naar alternatieven. Een volledige overname, het zogenaamde Plan A, kon niet worden gerealiseerd. In mei jl. maakte Merck bekend akkoord te zijn met 'Plan B:' het afslanken van MSD tot een aantal kerngebieden. Onderdeel van Plan B was de oprichting van het **Development Center Oss**: een business unit van MSD, die focust op productontwikkeling op basis van innovatieve toepassingen van bestaande stoffen van Merck/ MSD. Door de oprichting van het Development Center blijft een deel van de R&D en ± 900 van de 2.175 banen, die zouden verdwijnen, in Oss behouden. In het Development Center zelf zijn ongeveer 400 mensen werkzaam.

Door de afslanking tot een aantal kerngebieden komen zowel gebouwen, inclusief laboratoriumruimten, als state-of-the-art onderzoeksfaciliteiten beschikbaar op de R&D locatie in Oss. Dit biedt een unieke kans om een ecosysteem voor open innovatie op te zetten: het **Life Sciences Park Oss (OLSP)**. Starters en bestaande bedrijven worden op het OLSP in de gelegenheid gesteld om de zeer kostbare installaties te gebruiken voor onderzoek. Tegelijkertijd zal er worden gezocht naar een zo groot mogelijk samenwerkingsvoordeel tussen het OLSP en het Development Center Oss. Om de haalbaarheid van het OLSP te onderzoeken richtte MSD in de zomer van 2010 de Taskforce Life Sciences Park op, waarin

naast MSD ook de gemeente Oss, de provincie Noord-Brabant, de Ministeries van EL&I en VWS en de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij zitting namen. Dit alles onder procesbegeleiding van Roland Berger Strategy Consultants.

### **3.2. Provinciale kaders: Agenda van Brabant en campusbeleid**

Als gevolg van de snelle afslanking van MSD, het feit dat bedrijven die zich niet van de ene op de andere dag op het OLSP kunnen vestigen en het OLSP zich nog moet bewijzen, is er een verliesgevende aanlooperperiode voor het OLSP voorzien. Een private partij die de exploitatie van het OLSP op zich wil nemen, ontbreekt op dit moment. Zodoende hebben de overheden de krachten gebundeld om, met medewerking van MSD, het OLSP op te richten.

Samengevat zijn de doelen van het OLSP:

1. Het creëren van een robuust en duurzaam ecosysteem voor open innovatie, gebaseerd op de faciliteiten en expertise die beschikbaar zijn gekomen op de site in Oss;
2. Het geven van toegang aan de regionale en (inter)nationale life sciences sector tot de beschikbare gebouwen, apparatuur en infrastructuur;
3. Het in staat stellen van de regionale en (inter)nationale life sciences sector om voordeel te halen uit de beschikbare kennis en ervaring van, onder andere, de huidige en voormalige MSD-werknemers;
4. Het creëren van robuuste en hoogwaardige werkgelegenheid in en rond de gemeente Oss;
5. Het faciliteren en stimuleren van het delen van expertise en open innovatie tussen de gebruikers van het OLSP, het Development Center Oss, relevante research- en onderzoeksinstituten en organisaties in de omgeving van het OLSP.

Om na te gaan of de provincie een rol in oprichting en ontwikkeling van het OLSP heeft, is het OLSP getoetst aan de Agenda van Brabant en het provinciaal campusbeleid:

- **Agenda van Brabant:** de hoofddoelstelling van de provincie Noord-Brabant is om tot de Europese top van (industriële) kennis- en innovatieregio's te behoren om zo duurzame welvaart en welzijn in Brabant te garanderen en een duurzame regionale ontwikkeling te stimuleren. Hiertoe zet de provincie in op het versterken van ondernemerschap, innovatie en internationalisering in samenhang met het Brabantse ecosysteem. Het OLSP past naadloos in de ambities van de Agenda van Brabant;
- **Provinciaal campusbeleid:** dit door GS in januari 2011 vastgestelde generieke afwegingskader heeft tot doel om het besluitvormingsproces rond campusinitiatieven te vergelijken, te beoordelen op haalbaarheid, en de rol en inzet van instrumenten te bepalen (zie bijlage 6). Het kader is in september jl. in de Commissie Economische Zaken en Bestuur besproken.

De volgende conclusies kunnen worden getrokken met behulp van het afwegingskader:

1. De oprichting van het *OLSP is het meest geëigende middel* om te komen tot open innovatie en verdere groei;
2. Er is sprake van een *Brabants belang*:
  - o De locatie van MSD in Oss heeft een bijzondere positie in de Nederlandse farmaceutische sector: het is de enige locatie waar kennis en kunde worden omgezet in 'kassa';
  - o Het OLSP draagt bij aan het behoud en het versterken van unieke kennis en faciliteiten in Brabant;

- o Intellectueel eigendom van Merck, dat nu ‘op de plank ligt,’ wordt ontsloten voor bedrijven die zich op het OLSP vestigen. De bedrijven gaan hiertoe met Merck in onderhandeling. Voor de samenleving is het van belang dat de kennis wordt ingezet voor de ontwikkeling van nieuwe innovaties;
  - o Het OLSP draagt bij aan het behoud en versterken van hoogwaardige werkgelegenheid in Brabant. De ambitie is dat op het OLSP, mits succesvol, op termijn weer hetzelfde aantal mensen werkt als vóór het aangekondigd massa-ontslag. Bovendien levert het OLSP ook banen op bij toeleveranciers en dienstverleners in de omgeving;
3. Er is een *profielschets en uitgewerkt business plan* voor het OLSP gemaakt. De provincie Noord-Brabant heeft Deloitte ingehuurd voor een second opinion om het business plan door te rekenen. De aandachtspunten van de provincie en Deloitte zijn meegenomen in de uitwerking van het definitieve business plan;
  4. De *betrokkenheid van de provincie is vereist en gewenst*, wat is bevestigd door het besluit van Gedeputeerde Staten van 28 juni jl. om de intentieverklaring voor de oprichting van en investering in het OLSP te ondertekenen. Bijlage 5 geeft een overzicht van de gedane inzet;
  5. Keuzes voor de *rol en inzet van de provincie* in het OLSP worden door middel van dit Statenvoorstel aan Provinciale Staten voorgelegd.

Conclusie: een provinciale bijdrage voor het Life Sciences Park past binnen de kaders van de Agenda van Brabant en het provinciaal campusbeleid.

### **3.3. Beoordeling haalbaarheid OLSP en ondertekening intentieverklaring**

De Taskforce Life Sciences Park concludeerde in juni jl., op basis van uitgebreid onderzoek naar de haalbaarheid van het OLSP met input van de Commissie van Wijzen <sup>1</sup> en de Commissie Breimer <sup>2</sup>, dat de oprichting van het OLSP haalbaar en wenselijk is.

Uit het onderzoek blijkt de potentie die het OLSP heeft:

- **Sterke propositie:** het OLSP heeft een sterke propositie, waarbij het gehele onderzoek-, ontwikkeling- en productietraject voor nieuwe medicijnen onderling is verbonden. Dit is een unieke kwaliteit en toegevoegde waarde van het OLSP voor de Nederlandse topsector Life Sciences & Health;
- **Unieke, geïntegreerde onderzoeksinfrastructuur:** voor het OLSP komt een unieke, geïntegreerde onderzoeksinfrastructuur beschikbaar, die reeds in Oss aanwezig is. Het

<sup>1</sup> De Commissie van Wijzen staat onder leiding van dhr. J. Sistermans (voorzitter Adviesraad voor het Wetenschaps- en Technologiebeleid en voormalig topbestuurder van AKZO-Nobel). Doel van de Commissie van Wijzen is de onafhankelijke advisering aan de provincie Noord-Brabant en het Ministerie van EL&I over de betekenis van de business plannen voor vrijkomende activiteiten van MSD in Nederland, waaronder het OLSP. Tevens advisering over de betekenis van de plannen voor de Nederlandse economie en de bedrijfseconomische haalbaarheid en levensvatbaarheid (zie ook bijlage 3).

<sup>2</sup> De Commissie Breimer staat onder leiding van dhr. D. Breimer (voormalig voorzitter College van Bestuur en Rector Magnificus Universiteit Leiden en hoogleraar Farmacologie). Doel van de Commissie Breimer is de onafhankelijke beoordeling van de haalbaarheid van de business plannen van spin-offs van MSD en andere ondernemers die zich op het OLSP willen vestigen. Via [www.lifesciencespark.nl](http://www.lifesciencespark.nl) werden geïnteresseerden geïnformeerd over het OLSP en via twee ‘calls for proposals’ gevraagd om business plannen in te dienen. 89 Business plannen zijn ontvangen, wat een indicatie geeft van de interesse voor het OLSP, de omvang en scope. Alle voorstellen zijn beoordeeld en de Commissie Breimer heeft op basis daarvan de Taskforce OLSP positief geadviseerd over de haalbaarheid van het Life Sciences Park.

gaat onder andere om een voor Nederland en West-Europa unieke ultra high-throughput screening faciliteit <sup>3</sup>, compound library en het kilolab <sup>4</sup>. Deze infrastructuur is moeilijk ergens anders op te bouwen en is uniek voor Nederland en West-Europa.

Er is voldoende interesse van externe private partijen die de exploitatie van deze key faciliteiten op zich kunnen nemen en zodoende een meerwaarde opleveren voor de bedrijven op het OLSP, alswel een verbinding leggen met (inter)nationaal gevestigde life sciences georiënteerde bedrijven;

- **Kritieke massa van potentiële gebruikers:** uit de beoordeling van de Commissie Breimer blijkt dat er een kritieke massa van potentiële gebruikers met kansrijke business plannen voor het OLSP aanwezig is. Bovendien heeft een kleine 40 bestaande bedrijven zich gemeld ter oriëntatie op een mogelijke vestiging op het OLSP. Commissie Breimer schat in dat 12 bedrijven zich in 2012 zullen vestigen op het OLSP, oplopend tot 43 bedrijven in 2020. Voldoende gebruikers zijn niet alleen van belang vanwege de huurinkomsten, maar ook vanwege de aanzuigende werking op nieuw te vestigen bedrijven die het potentieel van het OLSP kunnen versterken;
- **Waarde voor de Nederlandse kennisinfrastructuur:** het OLSP is van waarde voor de Nederlandse kennisinfrastructuur, zoals de Technische Universiteit Eindhoven, de Universiteit van Nijmegen en de Universiteit van Leiden, alsmede de regionale hogescholen;
- **Samenwerkingsvoordeel:** er wordt gezocht naar een zo groot mogelijk samenwerkingsvoordeel tussen het OLSP en het Development Center Oss (DCO). Het DCO past binnen de wereldwijde strategie van Merck om zich te richten op opkomende markten, waarbij de site in Oss belangrijk is. Dit wordt bevestigd door de investering van MSD in productie-uitbreiding ter waarde van € 20 miljoen in het DCO. De nieuwe apparatuur is in 2013 operationeel;
- **Cross-sectorale kansen:** er liggen economische kansen om kennis en faciliteiten op het OLSP te verbinden met bedrijven uit topsectoren als high tech systemen, chemie, food en health en andere sterke regionale en (inter)nationale clusters en kennisinstellingen.
- **Europese kansen:** Toekomstige gebruikers van het OLSP kunnen vanwege de aard van hun activiteiten in veel gevallen (gezamenlijk) in aanmerking komen voor Europese Innovatieprogramma's. De combinatie van faciliteiten op het OLSP is dermate bijzonder, dat het zeer waarschijnlijk is, dat consortia uit de Triple Helix zich hiervoor gaan inspannen. Dit soort initiatieven maakt de businesscase voor het OLSP robuuster.

Op basis van bovenstaande bevindingen hebben vertegenwoordigers van MSD en de verschillende overheden, waaronder de provincie Noord-Brabant, op 1 juli jl. een intentieverklaring ondertekend ter ondersteuning van de oprichting van het OLSP.

#### **4. Oprichting Life Sciences Park: governance, realisatieovereenkomst en omgevingsvergunning**

De intentieverklaring die in juli jl. door de provincie is ondertekend, is door de betrokken partijen uitgewerkt in een bijbehorende governance structuur en realisatieovereenkomst. De structuur, de overeenkomst met bijbehorend financieel model en de te wijzigen omgevingsvergunning worden in dit hoofdstuk nader toegelicht.

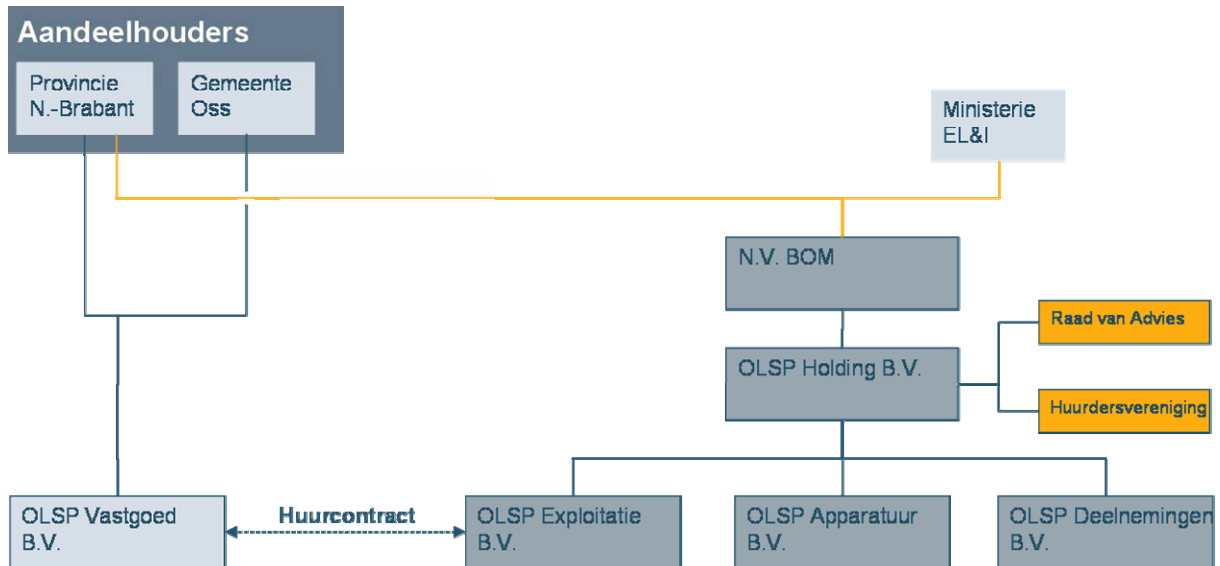
---

<sup>3</sup> Een ultra high-throughput screening faciliteit is een faciliteit om met hoge snelheid de geschiktheid van grondstoffen voor nieuwe geneesmiddelen te testen.

<sup>4</sup> In het kilolab worden nieuwe farmaceutische verbindingen voor de eerste maal in de hoeveelheid van een kilogram geproduceerd. Dit is van belang op het moment dat geneesmiddelen in de fase van klinisch testen terecht komt.

#### 4.1. Structuur en Governance

Voor het OLSP is een governance structuur ontworpen, dat hieronder is weergegeven. Het vastgoed en de exploitatie zijn in de governance structuur gescheiden. Op deze wijze is het eenvoudiger om de aandelen van het vastgoed, die de provincie Noord-Brabant en gemeente Oss zullen verwerven, op termijn aan een private partij te verkopen. Daarnaast hebben we met de BOM een slagkrachtige partij die in staat is als actieve aandeelhouder in OLSP Holding op te treden.



- **OLSP Holding B.V.:** in samenwerking met haar dochtermaatschappijen OLSP Exploitatie B.V., OLSP Apparatuur B.V. en OLSP Deelnemingen B.V. verantwoordelijk voor:
  - o De acquisitie voor en het beheer en de exploitatie van het OLSP;
  - o Het bevorderen van open innovatie tussen de huurders van het OLSP onderling en met de omgeving via match making, de juiste terrein- en gebouwinrichting, het openstellen van gezamenlijke onderzoeksfaciliteiten en overige faciliteiten (kantine, vergaderruimten etc.) en mogelijk gezamenlijke innovatieprojecten.

De Brabantse Ontwikkelings Maatschappij is de enige *aandeelhouder* van OLSP Holding B.V. De uitvoering van de taken van de OLSP Holding B.V., toegespitst op de farmaceutische industrie als een van de topsectoren van het Nederlands bedrijfsbeleid, is een rol die goed bij de BOM past.

De OLSP Holding B.V. krijgt een structuur, waarbij ook 'niet-uitvoerenden' een positie binnen het bestuur innemen en bestuursverantwoordelijkheid hebben. Bestuurstaken worden verdeeld over uitvoerende en niet-uitvoerende bestuurders, waarbij de niet-uitvoerende bestuurders in ieder geval als taak hebben om toezicht te houden op de taakuitoefening door de uitvoerende bestuurders. We kiezen hier vooral voor vanwege de grote actieve betrokkenheid van bestuur en toezichthouders om het concept van het OLSP optimaal te kunnen realiseren. Deze zogenoemde *one-tier board* wordt binnenkort samengesteld, dit is een zaak van de BOM als aandeelhouder van de OLSP Holding B.V. De instelling van een one-tier-board is nieuw in Nederland en krijgt met de invoering van het 'Wetsvoorstel bestuur en toezicht' per 1 januari 2012 een wettelijke basis, waarna na de inwerkingtreding van de wet na een termijn van drie jaar geëvalueerd zal worden;

- **OLSP Vastgoed B.V.:** verkrijgt een vijftal gebouwen van MSD en is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van en investeringen in de vijf gebouwen waarin het OLSP zich zal vestigen, inclusief het beheer en onderhoud van laboratoriumruimten en de gebouwgebonden installaties zoals verwarming, luchtbehandeling en airconditioning. De gebouwen worden verhuurd aan de OLSP Exploitatie B.V. De provincie Noord-Brabant en gemeente Oss zijn de aandeelhouders van OLSP Vastgoed B.V. in een verhouding van ongeveer 2:1. De provincie zet hiervoor middelen in via het provinciale ontwikkelbedrijf.

De waarde van het vastgoed is bepaald op basis van de groeiverwachtingen van het aantal huurders, zoals door de Commissie Breimer is ingeschat en door de Commissie van Wijzen is herbevestigd en op basis van marktconforme huurniveaus en rendementseisen. Uitgangspunt daarbij is een exploitatie periode van 15 jaar. De 'exit'-waarde na 15 jaar is tevens marktconform bepaald. Eerdere overname door de markt is niet uitgesloten, ervan uitgaande dat het OLSP zich voldoende bewezen heeft. De geprognosticeerde aanloopverliezen in de eerste jaren en het gebrek aan huurovereenkomsten, maakt dat de markt op dit moment nog niet in wil stappen. Door als overheid zelf het vastgoed te exploiteren onder marktconforme condities kunnen, op het moment dat het OLSP succesvol is, de investeringen in de onrendabele top worden terugverdiend. De indicatieve waardebeoordeling is door een onafhankelijke taxateur (Deloitte) uitgevoerd. Het Ontwikkelbedrijf gaat uit van een participatie van 15 jaar onder marktconforme condities. Zoals hierboven aangegeven is het streven is dat het vastgoed op termijn door een private investeerder wordt overgenomen. De aantrekkelijkheid van het vastgoed voor een private investeerder is afhankelijk van het aantal huurders en het type huurders op het OLSP op het moment van overdracht plus het aantal gedane investeringen.

- **Raad van Advies:** verantwoordelijk voor het borgen van het OLSP concept en tevens ambassadeur van het OLSP. In de Raad van Advies nemen partijen deel die van belang zijn en belang hebben bij de duurzame ontwikkeling van het OLSP;
- **Huurdersvereniging:** vereniging van huurders van gebouwen en apparatuur op het OLSP. Als deelnemers in het ecosysteem hebben de huurders ook een rol in de governance van

De Commissie van Wijzen heeft kennis genomen van het governance model voor het OLSP en gaat er van uit dat hiermee het bewaken van het OLSP concept, de inbreng van de Triple Helix (ondernemers, onderwijs, overheden) en het ontwikkelen van een ecosysteem gericht op open innovatie zijn geborgd.

het OLSP.

#### **4.2. Realisatieovereenkomst**

In de realisatieovereenkomst zijn de verschillende betrokken partijen het volgende overeen gekomen:

- MSD verkoopt **vijf gebouwen en gebouwgebonden apparatuur** voor het OLSP ter waarde van € 11,8 miljoen aan de provincie Noord-Brabant en gemeente Oss. De waarde van het vastgoed is bepaald op basis van een onafhankelijke indicatieve waardebeoordeling door Deloitte, met het business plan van het OLSP als basis. De gebouwen, apparatuur en infrastructuur worden vervolgens voor gebruik op het OLSP geschikt gemaakt, wat een investering vergt van € 6,1 miljoen, die binnen OLSP Vastgoed BV zal worden uitgevoerd. Hieraan draagt ook de Brabantse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen bij. Uitgangspunt is dat  $\pm 50\%$  van de aankoop en investeringen in de gebouwen gefinancierd wordt door middel van het aantrekken van vreemd vermogen.

- MSD stelt de **grond** op het terrein ter beschikking voor gebruik door het OLSP; er is gekozen voor een erfpachtconstructie. De belangrijkste reden hiervan ligt in de complexiteit van de ondergrondse infrastructuur op de locatie. Overigens is er sprake van een erfpachtcanon 'om niet' en wordt geregeld, dat de grond bij een eventuele overdracht in de toekomst wel wordt meeverkocht.
- MSD stelt **apparatuur om niet** ter beschikking aan het OLSP, waaronder een ultra high-throughput screening faciliteit, compound library en het kilolab;
- MSD verricht en bekostigt de '**warmer overdracht**' van de gebouwen en apparatuur in de laboratoria, waarmee een investering van enkele miljoenen euro's mee is gemoeid. Vanaf 1 juli jl. tot 1 januari 2012 continueert MSD het onderhoud, zorg voor de validatie en doet noodzakelijke verbouwingen, zodat de apparatuur direct klaar is voor gebruik bij de start van het OLSP;
- Een deel van het **intellectueel eigendom** van Merck komt beschikbaar voor bedrijven op het OLSP. Hierover moet per casus overeenstemming worden bereikt tussen Merck en het desbetreffende bedrijf. MSD fungeert daarbij als 'smeerolie' in de onderhandelingen;
- Om te zorgen dat OLSP Holding B.V. aan zijn verplichtingen kan voldoen ondanks de verliesgevende aanlooperperiode, verstrekt de provincie Noord-Brabant een achtergestelde lening van € 6,3 miljoen aan OLSP Holding B.V. Gemeente Oss, MSD, het ministerie van EL&I en anderen stellen eveneens middelen ter grootte van in totaal € 6,1 miljoen beschikbaar.
- Aanvullend verkent de BOM het opzetten van een **kapitaalfonds**, gefinancierd door publieke en private partijen, om ondernemers op het OLSP te stimuleren. Dit fondsplan is nog in ontwikkeling en is daarom buiten de scope van dit statenvoorstel gelaten.

Het totale beeld van de cash-inbreng ziet er als volgt uit:

|                      | Provincie Noord-Brabant | Gemeente Oss | MSD        | Vreemd vermogen | Ministerie van EL&I | Brabantse Herstructureringsmaatschappij | TOTAAL      |
|----------------------|-------------------------|--------------|------------|-----------------|---------------------|-----------------------------------------|-------------|
| <b>TOTAAL (mln)</b>  | <b>10,8</b>             | <b>4,6</b>   | <b>1,5</b> | <b>9,6</b>      | <b>1,6</b>          | <b>2,5</b>                              | <b>30,6</b> |
| <b>Vastgoed</b>      | <b>4,5</b>              | <b>2,3</b>   |            | <b>8,9</b>      |                     | <b>2,5</b>                              | <b>18,2</b> |
| Aankoop gebouwen     | 3,9                     | 2,0          |            | 5,9             |                     |                                         | 11,8        |
| Investering gebouwen | 0,4                     | 0,2          |            | 3,0             |                     | 2,5                                     | 6,1         |
| Aanloopfinanciering  | 0,2                     | 0,1          |            |                 |                     |                                         | 0,3         |
|                      |                         |              |            |                 |                     |                                         |             |
| <b>Exploitatie</b>   | <b>6,3*</b>             | <b>2,3</b>   | <b>1,5</b> | <b>0,7</b>      | <b>1,6</b>          |                                         | <b>12,4</b> |
| OLSP Holding B.V.    | 5,6                     | 2,3          | 1,5        |                 | 1,6                 |                                         | 11,0        |
| investeringen        | 0,7                     |              |            | 0,7             |                     |                                         | 1,4         |

\*via achtergestelde lening

De inbreng van MSD in natura via onder andere de apparatuur vertegenwoordigt naar schatting een waarde die ongeveer overeen komt met de totale overheidsinbreng in het OLSP.

### **4.3. Omgevingsvergunning**

Met de oprichting van het OLSP dient de huidige omgevingsvergunning van MSD in beperkte mate te worden aangepast. Er wordt een nieuwe juridische entiteit worden opgericht waarin MSD en OLSP naar evenredigheid deelnemen. Deze entiteit zal de



rechtsoptvolger zijn van MSD/Organon voor wat betreft de omgevingsvergunning voor de gehele inrichting van MSD/OLSP en zal verantwoordelijk en aansprakelijk zijn voor de uitvoering van deze vergunning. Vanwege met name milieuhygiënische argumenten is er niet voor gekozen om de inrichting te splitsen.

MSD en OLSP maken onderling afspraken over de feitelijke uitvoering van de vergunning, het dagelijks beheer en aansprakelijkheid in een Master- en SHE (safety, health, environment)- agreement. Deze constructie is reeds met succes toegepast op campussen als de HTCE in Eindhoven en Chemelot in Geleen.

## **5. Provinciale investering, risico's en afdekking**

### **5.1 Provinciale bijdrage en afdekking**

De totale investering in Vastgoed BV bedraagt naar schatting € 18,2 miljoen. Hiervan wordt een deel (uitgangspunt is 50% van de investeringen is ongeveer € 9 miljoen) gefinancierd door middel van het aantrekken van vreemd vermogen via financiële ondernemingen. Het aandeel van de overheden geschiedt via de inbreng van (risicodragend) eigen vermogen. Voor de provincie bedraagt dit bedrag € 4,5 miljoen (gemeente Oss draagt € 2,3 miljoen bij). De provinciale inbreng van het risicodragende eigen vermogen door het Ontwikkelbedrijf wordt – conform de 3<sup>e</sup> Nota Kapitaaldienst en de Nota Deelnemingen (PS 88/10 vastgesteld op 4 februari 2011), paragraaf 2.5 – voor 100% afgedekt via de Grondreserve.

OLSP Holding heeft een aanloopfinanciering nodig van €12,4 mln. Het provinciale aandeel hierin, middels een achtergestelde lening bedraagt € 6,3 miljoen. De risicoafdekking van de achtergestelde lening bedraagt – conform 3<sup>e</sup> Nota Kapitaaldienst en Nota Deelnemingen – 50%. De storting hiervan zal bij aanvang gebeuren in de risicoreserve ten laste van de beschikbare budgetten van het programma Economie (eventueel worden hiervoor middelen benut die bij het bestuursakkoord ter beschikking zijn gesteld). Onafhankelijk van de toekomst vindt er voor deze risico-afdekking geen verrekening meer plaats met het programma Economie.

De totale provinciale inbreng bedraagt dus € 10,8 miljoen, waarvan € 4,5 miljoen via eigen vermogen en € 6,3 miljoen via een achtergestelde lening met een looptijd van maximaal 15 jaar. Deze bedragen worden bij een exit (gepland na uiterlijk 15 jaar, maar eerder indien mogelijk) weer terugverdiend.

### **5.2. Risico's**

- De Commissie van Wijzen stelt in haar advies, dat het OLSP wellicht minder snel groeit, dan in het businessplan verwacht. De aanloopverliezen zouden daardoor tot €20 mln kunnen oplopen. We zijn van mening, dat de commissie een grote 'afslag' heeft gedaan op het huidige potentieel. Onder andere omdat er, conform het advies, voor wordt gezorgd dat de startende bedrijven op het park voldoende professionele begeleiding krijgen. We denken dat we met de directe bemoeienis van de BOM en de gekozen governance structuur genoeg instrumenten en veiligheidskleppen hebben om de aanloopverliezen van het park te kunnen beheersen. Daarnaast lijkt het ongewenst om de exploitatievennootschap dusdanig in een zetel te zetten dat zelfs bij hele slechte vooruitzichten alle risico's worden afgedekt. Tot slot is het basisscenario van het businessplan in relatie tot dat van vergelijkbare campussen in binnen- en buitenland als 'conservatief' te beschouwen. Waar het businessplan de beginsituatie voor het park baseert op voornamelijk startende ondernemingen uit de 'call for proposals', hebben in de voorbije maanden diverse bestaande bedrijven zich geïnteresseerd getoond in vestiging op

het OLSP. Het gaat hierbij om een mix van gezonde MKB-bedrijven en enkele grote bedrijven. Hiermee lopen op dit moment gesprekken. Op dit onderdeel nemen we - kortom- het signaal van de commissie ten aanzien van de risico's van een (te) trage groei serieus, maar vinden we een extra reservering niet nodig en ook - uit oogpunt van juiste incentives - niet gewenst.

- De middelen die aan OLSP Holding beschikbaar worden gesteld, zijn staatssteun. Deze steun is echter als geoorloofd aan te merken en past binnen de mogelijkheden die de Omnibus Decentraal-regeling biedt om middelen in te zetten voor innovatieve clusters en bedrijven. Voor een groot deel zal de steun doorvloeien naar de startende bedrijven op het OLSP. Hiervoor is extern advies ingewonnen bij Lysias Consulting Group. Lysias zal ook aan OLSP Holding en de BOM een vervolgadvisie verstrekken hoe de doorvloed van de steun administratief geïmplementeerd dient te worden, zodat de verantwoording ook volledig de aandacht heeft.
- De koopsom van het vastgoed is bepaald aan de hand van een indicatieve waardebeoordeling op basis van het businessplan en niet op basis van waarde economisch verkeer. Aangezien MSD apparatuur inbrengt met naar schatting een waarde die ongeveer overeen komt met de totale overheidsinbreng in het OLSP, is het niet aannemelijk dat er sprake is van ongeoorloofde staatssteun richting MSD.

