

TILLÆG 5

TIL KONTRAKT OM KONCESSION PÅ UDNYTTELSE AF GRUND I UNIVER-
SITETSPARKEN TIL ETABLERING AF BIOTEKFORSKERPARK DATERET 21.
MARTS 2006

INDHOLD

1	BAGGRUND.....	4
2	ÆNDRING AF BELIGGENHED	5
3	KONCESSIONENS OMFANG.....	6
4	KONCESSIONSVILKÅR.....	6
5	IKRAFTTRÆDEN	7
6	UNDERSKRIFTER.....	8

PARTER

Staten ved Uddannelses- og Forskningsministeriet

CVR-nr. 16805408

c/o Postboks 2135 1015 København K

Børsgade 4

1215 København K

("Staten")

Region Hovedstaden

CVR-nr. 29190623

Kongens Vænge 2

3400 Hillerød

("RH")

COBIS A/S

CVR-nr. 28870523

Ole Maaløes Vej 3

2200 København N

("Driftsselskabet")

(Staten og RH er tilsammen benævnt "**Koncessionsgiver**". Staten, RH og Driftsselskabet er tilsammen benævnt "**Parterne**" og hver for sig en "**Part**")

1 BAGGRUND

- 1.1 Parterne har den 21. marts 2006 indgået en kontrakt, som ændret ved tillægsaftale 1 dateret 26. januar 2010, tillægsaftale 2 dateret 13. august 2012, tillægsaftale 3 dateret 4. maj 2016 og tillægsaftale 4 dateret 29. juni 2018, om koncession på udnyttelse af grund i Universitetsparken til etablering af biotekforskerpark ("**Koncessionskontrakten**").
- 1.2 Driftsselskabet driver forskerpark fra ejendommen matr.nr. 6302, Udenbys Klædebo Kvarter, København, beliggende Ole Maaløes Vej 3, 2200 København N ("**Ejendommen**"), der ejes af PD EJD 01 P/S, CVR-nr. 39166240 ("**Ejeren**").
- 1.3 Driftsselskabet har siden 2017 fremlejet et større areal i forskerparken på Ejendommen til Novo Nordisk Fondens kommercialiseringsinitiativ, BioInnovation Institute ("**BII**"), med tilladelse i henhold til punkt 4.2, 3. afsnit, 1. bullet i Koncessionskontrakten.
- 1.4 BII har behov for mere på plads og ønsker at blive på Ejendommen. Det er BII's forventning, at BII i løbet af de næste 4-5 år får behov for at leje hele Ejendommen. Driftsselskabet og BII har derfor drøftet, hvilke muligheder BII har for at indtræde i den mellem Ejeren og Driftsselskabet indgåede erhvervslejekontrakt, således at lejemålet bestående af Ejendommen afstås til BII. Driftsselskabet vil i den forbindelse indgå en drifts- og facility managementaftale med BII, hvorefter Driftsselskabet fortsat står for al drift af Ejendommen. Driftsselskabet og BII indgår derudover partnerskab om udvikling og afholdelse af netværksaktiviteter etc., som vil bidrage til udviklingen af den samlede forskerpark.
- 1.5 Driftsselskabet ønsker fortsat at drive forskerpark i overensstemmelse med Koncessionskontrakten. For at udnytte synergieffekten af Driftsselskabets og BII's forsknings- og kommercialiseringsaktiviteter ønsker Driftsselskabet at drive forskerpark i tilknytning til BII's faciliteter.
- 1.6 BII's aktiviteter komplementerer Driftsselskabet, idet BII også har til formål at opbygge et stærkt økosystem inden for life science gennem adgang til faciliteter, rådgivning og kapital. Med BII's fortsatte tilstedeværelse i Ejendommen opnås derfor en styrkelse af indsatsen for innovative og forskningsbaserede virksomheder, der virker inden for bioteknologi og beslægtede områder, hvilket understøtter formålet i Koncessionskontrakten.
- 1.7 Sideløbende med Driftsselskabets drøftelser med BII om afståelse af erhvervslejekontrakten til BII har Parterne drøftet, hvilke ændringer til Koncessionskontrakten der vil være hensigtsmæssige for at imødekomme det scenarie, hvor Driftsselskabet fortsat driver forskerpark i henhold til Koncessionskontrakten, men hvor forskerparken kan være beliggende andre steder end på Ejendommen.
- 1.8 Driftsselskabet har derfor foreslået en model, hvor Driftsselskabet fortsat er forpligtet til at drive forskerpark i overensstemmelse med

Koncessionskontrakten, men hvor Driftsselskabet er berettiget til at benytte andre ejendomme i nærområdet end Ejendommen til brug for forskerparken.

