

## SADARBĪBAS MEMORANDS

Rīgā, 10.01.2024.

NR. RD-24-13-6

**Rīgas valstspilsētas pašvaldība**, Rīgas domes priekšsēdētāja Viļņa Ķirša personā (turpmāk – Pašvaldība), kurš rīkojas, pamatojoties uz Pašvaldību likuma 17. panta trešās daļas 5. punktu un Rīgas domes 30.08.2023. saistošo noteikumu Nr. RD-23-235-sn "Rīgas valstspilsētas pašvaldības nolikums" 31.2. apakšpunktu, no vienas puses, **Eagle Hills International Properties LLC** (komercdarbības licences Nr. CN-1748220, izdota Apvienotajos Arābu Emirātos), priekšsēdētāja Mohamed Ali Alabbar personā (turpmāk – Attīstītājs), kurš rīkojas, pamatojoties uz statūtiem, no otras puses, katrs atsevišķi saukts arī par "Puse" un abi kopā – "Puses",

ņemot vērā Pušu interesi Rīga Port City nekustamā īpašuma attīstības projekta (turpmāk – Projekts) īstenošanā,

vienojas sadarboties abpusējās interesēs, lai realizētu Projektu, kas attiecas uz visām teritorijām, kas robežojas ar Daugavu no vienas puses un Eksporta ielu no otras, starp Vanšu tiltu un Rīgas ostas robežu, kopā ap ~57 ha, ieskaitot Andrejsalu kā arī Andrejostas teritorijas, un uz tajās sasniedzamajiem mērķiem (plāns ar Projekta teritorijas robežām, kā arī Projekta apraksts ar tajā sasniedzamajiem rezultātiem ir pievienots šī memoranda pielikumā), noslēdzot sadarbības memorandu par šādām nostājām, interesēm, sadarbības jomām, saistībām un termiņiem šī memoranda sekmīgai īstenošanai:

### 1. Nostāja un vispārējās intereses:

- 1.1. Attīstītājam ir liela pieredze un globālas zināšanas tik vērienīga mēroga un sarežģītības projektu izstrādē un īstenošanā.
- 1.2. Attīstītājs ir ieinteresēts dinamiskā Projekta attīstībā, finansējuma laicīgā pieejamībā, būvniecībā, un izstrādes dokumentācijas izstrādē, lai Rīgas pilsēta varētu pēc iespējas ātrāk gūt labumu no Projekta.
- 1.3. Pašvaldībai ir plašas zināšanas un spējas, lai veicinātu efektīvu un ātru atļauju un dokumentācijas pārvaldības procesu tik vērienīga mēroga un sarežģītības projektiem.
- 1.4. Pašvaldība ir ieinteresēta kvalitatīvā Projekta attīstībā atbilstoši Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģijai, īpaši attiecībā uz vēsturisko pilsētas centru un tam piegulošajām teritorijām.
- 1.5. Pašvaldība atzīst Projekta attīstības teritoriju par stratēģiski nozīmīgu pilsētai, arī saskaņā ar Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģiju un citiem attīstības plānošanas dokumentiem.
- 1.6. Puses atzīst Projekta unikālo mērogu un nozīmi, kā arī tā turpmāko ietekmi uz Rīgas pilsētas centra dzīves telpas kvalitāti un dinamisku attīstību.
- 1.7. Puses vienojas maksimāli pielikt pūles, lai paātrinātu un nodrošinātu Projekta dinamisku attīstību Pušu, Rīgas iedzīvotāju, viesu un topošo investoru interesēs.
- 1.8. Attīstītājs realizēs Projektu, izmantojot tiešu vai netiešu līdzdalību kapitālsabiedrībās, kas ir vai būs Projektā esošo nekustamo īpašumu īpašnieki.