## **6. Toekomstscenario's en exit-strategieën**

We onderscheiden twee belangrijke toekomstscenario's voor het OLSP:

- **Het OLSP wordt een succes.**

Indien het OLSP slaagt, loopt de bezettingsgraad de komende jaren op tot de gebouwen bijna volledig zijn gevuld. De huurwaarde van de gebouwen neemt daarmee zodanig toe, dat het mogelijk moet zijn de panden over te dragen aan een marktpartij, met een positief resultaat. Eventueel kan dit proces ook in stappen vormen krijgen.

Een positieve exit aan de vastgoedzijde, kan er voor zorgen dat de totale investering volledig revolverend is, ook met inachtneming van de aan OLSP Holding verstrekte lening. In dit perspectief ligt het in de rede om de lening kwijt te schelden. Met de gemeente worden afspraken gemaakt over de verdeling van de rendementen uit de Vastgoed BV. Dit om er voor te zorgen dat de provincie niet onevenredig meer risico loopt in de financiering van de aanloopverliezen in OLSP Holding, dan de gemeente.

- **Het OLSP wordt geen succes.**

Indien de groei van het OLSP ver achterblijft bij de verwachtingen, zal de BOM in haar rol als actief aandeelhouder tijdig hierover signalen afgeven aan de financiers van het OLSP. Er kunnen dan nog verschillende instrumenten worden ingezet om het project bij te sturen. Toch moeten we rekening houden met de mogelijkheid, dat het OLSP ondanks alle positieve geluiden en energie niet slaagt. In dat geval biedt de Master Agreement partijen de mogelijkheid om het project te stoppen en het park te sluiten. Voor ons als provincie rest dan de positie van schuldeiser op OLSP Holding BV en de eigendomspositie in het vastgoed. We moeten er wel rekening mee houden, dat het vastgoed in die situatie een zeer lage waarde vertegenwoordigt en dat onze inbreng vrijwel volledig moet worden afgeboekt.

Alles overziend hebben wij er vertrouwen in, dat onze investering in het OLSP zal leiden tot een succesvolle onderneming en een sterk cluster van jonge, dynamische bedrijven op het gebied van de topsector Life Sciences. We handelen daarbij vanuit onze provinciale rol als initiator; zonder overheidsinvestering aan de start, was dit project er niet gekomen. De

ontwikkelingen, zoals wij die sinds het ondertekenen van de intentieverklaring zien, sterken ons in de gedachte, dat we met onze investering een motor aanzwengelen die over een aantal jaren volledig zelfstandig zal kunnen draaien.

## **7. Vervolgproces**

- Als instemming en goedkeuring van alle benodigde partners en controlerende organen is verkregen, wordt zo spoedig mogelijk de realisatieovereenkomst getekend. ‘Signing’ en ‘closing’ van de overeenkomst zal op dezelfde dag plaatsvinden, zodat er geen ontbindende voorwaarden zijn opgenomen. Er zijn wel enkele opschortende voorwaarden, zoals bijvoorbeeld het niet verkrijgen van toestemming door controlerende organen.
- De organisatie van het OLSP kan binnen enkele weken operationeel zijn. Veel van het voorwerk is al verricht. Het uitgangspunt is altijd geweest, dat het park op 1 januari 2012 de poorten zou kunnen openen.
- Los van verantwoording voor de deelneming in OLSP Vastgoed BV via de paragraaf verbonden partijen, zal de commissie Economische Zaken en Bestuur jaarlijks worden geïnformeerd over de vorderingen van het OLSP.

## **8. Het voorstel**

Wij stellen u voor te besluiten conform bijgaand ontwerp-besluit.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,  
de voorzitter

de secretaris

prof. dr. W.B.H.J. van de Donk

drs. W.G.H.M. Rutten

Auteurs: T. Jongbloed toestel 06 18 30 31 92 en M.E.J.M. Peeters toestel 073 680 86 33

Bijgevoegd treft u de volgende bijlagen aan:

1. Impressie Life Sciences Park
2. a) Master Agreement  
b) Realisatieovereenkomst (NL vertaling van Master Agreement)
3. Advies van de Commissie van Wijzen
4. Business plan (ter inzage bij de griffie, in deze fase van besluitvorming alleen voor de leden van PS)
5. Betrokkenheid en inzet overheden
6. Afwegingskader provinciaal campusbeleid
7. Memo Governance door Deterink Notarissen
8. Indicatieve waardebeoordeling OLSP door Deloitte (vertrouwelijk ter inzage bij de griffie, alleen voor leden van PS)
9. Staatssteunanalyse door Lysias Group (vertrouwelijk ter inzage bij de griffie, alleen voor leden van PS)

## Ontwerp-besluit 62/11 B

Voorgestelde behandeling:

PS-vergadering : 9 december 2011

Statencommissie : Commissie voor Economische Zaken en Bestuur,  
25 november 2011

### **Onderwerp**

Life Sciences Park Oss

Provinciale Staten van Noord-Brabant,

- gelezen het voorstel van Gedeputeerde Staten, d.d. 15 november 2011;
- gelet op de behandeling in de Commissie voor Economische Zaken en Bestuur in haar vergadering van 25 november 2011;

besluiten:

in te stemmen met de door Gedeputeerde Staten voorgenomen verstrekking van een achtergestelde lening ad € 6,3 miljoen aan OLSP Holding B.V. en in te stemmen met het voorgenomen besluit van Gedeputeerde Staten tot het verkrijgen van de mede-eigendom van vijf gebouwen op het Life Sciences Park ten bedrage van € 4,5 miljoen en deelneming in de nog op te richten OLSP Vastgoed BV.

's-Hertogenbosch, 9 december 2011

Provinciale Staten van Noord-Brabant,  
de voorzitter

de griffier

## Het Oss Life Sciences Park wordt gevestigd op Moleneind in voormalige MSD R&D gebouwen

Bijlage 1: Impressie Oss Life Sciences Park



- |                                                                                                                 |                                                                                                           |                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Laboratoria en kantoren LSP |  MSD                   |  Gedeelde faciliteiten |
|  Development Center Oss      |  BioConnection gebruik |                                                                                                             |



**Note:** This draft reflects the outcome of the discussions with the public bodies, which have been included in the final draft Dutch version of the Master Agreement dated 4 November 2011, subject to review by Merck/MSD. The English version will prevail over the Dutch translated version of this draft Master Agreement.

**DATED** \_\_\_\_\_ **2011**

**MSD OSS B.V.**

**THE PROVINCE OF NOORD-  
BRABANT**

**THE MUNICIPALITY OF OSS**

**N.V. BRABANTSE  
ONTWIKKELINGS  
MAATSCHAPPIJ**

**BRABANTSE  
HERSTRUCTURERINGSMAATS  
CHAPPIJ VOOR  
BEDRIJVENTERREINEN B.V.**

---

**MASTER AGREEMENT**

**OSS LIFE SCIENCES PARK**

---

**Stibbe**

**D  
R  
A  
F  
T**

## TABLE OF CONTENTS

| Clause | Headings                                         | Page |
|--------|--------------------------------------------------|------|
| 1.     | INTERPRETATION .....                             | 2    |
| 2.     | INTENTION, OLSP OBJECTIVES, OLSP AGREEMENTS..... | 3    |
| 2.1.   | General Intention .....                          | 3    |
| 2.2.   | OLSP Objectives.....                             | 3    |
| 3.     | OLSP AGREEMENTS .....                            | 4    |
| 4.     | CORPORATE STRUCTURE.....                         | 5    |
| 5.     | OLSP REAL ESTATE.....                            | 5    |
| 5.1.   | Corporate .....                                  | 5    |
| 5.2.   | Primary Responsibilities .....                   | 6    |
| 6.     | OLSP HOLDING .....                               | 6    |
| 6.1.   | Corporate .....                                  | 6    |
| 6.2.   | Primary Responsibilities .....                   | 6    |
| 7.     | OLSP OPERATIONS .....                            | 7    |
| 7.1.   | Corporate .....                                  | 7    |
| 7.2.   | Primary Responsibilities .....                   | 7    |
| 8.     | OLSP EQUIPMENT .....                             | 8    |
| 8.1.   | Corporate .....                                  | 8    |
| 8.2.   | Primary Responsibilities .....                   | 8    |
| 9.     | OLSP PARTICIPATIONS.....                         | 8    |
| 9.1.   | Corporate .....                                  | 8    |
| 9.2.   | Primary Responsibilities .....                   | 8    |
| 10.    | FUNDING.....                                     | 9    |
| 10.1.  | Public Funding.....                              | 9    |
| 10.2.  | MSD Funding.....                                 | 9    |
| 10.3.  | Other .....                                      | 9    |
| 11.    | PERMIT ENTITY .....                              | 9    |
| 11.1.  | Establishment of Permit Entity .....             | 9    |
| 11.2.  | Transfer of Environmental Permit .....           | 9    |

| <b>Clause</b> | <b>Headings</b>                                                      | <b>Page</b> |
|---------------|----------------------------------------------------------------------|-------------|
|               | 11.3. Primary Responsibilities .....                                 | 9           |
|               | 11.4. MSD Rules and Regulations .....                                | 10          |
|               | 11.5. EHS Agreement .....                                            | 10          |
| 12.           | ALLOCATION OF RESPONSIBILITIES .....                                 | 11          |
|               | 12.1. Responsibility for subsidiaries .....                          | 11          |
|               | 12.2. Municipality responsibilities .....                            | 11          |
|               | 12.3. Province responsibilities .....                                | 12          |
|               | 12.4. BOM responsibilities .....                                     | 12          |
|               | 12.5. BHB responsibilities .....                                     | 12          |
|               | 12.6. MSD responsibilities .....                                     | 12          |
|               | 12.7. IP-rights .....                                                | 13          |
|               | 12.8. Freedom of enterprise .....                                    | 13          |
|               | 12.9. Public law .....                                               | 13          |
| 13.           | ALLOCATION OF RISKS .....                                            | 14          |
|               | 13.1. Exclusion of liability .....                                   | 14          |
|               | 13.2. Indemnification by OLSP Real Estate .....                      | 15          |
|               | 13.3. Indemnification by OLSP Entities .....                         | 15          |
|               | 13.4. Insurance .....                                                | 16          |
| 14.           | CLOSING CONDITIONS .....                                             | 16          |
|               | 14.1. Closing conditions .....                                       | 16          |
|               | 14.2. Responsibility for satisfaction .....                          | 17          |
|               | 14.3. Notice and waiver .....                                        | 17          |
| 15.           | DESIGNATED REPRESENTATIVES .....                                     | 17          |
| 16.           | RIGHT OF FIRST REFUSAL .....                                         | 18          |
|               | 16.1. Right of first refusal with respect to the Real Estate .....   | 18          |
|               | 16.2. Right of first refusal with respect to MSD's real estate ..... | 18          |
|               | 16.3. Right of first refusal with respect to OLSP Real Estate .....  | 19          |
|               | 16.4. Market value .....                                             | 19          |
| 17.           | CONFIDENTIALITY AND ANNOUNCEMENTS .....                              | 19          |
|               | 17.1. Confidentiality .....                                          | 19          |
|               | 17.3. Affiliated parties .....                                       | 20          |
|               | 17.4. No limitation in time .....                                    | 20          |



| <b>Clause</b>         | <b>Headings</b>                   | <b>Page</b> |
|-----------------------|-----------------------------------|-------------|
| 18.                   | EXPENSES .....                    | 21          |
| 19.                   | GENERAL PROVISIONS .....          | 21          |
| 19.1.                 | Notices .....                     | 21          |
| 19.2.                 | Entire agreement .....            | 22          |
| 19.3.                 | Amendments .....                  | 22          |
| 19.4.                 | Assignment .....                  | 22          |
| 19.5.                 | Change of control.....            | 23          |
| 19.6.                 | Partial invalidity.....           | 23          |
| 19.7.                 | No waiver.....                    | 23          |
| 19.8.                 | Third party rights .....          | 23          |
| 19.9.                 | Other agreements .....            | 23          |
| 19.10.                | Counterparts.....                 | 23          |
| 19.11.                | No rescission.....                | 23          |
| 19.12.                | Governing law, Jurisdiction ..... | 24          |
| ANNEX 1 – DEFINITIONS |                                   |             |
| ANNEX 2 – ●           |                                   |             |
| ANNEX 3 – ●           |                                   |             |
| ANNEX 4 – ●           |                                   |             |
| ANNEX 5 – ●           |                                   |             |
| ANNEX 6 – ●           |                                   |             |
| ANNEX 7 – ●           |                                   |             |
| ANNEX 8 – ●           |                                   |             |
| ANNEX 9 - ●           |                                   |             |
| ANNEX 10 – ●          |                                   |             |
| ANNEX 11 - ●          |                                   |             |

**THIS AGREEMENT** is made on \_\_\_\_\_ 2011

**BETWEEN:**

- (1) **MSD OSS B.V.**, a private company with limited liability, incorporated under the laws of the Netherlands with its corporate seat in [●], the Netherlands, registered with the trade register of the Chamber of Commerce under number [●] ("**MSD**"), signing on its own behalf and on behalf of the MSD Subsidiaries;
- (2) **N.V. BRABANTSE ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ ("BOM")**.
- (3) **THE PROVINCE OF NOORD-BRABANT** (the "**Province**");
- (4) **THE MUNICIPALITY OF OSS** (the "**Municipality**"); and
- (5) **BRABANTSE HERSTRUCTURERINGSMAATSCHAPPIJ VOOR BEDRIJVENTERREINEN B.V.**, a limited liability company ("**BHB**").

The parties to this Agreement are hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually as a "**Party**".

**RECITALS:**

- (A) In July 2010, as a part of the world wide restructuring of the global MSD Group, MSD announced its plans for a substantial reduction of its research and development activities in the Netherlands. As a result of this reduction, certain buildings and facilities of MSD at the Moleneind site in Oss (the "**Site**") will become available for use by third parties. A detailed description of the Site is attached to this Agreement as **Annex ●**.
- (B) Based on their mutual wish to stimulate the long term regional and national knowledge economy and to enable the life sciences community to benefit from the facilities and expertise at the Site, the Parties have established a taskforce (the "**Taskforce**") to explore the possibility of establishing a durable life sciences park on the Site (the "**Oss Life Sciences Park**" or "**OLSP**"). A description of the spatial aspects of the intended OLSP is attached to this Agreement as **Annex ●**.
- (C) As a part of this exploration, the Taskforce made two consecutive calls for proposals, whereby the life sciences community was invited to submit proposals for possible business ventures within the OLSP. On the basis of the proposals that the Taskforce received, an independent advisory committee (the Breimer Committee) found that the establishment of the OLSP was both feasible and desirable.
- (D) On 1 July 2011, the members of the Taskforce signed a Letter of Intent, attached to this Agreement as **Annex ●**, expressing their intention to invest their commercially reasonable efforts and resources in the realisation of the OLSP. The Parties now wish to lay down the basic principles for the contemplated establishment of the OLSP in this Agreement. The

Parties have sought legal advice in connection with this Agreement and the establishment of the OLSP and are operating under the assumption that their understanding as laid down in this Agreement is in accordance with public and private law as applicable in the Netherlands.

- (E) The Site is an important global manufacturing centre for pharmaceutical products and biologics and thus many workers are active at the Site. These workers are expected to mingle with OLSP tenants in MSD's shared facilities. Apart from manufacturing activities MSD conducts development activities at the Site.
- (F) The Development Center Oss (DCO) was established on 1 July 2011 and is expected to work e.g. on product development for emerging markets (such as China, India, Russia and Brazil) and support Merck's development pipeline products. The DCO is an important part of MSD's emerging markets strategy. Merck chose to establish this centre at the Site and not in one of the emerging markets because of the unique knowledge and expertise available in the Oss area.
- (G) MSD is therefore part of the R&D organisation of the MSD Group. In due course, Merck hopes to develop eight to ten types of medicine for the emerging markets annually and half of these should be developed at the Site. It is expected that the OLSP tenants will not only mingle with DCO employees in shared facilities, but that they will also exchange (non-confidential) ideas and potentially collaborate, thus reinforcing each other.
- (H) The Ministry of Economic Affairs, Agriculture and Innovation supports the establishment of the OLSP in view of its business policy. The establishment of a life sciences park in Oss fits with the ambitions of the Top sector Life Sciences & Health. From the side of the Dutch State, the Ministry of Economic Affairs, Agriculture and Innovation and the Ministry of Health, Welfare and Sports have signed the Letter of Intent on 1 July 2011. The Ministry of Economic Affairs, Agriculture and Innovation envisages to provide a subsidy to BOM in the form of a loan in an amount of EUR 2 million as a contribution to the investment fund that will be established. The Ministry of Economic Affairs, Agriculture and Innovation envisages to provide a subsidy to OLSP Holding for the establishment of the OLSP in the form of a loan in an amount of EUR 1.6 million.

**IT IS AGREED** as follows:

## **1. INTERPRETATION**

In this Agreement the definitions in **Annex ●** (Definitions) are used. Unless specified otherwise:

- (a) the masculine gender shall include the feminine and the neuter and vice versa;
- (b) references to a person shall include a reference to any individual, company, association, partnership or joint venture;
- (c) references to "include" and "including" shall be treated as references to "include without limitation" or "including without limitation";

- (d) references to documents in "agreed form" shall be to documents agreed between the Parties, annexed to this Agreement and initialled for identification by the Parties;
- (e) unless the context requires otherwise, words in the singular shall include the plural and vice versa;
- (f) the Recitals and Annexes form part of this Agreement and references to "Clauses", "Recitals" or "Annexes" refer to Clauses and Recitals of, and Annexes to, this Agreement; and
- (g) the headings are for identification only and shall not affect the interpretation of this Agreement.

## **2. INTENTION, OLSP OBJECTIVES, OLSP AGREEMENTS**

### **2.1. General Intention**

This Agreement contains the understanding between the Parties on their respective rights and obligations in relation to the establishment of the OLSP. Furthermore, this Agreement provides a framework for the establishment of any entities, and for the execution of any further agreements that the Parties deem necessary or desirable for achieving the OLSP Objectives, as defined below.

### **2.2. OLSP Objectives**

The joint objectives of the Parties in the establishment of the OLSP (the "**OLSP Objectives**") –in the performance and within the framework of each individual Party's contractual obligations – are:

- (a) to create a durable and sustainable ecosystem for open innovation, based on the facilities and expertise that have become available at the Site, in accordance with the spatial description attached to this Agreement as **Annex ●**;
- (b) to grant the regional and (inter)national life sciences community access to the buildings, equipment and infrastructure available at the Site;
- (c) to enable the regional and (inter)national life sciences community to benefit from the available knowledge and experience of, amongst others, current and former MSD employees;
- (d) to create durable and high level employment in and around the city of Oss; and
- (e) to facilitate and stimulate the sharing of expertise and open innovation between the Users and the DCO, and the relevant research and educational institutes and enterprises.

- 2.3. For the avoidance of doubt, the OLSP Objectives set out above are not intended to impose or create any contractual obligations for the Parties, but should rather be seen as the reasons for undertaking the obligations set out elsewhere in this Agreement.

### 3. OLSP AGREEMENTS

- 3.1. Following the execution of this Agreement, the Parties will in good faith continue to negotiate the terms and conditions of the agreements necessary to effectuate the establishment of the OLSP, including the following agreements:

- (a) an asset purchase agreement (the "**Asset Purchase Agreement**"), the latest draft of which is attached to this Agreement as Annex ●, and pursuant to which MSD and/or one or more of the MSD Subsidiaries shall:
- establish a right of leasehold on the Real Estate for the benefit of OLSP Real Estate;
  - supply site services and utilities to OLSP Real Estate;
  - transfer the Equipment to OLSP Equipment;
  - guarantee that the UHTS shall be delivered to OLSP Equipment in good working condition, but not that the UHTS shall continue to operate for any length of time after delivery;
  - transfer to OLSP Equipment any rights that MSD may have in respect of the Equipment *vis-à-vis* the producers and/or supplier of the Equipment;
  - provide for a 'warm handover' in respect of the Real Estate and the Equipment, meaning that the Real Estate and the Equipment will be delivered to OLSP Real Estate in a 'going concern' manner;
  - be entitled to a right of first refusal in the event OLSP Real Estate wishes to sell and transfer the Real Estate to a third party, as further set out in Clause 16.
- (b) a lease agreement pursuant to which OLSP Real Estate will lease the Real Estate to OLSP Operations (the "**Lease Agreement**"), the latest draft of which is attached to this Agreement as **Annex ●**;
- (c) a services agreement, pursuant to which MSD will provide certain campus and building services to OLSP Real Estate and OLSP Operations (the "**Services Agreement**"), the latest draft of which is attached to this Agreement as **Annex ●**;
- (d) and any such other agreements necessary or useful in connection with the OLSP,

(together the "**OLSP Agreements**"), in each case reflecting the relevant provisions of this Agreement.

- 3.2. In negotiating and drafting the OLSP Agreements, the Parties shall take into account each other's reasonable interests, including their respective tax interests.
- 3.3. Subject to Clause 14, the Parties aim to sign the OLSP Agreements ultimately on the Closing Date or such later date as the Parties may agree on in writing.

#### **4. CORPORATE STRUCTURE**

- 4.1. Ultimately on the Business Day prior to the Closing Date, or such later date as the Parties may agree on in writing and subject to the relevant terms and conditions of this Agreement, the Municipality and the Province shall have established an entity that will hold the Real Estate ("**OLSP Real Estate**").
- 4.2. Ultimately on the Business Day prior to the Closing Date, or such later date as the Parties may agree on in writing and subject to the relevant terms and conditions of this Agreement, BOM shall establish, and/or shall cause to be established, as the case may be, those corporate entities that it deems necessary or desirable to achieve the OLSP Objectives, including, at least:
  - (a) a holding entity ("**OLSP Holding**"),
  - (b) an operating entity ("**OLSP Operations**"),
  - (c) an entity that will hold the Equipment ("**OLSP Equipment**"), and
  - (d) an entity that will hold investments in key facilities that together form the unique infrastructure of the OLSP ("**OLSP Participations**"),(hereinafter also referred to collectively as the "**OLSP Entities**" or the "**OLSP Group**", or each individually as a "**OLSP Entity**").

For the avoidance of doubt, the foregoing shall be without prejudice to BOM's right to establish further corporate bodies after the Closing Date.

- 4.3. The rules of incorporation of the OLSP Entities shall express that whereas each OLSP Entity shall have its own individual objectives, such objectives shall at all times be subservient to the overriding OLSP Objectives.
- 4.4. A diagram showing the corporate control structure within the OLSP Group and the contractual relationships between the OLSP Entities, OLSP Real Estate, the Parties, the Users, the Permit Entity and the Services is attached to this Agreement as **Annex ●**. For the avoidance of doubt, the diagram is for illustrative purposes only and is not intended to create any right or obligations whatsoever.

#### **5. OLSP REAL ESTATE**

##### **5.1. Corporate**

OLSP Real Estate will be a private company with limited liability (*besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid*). All shares in the capital of OLSP Real Estate will be held by the Province and the Municipality (approximately in a ratio of 2:1). The directors of OLSP Real Estate will be appointed and re-moved by the general meeting of shareholders.

## 5.2. **Primary Responsibilities**

OLSP Real Estate will be responsible for acquiring the Real Estate from MSD, and for leasing the Real Estate to OLSP Operations. For the benefit of its operations, OLSP Real Estate shall:

- (a) purchase the Real Estate from MSD, subject to the relevant provisions of the Asset Purchase Agreement;
- (b) within the framework of the financial means made available to it pursuant to Clause 10, invest in bringing the buildings up to standard and invest in adjustments to transform them into multi-tenant buildings;
- (c) lease the Real Estate to OLSP Operations subject to the terms and conditions of the Lease Agreement; and
- (d) take all such actions that may, in the opinion of OLSP Real Estate, be necessary or desirable for the conservation and successful commercial operation of the Real Estate, with due observance of the OLSP Objectives.

## 6. **OLSP HOLDING**

### 6.1. **Corporate**

OLSP Holding will be a private company with limited liability (*besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid*). All shares in the capital of OLSP Holding will be held by BOM. The directors of OLSP Holding will be appointed and removed by the general meeting of shareholders. OLSP Holding will have a so-called 'one tier board' structure, in which the board of directors (*bestuur*) shall be composed of both executive and non-executive directors. Furthermore, OLSP Holding will have an Advisory Board (*Raad van Advies*) which shall be periodically consulted by the board of directors and which can advise the board of directors on all matters relating to the strategy and operations of the OLSP.

### 6.2. **Primary Responsibilities**

OLSP Holding will have the responsibility for establishing the OLSP, in accordance with the OLSP Objectives. For that purpose, OLSP Holding shall, within the framework provided of its articles of association:

- (a) act as the holding company for OLSP Operations, OLSP Equipment, OLSP Participations, and such further group companies as OLSP Holding may acquire or establish;
- (b) endeavour to procure the operation of the OLSP in accordance with the business development plan attached to this Agreement as **Annex ●**;
- (c) and make all such strategic decisions as may be necessary or desirable to achieve the OLSP Objectives;

- (d) procure that its subsidiaries act in accordance with the OLSP Objectives, and the strategic decisions that OLSP Holding may take from time to time; and
- (e) procure compliance of the OLSP Entities and the Users with Environmental Rules and Regulations.

## **7. OLSP OPERATIONS**

### **7.1. Corporate**

OLSP Operations will be a private company with limited liability (besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid). All shares in the capital of OLSP Operations will be held by OLSP Holding. The directors of OLSP Operations will be appointed and removed by the general meeting of shareholders.

### **7.2. Primary Responsibilities**

OLSP Operations will be responsible for the day to day operations of the OLSP. For the benefit of those operations, OLSP Operations shall:

- (a) lease the Real Estate from OLSP Real Estate, on the terms and conditions as set out in the Lease Agreement;
- (b) sublease the Real Estate and endeavour to provide Utilities to the Users;
- (c) endeavour to provide a wide range of relevant services to the Users, including site and lab services;
- (d) enable the Users to enter into agreements with OLSP Equipment and other OLSP Entities for the use of the equipment and facilities that may be beneficial to the business ventures of the Users;
- (e) acquire from third parties the campus and building services that may, in the opinion of OLSP Operations, be necessary or desirable for the operation of the OLSP, including:
  - services related to maintenance and design of the Site;
  - security and reception services;
  - delivery and logistics services;
  - waste collection and processing services,
- (f) draw up rules and regulations, as needed, and procure the observance of those rules and regulations by the Users taking into account Clause 11.4 and 11.5;
- (g) act as the point of contact with the Permit Entity on behalf of itself and on behalf of the Users, notwithstanding the Permit Entity's right to contact the Users where necessary or desirable; and



- (h) take any such other actions necessary and desirable for a successful operation and development of the OLSP, with due observance of the OLSP Objectives.

## **8. OLSP EQUIPMENT**

### **8.1. Corporate**

OLSP Equipment will be a private company with limited liability (*besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid*). All shares in the capital of OLSP Equipment will be held by OLSP Holding. The directors of OLSP Equipment will be appointed and removed by the general meeting of shareholders.

### **8.2. Primary Responsibilities**

OLSP Equipment will acquire the Equipment from MSD, and make the Equipment available to the Users. For the benefit of its operations, OLSP Equipment shall:

- (a) receive as a donation the Equipment from MSD, subject to the relevant provisions of the Asset Purchase Agreement;
- (b) endeavour to make the Equipment available to the Users under favourable conditions on the basis of individual user agreements and/or sale and/or donations;
- (c) use the revenues generated by leasing or selling the equipment to Users for (re)investments in equipment (that will also be made available to the Users), maintenance of the equipment, and to cover operational costs directly related to making the equipment available;
- (d) sell any equipment for which there is insufficient demand.

## **9. OLSP PARTICIPATIONS**

### **9.1. Corporate**

OLSP Participations will be a private company with limited liability (*besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid*). All shares in the capital of OLSP Participations will be held by OLSP Holding. The directors of OLSP Participations will be appointed and removed by the general meeting of shareholders.

### **9.2. Primary Responsibilities**

OLSP Participations will be the entity through which OLSP Holding may hold special purpose companies from time to time. For the benefit of its operations, OLSP Participations shall:

- (a) establish, or acquire shares in, such special purpose companies as it may consider beneficial for achieving the OLSP Objectives;
- (b) enable such special purpose companies to sublease the Real Estate from OLSP Operations;

- (c) enable such special purpose companies to lease the Equipment from OLSP Equipment.

## **10. FUNDING**

### **10.1. Public Funding**

The Municipality, the Province and BHB shall provide funding for the establishment and operation of the OLSP, and for the establishment of OLSP Real Estate and the OLSP Entities, as further specified in **Annex ●** to this Agreement.

[●FUNDING ARRANGEMENTS TO BE SPECIFIED BY PUBLIC BODIES]

### **10.2. MSD Funding**

MSD shall contribute an amount of EUR 1,500,000 (one million five hundred thousand euros) to the establishment and operation of the OLSP. This amount shall be settled separately.

In addition, MSD shall contribute a amount of EUR 250,000 (two hundred and fifty thousand euros) as a single and fixed contribution to the maintenance of Equipment after the Closing Date. This amount shall be settled separately.

### **10.3. Other**

[●FINANCING OF OLSP REAL ESTATE?]

[●LOAN TO BOM]

[●CONTRIBUTION BHB AND EL&I ]

## **11. PERMIT ENTITY**

### **11.1. Establishment of Permit Entity**

The Environmental Permit for the entire Site will be held by a legal entity to be established by MSD for that purpose (the "**Permit Entity**").

### **11.2. Transfer of Environmental Permit**

Upon the establishment of the Permit Entity, MSD shall transfer its current Environmental Permit to the Permit Entity. Subsequently, the Permit Entity shall apply for an umbrella permit (*koepelvergunning*) containing an outline description of the applicable Environmental Rules and Regulations.

