

Предварительно утвержден

Советом директоров

ПАО «ЮРП»

Протокол № 6/2024 от «23» июня 2024 г.

Утвержден

Годовым общим собранием

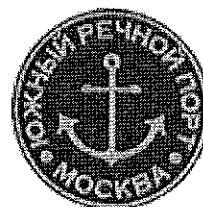
акционеров ПАО «ЮРП»

Протокол № 2/24 от «28» июня 2024 г.

ПАО «ЮРП»

2023

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ за 2023 г.
Публичного акционерного общества
«ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»**



Москва

2024 г.



Оглавление

1. Сведения о положении акционерного общества в отрасли	3
2. Приоритетные направления деятельности акционерного общества;	3
3. Отчет Совета директоров о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности	3
3.1. Ключевые производственные показатели	3
3.2. Финансово-экономические показатели	5
3.3. Персонал	9
4. Перспективы развития акционерного общества	11
5. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества	11
5. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества	11
7. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" крупными сделками.	12
8. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имела заинтересованность	54
9. Состав Совета директоров Общества	56
10. Сведения о лице, занимающем должность (осуществляющем функции) единоличного исполнительного органа акционерного общества	58
11. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления акционерного общества	58
12. Сведения (отчет) о соблюдении акционерным обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России	59
13. Сведения об утверждении годового отчета общим собранием акционеров или советом директоров (наблюдательным советом) акционерного общества, если вопрос об утверждении годового отчета отнесен уставом акционерного общества к его компетенции, а также иную информацию, предусмотренную уставом или внутренним документом акционерного общества	59
14. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества	59
15. Адреса и контакты	59



1. Сведения о положении акционерного общества в отрасли

ПАО «ЮРП» представляет собой единственный в Москве, круглогодично действующий, мультимодальный транспортно-логистический центр (ТЛЦ) с речной составляющей. Основные конкурентные преимущества порта:

- Площадь земельного участка 30,7 Га.
- 17 причалов общей длиной причальной стенки 2178 м. В том числе единственный в московском регионе причал для приема крупногабаритных и тяжеловесных грузов.
- 13 порталных кранов, грузоподъемностью до 27 тн.
- 62 тыс.кв.м. складов и 7 тыс.кв.м. офисных помещений, 82 тыс.кв.м. открытых площадей.

2. Приоритетные направления деятельности акционерного общества;

Основными видами деятельности Общества является:

- Погрузо-разгрузочная деятельность на внутреннем водном транспорте;
- Предоставление в аренду складских, офисных помещений, а также оборудованных открытых площадей.

Предпроектные работы в рамках подготовки к жилищной застройке территории Южного речного порта на основании Выписки из Протокола заседания Градостроительно-земельной комиссии города Москвы №39 от 19.11.2021 г и постановления Правительства Москвы от 02.11.2022 №2381-ПП О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 28.03.2017 №120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы»

3. Отчет Совета директоров о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности

3.1. Ключевые производственные показатели

Общий грузооборот Порта (тыс.тонн):

Вид груза	2019	2020	2021	2022	2023
Щебень	473	759	879	486	251
Металлолом	202	176	216	0	24
Песок	97	40	0	0	0
Соль	49	55	49	0	0
Галит соль	6	13	12	0	0
Кокс	3	0	0	0	0
Разное	4	4	4	1	2
Итого тонн	834	1 047	1 160	487	277

За 2023 год общий грузооборот Порта показал снижение к аналогичному периоду прошлого года.

В 2023 году было обработано **74 судна** (2022 г. – 111 ед.), в том числе **54 судна (126,3 тыс.тн)** со щебнем (2022 г. – 108 ед). Объем перевалки щебня составил **126,3 тыс.тн**, что на 47,7% меньше в сравнении с показателями 2022 года.

В 2023 году отгрузка **судов с металлоломом** составила **13 судов** (в 2022 г – 0 ед.).



Обработка флота в Порту:

Количество судов:

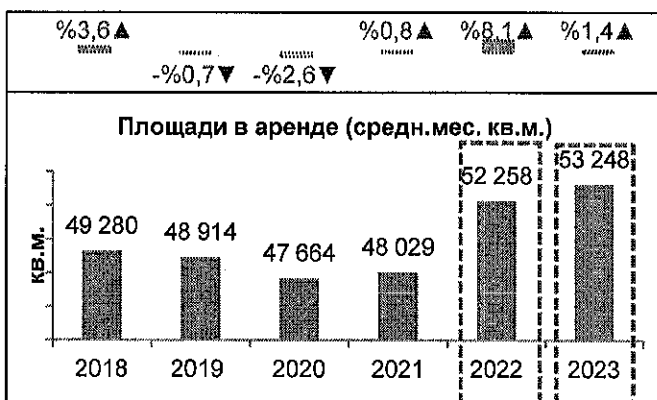
Вид груза	2019	2020	2021	2022	2023
Песок	46	2	-	-	-
Щебень	62	35	85	108	54
Металлолом	32	20	48	-	13
Разное	11	5	14	3	7
Итого судов	151	62	147	111	74

Площади в аренде

В 2023 г. показатели средней площади сданной в аренду выросли на **+0,99 тыс.кв.м.**, **+1,4%** в сравнении с показателями прошлого года.

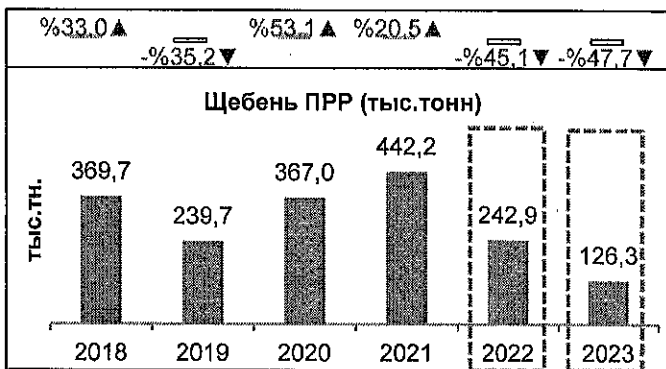
Среднегодовая ставка выросла на **+2,9%**.

Основные арендаторы: ООО, ООО «И-Трейд», ООО «Транс-Бизнес-1», ООО «Наусервис»



Погрузо-разгрузочные работы по перевалке щебня.

Общий объем ПРР в 2023 году снизился на 116,6 тыс.тонн, или -47,7% относительно показателей 2022 года. Общее кол-во обработанного груза прибывшего водным транспортом по сравнению 2022 г. уменьшилось на -42% или на -101 тыс.тонн.



Хранение на открытых площадях

Прирост в 2023 г. по среднемесячным показателям занимаемой площади составил **+11,7%** или **+ 6,8 тыс. кв.м.** Средняя ставка увеличилась на **+5,2%** по сравнению с показателями 2022 г.

Открытые площади предоставляются в аренду под накопление, обработку и вывоз металлолома, стоянку грузового автотранспорта, хранение биг-бэгов, грунта, открытого склада и др.





3.2. Финансово-экономические показатели

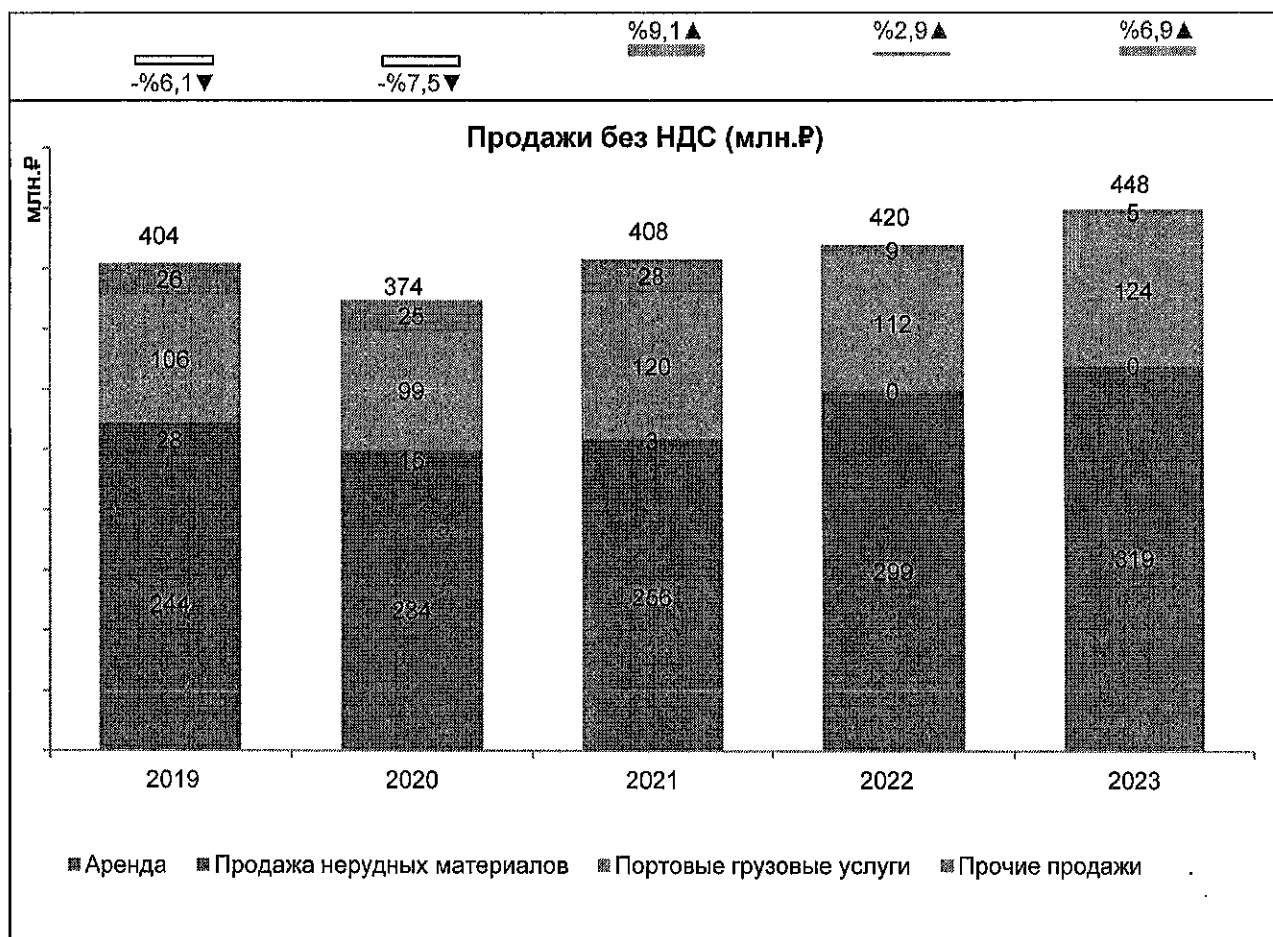
Балансовые данные представлены в следующей таблице:

Наименование показателей	На 31.12.2019	На 31.12.2020	На 31.12.2021	На 31.12.2022	На 31.12.2023
АКТИВ					
Внеоборотные активы					
Основные средства	161 816	144 029	213 075	216 406	203 919
Незавершенное стр-во					
Доходные вложения в материальные ценности	0	0	115 395	104 684	93 292
Долгосрочные фин.вложения	776 175	647 223	368 608	1 759 726	2 273 276
Отложенные налог.активы	2 163	2 843	4 183	6 048	8 182
Прочие внеобортные активы	1 118	221	0	0	0
Итого внеоборотные активы	941 272	794 316	701 261	2 086 864	2 578 668
Оборотные активы					
Запасы	15 599	7 405	98 949	373 685	908 741
НДС	142	0	2 303	13 218	47 908
Деб.задолженно сть	109 936	81 510	69 060	251 454	501 324
Краткосрочные фин.вложения	261 848	215 399	0	0	0
Денежные средства	6 073	92 151	85 404	118 221	122 630
Прочие оборотные активы	1 571	772	543	698	480
Итого оборотные активы	395 169	397 237	256 259	757 275	1 581 083
Итого АКТИВЫ	1 336 441	1 191 553	957 521	2 844 139	4 159 751
ПАССИВ					
Капитал и резервы					
Уставный капитал	482	482	482	482	482
Собственные акции, выкупленные у акционеров				-1 240	



Добавочный капитал	12 320	14 082	273 892	273 892	273 903
Резервный капитал	69	69	69	69	69
Нераспределенная прибыль	561 045	732 944	224 956	339 457	590 334
Итого капитал и резервы	573 916	747 577	499 399	612 660	864 788
Долгосрочные обязательства					
Займы и кредиты	359 735	311 768	357 311	2 138 134	3 175 289
Отложенные налог. обяз.-ва	988	1 030	5 189	15 198	53 515
прочие обязательства		639	0	0	0
Итого долгосрочные обязательства	360 723	313 437	362 500	2 153 332	3 228 804
Краткосрочные обязательства					
займы и кредиты	256 849	33 970	36 148	0	0
Кредиторская задолженность, в т.ч.:	139 032	87 355	54 698	73 824	63 598
поставщики и подрядчики	30 268	11 267	7 468	16 681	20 169
персонал	3 678	3 451	3 708	4 143	3 135
социальное страхование	1 985	1 437	1 500	1 288	1 622
налоги и сборы	21 376	15 347	18 854	9 595	16 763
прочие кредиторы	81 725	55 853	23 168	42 116	21 909
оценочные обязательства	5 921	9 214	4 776	4 322	2 562
прочие обязательства					
Итого краткосрочные обязательства	401 802	130 539	95 622	78 147	66 159
Итого ПАССИВЫ	1 336 441	1 191 553	957 521	2 844 139	4 159 751

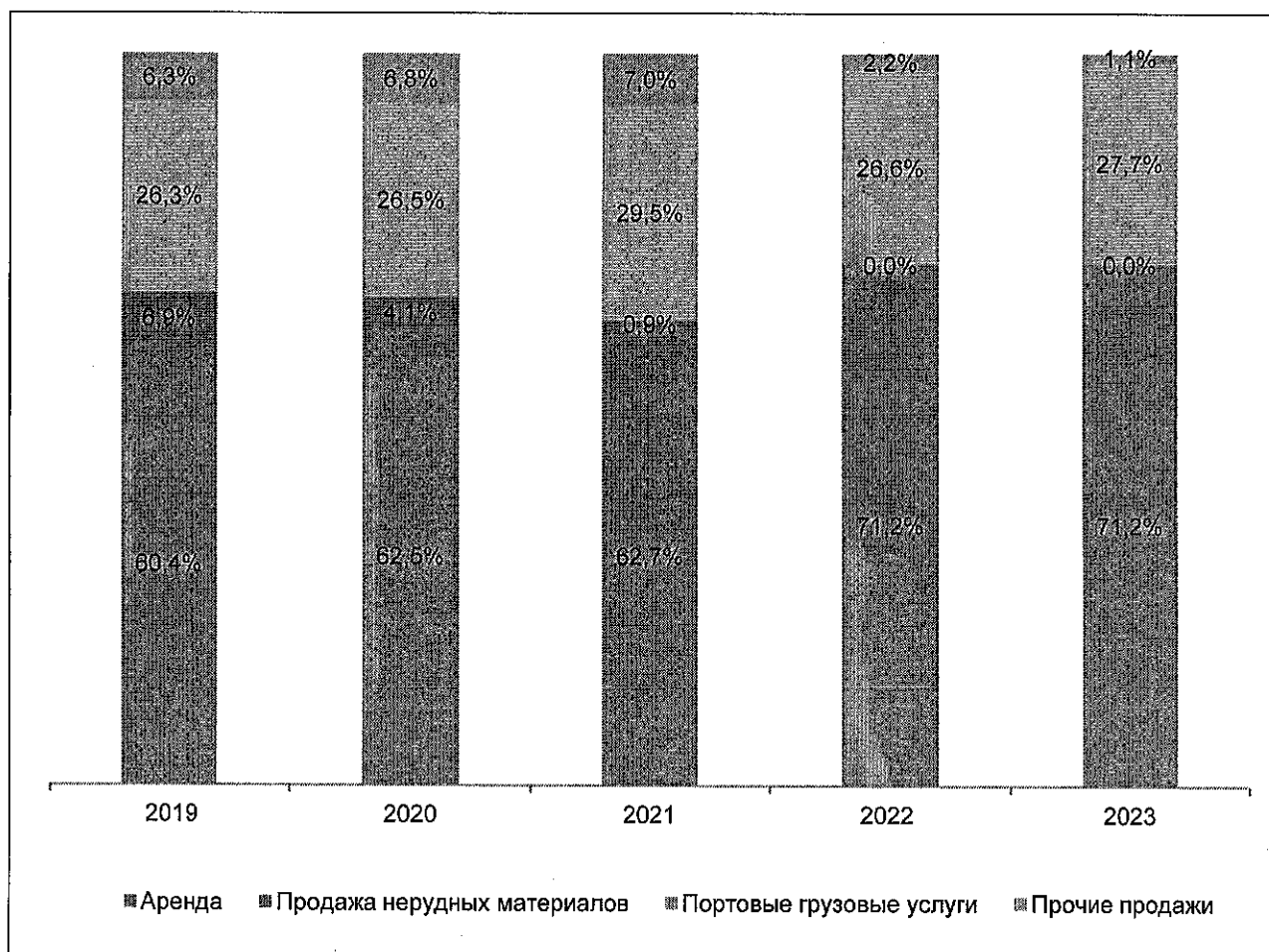
Анализ продаж по основным сегментам деятельности за последние годы представлен на графиках:



В 2023 г выручка составила **448,4** млн. руб. относительно показателей аналогичного периода 2022г. рост на **+28,9** млн.руб. или **+6,9%**, по сегментам:

- Аренда **+20,9** млн.руб. (**+7,0 %**);
- Портовые грузовые услуги **+12,3** млн.руб. (**+11,0%**);
- Прочие **-4,3** млн.руб. (**- 46,9%**).