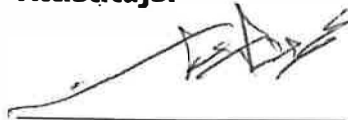
## 2. Sadarbības jomas, saistības un termiņi:

- 2.1. Mobilitāte un transports: Hanzas šķērsojums, Ziemeļu šķērsojums, pasažieru galapunkta tramvaja pieslēgums, Eksporta iela. Puses vienojas efektīvi sadarboties, rodot abpusēji izdevīgus risinājumus mobilitātes un satiksmes pārvaldībā Projektā un apkārtējās teritorijās. Puses vienojas sadarboties, lai pēc iespējas ātrāk noteiktu atbilstošākos jaunu Daugavas šķērsojumu izveides risinājumus, kas iekļaujami Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojumā ar mērķi novirzīt tranzīta plūsmas iespējami tālāk no pilsētas vēsturiskā centra.
- 2.2. Pašvaldības saskaņojumu un atļauju saņemšanas process Attīstītājam: Attīstītājs apņemas regulāri konsultēties ar Pašvaldības institūcijām sekmīgai Projekta un tā posmu realizēšanai. Pašvaldība apņemas nodrošināt, ka tās institūcijas operatīvi atsaucas uz Attīstītāja aicinājumu konsultēties, kā arī institūcijas, tāpat kā Attīstītājs, konsultācijās piedalās ar mērķi rast abām Pusēm izdevīgāko risinājumu. Pašvaldībai ir jāpieliek maksimālas pūles, lai Projekta darbības laikā nodrošinātu operatīvu būvniecības ieceru saskaņošanas procesu un savlaicīgu nepieciešamo atļauju izsniegšanu, akceptu un atzīmju veikšanu, piemērojot "zaļā koridora" principu.
- 2.3. Uz Projektu attiecināmo pilsētas teritorijas plānošanas dokumentu pārskatīšana: Attīstītājs apņemas izvērtēt iepriekš izstrādāto teritorijas plānošanas dokumentu (detālplānojumi) kvalitāti un risinājumus, apņemas izvērtēt nepieciešamību tos aktualizēt atbilstoši labākajai praksei Eiropā un citviet pasaulē attiecībā uz pilsētplānošanu ar mērķi sasniegt Pušu izvirzītos mērķus, t.i., radīt kvalitatīvu ielu un brauktuvju tīklojumu tā, lai iespējami efektīvi tiktu izvietota perspektīvā apbūve, kā arī radīt kvalitatīvu publisko ārtelpu un dzīves telpu iespējami lielākam skaitam iedzīvotāju Daugavas tiešā tuvumā. Pašvaldība apņemas objektīvi izskatīt, vērtēt un atbalstīt piedāvātos priekšlikumus, ja tie atbilst normatīvajiem aktiem un vispārpieņemtiem pilsētplānošanas principiem Latvijā un Eiropas Savienības valstīs, lai sasniegtu kvalitatīvu dzīves telpas pienesumu ūdensmalā iespējami lielākam iedzīvotāju skaitam.
- 2.4. Sadarbība ar Pašvaldības kapitālsabiedrībām un institūcijām: Pašvaldība un Pašvaldības kapitālsabiedrību kapitāla daļu turētāja pārstāvis savas kompetences un pilnvaru ietvaros pieliks maksimālas pūles, lai Projekta darbības laikā nodrošinātu savlaicīgu Pašvaldības iestāžu un kapitālsabiedrību atļauju un saskaņojumu procesu izpildi.
- 2.5. Showroom izstrādes process un atļaujas: kā pirmo darba uzdevumu Attīstītājs ir paredzējis līdz 2024. gada maijam atvērt Projekta salonu jeb *showroom* Daugavas krastā. Pašvaldība apņemas pielikt visas pūles, lai Projekta salona attīstībai Daugavas krastā tiktu nodrošināts ātrs un savlaicīgs saskaņošanas un atļauju saņemšanas process, kas ir abu Pušu interesēs. Šim nolūkam Pašvaldība nodrošinās pēc iespējas ātrāku saskaņošanas procesu.
- 2.6. Attīstītāja atbalsts Rīgas popularizēšanai starptautiskā mērogā: Attīstītājs apņemas līdz 2024. gada martam izveidot un ieviest Projekta komunikācijas stratēģiju un taktisko plānu, kas ietver Rīgas pilsētas kā vēlama tūrisma un starptautisko investīciju galamērķa popularizēšanu. Tās ietvaros Attīstītājs izveidos Projekta zīmolu, ietverot arī Rīgas vārdu. Attīstītājs un Pašvaldība ar Pašvaldības aģentūras "Rīgas Tūrisma un investīciju aģentūra" starpniecību un atbalstu piekrīt sadarboties šīs stratēģijas izstrādē un īstenošanā.