### **11.3. Primary Responsibilities**

The Permit Entity shall be responsible for procuring a complete and durable compliance by MSD, the OLSP Entities and the Users with the Environmental Permit and all applicable Environmental Rules and Regulations. For that purpose, the Permit Entity shall:

- (a) act as the point of contact for all external parties, including the competent governmental authorities, with regard to all aspects relating to the Environmental Permit and the Environmental Rules and Regulations;
- (b) procure the compliance of, and enforce the provisions of the Environmental Permit and any other applicable Environmental Rules and Regulations by the OLSP Entities and the Users, without prejudice to Clause 11.4 and the provisions of the EHS Agreement.

#### 11.4. **MSD Rules and Regulations**

The Parties shall further negotiate in good faith about the applicability of any codes or regulations drawn up by the MSD Group (the "**MSD Rules and Regulations**"), on the basis of the following principles:

- (a) the MSD Rules and Regulations shall fully and unconditionally apply if they result from provisions in the Environmental Permit or applicable Environmental Rules and Regulations;
- (b) the MSD Rules and Regulations shall apply in full outside the Real Estate; and
- (c) that, without prejudice to principle (a), the MSD Rules and Regulations shall only apply in the Real Estate provided that:
  - (i) such MSD Rules and Regulations pertain to matters that may have a material influence also outside the Real Estate (such as sewerage or other effluent);
  - (ii) such MSD Rules and Regulations pertain to matters that could be a material risk to the employees, or property or operations of MSD.

#### 11.5. **EHS Agreement**

MSD and BOM, on behalf of OLSP Operations, shall in good faith continue to negotiate – taking into account their individual interests and the OLSP Objectives – the terms and conditions of a separate agreement with the Permit Entity (once established) regarding all environmental, health and safety, aspects of the use of the Site (the "**EHS Agreement**"), the latest draft of which is attached to this Agreement as **Annex ●**.

The EHS Agreement shall provide, amongst other things, that:

- (i) the 'environmental space' available under the existing Environmental Permit shall be shared between the MSD and OLSP Operations in a fair manner;
- (ii) as a starting point, the 'environmental space' currently attributed to, or reserved for the Assets shall be made available to the OLSP;
- (iii) special procedures are in place with regard to notifications (*meldingen*), the establishment of new users to the OLSP and environmentally relevant

modifications and changes in the operations of existing users on the Site, giving due regard to the interests of all Users;

- (iv) OLSP Operations shall procure that the Users shall be bound contractually by the relevant provisions of the EHS Agreement;
- (v) OLSP Operations shall procure that the Users shall grant an unconditional and irrevocable power of attorney to the Permit Entity to take any action the Permit Entity deems necessary or desirable to fulfil its responsibilities, including those referred to in Clause 11.3; and
- (vi) that the Permit Entity shall notify OLSP Operations when taking any enforcement actions against the Users;
- (vii) that the Permit Entity shall consult with MSD (acting for itself) and OLSP Operations (acting for itself and as a representative of the Users) before taking decisions which can affect the operations of MSD, the OLSP Group and/or the Users;
- (viii) that any dispute with the Permit Entity and/or with other Site users shall be settled on the basis of dispute settlement rules insofar as the dispute is of a general nature and through an independent expert process insofar as the dispute is of a technical nature;
- (ix) that the Permit Entity shall have recourse on MSD, OLSP Operations and the Users for (administrative) charges and other costs which can be directly related to their respective individual operations and/or actions (including offences); and
- (x) the allocation of liabilities resulting from non-compliance by any User.

## **12. ALLOCATION OF RESPONSIBILITIES**

### **12.1. Responsibility for subsidiaries**

Each of the Parties shall act, and shall procure that its subsidiaries shall act in accordance with its rights and obligations under this Agreement.

### **12.2. Municipality responsibilities**

The Municipality shall have, *inter alia*, the following responsibilities:

- (a) to pay its share of the public funding, as referred to in Clause 10.1, up to a maximum amount as specified in **Annex ●** to this Agreement;
- (b) to procure, within the limitations of its position as shareholder, that OLSP Real Estate acts in accordance with the OLSP Objectives;
- (c) to make every reasonable effort to procure the availability of any public approval or permit that may be necessary or desirable for the establishment of the OLSP, without prejudice to Clause 12.9.

### 12.3. **Province responsibilities**

The Province will have, *inter alia*, the following responsibilities:

- (a) to pay its share of the public funding, as referred to in Clause 10.1;
- (b) to endeavour to procure, within the limitations of its position as shareholder, that OLSP Real Estate acts in accordance with the OLSP Objectives;
- (c) to make every commercially reasonable effort to procure the availability of any public approval or permit that may be necessary or desirable for the establishment of the OLSP, without prejudice to Clause 12.9.

The Province has the intention to set up a new capital investment fund, which will be funded by the Province, the Dutch State and other investors. This investment fund aims to invest in life sciences businesses and thereby to stimulate the development of the OLSP.

### 12.4. **BOM responsibilities**

BOM will have, *inter alia*, the following responsibilities:

- (a) to establish the OLSP Entities in accordance with this Agreement;
- (b) to procure that the OLSP Entities act in accordance with the OLSP Objectives;
- (c) to enter into agreements with research and educational institutes for the purpose of creating an ecosystem for open innovation within the OLSP and in relation with its environment, in accordance with the OLSP Objectives.

BOM, the Province and the Dutch State have the intention to cooperate in setting up a new capital investment fund, as referred to in Clause 12.3 and 12.6, which will be funded by public and private parties. This investment fund aims to invest in life sciences businesses and thereby to stimulate the development of the OLSP. BOM will draw up a business plan for the fund and approach the relevant public parties and private investors with the request to provide part of the financing of the fund. If indeed sufficient funding can be attracted and the relevant public and private investors in the fund agree, BOM can facilitate the fund's operations.

### 12.5. **BHB responsibilities**

BHB will have the responsibility to provide a loan facility, as referred to in Clause 10.1, which can be used by OLSP Real Estate to finance investments in buildings and civil infrastructure.

### 12.6. **MSD responsibilities**

MSD will have the following responsibilities:

- (a) to make the contribution, as referred to in Clause 10.2;

- (b) to transfer the Assets to the relevant OLSP Entities and OLSP Real Estate, in accordance with the Asset Purchase Agreement;
- (c) to provide the Services to OLSP Real Estate in accordance with the Services Agreement;
- (d) to establish the Permit Entity, in accordance with Clause 11.1;
- (e) to transfer its Environmental Permit to the Permit Entity;
- (f) to procure that the Permit Entity shall allow Users or OLSP Operations to carry out activities and operations under the Environmental Permit; and
- (g) procure that the Permit Entity shall act in accordance with the EHS-Agreement.

#### 12.7. **IP-rights**

Independently from the contemplated establishment of the OLSP, Merck [●CHECK] has taken the initiative to – solely at its own discretion – make parts of its intellectual property rights available to third parties by means of, inter alia, out-licencing. MSD undertakes to invest all commercially reasonable efforts to promote the contact between Merck and the Users in respect of this service.

#### 12.8. **Freedom of enterprise**

Without prejudice to the obligations set out in this Clause 12.1, the Parties shall have no further obligations towards each other in respect of the OLSP. Whereas the Parties currently envisage a continued cooperation in the OLSP, such notion is without prejudice to each Party's freedom of enterprise, and each Party's right to determine its own future strategy.

#### 12.9. **Public law**

Without prejudice to Clause 13.2(a), the Parties acknowledge that the rights and obligations of the Municipality and the Province under this Agreement are without prejudice to their responsibilities under public law relating to future public acts, decisions of administrative courts on spatial and environmental measures, and all other public law decisions.

For the avoidance of doubt, the foregoing means:

- (i) that any legal act or failure to act that is not in accordance with the obligations of the Municipality and the Province under this Agreement will not be considered an attributable default, insofar as such act or failure to act is required by their respective responsibilities under public law;
- (ii) that in the event the Municipality and the Province, acting under their responsibilities under public law, take any sort of action against MSD, such public bodies shall subsequently indemnify and hold harmless MSD from any direct or consequential damages, costs, expenses or other consequences resulting from or in connection with such action, if and insofar this action would result in a liability

that would not exist pursuant to Clause 13 or that would exceed MSD's liability pursuant to Clause 13.

### 13. ALLOCATION OF RISKS

#### 13.1. Exclusion of liability

The Parties acknowledge and agree that MSD – without prejudice to its obligations under this Agreement and the further agreements contemplated therein – is only willing to undertake such obligations on the explicit condition that it shall not be liable, on any ground whatsoever, for any direct or consequential damages, costs, expenses or other consequences resulting from or in connection with:

- (a) any physical or legal quality or property of the Equipment, including any hidden or visible defects in the Equipment (including defects that may have been known to MSD);

(the "**Equipment Risk**")

- (b) any physical or legal quality or property of the Real Estate, including:

- (i) any visible defects in the Assets;
  - (ii) any hidden defects in the Assets that were unknown to MSD;
- but excluding:
- (iii) any hidden defects that were known to MSD;

(the "**Real Estate Risk**")

- (c) any third party claim in respect of the operations of the Assets or the OLSP, the Equipment or the Real Estate, including:

- (i) any possible claims from one or more Parties to this Agreement or from any other governmental body on the basis of public law, regardless of whether such claim pertains to events that occurred before or after the Closing Date;
  - (ii) any possible claims from third parties pursuant to private law with respect to an event that occurred after the Closing Date;
- but excluding:
- (iii) any possible claims from third parties pursuant to private law with respect to an event that took place before the Closing Date,

(the "**Third Party Claim Risk**")

- (d) the operation of OLSP Real Estate and/or the OLSP Entities and/or the operations of the Users in or in relation to the OLSP (the "**Operational Risk**");

- (e) any violation of any laws, rules or regulations on or in relation to the Site (the "**Non-Compliance Risk**"), except insofar as any such violation is attributable to MSD itself or its subsidiaries.

For the interpretation of this Clause 13.1, any knowledge of MSD must be proven on the basis of either (i) a written notice which MSD should have but has not disclosed to the Parties to this Agreement prior to the Closing Date or (ii) a witness statement of a person who is member of MSD Senior Management on the Closing Date.

### 13.2. **Indemnification by OLSP Real Estate**

The Municipality and the Province shall procure that OLSP Real Estate shall indemnify (*schadeloosstellen*) and hold harmless (*vrijwaren*) each of the Parties from:

- (a) any claims, actions or proceedings by any third party and from all direct and consequential damages (as defined in articles 6:96 and 6:98 of the Dutch Civil Code), costs and expenses that any Party or any member of a Party's Group may suffer or incur as a result of or in connection with:
  - (i) any Real Estate Risk;
  - (ii) any Third Party Claim Risk, if and insofar related to the Real Estate;
  - (iii) any Operational Risk, if and insofar related to the Real Estate;
  - (iv) any Non-Compliance Risk, if and insofar related to the Real Estate and except insofar as any such violation is attributable to the Party or a member of the Party's Group itself;
- (b) any claims from third parties in relation to the performance or non-performance by OLSP Real Estate of its obligations under this Agreement and/or any of the OLSP Agreements.

### 13.3. **Indemnification by OLSP Entities**

The Province and the BOM shall procure that the OLSP Entities shall, jointly and severally, indemnify (*schadeloosstellen*) and hold harmless (*vrijwaren*) each of the Parties from:

- (a) any claims, actions or proceedings by any third party and from all direct and consequential damages (as defined in article 6:96 and 6:98 Dutch Civil Code), costs and expenses that any Party or any member of the Party's Group may suffer or incur to the extent as a result of or in connection with:
  - (i) any Equipment Risk;
  - (ii) any Third Party Claim Risk, except if and insofar related to the Real Estate;
  - (iii) any Operational Risk, except if and insofar related to the Real Estate;



- (iv) any Non-Compliance Risk, except if and insofar related to the Real Estate and except insofar as any such violation is attributable to the Party or a member of the Party's Group itself;
- (b) any claims from third parties in relation to the performance or non-performance by any of the OLSP Entities and/or Users of their obligations under this Agreement, the EHS Agreement and/or any of the OLSP Agreements.

The Municipality, the Province and BOM shall have complied with their obligations set out in Clauses 13.2 and 13.3 as soon as the OLSP Entities and OLSP Real Estate, respectively, have entered into an agreement with each of the Parties which provides the indemnification as set out in Clauses 13.2 and 13.3.

#### 13.4. Insurance

The Province, the Municipality and BOM shall procure that OLSP Holding and OLSP Real Estate shall take out and maintain, at its own expense, insurance to cover relevant Operational Risks (including risks related to the Real Estate and Equipment) and related Third Party and Non-Compliance Risks. Insured parties under this policy shall be the OLSP Entities, OLSP Real Estate and the Users. The insurance shall have coverage and conditions that reflect current and common market practice. The Province and BOM shall procure that OLSP Holding and OLSP Real Estate will grant a first right of pledge to MSD on any payments under this insurance, to secure MSD's claims against OLSP Real Estate, the OLSP Entities and/or the Users, resulting from the insured event.

The Province and BOM shall procure that OLSP Real Estate and OLSP Holding shall take out and maintain, at its own expense, insolvency insurance to cover their liability pursuant to Clauses 13.2 and 13.3. The insured amount shall be at least EUR 60 million (sixty million euros). Insured parties under this policy shall be the Parties. This insurance shall contain no deductibles, exemptions, exclusions or other limitations of coverage whatsoever. If the aggregated claim of the Parties pursuant to Clauses 13.2 and/or 13.3 exceeds the insured amount, then each Party will be entitled to a payment under the insurance policy in proportion to its claim.

#### 14. CLOSING CONDITIONS

[●NOTE: IF THIS MASTER AGREEMENT IS SIGNED ON THE SAME DATE AS THE OTHER AGREEMENTS, THIS CLAUSE WILL BE SUPERFLUOUS]

##### 14.1. Closing conditions

The OLSP Agreements and the EHS Agreement will be executed within fifteen (15) Business Days after the day all of the following conditions precedent (*opschortende voorwaarden*) have been satisfied or waived (the "**Closing Date**"):

- (a) the Parties have reached full and final agreement on the terms and conditions of each of the OLSP Agreements and the EHS Agreement;

- (b) all consents required from all relevant regulatory authorities in respect of the execution and performance of this Agreement, the OLSP Agreements and the EHS Agreement have been obtained;
- (c) all OLSP Entities have been validly incorporated in accordance with this Agreement;
- (d) all governmental approvals for establishing the governance structure and for the transfer of the Environmental Permit to the Permit Entity have been obtained;
- (e) approval from the supervisory boards of BOM and BHB has been obtained;
- (f) approval from [●RELEVANT CORPORATE BODIES MERCK USA] for the OLSP on the basis of the terms and conditions of the OLSP Agreements and the EHS Agreement (for the avoidance of doubt, such approval may be given or withheld at its sole discretion and without any obligation of either Merck & Co. Inc. or MSD vis-à-vis the other Parties on any ground whatsoever).

#### **14.2. Responsibility for satisfaction**

Each of the Parties shall use its commercially reasonable efforts to satisfy the conditions precedent as soon as possible after the date of this Agreement, it being understood that:

- (i) in relation to the condition precedent listed under 14.1(b), primarily the Municipality and the Province will have the obligation to identify any competition law and other regulatory aspects of the transactions contemplated by this Agreement;
- (ii) the responsibility for satisfaction of the condition listed under 14.1(c) rests with BOM.

#### **14.3. Notice and waiver**

Each Party shall give notice to the other Parties immediately upon becoming aware that a condition precedent has been satisfied. If any Party becomes aware of anything that will or may prevent any of the conditions precedent from being satisfied, it shall immediately notify the other Parties.

The conditions in Clause 14.1 can only be waived by the mutual written consent of the Parties, save that the condition listed under 14.1(f) can only be waived by MSD. Any waiver shall be without prejudice to any other rights or remedies such Parties may have, including the right to claim damages.

### **15. DESIGNATED REPRESENTATIVES**

[●NOTE: IF THIS MASTER AGREEMENT IS SIGNED ON THE SAME DATE AS THE OTHER AGREEMENTS, THIS CLAUSE WILL BE SUPERFLUOUS]

15.1. For the purposes of this Agreement and the further agreements to be concluded and executed pursuant to this Agreement, the Designated Representatives for the respective Parties are:

- (g) for the Province: ●
- (h) for the Municipality: ●
- (i) for BOM: ●
- (j) for BHB: ●

15.2. Each of the Parties hereby authorises its respective Designated Representative:

- (k) to establish OLSP Real Estate and the OLSP Entities referred to in Clause 4; and
- (l) to further negotiate and enter into, on behalf of the OLSP Entities, the OLSP Agreements referred to in Clause 3, and the EHS Agreement, referred to in Clause 11.5.

## **16. RIGHT OF FIRST REFUSAL**

### **16.1. Right of first refusal with respect to the Real Estate**

The Asset Purchase Agreement shall stipulate, *inter alia*:

- (m) that the Real Estate shall be indivisible, and that therefore the buildings and structures that comprise the Real Estate may not be sold or transferred separately without the express written consent of MSD;
- (n) that in the event that OLSP Real Estate intends to transfer, or otherwise alienate its rights to the Real Estate to another party, MSD shall have a right of first refusal in respect of such rights;
- (o) that in the event MSD does not wish to acquire the rights to the Real Estate pursuant to its right of first refusal, OLSP Real Estate shall be entitled to transfer or otherwise alienate its rights to the Real Estate to a third party, provided OLSP Real Estate – acting for itself or on behalf of a principal whose name will be given in due time – first purchases the grounds beneath and immediately surrounding the Real Estate from MSD (as set out more precisely in the Asset Purchase Agreement), and subsequently transfers its rights to the Real Estate together with its rights to such grounds;

### **16.2. Right of first refusal with respect to MSD's real estate**

The Asset Purchase Agreement shall stipulate that in the event MSD wishes to transfer or otherwise alienate its rights to the real estate indicated on the plan attached to this Agreement as Annex ●, OLSP Real Estate shall have a right of first refusal in respect of such rights, it being understood that OLSP Real Estate shall not be entitled to exercise such right of first refusal to only a part of the rights that MSD intends to alienate.

If OLSP does not exercise such right of first refusal MSD shall, if the transfer takes place in a period of 5 years after Closing Date, procure that its rights and obligations under the Services Agreement which are connected to the real estate that is subject to the transfer, are assigned to the buyer of the real estate.

In the event MSD transfer its rights on the aforementioned real estate within 5 (five) years after the Closing Date to a third party (and OLSP thus has not exercised its right of first refusal), MSD shall procure that its rights and obligations under the Services Agreement shall be assigned to the transferee, to the extent such rights and obligations relate to the real estate that will be transferred.

**16.3. Right of first refusal with respect to OLSP Real Estate**

In the event that the Municipality or the Province wish to transfer, or otherwise alienate all or some of their shares in OLSP Real Estate to any third party (including any Party to this Agreement), MSD shall have a right of first refusal in respect of such shares.

In the event MSD does not wish to acquire the shares in OLSP Real Estate pursuant to its right of first refusal, the Municipality and/or the Province, as the case may be, shall be entitled to transfer or otherwise alienate their shares in OLSP Real Estate to a third party.

De terms and conditions of the right of first refusal described in this Clause 16.3 shall be set out in **Annex 1**.

**16.4. Market value**

For the purposes of this Clause 16, any right of first refusal shall imply the right to purchase the relevant rights at market price, taking into account any costs relating to the unbundling and/or separation of the shared infrastructure, if applicable. If the intended seller has received an offer for the purchase of the rights in question, that offer shall be considered to be the market price, and the seller must first offer these rights to the Party with a right of first refusal for that price. The seller shall not be allowed to sell the rights in question to a third party for a lower amount than the market price without first offering it to the Party with a right of first refusal for that lower amount.

**17. CONFIDENTIALITY AND ANNOUNCEMENTS**

**17.1. Confidentiality**

The Parties shall be entitled to disclose this Agreement to the general public, including Annexes 1, 2, 3, 4 and 5, but excluding Annexes 6, 7, 8, 9 and 10.

Annexes 1, 2, 3, 4, 5, and any other commercially sensitive, business or other information relating to MSD, or any other member of the MSD Group, the OLSP or this Agreement or any ancillary matter and the negotiations leading up to this Agreement shall be treated as confidential information (the "**Confidential Information**").

Taking into account their public capacity, the Municipality, the Province, BOM and BHB shall not disclose or use any Confidential Information, except to the extent that:

- (p) disclosure is required by any Law (including the *Wet Openbaarheid van Bestuur*) or by a court;
- (q) disclosure is required by any securities exchange or regulatory or governmental body; [●TO BE SPECIFIED]
- (r) disclosure is necessary to enforce this Agreement in court proceedings.
- (s) the other Parties have given their written consent to disclosure;
- (t) the information has come into the public domain through no fault of the relevant Party or its group member.
- (u) disclosure is necessary to obtain the advice of any professional adviser; and
- (v) disclosure is necessary within the relevant Party or its group member.

In case disclosure is desirable for the due execution of this Agreement or for a contribution to the OLSF Objectives, the consent referred to under (d) above will not be withheld unreasonably.

- 17.2. In the event that a Public Body is required to disclose any Confidential Information pursuant to Clause 17.1, it shall (in each case to the extent permitted by Law) (i) inform MSD of the full circumstances of the disclosure and the information required to be disclosed, (ii) consult with MSD as to possible steps to prevent or limit disclosure and take such of those steps as MSD may reasonably require, (iii) ensure the confidentiality by the body to whom the information is to be disclosed, (iv) exercise its commercially reasonable efforts to prevent disclosure of the identity of MSD, and (v) where the disclosure is by public announcement, agree the wording with MSD in advance.

If a Public Body is unable by reason of law to inform MSD before Confidential Information is disclosed under Clause 16.1, it shall (to the extent permitted by law) inform MSD as soon as possible after the disclosure of the full circumstances of the disclosure and the information that has been disclosed.

The other Parties shall immediately inform MSD of the full circumstances of any disclosure upon becoming aware that Confidential Information has been disclosed in breach of the terms of this Clause 17.

**17.3. Affiliated parties**

Each of the Parties shall ensure that each of its shareholder(s), subsidiaries, participations, managing directors or other employees are bound by and observe the restrictions in this Clause.

**17.4. No limitation in time**

The restrictions contained in this Clause 17 shall apply without limitation in time.

## **18. EXPENSES**

18.1. Except as explicitly stated otherwise in this Agreement, each Party to this Agreement shall pay its own costs and expenses in relation to the preparation and execution of this Agreement.

18.2. OLSP Holding shall pay for:

- (a) the costs and expenses in relation to the establishment of the OLSP Entities; and
- (b) the costs for the advice on the governance of OLSP (excluding advice directly related to BOM).

With respect to the period before the incorporation of OLSP Holding, the Taskforce shall in good faith discuss how such costs will be allocated to the Parties.

18.3. The Municipality and the Province shall pay the costs and expenses relating to the transfer of the Real Estate to OLSP Real Estate, the technical due diligence, the measuring of the different spaces in the buildings in accordance with the [NEN-rules].

18.4. MSD shall pay for:

- (a) the costs of the donation and/or transfer of the Equipment, including any applicable taxes;
- (b) the costs relating to the contribution referred to in Clause 10.2; and
- (c) the costs and expenses of Stibbe relating to the drafting of this Agreement, the Asset Purchase Agreement, the Services Agreement and the EHS Agreement.

18.5. MSD shall pay for the costs and expenses relating to the advisory work of Roland Berger Strategy Consultants, until 1 October 2011. After 1 October 2011, the costs of Roland Berger Strategy Consultants shall be borne by OLSP Holding. If OLSP Holding is not incorporated, the Parties shall discuss in the Taskforce reasonably how these costs will be allocated to Parties.

## **19. GENERAL PROVISIONS**

### **19.1. Notices**

All notices, consents, waivers and other communications under this Agreement must be in writing in Dutch and sent by registered mail, express courier, fax or e-mail to the appropriate addresses and fax numbers set out below, or to such addresses and facsimile numbers as a Party may notify to the other Parties from time to time. A notice shall be effective upon receipt and shall be deemed to have been received at the time of delivery, if delivered by registered mail or express courier, or at the time of successful transmission, if delivered by fax or e-mail.

To MSD:

Name: @  
Address: @  
Fax number: @  
E-mail: @  
Attention: @

To the Province of Noord-Brabant:

Name: @  
Address: @  
Fax number: @  
E-mail: @  
Attention: @

To the Municipality of Oss:

Name: @  
Address: @  
Fax number: @  
E-mail: @  
Attention: @

To the Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij:

Name: @  
Address: @  
Fax number: @  
E-mail: @  
Attention: @

#### 19.2. **Entire agreement**

This Agreement constitutes the entire agreement between the Parties relating to the subject matter of this Agreement. This Agreement supersedes and terminates any preceding or concurrent oral or written agreements between the Parties and no Party shall have any right or remedy against any other Party arising out of or in connection with any such preceding or concurrent agreements unless stated otherwise in this Agreement.

#### 19.3. **Amendments**

This Agreement may only be amended by mutual agreement in writing, duly signed by authorised representatives of all the Parties.

#### 19.4. **Assignment**

None of the Parties may assign or procure the assumption of its rights and obligations under this Agreement, either in whole or in part, to or by any other person without the prior written consent of the other Parties.

MSD, however, has the right to assign or procure the assumption of any rights and obligations under this Agreement to or by any member of the MSD Group without any consent being required, provided that MSD shall assume joint and several liability for such obligations.

Each of the OLSP Entities shall have the right to assign or procure the assumption of any rights and obligations under the OLSP Agreements to or by any other OLSP Entity without any consent being required, provided that the assignee and assignor shall accept joint and several liability for such obligations.

**19.5. Change of control**

[●TO BE DISCUSSED: A CHANGE OF CONTROL OF THE OLSP ENTITIES]

**19.6. Partial invalidity**

The invalidity or unenforceability of any provision of this Agreement shall not affect the validity or enforceability of any other provision of this Agreement. Any such invalid or unenforceable provision shall be replaced or be deemed to be replaced by a provision that is considered to be valid and enforceable. The interpretation of the replacing provisions shall be as close as possible to the intent of the invalid or unenforceable provision.

**19.7. No waiver**

The rights of the Parties under this Agreement are without prejudice to all other rights and remedies available to the Parties and no failure by any Party to exercise, and no delay in exercising, any right under this Agreement, in the event of breach of contract by any Party hereto will operate as a waiver of such right or any other right under this Agreement.

**19.8. Third party rights**

Save as expressly set out in this Agreement, a person who is not a Party may not enforce any terms of this Agreement. If a third party accepts any third party stipulation (*derdenbeding*) in this Agreement such party shall not thereby become a party to this Agreement.

**19.9. Other agreements**

Clauses 1 (Interpretation), 17 (Confidentiality and Announcements), 19.1 (Notices), 19.12 (Governing law and Jurisdiction) shall apply *mutatis mutandis* to all agreements connected with this Agreement, save as otherwise provided or as the context may otherwise require in the relevant agreement.

**19.10. Counterparts**

This Agreement may be signed and executed in one or more counterparts.

**19.11. No rescission**



The Parties waive their right to rescind (*ontbinden*) this Agreement, the OLSP Agreements and the EHS Agreement.

**19.12. Governing law, Jurisdiction**

This Agreement is governed by the laws of the Netherlands. The competent court in 's-Hertogenbosch, the Netherlands shall have exclusive jurisdiction to settle any dispute in connection with this Agreement without prejudice to the right of appeal and that of appeal to the Supreme Court.

*[remainder of this page intentionally left blank]*

**THUS AGREED AND SIGNED ON THE DATE FIRST WRITTEN ABOVE:**

Signed by [MSD Oss B.V.]  
a duly authorised representative of/for and on  
behalf of MSD Oss B.V.

---

(Signature)

Signed by [●]  
a duly authorised representative of/for and on  
behalf of the Province of Noord-Brabant

---

(Signature)

Signed by [●]  
a duly authorised representative of/for and on  
behalf of the Municipality of Oss

---

(Signature)

Signed by [●]  
a duly authorised representative of/for and on  
behalf of N.V. Brabantse  
Ontwikkelingsmaatschappij

---

(Signature)

Signed by [●]  
a duly authorised representative of/for and on  
behalf of the Brabantse  
Herstructureringsmaatschappij voor  
Bedrijventerreinen B.V.