Структура продаж:



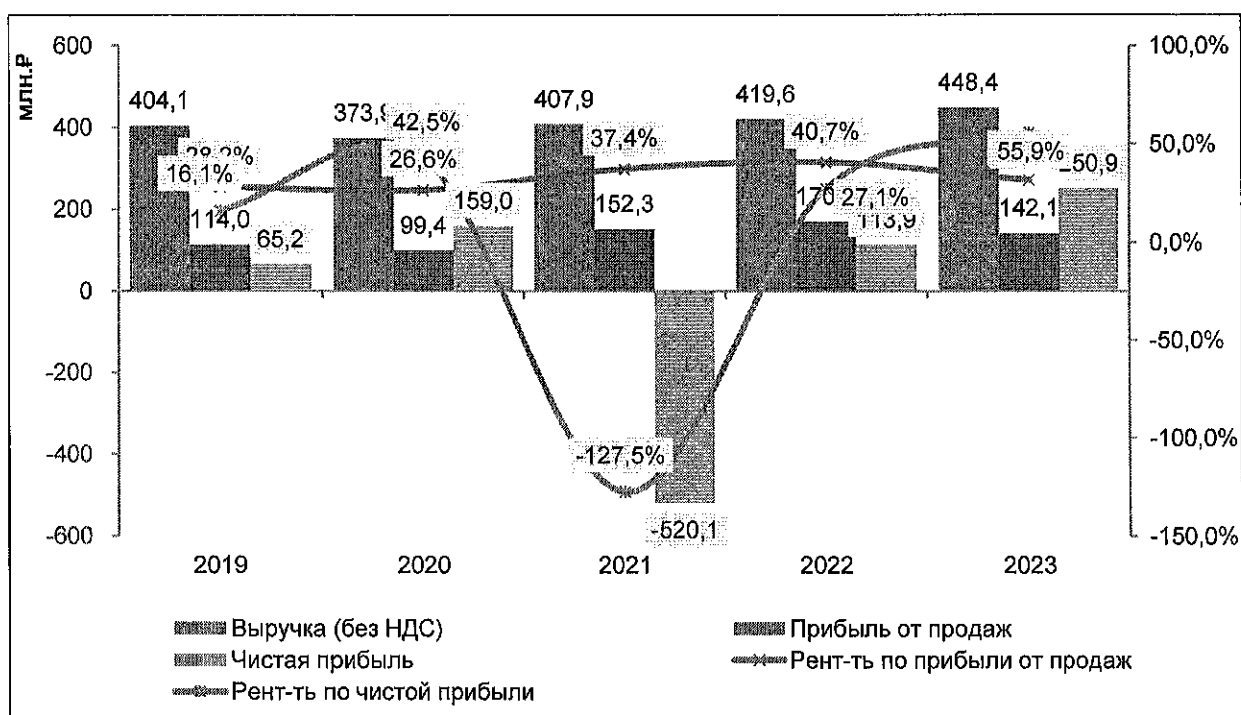
Данные из отчетов о финансовых результатах с 2019 г. по 2023 г. (тыс.Р):

Наименование показателей	2019	2020	2021	2022	2023
Выручка (без НДС)	404 077	373 875	407 853	419 569	448 435
Себестоимость	-178 082	-171 132	-156 355	-167 261	-188 458
Валовая прибыль	225 995	202 743	251 498	252 308	259 977
<i>Рентабельность по валовой прибыли</i>	55,9%	54,2%	61,7%	60,1%	58,0%
Управленческие расходы	-111 948	-103 372	-99 155	-81 365	-117 854
Прибыль от продаж	114 048	99 371	152 343	170 943	142 123
<i>Рент-мь по прибыли от продаж</i>	28,2%	26,6%	37,4%	40,7%	31,7%
Доходы от участия в других организациях	1 349	313 247	78	0	0
Проценты к получению	33 873	16 764	14 729	53 529	215 013
Проценты к уплате	-69 784	-59 543	-31 248	-18 366	-40 382
Прочие доходы	26 346	14 623	143 064	195 078	18 855
Прочие расходы	-23 578	-215	-773	-245	-20 143



		185	775	704	
Курсовые разницы положительные					
Курсовые разницы отрицательные					
Прибыль до налогообложения	82 253	169 278	-494 809	155 481	315 466
<i>Рент-ть по прибыли до налогообл.</i>	<i>20,4%</i>	<i>45,3%</i>	<i>-121,3%</i>	<i>37,1%</i>	<i>70,3%</i>
Текущий налог на прибыль	-17 076	-10 262	-25 284	-41 589	-64 592
Чистая прибыль	65 177	159 016	-520 093	113 893	250 874
<i>Рент-ть по чистой прибыли</i>	<i>16,1%</i>	<i>42,5%</i>	<i>-127,5%</i>	<i>27,1%</i>	<i>55,9%</i>

Или в графическом виде представлен ниже:



3.3. Персонал

За 2023 г. средняя численность персонала составила 123 чел.

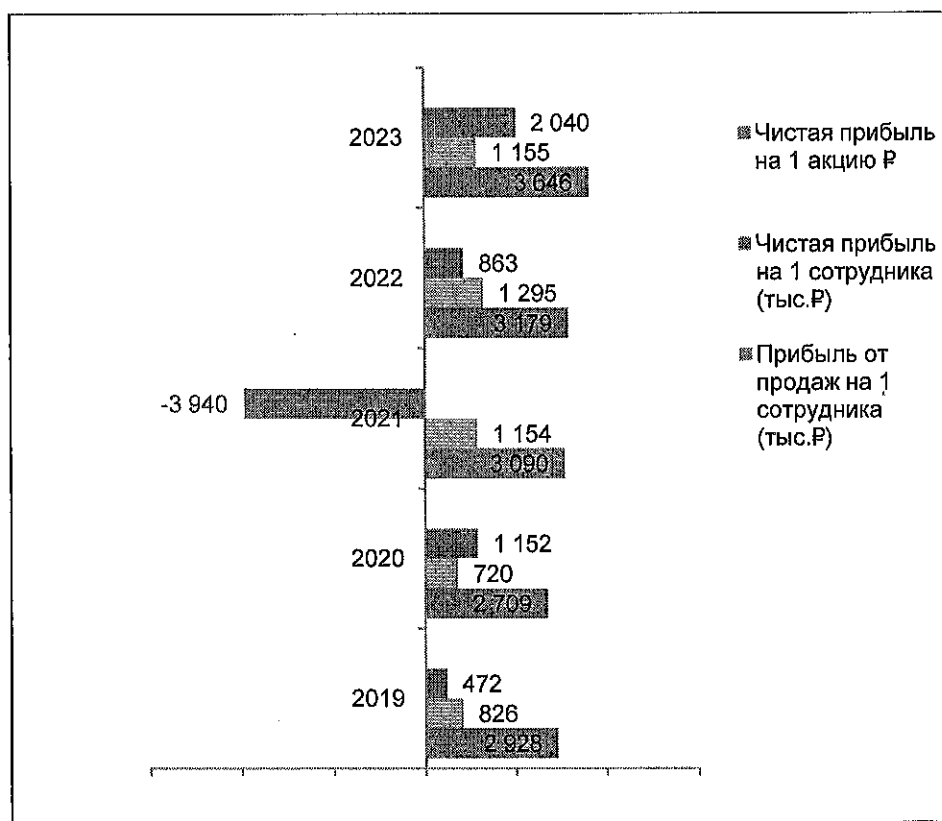
Производительность труда по прибыли от продаж на одного сотрудника достигла в отчетном году значения 2'040 тыс.Р.

Или в графическом виде:

Наименование показателей	2019	2020	2021	2022	2023



Среднесписочная численность работающих (чел.)	138	138	132	132	123
Выручка на 1 сотрудника (тыс.Р)	2 928	2 709	3 090	3 179	3 646
Прибыль от продаж на 1 сотрудника (тыс.Р)	826	720	1 154	1 295	1 155
Чистая прибыль на 1 сотрудника (тыс.Р)	472	1 152	-3 940	863	2 040
Чистая прибыль на 1 акцию Р	3,38	8,24	-26,95	5,90	13,00



4. Перспективы развития акционерного общества

В среднесрочной перспективе и на период деятельности на 2024 основными задачами Общества являются:

план реализации проекта реконструкции промышленной зоны № 26 «Южный Порт». (начало строительства ВГК-1 4,85 га и изъятие земельного участка 11 тыс.кв.м под дорожное строительство на условиях сервитута).

По сегменту «Аренда помещений» в целом на 2024 г. планируется уменьшение сдаваемых площадей.

- С 01.06.2024 г. ожидается уменьшение сдаваемой площади на -6'684 кв.м. или - 12.6% в связи с началом реализации проекта реконструкции промышленной зоны № 26 «Южный Порт». Среднемесячная площадь за год в аренде составит не менее 46'564 кв.м

- По данному сегменту планируется доход на сумму 283,4 млн.руб., доля в общей выручке составит 72%.



В сегменте «Портовые грузовые услуги» снижение показателей «Открытые площадки» - 16 425 кв.м (- 22,7%) и «Отстой судов» - 658 тыс.руб. (- 2.6%).

В статье продаж «щебень ПРР» ожидается сохранение показателей 2023 года.

Общее снижение в сегменте составит -15,5%, доход - 105,0 млн.руб., доля в общей выручки 27%.

По сегменту «Прочие» в 2024 году ожидается снижение в прочих услугах на -0,5 млн.руб. или -24,8%.

5. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества

По итогам 2023 года Общество получило прибыль в размере **250 873 936,54 Р**

На утверждение выносится рекомендация общему годовому собранию акционеров не выплачивать (не объявлять) дивиденды по итогам 2023 года .

Выплата дивидендов представлена в табл.:

Наименование показателей	ед.изм.	2019	2020	2021	2022	2023
Чистая прибыль	тыс.Р	65 177	159 016	-520 093	113 893	250 874
Чистая прибыль на одну акцию	Р	3,37 72	8,239 5	0,0000	5,901 4	12,99 92
Дивидендов на одну акцию:						
Обыкновенную акцию	Р	0,07 30	0,073 0	0,0000	0,000 0	0,000 0
Привилегированную акцию	Р	1,23 90	1,239 0	0,0000	0,000 0	0,000 0
Дивиденды к выплате	тыс.Р	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
в т.ч.:						
на обыкновенные акции	тыс.Р	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
на привилегированные акции	тыс.Р	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Нераспределенная чистая прибыль	тыс.Р	65 177	159 016	-520 093	113 893	250 874

Уставный капитал Общества оплачен полностью. Изменений размеров уставного капитала, дробления или консолидации размещенных акций за отчетный год не проводилось. В распоряжении Общества нет собственных акций. Размер уставного капитала Общества: **482`480 Р**, всего акций **19`299`200 шт.**:

- Обыкновенные акции: общий объем: **361`860 Р**, **14`474`400 шт.**, доля в уставном капитале: 75%.

- Привилегированные акции: общий объем: **120`620 Р**, **4`824`800 шт.**, доля в уставном капитале: 25 %.

6. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества

Отраслевые риски

Некоторые глобальные отраслевые тенденции, связаны с ожидаемой рецессией в 2023 году. Конкуренция между водным, железнодорожным и автомобильным транспортом вызывает переориентирование грузопотоков.



Страновые и региональные риски

Введение карантинных ограничений из-за распространения коронавируса оказало беспрецедентное влияние на экономическую активность с 2020 г.

Санкционная политика в отношении РФ существенно повлияла на дестабилизацию экономической ситуации в стране.

Социальные риски

Инфляционное давление и риск продовольственного кризиса, учитывая продолжающийся конфликт на Украине, способствует нарастанию социального напряжения в обществе.

Финансовые риски

На деятельность Общества может оказывать отрицательное влияние:

Падение поступлений от арендных платежей.

Увеличение ключевой ставки ЦБ РФ.

Увеличение индекса инфляции.

Волатильность на рынках капитала, товарных и валютных ранках.

Правовые риски

Общество не наблюдает в своей деятельности влияние правовых рисков.

Риски, связанные с деятельностью Общества

Риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует Общество: отсутствуют.

Риски, связанные с возможной ответственностью Общества по долгам третьих лиц, отсутствуют.

Риски, связанные с возможностью потери покупателей, на оборот с которыми приходится не менее чем 12 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) Общества, оцениваются в размере до 40 %.

Экологические риски

Общество соблюдает все законодательные и нормативные требования в сфере экологии. Соответствующая организационная и технологическая подготовка, внедрение безопасных с экологической точки зрения технологии работ, сводит к минимуму уровень экологических рисков.

7. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" крупными сделками.

1. Сделка по заключению договора залога (в котором имеются признаки крупной сделки).

- 03.02.2023 г. Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) № 0954019/21 – права аренды.

- Стороны сделки: ПАО «ЮРП» (Залогодатель) и ПАО «МКБ» (Залогодержатель)

- Предмет сделки: ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в залог недвижимое имущество, во обеспечение исполнения своих обязательств (далее – ЗАЛОГОДАТЕЛЬ может именоваться также «ДОЛЖНИК») по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. № 0692/21, в редакции дополнительного соглашения от «30» мая 2022г., в редакции дополнительного соглашения от «07» октября 2022г. (далее – Договор основного обязательства 1), заключенному между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.

- ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передает в залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ право аренды земельного участка общей площадью 145 815 +/- 134 (Сто сорок пять тысяч восемьсот пятнадцать) кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: участки размещения



объектов транспортной инфраструктуры, объекты размещения помещений и технических устройств речных портов (1.2.11), кадастровый номер 77:04:0003005:1017, расположенного по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10 (далее – Земельный участок и Предмет залога соответственно).

- Земельный участок принадлежит ЗАЛОГОДАТЕЛЮ НА ОСНОВАНИИ Договора аренды земельного участка № М-04-037813 от 02.08.2012 года, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке (далее – Договор аренды 1), заключенного им с Департаментов земельных ресурсов города Москвы на срок до 31.05.2061 г. включительно. Договор аренды зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра картографии по Москве 26 ноября 2012 г., запись о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости №77-77-14/033/2012-967.

- Право залога в силу действующего законодательства Российской Федерации также распространяется на здания (сооружения), находящиеся на Земельном участке и принадлежащие на праве собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЮ.

- 1.3. Оценочная стоимость прав аренды Земельного участка устанавливается Сторонами в сумме 9 784 332 717 (Девять миллиардов семьсот восемьдесят четыре миллиона триста тридцать две тысячи семьсот семнадцать 00/100) рублей (без НДС).

- Для целей залога применяется дисконт в размере 30 (Тридцать) процентов.

- Залоговая стоимость права аренды Земельного участка исходя из оценочной стоимости с применением дисконта составляет 6 849 032 901,90 (шесть миллиардов восемьсот сорок девять миллионов тридцать две тысячи девятьсот один 90/100) рублей (без учета НДС).

- 1.4. Земельный участок остается во владении и пользовании ЗАЛОГОДАТЕЛЯ. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ несет все риски, связанные с временным владением и использованием Земельным участком, в том числе с его охраной, содержанием и возникновением оснований для прекращения прав ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога и (или) Земельный участок, а также оснований для принудительного изъятия Земельного участка, в связи с его использованием не в соответствии с целевым назначением и (или) с нарушением действующего законодательства Российской Федерации.

- Данная сделка является крупной сделкой, т.к. предметом сделки является право аренды, оценочная стоимость, которого превышает 50 процентов балансовой стоимости активов общества (2 840 139 тыс. рублей) по состоянию на 31.12.2022 г.

- Данная сделка не является сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность.

- Орган управления акционерного общества, принявший решение об одобрении сделки – Годовое общее собрание акционеров (протокол от 29.05.2023 г. № 1/23).

2. Сделка по заключению договора займа (в котором имеются признаки крупной сделки).

- Договор займа №ЮРП-ЮП2-А1/2023 от 31.03.2023 г. Является крупной, подлежащей одобрению на СД ПАО «ЮРП», ввиду того что ее размер от 25 до 50 % от валюты баланса ПАО «ЮРП». Размер балансовой стоимости активов на дату, предшествующую дате заключения договора – на 31.12.2022 г. 2 844 139 000, 00 руб.

- стороны: ПАО «ЮРП» (Заимодавец) и ООО «ЮП-2» (Заемщик).

- предмет: Заимодавец предоставляет Заемщику займ. Сумма займа 1 360 000 000, 00 (один миллиард триста шестьдесят тысяч) рублей.

- Сумма займа должна быть использована Заемщиком на предоставление займов:

- - ООО «ЮП» (ИНН 9704020867) в размере 680 000 000,00 (шестьсот восемьдесят миллионов рублей на срок: по 15.02.2028 г.;

- - ООО «ИК Аeon» (ИНН 7704661909) в размере 680 000 000,00 (шестьсот восемьдесят миллионов рублей на срок по 15.02.2028 г.

- За пользование займом Заемщик уплачивает Заимодавцу проценты за пользование займом в размере 10,06% годовых, которые уплачиваются Заемщиком одновременно с возвратом займа.



- дата возврата займа: срок не позднее чем по истечении 6 (шести) месяцев с даты полного исполнения обязательств ПАО «ЮРП» по кредитному договору № 0692/21 от 16.12.2021 г. и кредитному договору № 0954/21 от 16.12.2021 г.

- Орган управления акционерного общества, принявший решение об одобрении сделки – Совет директоров (протокол от 14.03.2024 г. № 3/24, последующее одобрение).

3. Сделка по заключению дополнительного соглашения к Договору залога № 0954019/21 от 03.02.2023 г., заключенного с «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество) (далее – «ПАО МКБ») «21» сентября 2023 года (в котором имеются признаки крупной сделки).

Стороны:

Залогодержатель, Банк: «ПАО «МКБ»

Залогодатель: Общество

«1.1. Изложить пункт 1.2 Договора в следующей редакции:

«1.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передает в залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ следующие права аренды недвижимого имущества:

1.2.1. Право аренды земельного участка общей площадью 110 515 +/- 116 (Сто десять тысяч пятьсот пятнадцать +/- 116) кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: участки размещения объектов транспортной инфраструктуры: объекты размещения помещений и технических устройств речных портов (1.2.11), кадастровый номер 77:04:0003005:1017, расположенного по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10 (далее – Земельный участок 1 и Предмет залога 1 соответственно).