- 2.7. Izpratne par sadarbību komunikācijā un projekta publiskajā popularizēšanā: Puses vienojas veicināt un saskaņot komunikāciju par Projektu, tā ieguvumiem Rīgas pilsētai un vietu Rīgas veiksmīgā turpmākajā izaugsme.
- 2.8. Nodokļu/atlaižu likmes, infrastruktūras izbūve un inženierkomunikāciju apsaimniekošana: Puses vienojas sadarboties, lai sekmētu abpusēji izdevīgus noteikumus nodokļu un/vai nodevu likmēm, infrastruktūras būvniecībai un tās nodošanai Pašvaldībai pēc būvniecības pabeigšanas, kā arī infrastruktūras apsaimniekošanai nākotnē.
- 2.9. Publiskās teritorijas un sabiedrisko funkciju integrācija: Pašvaldība sadarbībā ar Attīstītāju apņemas rūpēties par teritorijas sabalansētu attīstību, sniedzot nepieciešamo atbalstu tādu izglītības, kultūras, sporta un vides infrastruktūras objektu izveidei, kas nodrošina teritorijā plānotās apbūves pilnvērtīgu funkcionēšanu.
- 2.10. Atbildība par projekta finansiālajām vajadzībām: Attīstītājs paredz, ka kopējā investīciju summa projektā pārsniegs 2,5 miljardus eiro. Attīstītājs sagaida, ka Pašvaldība, ņemot vērā Attīstītāja ieguldījumu un Projekta aktivitāšu progresu, veicinās Projekta apbūves pilnvērtīgai funkcionēšanai nepieciešamās Rīgas valstspilsētas publiskās infrastruktūras izbūvi un attīstību. Katru gadu Puses apņemas veikt sarunas par nākamā finanšu gada plāniem un iespējām.
3. Šis Sadarbības memorands ir saistošs, bet nerada Pusēm materiālu atbildību, ja vien tas nav noteikts normatīvajos aktos. Memorands demonstrē Pušu nodomus un sadarbību, atspoguļojot to nolūkus attiecībā uz turpmākajiem sadarbības posmiem. Memorands ir parakstīts latviešu un angļu valodā ar vienādu to saturu.
4. Puses rakstiski apmainās ar jebkādam būtiskām izmaiņām un progresu Projektā un Pašvaldības plānos, kas var interesēt kādu no Pusēm.
5. Puses sadarbības ietvaros norīko šādas tiešās kontaktpersonas ikdienā attiecību un komunikācijas koordinēšanai:
- 5.1. Attīstītāja pusē: Juris Pētersons, Riga Port City projektu un attiecību direktors.
- 5.2. Pašvaldības pusē: Rīgas pilsētas izpilddirektors Jānis Lange.

Pušu paraksti:

**Attīstītājs:**



Mohamed Ali Alabbar

**Pašvaldība:**



Vilnis Ķirsis

# Memoranda Pielikums: attīstības projekts "Rīga Port City"

## Par projektu

"Rīga Port City" nekustamo īpašumu un pilsētvides attīstības projekts ir lielākais privātais Rīgas centra teritorijas attīstības projekts.

"Rīga Port City" ir bijusī Rīgas centrālās ostas teritorija, kurā atrodamas vairākas industriālā arhitektūras mantojuma ēkas, kas jā saglabā un ko iespējams izmantot sabiedriskām telpām, birojiem, dzīvokļiem un citām mūsdienām piemērotām funkcijām. Šīs ēkas ir Rīgas 111 gadus vecā termoelektrostacija, divi graudu elevatori, ostas dzelzceļa stacija un vēsturiskā muitas ēka.