---

(Signature)

## ANNEX 1 – DEFINITIONS

"**Agreement**" means this Master Agreement including the Recitals and all Annexes and Appendices, as amended in accordance with its terms;

"**Asset Purchase Agreement**" has the meaning given to it in Clause 3.1 (a);

"**Asset**" means any asset purchased by a OLSP Entity pursuant to the Asset Purchase Agreement;

"**BHB**" has the meaning given to it in the list of parties to this Agreement;

"**BOM**" has the meaning given to it in the list of parties to this Agreement;

"**Business Day**" means a day, other than a Saturday, a Sunday or a public holiday, on which the banks in Amsterdam are open for normal business;

"**Closing Date**" has the meaning given to it in Clause 14.1;

"**Confidential Information**" has the meaning given to it in Clause 17.1;

"**DCO**" means the Development Center Oss, ●;

"**Dutch State**" has the meaning given to it in the list of parties to this Agreement;

"**Environmental Rules and Regulations**" means any common or statutory Law, regulation, directive or other Law and all codes of practice, statutory guidance and the like in any jurisdiction relating to the environment, pollution of the environment, human health, safety or the welfare of any other living organism, which applies to the Parties or concerning their business, its premises or its activities, including, without limitation, Rules and Regulations relating to:

- (b) public health and safety, excluding the worker's health and safety law (*Arbeidsomstandighedenregelgeving*);
- (c) noise, vibration, visible and invisible radiation;
- (d) the release or discharge of industrial, radioactive, dangerous, toxic or hazardous substances, waste and organisms (whether in solid, semi-solid or liquid form or in the form of a gas or vapour) into the environment;
- (e) the generation, manufacture, processing, use, treatment, storage, distribution, disposal, transport or handling of any of the substances, waste and organisms referred to in paragraph (c);
- (f) smells or odours; and
- (g) nuisance;

**"Environmental Permit"** means the revision permit (*revisievergunning*) originally issued to MSD Group under the Environmental Protection Act (*Wet milieubeheer*) and currently on the basis of transitional law regarded as an integrated environmental permit (*omgevingvergunning*) issued under Section 2.1, subsection 1 under e of the Environmental Permitting Act (*Wet algemene bepalingen omgevingsrecht*), and any other license, permit, consent or authorisation which will be transferred to Permit Entity on the basis of the EHS Agreement;

**"Equipment"** means [●];

**"Law"** means all applicable legislation, statutes, directives, regulations, judgments, decisions, decrees, orders, instruments, by-laws, and other legislative measures or decisions having the force of law, whether supranational, national, state, provincial, municipal or local, treaties, conventions and other agreements between states, or between states and the European Union or other supranational bodies, rules of common law, customary law and equity and civil and other codes and all other laws of, or having effect in, any jurisdiction, from time to time and whether before or after the date of this Agreement;

**"Lease Agreement"** has the meaning given to it in Clause 3.1;

**"Merck"** means ●

**"MSD"** has the meaning given to in the list of parties to this Agreement;

**"MSD Group"** means MSD and its subsidiaries and every direct or indirect holding company of MSD and all other subsidiaries of any such holding company from time to time;

**"MSD Rules and Regulations"** has the meaning given to it in Clause [●];

**"MSD Subsidiaries"** means [●];

**"MSD Senior Management"** means [●];

**"Municipality"** has the meaning given to it in the list of parties to this Agreement;

**"OLSP"** has the meaning given to it in Recital (B) to this Agreement;

**"OLSP Agreements"** has the meaning given to it in Clause 3.1;

**"OLSP Entity"** has the meaning given to it in Clause 4.2;

**"OLSP Equipment"** means the public or private entity established by BOM for the purpose of acquiring certain equipment, and making such equipment available to the Users;

**"OLSP Group"** has the meaning given to it in Clause 4.2;

**"OLSP Holding"** means the public or private entity established by BOM for the purpose of holding the shares in the other OLSP Entities, and being ultimately responsible for obtaining the OLSP Objectives;

**"OLSP Objectives"** has the meaning given to it in Clause 2;

**"OLSP Operations"** means the public or private entity established by BOM for the purpose of carrying out the day to day operations of the OLSP;

**"OLSP Participations"** means the public or private entity established by BOM for the purpose of participating in the operational entities that run the key facilities that together form the unique research infrastructure of the OLSP;

**"OLSP Real Estate"** means the public or private entity established by the Municipality and the Province for the purpose of acquiring the Real Estate, and leasing that Real Estate to OLSP Operations;

**"Operational Risk"** has the meaning given to it in Clause 13.1;

**"Operations"** has the meaning given to it in Clause 13.1;

**"Party"** means any party to this Agreement;

**"Permit Entity"** has the meaning given to it in Clause 11.1;

**"Province"** has the meaning given to it in the list of parties to this Agreement;

**"Public Bodies"** means the Municipality and the Province, and "Public Body" means each of them;

**"Real Estate"** means the real estate to be sold by MSD [●] to OLSP Real Estate pursuant to the Asset Purchase Agreement;

**"Services"** means [●];

**"Services Agreement"** has the meaning given to it in Clause 3.1;

**"EHS Agreement"** has the meaning given to it in Clause 11.5;

**"Site"** means the Moleneind site in Oss, the Netherlands, as further specified in Annex ●;

**"Taskforce"** has the meaning given to it in Recital (B) to this Agreement;

**"User"** means a user of the Real Estate and Services pursuant to a sublease agreement within the OLSP;

**"Utilities"** means [●]

**ANNEX 2 – ●**

**ANNEX 3 – ●**

**ANNEX 4 – ●**



**ANNEX 5 – ●**

**ANNEX 6 – ●**

**ANNEX 7 – ●**

**ANNEX 8 – ●**

**ANNEX 9 - ●**

**ANNEX 10 – ●**

**ANNEX 11 - ●**

**DATUM**

**MSD OSS B.V.**

**DE PROVINCIE NOORD-BRABANT**

**DE GEMEENTE OSS**

**N.V. BRABANTSE  
ONTWIKKELINGS MAATSCHAPPIJ**

**BRABANTSE HERSTRUCTURERINGSMAATSCHAPPIJ  
VOOR BEDRIJVENTERREINEN B.V.**

---

**REALISATIEOVEREENKOMST**

**LIFE SCIENCES PARK**

---

C  
O  
N  
C  
E  
P  
T



## INHOUDSOPGAVE

| Artikel | Titel                                                   | Pagina |
|---------|---------------------------------------------------------|--------|
| 1.      | INTERPRETATIE .....                                     | 2      |
| 2.      | INTENTIE, OLSP-DOELSTELLINGEN, OLSP-OVEREENKOMSTEN..... | 3      |
| 2.1.    | Algemene Intentie.....                                  | 3      |
| 2.2.    | OLSP-Doelstellingen .....                               | 3      |
| 3.      | OLSP-OVEREENKOMSTEN .....                               | 4      |
| 4.      | VENNOOTSCHAPPELIJKE STRUCTUUR.....                      | 5      |
| 5.      | OLSP VASTGOED.....                                      | 6      |
| 5.1.    | Vennootschappelijk.....                                 | 6      |
| 5.2.    | Primaire verantwoordelijkheden .....                    | 6      |
| 6.      | OLSP HOLDING .....                                      | 6      |
| 6.1.    | Vennootschappelijk.....                                 | 6      |
| 6.2.    | Primaire verantwoordelijkheden .....                    | 6      |
| 7.      | OLSP EXPLOITATIE .....                                  | 7      |
| 7.1.    | Vennootschappelijk.....                                 | 7      |
| 7.2.    | Primaire verantwoordelijkheden .....                    | 7      |
| 8.      | OLSP APPARATUUR.....                                    | 8      |
| 8.1.    | Vennootschappelijk.....                                 | 8      |
| 8.2.    | Primaire verantwoordelijkheden .....                    | 8      |
| 9.      | OLSP DEELNEMINGEN.....                                  | 8      |
| 9.1.    | Vennootschappelijk.....                                 | 8      |
| 9.2.    | Primaire verantwoordelijkheden .....                    | 9      |
| 10.     | FINANCIERING.....                                       | 9      |
| 10.1.   | Publieke financiering .....                             | 9      |
| 10.2.   | Financiering door MSD .....                             | 9      |
| 10.3.   | Overige.....                                            | 9      |
| 11.     | VERGUNNINGSENTITEIT .....                               | 9      |
| 11.1.   | Oprichting Vergunningsentiteit.....                     | 9      |
| 11.2.   | Overdracht Omgevingsvergunning .....                    | 10     |
| 11.3.   | Primaire verantwoordelijkheden .....                    | 10     |
| 11.4.   | MSD Voorschriften.....                                  | 10     |
| 11.5.   | EHS-Overeenkomst .....                                  | 10     |
| 12.     | TOEKENNING VERANTWOORDELIJKHEDEN.....                   | 12     |
| 12.1.   | Verantwoordelijkheid voor dochtermaatschappijen .....   | 12     |
| 12.2.   | Verantwoordelijkheden Gemeente.....                     | 12     |
| 12.3.   | Verantwoordelijkheden Provincie.....                    | 12     |

| Artikel | Titel                                                        | Pagina                                    |
|---------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 12.4.   | Verantwoordelijkheden BOM.....                               | 12                                        |
| 12.5.   | Verantwoordelijkheden BHB.....                               | 13                                        |
| 12.6.   | Verantwoordelijkheden MSD .....                              | 13                                        |
| 12.7.   | IE-rechten.....                                              | 13                                        |
| 12.8.   | Vrijheid van ondernemerschap .....                           | 13                                        |
| 12.9.   | Publiekrecht .....                                           | 14                                        |
| 13.     | TOEKENNING RISICO'S .....                                    | 14                                        |
| 13.1.   | Uitsluiting van aansprakelijkheid.....                       | 14                                        |
| 13.2.   | Vrijwaring door OLSP Vastgoed.....                           | 15                                        |
| 13.3.   | Vrijwaring door LSP Entiteiten .....                         | 16                                        |
| 13.4.   | Vrijwaring door MSD .....                                    | 16                                        |
| 13.5.   | Verzekeringen.....                                           | 17                                        |
| 13.6.   | OLSP-Overeenkomsten en EHS-Overeenkomst                      | <b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd</b> |
| 14.     | VOORWAARDEN CLOSING .....                                    | 17                                        |
| 14.1.   | Voorwaarden Closing .....                                    | 17                                        |
| 14.2.   | Verantwoordelijkheid voor vervulling.....                    | 18                                        |
| 14.3.   | Kennisgeving en afstandsverklaring .....                     | 18                                        |
| 15.     | AANGEWEZEN VERTEGENWOORDIGERS .....                          | 18                                        |
| 16.     | VOORKEURSRECHT .....                                         | 19                                        |
| 16.1.   | Voorkeursrecht met betrekking tot het Vastgoed.....          | 19                                        |
| 16.2.   | Voorkeursrecht met betrekking tot het vastgoed van MSD ..... | 19                                        |
| 16.3.   | Voorkeursrecht met betrekking tot OLSP Vastgoed.....         | 20                                        |
| 16.4.   | Marktwaaarde .....                                           | 20                                        |
| 17.     | VERTROUWELIJKHEID EN MEDEDELINGEN .....                      | 20                                        |
| 17.1.   | Vertrouwelijkheid .....                                      | 20                                        |
| 17.2.   | In kennisstelling .....                                      | 21                                        |
| 17.3.   | Gelieerde partijen.....                                      | 21                                        |
| 17.4.   | Onbepaalde tijd .....                                        | 21                                        |
| 18.     | KOSTEN .....                                                 | 22                                        |
| 19.     | ALGEMENE BEPALINGEN .....                                    | 22                                        |
| 19.1.   | Kennisgevingen.....                                          | 22                                        |
| 19.2.   | Volledige overeenkomst .....                                 | 23                                        |
| 19.3.   | Wijzigingen.....                                             | 23                                        |
| 19.4.   | Cessie .....                                                 | 23                                        |
| 19.5.   | Gedeeltelijke ongeldigheid .....                             | 24                                        |
| 19.6.   | Geen afstandsverklaring.....                                 | 24                                        |
| 19.7.   | Rechten van derden.....                                      | 24                                        |
| 19.8.   | Overige overeenkomsten .....                                 | 24                                        |
| 19.9.   | Meerdere exemplaren.....                                     | 24                                        |

| <b>Artikel</b> | <b>Titel</b>                                | <b>Pagina</b> |
|----------------|---------------------------------------------|---------------|
| 19.10.         | Geen ontbinding.....                        | 24            |
| 19.11.         | Toepasselijk recht, Rechtsbevoegdheid ..... | 25            |

**DEZE OVEREENKOMST** is aangegaan op \_\_\_\_\_ 2011

**TUSSEN:**

- (1) **MSD OSS B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te [?], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [?] ("**MSD**"), die ondertekent voor zich en namens de MSD-Dochtermaatschappijen;
- (2) N.V. BRABANTSE ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ ("**BOM**");
- (3) DE PROVINCIE NOORD-BRABANT (de "**Provincie**");
- (4) DE GEMEENTE OSS (de "**Gemeente**"); en
- (5) BRABANTSE HERSTRUCTURERINGSMAATSCHAPPIJ VOOR  
BEDRIJVENTERREINEN B.V., een besloten vennootschap ("**BHB**").

De partijen bij deze Overeenkomst hierna gezamenlijk de "**Partijen**" en ieder afzonderlijk een "**Partij**" te noemen.

**OVERWEGINGEN:**

- (A) In juli 2010 kondigde MSD als onderdeel van de wereldwijde herstructurering van de wereldwijde MSD Groep haar plannen aan voor een aanzienlijke inkrimping van haar research & development-activiteiten in Nederland. Ten gevolge van deze inkrimping zullen bepaalde gebouwen en faciliteiten van de locatie Moleneind site in Oss (de "**Locatie**") beschikbaar komen voor gebruik door derden. Een gedetailleerde beschrijving van de Locatie is aan deze Overeenkomst gehecht als **Bijlage ?**.
- (B) Op basis van hun gezamenlijke wens de regionale en nationale kenniseconomie op de lange termijn te stimuleren en de life sciences gemeenschap in staat te stellen te profiteren van de faciliteiten en expertise op de Locatie hebben Partijen een taskforce opgericht (de "**Taskforce**") om de mogelijkheid te inventariseren voor het oprichten van een duurzaam life sciences park op de Locatie (het "**Oss Life Sciences Park**" of "**OLSP**"). Een beschrijving van de ruimtelijke aspecten van het voorgenomen OLSP is aan deze Overeenkomst gehecht als **Bijlage ?**.
- (C) In het kader van deze inventarisatie heeft de Taskforce twee achtereenvolgende "Calls for Proposals" gedaan, waarbij de life sciences gemeenschap werd uitgenodigd voorstellen in te dienen voor mogelijke bedrijfsactiviteiten in het OLSP. Op basis van de door het OLSP ontvangen voorstellen heeft een onafhankelijke adviescommissie (de Commissie Breimer) geconcludeerd dat de oprichting van het OLSP zowel haalbaar als wenselijk was.
- (D) Op 1 juli 2011 hebben de leden van de Taskforce een "Intentieverklaring" ondertekend, aan deze Overeenkomst gehecht als **Bijlage?**, waarin zij hun intentie tot uiting hebben gebracht

tot het doen van commercieel redelijke inspanningen en investeringen van middelen ter realisatie van het OLSP. Partijen wensen nu de uitgangspunten vast te leggen voor de voorgenomen oprichting van het OLSP in deze Overeenkomst. Partijen hebben juridisch advies ingewonnen in verband met deze Overeenkomst en de oprichting van het OLSP en handelen op grond van de aanname dat hun afspraken zoals vastgelegd in deze Overeenkomst in overeenstemming zijn met het publiekrecht en privaatrecht zoals van toepassing in Nederland.

- (E) De Locatie van MSD is een belangrijke wereldwijd productie centrum voor farmaceutische producten en biologics, en als gevolg daarvan zijn veel medewerkers op de Locatie werkzaam. Het is de verwachting dat deze medewerkers in contact zullen komen met de Gebruikers van het OLSP in de gedeelde faciliteiten van MSD. Afgezien van productie activiteiten ontplooit MSD ook ontwikkelingsactiviteiten op de Locatie.
- (F) Het Development Center Oss (DCO) is op 1 juli 2011 opgericht en zal naar verwachting werken aan, bijvoorbeeld, productontwikkeling ten behoeve van 'emerging markets' (zoals China, India, Rusland en Brazilië) en zal naar verwachting Merck's 'development pipeline' producten ondersteunen. Het DCO is een belangrijk onderdeel van MSD's 'emerging market' strategie. Merck heeft ervoor gekozen om het DCO op de Locatie op te richten en niet in één van de 'emerging markets' als gevolg van de unieke kennis en expertise die in de omgeving van Oss beschikbaar is.
- (G) MSD maakt dan ook deel uit van de R&D-organisatie van de MSD Groep. Merck hoopt na verloop van tijd jaarlijks acht tot tien soorten geneesmiddelen te ontwikkelen ten behoeve van de 'emerging markets', en de helft daarvan zullen naar verwachting op de Locatie worden ontwikkeld. De verwachting is dat de Gebruikers niet alleen in contact zullen komen met de werknemers van het DCO in de gedeelde faciliteiten, maar dat zij onderling ook (niet-vertrouwelijke) ideeën zullen uitwisselen en dat zij mogelijkwerwijs zullen samenwerken, waarmee zij elkaar zullen versterken.
- (H) De Minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie steunt de realisatie van het OLSP in het kader van zijn bedrijfslevenbeleid. De realisatie van een Life Sciences Park in Oss sluit aan bij de ambities van de Topsector Life Sciences & Health. Van de zijde van de rijksoverheid hebben het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie en het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport de intentieverklaring op 1 juli 2011 ondertekend. De Minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie is voornemens een subsidie te verstrekken in de vorm van een lening ter grootte van EUR 2 miljoen aan de BOM als bijdrage aan het op te zetten investeringsfonds. De Minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie is voornemens een subsidie te verstrekken in de vorm van een lening ter grootte van EUR 1.6 miljoen aan de OLSP Holding B.V. ten behoeve van de realisatie van het OLSP.

#### PARTIJEN KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

#### 1. INTERPRETATIE

In deze Overeenkomst worden de definities in **Annex 1** (Definities) gebruikt. Tenzij anders is aangegeven:

- (a) verwijst het mannelijk geslacht tevens naar het vrouwelijk en omgekeerd en vice versa;

- (b) is een verwijzing naar een persoon tevens een verwijzing naar een natuurlijk persoon, vennootschap, vereniging, maatschap of samenwerkingsverband;
- (c) worden verwijzingen naar “waaronder” en “met inbegrip van” beschouwd als verwijzingen naar “waaronder, maar niet beperkt tot” of “met inbegrip van, maar niet beperkt tot”;
- (d) zijn verwijzingen naar documenten “in de overeengekomen vorm” verwijzingen naar documenten die tussen Partijen zijn overeengekomen en als bijlage aan deze Overeenkomst zijn gehecht en door Partijen ter identificatie van hun paraaf zijn voorzien;
- (e) tenzij de context anders dicteert, hebben woorden die in het enkelvoud zijn geformuleerd tevens betrekking op de meervoudsvorm en vice versa;
- (f) maken de Overwegingen en Bijlagen deel uit van deze Overeenkomst en hebben verwijzingen naar “artikelen”, “Overwegingen” of “Bijlage” betrekking op de artikelen en Overwegingen in en Bijlagen bij deze Overeenkomst; en
- (g) dienen de kopjes slechts ter identificatie en zijn niet van invloed op de uitleg van deze Overeenkomst.

## 2. INTENTIE, OLSP-DOELSTELLINGEN, OLSP-OVEREENKOMSTEN

### 2.1. Algemene Intentie

Deze Overeenkomst bevat de afspraken tussen Partijen over hun respectieve rechten en verplichtingen met betrekking tot de oprichting van het OLSP. Tevens verschaft deze Overeenkomst een raamwerk voor de oprichting van entiteiten en de uitvoering van eventuele nadere overeenkomsten welke Partijen nodig of wenselijk achten ter realisatie van de OLSP-Doelstellingen, zoals hieronder gedefinieerd.

### 2.2. OLSP-Doelstellingen

De gezamenlijke doelstellingen van Partijen ter zake van de oprichting van het OLSP (de “**OLSP-Doelstellingen**”) - bij de nakoming en binnen het kader van de individuele contractuele verplichtingen van de onderscheiden Partijen - zijn:

- (a) het creëren van een duurzaam en houdbaar ecosysteem voor open innovatie, op basis van de faciliteiten en expertise die op de Locatie ter beschikking komen, in overeenstemming met de ruimtelijke beschrijving die aan deze Overeenkomst is gehecht als **Bijlage ?**;
- (b) het verlenen van toegang tot de op de Locatie beschikbare gebouwen, apparatuur en infrastructuur aan de regionale en (inter)nationale life sciences gemeenschap;
- (c) de regionale en (inter)nationale life sciences gemeenschap in staat te stellen te profiteren van de beschikbare kennis en expertise van, onder meer, huidige en voormalige werknemers van MSD;
- (d) het creëren van duurzame werkgelegenheid op hoog niveau in en rond de stad

Oss; en

- (e) het faciliteren en stimuleren van het delen van expertise en open innovatie tussen de Gebruikers en het DCO, en de relevante onderzoeks- en opleidingsinstituten en -ondernemingen.

2.3. Ter voorkoming van enig misverstand: de hierboven uiteengezette OLSP-Doelstellingen zijn niet bedoeld om enige contractuele verplichting aan Partijen op te leggen of voor hen in het leven te roepen, maar dienen te worden gezien als de rationale voor het aangaan van de verplichtingen zoals elders in deze Overeenkomst uiteengezet.

### 3. OLSP-OVEREENKOMSTEN

3.1. Na ondertekening van deze Overeenkomst zullen Partijen te goeder trouw de onderhandelingen voortzetten over de voorwaarden van de overeenkomsten die nodig zijn om de op-richting van het OLSP tot stand te brengen, waaronder de volgende overeenkomsten:

- (a) een overeenkomst tot koop van activa (de **“Koopovereenkomst Activa”**), waarvan het meest recente concept aan deze Overeenkomst is gehecht als Bijlage ?, en krachtens welke MSD en/of een of meer MSD-Dochtermaatschappijen:
  - een erfpachtrecht zullen vestigen op het Vastgoed ten behoeve van OLSP Vastgoed;
  - locatiediensten en -nutsvoorzieningen aan OLSP Vastgoed zullen leveren;
  - de Apparatuur aan OLSP Apparatuur zullen overdragen;
  - aan OLSP Apparatuur zullen overdragen de eventuele rechten die MSD kan hebben ten aanzien van de Apparatuur ten opzichte van de producenten en/of leveranciers van de Apparatuur;
  - garanderen dat de UHTS zal worden overgedragen aan OLSP Apparatuur in goed werkende staat, maar niet dat de UHTS zal blijven functioneren gedurende enige periode na het moment van oplevering;
  - zullen zorgdragen voor een 'warme overdracht' van de Vastgoed en de Apparatuur, in die zin dat het Vastgoed en de Apparatuur op 'going concern'-wijze aan OLSP Vastgoed zullen worden geleverd;
  - gerechtigd zullen zijn tot een voorkeursrecht in geval OLSP Vastgoed het Vastgoed aan een derde wenst te verkopen en over te dragen, zoals nader uiteengezet in artikel 16.
- (b) een huurovereenkomst krachtens welke OLSP Vastgoed het Vastgoed aan OLSP Exploitatie zal verhuren (de **“Huurovereenkomst”**), waarvan het meest recente concept aan deze Overeenkomst is gehecht als Bijlage ?;
- (c) een overeenkomst tot dienstverlening krachtens welke MSD bepaalde campus- en gebouwdiensten zal verlenen aan OLSP Vastgoed en OLSP Exploitatie (de **“Overeenkomst tot Dienstverlening”**), waarvan het meest recente concept aan

deze Overeenkomst is gehecht als Bijlage ?;

- (d) en alle zodanige overige overeenkomsten als nodig of nuttig zijn in verband met het OLSP;

(gezamenlijk de “**OLSP-Overeenkomsten**”), in alle gevallen in overeenstemming met de betreffende bepalingen in deze Overeenkomst.

- 3.2. Bij het onderhandelen over en opstellen van de OLSP-Overeenkomsten zullen Partijen rekening houden met elkaars redelijke belangen, waaronder hun respectieve fiscale belangen.
- 3.3. Behoudens artikel 3.3 is het de bedoeling van Partijen om de OLSP-Overeenkomsten uiterlijk op de Closingdatum, of een zodanige latere datum als Partijen schriftelijk overeen kunnen komen, te ondertekenen.

#### 4. VENNOOTSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

- 4.1. Niet later dan op de Werkdag gelegen vóór de Closingdatum, of een zodanige latere datum als Partijen schriftelijk overeen kunnen komen en behoudens de relevante voorwaarden van deze Overeenkomst, zullen de Gemeente en de Provincie een entiteit hebben opgericht die het Vastgoed zal houden (“**OLSP Vastgoed**”).
- 4.2. Niet later dan op de Werkdag gelegen vóór de Closingdatum, of een zodanige latere datum als Partijen schriftelijk overeen kunnen komen en behoudens de relevante voorwaarden van deze Overeenkomst, zal BOM de vennootschappelijke entiteiten oprichten c.q. doen oprichten welke zij nodig of wenselijk acht ter realisatie van de OLSP-Doelstellingen, waaronder, in elk geval:
  - (a) een houdsterentiteit (“**OLSP Holding**”);
  - (b) een operationele entiteit (“**OLSP Exploitatie**”);
  - (c) een entiteit die de Apparatuur zal houden (“**OLSP Apparatuur**”); en
  - (d) een entiteit die deelnemingen in essentiële faciliteiten zal houden die gezamenlijk de unieke infrastructuur van het OLSP vormen (“**OLSP Deelnemingen**”);

(hierna gezamenlijk ook te noemen de “**OLSP Entiteiten**” of de “**OLSP Groep**”, of onderscheidenlijk een “**OLSP Entiteit**”).

Ter voorkoming van enig misverstand: het voorgaande laat onverlet het recht van BOM om na de Closingdatum nadere rechtspersonen op te richten.

- 4.3. In de akte van oprichting van de OLSP-Entiteiten zal tot uitdrukking worden gebracht dat, hoewel elke OLSP-Entiteit zijn eigen individuele doelstellingen heeft, dergelijke doelstelling steeds ondergeschikt zijn aan de prevalerende OLSP-Doelstellingen.
- 4.4. Een organogram waaruit de vennootschappelijke zeggenschapsstructuur binnen de OLSP Groep en de contractuele relaties tussen de OLSP-Entiteiten, OLSP Vastgoed, Partijen, de Gebruikers, de Vergunningsentiteit en de Diensten blijkt is aan deze Overeenkomst gehecht als **Bijlage?**. Ter voorkoming van enig misverstand: het organogram dient slechts ter illu-



stratie en is niet bedoeld enig recht of enige verplichting, hoegenaamd ook, in het leven te roepen.

## **5. OLSP VASTGOED**

### **5.1. Vennootschappelijk**

OLSP Vastgoed zal een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid zijn. Alle aandelen in het kapitaal van OLSP Vastgoed zullen worden gehouden door de Provincie en de Gemeente (ongeveer in verhouding 2:1). De bestuurders van OLSP Vastgoed zullen worden benoemd en verwijderd door de algemene vergadering van aandeelhouders.

### **5.2. Primaire verantwoordelijkheden**

OLSP Vastgoed zal verantwoordelijk zijn voor de verwerving van het Vastgoed van MSD en voor het verhuren van het Vastgoed aan OLSP Exploitatie. Ten behoeve van haar activiteiten zal OLSP Vastgoed:

- (a) het Vastgoed kopen van MSD, behoudens de relevante bepalingen van de Koopovereenkomst Activa;
- (b) binnen het kader van de aan haar ter beschikking gestelde financiële middelen in-gevolge artikel 10, investeren in het op niveau brengen van de gebouwen en inves-teren in aanpassingen om deze om te vormen tot gebouwen voor meerdere huur-ders;
- (c) het Vastgoed verhuren aan OLSP Exploitatie behoudens de voorwaarden van de Realisatieovereenkomst; en
- (d) alles te doen wat naar de mening van OLSP Vastgoed nodig of wenselijk kan zijn voor de instandhouding en succesvolle commerciële exploitatie van het Vastgoed, met inachtneming van de OLSP-Doelstellingen.

## **6. OLSP HOLDING**

### **6.1. Vennootschappelijk**

OLSP Holding zal een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid zijn. Alle aandelen in het kapitaal van OLSP Holding zullen worden gehouden door BOM. De be-stuurders van OLSP Holding zullen worden benoemd en verwijderd door de algemene ver-gadering van aandeelhouders. OLSP Holding zal een zogeheten '*one tier board*' structuur hebben, waarin het bestuur bestaat uit zowel *executive directors* als *non-executive directors*. Voorts zal OLSP Holding een Raad van Advies hebben, die van tijd tot tijd zal worden ge-raadpleegd door het bestuur en die het bestuur kan adviseren over alle zaken met betrekking tot de strategie en activiteiten van het OLSP.

### **6.2. Primaire verantwoordelijkheden**

OLSP Holding zal verantwoordelijk zijn voor de oprichting van het OLSP, in overeen-stemming met de OLSP-Doelstellingen. Daartoe zal OLSP Holding, binnen het kader als voorzien door haar statuten:

- (a) optreden als de houdstermaatschappij voor OLSP Exploitatie, OLSP Apparatuur, OLSP Deelnemingen, en zodanige andere groepsmaatschappijen als OLSP Holding zal kunnen verwerven of oprichten;
- (b) zich ervoor inspannen de exploitatie van het OLSP te voeren in overeenstemming met het business development plan dat aan deze Overeenkomst is gehecht als **Bijlage ?**;
- (c) en alle zodanige strategische beslissingen nemen als nodig of wenselijk kunnen zijn ter realisatie van de OLSP-Doelstellingen;
- (d) ervoor zorg dragen dat haar dochtermaatschappijen handelen in overeenstemming met de OLSP-Doelstellingen en de strategische beslissingen zoals OLSP Holding van tijd tot tijd kan nemen; en
- (e) ervoor zorg dragen dat de OLSP-Entiteiten en de Gebruikers de Milieuwet- en Regelgeving naleven.

## **7. OLSP EXPLOITATIE**

### **7.1. Vennootschappelijk**

OLSP Exploitatie zal een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid zijn. Alle aandelen in het kapitaal van OLSP Exploitatie zullen worden gehouden door OLSP Holding. De bestuurders van OLSP Exploitatie zullen worden benoemd en verwijderd door de algemene vergadering van aandeelhouders.

### **7.2. Primaire verantwoordelijkheden**

OLSP Exploitatie zal verantwoordelijk zijn voor de dagelijkse gang van zaken van het OLSP. Ten behoeve van die dagelijkse gang van zaken zal OLSP Exploitatie:

- (a) het Vastgoed huren van OLSP Vastgoed onder de voorwaarden als uiteengezet in de Realisatieovereenkomst;
- (b) het Vastgoed onderverhuren en zich ervoor inspannen Nutsvoorzieningen te leveren aan de Gebruikers;
- (c) zich ervoor inspannen een breed scala aan relevante diensten te leveren aan de Gebruikers, waaronder locatie- en laboratoriumdiensten;
- (d) de Gebruikers in staat stellen overeenkomsten aan te gaan met OLSP Apparatuur en overige OLSP-Entiteiten voor het gebruik van de apparatuur en faciliteiten die de zakelijke activiteiten van de Gebruikers ten goede kunnen komen;
- (e) van derden de campus- en gebouwdiensten verwerven die naar de mening van OLSP Exploitatie nodig of wenselijk kunnen zijn voor de exploitatie van het OLSP, waaronder, zonder daartoe beperkt te zijn:
  - diensten ter onderhoud en inrichting van het terrein

- beveilings- en receptiediensten;
  - bezorgdiensten en logistieke diensten;
  - afvalinzamelings- en verwerkingsdiensten;
- (f) zo nodig regels en -verordeningen opstellen, en ervoor zorg dragen dat die regels en reglementen door de Gebruikers worden nageleefd, met inachtneming van Artikel 11.4 en 11.5; en
- (g) als contactpersoon met de Vergunningsentiteit optreden voor zichzelf en namens de Gebruikers, niettegenstaande het recht van de Vergunningsentiteit indien nodig of wenselijk zelf contact op te nemen met de Gebruikers;
- (h) zodanige overige handelingen verrichten als nodig en wenselijk zijn voor een succesvolle exploitatie en ontwikkeling van het OLSP, met inachtneming van de OLSP-Doelstellingen.