Предмет залога 1 принадлежит ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на основании Договора аренды земельного участка № М-04-037813 от 02.08.2012 г., предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке (далее – Договор аренды 1), заключенного им с Департаментом земельных ресурсов города Москвы на срок до 31.05.2061 г. включительно. Договор аренды 1 зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «26» ноября 2012 г., запись о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости № 77-77-14/033/2012-967.

1.2.2. Право аренды земельного участка общей площадью 35 300 +/- 66 (Тридцать пять тысяч триста +/- 66) кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: участки размещения объектов транспортной инфраструктуры: объекты размещения помещений и технических устройств речных портов (1.2.11), кадастровый номер 77:04:0003005:7413, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округ Печатники, 2-й Южнопортовый проезд, земельный участок 10/1 (далее – Земельный участок 2 и Предмет залога 2 соответственно).

Предмет залога 2 принадлежит ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на основании Договора аренды земельного участка № М-04-060542 от 16.05.2023г., предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке (далее – Договор аренды 2), заключенного им с Департаментом городского имущества города Москвы на срок до 04.05.2072г. включительно. Договор аренды 2 зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «30» мая 2023 г. за номером государственной регистрации 77:04:0003005:7413-77/060/2023-2.

Право аренды Земельного участка 2 по Договору аренды 2 зарегистрировано в пользу ЗАЛОГОДАТЕЛЯ в Едином государственном реестре недвижимости «30» мая 2023 г. за номером государственной регистрации 77:04:0003005:7413-77/060/2023-1.

Далее Земельный участок 1 - Земельный участок 2 совместно и каждый в отдельности именуется «Земельный участок».

Далее Предмет залога 1 - Предмет залога 2 совместно именуется «Предметом залога».

Далее Договор аренды 1 и Договор аренды 2 совместно и каждый в отдельности именуется «Договор аренды».

Право залога в силу действующего законодательства Российской Федерации также распространяется на находящиеся или строящиеся на Земельном участке здания и сооружения ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.

1.2. Изложить пункт 1.3 Договора в следующей редакции:

«1.3. Общая оценочная стоимость Предмета залога составляет 9 784 332 717,00 (Девять миллиардов семьсот восемьдесят четыре миллиона триста тридцать две тысячи семьсот семнадцать 00/100) рублей (без НДС).

Общая залоговая стоимость Предмета залога составляет 6 849 032 901,90 (Шесть миллиардов восемьсот сорок девять миллионов тридцать две тысячи девятьсот один 90/100) рублей (без НДС).

Из общей оценочной стоимости и общей залоговой стоимости Предмета залога оценочная и залоговая стоимость каждого Предмета залога составила:

а) оценка Предмета залога 1 определена по соглашению Сторон и составляет 7 415 667 320,00 (Семь миллиардов четыреста пятнадцать миллионов шестьсот шестьдесят семь тысяч триста двадцать) рублей 00 копеек (без учета НДС).

Для целей залога применяется дисконт в размере 30 (Тридцать) процентов.

Залоговая стоимость Предмета залога 1 определена по соглашению Сторон и с учетом дисконта составляет 5 190 967 124,00 (Пять миллиардов сто девяносто миллионов девятьсот шестьдесят семь тысяч сто двадцать четыре) рублей 00 копеек (без учета НДС).

б) оценка Предмета залога 2 определена по соглашению Сторон и составляет 2 368 665 397,00 (Два миллиарда триста шестьдесят восемь миллионов шестьсот шестьдесят пять тысяч триста девяносто семь) рублей 00 копеек (без учета НДС).

Для целей залога применяется дисконт в размере 30 (Тридцать) процентов.

Залоговая стоимость Предмета залога 2 определена по соглашению Сторон и с учетом дисконта составляет 1 658 065 777,90 (Один миллиард шестьсот пятьдесят восемь миллионов шестьдесят пять тысяч семьсот семьдесят семь) рублей 90 копеек (без учета НДС).»

Орган управления акционерного общества, принявший решение об одобрении сделки – Внеочередное общее собрание акционеров (протокол от 02.04.2024 г. № 1/24).

4. Сделка по заключению Дополнительного соглашения к Кредитному договору № 0692/21 от 16.12.2021 г., заключенного с ПАО «МКБ» «26» сентября 2023 года (в котором имеются признаки крупной сделки).

Стороны:

Банк: ПАО «МКБ»



Заемщик: Общество

«1.1. Изложить пункт «Период выборки Кредита (ов)» Раздела I «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА» Кредитного договора в следующей редакции:

Период выборки Кредита (ов) – срок, в течение которого ЗАЕМЩИК имеет право на получение Кредита (ов)	С даты заключения настоящего Договора до «16» декабря 2024г. (включительно)
--	---

- 1.2. Изложить Приложение 1 Кредитного договора в редакции Приложения 1 к настоящему Соглашению.
- 1.3. Изложить Приложение 3 Кредитного договора в редакции Приложения 2 к настоящему Соглашению.
2. В срок не позднее «07» ноября 2023г. ЗАЕМЩИК обязуется заключить и(или) обеспечить заключение дополнительных соглашений к договорам поручительства и договорам залога, заключенным в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по Кредитному договору, а также обеспечить внесение в Единый государственный реестр недвижимости и Единый государственный реестр юридических лиц изменений в регистрационные записи о залоге по договорам залога недвижимости (ипотеки)/договорам залога доли в уставном капитале, связанных с заключением настоящего Соглашения. Неисполнение ЗАЕМЩИКОМ указанного обязательства рассматривается как существенное нарушение ЗАЕМЩИКОМ условий Кредитного договора.
3. Комиссия за внесение изменений в условия Кредитного договора не взимается.
4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, действуют положения Кредитного договора.
5. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты подписания его Сторонами и действует до полного исполнения ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств по Кредитному договору.
- Приложение 1 к дополнительному соглашению от «26» сентября 2023г.

Приложение 1
к Кредитному договору
от «16» декабря 2021 г. №0692/21

ПЕРЕЧЕНЬ ФИНАНСОВЫХ / НЕФИНАНСОВЫХ УСЛОВИЙ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА (ОВ)

№ п/п	Наименование условия
РАЗДЕЛ Финансовые условия	
1.	ЗАЕМЩИК обязуется:
1.1.	Начиная с 180 (Сто восьмидесятого) календарного дня с даты выдачи первого Кредита в рамках настоящего Договора, обеспечить проведение 100% дебетовых и кредитовых оборотов ЗАЕМЩИКА через расчетные счета в БАНКЕ. Для подтверждения выполнения условия, ЗАЕМЩИК обязан предоставлять карточки 51 счета по расчетным счетам на ежеквартальной основе в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты окончания квартала.
РАЗДЕЛ Нефинансовые условия	
2.	ЗАЕМЩИК обязуется:
2.1.	Обеспечить открытие расчетного счета ЗАЕМЩИКА в БАНКЕ.
2.2.	Обеспечить предоставление согласованных с БАНКОМ и заверенных уполномоченным лицом ЗАЕМЩИКА Бизнес-плана и финансовой модели Проекта.
2.3.	Обеспечить предоставление: - справки об остатке ссудной задолженности по кредитному договору № 378-КЛВ/17 заключенному между ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» и АО «МинБанк» (ИНН 7725039953) и справки об остатке ссудной задолженности по кредитному договору №377-КЛВ-17 заключенному между ПАО МРП (ИНН 7712019406) и АО «МинБанк» (ИНН 7725039953), после досрочного погашения части кредита, за счет денежных средств Кредита 2 550 000 000,00 (Два миллиарда пятьсот пятьдесят миллионов 00/100) рублей, выданным БАНКОМ на Цели 1; - Полное досрочное погашение кредитного договора № 378-КЛВ/17 ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» в АО «МинБанк» (ИНН 7725039953) с целью снятия обременения АО «МинБанк» (ИНН 7725039953) с земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017, участвующего в реализации Проекта. - Досрочное погашение части кредитного договора № 377-КЛВ-17 ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406 в АО «МинБанк» (ИНН 7725039953) (в том числе путем предоставления займа ПАО МРП (ИНН 7712019406)), и/или оплата по договору купли-продажи (земельного участка кадастровый № 77:04:0003005:12), и/или погашение части кредита ПАО МРП (ИНН 7712019406) в БАНКЕ (с целью снятия обременения АО «МинБанк» (ИНН 7725039953)) с земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017, участвующего в реализации Проекта и расторжения договора поручительства ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» по кредитному договору ПАО МРП (ИНН 7712019406)), максимально приближенные к дате выборки (не более трех рабочих дней). - документального подтверждения наличия денежных средств для досрочного погашения части кредитного договора № 377-КЛВ-17 между ПАО МРП (ИНН 7712019406) (заверенная копия указанного кредитного договора на цели досрочного погашения в сумме не менее остатка кредита, рассчитанного, как разница между остатком основного долга на дату предоставления справки об остатке ссудной задолженности по рефинансируемому кредитному договору и сумме к выдаче по настоящему Договору на цели досрочного погашения части кредитного договора № 377-КЛВ-17 между ПАО МРП (ИНН 7712019406), либо предоставление оригинала письма БАНКА о принятом положительном решении по предоставлению кредита между ПАО МРП (ИНН 7712019406) на цели досрочного погашения части кредитного договора № 377-КЛВ-17 между ПАО МРП (ИНН 7712019406).
2.4.	Обеспечить заключение договора(ов) залога акций ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» (ИНН 7723302535) (не менее 69% обыкновенных акции именных в количестве не менее 10 300 000 (Десять миллионов триста тысяч) шт., не менее 43% привилегированных именных акций типа А в количестве не менее 2 100 000 (Два миллиона сто тысяч) шт. в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Моментом исполнения указанного в настоящем пункте обязательства ЗАЕМЩИКА является дата предоставления в БАНК Договора(ов) залога акций и выписки по счету депо / из реестра акционеров с информацией о регистрации права залога акций, указанных в настоящем пункте, в пользу БАНКА в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору.
2.5.	Обеспечить заключение договора(ов) залога 100% (Сто) процентов доли в уставном капитале ООО "ЮП-2" ИНН 9723103371 в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Датой исполнения обязательств, указанных в настоящем пункте, является дата предоставления в БАНК нотариально удостоверенного Договора залога доли в уставном капитале, указанного выше и выписки из ЕГРЮЛ / листа записи из ЕГРЮЛ с информацией о регистрации права залога долей, указанных в настоящем пункте, в пользу БАНКА в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору.



2.6.	Обеспечить заключение договора поручительства между БАНКОМ и ООО "ЮП-2" (ИНН 9723103371) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Датой исполнения обязательств, указанных в настоящем пункте, является дата предоставления в БАНК договора поручительства, указанного в настоящем пункте, подписанного Сторонами.
2.7.	Заключить с БАНКОМ договор залога прав аренды в отношении объектов недвижимости №1-3, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, а также всех объектов недвижимости, расположенных в пределах указанных участков и принадлежащих ЗАЕМЩИКУ, (далее – Договор ипотеки 1) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Указанное в настоящем пункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного Договора ипотеки 1 с отметкой о государственной регистрации ипотеки в пользу БАНКА.
2.8.	Обеспечить предоставление в срок не позднее 30 (Тридцать) календарных дней с даты выдачи первого Кредита оригинала(-ов) отчета(-ов), согласованного(-ых) с БАНКОМ, независимого оценщика об оценке объектов недвижимости №1-4, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, с общей оценочной стоимостью не менее 18 000 000 000,00 (Восемнадцать миллиардов 00/100) рублей без учета НДС.
2.9.	Обеспечить предоставление документального подтверждения отсутствия задолженности по аренде объектов недвижимости 1-4, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору (Акт сверки с Департаментом городского имущества города Москвы либо заверенная ЗАЕМЩИКОМ копии справки о состоянии финансово-лицевого счета по договору аренды земельного участка, подтверждающие отсутствие просроченной задолженности по арендной оплате) и справок ИФНС, подтверждающих отсутствие задолженности по налоговым платежам.
2.10.	Обеспечить отсутствие не согласованных с БАНКОМ обязательств по договорам займа у компаний ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" (ИНН 7723302535), ООО "ЮП-2" (ИНН 9723103371) на общую сумму свыше 100 000 000,00 (Сто миллионов 00/100) рублей перед третьими лицами, либо субординацию имеющейся у ЗАЕМЩИКА и ООО "ЮП-2" задолженности по займам/кредитам по отношению к обязательствам ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору таким образом, чтобы срок погашения задолженности по договорам займа/кредитов наступал не ранее, чем по истечении 6 (Шести) месяцев с даты полного исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору.
2.11.	Обеспечить предоставление корпоративных одобрений на совершаемые сделки (заключение настоящего Договора, договоров залога/поручительства, указанных в п.2.4-2.7 настоящего Приложения, без учета планируемых/ заключенных дополнительных соглашений о внесении изменений), согласованные БАНКОМ на предмет соответствия требованиям законодательства и судебной практики.
2.12.	В срок не позднее «15» февраля 2023г. передать в залог БАНКУ акции ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» (ИНН 7723302535) (в совокупном объеме не менее 98% обыкновенных именных акций указанного общества в количестве не менее 14 200 000 шт., и не менее 51% привилегированных именных акций типа А в количестве не менее 2 550 000 шт.) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Моментом исполнения указанного в настоящем пункте обязательства ЗАЕМЩИКА является дата предоставления в БАНК Договора(ов) залога акций и выписки по счету депо / из реестра акционеров с информацией о регистрации права залога акций, указанных в настоящем пункте, в пользу БАНКА в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору.
2.13.	Заключить с БАНКОМ договор залога прав аренды Земельных участков: 1) в отношении объекта недвижимости № 4, указанного в Приложении 3 к настоящему Договору, а также всех объектов недвижимости, расположенных в пределах указанного участка и принадлежащих ЗАЕМЩИКУ (далее – Договор ипотеки 2) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Указанное в настоящем подпункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного Договора ипотеки 2 с отметкой о государственной регистрации ипотеки в пользу БАНКА. 2) в отношении объектов недвижимости № 5-7, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, а также всех объектов недвижимости, расположенных в пределах указанных участков и принадлежащих ЗАЕМЩИКУ (далее – Договор ипотеки 3) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Датой исполнения обязательств, указанных в настоящем подпункте, является дата предоставления в БАНК расписки о подаче Договора ипотеки 3 и иных предусмотренных законодательством документов для регистрации ипотеки Земельных участков в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
2.14.	В срок не позднее «15» февраля 2023г. заключить с БАНКОМ Договор ипотеки 2 в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Указанное в настоящем пункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного Договора ипотеки 2 с отметкой о государственной регистрации ипотеки в пользу БАНКА.
2.15.	В срок не позднее «01» октября 2023г. заключить/обеспечить заключение с БАНКОМ договор(ы) залога прав аренды земельных участков в отношении объектов недвижимости № 5-15, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, а также объектов недвижимости, расположенных на них (далее – Договор ипотеки 4) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Совокупная площадь переданных в залог прав земельного/-ных участка/-ков, по Договорам ипотеки 1-4 должен составлять не менее 335 600 (Триста тридцать пять тысяч шестьсот) кв.м. Указанное в настоящем пункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного Договора ипотеки 4 с отметкой о государственной регистрации ипотеки в пользу БАНКА.
2.16.	В срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты заключения каждого из договоров ипотеки, в отношении объектов недвижимости № 5-15, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, предоставить БАНКУ копию уведомления арендодателя о передаче права аренды указанных земельных участков в залог БАНКУ, удостоверенную залогодателем, с отметкой арендодателя о получении. Уведомление в адрес Департамента городского имущества города Москвы о заключении договора залога недвижимости (ипотеки) между ПАО "ЮРП" и БАНКОМ в отношении права аренды земельных участков направляется одним из следующих способов: 1. заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении. При этом, подтверждением даты направления уведомления будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-отправителя. 2. через электронную приемную на официальном портале Мэра и Правительства Москвы. При этом, подтверждением направления уведомления через электронную приемную является присвоение регистрационного номера ID.
2.17.	В случае заключения сделок купли-продажи акций ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН 7723302535 между акционерами указанного акционерного общества (ООО ИК «АВОН» ИНН 7704661909, ООО "АЭРОСИТИ-ДЕВЕЛОПМЕНТ" ИНН 7704702778, ООО "БЛЮ СКАЙ" ИНН 7704691540, ООО "ПОЛЯРНЫЙ ЭКСПРЕСС" ИНН 7704689855, ООО "ТОЧКА СБОРКИ" ИНН 7715865527, ООО "ФОРМУЛА МРП" ИНН 7701517417, ООО "ФЛЕМСТЭД" ИНН 7709959777, ООО "ЭУСКАДИ" ИНН 7702750864, ООО ИК "ОРЛИНАЯ РЕКА" ИНН 7725239261, ООО "ЮП-2" ИНН 9723103371, ООО "ЮП" ИНН 9704020867, ООО "КСК ЛТД" ИНН