## Projekta teritorija

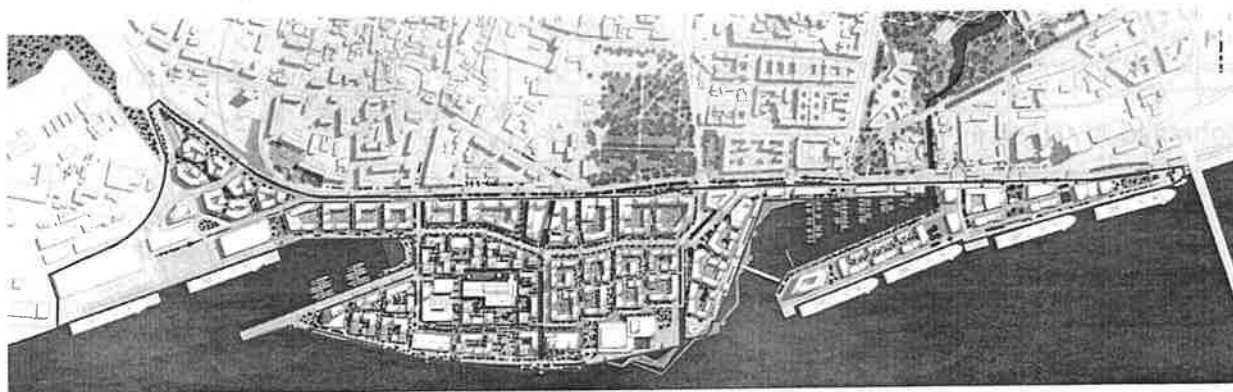
Projekta kopējā teritorija ir 57 ha, kas atrodas Daugavas labajā krastā. Projekta dienvidu gals sākas no Vanšu tilta un aptver teritoriju, kuras robežas nosaka Daugavas upe vienā pusē, Eksporta iela līdz Lugažu ielai otrā, robežojoties ar Rīgas eksporta ostu ziemeļu galā. Unikalitāti teritorijai piešķir ap 5 km garā Daugavas krasta līnija, kas ir ievērojamākā vieta Rīgas centrā, kur attīstīt labiekārtotu, publiski pieejamu ūdensmalu Rīgas iedzīvotājiem un viesiem.

## Projekta masterplāns

Projektam izstrādāts masterplāns, kas to sākotnēji sadala septiņos kvartālos. Kvartāliem iezīmētas gan pamata, gan atbalstošās funkcijas. Projekta ietvaros plānoti biznesa attīstības rajoni, dzīvojamais fonds, jaunais Rīgas ostas pasažieru terminālis, publiskās funkcijas, kultūras funkcijas, labiekārtota, cilvēkiem domāta ārtelpa, tai skaitā publiska Daugavmalas promenāde.

## Projekts skaitļos

576 007 m <sup>2</sup> :	kopējā platība
900 000 m <sup>2</sup> :	projekta apbūves platība
365 000 m <sup>2</sup> :	kopējā apbūves teritorija
120 000 m <sup>2</sup> :	apakšzemes autostāvvietu platība



## MEMORANDUM OF COOPERATION

Riga, 10.01.2024.

**Riga City Municipality**, represented the Chairman of the Riga City Council, Vilnis Kirsis (hereinafter - the Municipality), who acts on the basis of Article 17, Part Three, Clause 5 of the Law on Municipalities and the Riga City Council's decision of 30.08.2023. binding regulations no. RD-23-235-sn "Regulations of the Municipality of the City of Riga" 31.2. subsection, on the one hand, and **Eagle Hills International Properties LLC** (Commercial License No CN-1748220, issued in The United Arab Emirates), represented by Mohamed Ali Alabbar, Chairman (hereinafter - the Developer), acting on the basis of the articles of association, on the other hand, each individually also referred to as a "Party" and both together as "Parties" ,

taking into account the interest of the Parties in the implementation of the Riga Port City real estate development project (hereinafter - the Project),

agree to cooperate in mutual interest to implement the Project, which refers to all territories bordering Daugava on one side and Eksporta Street on the other, between Vanšu Bridge and the border of the Port of Riga, a total of ~57 ha, including Andrejsala and Andrejosta territories, and to the goals to be achieved in them (a plan with the borders of the Project territory, as well as a description of the Project with the results to be achieved is attached to this Memorandum), concluding a cooperation Memorandum on the following positions, interests, areas of cooperation, obligations and deadlines for the successful implementation of this Memorandum:

### 1. Positions and General interest:

- 1.1. Developer has vast experience and global knowledge in the development and implementation of projects of such ambitious scale and complexity.
- 1.2. Developer is interested in dynamic development of the Project, lack of delay in financing, construction, and processing of development documentation to make sure Riga can benefit from the Project as soon as possible.
- 1.3. Municipality has extensive knowledge and capabilities to facilitate an efficient and speedy permit and documentation management process for projects of such ambitious scale and complexity.
- 1.4. Municipality is interested in the high-quality development of the Project in accordance with Riga's sustainable development strategy, especially in relation to the historical city center and its adjacent territories.
- 1.5. Municipality recognizes the Project development area as strategically important for the city, also in accordance with the Riga Sustainable Development Strategy and other development planning documents.
- 1.6. Parties recognize the unique scale and importance of the Project, as well as its future impact on the quality and dynamic development of the living space of the Riga city center.
- 1.7. Parties agree to make maximum efforts to accelerate and ensure the dynamic development of the Project in the interests of the Parties, residents of Riga, its guests and future investors.
- 1.8. Developer will implement the Project through direct or indirect participation in capital enterprises that are or will be the owners of the real estates in the Project.

### 2. Cooperation areas, commitments, and timelines:

- 2.1. Mobility and transport: Hanza crossing, Northern crossing, passenger terminus tram connection, Eksporta iela. The parties agree to cooperate effectively, creating mutually beneficial solutions in mobility and traffic management in the Project and surrounding areas. The parties agree to cooperate to determine as soon as possible the most appropriate solutions for the creation of new Daugava crossings, which should be included in the

territorial planning of the historical center of Riga and its protection zone, with the aim of diverting transit flows as far as possible from the historical center of the city.

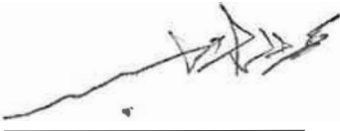
- 2.2. The process of receiving municipal approvals and permits for the Developer: Developer undertakes to regularly consult with the Municipality institutions for the successful implementation of the Project and its stages. Municipality undertakes to ensure that its institutions promptly respond to the Developer's calls for consultation, and the institutions, like the Developer, participate in consultations with the aim of finding the most beneficial solution for both Parties. Municipality must make maximum efforts to ensure an operative process of coordination of construction plans and timely issuance of necessary permits, confirmations, and markings, applying the "green corridor" principle during the Project's operation.
- 2.3. Revision of urban area planning documents applicable to the Project: Developer undertakes to evaluate the quality and solutions of the previously developed area planning documents (detailed plans), undertakes to evaluate the need to update them in accordance with the best practices in Europe and elsewhere in the world regarding urban planning with the aim of achieving the goals set by the Parties, i.e. creating a high-quality network of streets and roadways in such a way that prospective buildings are positioned as efficiently as possible, as well as to create high-quality public outdoor space and living space for as many residents as possible in the immediate vicinity of the Daugava. Municipality undertakes to objectively examine, evaluate, and support the proposed proposals, if they comply with regulatory enactments and generally accepted principles of urban planning in Latvia and the European Union countries, in order to achieve a high-quality contribution of living space on the waterfront to the largest possible number of residents.
- 2.4. Cooperation with Municipal capital companies and institutions: Municipality and the representative of the holder of capital shares of the Municipal capital companies will make maximum efforts within the scope of their competence and authority to ensure timely execution of permits and approval processes of Municipal institutions and capital companies during the Project's operation.
- 2.5. Showroom development process and permits: as the first task, the Developer plans to open the Project showroom on the banks of the Daugava by May 2024. Municipality undertakes to make every effort to ensure a quick and timely process of coordination and obtaining permits for the development of the Project Salon on the banks of the Daugava, which is in the interest of both Parties. For this purpose, Municipality will ensure the fastest possible coordination process.
- 2.6. Developer's support for promoting Riga internationally: Developer undertakes to create and implement the Project's communication strategy and tactical plan by March 2024, which includes the promotion of the city of Riga as a desirable tourism and international investment destination. As part of it, the Developer will create the Project brand, including the name of Riga. Developer and Municipality agree to cooperate in the development and implementation of this strategy through the support and engagement of the Riga Tourism and Investment Agency.
- 2.7. Understanding of cooperation in communication and public promotion of the Project: The parties agree to promote and coordinate communication about the Project, its benefits for the city of Riga and its place in the successful future growth of Riga.
- 2.8. Tax/rebate rates, infrastructure construction and utility management: Parties agree to cooperate in order to promote mutually beneficial terms for tax and/or fee rates, infrastructure construction and its transfer to the Municipality upon completion of construction, as well as future infrastructure management.
- 2.9. Integration of public territory and public functions: Municipality, in cooperation with the Developer, undertakes to take care of the balanced development of the territory, providing the necessary support for the creation of such educational, cultural, sports and