## **8. OLSP APPARATUUR**

### **8.1. Vennootschappelijk**

OLSP Apparatuur zal een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid zijn. Alle aandelen in het kapitaal van OLSP Apparatuur zullen worden gehouden door OLSP Holding. De bestuurders van OLSP Apparatuur zullen worden benoemd en verwijderd door de algemene vergadering van aandeelhouders.

### **8.2. Primaire verantwoordelijkheden**

OLSP Apparatuur zal de Apparatuur verwerven van MSD, en zal de Apparatuur ter beschikking stellen aan de gebruikers. Ten behoeve van haar activiteiten zal OLSP Apparatuur:

- (a) de Apparatuur als donatie in ontvangst nemen van MSD, behoudens de relevante bepalingen van de Koopovereenkomst Activa;
- (b) zich ervoor inspannen de Apparatuur onder gunstige voorwaarden ter beschikking te stellen aan de Gebruikers op basis van individuele gebruiksovereenkomsten en/of verkoop en/of donaties;
- (c) de inkomsten die worden gerealiseerd met verhuur of verkoop van de apparatuur aan Gebruikers aanwenden voor (her)investering in apparatuur (die eveneens aan de Gebruikers beschikbaar zal worden gesteld), onderhoud van de apparatuur en ter dekking van bedrijfskosten die rechtstreeks gerelateerd zijn aan de terbeschikkingstelling van de apparatuur;
- (d) apparatuur verkopen waar onvoldoende vraag naar is.

## **9. OLSP DEELNEMINGEN**

### **9.1. Vennootschappelijk**

OLSP Deelnemingen zal een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid zijn. Alle aandelen in het kapitaal van OLSP Deelnemingen zullen worden gehouden door OLSP Holding. De bestuurders van OLSP Deelnemingen zullen worden benoemd en verwijderd door de algemene vergadering van aandeelhouders.

## 9.2. **Primaire verantwoordelijkheden**

OLSP Deelnemingen zal de entiteit zijn via welke OLSP Holding van tijd tot tijd *special purpose companies* zal kunnen houden. Ten behoeve van haar activiteiten zal OLSP Deelnemingen:

- (a) zodanige *special purpose companies* oprichten of daarin aandelen verwerven als zij dienstig acht aan het realiseren van de OLSP-Doelstellingen;
- (b) dergelijke *special purpose companies* in staat stellen het Vastgoed in onderhuur te nemen van OLSP Exploitatie;
- (c) dergelijke *special purpose companies* in staat stellen de Apparatuur te huren van OLSP Apparatuur;

## 10. **FINANCIERING**

### 10.1. **Publieke financiering**

De Gemeente, de Provincie en BHB zullen financiering verstrekken voor de oprichting en exploitatie van het OLSP, en voor de oprichting van OLSP Vastgoed en de OLSP Entiteiten, zoals nader aangegeven in **Bijlage ●** bij deze Overeenkomst.

[●FUNDING ARRANGEMENTS TO BE SPECIFIED BY PUBLIC BODIES]

### 10.2. **Financiering door MSD**

MSD zal een bedrag van EUR 1.500.000 (een miljoen vijfhonderdduizend euro) bijdragen aan de oprichting en exploitatie van het OLSP. Dit bedrag zal apart worden verrekend.

Daarnaast zal MSD een bedrag van EUR 250.000 (tweehonderdvijftig duizend euro) ter beschikking stellen als een vaste en eenmalige bijdrage aan eventuele reparatie, onderhoud of vervanging van de Apparatuur na de Closing Datum. Dit bedrag zal apart worden verrekend.

### 10.3. **Overige**

[●FINANCING OF OLSP VASTGOED?]

[●LOAN TO BOM]

[●CONTRIBUTION BHB AND EL&I ]

## 11. **VERGUNNINGSENTITEIT**

### 11.1. **Oprichting Vergunningsentiteit**

De Omgevingsvergunning voor de gehele Locatie zal worden gehouden door een voor dat doel door MSD op te richten rechtspersoon (de “**Vergunningsentiteit**”).

#### 11.2. **Overdracht Omgevingsvergunning**

Onmiddellijk na oprichting van de Vergunningsentiteit zal MSD haar huidige Omgevingsvergunning overdragen aan de Vergunningsentiteit. Vervolgens zal de Vergunningsentiteit een koepelvergunning aanvragen met een beschrijving op hoofdlijnen van de toepasselijke Milieuwet- en Regelgeving.

#### 11.3. **Primaire verantwoordelijkheden**

De Vergunningsentiteit zal verantwoordelijk zijn voor het zorg dragen voor volledige en duurzame naleving door MSD, de OLSP-Entiteiten en de Gebruikers van de Omgevingsvergunning en alle toepasselijke Milieuwet- en Regelgeving. Daartoe zal de Vergunningentiteit:

- (a) optreden als contactpersoon voor alle externe partijen, waaronder de bevoegde overheidsinstanties, met betrekking tot alle aspecten betreffende de Omgevingsvergunning en de Milieuwet- en Regelgeving;
- (b) de bepalingen van de Omgevingsvergunning en overige Milieuwet- en Regelgeving handhaven en zorg dragen voor naleving daarvan door de OLSP-Entiteiten en de Gebruikers, behoudens het bepaalde in artikel 11.4 en conform het bepaalde in de EHS Overeenkomst.

#### 11.4. **MSD Voorschriften**

Partijen zullen in goed vertrouwen verder onderhandelen over de toepasselijkheid van door de MSD Groep opgestelde voorschriften (de “**MSD Voorschriften**”), op basis van de volgende principes:

- (a) de MSD Voorschriften zullen onverkort van toepassing zijn indien zij voortvloeien uit de bepalingen van de Omgevingsvergunning en/of overige Milieuwet- en Regelgeving;
- (b) de MSD Voorschriften zullen buiten het Vastgoed onverkort van toepassing zijn;
- (c) de MSD Voorschriften zullen binnen het Vastgoed alleen van toepassing zijn indien en voor zover:
  - (i) de MSD Voorschriften betrekking hebben op onderwerpen die ook buiten het Vastgoed een wezenlijke invloed kunnen hebben (zoals de riolering en afvalproducten); of
  - (ii) de MSD Voorschriften betrekking hebben op onderwerpen die een substantieel risico zouden kunnen inhouden voor de medewerkers en/of de zaken en/of de activiteiten van MSD.

#### 11.5. **EHS-Overeenkomst**

MSD en BOM zullen namens OLSP Exploitatie te goeder trouw de onderhandelingen voortzetten - met inachtneming van hun individuele belangen en de OLSP-Doelstellingen - over de voorwaarden van een separate overeenkomst met de Vergunningsentiteit (wanneer die eenmaal is opgericht) met betrekking tot alle aspecten op het gebied van milieu, gezondheid en veiligheid betreffende het gebruik van de Locatie (de “**EHS-Overeenkomst**”), waarvan het meest recente concept aan deze Overeenkomst is gehecht als **Bijlage ●**.

De EHS-Overeenkomst zal onder meer het volgende bepalen:

- (i) dat de onder de bestaande Omgevingsvergunning beschikbare 'milieuruimte' op eerlijke wijze zal worden gedeeld tussen MSD en OLSP Exploitatie;
- (ii) dat als uitgangspunt geldt dat de momenteel aan de Activa toegekende, of voor de Activa gereserveerde 'milieuruimte' aan het OLSP ter beschikking zal worden gesteld;
- (iii) speciale procedures met betrekking tot meldingen, de vestiging van nieuwe gebruikers in het OLSP, en milieurechtelijk relevante aanpassingen en veranderingen in de activiteiten van bestaande gebruikers van de Locatie, met inachtneming van de belangen van alle gebruikers op de Locatie;
- (iv) dat OLSP Exploitatie ervoor zal zorgen dat de Gebruikers contractueel gebonden zullen zijn aan de relevante bepalingen uit de EHS Overeenkomst;
- (v) dat OLSP Exploitatie ervoor zal zorgen dat de Gebruikers een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht aan de Vergunningsentiteit zullen verlenen om alle handelingen te verrichten die de Vergunningsentiteit nodig of wenselijk acht om te voldoen aan haar verantwoordelijkheden, waaronder die als genoemd in artikel 11.3; en
- (vi) dat de Vergunningsentiteit OLSP Exploitatie in kennis zal stellen wanneer zij handhavingmaatregelen neemt tegen de Gebruikers;
- (vii) dat de Vergunningsentiteit met MSD (voor zich handelend) en met OLSP Exploitatie (handelend voor zich en als vertegenwoordiger van de Gebruikers) in overleg zal treden alvorens besluiten te nemen die van invloed kunnen zijn op de activiteiten van MSD, de OLSP Groep en/of de Gebruikers;
- (viii) dat elk eventueel geschil met de Vergunningsentiteit en/of met andere locatiegebruikers zal worden beslecht op basis van geschillenbeslechtsregels voor zover het geschil van algemene aard is en door een onafhankelijke-deskundigeproces voor zover het geschil van technische aard is;
- (ix) dat de Vergunningsentiteit (administratieve) lasten en overige kosten die rechtstreeks te relateren zijn aan de respectieve individuele activiteiten en/of handelingen (waaronder overtredingen) van MSD, OLSP Exploitatie en de Gebruikers op hen zal kunnen verhalen;
- (x) de toekenning van aansprakelijkheid als gevolg van niet-naleving door een of meerdere gebruikers van de Locatie.

## 12. TOEKENNING VERANTWOORDELIJKHEDEN

### 12.1. Verantwoordelijkheid voor dochtermaatschappijen

Iedere Partij voor zich zal handelen, en zal ervoor zorg dragen dat al zijn dochtermaatschappijen zullen handelen, in overeenstemming met zijn rechten en verplichtingen ingevolge deze Overeenkomst.

### 12.2. Verantwoordelijkheden Gemeente

De Gemeente zal onder meer de volgende verantwoordelijkheden hebben:

- (a) het betalen van haar aandeel in de publieke financiering, als genoemd in artikel 10.1, tot een maximum bedrag zoals gespecificeerd in **Bijlage ●**;
- (b) ervoor zorg dragen, binnen de beperkingen van haar positie als aandeelhouder, dat OLSP Vastgoed handelt in overeenstemming met de OLSP-Doelstellingen;
- (c) alle redelijke inspanningen doen om zorg te dragen voor de beschikbaarheid van elke goedkeuring of vergunning van overheidswege die nodig of wenselijk mocht zijn voor de oprichting van het OLSP, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 12.9.

### 12.3. Verantwoordelijkheden Provincie

De Provincie zal onder meer de volgende verantwoordelijkheden hebben:

- (a) het betalen van haar aandeel in de publieke financiering, als genoemd in artikel 10.1;
- (b) zich ervoor inspannen ervoor zorg te dragen, binnen de beperkingen van haar positie als aandeelhouder, dat OLSP Vastgoed handelt in overeenstemming met de OLSP-Doelstellingen;
- (c) alle redelijke inspanning doen om zorg te dragen voor de beschikbaarheid van elke goedkeuring of vergunning van overheidswege die nodig of wenselijk mocht zijn voor de oprichting van het OLSP, zulks onverminderd artikel 12.9.

De Provincie heeft de intentie een nieuw kapitaalbeleggingsfonds op te richten, waarvoor de financiering afkomstig zal zijn van de Provincie, de Nederlandse Staat en andere investeerders. Het doel van dit beleggingsfonds is te beleggen in life sciences-ondernemingen en aldus de ontwikkeling van het OLSP te stimuleren.

### 12.4. Verantwoordelijkheden BOM

BOM zal onder meer de volgende verantwoordelijkheden hebben:

- (a) de OLSP-Entiteiten oprichten in overeenstemming met deze Overeenkomst;
- (b) ervoor zorg dragen dat de OLSP-Entiteiten handelen in overeenstemming met de OLSP-Doelstellingen;

- (c) overeenkomsten aangaan met onderzoeks- en opleidingsinstituten met als doel een ecosysteem te creëren voor open innovatie binnen het OLSP en in relatie tot zijn omgeving, in overeenstemming met de OLSP-Doelstellingen.

BOM, de Provincie en de Nederlandse Staat hebben de intentie om samen te werken in het oprichten van een nieuw beleggingsfonds als genoemd in artikel 12.3 en 12.6, dat gefinancierd zal worden door publieke en private partijen. Het beleggingsfonds is bedoeld om te investeren in life sciences ondernemingen en daarmee de ontwikkeling van het OLSP te stimuleren. BOM zal een business plan opstellen voor het beleggingsfonds en de relevante publieke partijen en private investeerders benaderen met het verzoek om een deel van de financiering van het beleggingsfonds op zich te nemen. Als inderdaad voldoende financiering kan worden aangetrokken en als de relevante publieke en private investeerders in het beleggingsfonds het daarover eens zijn, kan BOM de activiteiten van het fonds faciliteren.

#### 12.5. **Verantwoordelijkheden BHB**

BHB zal de verantwoordelijkheid hebben een kredietfaciliteit te verschaffen als genoemd in artikel 10.1, die door OLSP Vastgoed kan worden aangewend ter financiering van investeringen in gebouwen en civiele infrastructuur.

#### 12.6. **Verantwoordelijkheden MSD**

MSD zal de volgende verantwoordelijkheden hebben:

- (a) het doen van de bijdrage als genoemd in artikel 10.2;
- (b) het overdragen van de Activa aan de betreffende OLSP-Entiteiten en OLSP Vastgoed, in overeenstemming met de Koopovereenkomst Activa;
- (c) het leveren van de Diensten aan OLSP Vastgoed in overeenkomst met de Overeenkomst van Dienstverlening;
- (d) het oprichten van de Vergunningsentiteit in overeenstemming met artikel 11.1;
- (e) het overdragen van haar Omgevingsvergunning aan de Vergunningsentiteit;
- (f) ervoor zorg dragen dat de Vergunningsentiteit de Gebruikers en OLSP Exploitatie zal toestaan haar activiteiten onder de Omgevingsvergunning uit te voeren; en
- (g) ervoor zorg dragen dat de Vergunningsentiteit zal handelen in overeenstemming met de MVG-Overeenkomst.

#### 12.7. **IE-rechten**

Onafhankelijk van de voorgenomen oprichting van het OLSP heeft Merck [●CHECK] het initiatief genomen om - geheel ter eigen beoordeling - delen van haar intellectuele eigendomsrechten beschikbaar te stellen aan derden, onder meer door het verstrekken van licenties. MSD zal alle commercieel redelijke inspanningen doen om het contact tussen Merck en de Gebruikers met betrekking tot deze dienst te bevorderen.

#### 12.8. **Vrijheid van ondernemerschap**



Onverminderd de verplichtingen als uiteengezet in dit artikel 12.1 hebben Partijen verder geen verplichtingen jegens elkaar met betrekking tot het OLSP. Hoewel Partijen momenteel een voortdurende samenwerking in het OLSP voorzien, laat die gedachte onverlet de vrijheid van ondernemerschap van elke Partij, alsook het recht van elke Partij om zijn eigen strategie voor de toekomst te bepalen.

#### 12.9. **Publiekrecht**

Onverminderd het bepaalde in artikel 13.2(a)(a), bevestigen Partijen dat de rechten en verplichtingen van de Gemeente en de Provincie ingevolge deze Overeenkomst hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheden ter zake van toekomstige publiekrechtelijke handelingen, besluiten van de administratieve rechter over ruimtelijke - en milieumaatregelen, en alle overige publiekrechtelijke besluiten, onverlet laten.

Ter voorkoming van enig misverstand, het voorgaande betekent:

- (i) dat enige rechtshandeling of enig nalaten dat niet in overeenstemming is met de verplichtingen van de Gemeente en de Provincie ingevolge deze Overeenkomst niet wordt geacht een toerekenbare tekortkoming te zijn voor zover die handeling of dat nalaten vereist is ingevolge hun respectieve publiekrechtelijke verantwoordelijkheden;
- (ii) dat ingeval de Gemeente en de Provincie, handelend ingevolge hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, enige actie onderneemt jegens MSD van welke soort ook, die publiekrechtelijke lichamen MSD vervolgens schadeloos zullen stellen en vrijwaren van enige directe schade of gevolgschade, kosten, uitgaven of andere gevolgen veroorzaakt door of gerelateerd aan een dergelijke handeling, indien en voor zover deze handeling zou resulteren in een aansprakelijkheid die niet zou bestaan op grond van artikel 13 of die MSD's aansprakelijkheid op grond van artikel 13 zou overstijgen.

### 13. **TOEKENNING RISICO'S**

#### 13.1. **Uitsluiting van aansprakelijkheid**

Partijen bevestigen en komen overeen dat MSD - onverminderd haar verplichtingen ingevolge deze Overeenkomst en de overige hierin overwogen overeenkomsten - uitsluitend bereid is die verplichtingen op zich te nemen onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat zij op geen enkele grond, hoegenaamd ook, aansprakelijk zal zijn voor enige directe - of gevolgschade, kosten, uitgaven of overige consequenties ten gevolge van of in verband met:

- (a) enige fysieke of juridische kwaliteit of eigenschap van de Apparatuur, inclusief alle eventuele zichtbare of verborgen gebreken (ook als die zichtbare of verborgen gebreken bij MSD bekend waren)  
  
(het “**Apparatuur Risico**”);
- (b) enige fysieke of juridische kwaliteit of eigenschap van het Vastgoed,  
  
inclusief:

- (i) alle eventuele zichtbare gebreken;
  - (ii) alle eventuele verborgen gebreken waarvan MSD geen wetenschap had;
- doch exclusief:
- (iii) eventuele verborgen gebreken waarvan MSD wel wetenschap had;
- (het “**Vastgoed Risico**”);
- (c) alle claims van derden met betrekking tot de exploitatie, de Apparatuur en/of het Vastgoed,
- inclusief:
- (i) eventuele claims van één of meer Partijen bij deze Overeenkomst, of van enig ander overheidslichaam op basis van publiek recht, ongeacht of zodanige claims betrekking heeft op een gebeurtenis die vóór of na ondertekening van deze Overeenkomst heeft plaatsgevonden;
  - (ii) eventuele claims van andere derden op basis van civiel recht, met betrekking tot een gebeurtenis die na ondertekening van deze overeenkomst heeft plaatsgevonden;
- doch exclusief:
- (iii) eventuele claims van andere derden op basis van civiel recht, met betrekking tot een gebeurtenis die vóór ondertekening van deze overeenkomst heeft plaatsgevonden;
- (het “**Claims van Derden Risico**”)
- (d) de exploitatie van het OLSP of de activiteiten van de Gebruikers in of met betrekking tot het OLSP (het “**Operationele Risico**”);
- (e) enige overtreding van enig(e) wet, regel of voorschrift op of met betrekking tot de Locatie, anders dan voor zover een dergelijke overtreding toerekenbaar is aan MSD zelf of haar dochtermaatschappijen (het “**Non-Compliance Risico**”).

Voor de interpretatie van dit Artikel 13.1 kan de aanwezigheid van wetenschap van MSD alleen worden aangenomen of bewezen op basis van ofwel (i) een schriftelijk bewijsstuk dat MSD vóór de Closing Datum aan de Partijen bij deze Overeenkomst had moeten verstrekken, en dat MSD niet voor die datum heeft verstrekt, ofwel (ii) een getuigenverklaring van een persoon die op de Closing Datum deel uitmaakt van het Senior Management van MSD.

### 13.2. **Vrijwaring door OLSP Vastgoed**

De Gemeente en de Provincie zullen ervoor zorg dragen dat OLSP Vastgoed de Partijen schadeloos zal stellen en zal vrijwaren voor:

- (a) alle claims, rechtszaken of procedures van of door enige derde, voor enige directe

en indirecte schade (zoals omschreven in artikel 6:96 en 6:98 BW), kosten en lasten die enige Partij bij deze Overeenkomst, of enig lid van de groep van die Partij mocht lijden of maken als gevolg van, of in verband met:

- (i) enig Vastgoed Risico;
  - (ii) enig Claims van Derden Risico, indien en voor zover verband houdende met het Vastgoed;
  - (iii) enig Operationeel Risico, indien en voor zover verband houdende met het Vastgoed;
  - (iv) enig Non-Compliance Risico, indien en voor zover verband houdende met het Vastgoed en behalve voor zover enige overtreding toerekenbaar is aan de benadeelde Partij of een lid van de groep van die benadeelde Partij zelf;
- (b) enige claim van derden met betrekking tot de nakoming of niet-nakoming door OLSP Vastgoed van haar verplichtingen onder deze Overeenkomst en/of enige OLSP-Overeenkomst.

### 13.3. **Vrijwaring door LSP Entiteiten**

De Provincie en BOM zullen ervoor zorg dragen dat de OLSP Entiteiten, als hoofdelijke verbintenis, de Partijen schadeloos zullen stellen en zullen vrijwaren voor:

- (a) alle claims, rechtszaken of procedures van of door enige derde, voor enige directe en indirecte schade (zoals omschreven in artikel 6:96 en 6:98 BW), kosten en lasten die enige Partij bij deze Overeenkomst, of enig lid van de groep van die Partij mocht lijden of maken als gevolg van, of in verband met:
- (i) enig Apparatuur Risico;
  - (ii) enig Claims van Derden Risico, behalve voor zover verband houdende met het Vastgoed;
  - (iii) enig Operationeel Risico, behalve voor zover verband houdende met het Vastgoed;
  - (iv) enig Non-Compliance Risico, behalve voor zover verband houdende met het Vastgoed en behalve voor zover enige overtreding toerekenbaar is aan de benadeelde Partij of een lid van de groep van die benadeelde Partij zelf;
- (b) enige claim van derden met betrekking tot de nakoming of niet-nakoming door de OLSP Entiteiten en/of Gebruikers van hun verplichtingen onder deze Overeenkomst, de EHS Overeenkomst en/of enige OLSP-Overeenkomst.

### 13.4. **Vrijwaring door MSD**

De Gemeente, de Provincie en BOM zullen worden geacht aan de in Artikel 13.2 en 13.3 bedoelde verplichting te hebben voldaan zodra OLSP Vastgoed, respectievelijk de LSP Entiteiten de in Artikel 13.2 en 13.3 bedoelde vrijwaring en schadeloosstelling met de Partijen zullen zijn overeengekomen.

### 13.5. Verzekeringen

De Provincie, de Gemeente en BOM zullen ervoor zorg dragen dat OLSP-Holding en OLSP Vastgoed voor eigen rekening een verzekering zullen afsluiten en aanhouden voor dekking van de relevante Operationele Risico's (inclusief risico's die verband houden met het Vastgoed en de Apparatuur), en het Claims van Derden Risico en het Non-Compliance Risico. De OLSP Entiteiten, OLSP Vastgoed en de Gebruikers zullen de verzekerde partijen zijn onder deze verzekering. De dekking en overige voorwaarden van deze verzekering zullen in overeenstemming zijn met hetgeen in de huidige markt gebruikelijk is. De Provincie en BOM zullen ervoor zorg dragen dat OLSP Holding en OLSP Vastgoed aan MSD een eerste pandrecht zullen verlenen op iedere uitkering die onder die verzekering wordt gedaan, als zekerheid van eventuele claims van MSD op OLSP Vastgoed, de OLSP Entiteiten en/of de Gebruikers die voortvloeien uit een verzekerde gebeurtenis.

De Provincie en BOM zullen ervoor zorg dragen dat OLSP Vastgoed en OLSP Holding voor eigen rekening een verzekering zullen afsluiten en aanhouden, ter dekking van hun aansprakelijkheid die voortvloeit uit Artikel 13.2 en 13.3. Het verzekerde bedrag zal minstens EUR 60.000.000 (zestig miljoen euro) bedragen. De Partijen bij deze Overeenkomst zullen de verzekerde partijen onder deze verzekering zijn. De verzekering zal geen eigen risico, uitzonderingen, uitsluitingen of enige andere dekkingsbeperkingen bevatten. Als meerdere Partijen bij enige gelegenheid een claim hebben op grond van het bepaalde in Artikel 13.2 en/of Artikel 13.3 en als de som van die claims het verzekerde bedrag overschrijdt, dan zullen Partijen tot uitkering gerechtigd zijn naar rato van de omvang van hun respectievelijke claims.

## 14. VOORWAARDEN CLOSING

[●N.B.: INDIEN DEZE REALISATIEOVEREENKOMST WORDT ONDERTEKEND OP DEZELFDE DAG ALS DE OLSP-OVEREENKOMSTEN EN DE EHS-OVEREENKOMST, DAN IS DIT ARTIKEL OVERBODIG]

### 14.1. Voorwaarden Closing

De OLSP-Overeenkomsten en de EHS-Overeenkomst worden ondertekend binnen vijftien (15) Werkdagen na de dag waarop alle volgende opschortende voorwaarden zijn vervuld of daarvan afstand is gedaan (de “**Closingdatum**”):

- (a) Partijen hebben volledige en definitieve overeenstemming bereikt over de voorwaarden van alle onderscheiden OLSP-Overeenkomsten en de EHS-Overeenkomst;
- (b) alle benodigde toestemmingen met betrekking tot de ondertekening en nakoming van deze Overeenkomst, de OLSP-Overeenkomsten en de EHS-Overeenkomst zijn van alle toepasselijke toezichthouders verkregen;
- (c) alle OLSP-Entiteiten zijn op rechtsgeldige wijze in overeenstemming met deze

Overeenkomst opgericht;

- (d) alle toestemmingen van overheden voor het opzetten van de bestuursstructuur en voor het overdragen van de Omgevingsvergunning aan de Vergunningsentiteit zijn verkregen;
- (e) toestemming van de Raad van Commissarissen van BOM en BHB is verkregen;
- (f) toestemming van [●RELEVANTE VENNOOTSCHAPPELIJKE ORGANEN/LICHAMEN MERCK VS] voor het OLSP op basis van de voorwaarden van de OLSP-Overeenkomsten en de EHS-Overeenkomst (ter voorkoming van enig misverstand: deze toestemming kan geheel ter eigen beoordeling worden verleend of onthouden en zonder enige verplichting zijdens Merck & Co. Inc. of MSD jegens de andere Partijen op welke grond dan ook).

#### 14.2. **Verantwoordelijkheid voor vervulling**

Elke Partij zal alle commercieel redelijke inspanningen doen om zo snel mogelijk na de datum van deze Overeenkomst de opschortende voorwaarden te vervullen, met dien verstande dat:

- (i) met betrekking tot de onder 14.1(b). genoemde opschortende voorwaarde, zijn het primair de Gemeente en de Provincie die de verplichting hebben de mededingingsrechtelijke en regulatoire aspecten van de met deze Overeenkomst overwogen transacties vast te stellen;
- (ii) BOM verantwoordelijk is voor vervulling van de onder 14.1(c) genoemde voorwaarde.

#### 14.3. **Kennisgeving en afstandsverklaring**

Elke Partij zal onmiddellijk nadat is vastgesteld dat een opschortende voorwaarde is vervuld de andere Partijen daarvan in kennis stellen. Een Partij die kennis krijgt van een omstandigheid die aan vervulling van een opschortende voorwaarde in de weg staat of kan staan, zal de andere Partijen daarvan onverwijld in kennis stellen.

Van de voorwaarden in artikel (a)(a)14.1 kan uitsluitend afstand worden gedaan met wederzijdse schriftelijke instemming van de Partijen, met uitzondering van de onder 14.1(f) genoemde voorwaarde waarvan alleen MSD afstand kan doen. Indien een Partij afstand doet van een opschortende voorwaarde laat dit alle overige rechten en middelen van die Partij onverlet, met inbegrip van het recht schadevergoeding te vorderen.

### 15. **AANGEWZEN VERTEGENWOORDIGERS**

[●N.B.: INDIEN DEZE REALISATIEOVEREENKOMST WORDT ONDERTEKEND OP DEZELFDE DAG ALS DE OLSP-OVEREENKOMSTEN EN DE EHS-OVEREENKOMST, DAN IS DIT ARTIKEL OVERBODIG]

- 15.1. Voor de doeleinden van deze Overeenkomst en de krachtens deze Overeenkomst nog af te sluiten en te ondertekenen overeenkomsten, zijn de Aangewezen Vertegenwoordigers voor de respectieve Partijen:

- (a) namens de Provincie: ?
- (b) namens de Gemeente: ?
- (c) namens BOM: ?
- (d) namens BHB: ?

15.2. Elke Partij verleent hierbij zijn respectieve Aangewezen Vertegenwoordiger de bevoegdheid:

- (a) de in artikel 4 genoemde OLSP Vastgoed en de OLSP-Entiteiten op te richten; en
- (b) om namens de OLSP-Entiteiten verder te onderhandelen over de in artikel 3 genoemde OLSP-Overeenkomsten en de in artikel 11.5(i)(i) genoemde EHS-Overeenkomst en deze aan te gaan.

## 16. VOORKEURSRECHT

### 16.1. Voorkeursrecht met betrekking tot het Vastgoed

In de Koopovereenkomst Activa zal onder meer worden bedongen:

- (a) dat het Vastgoed ondeelbaar is en dat derhalve de opstallen waaruit het Vastgoed bestaat niet afzonderlijk mogen worden verkocht of overgedragen zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van MSD;
- (b) dat in geval OLSP Vastgoed van zins is haar rechten op het Vastgoed aan een andere partij over te dragen of anderszins te vervreemden, MSD met betrekking tot die rechten een voorkeursrecht heeft;
- (c) dat in geval MSD haar voorkeursrecht met betrekking tot de rechten op het Vastgoed niet wenst uit te oefenen, OLSP Vastgoed gerechtigd zal zijn haar rechten op het Vastgoed aan een derde over te dragen of anderszins te vervreemden, mits OLSP Vastgoed - handelend voor zich of voor een te zijner tijd nader te noemen meester - eerst de grond onder en direct rond het Vastgoed koopt van MSD (zoals nader uiteengezet in de Koopovereenkomst Activa) en daarna haar rechten op het Vastgoed samen met haar rechten op deze gronden overdraagt;

### 16.2. Voorkeursrecht met betrekking tot het vastgoed van MSD

In de Koopovereenkomst Activa zal worden bedongen dat in geval MSD haar rechten op haar vastgoed, zoals aangeduid op het hierbij als **Bijlage ●** aangehechte overzicht, wenst over te dragen of anderszins wenst te vervreemden, OLSP Vastgoed met betrekking tot die rechten een voorkeursrecht heeft, met dien verstande dat OLSP Vastgoed niet gerechtigd zal zijn dit voorkeursrecht uit te oefenen op slechts een deel van de rechten die MSD van zins is te vervreemden.