	7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, ООО "Кадена" ИНН 7718794828) и миноритарными владельцам (юридические и физические лица) в уведомительном порядке информировать БАНК и в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты заключения соответствующего договора купли-продажи обеспечить передачу приобретенных акций в залог БАНКУ в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору.
2.18.	Обеспечить несовершение ЗАЕМЩИКОМ/Поручителем действий, связанных с заключением любых договоров поручительств и залогов в пользу третьих лиц или по финансовым обязательствам третьих лиц (в том числе облигациям, аккредитивам, векселям, кредитам, займам), получение кредитов, заключение договоров цессии, инвестирования и соинвестирования, погашением займов, погашением процентов по займам, покупкой векселей, финансовыми вложениями, в т.ч. в облигаций, акций и иные ценные бумаги третьих лиц, за исключением сделок между ООО "ЮП-2" (ИНН 9723103371), ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" (ИНН 7723302535) без предварительного согласования с БАНКОМ. В случае нарушения условия, в дальнейшем исполнении считается предоставление в БАНК документов-оснований прекращения несогласованных обязательств.
2.19.	В течение всего срока действия настоящего Договора уведомлять БАНК, а также обеспечить уведомление БАНКА ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ/ПОРУЧИТЕЛЕМ в порядке, предусмотренном настоящим Договором, о фактическом наступлении указанных случаев и событий в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты, следующей за датой, когда ЗАЕМЩИКУ стало известно о наступлении соответствующего случая (события): – возбуждение или возобновление, в отношении ЗАЕМЩИКА/ПОРУЧИТЕЛЯ/ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, судебных разбирательств на сумму свыше 100 000 000,00 (Сто миллионов 00/100) рублей после того как стало о них известно; – совершение действий по урегулированию просроченной задолженности ЗАЕМЩИКА/ПОРУЧИТЕЛЯ/ЗАЛОГОДАТЕЛЯ перед третьими лицами, в том числе, перед другими кредитными организациями. При этом ЗАЕМЩИКА/ПОРУЧИТЕЛЯ/ЗАЛОГОДАТЕЛЯ обязаны предоставлять в БАНК следующие документы, но не исключительно: а) соглашение о реструктуризации задолженности; б) платежные документы о погашении задолженности; в) иные документы по требованию БАНКА.
2.20.	Предоставлять БАНКУ - на ежегодной основе с даты выдачи Кредита и в течение срока действия настоящего Договора отчет об оценке инвестиционной стоимости залогового недвижимого имущества, в отношении объектов недвижимости № 1-15, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору и оформленных в залог БАНКУ на дату проведения оценки, подготовленного Независимым оценщиком, и согласованного БАНКОМ. Предоставленный(-ые) БАНКУ указанный(-ые) в настоящем пункте отчет(-ы) оценщика (-ов) должен (-ы) быть составлен (-ы) не ранее, чем за 35 (Тридцать пять) календарных дней до даты его (их) представления БАНКУ. Оплата услуг Независимого оценщика производится ЗАЕМЩИКОМ.
2.21.	Ежеквартально, не позднее 20 (Двадцатого) календарного дня месяца следующего за месяцем окончания календарного квартала, предоставлять платежное поручение, заверенное банком плательщика об уплате арендных платежей по каждому из договоров аренды земельных участков в отношении объектов недвижимости № 1-15, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору (при условии наличия договорных отношений).
2.22.	Предоставлять БАНКУ отчеты по форме, согласованной с БАНКОМ, начиная с даты получения БАНКОМ копии, заверенной ЗАЕМЩИКОМ первого Рнс по Проекту: - о ценах и объемах реализации площадей Объекта – ежемесячно, не позднее 20 (Двадцати) календарных дней с даты окончания последнего отчетного месяца; - о ходе реализации Проекта – ежеквартально, не позднее 20 (Двадцати) календарных дней с даты окончания последнего месяца календарного квартала.
2.23.	Не совершать и обеспечить несовершение Залогодателем – юридическим лицом/ Поручителем-юридическим лицом без письменного согласия БАНКА сделок и действий, предусматривающих: - изменение состава участников/акционеров ЗАЕМЩИКА (за исключением изменения состава участников по операциям купли-продажи акций ЗАЕМЩИКА, отраженных в п.2.17 настоящего раздела, при условии сохранения залога на указанные акции в пользу БАНКА); - изменение структуры собственности, организационно-правовой формы, слияние, присоединение или другого рода реорганизация Поручителя-юридического лица; - уменьшение объема уставного капитала ЗАЕМЩИКА и/или несохранение в залоге у БАНКА объема акций, отраженного в п.2.12 настоящего раздела; - изменение организационно-правовой формы ЗАЕМЩИКА; - создание дочерних и зависимых обществ ЗАЕМЩИКА / Поручителя-юридического лица; - существенное изменение характера хозяйственной деятельности ЗАЕМЩИКА / Поручителя-юридического лица / Залогодателя-юридического лица; - осуществление заимствований, за исключением привлечения займов на обслуживание процентных и комиссионных платежей по настоящему Договору на условиях субординации, указанных в п. 2.10 настоящего раздела; - предоставление ЗАЕМЩИКОМ/Поручителем-юридическим лицом займов третьим лицам, покупка векселей, облигаций, акций и иных ценные бумаги третьих лиц.
2.24.	Обеспечить до полного исполнения обязательств по настоящему Договору отсутствие принятых без письменного согласия БАНКА решений органами управления ЗАЕМЩИКА/Поручителя о распределении чистой / нераспределенной прибыли/выплате дивидендов между участниками/акционерами ЗАЕМЩИКА /Поручителя, не распределять чистую / нераспределенную прибыль/осуществлять выплаты дивидендов.
2.25.	ЗАЕМЩИК обязан обеспечить поддержание совокупной доли: - в уставном капитале/объема акций ЗАЕМЩИКА, принадлежащих текущему(им) участнику(ам), на уровне не ниже 85 (Восемьдесят пять) процентов, если иное не согласовано с БАНКОМ. - в уставном капитале/объема акций Поручителя - юридического лица, принадлежащего текущему(им) участнику(ам), на уровне не ниже 100 (Сто) процентов, если иное не согласовано с БАНКОМ.
2.26.	До выдачи Кредита(ов) обеспечить предоставление документов, подтверждающих целевое использование средств, по форме и содержанию удовлетворяющих БАНК.
2.27.	Обеспечить поддержание фактических показателей продаж, отраженных в отчете о реализации Проекта в денежном выражении, на уровне не менее предусмотренных в предоставленном в БАНК бизнес-плане (модели) ЗАЕМЩИКА по Проекту (предоставление финансовой модели (бизнес-плана), согласованной(-ого) с БАНКОМ (оформляется Дополнительным соглашением к настоящему



	Договору).
2.28.	При последующих изменениях финансовой модели, относительно предоставленной в соответствии с п.2.27 настоящего Приложения (по согласованию с БАНКОМ) – вносить изменения в финансовую модель путем заключения Дополнительного соглашения к настоящему Договору. При этом в случае отклонения фактических показателей продаж согласованной с Банком финансовой модели: - более чем на 15 (Пятнадцать) процентов за отчетный квартал – БАНК имеет право приостановить выдачи Кредитов по настоящему Договору; - более чем на 10 (Десять) процентов за 2 (Два) последних отчетных квартала (накопительным итогом с момента начала финансирования Проекта со стороны БАНКА) – БАНК вправе повысить процентную ставку по Кредиту, на 1 пункт с даты, указанной в уведомлении. Начало исполнения условия - с даты предоставления разрешения на строительство первой очереди Проекта, но не позднее «01» января 2023г.
2.29.	Обеспечить предоставление документов, подтверждающих суммы уплаченных ЗАЕМЩИКОМ в бюджетную систему РФ налогов, сборов и иных обязательных платежей, установленных законодательством РФ, за последние 12 календарных месяцев до даты заключения настоящего Договора на сумму не менее 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей, путем предоставления копий платежных поручений о перечислении с отметкой об исполнении и (или) предоставленными ЗАЕМЩИКОМ налоговыми декларациями (бухгалтерской отчетностью), содержащими отметку налогового органа об их принятии (в том числе полученными в электронном виде).
2.30.	До выдачи первого Кредита по настоящему Договору открыть Залоговый счет в БАНКЕ и заключить Договор залога прав по Залоговому счету. ЗАЕМЩИК обязан разместить на Залоговом счете денежную сумму в размере не менее расчетной суммы процентов, начисленных за 3 (Три) месяца от суммы совокупной задолженности по Кредитам, но не более 120 000 000,00 (Сто двадцать миллионов 00/100) рублей, сумма рассчитывается в совокупности по настоящему Договору, а также по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. №0954/21, заключенному между ЗАЕМЩИКОМ и БАНКОМ. Режим использования Залогового счета предполагает расходование денежных средств с Залогового счета на погашение процентных платежей по кредитным договорам, заключенным с БАНКОМ, с возможностью безакцептного списания денежных средств БАНКОМ, а совершение иных расходных операций по согласованию с БАНКОМ. В случае погашения процентов за счет денежных средств, поступивших на Залоговый счет ЗАЕМЩИК обязан в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты погашения процентов пополнить Залоговый счет на сумму не менее разницы между суммой находящихся на Залоговом счете денежных средств и суммой расчетных процентов за 3 (Три) месяца от остатка задолженности по настоящему Договору, а также по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. №0954/21 за 3 (Три) календарных месяца на дату расчета, но не более 120 000 000,00 (Сто двадцать миллионов 00/100) рублей. В дату выдачи каждого Кредита по настоящему Договору ЗАЕМЩИК обязан обеспечить наличие на Залоговом счете денежных средств в размере, достаточном для оплаты процентных платежей по настоящему Договору, а также по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. №0954/21 за 3 (Три) месяца с учетом суммы запрашиваемого Кредита.
2.31.	В случае поступления официального ответа ПАО «ДОМ.РФ» в пользу ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» о положительном решении по предоставлению Поручительства ПАО «ДОМ.РФ» по настоящему Договору, заключенному между БАНКОМ и ЗАЕМЩИКОМ, в течение 180 календарных дней с даты официального ответа ПАО «ДОМ.РФ» обеспечить заключение договора поручительства с ПАО «ДОМ.РФ».
2.32.	В срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты заключения договора(ов) ипотеки в отношении земельных участков, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору обеспечить предоставление уведомления арендатором арендодателя земельных участков, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору о передаче права аренды указанных земельных участков в залог БАНКУ с отметкой Департамента городского имущества города Москвы о получении в виде копии, удостоверенной уполномоченным лицом Залогодателя.
2.33.	Не осуществлять межевание, разделение земельных участков № 1-15, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, на которых располагаются Объекты недвижимости, переданные в залог БАНКУ в обеспечение исполнения обязательств по настоящему Договору, без предварительного согласия БАНКА. Такое согласие БАНКА предоставляется при условии сохранения в пределах каждого из образованных земельных участков минимум по одному объекту капитального строительства, в соответствии с планом межевания, согласованным БАНКОМ и при условии того, что ЗАЕМЩИК/Залогодатель обязуется в течение 65 (Шестидесяти пяти) рабочих дней с момента осуществления межевания осуществить: - оформление права аренды на вновь образованные земельные участки; - передачу прав аренды на вновь образованные земельные участки в залог в пользу БАНКА.
2.34.	Обеспечить получение согласия БАНКА на снос зданий/сооружений и объектов недвижимости, расположенных на земельных участках № 1-15, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору.
2.35.	Обеспечить доступ к Объекту(-ам), возводимым в рамках реализации Проекта и переданным в залог БАНКУ, представителя БАНКА по согласованию сторон, в течение 24 (Двадцати четырех) часов с даты официального запроса, направленного БАНКОМ по системе Интернет-банк «Ваш банк Онлайн». БАНК осуществляет не более 7 (Семи) посещений Объекта(-ов) в календарный год.
2.36.	Не допускать исключения ЗАЕМЩИКА из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства (МСП) и/или снижения суммы уплачиваемых налогов и сборов за 12 (Двенадцать) месяцев (ЛТМ) менее 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.
2.37.	В срок не позднее «01» сентября 2023г. заключить с БАНКОМ договор залога прав аренды в отношении объекта недвижимости № 15, указанного в Приложении 3 к настоящему Договору, а также объектов недвижимости, расположенных на нем (далее – Договор ипотеки 5) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Указанное в настоящем пункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного Договора ипотеки 5 с отметкой о государственной регистрации ипотеки в пользу БАНКА.
2.38.	Уведомлять Кредитора в порядке, предусмотренном настоящим Договором, о фактическом наступлении указанных случаев и событий в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты, следующей за датой, когда ЗАЕМЩИКУ стало известно о наступлении соответствующего случая (события): - поступление в личный кабинет ЗАЕМЩИКА на официальном портале Мэра и Правительства Москвы решений Департамента городского имущества города Москвы о предварительном согласовании предоставления земельных участков с включенными в их состав схемами расположения земельных участков (в случае, если земельные участки предстоит образовать); - получения выписок из ЕГРН об объекте недвижимости, подтверждающих постановку на государственный кадастровый учет вновь образуемых земельных участков; - направления посредством личного кабинета ЗАЕМЩИКА на официальном портале Мэра и Правительства Москвы заявлений на оформление договоров аренды на вновь образованные земельные участки;



- поступление в личный кабинет ЗАЕМЩИКА на официальном портале Мэра и Правительства Москвы договоров аренды на вновь образуемые земельные участки, подписанных со стороны Департамента городского имущества города Москвы;
- получение выписок из ЕГРН об объекте недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию договоров аренды на вновь образуемые земельные участки.

Приложение 2 к дополнительному соглашению от «26» сентября 2023г.

Приложение 3
к Кредитному договору от «16» декабря 2021 г. №0692/21

№ п/п	Вид недвижимого имущества	Общая площадь, кв.м	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровый номер
1	Земельный участок	98 961,00	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10	803 458 421	77:04:0003005:6446
2	Земельный участок	44 812,00	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, стр. 10, 19, 40	366 228 311	77:04:0003005:1010
3	Земельный участок	3 503,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.	39 657 883	77:04:0003005:82
4	Земельный участок	110 515,00	Почтовый адрес ориентира: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, стр. 9.	951 006 993.45	77:04:0003005:1017
5	Земельный участок	6 786,00	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10	85 431 736	77:04:0003005:12
6	Земельный участок	5 700,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.	55 042 449	77:04:0003005:46
7	Земельный участок	666	Почтовый адрес ориентира: г. Москва, проезд 2-й Южнопортовый, дом 8.	8 000 738	77:04:0003005:1005
8	Земельный участок	557	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.	1 270 339	77:04:0003005:1020
9	Земельный участок	675	Почтовый адрес ориентира: г. Москва, проезд 2-й Южнопортовый, д 10, стр 61.	1 539 459	77:04:0003005:1019
10	Земельный участок	36	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл.10, стр.60	82 104	77:04:0003005:1016
11	Земельный участок	199	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, стр. 76	453 855	77:04:0003005:1018
12	Земельный участок	36	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, стр. 46	82 104	77:04:0003005:1014
13	Земельный участок	246	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, стр. 27	561 047	77:04:0003005:1015
14	Земельный участок	36	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, стр. 38	82 104	77:04:0003005:1009
15	Земельный участок	35 300	г. Москва, внутригородская территория муниципального округа Печатники, 2-й Южнопортовый проезд, земельный участок 10/1	226 759 787	77:04:0003005:7413

»»

Орган управления акционерного общества, принявший решение об одобрении сделки – Внеочередное общее собрание акционеров (протокол от 02.04.2024 г. № 1/24).

5. Сделка по заключению Дополнительного соглашения к Кредитному договору № 0954/21 от 16.12.2021 г., заключённого с ПАО «МКБ» «26» сентября 2023 года (в котором имеются признаки крупной сделки).

Стороны:

Банк: ПАО «МКБ»

Заёмщик: Общество

«1.1. Изложить строку Цель Кредита(ов) раздела 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА Кредитного договора в следующей редакции:

«

Цель Кредита (ов)	Цель 1: - Полное досрочное погашение кредитного договора № 378-КЛВ/17 ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» в банке МИнБанк (ПАО) с целью снятия обременения МИнБанк (ПАО) с земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017, участвующего в реализации Проекта. - Досрочное погашение части кредитного договора № 377-КЛВ-17 ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406 в банке МИнБанк (ПАО) (в том числе путем предоставления займа АО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406) , и/или оплата по договору купли-продажи (земельного участка кадастровый № 77:04:0003005:12), и/или погашение части кредита ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406 в ПАО «Московский Кредитный Банк», (с целью снятия обременения МИнБанк (ПАО) с земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017, участвующего в реализации Проекта и расторжения договора поручительства ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» по кредитному договору ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406)Кредиты на указанную Цель 1 предоставляются в размере до 1 025 000 000,00 (Один миллиард двадцать пять миллионов 00/100) рублей. Цель 2: Финансирование предпроектных затрат (до получения разрешения на строительство (далее – РнС)) по Проекту, в рамках утвержденной БАНКОМ и ЗАЕМЩИКОМ модели (в том числе на оплату аренды ЗУ, изменение ВРИ, и прочие расходы до получения РнС). Кредиты на указанную Цель 2 предоставляются в размере до 802 605 877,70 (Восемьсот два миллиона шестьсот пять тысяч восемьсот семьдесят семь 70/100) рублей.
--------------------------	--



	Цель 3: - Рефинансирование ранее понесенных затрат (в том числе погашение займа, полученного на цели приобретения движимого/недвижимого имущества ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, и/или приобретение 100% долей ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869), либо приобретение движимого/недвижимого имущества ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869 и/или приобретение 100% долей ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869 (с целью приобретения движимого/недвижимого имущества компаний, которым принадлежат права на земельный(-е) участок(-ки), участвующие в Проекте); - Рефинансирование ранее понесенных затрат (в том числе погашение займа, либо погашение кредитов банка, привлеченных для целей приобретения акций (Обыкновенные акции именные в количестве 3 022 913 шт., привилегированные именные акции типа А в количестве 465 083 шт.) ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» ИНН 7723302535 у ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, Андронов Ю.И., Кабанов А.С., Комиссаров Л.А., Пестрецов С.М., Сушинский П.И. и увеличения доли владения в Проекте), либо на приобретение акций (Обыкновенные акции именные в количестве 3 022 913 шт., привилегированные именные акции типа А в количестве 465 083 шт.) ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» ИНН 7723302535 у ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, Андронов Ю.И., Кабанов А.С., Комиссаров Л.А., Пестрецов С.М., Сушинский П.И., и/или по согласованию с БАНКОМ, на приобретение акций (Обыкновенные акции именные, привилегированные именные акции типа А) ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» ИНН 7723302535 у третьих лиц (с целью приобретения акций Заемщика, для увеличения доли в Проекте) (далее – Цель 3). Кредиты на указанную Цель 3 предоставляется в размере до 722 394 122,30 (Семьсот двадцать два миллиона триста девяносто четыре тысячи сто двадцать два 30/100) рублей. Под «Проектом» в рамках настоящего Договора понимается комплекс мероприятий по строительству 5-ти очередей жилого комплекса «Южный порт», включая подземную парковку, социальную инфраструктуру и многофункциональный комплекс, в рамках реализации проекта развития части территории производственной зоны №26 «Южный порт», на земельных участках с адресным ориентиром: г. Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, вл. 10.
--	--

1.2. Изложить п.4.2 Кредитного договора в следующей редакции:

«4.2. БАНК вправе досрочно взыскать задолженность по настоящему Договору, и/или в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, и/или снизить Лимит до уровня фактической ссудной задолженности ЗАЕМЩИКА в следующих случаях:

а) просрочка ЗАЕМЩИКОМ уплаты сумм начисленных процентов и комиссий или части начисленных сумм более чем на 5 (Пять) рабочих дней по настоящему Договору;

б) нарушение ЗАЕМЩИКОМ срока (ов) возврата Кредита, предусмотренного (ых) настоящим Договором;

в) невыполнение ЗАЕМЩИКОМ условия о целевом использовании Кредита;

г) возбуждение или возобновление в отношении ЗАЕМЩИКА судебных разбирательств на сумму более 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей, результатом рассмотрения которых может явиться ухудшение финансового положения ЗАЕМЩИКА;

д) ЗАЕМЩИК и/или его акционеры или участники отвечает (ют) признакам неплатежеспособности и/или недостаточности имущества (как эти термины определены в соответствии с российским правом или иным правом, которое применимо к соответствующему лицу), в отношении него и/или них, ведется производство по делу о банкротстве;

е) выявление серьезных недостатков в финансово-хозяйственной деятельности ЗАЕМЩИКА, которые могут привести к нарушению своевременности возврата Кредита, а именно: установление факта утраты по зависящим и не зависящим от ЗАЕМЩИКА обстоятельствам значительной части его имущества, балансовая стоимость которой превосходит сумму, равную 20 (Двадцати) процентам балансовой стоимости активов ЗАЕМЩИКА, отраженной в его балансе за последнюю отчетную дату;

е) появление у ЗАЕМЩИКА расчетных документов, помещенных в очередь не исполненных в срок распоряжений

ж) получение от налоговых органов предписания о приостановлении операций по счетам ЗАЕМЩИКА на сумму, превышающую 10 000 000,00 (Десять миллионов 00/100) рублей и неполучение БАНКОМ решения/уведомления налогового органа об отмене/прекращении указанного предписания в течение 30 (Тридцати) календарных дней;

з) наложение ареста на имущество ЗАЕМЩИКА, в том числе на денежные средства, находящиеся на его счетах на сумму, превышающую 10 000 000,00 (Десять миллионов 00/100) рублей, и непрекращение указанного ареста в течение 30 (Тридцати) календарных дней.