environmental infrastructure facilities that ensure the full functioning of the construction planned in the territory.

- 2.10. Responsibility for the financial needs of the Project: Developer expects that the total amount of investment in the Project will exceed 2.5 billion euros. Developer expects the Municipality, taking into account Developer's investment and the progress of the Project's activities, will promote the construction and development of the public infrastructure of the city of Riga necessary for the full functioning of the Project's construction. Each year, the Parties undertake to negotiate plans and opportunities for the next financial year.
3. This Memorandum of Cooperation is binding, but does not create material liability for the Parties, unless it is stipulated in regulatory acts. The Memorandum demonstrates the intentions and cooperation of the Parties, reflecting their intentions regarding the future stages of cooperation. The Memorandum is signed in Latvian and English with the same content.
4. The Parties will exchange in writing any major changes and progress in the Project and Municipality plans that can be of interest to either Party.
5. Within the framework of the cooperation of the Parties, the following direct contacts are currently designated for the coordination of relations and communication on a daily basis:
  - 5.1. On behalf of the Developer: Juris Pētersons, Riga Port City Director Projects and Relationships.
  - 5.2. On behalf of the Municipality: Riga City Managing Director Jānis Lange.

Signatures of Parties:

**Developer:**



Mohamed Ali Alabbar

**Pašvaldība:**



Vilnis Kirsis

## Appendix to Memorandum: development project "Riga Port City"

### About the Project

"Riga Port City" real estate and urban development project is the largest private development project in the central part of Riga.

"Riga Port City" is the former territory of the central port of Riga, where several buildings of industrial architectural heritage can be found, which must be preserved, and which can be used for public spaces, offices, apartments and other functions suitable for today. These buildings include Riga's 111-year-old thermoelectric power plant, two grain elevators, the port railway station and the historic customs building.

### Project Territory

The total area of the project is 57 ha, located on the right bank of the river Daugava. The southern end of the project starts from the Vansu Bridge and covers the territory, the boundaries of which are defined by the Daugava River on one side, Eksporta iela to Lugažu iela on the other, bordering the Riga Export Port at the northern end. The uniqueness of the territory is given by the approximately 5 km long Daugava coastline, which is the most remarkable place in the center of Riga, where a well-maintained, publicly accessible waterfront for Riga residents and guests can be developed.

### Project Masterplan

A Masterplan has been developed for the Project, which initially arranges it into seven districts. These are characterized by both core and supporting functions. As part of the Project, business development districts, residential stock, the new passenger terminal of the Port of Riga, public functions, cultural functions, well-organized outdoor space intended for people, including the public Daugava waterfront promenade, are planned.

### Project Data

576 007 m <sup>2</sup> :	total area
900 000 m <sup>2</sup> :	project buildable area
365 000 m <sup>2</sup> :	project construction footprint
120 000 m <sup>2</sup> :	underground parking area

Sanumurētas un caurauklotas 4  
(Ceturks) lapaš

10.01.2024. Mēģe