Indien MSD haar rechten op het hierboven bedoelde vastgoed binnen 5 (vijf) jaar na de Closing Datum aan een derde overdraagt (en OLSP haar voorkeursrecht niet dus niet heeft uitgeoefend) zal MSD ervoor zorgen dat haar rechten en verplichtingen onder de Overeen-

komst tot Dienstverlening overdraagt aan de verkrijger, voor zover die rechten en verplichtingen betrekking hebben op het overgedragen vastgoed.

### 16.3. **Voorkeursrecht met betrekking tot OLSP Vastgoed**

In geval de Gemeente of de Provincie hun aandelen in OLSP Vastgoed geheel of gedeeltelijk aan een derde (waaronder elke Partij bij deze Overeenkomst) over te dragen of anderszins te vervreemden, heeft MSD met betrekking tot die aandelen een voorkeursrecht.

In geval MSD haar voorkeursrecht met betrekking tot de aandelen in OLSP Vastgoed niet wenst uit te oefenen, is/zijn de Gemeente en/of de Provincie, al naargelang het geval, gerechtigd zijn/hun aandelen in OLSP Vastgoed aan een derde over te dragen of anderszins te vervreemden.

De overige voorwaarden met betrekking tot het in dit Artikel 16.3 bedoelde voorkeursrecht zijn omschreven in **Bijlage ●**.

### 16.4. **Marktwaaarde**

Voor de doeleinden van dit artikel 16.1 betekent een voorkeursrecht het recht om de betreffende rechten tegen de marktprijs te kopen, met inachtneming van alle kosten die verbonden zijn aan het splitsen en/of scheiden van de gedeelde infrastructuur, indien van toepassing. Indien de beoogde verkoper een bod voor de koop van de betreffende rechten heeft ontvangen, zal dat bod geacht worden de marktprijs te zijn, en de verkoper dient deze rechten eerst voor die prijs aan de Partij met een voorkeursrecht aan te bieden. De verkoper mag de betreffende rechten niet onder de marktprijs aan een derde verkopen zonder deze eerst voor dat lagere bedrag aan de Partij met een voorkeursrecht aan te bieden.

## 17. **VERTROUWELIJKHEID EN MEDEDELINGEN**

### 17.1. **Vertrouwelijkheid**

Partijen mogen deze Overeenkomst aan het algemeen publiek openbaar maken, met inbegrip van bijlage ●, ?, ?, ? en ?, maar met uitzondering van bijlage ?, ?, ?, ? en ?.

Bijlage ?, ?, ?, ?, ? en alle overige commercieel gevoelige, zakelijke of overige informatie met betrekking tot MSD of enig ander lid van de MSD Groep, het OLSP of deze Overeenkomst of daarmee verband houdende zaken alsook de onderhandelingen die tot deze Overeenkomst hebben geleid zullen als vertrouwelijke informatie worden behandeld (de “**Vertrouwelijke Informatie**”).

De Gemeente, de Provincie, BOM en BHB zullen met inachtneming van hun publieke hoedanigheid geen Vertrouwelijke Informatie openbaar maken of gebruiken, behalve voor zover:

- (a) openbaarmaking wordt vereist door wetgeving (waaronder de Wet Openbaarheid van Bestuur) of door de rechter;
- (b) openbaarmaking wordt vereist door een effectenbeurs, toezichthouder of overheidslichaam; [●NADER TE BEPALEN]

- (c) openbaarmaking nodig is om deze Overeenkomst in een gerechtelijke procedure af te kunnen dwingen;
- (d) de andere Partijen schriftelijk toestemming hebben gegeven voor openbaarmaking;
- (e) de informatie in de openbaarheid is gekomen zonder dat dit aan (de groep van) de betreffende Partij te wijten is;
- (f) openbaarmaking nodig is ter verkrijging van advies van een professionele adviseur; en
- (g) openbaarmaking nodig is binnen (de groep van) de betreffende Partij.

In geval openbaarmaking gewenst is voor het rechtsgeldig ondertekenen van deze Overeenkomst of voor een bijdrage aan de OLSP-Doelstellingen, zal de onder (d) genoemde toestemming niet op onredelijke gronden worden onthouden.

#### 17.2. **In kennisstelling**

Indien een Overheidsinstantie verplicht is Vertrouwelijke Informatie openbaar te maken op grond artikel 17.1(a)(a), dient deze (telkens voor zover bij Wet toegestaan) (i) MSD in kennis te stellen van de volledige omstandigheden van de openbaarmaking en de openbaar te maken informatie, (ii) met MSD in overleg te treden over mogelijke maatregelen om de openbaarmaking te voorkomen of te beperken en zodanige maatregelen te nemen als MSD in redelijkheid kan verlangen, (iii) van de instantie waaraan de informatie openbaar moet worden gemaakt zekerheid te verkrijgen over de vertrouwelijkheid, (iv) commercieel redelijke inspanningen te doen om de openbaarmaking van de identiteit van MSD te voorkomen, en (v) de formulering van de openbaarmaking voorafgaand met MSD overeen te komen, indien de openbaarmaking in de vorm van een publieke mededeling plaatsvindt.

Indien een Overheidsinstantie uit hoofde van wetgeving niet in staat is MSD in kennis te stellen voordat Vertrouwelijke Informatie ingevolge artikel 16.1 wordt geopenbaard, zal deze (voor zover bij wet toegestaan) MSD zo spoedig mogelijk na de openbaarmaking in kennis stellen van alle omstandigheden met betrekking tot de openbaarmaking en de geopenbaarde informatie.

De andere Partijen zullen MSD onmiddellijk in kennis stellen van alle omstandigheden met betrekking tot iedere openbaarmaking, zodra zij kennis krijgen van het feit dat Vertrouwelijke Informatie is bekendgemaakt in strijd met de voorwaarden van dit artikel 17.

#### 17.3. **Gelieerde partijen**

Elk der Partijen zal ervoor zorg dragen dat zijn aandeelhouder(s), dochtermaatschappijen, deelnemingen, bestuurders of andere werknemers door de beperkingen in dit artikel gebonden zullen zijn en deze zullen nakomen.

#### 17.4. **Onbepaalde tijd**

De beperkingen vervat in dit artikel 17.1 zijn van toepassing voor onbepaalde tijd.



## **18. KOSTEN**

18.1. Tenzij in deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders wordt bepaald, draagt elke Partij bij deze Overeenkomst zijn eigen (on)kosten met betrekking tot de voorbereiding en ondertekening van deze Overeenkomst.

18.2. OLSP Holding draagt:

- (a) de (on)kosten met betrekking tot het oprichten van de OLSP-Entiteiten; en
- (b) de kosten voor het advies over de governance van het OLSP (met uitzondering van het advies dat rechtstreeks betrekking heeft op BOM).

Zolang OLSP Holding niet is opgericht, zullen Partijen in de Taskforce in redelijkheid overleg voeren over de toedeling van deze kosten aan de Partijen.

18.3. De Gemeente en de Provincie betalen de (on)kosten met betrekking tot de overdracht van het Vastgoed aan OLSP Vastgoed, de technische *due diligence*, de metingen van de onderscheiden ruimtes in de gebouwen in overeenstemming met de [NEN-regels].

18.4. MSD draagt:

- (a) de kosten van het doneren en/of leveren van de Apparatuur;
- (b) de kosten met betrekking tot de bijdrage genoemd in artikel 10.2; en
- (c) de (on)kosten van Stibbe met betrekking tot het opstellen van deze Overeenkomst, de Koopovereenkomst Activa, de Overeenkomst van Dienstverlening en de EHS-Overeenkomst.

18.5. MSD betaalt de (on)kosten met betrekking tot het advieswerk van Roland Berger Strategy Consultants tot 1 oktober 2011. Na 1 oktober 2011 zijn de kosten van Roland Berger Strategy Consultants voor rekening van OLSP Holding. Indien OLSP Holding niet wordt opgericht, zullen Partijen in de Taskforce in redelijkheid overleg voeren over de toedeling van deze kosten aan de Partijen.

## **19. ALGEMENE BEPALINGEN**

### **19.1. Kennisgevingen**

Alle kennisgevingen, toestemmingen, afstandsverklaringen en overige mededelingen ingevolge deze Overeenkomst dienen schriftelijk in het Nederlands plaats te vinden en per aangetekende post, koerier, fax of e-mail te worden verzonden naar de hieronder genoemde adressen en faxnummers (of naar zodanige adressen en faxnummers als een Partij de andere Partijen van tijd tot tijd in kennis kan stellen). Een kennisgeving heeft werking zodra hij wordt ontvangen en wordt geacht te zijn ontvangen op het moment van bezorging (indien persoonlijk overhandigd, of verstuurd per aangetekende post of koerier) of op het moment van geslaagde verzending (indien verstuurd per fax of e-mail).

Aan MSD:

Naam: @  
Adres: @  
Faxnummer: @  
E-mail: @  
Ter attentie van: @

Aan de Provincie Noord-Brabant:

Naam: @  
Adres: @  
Faxnummer: @  
E-mail: @  
Ter attentie van: @

Aan de Gemeente Oss:

Naam: @  
Adres: @  
Faxnummer: @  
E-mail: @  
Ter attentie van: @

Aan de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij:

Naam: @  
Adres: @  
Faxnummer: @  
E-mail: @  
Ter attentie van: @

#### 19.2. **Volledige overeenkomst**

Deze Overeenkomst vormt de volledige overeenkomst tussen Partijen met betrekking tot het onderwerp van deze Overeenkomst. Deze Overeenkomst vervangt en beëindigt elke voorafgaande of gelijktijdige mondelinge of schriftelijke overeenkomst tussen Partijen en aan geen der Partijen zal enig recht of rechtsmiddel toekomen jegens een andere Partij ten gevolge van of in verband met dergelijke voorafgaande of gelijktijdige overeenkomsten, tenzij in deze Overeenkomst anders wordt bepaald.

#### 19.3. **Wijzigingen**

Deze Overeenkomst kan alleen schriftelijk en met wederzijdse instemming worden gewijzigd door rechtsgeldige ondertekening door de bevoegde vertegenwoordigers van alle Partijen.

#### 19.4. **Cessie**

Het is geen der Partijen toegestaan zijn rechten en verplichtingen ingevolge deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te cederen aan, of de overname daarvan te bewerkstelligen door, enige andere persoon zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partijen.

MSD is evenwel gerechtigd, zonder dat toestemming nodig is, elk recht en elke verplichting ingevolge deze Overeenkomst over te dragen aan, of de overname daarvan te bewerkstelligen door, leden van de MSD Groep, mits MSD de hoofdelijke aansprakelijkheid voor de betreffende verplichting(en) zal aanvaarden.

Iedere OLSP Entiteit zal het recht hebben, zonder dat toestemming nodig is, om de rechten en plichten onder de OLSP Overeenkomsten over te dragen aan, of de overname daarvan te bewerkstelligen door elke andere OLSP Entiteit, mits de overdragende en de verkrijgende partij hoofdelijke aansprakelijkheid voor de desbetreffende verplichtingen zullen aanvaarden.

#### 19.5. **Gedeeltelijke ongeldigheid**

Indien een bepaling van deze Overeenkomst ongeldig of niet afdwingbaar zou zijn, laat dit de geldigheid of afdwingbaarheid van enige andere bepaling van deze Overeenkomst onverlet. Een dergelijk ongeldige of niet-afdwingbare bepaling zal worden vervangen of worden geacht vervangen te zijn door een bepaling die als geldig en afdwingbaar wordt beschouwd. De uitleg van de vervangende bepalingen zal de strekking van de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling zo dicht mogelijk naderen.

#### 19.6. **Geen afstandsverklaring**

De rechten van de Partijen ingevolge deze Overeenkomst zijn onverminderd alle overige hen toekomende rechten en rechtsmiddelen. Indien een Partij in geval van een tekortkoming in de nakoming van een verplichting door een andere Partij een recht niet uitoefent of de uitoefening daarvan uitstelt, geldt zulks niet als afstand van dat recht of van enig ander recht ingevolge deze Overeenkomst.

#### 19.7. **Rechten van derden**

Derden (die geen partij zijn bij deze Overeenkomst) zullen niet gerechtigd zijn om de nakoming te vorderen van de in deze Overeenkomst opgenomen verplichtingen, behalve voor zover deze Overeenkomst uitdrukkelijk het tegendeel bepaalt. Derden die een derdenbeding in deze Overeenkomst aanvaarden, worden door die aanvaarding geen partij bij deze Overeenkomst.

#### 19.8. **Overige overeenkomsten**

Artikel 1 (Interpretatie), 17.1 (Vertrouwelijkheid en Mededelingen), 19.2 (Kennisgevingen), 19.11 (Toepasselijk recht en Rechtsbevoegdheid) zijn van overeenkomstige toepassing op alle overeenkomsten die met deze Overeenkomst verband houden, tenzij in de desbetreffende overeenkomst anders is bepaald of daarin uit de context het tegendeel blijkt.

#### 19.9. **Meerdere exemplaren**

Deze Overeenkomst kan in een of meerdere exemplaren ondertekend worden.

#### 19.10. **Geen ontbinding**

Partijen doen afstand van hun recht om deze Overeenkomst en/of de OLSP Overeenkomsten en/of de EHS-Overeenkomst te (doen) ontbinden.

**19.11. Toepasselijk recht, Rechtsbevoegdheid**

Deze Overeenkomst is onderworpen aan Nederlands recht. De bevoegde rechter te 's-Hertogenbosch is bij uitsluiting bevoegd geschillen die verband houden met deze Overeenkomst te beslechten, onverminderd het recht van beroep en cassatie.

*[rest van deze pagina is opzettelijk blanco gelaten]*

**ALDUS OVEREENGEKOMEN EN ONDERTEKEND OP DE IN HET HOOFD DEZES VERMELDE DATUM:**

Ondertekend door [MSD Oss B.V.]  
een rechtsgeldig bevoegd vertegenwoordiger  
van/voor en namens MSD Oss B.V.

---

(Handtekening)

Ondertekend door [●]  
een rechtsgeldig bevoegd vertegenwoordiger  
van/voor en namens de Province Noord-Brabant

---

(Handtekening)

Ondertekend door [●]  
een rechtsgeldig bevoegd vertegenwoordiger  
van/voor en namens de Gemeente Oss

---

(Handtekening)

Ondertekend door [●]  
een rechtsgeldig bevoegd vertegenwoordiger  
van/voor en namens de Brabantse Ontwikke-  
lingsmaatschappij

---

(Handtekening)

Ondertekend door [●]  
een rechtsgeldig bevoegd vertegenwoordiger  
van/voor en namens de Brabantse Herstructure-  
ringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen B.V.

---

(Handtekening)

## BIJLAGE 1 - definities

“**Activa**” betekent door een OLSP-Entiteit krachtens de Koopovereenkomst Activa gekochte activa;

“**Apparatuur**” betekent [?];

“**BHB**” heeft de betekenis die hieraan in de lijst van partijen bij deze Overeenkomst wordt toegekend;

“**BOM**” heeft de betekenis die hieraan in de lijst van partijen bij deze Overeenkomst wordt toegekend;

“**Closingdatum**” heeft de betekenis die hieraan in artikel 14.1 wordt toegekend;

“**DCO**” betekent het Development Center Oss, ●;

“**Diensten**” betekent [?];

“**EHS-Overeenkomst**” heeft de betekenis die hieraan in artikel (i)(i)11.5 wordt toegekend;

“**Gebruiker**” betekent een gebruiker van het Vastgoed en de Diensten binnen het OLSP op grond van een overeenkomst van onderverhuur;

“**Gemeente**” heeft de betekenis die hieraan in de lijst van partijen bij deze Overeenkomst wordt toegekend;

“**Koopovereenkomst Activa**” heeft de betekenis die hieraan in artikel 3.1(a) wordt toegekend;

“**Locatie**” betekent de locatie Moleneind in Oss, zoals nader aangegeven in bijlage ?;

“**Merck**” betekent ?

“**Milieuwet- en regelgeving**” betekent ieder(e) common law/gewoonterecht of Wet, verordening, richtlijn of andere Wet en ieder(e) praktijkcode, wettelijke leidraad en dergelijke in ieder rechtsgebied met betrekking tot het milieu, milieuverontreiniging, volksgezondheid, veiligheid of het welzijn van enig ander levend organisme, die of dat van toepassing is op Partijen of met betrekking tot hun bedrijf, hun bedrijfsterrein of hun activiteiten, waaronder, zonder daartoe beperkt te zijn, Wet- en Regelgeving betreffende:

- (a) volksgezondheid en -veiligheid, met uitzondering van de Arbeidsomstandighedenregelgeving;
- (b) geluidsoverlast, trillingen, (on)zichtbare straling;
- (c) het in het milieu vrijkomen of afvoeren van industriële, radioactieve, giftige of gevaarlijke stoffen, afval en organismen (zowel in vaste, halfvaste of vloeibare vorm als in de vorm van een gas of damp);
- (d) het opwekken, produceren, verwerken, gebruiken, behandelen, opslaan, distribueren, op-

ruimen, vervoeren of hanteren van de in lid (c) genoemde (afval)stoffen en organismen;

(e) geur of stank; en

(f) overlast;

“**MSD Dochtermaatschappijen**” betekent [?];

“**MSD Groep**” betekent MSD en diens dochtermaatschappijen en alle directe en indirecte houdstermaatschappijen van MSD en alle andere dochtermaatschappijen van die houdstermaatschappij(en) op enig moment;

“**MSD**” heeft de betekenis die hieraan in de lijst van partijen bij deze Overeenkomst wordt toegekend;

“**Nutsvoorzieningen**” betekent [?]

“**OLSP Deelnemingen**” betekent de door BOM opgerichte publiekrechtelijke of privaatrechtelijke rechtspersoon met het doel deel te nemen in de operationele entiteiten die de hoofdfaciliteiten exploiteren die gezamenlijk de unieke onderzoeksinfrastructuur van het OLSP vormen;

“**OLSP Exploitatie**” betekent de door BOM opgerichte publiekrechtelijke of privaatrechtelijke rechtspersoon voor het uitvoeren van de dagelijkse bedrijfsactiviteiten van de OLSP;

“**OLSP Groep**” heeft de betekenis die hieraan in artikel 4.1 wordt toegekend;

“**OLSP Holding**” betekent de door BOM opgerichte publiekrechtelijke of privaatrechtelijke rechtspersoon met het doel de aandelen te houden in de overige OLSP-Entiteiten en uiteindelijke verantwoordelijkheid te dragen voor het bereiken van de OLSP-Doelstellingen;

“**OLSP Vastgoed**” betekent de door de Gemeente en de Provincie opgerichte publiekrechtelijke of privaatrechtelijke entiteit met het doel het Vastgoed te verwerven en dat Vastgoed aan OLSP Exploitatie te verhuren;

“**OLSP**” heeft de betekenis die hieraan in overweging (B) bij deze Overeenkomst wordt toegekend;

“**OLSP-Doelstellingen**” heeft de betekenis die hieraan in artikel 2 wordt toegekend;

“**OLSP-Entiteit**” heeft de betekenis die hieraan in artikel 4.2 wordt toegekend;

“**OLSP-Equipment**” betekent de door BOM opgerichte publiekrechtelijke of privaatrechtelijke entiteit met het doel bepaalde apparatuur te verkrijgen en die apparatuur aan de Gebruikers ter beschikking te stellen;

“**OLSP-Overeenkomsten**” heeft de betekenis die hieraan in artikel 3.1 wordt toegekend;

“**Omgevingsvergunning**” betekent de revisievergunning die oorspronkelijk ingevolge de Wet milieubeheer aan de MSD Groep werd verleend, welke thans op basis van overgangsrecht wordt beschouwd als een krachtens artikel 2.1, paragraaf 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verleende geïntegreerde omgevingsvergunning, en iedere andere licentie, vergunning,

toestemming of bevoegdheid die aan de Vergunningsentiteit op basis van de EHS-Overeenkomst zal worden overgedragen;

**“Operationele Aansprakelijkheid”** heeft de betekenis die hieraan in artikel 13.1 wordt toegekend;

**“Overeenkomst van Dienstverlening”** heeft de betekenis die hieraan in artikel 7.2 wordt toegekend;

**“Overeenkomst van Onderverhuur”** heeft de betekenis die hieraan in artikel 7.2 wordt toegekend;

**“Overeenkomst”** betekent deze Realisatieovereenkomst, waaronder de Overwegingen en alle Bijlagen en Aanhangsels, zoals gewijzigd overeenkomstig de voorwaarden daarvan;

**“Overheidsinstanties”** betekent de Gemeente en de Provincie;

**“Overmacht”** betekent ?;

**“Partij”** betekent iedere partij bij deze Overeenkomst;

**“Provincie”** heeft de betekenis die hieraan in de lijst van partijen bij deze Overeenkomst wordt toegekend;

**“Realisatieovereenkomst”** heeft de betekenis die hieraan in artikel 7.2 wordt toegekend;

**“Taskforce”** heeft de betekenis die hieraan in overweging (B) bij deze Overeenkomst wordt toegekend;

**“Uitzonderlijke Activa”** betekent ?;

**“Vastgoed”** betekent het door MSD op grond van de Koopovereenkomst Activa [?] aan OLSP Vastgoed te verkopen vastgoed;

**“Vergunningsentiteit”** heeft de betekenis die hieraan in artikel 11.1 wordt toegekend;

**“Vertrouwelijke Informatie”** heeft de betekenis die hieraan in artikel 17.1 wordt toegekend;

**“Warme Sluiting”** heeft de betekenis die hieraan in de Koopovereenkomst Activa wordt toegekend.

**“Werkdag”** betekent alle dagen behalve zaterdag, zondag of feestdagen, waarop de banken in Amsterdam voor het publiek zijn geopend;

**“Wet”** betekent alle toepasselijke wetgeving, wetsartikelen, richtlijnen, verordeningen, vonnissen, uitspraken, besluiten, bevelen, instrumenten, voorschriften en overige wetgevende maatregelen of uitspraken die rechtskracht hebben, op supranationaal, nationaal, staats-, provinciaal, gemeentelijk of lokaal niveau, verdragen en overige overeenkomsten tussen staten, of tussen staten en de Europese Unie of andere supranationale instanties, regels van *common law*, gewoonterecht en redelijkheid en billijkheid, en burgerlijke wetboeken en overige wetboeken en al het overige recht van, of geldig in, ieder rechtsgebied van tijd tot tijd en zowel voor als na de datum van deze Overeenkomst;

BIJLAGE 2 - ?



BIJLAGE 3 - ?

BIJLAGE 4 - ?

BIJLAGE 5 - ?

BIJLAGE 6 - ?

BIJLAGE 7 - ?

BIJLAGE 8 - ?

BIJLAGE 9 - ?

BIJLAGE 10 - ?

BIJLAGE 11 - ?

# Eindadvies Commissie van Wijzen MSD/Organon

24 oktober 2011

## Inleiding

### *Opdracht*

De Commissie van Wijzen MSD/Organon (hierna de Commissie) is ingesteld bij besluit van de Minister van Economische Zaken van 12 oktober 2010, nr. WJZ/10149690 (Staatscourant d.d. 21 oktober 2010, nr. 16512).

De Commissie heeft tot taak de minister en de Gedeputeerde Staten te adviseren over de betekenis van businessplannen voor de vrijkomende activiteiten van MSD in Nederland (lid 2).

Het advies bevat in ieder geval een beoordeling van de bedrijfseconomische levensvatbaarheid van de plannen als bedoeld in het tweede lid (lid 3a) en een beoordeling van de bijdrage van plannen als bedoeld in het tweede lid aan de Nederlandse economie in het algemeen en aan het strategisch lange termijn perspectief voor Life Sciences in het bijzonder (lid 3b).

### *Werkwijze*

De Commissie bestaat uit een voorzitter en twee andere leden. De voorzitter en de andere leden zijn door de minister benoemd in overeenstemming met de Gedeputeerde Staten. De leden hebben op persoonlijke titel hun kennis, ervaring en verkregen informatie ingebracht en treden niet op als vertegenwoordiger van een specifieke belangengroep.

De Commissie heeft gebruik gemaakt van het secretariaat voorzien door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie.

De Commissie is diverse malen fysiek bijeen geweest om beschikbare informatie en ontwikkelingen van invloed zijnde op het advies te bespreken. Verscheidene keren zijn externe partijen gevraagd om een toelichting te komen geven aan de Commissie. Daarnaast hebben de voorzitter en leden van de Commissie individueel gesprekken gevoerd met partijen.

De Commissie komt tot haar advies op basis van (vertrouwelijke) informatie beschikbaar gesteld door de Taskforce Life Sciences Park (zie bijlage), gesprekken met de Adviescommissie Breimer, de BOM, MSD, een bezoek aan de site in Oss en overige op persoonlijke titel door individuele leden verkregen informatie.

## **Tussenrapportage**

Op verzoek van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie en de Provincie Noord-Brabant heeft de Commissie op 27 juni 2011 een tussenrapportage uitgebracht op basis van de toen beschikbare informatie.

Kern van het advies, in afwachting van de bedrijfseconomische evaluatie en eindadvies van de Commissie, luidde:

1. Door te gaan met de ontwikkelingen van de plannen en de voorbereidende activiteiten om te komen tot de realisatie van een Life Sciences Park in Oss
2. Inzicht te vragen in het rapport van Deloitte over de waarderingen en een verdere onderbouwing c.q. markttoetsing te vragen van de waarderingen van een deel van de ingebrachte assets,
3. Geen definitief commitment of financiële toezegging te doen.

In relatie tot de ontwikkeling van het Life Sciences Park heeft de Commissie voorts een aantal randvoorwaarden gesteld t.a.v.:

- de continuïteit van het MSD Development Center als anchorparty;
- de organisatie van het parkmanagement;
- de begeleiding en opzet van de parkstructuur.

Om tot een finaal advies te kunnen komen, dat tegemoet komt aan de gestelde opdracht, diende de Commissie voorts inzicht te krijgen in de bedrijfseconomische gegevens en financierbaarheid van de individuele bedrijfsplannen.

### *Ontwikkelingen*

- De Commissie heeft sinds de tussenrapportage inzicht gekregen in de bedrijfseconomische gegevens en financierbaarheid van de individuele bedrijfsplannen, voor zover aanwezig.
- De Commissie heeft inzicht gekregen in het rapport van Deloitte en kennisgenomen van de waarderingen en een verdere onderbouwing c.q. markttoetsing van de waarderingen van een deel van de ingebrachte assets.
- De Commissie heeft inzicht gekregen in het financiële model van het Life Sciences Park.

## Advies

### *Uitgangspunten en bevindingen*

- De plannen die de Commissie heeft ingezien zijn in de meeste gevallen geen businessplannen (zoals bedoeld in lid 2) in de betekenis van een plan met een gedetailleerde uitsplitsing van financiële posten c.q. cashflow prognoses. Voor een aantal plannen is inmiddels wel financiering gevonden. De Commissie geeft advies op basis van de ontvangen plannen, tezamen met de beschikbaar gestelde statusupdates.
- De Commissie verwacht dat - op basis van haar analyse van de plannen en de statusupdates - een werkgelegenheid voor 150 á 200 FTE's op het park gerealiseerd kan worden (exclusief de medewerkers van MSD) binnen een tijdsbestek van 5 jaar.
- De Commissie meent dat hiermee voldoende startvolume gerealiseerd wordt voor het doen laten slagen van het Life Sciences Park. Dit volume is naar mening van de Commissie ook nodig om een aanzuigende werking te hebben op nieuw te vestigen bedrijven op het Life Sciences Park die het park potentieel kunnen versterken.
- De Commissie is zich bewust van de mogelijkheid dat inmiddels nieuwe initiatieven zich hebben kunnen ontwikkelen/in ontwikkeling zijn waar de Commissie geen weet van heeft, maar die wel een bijdrage kunnen leveren aan het Life Sciences Park.
- De Commissie is geïnformeerd over de Key faciliteiten, waaronder het Kilolab en de uHTS. Deze faciliteiten worden op het park gerealiseerd, waarbij er voldoende interesse van externe private partijen is die de exploitatie op zich kunnen nemen en zodoende een meerwaarde oplevert voor niet alleen de bedrijven op het park, maar ook een verbinding betekent met elders gevestigde life sciences georiënteerde bedrijven, zowel nationaal als internationaal.
- MSD heeft medegedeeld dat hun verwachting inzake de IP-rechten is dat in het grootste deel van de zaken er overeenstemming wordt bereikt.
- De Commissie is van mening dat aan de randvoorwaarden die de Commissie in de tussenrapportage heeft gesteld wordt voldaan:
  - o De Commissie heeft voldoende reden om aan te nemen dat de continuïteit van het MSD Development Center als anchorparty geborgd is. Dit wordt onderbouwd door het feit dat het Development Center past binnen de wereldwijde strategie van Merck om zich te richten op de emerging markets, waarbij de site in Oss belangrijk is. Dit wordt versterkt door mondelinge informatie van MSD management t.a.v de investering van €36 mln. in de productie-uitbreiding in Oss, waarbij de nieuwe apparatuur in 2013 operationeel zal zijn.
  - o De Commissie heeft er vertrouwen in dat de organisatie van het parkmanagement professioneel wordt opgezet en dat met het opstellen en sluiten van de realisatieovereenkomst alle zaken rond infrastructuur, regels, vergunningen en voorwaarden adequaat geregeld worden.
  - o Aan de Commissie is medegedeeld dat alle voorzieningen op het Life Sciences Park (vergaderruimten, restaurant, etc.) open en voor iedere 'bewoner' van het Life Sciences Park vrij toegankelijk zijn.