и) реорганизация или принятие решения о ликвидации / ликвидации ЗАЕМЩИКА;

к) нарушение ЗАЕМЩИКОМ любого из условий настоящего Договора, (за исключением иных оснований для истребования задолженности, предусмотренных п.4.2 настоящего Договора), и неустранение в течение 30 календарных дней с даты уведомления ЗАЕМЩИКА о нарушении;

л) признание сделки (ок) по обеспечению выполнения ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств по настоящему Договору недействительной (ыми) и/или незаключенной (ыми);

м) непредоставление дополнительного обеспечения по требованию БАНКА в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору;

н) неисполнение и/или ненадлежащее исполнение ЗАЕМЩИКОМ обязательств (условий), предусмотренных пп.2.12-2.18, 2.20, 2.22-2.24, 2.26, 2.28, 2.29, 2.30, 2.32, 2.33 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к настоящему Договору;

о) неисполнение и/или ненадлежащее исполнение ЗАЕМЩИКОМ обязательств (условий), предусмотренных п.2.14 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к настоящему Договору в течение 90 (Девяносто) календарных дней с даты заключения настоящего Договора либо в срок, предусмотренный п. 2.14 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к настоящему Договору;

п) неисполнение и/или ненадлежащее исполнение ЗАЕМЩИКОМ обязательств (условий), предусмотренных пп.2.7, 2.12 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к настоящему Договору в течение 90 (Девяносто) календарных дней с даты выдачи первого Кредита по настоящему Договору;

р) установление факта, несогласованной с БАНКОМ, утраты по зависящим и не зависящим от ЗАЕМЩИКА и/или ПОРУЧИТЕЛЯ обстоятельствам значительной части его имущества, балансовая стоимость которой превосходит сумму, равную 20 (Двадцати) процентам балансовой стоимости активов ЗАЕМЩИКА и/или ПОРУЧИТЕЛЯ отраженной в его балансе за последнюю отчетную дату;

с) предоставление ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ недостоверной информации, связанной с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, но не исключительно, предоставление ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ заведомо недостоверных заверений об обстоятельствах, перечисленных в соответствующем разделе настоящего Договора;

т) утрата обеспечения (не согласованная с Банком);

у) нарушение залогодателем (ями) по договору (ам) залога/ипотеки, условий договора (ов) залога/ипотеки в соответствии с которыми Залогодержатель имеет право потребовать досрочного исполнения требований по кредиту и не исправления данных нарушений в срок 30 (тридцать) рабочих дней;



ф) неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение ЗАЕМЩИКОМ любого из условий по досрочному взысканию задолженности, предусмотренных кредитными договорами (соглашениями), заключаемыми между ЗАЕМЩИКОМ и БАНКОМ и не исправления данных нарушений в срок 30 (Тридцать) рабочих дней;

х) не предоставление ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ в срок до «31» декабря 2023г., копии разрешения на строительство первой очереди строительства по Проекту с объемом технико-экономических показателей не менее объемов, заложенных в модели, заверенной ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ, согласованной БАНКОМ.

ц) не предоставление проектной документации по первой очереди строительства Проекта по итогам завершения стадии "П" в срок не позднее «30» октября 2023г., подтверждающий объем продаваемых площадей не менее объема кв.м., заложенных в модели, заверенной ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ, согласованной БАНКОМ;

ч) не предоставление Постановления Правительства Москвы об утверждении плана планировки территории по всему Проекту с технико-экономическими показателями, не менее технико-экономических показателей, соответствующих модели, в срок до «01» сентября 2023г.;

ш) не предоставление Постановления Правительства Москвы о внесении изменений в план землепользования и застройки по всему Проекту с технико-экономическими показателями, не менее технико-экономических показателей, соответствующих модели, в срок до «01» сентября 2023г.

щ) не предоставление ЗАЕМЩИКОМ, копии градостроительного плана земельного участка / выписки из ПЗЗ первой очереди строительства по Проекту с объемом технико-экономических показателей не менее объемов, заложенных в Модели, заверенной ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ, до 30.09.2023г.».

1.3. Изложить Приложение 1 Кредитного договора в редакции Приложения 1 к настоящему Соглашению.

Приложение 1 к Соглашению от «26» сентября 2023г.

Приложение 1к Кредитному договору

от «16» декабря 2021г. № 0954/21

ПЕРЕЧЕНЬ ФИНАНСОВЫХ / НЕФИНАНСОВЫХ УСЛОВИЙ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА (ОВ)

№ п/п	Наименование условия
РАЗДЕЛ Финансовые условия	
1	ЗАЕМЩИК обязуется:
1.1.	Начиная с 180 (Сто восьмидесятого) календарного дня с даты выдачи первого Кредита в рамках настоящего Договора, обеспечить проведение 100% дебетовых и кредитовых оборотов ЗАЕМЩИКА через расчетные счета в БАНКЕ. Для подтверждения выполнения условия, ЗАЕМЩИК обязан предоставлять карточки 51 счета по расчетным счетам на ежеквартальной основе в течение 10 календарных дней с даты окончания квартала.
РАЗДЕЛ Нефинансовые условия	
2.	ЗАЕМЩИК обязуется:
2.1.	Обеспечить открытие расчетного счета ЗАЕМЩИКА в БАНКЕ.
2.2.	Обеспечить предоставление согласованных с БАНКОМ и заверенных уполномоченным лицом ЗАЕМЩИКА Бизнес-плана и финансовой модели Проекта.
2.3.	Подпункт исключен без изменения дальнейшей нумерации пунктов
2.4.	Обеспечить заключение договора(ов) залога 100% (Сто) процентов доли в уставном капитале ООО "ЮП-2" ИНН 9723103371 в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Датой исполнения обязательств, указанных в настоящем пункте, является дата предоставления в БАНК нотариально удостоверенного Договора залога доли в уставном капитале, указанного выше и выписки из ЕГРЮЛ / листа записи из ЕГРЮЛ с информацией о регистрации права залога долей, указанных в настоящем пункте, в пользу БАНКА в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору.
2.5.	Обеспечить заключение договора поручительства между БАНКОМ и ООО "ЮП-2" (ИНН 9723103371) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Датой исполнения обязательств, указанных в настоящем пункте, является дата предоставления в БАНК договора поручительства, указанного в настоящем пункте, подписанного Сторонами.
2.6.	Обеспечить заключение договора (ов) залога акций ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» (ИНН 7723302535) (не менее 69% обыкновенных акций именных в количестве не менее 10 300 000 шт., и не менее 43% привилегированных именных акций типа А в количестве не менее 2 100 000 (Два миллиона сто тысяч) шт.) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Моментом исполнения указанного в настоящем пункте обязательства ЗАЕМЩИКА является дата предоставления в БАНК Договора(ов) залога акций и выписки по счету депо / из реестра акционеров с информацией о регистрации права залога акций, указанных в настоящем пункте, в пользу БАНКА в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору.
2.7.	Заключить с БАНКОМ договор залога прав аренды в отношении объектов недвижимости №1-3, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, а также всех объектов недвижимости, расположенных в пределах указанных участков и принадлежащих ЗАЕМЩИКУ, (далее – Договор ипотеки 1) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Указанное в настоящем пункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного Договора ипотеки 1 с отметкой о государственной регистрации ипотеки в пользу БАНКА.
2.8.	Обеспечить предоставление в срок не позднее 30 (Тридцать) календарных дней с даты выдачи первого Кредита оригинала(-ов) отчета(-ов), согласованного(-ых) с БАНКОМ, независимого оценщика об оценке объектов недвижимости №1-4, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, с общей оценочной стоимостью не менее 18 000 000 000,00 (Восемнадцать миллиардов 00/100) рублей без учета НДС.
2.9.	Обеспечить предоставление документального подтверждения отсутствия задолженности по аренде объектов недвижимости 1-4, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору (Акт сверки с Департаментом городского имущества города Москвы либо заверенной ЗАЕМЩИКОМ копии справки о состоянии финансово-лицевого счета по договору аренды земельного участка, подтверждающие отсутствие просроченной задолженности по арендной оплате) и справок ИФНС, подтверждающих отсутствие задолженности по налоговым платежам.
2.10.	Обеспечить отсутствие не согласованных с БАНКОМ обязательств по договорам займа у компаний ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" (ИНН 7723302535), ООО "ЮП-2" (ИНН 9723103371) на общую сумму свыше 100 000 000,00 (Сто миллионов 00/100) рублей перед третьими лицами, либо субординацию имеющейся у ЗАЕМЩИКА и/или ООО "ЮП-2" задолженности по займам/кредитам по отношению к обязательствам ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору таким образом, чтобы срок погашения задолженности по договорам займа/кредитов наступал не ранее, чем по истечении 6 (Шести) месяцев с даты полного исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору.



2.11.	Обеспечить предоставление документов, подтверждающих суммы уплаченных ЗАЕМЩИКОМ в бюджетную систему РФ налогов, сборов и иных обязательных платежей, установленных законодательством РФ, за последние 12 календарных месяцев до даты заключения настоящего Договора на сумму не менее 100 000 000,00 (Сто миллионов 00/100) рублей, путем предоставления копий платежных поручений о перечислении с отметкой об исполнении и (или) предоставленными ЗАЕМЩИКОМ налоговыми декларациями (бухгалтерской отчетностью), содержащими отметку налогового органа об их принятии (в том числе полученными в электронном виде).
2.12.	В срок не позднее «15» февраля 2023г. обеспечить заключение с БАНКОМ договора залога права аренды в отношении объекта недвижимости №4 указанного в Приложении 3 к настоящему Договору, а также объектов недвижимости, расположенных на нем (далее – Договор ипотеки 2) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Указанное в настоящем пункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного Договора ипотеки 2 с отметкой о государственной регистрации ипотеки в пользу БАНКА.
2.13.	В срок не позднее «01» октября 2023г. заключить / обеспечить заключение с БАНКОМ договор(ы) залога прав аренды земельных участков в отношении объектов недвижимости № 5-15, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, а также объектов недвижимости, расположенных на них (далее – Договор ипотеки 3) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Совокупная площадь переданных в залог БАНКУ прав аренды земельного/ных участка/-ков, по Договору ипотеки 1-3 должна составлять не менее 335 600 (Триста тридцать пять тысяч шестьсот) кв.м. Указанное в настоящем пункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного Договора ипотеки 3 с отметкой о государственной регистрации ипотеки в пользу БАНКА.
2.14.	В срок не позднее «15» февраля 2023г. обеспечить передачу в залог БАНКУ акций ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» (ИНН 7723302535) в объеме – не менее 98% обыкновенных акции именных в количестве не менее 14 200 000 шт., и не менее 51% привилегированных именных акций типа А в количестве не менее 2 550 000 шт., в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Моментом исполнения указанного в настоящем пункте обязательства ЗАЕМЩИКА является дата предоставления в БАНК Договора(ов) залога акций и выписки по счету депо / из реестра акционеров с информацией о регистрации права залога акций, указанных в настоящем пункте, в пользу БАНКА в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору.
2.15.	В случае купли-продажи акций ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» ИНН 7723302535 между акционерами указанного акционерного общества (ООО ИК «АВОН» ИНН 7704661909, ООО «АЭРОСИТИ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» ИНН 7704702778, ООО «БЛЮ СКАЙ» ИНН 7704691540, ООО «ПОЛЯРНЫЙ ЭКСПРЕСС» ИНН 7704689855, ООО «ТОЧКА СБОРКИ» ИНН 7715865527, ООО «ФОРМУЛА МРП» ИНН 7701517417, ООО «ФЛЕМСТЭД» ИНН 7709959777, ООО «ЭУСКАДИ» ИНН 7702750864, ООО ИК «ОРЛИНАЯ РЕКА» ИНН 7725239261, ООО «ЮП-2» ИНН 9723103371, ООО «ЮП» ИНН 9704020867, ООО «КСК ЛТД» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, ООО «Кадена» ИНН 7718794828) и/или у миноритарными владельцами (юридические и физические лица (под миноритарными владельцами понимаются любые акционеры, кроме поименованных выше) в уведомительном порядке информировать БАНК и в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты заключения соответствующего договора купли-продажи, а также обеспечить передачу приобретённых акций в залог Банку в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору.
2.16.	Обеспечить несовершение ЗАЕМЩИКОМ/Поручителем действий, связанных с заключением любых договоров поручительства и залогов в пользу третьих лиц или по финансовым обязательствам третьих лиц (в том числе облигациям, аккредитивам, векселям, кредитам), получение кредитов, заключение договоров цессии, инвестирования и соинвестирования, погашением займов, погашением процентов по займам, покупкой векселей, финансовыми вложениями, в т.ч. в облигаций, акций и иные ценные бумаги третьих лиц, за исключением сделок между ООО "ЮП-2" (ИНН 9723103371), ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" (ИНН 7723302535) без предварительного согласования с БАНКОМ. В случае нарушения условия, в дальнейшем исполнением считается предоставление в БАНК документов-оснований прекращения несогласованных обязательств.
2.17.	В течение всего срока действия настоящего Договора уведомлять БАНК, а также обеспечить уведомление БАНКА ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ/ПОРУЧИТЕЛЕМ в порядке, предусмотренном настоящим Договором, о фактическом наступлении указанных случаев и событий в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты, следующей за датой, когда ЗАЕМЩИКУ/ЗАЛОГОДАТЕЛЮ/ПОРУЧИТЕЛЮ стало известно о наступлении соответствующего случая (события): – возбуждение или возобновление, в отношении ЗАЕМЩИКА/ПОРУЧИТЕЛЯ/ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, судебных разбирательств на сумму свыше 100 000 000,00 (Сто миллионов 00/100) рублей после того как стало о них известно; – совершение действий по урегулированию просроченной задолженности ЗАЕМЩИКА/ПОРУЧИТЕЛЯ/ЗАЛОГОДАТЕЛЯ перед третьими лицами, в том числе, перед другими кредитными организациями. При этом ЗАЕМЩИК/ПОРУЧИТЕЛЬ/ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязаны предоставлять в БАНК следующие документы, но не исключительно: а) соглашение о реструктуризации задолженности; б) платежные документы о погашении задолженности; в) иные документы по требованию БАНКА.
2.18.	Предоставлять/обеспечить предоставление БАНКУ - на ежегодной основе с даты выдачи Кредита и в течение срока действия настоящего Договора отчет об оценке инвестиционной стоимости залогового недвижимого имущества в отношении объектов недвижимости № 1-15, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, оформленных в залог БАНКУ на дату проведения оценки, подготовленного Независимым оценщиком, и согласованного Банком. Предоставленный(-ые) БАНКУ указанный(-ые) в настоящем пункте отчет(-ы) оценщика (-ов) должен (-ы) быть составлен (-ы) не ранее, чем за 35 (Тридцать пять) календарных дней до даты его (их) представления БАНКУ. Оплата услуг Независимого оценщика производится ЗАЕМЩИКОМ.
2.19.	Ежеквартально, не позднее 20 (Двадцатого) календарного дня месяца следующего за месяцем окончания календарного квартала, предоставлять платежное поручение, заверенное банком плательщика, об уплате арендных платежей по каждому из договоров аренды земельных участков, в отношении объектов недвижимости № 1-15, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору.
2.20.	Не совершать и обеспечить несовершение Залогодателем – юридическим лицом/ Поручителем-юридическим лицом без письменного согласия БАНКА сделок и действий, предусматривающих: - изменение состава участников/акционеров ЗАЕМЩИКА (за исключением изменения состава участников по операциям купли-продажи акций ЗАЕМЩИКА, отраженных в п.2.17 настоящего раздела, при условии сохранения залога на указанные акции в пользу БАНКА); - изменение структуры собственности, организационно-правовой формы, слияние, присоединение или другого рода реорганизация Поручителя-юридического лица;