1.9 Koncessionshaver skal til gengæld sikre:

- En fortsat tilvækst og synergi i det samlede vækstmiljø for tidlige biotek og life science virksomheder gennem COBIS og BII's samlede aktiviteter.
- En fortsat lokalisering af det samlede vækstmiljø i nærområdet omkring Copenhagen Science City inkl. fortsat forskerpark- og inkubatoraktivitet på de af Driftsselskabet kontrollerede ejendomme i koncessionskontraktens resterende løbetid.
- BII's fortsatte tilstedeværelse i Ejendommen gennem en 10-årig, uopsigelige erhvervslejekontrakt.
- En genindtrædelsesforpligtelse i ejendommen for COBIS i den uopsigelig lejeperiode, dvs. frem til 2031, såfremt BII måtte blive forhindret i at opfylde sine forpligtelser i henhold til lejekontrakten.
- En genindtrædelsesforpligtelse i ejendommen for COBIS fra 2031, hvor den nuværende lejeaftale med PensionDanmark ophører, og frem til 2034, såfremt BII ikke ønsker at videreføre sin aktivitet fra Ejendommen.
- At en eventuel øget inddragelse af moderselskabets Symbion A/S' arealer og funktionaliteter sker under hensyntagen til, at forskerparken uændret vil fremstå med en dedikeret biotek- og life science-forskerpark, hvis fysiske rammer og ydelser er skræddersyet til denne målgruppe – og klart adskilt fra eventuelt andre lejergrupper i Symbion-regi uanset et eventuelt adressefællesskab.

1.10 Uanset ovenstående er Parterne bekendt med, at der også fremadrettet kan være et behov for at tilpasse Koncessionskontrakten, således at de faciliteter, som forskerparken stiller til rådighed for innovations- og forskermiljøet, løbende udvikles og tilpasses "tidens krav", ligesom udviklingen i de kommercielle forhold kan nødvendiggøre justeringer, jf. også Koncessionskontraktens præambel. Der henvises i den forbindelse også til Koncessionskontraktens punkt 9.2. Justering skal ske under overholdelse af det overordnede formål med Koncessionskontrakten.

1.11 Med henblik på at formalisere Parternes drøftelser beskrevet ovenfor, har Parterne indgået nærværende tillæg 5 ("**Tillæg 5**") til Koncessionskontrakten.

2 ÆNDRING AF BELIGGENHED

2.1 Med virkning fra ikrafttrædelsen af dette Tillæg 5 vil Driftsselskabets forpligtelse til at drive en forskerpark ikke være begrænset til at skulle finde sted på Ejendommen, men kan ligeledes finde sted på andre ejendomme i nærområdet. Alle bestemmelser i Koncessionskontrakten, der relaterer sig til, at forskerparken skal være beliggende på Ejendommen, ændres således, at forskerparken skal være beliggende i nærområdet, og Parterne forpligter sig til at fortolke Koncessionskontrakten i

overensstemmelse hermed.

3 KONCESSIONENS OMFANG

3.1 Koncessionskontraktens punkt 1 ændres og erstattes med følgende:

"Ved nærværende kontrakt har Driftsselskabet opnået ret og pligt til at drive en forskerpark på 10.000 etagekvadratmeter i Universitetsparken og/eller i nærområdet og/eller hvortil der er opnået skriftlig accept fra Koncessionsgiver. Såfremt forskerparken midlertidigt, dvs. op til seks måneder, udgør et mindre areal, anses dette ikke for at udgøre væsentlig misligholdelse af Koncessionskontrakten, som beskrevet i punkt 4.4.

Der vil være behov for, at brugerne af forskerparken hurtigst og effektivt kan flytte sig mellem forskerparkens lokaliteter, eksempelvis med henblik på fysiske møder, netværksaktiviteter mv. Forskerparken placeres derfor i Ejendommens nærområde. Ved nærområdet forstås som udgangspunkt lokaliteter, der ikke er placeret længere væk end 2 km. i fugleflugtslinje fra Ejendommen. Udgangspunktet kan dog fraviges ved Koncessionsgivers forudgående skriftlige accept, hvis forskerparkens helhedsperspektiv fortsat kan opretholdes."

4 KONCESSIONSVILKÅR

4.1 Koncessionskontraktens punkt 4 ændres og erstattes med følgende:

"Som vilkår for retten til at drive forskerparken forpligter Driftsselskabet med respekt af pkt. 7.1 sig til i hele den 35-årige koncessionsperiode for egen regning og risiko at drive en forskerpark for virksomheder, institutioner og organisationer med virke inden for bioteknologi eller sundvækst, såsom medico- og velfærdsteknologi.

Driften skal ske med øje for det overordnede formål at styrke kommercialiseringen af innovation og forskning inden for de nævnte områder, herunder etablering af nye virksomheder og på de betingelser og inden for de rammer, som er fastsat og beskrevet nedenfor i pkt. 4.2-4.4."

4.2 Koncessionskontrakten tilføjes nyt punkt 4.2.1 "Sammenhængende forskerpark" med følgende bestemmelse:

"Forskerparken kan indenfor rammerne af punkt 1 ovenfor placeres på forskellige lokaliteter. Driftsselskabet skal til enhver tid opfylde det i punkt 1 anførte krav til samlet antal etagekvadratmeter. Tilsvarende skal forskerparken opfylde de i koncessionskontrakten aftalte funktionskrav, ligesom lokaliteterne skal tilbyde tidssvarende laboratoriefaciliteter, højhastighed sinernet mv.