- De Commissie heeft kennis genomen van het governance model voor het Life Sciences Park en gaat er vanuit dat hiermee het bewaken van het Life Sciences Park concept, de inbreng door de 'gouden driehoek' (bedrijven, (internationale) kennisinstellingen en overheid) en het ontwikkelen van een ecosysteem gericht op open innovatie is geborgd.
- De Commissie heeft kennisgenomen van de voorgenomen financiële bijdrage en commitment van de overheden.
- De Commissie heeft kennisgenomen van het door de Taskforce uitgewerkte zgn. "conservatieve basisscenario" met een break-evenpoint in 2017.
- De Commissie is van mening dat er een gerede kans bestaat dat de periode van aanloopverliezen langer duurt en het cumulatieve aanloopverlies kan oplopen tot circa €20 mln., hetgeen substantieel hoger is dan aangenomen is in het eerder genoemde scenario.
- De Commissie meent dat de beoogde investeringen voldoende zijn om te kunnen starten, maar dat up-front extra investeren het park aantrekkelijker kan maken en een voordeel kan opleveren in de acquisitie voor en groei van het park.
- De samenhang van de plannen (waaronder een mix van start-ups, bestaande bedrijven en faciliteiten) kunnen een belangrijk onderdeel gaan vormen van het Nederlandse Life Sciences ecosysteem, waarbij Europese verbindingen gelegd zullen gaan worden;

#### *Advies*

Uitgaande van de uitgangspunten en bevindingen van de commissie zoals hiervoor verwoord adviseert de Commissie positief over de levensvatbaarheid van het Life Sciences Park Oss, onder de aanname dat er voldoende financiële reserve is om een cumulatief aanloopverlies tot € 20 mln te dragen/dekken.

Verder adviseert de commissie er voor te zorgen dat:

- De organisatie van het Life Sciences Park slagvaardig is;
- MSD als anchorparty een sterke betrokkenheid blijft tonen;
- Startende bedrijven voldoende professionele begeleiding krijgen.

Voorts is de Commissie van mening dat de ontwikkeling van een Life Sciences Park aansluit bij het strategische lange termijn perspectief en de Life Sciences sector in Nederland versterkt.

Het te realiseren Life Sciences Park in Oss heeft de potentie om een ecosysteem van open innovatie te worden dat nieuwe en bestaande ondernemers de mogelijkheid biedt om gebruik te maken van de onderzoeksinfrastructuur die zich reeds in Oss bevindt en verbindingen te leggen met reeds bestaande clusters in Nederland en in Europa, waarbij de Commissie het van groot belang acht dat er een verbinding is/wordt gemaakt tussen Life Sciences & Health en High Tech Systems & Materials.

De sector Life Sciences & Health ziet in zijn topsectorplan - zoals 17 juni aan de minister van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie aangeboden - het realiseren van een

eventueel Life Sciences Park op het terrein van het voormalige Organon als een belangrijke uitdaging om waardevolle kennis en fysieke infrastructuur voor Nederland te behouden.

De sector stelt dat lokale fysieke infrastructuren die ruimte, faciliteiten, apparatuur, expertise en diensten bieden aan bedrijfsleven en kennisinstellingen: science parken, incubators, productiefaciliteiten, laboratoria, etc. een belangrijk onderdeel van de publiek-private innovatieinfrastructuur vormen en dat deze initiatieven afhankelijk zijn van langdurige investering door en commitment van lokale overheden en investeerders op verschillende locaties in Nederland.

### **Tot slot**

Tot slot wil de Commissie de Adviescommissie Breimer, de Provincie Noord-Brabant en het ministerie van EL&I danken voor het beschikbaar stellen van de informatie en de ondersteuning van de Commissie.

Commissie van Wijzen MSD/Organon  
J.F. Sistermans (Voorzitter)  
Dr. R. Harwig  
Drs. M.W.G. Litjens

**Bijlage: lijst van (vertrouwelijke) informatie bronnen:**

- Alle individuele plannen die zijn ingediend bij de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> call for proposals + de analyse daarvan door de Adviescommissie Breimer;
- Advies van de Adviescommissie Breimer;
- Status-update van de plannen, waarvan de laatste dateert van 14-10-2011;
- Vergaderstukken van de Taskforce Life Sciences Park;
- Verkenning van Jan Pelle en Wim Jongen;
- Concept businessplan Life Sciences Park Oss (versie september 2011);
- Rapport van Deloitte over de waardering van een deel van de ingebrachte assets;
- Informatiedocument LSP Financieel model;

## Bijlage 5: Betrokkenheid en inzet

Onderstaande tabel geeft de inzet weer van de provincie Noord-Brabant samen met MSD, de Brabantse Ontwikkelings Maatschappij (BOM), de andere overheden en relevante partijen. Zij hebben sinds juli 2010 actief hebben bijgedragen aan de ontwikkeling van alternatieven voor de herstructureringsplannen van MSD.

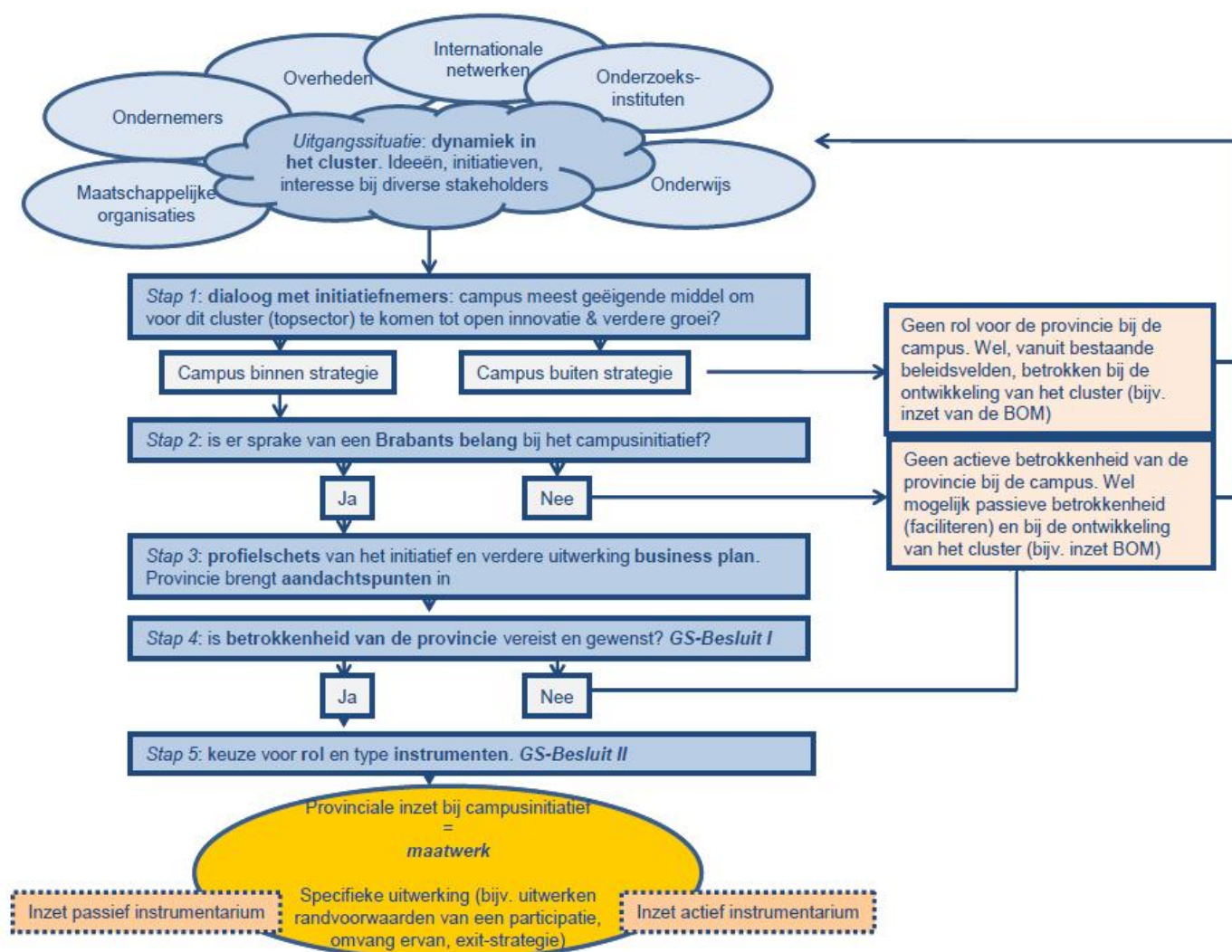
Hiervoor zijn de volgende commissies ingesteld en bijdragen geleverd:

| Commissie/<br>bijdrage                                    | Deelnemers                                                                                                                                                                                                              | Doel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taskforce Life Sciences Park                              | MSD-Organon, Ministeries van EL&I en VWS, provincie Noord-Brabant, gemeente Oss en BOM                                                                                                                                  | Onderzoek naar de mogelijkheden van een OLSP in Oss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Taskforce Werkgelegenheid                                 | MSD-Organon en haar Ondernemingsraad, provincie Noord-Brabant, gemeente Oss, Osse Industriële Kring/ Brabant Zeeuwse Werkgeversvereniging, UWV en ROC de Leijgraaf                                                      | De opvang van de eventuele extra toestroom werkzoekenden op een ordentelijke manier.<br>Toelichting: deze toestroom valt tot nu toe erg mee; de eerste opvang wordt door MSD zelf geregeld via outplacement. De toestroom van indirecten (van toeleveranciers) valt tot nu toe ook erg mee. Uit de werkloosheidscijfers blijkt dat Noordoost-Brabant niet in negatieve zin afwijkt van de overige Brabantse regio's                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Commissie van Wijzen onder leiding van dhr. J. Sistermans | Dhr. J. Sistermans (voorzitter Adviesraad voor het Wetenschaps- en Technologiebeleid en voormalig topbestuurder van AKZO-Nobel), dhr. B. Litjens (voormalig CEO Sabic Europe) en dhr. R. Harwig (voormalig CTO Philips) | Onafhankelijke advisering aan de provincie Noord-Brabant en het Ministerie van EL&I over de betekenis van de business plannen voor vrijkomende activiteiten van MSD in Nederland, waaronder het OLSP. Tevens advisering over de betekenis van de plannen voor de Nederlandse economie en de bedrijfseconomische haalbaarheid en levensvatbaarheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Commissie Breimer onder leiding van dhr. D. Breimer       | Dhr. D. Breimer (voormalig voorzitter College van Bestuur en Rector Magnificus Universiteit Leiden en hoogleraar Farmacologie). Zie bijlage 4 (businessplan) voor de overige leden van de commissie.                    | Onafhankelijke beoordeling van de haalbaarheid van de business plannen van spin-offs van MSD en andere ondernemers die zich op het OLSP willen vestigen. Toelichting: via <a href="http://www.lifesciencespark.nl">www.lifesciencespark.nl</a> werden geïnteresseerden geïnformeerd over het OLSP en via twee 'calls for proposals' gevraagd om business plannen in te dienen. 89 Business plannen zijn ontvangen, wat een indicatie geeft van de interesse voor het OLSP, de omvang en scope. Alle voorstellen zijn beoordeeld en de Commissie Breimer heeft op basis daarvan de Taskforce OLSP positief geadviseerd over de haalbaarheid van het Life Sciences Park |
| Bijdrage voor uitwerking business plannen van kansrijke   | Provincie Noord-Brabant (€ 100.000 uit kredietcrisis-middelen) en gemeente Oss (€ 50.000)                                                                                                                               | Provincie Noord-Brabant en gemeente Oss hebben € 150.000 beschikbaar gesteld voor het stimuleren van de uitwerking van kansrijke business plannen van spin-offs van MSD. De BOM begeleidt de                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



|                                                   |                                                     |                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MSD spin-offs                                     |                                                     | starters en brengt hen in contact met verschafters van vreemd vermogen en risico-dragend eigen vermogen                                                                             |
| Bijdrage voor Centrum voor Innovatief Vakmanschap | Provincie Noord-Brabant (€ 50.000 gedurende 5 jaar) | Provincie Noord-Brabant heeft € 250.000 onder voorwaarden beschikbaar gesteld voor het Centrum voor Innovatief Vakmanschap van ROC de Leijgraaf, dat focust op laboratoriumtechniek |

## Bijlage 6: Afwegingskader provinciaal campusbeleid



## **Memo**

Aan : Provincie Noord-Brabant, t.a.v. de heer ir. T. Jongbloed  
Kopie : Gemeente Oss, de heer Drs. E. Saras en  
BOM Participaties, mevrouw M. Dragstra  
Van : Deterink Advocaten en Notarissen, mr. M.W. van der Zanden en  
mr. H.F.G. Stroom  
Datum : 18 oktober 2011  
Kenmerk: EL.WK/1008160/NOT2011-0401  
Inzake : Life Sciences Park in Oss

---

## **Inleiding**

De Provincie Noord-Brabant is, tezamen met gemeente Oss en de N.V. Brabantse Ontwikkelings Maatschappij voornemens om een deel van het voormalige terrein van MSD te Oss te verwerven en daarop een Life Sciences Park (LSP) te creëren.

Inmiddels is er een eerste opzet gemaakt ter zake van de vormgeving en de governance van de structuur<sup>1</sup>. De gewenste scheiding tussen enerzijds de verwerving en behoud van de eigendom van de onroerende zaken en anderzijds de exploitatie daarvan komt hierin nadrukkelijk naar voren.

In dit memo gaan we in op de vraag of de voorgestelde structuur vanuit civiel-juridische en fiscale overwegingen de juiste is, en of er mogelijk nog alternatieven zijn om de structuur vorm te geven. Vervolgens zullen we dieper ingaan op de governance binnen de structuur.

## **Voorgestelde structuur**

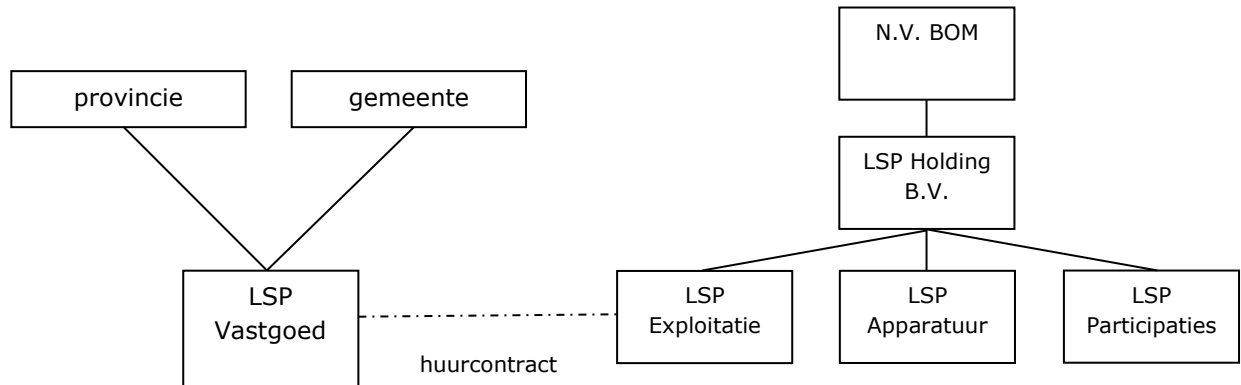
In de voorgestelde structuur zullen de provincie en gemeente tezamen een B.V. (LSP Vastgoed B.V.) oprichten. LSP Vastgoed B.V. zal het vastgoed in eigendom verwerven en vervolgens verhuren aan een andere vennootschap (LSP Exploitatie B.V.).

De BOM zal als (uiteindelijk) aandeelhouder deelnemen in LSP Exploitatie B.V. Zij zal dit belang houden via een holding (LSP Holding B.V.). LSP Holding B.V. zal nog twee andere dochtervennootschappen oprichten: LSP Apparatuur B.V. en LSP Participaties B.V.

---

<sup>1</sup> Informatiedocument t.b.v. Deterink van 14 september 2011

De voorgestelde structuur is schematisch weer te geven als volgt:



Aldus hebben de provincie en gemeente enkel een aandeelhoudersbelang in LSP Vastgoed B.V., terwijl de BOM als aandeelhouder participeert in het exploitatie-lichaam. Het vastgoed zal door LSP Vastgoed B.V. worden verhuurd aan LSP Exploitatie B.V. Het uitgangspunt is dat de huurovereenkomst onder zakelijke voorwaarden zal worden aangegaan. LSP Exploitatie B.V. zal het complex vervolgens (onder)verhuren aan de uiteindelijke gebruikers.

In LSP Apparatuur B.V. zullen specifieke installaties en apparatuur worden ondergebracht, welke thans of in de toekomst, in verband met de huidige bestemming van het gebouw en terrein, aanwezig zijn op de locatie, een en ander voor zover deze niet als onroerend kunnen worden beschouwd. LSP Apparatuur B.V. zal deze roerende zaken eveneens verhuren aan de uiteindelijke gebruikers. Voor zover installaties en ruimten en dergelijke echter niet als roerend maar als onroerend zullen gelden, zullen zij reeds in de aankoop (en verhuur) van het vastgoed door LSP Vastgoed B.V. zijn inbegrepen.

Enigszins losstaand op de overige activiteiten, zal er een derde dochtermaatschappij worden opgericht, LSP Participaties B.V., welke vennootschap bepaalde specifieke farmaceutische ondernemingen zal ondersteunen.

In de voorgestelde structuur zal LSP Holding B.V. als houdstermaatschappij gaan fungeren. Voorts zal zij nog activiteiten verrichten die met het Life Sciences Park in zijn totaliteit te maken hebben. Hierbij denken wij aan het bevorderen van de (naams-)bekendheid van LSP en het daaraan ten grondslag liggende totaalconcept.

### **Het vastgoedlichaam: LSP Vastgoed B.V.**

Zoals hierboven uiteengezet, is voorgesteld om voor de verwerving van de eigendom van het vastgoed LSP Vastgoed B.V. op te richten, waarvan de provincie en gemeente beiden aandeelhouder zijn. Op deze manier worden de provincie en gemeente niet

direct, maar indirect eigenaar van het vastgoed, waardoor er een afstand tussen de overheden en het vastgoed ontstaat. Ook is de aansprakelijkheidsbeperking van de aandeelhouders een aantrekkelijk aspect. Bovendien kan een eventuele latere uittreding van de overheden en/of toetreding van nieuwe investeerders in het vastgoed op relatief eenvoudige wijze worden geregeld.

Vanuit fiscaal perspectief is de verwerving rechtstreeks door LSP Vastgoed B.V. niet aantrekkelijk omdat zij namelijk 6% overdrachtsbelasting verschuldigd zal zijn over de economische waarde van de te verwerven onroerende zaken. De maatstaf van heffing is de koopsom of, indien de waarde in het economische verkeer hoger is, die hogere waarde. Wanneer het vastgoed echter in eerste instantie door de provincie en gemeente wordt verworven, kunnen zij gebruik maken van een vrijstelling voor de overdrachtsbelasting.

Het heeft de voorkeur om de eigendom van het vastgoed zonder heffing van overdrachtsbelasting onder te brengen in LSP Vastgoed B.V. Dit zou op de volgende manieren kunnen plaatsvinden.

1. Een denkbare mogelijkheid is om het vastgoed, na de verwerving ervan door de provincie en de gemeente, te verhuren aan LSP Exploitatie B.V. Vervolgens kunnen de provincie en gemeente het vastgoed inbrengen in LSP Vastgoed B.V., waarvan zij gezamenlijk aandeelhouder zijn. Het aandelenbelang moet gelijk zijn aan de eigendomsverhouding van het vastgoed van het moment voorafgaand aan de inbreng. Ter gelegenheid van deze inbreng kan LSP Vastgoed B.V. een beroep doen op de zogeheten 'inbrengvrijstelling'<sup>2</sup>. Voorwaarde is wel dat de provincie en gemeente nog ten minste drie jaar rechthebbenden dienen te blijven op de aandelen in LSP Vastgoed B.V., en dat LSP Vastgoed B.V. de onderneming ten minste drie jaar moet voortzetten.  
Om een succesvol beroep te kunnen doen op de inbrengvrijstelling is het relevant of er een 'onderneming' wordt ingebracht in LSP Vastgoed B.V. Of hiervan in het onderhavige geval sprake is dient door de fiscus te worden beoordeeld, hetgeen vooraf met de fiscus dient te worden afgestemd. In dit kader kan het van belang zijn dat de verhuur door LSP Vastgoed B.V. niet alleen het gebouw, maar ook de apparatuur omvat.
2. Een alternatief voor het vorenstaande voorstel is dat de provincie, de gemeente en een derde partij een commanditaire vennootschap (C.V.) – met een in aandelen verdeeld kapitaal- aangaan. Die derde partij kan een separate B.V. zijn waarvan de provincie en gemeente aandeelhouder zijn. Deze B.V. wordt beherend vennoot en krijgt een 'belang' in de C.V. van bijvoorbeeld 0,1%. Bij aankoop door de C.V. van het vastgoed is dan overdrachtsbelasting verschuldigd over 0,1% van de economische waarde van het vastgoed. De provincie en gemeente verkrijgen, in hun hoedanigheid van commanditaire vennoten, het resterende aandeel in het vastgoed in eigendom. Omdat zij publiekrechtelijke rechtspersonen zijn, zijn zij daarover geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

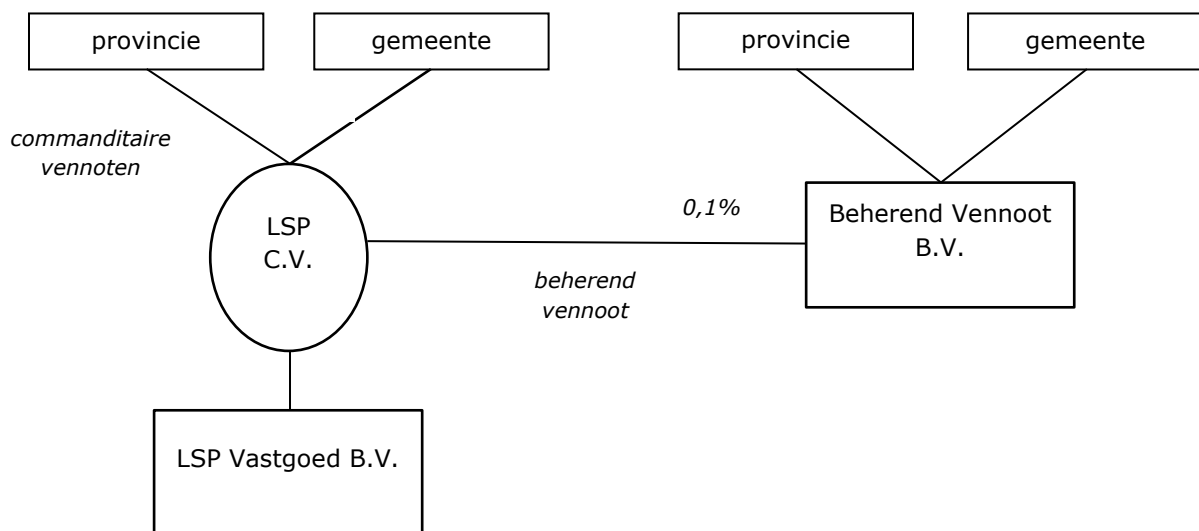
---

<sup>2</sup> Artikel 15 lid 1 onder e van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

Eén van de kenmerken van een C.V. is dat de beherend vennoot naar buiten toe handelt mede namens commanditaire vennoten. Aldus dient vooraf met de fiscus te worden afgestemd of de verkrijging van het aandeel in het vastgoed dat (economisch) toekomt aan de commanditaire vennoten, inderdaad vrijgesteld zal zijn van overdrachtsbelasting.

Nadat het vastgoed op de hiervoor omschreven wijze is verkregen, kunnen de vennoten namens de C.V. een nieuwe B.V. (LSP Vastgoed B.V.) oprichten, waarnaar het vastgoed kan worden uitgezakt. In de periode van drie jaar die daarop volgt moet de C.V. nog ten minste 90% van de aandelen in LSP Vastgoed B.V. houden.

Schematisch ziet de bovenstaande optie er als volgt uit:



3. Afhankelijk van de bestaande vennootschapsstructuur bij MSD is er nog een derde mogelijkheid denkbaar. Indien MSD het vastgoed thans reeds houdt in een separate B.V., zouden de provincie en de gemeente ook de aandelen in die betreffende 'vastgoed B.V.' kunnen aankopen. Indien het vastgoed zich reeds in een aparte B.V. bevindt, kan MSD het vastgoed waarvan zij eigenaar wil blijven binnen het concern verplaatsen.

De verkrijging van aandelen in een vennootschap die niets anders dan onroerende zaken in eigendom heeft, is in beginsel ook belast met overdrachtsbelasting. Omdat de provincie en de gemeente deze aandelen rechtstreeks verwerven, kunnen zij ter zake een beroep doen op een vrijstelling.

Voor MSD kan de verkoop van de aandelen van de 'vastgoed B.V.' zelfs voordeliger zijn dan verkoop van het vastgoed zelf. Verkoop van het vastgoed zelf kan bij MSD leiden tot een boekwinst waarover zij vennootschapsbelasting is verschuldigd. Door de verkoop van aandelen hoeft er niet meteen te worden afgerekend voor de vennootschapsbelasting in verband met de deelnemingsvrijstelling. Dit kan een (rente)voordeel voor MSD opleveren.

Voordat besloten kan worden of deze mogelijkheid een reële kans van slagen heeft, zal eerst dienen te worden onderzocht of de huidige structuur bij MSD zich leent voor dit alternatief, en of MSD bereid is om hieraan mee te werken. MSD dient namelijk voorafgaand aan de transactie ervoor zorg te dragen dat de betreffende vastgoed-B.V. niets anders bezit dan het beoogde gedeelte van het huidige MSD-terrein. Het hangt uiteraard sterk af van de huidige structuur van het MSD-concern of de structuur bij MSD geschikt kan worden gemaakt om de bovenstaande weg te volgen. Daarnaast is uiteraard voor de kopende partijen van groot belang dat zij vooraf onderzoek doen naar de historie van de betreffende vennootschap. De kopers dienen zich ervan te vergewissen dat naast het beoogde gebouw, er niet nog andere (ongewenste) activa en passiva, of eventuele claims tot het vermogen van de target-vennootschap behoren.

Voor wat betreft de btw gaan wij ervan uit dat het vastgoed reeds meer dan 24 maanden geleden voor het eerst in gebruik genomen is, zodat er geen btw verschuldigd is over de koopsom van het vastgoed. Is het vastgoed langer dan 24 maanden, maar minder dan 10 jaar in gebruik geweest, dan moet MSD beoordelen of het noodzakelijk is om te opteren voor een btw-belaste levering. Als er wordt geopteerd voor een btw-belaste levering heeft dit ook gevolgen voor de btw-optie voor wat betreft de verhuur. Een btw-optie kan ook op één of meerdere onderdelen van het vastgoed betrekking hebben.

Zoals wij het nu kunnen beoordelen, heeft het de voorkeur om de eerstgenoemde mogelijkheid te kiezen. Het is daarbij uiteraard van belang of de inbreng in LSP Vastgoed B.V. zonder heffing van overdrachtsbelasting kan plaatsvinden. Mocht de fiscus van oordeel zijn dat een beroep op de inbrengvrijstelling niet zal worden gehonoreerd, dan lijkt ons de tweede mogelijkheid een goed alternatief. Deze structuur is echter meer complex in haar opzet. Wanneer echter de structuur van MSD zodanig is ingericht dat de derde mogelijkheid goed haalbaar blijkt, dan is dit uiteraard ook zeker het overwegen waard omdat de uiteindelijke structuur er dan ook vrij eenvoudig zal uitzien.

Verder zijn er nog enkele opmerkingen van algemene aard die van belang zijn voor het tot stand brengen van de structuur. Voor de oprichting van een B.V. is, zoals bekend, een minimumkapitaal nodig van € 18.000,00. Dit betekent dat vóórdat LSP Vastgoed B.V. opgericht is, er een bankrekening op naam van LSP Vastgoed B.V. dient te worden geopend, waarop het minimumkapitaal dient te worden gestort. LSP Vastgoed B.V. kan op verschillende manieren worden gefinancierd. Eigen vermogen kan ter beschikking worden gesteld door uitgifte van aandelen of door storting van agio. Vreemd vermogen kan worden aangetrokken door middel van (achtergestelde) geldleningen van aandeelhouders of door middel van een bankkrediet.

Voorts gelden er bijzondere bepalingen ter zake van de overheidsorganen en de participatie in vennootschappen. Deze bepalingen gelden ongeacht voor welke optie uiteindelijk wordt gekozen. Op grond van artikel 158 Provinciewet besluiten Gedeputeerde Staten slechts tot oprichting van en deelneming in commanditaire en besloten vennootschappen indien dit in het bijzonder aangewezen moet worden geacht voor de behartiging van het openbaar belang. Hiervan lijkt ons in onderhavig geval

sprake. Daarnaast dient het ontwerp van het besluit daartoe vooraf aan Provinciale Staten te worden toegezonden, die op het ontwerp van het besluit hun wensen en bedenkingen kunnen geven. Voorts dient het besluit te worden goedgekeurd door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De commissaris van de Koningin is vervolgens degene die de provincie vertegenwoordigt bij bedoelde rechtshandelingen (tenzij hij de vertegenwoordiging aan iemand anders heeft opgedragen).

Een vergelijkbare regeling geldt voor de gemeente (artikel 160 Gemeentewet). Op grond hiervan dient het college van burgemeester en wethouders bedoeld besluit te nemen nadat de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld de wensen of bedenkingen kenbaar te maken. Vervolgens dient het besluit van de gemeenteraad te worden goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. De burgemeester is degene die de gemeente vertegenwoordigt bij de uitvoering van bedoelde rechtshandelingen.

### **Exploitatie: LSP Holding B.V. en dochtervennootschappen**

In de voorgestelde structuur wordt de BOM (groot-)aandeelhouder van LSP Holding B.V. Op grond van de huidige statuten van de BOM heeft het bestuur goedkeuring nodig van de RvC alvorens het bestuur mag besluiten tot participatie in een vennootschap. De aandeelhouders van de BOM zijn de provincie Noord-Brabant en het Ministerie van Economie, Landbouw en Innovatie.