	- уменьшение объема уставного капитала ЗАЕМЩИКА и/или несохранение в залоге у БАНКА объема акций, отраженного в п.2.14 настоящего раздела; - изменение организационно-правовой формы ЗАЕМЩИКА; - создание дочерних и зависимых обществ ЗАЕМЩИКА / Поручителя-юридического лица; - существенное изменение характера хозяйственной деятельности ЗАЕМЩИКА / Поручителя-юридического лица / Залогодателя-юридического лица; - осуществление заимствований, за исключением привлечения займов на обслуживание процентных и комиссионных платежей по настоящему Договору на условиях субординации, указанных в п. 2.10 настоящего раздела.
2.21.	Обеспечить доступ к Объекту(-ам), возводимым в рамках реализации Проекта и переданным в залог БАНКУ, представителя БАНКА по согласованию сторон, в течение 24 (Двадцати четырех) часов с даты официального запроса, направленного БАНКОМ по системе Интернет-банк «Ваш банк онлайн». БАНК осуществляет не более семи посещений Объекта(-ов) в календарный год.
2.22.	Обеспечить до полного исполнения обязательств по настоящему Договору отсутствие принятых без письменного согласия БАНКА решений органами управления ЗАЕМЩИКА/Поручителя о распределении чистой / нераспределенной прибыли/выплате дивидендов между участниками/акционерами ЗАЕМЩИКА /Поручителя, не распределять чистую / нераспределенную прибыль/осуществлять выплаты дивидендов.
2.23.	ЗАЕМЩИК обязан обеспечить поддержание совокупной доли: - в уставном капитале/объема акций ЗАЕМЩИКА, принадлежащих текущему(им) участнику(ам), на уровне не ниже 85 (Восемьдесят пять) процентов, если иное не согласовано с БАНКОМ. - в уставном капитале/объема акций Поручителя - юридического лица, принадлежащего текущему(им) участнику(ам), на уровне не ниже 100 (Сто) процентов, если иное не согласовано с БАНКОМ.
2.24.	Обязан обеспечить отсутствие просроченной задолженности по платежам в бюджет / наличие недоимок по налогам, сборам и иным обязательным платежам на сумму, превышающую 10 000 000,00 (Десять миллионов 00/100) рублей.
2.25.	До выдачи Кредита(ов) обеспечить предоставление документов, подтверждающих целевое использование средств, по форме и содержанию удовлетворяющих БАНК.
2.26.	До выдачи первого Кредита по настоящему Договору открыть Залоговый счет в БАНКЕ и заключить Договор залога прав по Залоговому счету. ЗАЕМЩИК обязан разместить на Залоговом счете денежную сумму в размере не менее расчетной суммы процентов по запрашиваемому Кредиту, начисленных за 3 (Три) месяца от суммы совокупной задолженности по Кредиту(ам), но не более 120 000 000,00 (Сто двадцать миллионов 00/100) рублей, сумма рассчитывается в совокупности по настоящему Договору, а также по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. №0692/21, заключенному между ЗАЕМЩИКОМ и БАНКОМ. Режим использования Залогового счета предполагает расходование денежных средств с Залогового счета на погашение процентных платежей по кредитным договорам, заключенным с БАНКОМ, с возможностью безакцептного списания денежных средств БАНКОМ, а совершение иных расходных операций по согласованию с БАНКОМ. В случае погашения процентов за счет денежных средств, поступивших на Залоговый счет ЗАЕМЩИК обязан в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты погашения процентов пополнить Залоговый счет на сумму не менее разницы между суммой находящихся на Залоговом счете денежных средств и суммой расчетных процентов за 3 (Три) месяца от остатка задолженности по настоящему Договору, а также по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. №0692/21 за 3 (Три) календарных месяца на дату расчета, но не более 120 000 000,00 (Сто двадцать миллионов 00/100) рублей. В дату выдачи каждого Кредита по настоящему Договору ЗАЕМЩИК обязан обеспечить наличие на Залоговом счете денежных средств в размере, достаточном для оплаты процентных платежей по настоящему Договору, а также по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. №0692/21 за 3 (Три) месяца с учетом суммы запрашиваемого Кредита.
2.27.	В случае поступления официального ответа ПАО «ДОМ.РФ» в пользу ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» о положительном решении по предоставлению Поручительства ПАО «ДОМ.РФ» по настоящему Договору, заключенному между БАНКОМ и ЗАЕМЩИКОМ, в течение 180 календарных дней с даты официального ответа ПАО «ДОМ.РФ» обеспечить заключение договора поручительства с ПАО «ДОМ.РФ».
2.28.	Не осуществлять межевание, разделение земельных участков № 1-15, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, на которых располагаются Объекты недвижимости, переданные в залог БАНКУ в обеспечение исполнения обязательств по настоящему Договору, без предварительного согласия БАНКА. Такое согласие БАНКА предоставляется при условии сохранения в пределах каждого из образованных земельных участков минимум по одному объекту капитального строительства, в соответствии с планом межевания, согласованным БАНКОМ и при условии того, что ЗАЕМЩИК/Залогодатель обязуется в течение 65 (Шестидесяти пяти) рабочих дней с момента осуществления межевания осуществить: - оформление права аренды на вновь образованные земельные участки; - передачу прав аренды на вновь образованные земельные участки в залог в пользу БАНКА.
2.29.	Обеспечить получение согласия БАНКА на снос зданий/сооружений и объектов недвижимости, расположенных на земельных участках № 1-15, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору.
2.30.	В срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты заключения договора(ов) ипотеки в отношении земельных участков, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору обеспечить предоставление уведомления арендатором арендодателя земельных участков, в отношении объектов недвижимости № 5-15, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, о передаче права аренды указанных земельных участков в залог БАНКУ с отметкой Департамента городского имущества города Москвы о получении в виде копии, удостоверенной уполномоченным лицом Залогодателя. Уведомление в адрес Департамента городского имущества города Москвы о заключении договора залога недвижимости (ипотеки) между ПАО «ТОРП» и БАНКОМ в отношении права аренды земельных участков направляется одним из следующих способов: 1. заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении. При этом, подтверждением даты направления уведомления будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-отправителя. 2. через электронную приемную на официальном портале Мэра и Правительства Москвы. При этом, подтверждением направления уведомления через электронную приемную является присвоение регистрационного номера ID.
2.31.	Не допускать исключения ЗАЕМЩИКА из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства (МСП) и/или снижения суммы уплачиваемых налогов и сборов за 12 (Двенадцать) месяцев (ЛТМ) менее 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.
2.32.	В срок не позднее «01» сентября 2023г. заключить с БАНКОМ договор залога прав аренды в отношении объекта недвижимости № 15, указанного в Приложении 3 к настоящему Договору, а также объектов недвижимости, расположенных на нем (далее – Договор ипотеки 5) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Указанное в настоящем пункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного Договора ипотеки 5 с отметкой о государственной регистрации ипотеки в пользу БАНКА.



2.33.	Уведомлять БАНК в порядке, предусмотренном настоящим Договором о фактическом наступлении указанных случаев и событий в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты, следующей за датой, когда ЗАЕМЩИКУ стало известно о наступлении соответствующего случая (события): - поступление в личный кабинет ЗАЕМЩИКА на официальном портале Мэра и Правительства Москвы решений Департамента городского имущества города Москвы о предварительном согласовании предоставления земельных участков с включенными в их состав схемами расположения земельных участков (в случае, если земельные участки предстоит образовать); - получения выписок из ЕГРН об объекте недвижимости, подтверждающих постановку на государственный кадастровый учет вновь образуемых земельных участков; - направления посредством личного кабинета ЗАЕМЩИКА на официальном портале Мэра и Правительства Москвы заявлений на оформление договоров аренды на вновь образованные земельные участки; - поступление в личный кабинет ЗАЕМЩИКА на официальном портале Мэра и Правительства Москвы договоров аренды на вновь образуемые земельные участки, подписанных со стороны Департамента городского имущества города Москвы; - получения выписок из ЕГРН об объекте недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию договоров аренды на вновь образуемые земельные участки.
-------	---

»»

Орган управления акционерного общества, принявший решение об одобрении сделки – Внеочередное общее собрание акционеров (протокол от 02.04.2024 г. № 1/24).

6. Сделка по заключению Дополнительного соглашения к Кредитному договору № 0692/21 от 16.12.2021 г., заключенного с ПАО «МКБ» «27» декабря 2023 года (в котором имеются признаки крупной сделки).

Стороны:

Банк: ПАО «МКБ»

Заёмщик: Общество

«1.1. Изложить п.4.2 Кредитного договора в следующей редакции:

«4.2. БАНК вправе досрочно взыскать задолженность по настоящему Договору, и/или в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, и/или снизить Лимит до уровня фактической ссудной задолженности ЗАЕМЩИКА в следующих случаях:

а) просрочка ЗАЕМЩИКОМ уплаты сумм начисленных процентов и комиссий или части начисленных сумм более чем на 5 (Пять) рабочих дней по настоящему Договору;

б) нарушение ЗАЕМЩИКОМ срока (ов) возврата Кредита, предусмотренного (ых) настоящим Договором;

в) неисполнение или ненадлежащее исполнение ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств по погашению задолженности по иным договорам (соглашениям), заключенным между ЗАЕМЩИКОМ и БАНКОМ;

г) невыполнение ЗАЕМЩИКОМ условия о целевом использовании Кредита;

д) возбуждение или возобновление в отношении ЗАЕМЩИКА судебных разбирательств на сумму более 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей, результатом рассмотрения которых может явиться ухудшение финансового положения ЗАЕМЩИКА;

е) ЗАЕМЩИК и/или его акционеры или участники отвечает (ют) признакам неплатежеспособности и/или недостаточности имущества (как эти термины определены в соответствии с российским правом или иным правом, которое применимо к соответствующему лицу), в отношении него и/или них, ведется производство по делу о банкротстве;

ж) выявление серьезных недостатков в финансово-хозяйственной деятельности ЗАЕМЩИКА, которые могут привести к нарушению своевременности возврата Кредита. А именно: установление факта утраты по зависящим и не зависящим от ЗАЕМЩИКА обстоятельствам значительной части его имущества, балансовая стоимость которой превосходит сумму, равную 20 (Двадцати) процентам балансовой стоимости активов ЗАЕМЩИКА, отраженной в его балансе за последнюю отчетную дату;

з) получение от налоговых органов предписания о приостановлении операций по счетам ЗАЕМЩИКА на сумму, превышающую 10 000 000,00 (Десять миллионов 00/100) рублей и неполучение БАНКОМ решения/уведомления налогового органа об отмене/прекращении указанного предписания в течение 30 (Тридцати) календарных дней;

и) наложение ареста на имущество ЗАЕМЩИКА, в том числе на денежные средства, находящиеся на его счетах на сумму, превышающую 10 000 000,00 (Десять миллионов 00/100) рублей, и непрекращение указанного ареста в течение 30 (Тридцати) календарных дней.

к) реорганизация или принятие решения о ликвидации / ликвидации ЗАЕМЩИКА/ прекращение деятельности ЗАЕМЩИКА в качестве индивидуального предпринимателя;

л) нарушение ЗАЕМЩИКОМ любого из условий настоящего Договора, (за исключением иных оснований для истребования задолженности, предусмотренных п.4.2 настоящего Договора), и неустранение в течение 30 календарных дней с даты уведомления ЗАЕМЩИКА о нарушении;

м) отмена ключевой ставки Банка России либо невозможность установления ее размера в связи с принятием законодательными и/или исполнительными органами власти, в том числе Банком России, или иными полномочными лицами, страны (группы стран) валюты происхождения Кредита или иными полномочными лицами, соответствующих законов и/или нормативных актов, за исключением случая заключения Дополнительного соглашения о процентной ставке;

н) признание сделки (ок) по обеспечению выполнения ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств по настоящему Договору недействительной (ыми) и/или незаключенной (ыми);

о) возникновение обстоятельств, перечисленных в пп. д), е), к)–м) настоящего пункта, в отношении любого из поручителей, залогодателей, указанных в договорах поручительства, договорах залога, заключенных или предоставляемых в обеспечение обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору;

п) непредоставление дополнительного обеспечения по требованию БАНКА в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору;

р) невыполнения/ненадлежащее выполнение ЗАЕМЩИКОМ хотя бы одного из обязательств (условий), предусмотренных пп.2.12, 2.14-2.19, п.2.22-2.25, 2.30, 2.32, 2.39-2.42 Приложения 1 к настоящему Договору;

с) вынесение решения в отношении ЗАЕМЩИКА и/или ПОРУЧИТЕЛЯ по судебным разбирательствам, на сумму более 100 000 000,00 (Сто миллионов 00/100) рублей в результате чего может произойти ухудшение финансового положения ЗАЕМЩИКА и/или ПОРУЧИТЕЛЯ;

т) возбуждение судом дела о несостоятельности (банкротстве) ЗАЕМЩИКА и/или ПОРУЧИТЕЛЯ в случае его непрекращения в течение 30 (Тридцати) рабочих дней;



у) установление факта утраты по зависящим и не зависящим от ЗАЕМЩИКА и/или ПОРУЧИТЕЛЯ обстоятельствам значительной части его имущества, балансовая стоимость которой превосходит сумму, равную 20 (Двадцати) процентам балансовой стоимости активов ЗАЕМЩИКА и/или ПОРУЧИТЕЛЯ отраженной в его балансе за последнюю отчетную дату;

ф) предоставление ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ недостоверной информации, связанной с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, но не исключительно, предоставление ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ заведомо недостоверных заверений об обстоятельствах, перечисленных в соответствующем разделе настоящего Договора и не предоставления в течение 20 (Двадцати) рабочих дней достоверной информации с даты направления БАНКОМ соответствующего требования;

х) получение от налоговых органов предписания о приостановлении операций по расчетному счету ЗАЕМЩИКА и/или ПОРУЧИТЕЛЯ и если данное нарушение длится сроком более чем 20 (Двадцать) рабочих дней;

ц) реорганизация ЗАЕМЩИКА и/или ПОРУЧИТЕЛЯ без получения письменного согласия от БАНКА;

ч) появление у ЗАЕМЩИКА и/или ПОРУЧИТЕЛЯ расчетных документов, помещенных в очередь не исполненных в срок распоряжений и если данное нарушение длится сроком более чем 30 (тридцать) календарных дней;

ш) утрата обеспечения (не согласованная с БАНКОМ);

щ) нарушение залогодателем (ями) по договору (ам) залога/ипотеки, условий договора (ов) залога/ипотеки в соответствии с которыми БАНК имеет право потребовать досрочного исполнения требований по настоящему Договору и не исправления данных нарушений в срок 30 (Тридцать) рабочих дней;

э) неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение ЗАЕМЩИКОМ любого из условий по досрочному взысканию задолженности, предусмотренных кредитными договорами (соглашениями), заключаемыми между ЗАЕМЩИКОМ и БАНКОМ и не исправления данных нарушений в срок 30 (Тридцать) рабочих дней;

ю) не предоставление ЗАЕМЩИКОМ, копии градостроительного плана земельного участка/выписки из правил землепользования и застройки первой очереди строительства по проекту застройки территории по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд (далее – Проект) с объемом технико-экономических показателей не менее объемов, заложенных в модели, заверенной ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ, до «30» апреля 2024г.;

я) не предоставление ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ в срок до «30» июня 2024г., копии разрешения на строительство первой очереди строительства по Проекту с объемом технико-экономических показателей не менее объемов, заложенных в модели, заверенной ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ, согласованной БАНКОМ.

аб) не предоставление проектной документации по первой очереди строительства Проекта по итогам завершения стадии "П" в срок не позднее «01» марта 2024г., подтверждающий объем продаваемых площадей не менее объема кв.м., заложенных в модели, заверенной ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ, согласованной БАНКОМ;

ав) не предоставление Постановления Правительства Москвы об утверждении плана планировки территории по всему Проекту с технико-экономическими показателями, не менее технико-экономических показателей, соответствующих модели, в срок до «30» июня 2024г.;

аг) не предоставление Постановления Правительства Москвы о внесении изменений в план землепользования и застройки по всему Проекту с технико-экономическими показателями, не менее технико-экономических показателей, соответствующих модели, в срок до «30» июня 2024г.».

1.2. Изложить Приложение 1 Кредитного договора в редакции Приложения 1 к настоящему Соглашению.

1.3. Изложить Приложение 3 Кредитного договора в редакции Приложения 2 к настоящему Соглашению.

2. В срок не позднее «15» февраля 2024г. ЗАЕМЩИК обязуется заключить и(или) обеспечить заключение дополнительных соглашений к договорам поручительства и договорам залога, заключенным в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по Кредитному договору, отражающих изменения основного обязательства согласно условиям настоящего Соглашения. Неисполнение или ненадлежащее исполнение ЗАЕМЩИКОМ указанного обязательства рассматривается как существенное нарушение ЗАЕМЩИКОМ условий Кредитного договора.