Driftsselskabet skal sikre, at forskerparken trods placeringen på flere forskellige lokaliteter fremstår som en sammenhængende forskerpark, hvori lejerne oplever en sammenhørighed uanset placeringen. Dette gælder eksempelvis i forhold til skiltning, markedsføring etc. Dette gælder også i forhold til eksempelvis tværgående aktiviteter, netværksaktiviteter

mv., hvor Driftsselskabet i fagligt relevant omfang sikrer, at lejerne uanset lokalitet tilbydes samme deltagemuligheder.

Driftsselskabet har sammen BioInnovation Institute ("BII"), indgået et partnerskab om udvikling og afholdelse af netværksaktiviteter etc., som vil bidrage til udviklingen af miljøet omkring Ejendommen og forskerparken drevet af Driftsselskabet. Driftsselskabet forpligter sig i den forbindelse til at stille de med BII aftalte netværksaktiviteter til rådighed for forskerparkens lejere. Driftsselskabet vil endvidere til forskerparkens favør søge at nyttiggøre synergieffekten af BII's kommercialiseringsaktiviteter."

Koncessionskontrakten tilføjes nyt punkt 4.4 "Afståelse af Driftsselskabets lejekontrakt" med følgende bestemmelse:

"Driftsselskabet afstår lejemålet i Ejendommen til BII. Som følge heraf vil Driftsselskabet gradvist fraflytte Ejendommen i etaper og BII forventes fra år 2025 at være eneste bruger af Ejendommen. Af hensyn til lejerne forpligter Driftsselskabet sig til, i takt med at BII løbende overtager en større andel af Ejendommen, at arbejde for at forskerparken til en hver tid har et samlet areal på 10.000 etagekvadratmeter. Da der kan være mangel på lejemål i nærområdet, og da der kan være tidsmæssige forskelle mellem fraflytning af Ejendommen og ikrafttræden af nye lejemål, er Parterne enige om, at det ikke udgør væsentlig misligholdelse af Koncessionskontrakten, såfremt forskerparken midlertidigt, dvs. i en periode på op til 6 måneder, udgør et mindre areal. Ved forudgående skriftlig accept fra koncessionsgiver kan en eventuel længere periode end 6 måneder aftales. Driftsselskabets anmodning om en forlængelse skal i så fald ske straks efter, at Driftsselskabet forudser eller burde have forudset, at 6-månedersfristen ikke længere kan overholdes. BII's lejemål i Ejendommen medregnes ikke i forskerparkens areal.

Driftsselskabet har medvirket til at sikre BII's fortsatte tilstedeværelse i Ejendommen gennem en uopsigelige erhvervslejekontrakt frem til år 2031. Heri har Driftsselskabet en genindtrædelsesforpligtelse i Ejendommen, såfremt BII måtte blive forhindret i at opfylde sine forpligtelser i henhold til lejekontrakten, ligesom Driftsselskabet har en genindtrædelsesforpligtelse i Ejendommen fra udløbet af BII's uopsigelige lejeperiode og frem til 2034, såfremt BII ikke ønsker at videreføre sin aktivitet fra Ejendommen.

Parterne er enige om, at der ved opgørelsen af forskerparkens areal ikke medregnes arealer, hvor der per 1. januar 2021 allerede var etableret lignende kontorfællesskaber for startupvirksomheder med samme målgruppe som forskerparken.

Parterne er endvidere enige om, at der ved opgørelsen af forskerparkens areal kan medregnes arealer, som lejes af COBIS' moderselskab, Symbion, CVR nr. 10369703, såfremt arealerne skiltes og markedsføres som værende en del af COBIS og forskerparken på lige fod med den øvrige del af forskerparken, og er placeret i nærområdet som defineret ovenfor."

5 IKRAFTTRÆDEN

5.1 Ovenstående ændringer i Koncessionskontrakten træder i kraft dags dato.

5.2 Bortset fra som ændret oven for i dette Tillæg 5 er Koncessionskontrakten gældende i sin helhed.

6 **UNDERSKRIFTER**

Dato:
For Staten v/Uddannelses- og
Forskningsministeriet

Dato:
For Region Hovedstaden

Hans Müller Pedersen, direktør

Mads Monrad Hansen, direktør

Navn:

Navn:

Dato: 24/6-21
For COBIS A/S

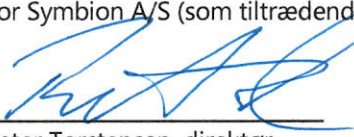


Morten Mølgaard Jensen, direktør



Jørgen Bardenfleth, bestyrelsesformand

Dato: 24/6-21
For Symbion A/S (som tiltrædende part)



Peter Torstensen, direktør



Jørgen Bardenfleth, bestyrelsesformand