In de voorgestelde structuur is ervoor gekozen om de verschillende activiteiten in afzonderlijke dochtervennootschappen onder te brengen. Met het oog op risicobeperking is het een goed uitgangspunt de exploitatie-activiteiten en bepaalde apparatuur in separate vennootschappen onder te brengen<sup>3</sup>.

Nadat deze structuur is opgetuigd, dienen de betreffende activiteiten/goederen in de betreffende B.V.'s te worden ondergebracht. Dit betekent dat er aanvullende documenten en contracten dienen te worden opgesteld.

Tussen LSP Exploitatie B.V. en LSP Vastgoed B.V. dient een huurovereenkomst te worden aangegaan voor wat betreft de onroerende zaken. De eigendom van het vastgoed bevindt zich immers bij LSP Vastgoed B.V. Deze huurovereenkomst zal op zakelijke gronden worden aangegaan. Wanneer LSP Exploitatie B.V. huurder is van het vastgoed, kan zij het vastgoed op haar beurt onderverhuren aan de uiteindelijke gebruikers. Het risico van het eventueel niet (tijdig) vinden van huurders bevindt zich derhalve in eerste instantie bij LSP Exploitatie B.V. In de (hoofd-)huurovereenkomst dienen de bepalingen echter goed op de toekomstige onderhuursituatie te worden afgestemd. Daarnaast zullen de onderhuurovereenkomsten slechts betrekking hebben op bepaalde gedeelten van het complex.

---

<sup>3</sup> Hoewel de roerende apparatuur geen eigendom is van de uiteindelijke huurder, zouden deze goederen onder omstandigheden nog wel kunnen worden aangemerkt als zogenaamde 'bodempzaken', hetgeen bij faillissement van een huurder kan betekenen dat deze zaken alsnog vatbaar kunnen worden voor bodembeslag van de fiscus.



Er zal daarom ook in de (onder)huurovereenkomsten het nodige geregeld moeten worden met betrekking tot de toegang tot en het gebruik van de gedeelten van het complex die van algemeen gebruik zijn (zoals wegen, conferentiezalen, kantine en cetera). Iedere (onder)huurder sluit echter voor zichzelf een onderhuurovereenkomst met LSP Exploitatie B.V. Dit betekent dat LSP Exploitatie B.V. een groot aantal separate onderhuurcontracten zal aangaan. De voorwaarden van de onderhuurovereenkomsten dienen van meet af aan op een goede doordachte wijze te worden opgenomen.

Wegens het (mogelijk) grote aantal onderhuurders kan het gewenst zijn om in plaats van alle afzonderlijke onderhuurders, één aanspreekpunt / overlegorgaan te hebben, dat als klankbord van de onderhuurders kan fungeren en waarmee bepaalde ontwikkelingen ter zake van het terrein kunnen worden besproken. De (juridische) vormgeving van een dergelijk aanspreekpunt kan op diverse wijzen tot stand komen. Het oprichten van een coöperatie, waarvan de onderhuurders en eventueel LSP Exploitatie B.V. lid worden is denkbaar, doch vormt wellicht voor deze situatie een te zware rechtsvorm. Het overlegorgaan kan ook op een –wellicht meer laagdrempelige wijze– worden gecreëerd door bijvoorbeeld een belangenvereniging voor de (onder)huurders op te richten, waarvan zij lid (kunnen) worden. Deze vereniging, althans het bestuur daarvan, zou bovendien een rol kunnen vervullen in de Advisory Board van LSP Holding B.V. (zie hierna).

De verhuur van vastgoed is in beginsel vrij van btw. Als de huurder recht heeft op aftrek van betaalde btw, is het mogelijk om te opteren voor btw-belaste verhuur. Het voordeel is dat de verhuurder recht krijgt op aftrek van btw. Is echter geen sprake van betaalde btw omdat niet geopteerd is voor een met btw belaste verhuur en omdat de huurder bijvoorbeeld alle kosten draagt, dan is opteren voor btw-belaste verhuur geen noodzaak.

LSP Apparatuur B.V. wordt in de boogde structuur eigenaar van de apparatuur, installaties en eventuele overige faciliteiten die specifiek ten dienste staan aan de locatie. Aldus dient LSP Apparatuur B.V. deze apparatuur te kopen van MSD, waarvoor een koopcontract dient te worden opgesteld. Dit koopcontract kan echter slechts apparatuur betreffen voor zover deze apparatuur roerend is. Eventueel dient deze apparatuur eerst gekocht te worden door LSP Vastgoed B.V. in verband met het ondernemingscriterium dat vereist is voor de inbrengvrijstelling voor de overdrachtsbelasting.

Op grond van de wet worden werken die duurzaam met de grond of een gebouw zijn verenigd als onroerend aangemerkt. De eigendom daarvan wordt nagetrokken met de eigendom van het gebouw of de ondergrond. In dit geval is het zeer goed denkbaar dat bepaalde installaties in een speciaal met het oog op het doen van farmaceutisch onderzoek ingerichte ruimte op grond van de wet als onroerend worden aangemerkt en derhalve niet (zonder meer) separaat kunnen worden overgedragen aan LSP Apparatuur B.V. In die gevallen zal de eigendom toekomen aan LSP Vastgoed B.V., aangezien deze B.V. eigenaar wordt van het gebouw (en derhalve op grond van natrekking ook van de 'onroerende apparatuur').

Aldus zal goed in kaart moeten worden gebracht in hoeverre de apparatuur als roerend danwel onroerend aan te merken is. Mochten er installaties zijn die onroerend zijn maar die bij voorkeur toch eigendom dienen te worden van LSP Apparatuur B.V., dan kan er ook een opstalrecht worden gevestigd. Het opstalrecht kan afhankelijk worden gemaakt van de huur. De roerende apparatuur kan separaat worden gekocht en ondergebracht bij LSP Apparatuur B.V. Voor zover de apparatuur onroerend is, zal de apparatuur eigendom worden van LSP Vastgoed B.V., en aldus tezamen met de gebouwen worden verhuurd aan LSP Exploitatie B.V. De aankoop en verhuur van onroerende apparatuur is belast met 19% btw.

De verkoop door MSD van de roerende apparatuur is in beginsel belast met 19% btw. Dat hoeft echter niet het geval te zijn als MSD deze apparatuur thans al exploiteert. Er kan dan sprake zijn van de overdracht van (een deel van) een onderneming. Dit onderdeel behoeft nader concreet onderzoek, maar het zal geen gevolgen hebben voor de opzet van de structuur. De verhuur van de roerende apparatuur is eveneens belast met 19% btw.

Ten aanzien van de vennootschapsbelasting maken we de volgende opmerking. Publiekrechtelijke lichamen en andere rechtspersonen die (in)direct in handen zijn van publiekrechtelijke lichamen zijn in beginsel niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Zolang geen anderen dan publiekrechtelijke lichamen aandelen in de B.V.'s houden, ontstaat er dus geen belastingplicht voor de vennootschapsbelasting.

Aan de voorgestelde structuur van LSP Holding B.V. en de drie dochtervennootschappen zien wij geen juridische of fiscale bezwaren. Het lijkt ons inderdaad raadzaam om te werken met een holding-structuur. Door onder de holding-vennootschap reeds aan het begin van het project drie dochtervennootschappen te plaatsen, zal de structuur echter vrij complex worden opgezet.

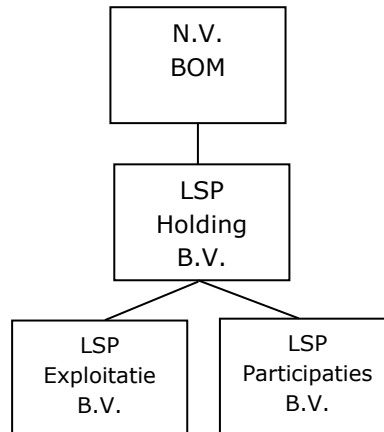
In plaats van het oprichten van drie dochtervennootschappen is het ook mogelijk om in eerste instantie te volstaan met het oprichten van één of twee dochtervennootschappen, LSP Exploitatie B.V. en LSP Participaties B.V. LSP Exploitatie B.V. zal dan niet alleen de huur en onderverhuur van de gebouwen op zich nemen, maar tevens de huur en onderverhuur van de apparatuur.

Een en ander heeft de volgende voordelen:

- De exploitatiestructuur wordt op vrij eenvoudige wijze vormgegeven;
- LSP Vastgoed B.V. zal van MSD zowel het vastgoed als alle (zowel roerende als onroerende) apparatuur kopen en in eigendom verwerven. Daarmee wordt de transactie tussen MSD en LSP Vastgoed B.V. versimpeld. Daarnaast kan sneller worden voldaan aan het ondernemingscriterium dat voor het beroep op de inbrengvrijstelling inzake de overdrachtsbelasting van belang is.
- LSP Vastgoed B.V. verhuurt de onroerende zaken én alle apparatuur door aan LSP Exploitatie B.V. Deze transactie wordt versimpeld omdat LSP Vastgoed B.V. dan slechts één contractspartij heeft.

- Voor wat betreft de onderverhuur aan de uiteindelijke gebruikers is deze structuur eveneens eenvoudig; de onderhuurders hebben slechts één onderverhuurder, zijnde LSP Exploitatie B.V.

Het organigram zal er dan als volgt uit gaan zien:



Eerder is aan de orde gekomen dat het onderbrengen van (risicodragende) activiteiten en bezit in separate dochtervennootschappen risico-beperkend kan werken. Er blijft echter altijd een risico bestaan dat LSP Apparatuur B.V., als eigenares van de roerende apparatuur, last zal ondervinden van een eventueel faillissement van LSP Exploitatie B.V. of een onderhuurder. Dit is nooit helemaal uit te sluiten. Wij verwijzen hier naar onze eerdere opmerking inzake het bodembeslag (noot 3). Derhalve zou overwogen kunnen worden om LSP Apparatuur B.V. voorsnog niet op te richten.

Wanneer in een later stadium behoefte bestaat aan het oprichten van separate dochtervennootschappen in verband met de apparatuur of de bijzondere activiteiten, dan kan daartoe vanzelfsprekend alsnog worden overgegaan.

## **Governance**

Uiteraard is bij het opzetten van het project niet alleen van belang welke rechtsvormen worden gebruikt. Ook de interne zeggenschapsstructuur binnen deze entiteiten is relevant. Voor wat betreft LSP Holding B.V. zijn al enkele suggesties gedaan voor wat betreft de governance.

Hoewel de BOM enig aandeelhouder zal worden van LSP Holding B.V. en derhalve op indirecte wijze ook enig aandeelhouder zal worden van de dochtervennootschappen van LSP Holding B.V. (LSP exploitatie B.V., LSP Apparatuur B.V. en LSP Participaties B.V.), wordt het toch van belang geacht om de zeggenschap binnen deze groep van vennootschappen op specifieke wijze te structureren. De reden hiervoor ligt onder meer in het speciale karakter van het Life Sciences Park, het feit dat de locatie zich op voormalig terrein van MSD bevindt en MSD minimaal de eerstkomende vijf jaren nog op

een gedeelte van het terrein zelf actief zal zijn, alsmede het gegeven dat de overheid (al dan niet op afstand) betrokken is bij het project.

Daarnaast brengen de aard van de werkzaamheden die op het Life Sciences Park zullen worden verricht een bepaalde zorgvuldigheid met zich mee. Hierbij is met name te denken aan het uitvoeren van onderzoeken en proeven die in de farmaceutische industrie regelmatig worden verricht maar een zekere politieke/maatschappelijke zorgvuldigheid met zich meebrengen. Uiteraard is in dit kader ook de regelgeving ter zake van belang. Op grond hiervan geldt vaak een vergunningsplicht, en is de controle op naleving achteraf overgedragen aan bepaalde instanties, zoals bijvoorbeeld de Voedsel- en Waren Autoriteit. In het kader van de zorgvuldigheid en het toezicht op het feitelijke gebruik van de verhuurde objecten achten wij het raadzaam om bijvoorbeeld als voorwaarde in de huurcontracten op te nemen dat de huurders over de benodigde vergunningen en toestemmingen dienen te beschikken.

Uit de documentatie volgt dat de betrokkenen voornemens zijn om een raad van commissarissen (RvC) in te stellen op het niveau van LSP Holding B.V. Op grond van de wet benoemt de AVA (het merendeel van) de commissarissen. De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de B.V. en de met haar verbonden onderneming.

Het is gebruikelijk om in de statuten te bepalen dat bepaalde (bestuurs-)besluiten aan de goedkeuring van de RvC worden onderworpen. Vaak wordt hiervoor gekozen ten aanzien van 'zwaarwegende' besluiten zoals aan- en verkoop van vastgoed, deelnemingen, aangaan van financieringen en dergelijke. Aangezien de RvC ingesteld wordt op het niveau van de holding, is het van belang om goed te regelen dat de RvC eenzelfde vorm van toezicht verkrijgt op dergelijke besluiten die op niveau van de dochtervennootschappen worden genomen. Daarom adviseren wij om tevens voor te schrijven dat het uitoefenen van stemrecht op aandelen in dochtervennootschappen –ten aanzien van bepaalde onderwerpen- dient te worden goedgekeurd door de RvC. Daarnaast zou een gelijklopende goedkeuringslijst van besluiten in de statuten van de dochtervennootschappen moeten worden opgenomen, als gevolg waarvan het bestuur goedkeuring voor zwaarwegende besluiten nodig heeft van de AVA (zijnde LSP Holding B.V.). Het bestuur van LSP Holding B.V. is op haar beurt gehouden het betreffende besluit ter goedkeuring voor te leggen aan de RvC.

Een met de bovenstaande systematiek vergelijkbare regeling dient eveneens te gelden op het niveau van de aandeelhouder van LSP Holding B.V., zijnde de BOM. In de statuten van LSP Holding B.V. dienen derhalve tevens bepalingen te worden opgenomen op grond waarvan het bestuur van LSP Holding B.V. voor bepaalde zwaarwegende besluiten goedkeuring nodig heeft van de AVA (zijnde de BOM), in plaats van de RvC. Het bestuur van de BOM heeft dan op zijn beurt, op grond van de statutaire bepalingen van de BOM, voor bepaalde zwaarwegende besluiten goedkeuring nodig van de RvC en/of de AVA van de BOM.

Op grond van de wet kunnen slechts natuurlijke personen tot commissaris van een B.V. worden benoemd. De wet schrijft voor dat de commissarissen worden benoemd door de

AVA (ofwel de BOM). Blijkens de documentatie bestaat er een specifieke wens van de betrokkenen om de RvC op een bepaalde, evenwichtige wijze samen te stellen. Er zijn diverse alternatieven denkbaar waarbij wordt gewaarborgd dat hier in de praktijk ook daadwerkelijk invulling aan zal worden gegeven:

1. Zo kunnen de statuten van LSP Holding B.V. de kring van benoembare personen nader omschrijven en dus beperken. Op deze manier kan men richting geven aan de beoogde samenstelling van de raad. De BOM kan enkel personen tot commissarissen benoemen die binnen die kring van benoembare personen vallen. Echter, op grond van de wet mag van de statutaire kwaliteitseis worden afgeweken door een besluit van de AVA met een meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarbij ten minste de helft aanwezig of vertegenwoordigd is. Met andere woorden: de BOM kan, mits zij voldoende belang in de holding heeft en ook behoudt, de statutaire eisen ter zijde stellen.
2. De benoeming van commissarissen kan ook geschieden uit een bindende voordracht van bijvoorbeeld de zittende commissarissen of een derde (zoals de provincie of gemeente). Wie de voordracht mag doen, dient uiteraard in de statuten te worden bepaald. De voordracht kan echter altijd door de AVA ter zijde worden geschoven met een meerderheid als hiervoor bij de eerste optie beschreven. Bovendien dient een voordracht altijd uit ten minste twee personen te bestaan, hetgeen een praktisch probleem kan opleveren.
3. Een andere mogelijkheid is in de statuten te bepalen dat een aantal van de commissarissen, ten hoogste een/derde van het totale aantal commissarissen, door anderen dan de AVA worden benoemd. Het is derhalve mogelijk om een (of meer), afhankelijk van de omvang van de RvC, commissarissen door een met name genoemde partij -niet zijnde de BOM- te laten benoemen. Dit kan een andere vennootschap zijn of een publiekrechtelijk lichaam zoals de provincie of gemeente. Ook kan worden bepaald dat deze 'derde' commissaris door de twee andere commissarissen wordt benoemd. De in de voorgaande zin genoemde variant op deze regeling lijkt ons echter minder voor de hand liggend en wellicht wat te ver gezocht.
4. Een ander alternatief is om in de statuten een bepalingen op te nemen waarbij de benoeming weliswaar door de AVA geschiedt, maar dat de AVA daarbij een –door de RvC opgestelde- profielschets in acht moet nemen. In deze profielschets kan de RvC zelf aangeven hoe de RvC idealiter dient te worden samengesteld. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de achtergrond (bijvoorbeeld dat de commissaris werkzaam moet zijn bij de provincie of gemeente) en specifieke kennis van een bepaalde commissaris (zoals een farmaceutisch deskundige). Het voordeel van het werken met een profielschets is dat de profielschets op vrij eenvoudige wijze van tijd tot tijd kan worden geëvalueerd en, indien nodig, aangepast. Een ander voordeel is dat de RvC zelf – eventueel met goedkeuring van de AVA- de profielschets vaststelt en daarmee derhalve niet voor 'grote verrassingen' zal komen te staan.

Het bestuur van een B.V. wordt benoemd door de algemene vergadering van aandeelhouders (AVA), ofwel de BOM. Het bestuur heeft de taak om zorg te dragen voor

het vaststellen van het (financiële) beleid van de vennootschap en het voeren van de dagelijkse leiding. Uiteindelijk legt het bestuur verantwoording af aan de AVA. Het bestuur van een B.V. kan zowel uit rechtspersonen als uit natuurlijke personen bestaan. Zo is het mogelijk –en wellicht praktisch- om LSP Holding B.V. als bestuurder op te laten treden van haar dochtervennootschap(pen). In dat geval is de bestuurder van LSP Holding B.V. tevens middellijk bestuurder van de dochtervennootschap(pen).

Naast bovengenoemde organen is het mogelijk om in statuten van LSP Holding B.V. een "Advisory Board" te creëren. In de statuten dient de taakomschrijving van de Advisory Board nauwkeurig te worden omschreven. Er mag uiteraard geen conflict ontstaan met de taken van bijvoorbeeld de RvC. Wanneer de Advisory Board tot taak heeft het uitbrengen van (gevraagd en ongevraagd) advies op een bepaald gebied, dan lijkt ons dit een zinvolle en werkbare aanvulling op de bestaande bevoegdheidsverdeling binnen LSP Holding B.V. Van belang in dit kader is ook wie bevoegd wordt tot het benoemen van de leden van de Advisory Board. Dit kan bijvoorbeeld het bestuur en/of de AVA zijn, eventueel gecombineerd met een goedkeuringsrecht voor de RvC. Ook kan de voormelde huurdersvereniging een rol spelen bij de samenstelling van de Advisory Board.

### **One tier board versus two tier board**

Op 31 mei 2011 is het wetsvoorstel wijziging van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek in verband met de aanpassing van regels over bestuur en toezicht in naamloze en besloten vennootschappen (hierna: wetsvoorstel bestuur en toezicht) aangenomen door de Eerste Kamer. Het wetsvoorstel zal zeer waarschijnlijk op 1 januari 2012 in werking treden.

Met de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel wordt de mogelijkheid voor besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid en naamloze vennootschappen om een keuze te maken uit twee verschillende bestuursmodellen, namelijk het dualistisch bestuursmodel en het monistisch bestuursmodel, wettelijk vastgelegd. Ook reeds thans hebben verschillende vennootschappen een keuze gemaakt voor het monistisch bestuursmodel (de one tier board).

#### *Het dualistische bestuursmodel*

Het dualistische bestuursmodel kent zowel een bestuur als een raad van commissarissen. Het bestuur heeft tot taak het besturen van de vennootschap, terwijl de raad van commissarissen een toezichthoudende taak heeft. Het bestuur en de raad van commissarissen hebben derhalve beide eigen taken en bevoegdheden en worden geacht nevensgeschikt te zijn.

Als voordelen voor het dualistische bestuursmodel worden genoemd dat de scheiding tussen uitvoering en toezicht voor derden duidelijker is en de grotere onafhankelijkheid ten opzichte van het bestuur die de leden van een afzonderlijk orgaan, mede als gevolg van de scheiding, hebben. Voorts wordt als voordeel genoemd dat in een vergadering waarin een besluit dient te worden genomen over een zaak die de uitvoerende bestuurders bijzonder raakt, toezichthouders vrijer spreken in een vergadering waarin de uitvoerende bestuurders zelf niet aanwezig zijn. De vraag is of gezien de aard van het

project Life Sciences Park en het feit dat op het niveau van de BOM reeds een RvC functioneert het dualistisch bestuursmodel voor LSP Holding B.V. geschikt is.

#### *Het monistische bestuursmodel*

Het monistische bestuursmodel kent slechts een bestuur en geen raad van commissarissen. De taken van een commissaris worden in dit model vervuld door personen die bestuursverantwoordelijkheid dragen. Het wetsvoorstel maakt een onderscheid tussen uitvoerend bestuurders en niet-uitvoerende bestuurders. Niet-uitvoerende bestuurders zijn bestuurders aan wie geen specifieke uitvoerende taken zijn opgedragen. Zij hebben als hoofdtaak het algemeen besturen van de vennootschap. De uitvoerende bestuurders zijn belast met specifiek omschreven taken. Taken die niet specifiek zijn toebedeeld aan de uitvoerende bestuurders, komen toe aan het gehele bestuur, derhalve aan zowel de niet-uitvoerende als de uitvoerende bestuurders. De niet-uitvoerende bestuurders zullen - veel meer dan de commissarissen in het dualistische model - actief betrokken zijn bij het algemene beleid van de vennootschap. De niet-uitvoerende bestuursleden nemen namelijk deel aan en zijn direct eindverantwoordelijk voor de besluitvorming over de algemene beleidslijnen.

De verdeling van de bestuurstaken over uitvoerende en niet-uitvoerende bestuurders dient bij of krachtens de statuten te worden bepaald. Voor een nadere taakverdeling tussen de uitvoerende respectievelijk de niet-uitvoerende bestuurders is echter geen statutaire grondslag noodzakelijk. De algemene vergadering van aandeelhouders dient voorts te bepalen of een bestuurder wordt benoemd tot uitvoerende dan wel niet-uitvoerende bestuurder.

Als voordelen van het monistische bestuursmodel worden genoemd dat bestuurders eerder en meer informatie krijgen dan commissarissen, dat bestuurders meer dan commissarissen betrokken zijn bij de gang van zaken binnen de vennootschap en dat een monistisch bestuur slagvaardiger kan optreden.

#### *Aansprakelijkheid bestuurders*

Op grond van het wetsvoorstel is elke bestuurder verantwoordelijk voor de algemene gang van zaken in de vennootschap. Dit heeft tot gevolg dat alle bestuurders in beginsel hoofdelijk aansprakelijk zijn voor onbehoorlijk bestuur, ook als een bepaalde kwestie tot de taak van een andere bestuurder behoorde. Derhalve kunnen naast de uitvoerende bestuurders ook niet-uitvoerende bestuurders aansprakelijk worden gesteld. Een bestuurder heeft echter wel de mogelijkheid om zich van deze aansprakelijkheid te disculperen, indien hem, mede gelet op de taakverdeling binnen het bestuur, geen ernstig verwijt kan worden gemaakt en de bestuurder niet nalatig is geweest in het treffen van maatregelen om de gevolgen van onbehoorlijk bestuur af te wenden.

Een en ander heeft echter wel tot gevolg dat een niet-uitvoerende bestuurder bij het monistische bestuursmodel meer aansprakelijkheidsrisico's loopt, dan een commissaris bij het dualistische bestuursmodel.



*Betekenis one tier board voor de governance van LSP Holding B.V.*

De aard van het project Life Sciences Park maakt het noodzakelijk dat er sprake is van grote actieve "hands on" betrokkenheid van bestuur en toezichthouders bij het Life Sciences Park, zulks vanuit de BOM in haar rol van aandeelhouder. Voorts is het ongewenst indien de RvC van de BOM en de RvC van LSP Holding B.V. is elkaars vaarwater terecht komen.

Dit leidt tot de gevolgtrekking dat het de voorkeur heeft indien de toezichthouders deel uitmaken van het bestuur, als non-executives (niet-uitvoerende bestuurders). Hierdoor kunnen de non-executives met grote directe betrokkenheid hun bijdrage leveren aan de ontwikkeling en het succes van het Life Sciences Park.

De wijze van benoeming van de non-executives die deel uitmaken van het bestuur van LSP Holding B.V. kan op dezelfde wijze worden geregeld als hiervoor uiteengezet bij de RvC.

Ook de getrapte bevoegdheidsverdeling kan op een vergelijkbare wijze worden geregeld:

- voor de day to day (rechts-)handelingen is een uitvoerend bestuurder alleen bevoegd;
- de uitvoerend bestuurder heeft voor bepaalde (rechts-)handelingen de instemming nodig van de niet-uitvoerende bestuurders;
- voor zwaarwegende besluiten is goedkeuring nodig van de AVA van LSP Holding B.V., zijnde de BOM, welk besluit – afhankelijk van de interne regels bij de BOM – in exceptionele gevallen dient te worden voorgelegd aan de RvC van de BOM.

Aldus is de uiteindelijke zeggenschap over LSP Holding B.V. en de met haar verbonden ondernemingen gewaarborgd.

## **Verhouding met MSD**

MSD blijft eigenaar van een gebouw op het terrein waarin onderzoeksactiviteiten plaatsvinden. Wij begrepen dat MSD voornemens is de onderzoeksactiviteiten in dit gebouw nog ten minste 5 jaar te verrichten. Voor de ontwikkeling van het Life Sciences Park is het van belang dat er, zo lang activiteiten door MSD worden verricht, een connectie met MSD blijft bestaan. Naast eventuele betrokkenheid van MSD in bijvoorbeeld de Advisory Board van LSP Holding B.V. kan hieraan ook uitdrukking worden gegeven door diverse afspraken met betrekking tot het terrein en het gebruik daarvan te maken.

Zo zou bijvoorbeeld kunnen worden vastgelegd dat, wanneer MSD voornemens is het gebouw te vervreemden, dat MSD gehouden is dit gebouw eerst aan te bieden aan LSP Vastgoed B.V. Een dergelijk beding zou eveneens een wederkerigheid kunnen inhouden, mocht daar de behoefte aan bestaan. Voorts kunnen wederzijdse afspraken worden gemaakt omtrent het gebruik van het terrein. Een en ander kan worden vastgelegd in de vorm van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen.



## **Conclusie/ Advies**

In dit memo hebben wij onderzocht of de voorgestelde juridische structuur voor de ontwikkeling en exploitatie van het Life Sciences Park geschikt is. Wij hebben daarbij tevens de fiscale aspecten kort belicht. Wij komen tot de navolgende conclusies.

1. Voor wat betreft de vastgoed-entiteit hebben wij een drietal alternatieven beschreven op welke wijze het vastgoed kan worden verworven. Onze voorkeur gaat daarbij in eerste instantie uit naar een verwerving van het vastgoed door de provincie en gemeente gezamenlijk, gevolgd door de inbreng ervan in LSP Vastgoed B.V. Voorafgaande afstemming met de fiscus is noodzakelijk.
2. Voor wat betreft de exploitatie lijkt ons de voorgestelde holding-structuur goed te passen, met dien verstande dat deze structuur in eerste instantie vrij eenvoudig kan worden opgezet. Aldus stellen wij voor te beginnen met het oprichten van LSP Holding B.V. en twee dochtervennootschappen, LSP Exploitatie B.V. en LSP Participaties B.V.
3. LSP Exploitatie B.V. zal de gebouwen en apparatuur (onder)verhuren aan de uiteindelijke gebruikers. Het verdient de voorkeur dat een (huurders)vereniging in het leven wordt geroepen, die een klankbordfunctie kan vervullen en tevens als aanspreekpunt van de onderhuurders ten opzichte van LSP Exploitatie B.V. kan fungeren. De vereniging kan tevens een rol spelen bij de invulling van de Advisory Board van LSP Holding B.V. en als zodanig betrokken worden bij de ontwikkeling en het succes van het Life Sciences Park.
4. Vanwege de noodzaak van grote actieve "hands on" betrokkenheid van bestuur en toezichthouders bij het Life Sciences Park en het feit dat met twee RvC's een complexe situatie tot stand wordt gebracht waarbij onduidelijkheid kan ontstaan over de bevoegdheden van de twee RvC's, heeft het de voorkeur dat ten aanzien van LSP Holding B.V. een "one tier board" met één executive en meerdere non-executives, wordt ingevoerd. De uiteindelijke zeggenschap van de BOM over LSP Holding B.V. en de met haar verbonden ondernemingen kan door een getrapte bevoegdheidsstructuur worden gewaarborgd.
5. Naast de eventuele deelname in de Advisory Board van LSP Holding B.V. kan aan de verhouding met MSD uitdrukking worden gegeven door afspraken ten aanzien van (het gebruik van) het terrein vast te leggen ter gelegenheid van de overdracht daarvan.

## **Vervolgstappen / implementatie**

Wanneer de betrokken partijen, zijnde de provincie, gemeente en de BOM akkoord zijn met de hierboven door ons voorgestelde structuur, dient er actie te worden ondernomen

ter implementatie daarvan. Het is de wens van partijen om de structuur eind 2011 volledig te hebben opgezet.

Allereerst betekent dit dat de voorgenomen oprichting van en inbreng in LSP Vastgoed B.V. van het vastgoed en de apparatuur, dient te worden afgestemd met de fiscus. Dit proces dient op korte termijn te worden opgestart.

De formele besluitvormingstrajecten voor de provincie, gemeente en de BOM dienen zo snel mogelijk in gang te worden gezet.

Gelijktijdig kunnen de concept-akten van oprichting van de vier B.V.'s en de statuten reeds worden voorbereid en doorgesproken met de betrokkenen.