Приложение 1 к
дополнительному соглашению
от «27» декабря 2023г.
Приложение 1
к Кредитному договору
от «16» декабря 2021 г. №0692/21

ПЕРЕЧЕНЬ ФИНАНСОВЫХ / НЕФИНАНСОВЫХ УСЛОВИЙ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА (ОВ)

№ п/п	Наименование условия
РАЗДЕЛ Финансовые условия	
1.	ЗАЕМЩИК обязуется:
1.1.	Начиная с 180 (Сто восьмидесятого) календарного дня с даты выдачи первого Кредита в рамках настоящего Договора, обеспечить проведение 100% дебетовых и кредитовых оборотов ЗАЕМЩИКА через расчетные счета в БАНКЕ. Для подтверждения выполнения условия, ЗАЕМЩИК обязан предоставлять карточки 51 счета по расчетным счетам на ежеквартальной основе в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты окончания квартала.
РАЗДЕЛ Нефинансовые условия	
2.	ЗАЕМЩИК обязуется:
2.1.	Обеспечить открытие расчетного счета ЗАЕМЩИКА в БАНКЕ.
2.2.	Обеспечить предоставление согласованных с БАНКОМ и заверенных уполномоченным лицом ЗАЕМЩИКА Бизнес-плана и финансовой модели Проекта.
2.3.	Обеспечить предоставление: - справки об остатке судной задолженности по кредитному договору № 378-КЛВ/17 заключенному между ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» и АО «МИНБанк» (ИНН 7725039953) и справки об остатке судной задолженности по кредитному договору №377-КЛВ-17 заключенному между ПАО МРП (ИНН 7712019406) и АО «МИНБанк» (ИНН 7725039953), после досрочного погашения части кредита, за счет денежных средств Кредита 2 550 000 000,00 (Два миллиарда пятьсот пятьдесят миллионов 00/100) рублей, выданным БАНКОМ на Цели 1: - Полное досрочное погашение кредитного договора № 378-КЛВ/17 ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» в АО «МИНБанк» (ИНН 7725039953) с целью снятия обременения АО «МИНБанк» (ИНН 7725039953) с земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017, участвующего в реализации Проекта. - Досрочное погашение части кредитного договора № 377-КЛВ-17 ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406 в АО «МИНБанк» (ИНН 7725039953) (в том числе путем предоставления займа ПАО МРП (ИНН 7712019406)), и/или



	оплата по договору купли-продажи (земельного участка кадастровый № 77:04:0003005:12), и/или погашение части кредита ПАО МРП (ИНН 7712019406) в БАНКЕ (с целью снятия обременения АО «МинБанк» (ИНН 7725039953)) с земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017, участвующего в реализации Проекта и расторжения договора поручительства ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» по кредитному договору ПАО МРП (ИНН 7712019406)), максимально приближенные к дате выборки (не более трех рабочих дней). - документального подтверждения наличия денежных средств для досрочного погашения части кредитного договора № 377-КЛВ-17 между ПАО МРП (ИНН 7712019406) (заверенная копия указанного кредитного договора на цели досрочного погашения в сумме не менее остатка кредита, рассчитанного, как разница между остатком основного долга на дату предоставления справки об остатке ссудной задолженности по рефинансируемому кредитному договору и сумме к выдаче по настоящему Договору на цели досрочного погашения части кредитного договора № 377-КЛВ-17 между ПАО МРП (ИНН 7712019406), либо предоставление оригинала письма БАНКА о принятом положительном решении по предоставлению кредита между ПАО МРП (ИНН 7712019406) на цели досрочного погашения части кредитного договора № 377-КЛВ-17 между ПАО МРП (ИНН 7712019406).
2.4.	Обеспечить заключение договора(ов) залога акций ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» (ИНН 7723302535) (не менее 69% обыкновенных акции именных в количестве не менее 10 300 000 (Десять миллионов триста тысяч) шт., не менее 43% привилегированных именных акций типа А в количестве не менее 2 100 000 (Два миллиона сто тысяч) шт. в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Моментом исполнения указанного в настоящем пункте обязательства ЗАЕМЩИКА является дата предоставления в БАНК Договора(ов) залога акций и выписки по счету депо / из реестра акционеров с информацией о регистрации права залога акций, указанных в настоящем пункте, в пользу БАНКА в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору.
2.5.	Обеспечить заключение договора(ов) залога 100% (Сто) процентов доли в уставном капитале ООО «ЮП-2» ИНН 9723103371 в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Датой исполнения обязательств, указанных в настоящем пункте, является дата предоставления в БАНК нотариально удостоверенного Договора залога доли в уставном капитале, указанного выше и выписки из ЕГРЮЛ / листа записи из ЕГРЮЛ с информацией о регистрации права залога долей, указанных в настоящем пункте, в пользу БАНКА в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору.
2.6.	Обеспечить заключение договора поручительства между БАНКОМ и ООО «ЮП-2» (ИНН 9723103371) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Датой исполнения обязательств, указанных в настоящем пункте, является дата предоставления в БАНК договора поручительства, указанного в настоящем пункте, подписанного Сторонами.
2.7.	Заключить с БАНКОМ договор залога прав аренды в отношении объектов недвижимости №1-3, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, а также всех объектов недвижимости, расположенных в пределах указанных участков и принадлежащих ЗАЕМЩИКУ, (далее – Договор ипотеки 1) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Указанное в настоящем пункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного Договора ипотеки 1 с отметкой о государственной регистрации ипотеки в пользу БАНКА.
2.8.	Обеспечить предоставление в срок не позднее 30 (Тридцать) календарных дней с даты выдачи первого Кредита оригинала(-ов) отчета(-ов), согласованного(-ых) с БАНКОМ, независимого оценщика об оценке объектов недвижимости №1-4, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, с общей оценочной стоимостью не менее 18 000 000 000,00 (Восемнадцать миллиардов 00/100) рублей без учета НДС.
2.9.	Обеспечить предоставление документального подтверждения отсутствия задолженности по аренде объектов недвижимости 1-4, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору (Акт сверки с Департаментом городского имущества города Москвы либо заверенная ЗАЕМЩИКОМ копии справки о состоянии финансово-лицевого счета по договору аренды земельного участка, подтверждающие отсутствие просроченной задолженности по арендной оплате) и справок ИФНС, подтверждающих отсутствие задолженности по налоговым платежам.
2.10.	Обеспечить отсутствие не согласованных с БАНКОМ обязательств по договорам займа у компаний ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» (ИНН 7723302535), ООО «ЮП-2» (ИНН 9723103371) на общую сумму свыше 100 000 000,00 (Сто миллионов 00/100) рублей перед третьими лицами, либо субординацию имеющейся у ЗАЕМЩИКА и ООО «ЮП-2» задолженности по займам/кредитам по отношению к обязательствам ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору таким образом, чтобы срок погашения задолженности по договорам займа/кредитов наступал не ранее, чем по истечении 6 (Шести) месяцев с даты полного исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору.
2.11.	Обеспечить предоставление корпоративных одобрений на совершаемые сделки (заключение настоящего Договора, договоров залога/поручительства, указанных в п.2.4-2.7 настоящего Приложения, без учета планируемых/ заключенных дополнительных соглашений о внесении изменений), согласованные БАНКОМ на предмет соответствия требованиям законодательства и судебной практики.
2.12.	В срок не позднее «15» февраля 2023г. передать в залог БАНКУ акции ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» (ИНН 7723302535) (в совокупном объеме не менее 98% обыкновенных именных акции указанного общества в количестве не менее 14 200 000 шт., и не менее 51% привилегированных именных акций типа А в количестве не менее 2 550 000 шт.) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Моментом исполнения указанного в настоящем пункте обязательства ЗАЕМЩИКА является дата предоставления в БАНК Договора(ов) залога акций и выписки по счету депо / из реестра акционеров с информацией о регистрации права залога акций, указанных в настоящем пункте, в пользу БАНКА в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору.
2.13.	Заключить с БАНКОМ договор залога прав аренды Земельного участка в отношении объекта недвижимости № 4, указанного в Приложении 3 к настоящему Договору, а также всех объектов недвижимости, расположенных в пределах указанного участка и принадлежащих ЗАЕМЩИКУ (далее – Договор ипотеки 2) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Указанное в настоящем подпункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного Договора ипотеки 2 с отметкой о государственной регистрации ипотеки в пользу БАНКА.
2.14.	В срок не позднее «15» февраля 2023г. заключить с БАНКОМ Договор ипотеки 2 в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Указанное в настоящем пункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного Договора ипотеки 2 с отметкой о государственной регистрации ипотеки в пользу БАНКА.
2.15.	Пункт исключен (без изменения нумерации пунктов)



2.16.	В срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты заключения каждого из договоров ипотеки, в отношении объектов недвижимости № 5-16, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, предоставить БАНКУ копию уведомления арендодателя о передаче права аренды указанных земельных участков в залог БАНКУ, удостоверенную залогодателем, с отметкой арендодателя о получении. Уведомление в адрес Департамента городского имущества города Москвы о заключении договора залога недвижимости (ипотеки) между ПАО "ЮРП" и БАНКОМ в отношении права аренды земельных участков направляется одним из следующих способов: 1. заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении. При этом, подтверждением даты направления уведомления будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-отправителя. 2. через электронную приёмную на официальном портале Мэра и Правительства Москвы. При этом, подтверждением направления уведомления через электронную приёмную является присвоение регистрационного номера ID.
2.17.	В случае заключения сделок купли-продажи акций ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН-7723302535 между акционерами указанного акционерного общества (ООО ИК «АЕОН» ИНН 7704661909, ООО "АЭРОСИТИ-ДВВЕЛОПМЕНТ" ИНН 7704702778, ООО "БЛЮ СКАЙ" ИНН 7704691540, ООО "ПОЛЯРНЫЙ ЭКСПРЕСС" ИНН 7704689855, ООО "ТОЧКА СБОРКИ" ИНН 7715865527, ООО "ФОРМУЛА МРП" ИНН 7701517417, ООО "ФЛЕМСТЭД" ИНН 7709959777, ООО "ЭУСКАДИ" ИНН 7702750864, ООО ИК "ОРЛИНАЯ РЕКА" ИНН 7725239261, ООО "ЮП-2" ИНН 9723103371, ООО "ЮП" ИНН 9704020867, ООО "КСК ЛТД" ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, ООО "Кадена" ИНН 7718794828) и миноритарными владельцами (юридические и физические лица) в уведомительном порядке информировать БАНК и в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты заключения соответствующего договора купли-продажи обеспечить передачу приобретённых акций в залог БАНКУ в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору.
2.18.	Обеспечить несوвершение ЗАЕМЩИКОМ/Поручителем действий, связанных с заключением любых договоров поручительств и залогов в пользу третьих лиц или по финансовым обязательствам третьих лиц (в том числе облигациям, аккредитивам, векселям, кредитам, займам), получение кредитов, заключение договоров цессии, инвестирования и соинвестирования, погашением займов, погашением процентов по займам, покупкой векселей, финансовыми вложениями, в т.ч. в облигаций, акций и иные ценных бумаги третьих лиц, за исключением сделок между ООО "ЮП-2" (ИНН 9723103371), ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" (ИНН 7723302535) без предварительного согласования с БАНКОМ. В случае нарушения условия, в дальнейшем исполнении считается предоставление в БАНК документов-оснований прекращения несогласованных обязательств.
2.19.	В течение всего срока действия настоящего Договора уведомлять БАНК, а также обеспечить уведомление БАНКА ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ/ПОРУЧИТЕЛЕМ в порядке, предусмотренном настоящим Договором, о фактическом наступлении указанных случаев и событий в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты, следующей за датой, когда ЗАЕМЩИКУ стало известно о наступлении соответствующего случая (события): – возбуждение или возобновление, в отношении ЗАЕМЩИКА/ПОРУЧИТЕЛЯ/ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, судебных разбирательств на сумму свыше 100 000 000,00 (Сто миллионов 00/100) рублей после того как стало о них известно; – совершение действий по урегулированию просроченной задолженности ЗАЕМЩИКА/ПОРУЧИТЕЛЯ/ЗАЛОГОДАТЕЛЯ перед третьими лицами, в том числе, перед другими кредитными организациями. При этом ЗАЕМЩИКА/ПОРУЧИТЕЛЯ/ЗАЛОГОДАТЕЛЯ обязаны предоставлять в БАНК следующие документы, но не исключительно: а) соглашение о реструктуризации задолженности; б) платежные документы о погашении задолженности; в) иные документы по требованию БАНКА.
2.20.	Предоставлять БАНКУ - на ежегодной основе с даты выдачи Кредита и в течение срока действия настоящего Договора отчет об оценке инвестиционной стоимости залогового недвижимого имущества, в отношении объектов недвижимости № 1-16, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору и оформленных в залог БАНКУ на дату проведения оценки, подготовленного Независимым оценщиком, и согласованного БАНКОМ. Предоставленный(-ые) БАНКУ указанный(-ые) в настоящем пункте отчет(-ы) оценщика (-ов) должен (-ы) быть составлен (-ы) не ранее, чем за 35 (Тридцать пять) календарных дней до даты его (их) представления БАНКУ. Оплата услуг Независимого оценщика производится ЗАЕМЩИКОМ.
2.21.	Ежеквартально, не позднее 20 (Двадцатого) календарного дня месяца следующего за месяцем окончания календарного квартала, предоставлять платежное поручение, заверенное банком плательщика об уплате арендных платежей по каждому из договоров аренды земельных участков в отношении объектов недвижимости № 1-16, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору (при условии наличия договорных отношений),
2.22.	Предоставлять БАНКУ отчеты по форме, согласованной с БАНКОМ, начиная с даты получения БАНКОМ копии, заверенной ЗАЕМЩИКОМ первого РнС по Проекту: - о ценах и объемах реализации площадей Объекта – ежемесячно, не позднее 20 (Двадцати) календарных дней с даты окончания последнего отчетного месяца; - о ходе реализации Проекта – ежеквартально, не позднее 20 (Двадцати) календарных дней с даты окончания последнего месяца календарного квартала.
2.23.	Не совершать и обеспечить несовершение Залогодателем – юридическим лицом/ Поручителем-юридическим лицом без письменного согласия БАНКА сделок и действий, предусматривающих: - изменение состава участников/акционеров ЗАЕМЩИКА (за исключением изменения состава участников по операциям купли-продажи акций ЗАЕМЩИКА, отраженных в п.2.17 настоящего раздела, при условии сохранения залога на указанные акции в пользу БАНКА); - изменение структуры собственности, организационно-правовой формы, слияние, присоединение или другого рода реорганизация Поручителя-юридического лица; - уменьшение объема уставного капитала ЗАЕМЩИКА и/или песохранение в залоге у БАНКА объема акций, отраженного в п.2.12 настоящего раздела; - изменение организационно-правовой формы ЗАЕМЩИКА; - создание дочерних и зависимых обществ ЗАЕМЩИКА / Поручителя-юридического лица; - существенное изменение характера хозяйственной деятельности ЗАЕМЩИКА / Поручителя-юридического лица / Залогодателя-юридического лица; - осуществление заимствований, за исключением привлечения займов на обслуживание процентных и комиссионных платежей по настоящему Договору на условиях субординации, указанных в п. 2.10 настоящего раздела; - предоставление ЗАЕМЩИКОМ/Поручителем-юридическим лицом займов третьим лицам, покупка векселей, облигаций, акций и



	иных ценные бумаги третьих лиц.
2.24.	Обеспечить до полного исполнения обязательств по настоящему Договору отсутствие принятых без письменного согласия БАНКА решений органами управления ЗАЕМЩИКА/Поручителя о распределении чистой / нераспределенной прибыли/выплате дивидендов между участниками/акционерами ЗАЕМЩИКА/Поручителя, не распределять чистую / нераспределенную прибыль/осуществлять выплаты дивидендов.
2.25.	ЗАЕМЩИК обязан обеспечить поддержание совокупной доли: - в уставном капитале/объема акций ЗАЕМЩИКА, принадлежащих текущему(им) участнику(ам), на уровне не ниже 85 (Восемьдесят пять) процентов, если иное не согласовано с БАНКОМ. - в уставном капитале/объема акций Поручителя - юридического лица, принадлежащего текущему(им) участнику(ам), на уровне не ниже 100 (Сто) процентов, если иное не согласовано с БАНКОМ.
2.26.	До выдачи Кредита(ов) обеспечить предоставление документов, подтверждающих целевое использование средств, по форме и содержанию удовлетворяющих БАНК.
2.27.	Обеспечить поддержание фактических показателей продаж, отраженных в отчете о реализации Проекта в денежном выражении, на уровне не менее предусмотренных в предоставленном в БАНК бизнес-плане (модели) ЗАЕМЩИКА по Проекту (предоставление финансовой модели (бизнес-плана), согласованной(-ого) с БАНКОМ (оформляется Дополнительным соглашением к настоящему Договору).
2.28.	При последующих изменениях финансовой модели, относительно предоставленной в соответствии с п.2.27 настоящего Приложения (по согласованию с БАНКОМ) – вносить изменения в финансовую модель путем заключения Дополнительного соглашения к настоящему Договору. При этом в случае отклонения фактических показателей продаж согласованной с Банком финансовой модели: - более чем на 15 (Пятнадцать) процентов за отчетный квартал – БАНК имеет право приостановить выдачи Кредитов по настоящему Договору; - более чем на 10 (Десять) процентов за 2 (Два) последних отчетных квартала (накопительным итогом с момента начала финансирования Проекта со стороны БАНКА) – БАНК вправе повысить процентную ставку по Кредиту, на 1 пункт с даты, указанной в уведомлении. Начало исполнения условия - с даты предоставления разрешения на строительство первой очереди Проекта, но не позднее «01» января 2023г.
2.29.	Обеспечить предоставление документов, подтверждающих суммы уплаченных ЗАЕМЩИКОМ в бюджетную систему РФ налогов, сборов и иных обязательных платежей, установленных законодательством РФ, за последние 12 календарных месяцев до даты заключения настоящего Договора на сумму не менее 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей, путем предоставления копий платежных поручений о перечислении с отметкой об исполнении и (или) предоставленными ЗАЕМЩИКОМ налоговыми декларациями (бухгалтерской отчетностью), содержащими отметку налогового органа об их принятии (в том числе полученными в электронном виде).
2.30.	До выдачи первого Кредита по настоящему Договору открыть Залоговый счет в БАНКЕ и заключить Договор залога прав по Залоговому счету. ЗАЕМЩИК обязан разместить на Залоговом счете денежную сумму в размере не менее расчетной суммы процентов, начисленных за 3 (Три) месяца от суммы совокупной задолженности по Кредитам, но не более 120 000 000,00 (Сто двадцать миллионов 00/100) рублей, сумма рассчитывается в совокупности по настоящему Договору, а также по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. №0954/21, заключенному между ЗАЕМЩИКОМ и БАНКОМ. Режим использования Залогового счета предполагает расходование денежных средств с Залогового счета на погашение процентных платежей по кредитным договорам, заключенным с БАНКОМ, с возможностью безакцептного списания денежных средств БАНКОМ, а совершение иных расходных операций по согласованию с БАНКОМ. В случае погашения процентов за счет денежных средств, поступивших на Залоговый счет ЗАЕМЩИК обязан в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты погашения процентов пополнить Залоговый счет на сумму не менее разницы между суммой находящихся на Залоговом счете денежных средств и суммой расчетных процентов за 3 (Три) месяца от остатка задолженности по настоящему Договору, а также по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. №0954/21 за 3 (Три) календарных месяца на дату расчета, но не более 120 000 000,00 (Сто двадцать миллионов 00/100) рублей. В дату выдачи каждого Кредита по настоящему Договору ЗАЕМЩИК обязан обеспечить наличие на Залоговом счете денежных средств в размере, достаточном для оплаты процентных платежей по настоящему Договору, а также по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. №0954/21 за 3 (Три) месяца с учетом суммы запрашиваемого Кредита.
2.31.	В случае поступления официального ответа ПАО «ДОМ.РФ» в пользу ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» о положительном решении по предоставлению Поручительства ПАО «ДОМ.РФ» по настоящему Договору, заключенному между БАНКОМ и ЗАЕМЩИКОМ, в течение 180 календарных дней с даты официального ответа ПАО «ДОМ.РФ» обеспечить заключение договора поручительства с ПАО «ДОМ.РФ».
2.32.	В срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты заключения договора(ов) ипотеки в отношении земельных участков, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору обеспечить предоставление уведомления арендатором арендодателя земельных участков, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору о передаче права аренды указанных земельных участков в залог БАНКУ с отметкой Департамента городского имущества города Москвы о получении в виде копии, удостоверенной уполномоченным лицом Залогодателя.
2.33.	Не осуществлять межевание, разделение земельных участков № 1-16, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, на которых располагаются Объекты недвижимости, переданные в залог БАНКУ в обеспечение исполнения обязательств по настоящему Договору, без предварительного согласия БАНКА. Такое согласие БАНКА предоставляется при условии сохранения в пределах каждого из образованных земельных участков минимум по одному объекту капитального строительства, в соответствии с планом межевания, согласованным БАНКОМ и при условии того, что ЗАЕМЩИК/Залогодатель обязуется в течение 65 (Шестидесяти пяти) рабочих дней с момента осуществления межевания осуществить: - оформление права аренды на вновь образованные земельные участки; - передачу прав аренды на вновь образованные земельные участки в залог в пользу БАНКА.
2.34.	Обеспечить получение согласия БАНКА на снос зданий/сооружений и объектов недвижимости, расположенных на земельных участках № 1-16, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору.
2.35.	Обеспечить доступ к Объекту(-ам), возводимым в рамках реализации Проекта и переданным в залог БАНКУ, представителя БАНКА по согласованию сторон, в течение 24 (Двадцати четырех) часов с даты официального запроса, направленного БАНКОМ по системе Интернет-банк «Ваш банк Онлайн». БАНК осуществляет не более 7 (Семи) посещений Объекта(-ов) в календарный год.
2.36.	Не допускать исключения ЗАЕМЩИКА из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства (МСП) и/или снижения



	суммы уплачиваемых налогов и сборов за 12 (Двенадцать) месяцев (ЛТМ) менее 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.
2.37.	В срок не позднее «20» ноября 2023г. заключить с БАНКОМ договор залога прав аренды Земельных участков: 1) в отношении объектов недвижимости № 5-7, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, а также всех объектов недвижимости, расположенных в пределах указанных участков и принадлежащих ЗАЕМЩИКУ (далее – Договор ипотеки 3 и Недвижимое имущество 3 соответственно) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору, а также в указанный срок обеспечить государственную регистрацию ипотеки Недвижимого имущества 3 в пользу БАНКА по Договору ипотеки 3 в Едином государственном реестре недвижимости. Указанное в настоящем подпункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного Договора ипотеки 3, а также выписок из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) на Недвижимое имущество 3, подтверждающих государственную регистрацию ипотеки Недвижимого имущества 3 в пользу БАНКА по Договору ипотеки 3 и отсутствие (1) обременений и ограничений в пользу третьих лиц (допускается наличие зон с особыми условиями использования территории (охранных зон) в отношении земельных участков), (2) правопризнаний, (3) сведений об осуществлении государственной регистрации права, сделки, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа, (4) заявленных в судебном порядке прав требований, (5) сведений о наличии решения об изъятии объекта недвижимости (его части) для государственных и муниципальных нужд, (6) сведений о возражении в отношении зарегистрированного права; 2) в отношении объекта недвижимости №15, указанного в Приложении 3 к настоящему Договору, а также объектов недвижимости, расположенных на нем (далее – Договор ипотеки 4 и Недвижимое имущество 4 соответственно) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору, а также в указанный срок обеспечить государственную регистрацию ипотеки Недвижимого имущества 4 в пользу БАНКА по Договору ипотеки 4 в Едином государственном реестре недвижимости. Указанное в настоящем подпункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного Договора ипотеки 4, а также выписок из ЕГРН на Недвижимое имущество 4, подтверждающих государственную регистрацию ипотеки Недвижимого имущества 4 в пользу БАНКА по Договору ипотеки 4 и отсутствие (1) обременений и ограничений в пользу третьих лиц (допускается наличие зон с особыми условиями использования территории (охранных зон) в отношении земельных участков), (2) правопризнаний, (3) сведений об осуществлении государственной регистрации права, сделки, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа, (4) заявленных в судебном порядке прав требований, (5) сведений о наличии решения об изъятии объекта недвижимости (его части) для государственных и муниципальных нужд, (6) сведений о возражении в отношении зарегистрированного права.
2.38.	Уведомлять Кредитора в порядке, предусмотренном настоящим Договором, о фактическом наступлении указанных случаев и событий в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты, следующей за датой, когда ЗАЕМЩИКУ стало известно о наступлении соответствующего случая (события): - поступление в личный кабинет ЗАЕМЩИКА на официальном портале Мэра и Правительства Москвы решений Департамента городского имущества города Москвы о предварительном согласовании предоставления земельных участков с включенными в их состав схемами расположения земельных участков (в случае, если земельные участки предстоит образовать); - получения выписок из ЕГРН об объекте недвижимости, подтверждающих постановку на государственный кадастровый учет вновь образуемых земельных участков; - направления посредством личного кабинета ЗАЕМЩИКА на официальном портале Мэра и Правительства Москвы заявлений на оформление договоров аренды на вновь образованные земельные участки; - поступление в личный кабинет ЗАЕМЩИКА на официальном портале Мэра и Правительства Москвы договоров аренды на вновь образуемые земельные участки, подписанных со стороны Департамента городского имущества города Москвы; - получение выписок из ЕГРН об объекте недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию договоров аренды на вновь образуемые земельные участки.
2.39.	В срок не позднее «30» июня 2025 г. заключить/обеспечить заключение с БАНКОМ договор(ы) залога прав аренды земельных участков в отношении объектов недвижимости № 12-13, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, а также объектов недвижимости, расположенных на них (далее – Договор ипотеки 5 и Недвижимое имущество 5 соответственно) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору, а также в указанный срок обеспечить государственную регистрацию ипотеки Недвижимого имущества 5 в пользу БАНКА по Договору ипотеки 5 в Едином государственном реестре недвижимости. Указанное в настоящем пункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного Договора ипотеки 5, а также выписок из ЕГРН на Недвижимое имущество 5, подтверждающих государственную регистрацию ипотеки Недвижимого имущества 5 в пользу БАНКА по Договору ипотеки 5 и отсутствие (1) обременений и ограничений в пользу третьих лиц (допускается наличие зон с особыми условиями использования территории (охранных зон) в отношении земельных участков), (2) правопризнаний, (3) сведений об осуществлении государственной регистрации права, сделки, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа, (4) заявленных в судебном порядке прав требований, (5) сведений о наличии решения об изъятии объекта недвижимости (его части) для государственных и муниципальных нужд, (6) сведений о возражении в отношении зарегистрированного права.
2.40.	В срок не позднее «30» сентября 2027г. заключить/обеспечить заключение с БАНКОМ договор залога прав аренды Земельных участков: 1) в отношении объектов недвижимости №8-11, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, а также объектов недвижимости, расположенных на них (далее – Договор ипотеки 6 и Недвижимое имущество 6 соответственно) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору, а также в указанный срок обеспечить государственную регистрацию ипотеки Недвижимого имущества 6 в пользу БАНКА по Договору ипотеки 6 в Едином государственном реестре недвижимости. Указанное в настоящем подпункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного Договора ипотеки 6, а также выписок из ЕГРН на Недвижимое имущество 6, подтверждающих государственную регистрацию ипотеки Недвижимого имущества 6 в пользу БАНКА по Договору ипотеки 6 и отсутствие (1) обременений и ограничений в пользу третьих лиц (допускается наличие зон с особыми условиями использования территории (охранных зон) в отношении земельных участков), (2) правопризнаний, (3) сведений об осуществлении государственной регистрации права, сделки, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа, (4) заявленных в судебном порядке прав требований, (5) сведений о наличии решения об изъятии объекта недвижимости (его части) для государственных и муниципальных нужд, (6) сведений о возражении в отношении зарегистрированного права. 2) в отношении объектов недвижимости № 14, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, а также объектов недвижимости, расположенных на них (далее – Договор ипотеки 7 и Недвижимое имущество 7 соответственно) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору, а также в указанный срок обеспечить государственную регистрацию ипотеки Недвижимого имущества 7 в пользу БАНКА по Договору ипотеки 7 в Едином государственном реестре недвижимости. Указанное в настоящем подпункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного



	Договора ипотеки 7, а также выписок из ЕГРН на Недвижимое имущество 7, подтверждающих государственную регистрацию ипотеки Недвижимого имущества 7 в пользу БАНКА по Договору ипотеки 7 и отсутствие (1) обременений и ограничений в пользу третьих лиц (допускается наличие зон с особыми условиями использования территории (охранных зон) в отношении земельных участков), (2) правопризнаний, (3) сведений об осуществлении государственной регистрации права, сделки, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа, (4) заявленных в судебном порядке прав требований, (5) сведений о наличии решения об изъятии объекта недвижимости (его части) для государственных и муниципальных нужд, (6) сведений о возражении в отношении зарегистрированного права.
2.41	В срок не позднее «31» декабря 2023г. заключить/обеспечить заключение с БАНКОМ договор(ы) залога прав аренды земельных участков в отношении объектов недвижимости № 16, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, а также объектов недвижимости, расположенных на них (далее – Договор ипотеки 8 и Недвижимое имущество 8 соответственно) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору, а также в указанный срок обеспечить государственную регистрацию ипотеки Недвижимого имущества 8 в пользу БАНКА по Договору ипотеки 8 в Едином государственном реестре недвижимости. Указанное в настоящем пункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного Договора ипотеки 8, а также выписок из ЕГРН на Недвижимое имущество 8, подтверждающих государственную регистрацию ипотеки Недвижимого имущества 8 в пользу БАНКА по Договору ипотеки 8 и отсутствие (1) обременений и ограничений в пользу третьих лиц (допускается наличие зон с особыми условиями использования территории (охранных зон) в отношении земельных участков), (2) правопризнаний, (3) сведений об осуществлении государственной регистрации права, сделки, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа, (4) заявленных в судебном порядке прав требований, (5) сведений о наличии решения об изъятии объекта недвижимости (его части) для государственных и муниципальных нужд, (6) сведений о возражении в отношении зарегистрированного права.
2.42	До «01» апреля 2027 года обеспечить, чтобы совокупная площадь земельного (-ых) участка (-ов), являющегося (-ихся) предметом (-ами) залога по договору (-ам) ипотеки, заключенному (-ым) с БАНКОМ в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору, составляла не менее 335 600 (Триста тридцать пять тысяч шестьсот) кв.м. При этом перечень земельного (-ых) участков (-ов), право аренды которого(-ых) должно (-ны) находиться в ипотеке у БАНКА, подлежит согласованию с БАНКОМ.

Приложение 2 к
дополнительному соглашению
от «27» декабря 2023г.
Приложение 1
к Кредитному договору
от «16» декабря 2021 г. №0692/21

№ п/п	Вид недвижимого имущества	Общая площадь, кв.м	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровый номер
1	Земельный участок	98 961,00	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10	803 458 421	77:04:0003005:6446
2	Земельный участок	44 812,00	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, стр. 10, 19, 40	366 228 311	77:04:0003005:1010
3	Земельный участок	3 503,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.	39 657 883	77:04:0003005:82
4	Земельный участок	110 515,00	Почтовый адрес ориентира: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, стр. 9.	951 006 993.45	77:04:0003005:1017
5	Земельный участок	6 786,00	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10	85 431 736	77:04:0003005:12
6	Земельный участок	5 700,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.	55 042 449	77:04:0003005:46
7	Земельный участок	666	Почтовый адрес ориентира: г. Москва, проезд 2-й Южнопортовый, дом 8.	8 000 738	77:04:0003005:1005
8	Земельный участок	557	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.	1 270 339	77:04:0003005:1020
9	Земельный участок	675	Почтовый адрес ориентира: г. Москва, проезд 2-й Южнопортовый, д 10, стр 61.	1 539 459	77:04:0003005:1019
10	Земельный участок	36	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл.10, стр.60	82 104	77:04:0003005:1016
11	Земельный участок	199	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, стр. 76	453 855	77:04:0003005:1018
12	Земельный участок	36	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, стр. 46	82 104	77:04:0003005:1014
13	Земельный участок	246	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, стр. 27	561 047	77:04:0003005:1015
14	Земельный участок	36	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, стр. 38	82 104	77:04:0003005:1009
15	Земельный участок	35 300	г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Печатники, 2-й Южнопортовый проезд, земельный участок 10/1	226 759 787	77:04:0003005:7413
16	Земельный участок	14 249	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул Южнопортовая, вл 42.	181 906 866	77:04:0003005:1

»»

Орган управления акционерного общества, принявший решение об одобрении сделки – Внеочередное общее собрание акционеров (протокол от 02.04.2024 г. № 1/24).



7. Сделка по заключению Дополнительного соглашения к Кредитному договору № 0954/21 от 16.12.2021 г., заключенного с ПАО «МКБ» «27» декабря 2023 года (в котором имеются признаки крупной сделки).

Стороны:

Банк: ПАО «МКБ»

Заемщик: Общество

«1.1. Изложить п.4.2 Кредитного договора в следующей редакции:

«4.2. БАНК вправе досрочно взыскать задолженность по настоящему Договору, и/или в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, и/или снизить Лимит до уровня фактической ссудной задолженности ЗАЕМЩИКА в следующих случаях:

а) просрочка ЗАЕМЩИКОМ уплаты сумм начисленных процентов и комиссий или части начисленных сумм более чем на 5 (Пять) рабочих дней по настоящему Договору;

б) нарушение ЗАЕМЩИКОМ срока (ов) возврата Кредита, предусмотренного (ых) настоящим Договором;

в) невыполнение ЗАЕМЩИКОМ условия о целевом использовании Кредита;

г) возбуждение или возобновление в отношении ЗАЕМЩИКА судебных разбирательств на сумму более 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей, результатом рассмотрения которых может явиться ухудшение финансового положения ЗАЕМЩИКА;

д) ЗАЕМЩИК и/или его акционеры или участники отвечает (ют) признакам неплатежеспособности и/или недостаточности имущества (как эти термины определены в соответствии с российским правом или иным правом, которое применимо к соответствующему лицу), в отношении него и/или них, ведется производство по делу о банкротстве;

е) выявление серьезных недостатков в финансово-хозяйственной деятельности ЗАЕМЩИКА, которые могут привести к нарушению своевременности возврата Кредита, а именно: установление факта утраты по зависящим и не зависящим от ЗАЕМЩИКА обстоятельствам значительной части его имущества, балансовая стоимость которой превосходит сумму, равную 20 (Двадцати) процентам балансовой стоимости активов ЗАЕМЩИКА, отраженной в его балансе за последнюю отчетную дату;

ё) появление у ЗАЕМЩИКА расчетных документов, помещенных в очередь не исполненных в срок распоряжений

ж) получение от налоговых органов предписания о приостановлении операций по счетам ЗАЕМЩИКА на сумму, превышающую 10 000 000,00 (Десять миллионов 00/100) рублей и неполучение БАНКОМ решения/уведомления налогового органа об отмене/прекращении указанного предписания в течение 30 (Тридцати) календарных дней;

з) наложение ареста на имущество ЗАЕМЩИКА, в том числе на денежные средства, находящиеся на его счетах на сумму, превышающую 10 000 000,00 (Десять миллионов 00/100) рублей, и непрекращение указанного ареста в течение 30 (Тридцати) календарных дней.

и) реорганизация или принятие решения о ликвидации / ликвидации ЗАЕМЩИКА;

к) нарушение ЗАЕМЩИКОМ любого из условий настоящего Договора, (за исключением иных оснований для истребования задолженности, предусмотренных п.4.2 настоящего Договора), и неустранение в течение 30 календарных дней с даты уведомления ЗАЕМЩИКА о нарушении;

л) признание сделки (ок) по обеспечению выполнения ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств по настоящему Договору недействительной (ыми) и/или незаключенной (ыми);

м) непредоставление дополнительного обеспечения по требованию БАНКА в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору;

н) неисполнение и/или ненадлежащее исполнение ЗАЕМЩИКОМ хотя бы одного из обязательств (условий), предусмотренных пп.2.12-2.18, 2.20, 2.22-2.24, 2.26, 2.28, 2.29, 2.30, 2.32-2.35. раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к настоящему Договору;

о) неисполнение и/или ненадлежащее исполнение ЗАЕМЩИКОМ обязательств (условий), предусмотренных п.2.14 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к настоящему Договору в течение 90 (Девяносто) календарных дней с даты заключения настоящего Договора либо в срок, предусмотренный п. 2.14 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к настоящему Договору;

п) неисполнение и/или ненадлежащее исполнение ЗАЕМЩИКОМ обязательств (условий), предусмотренных пп.2.7, 2.12 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к настоящему Договору в течение 90 (Девяносто) календарных дней с даты выдачи первого Кредита по настоящему Договору;

р) установление факта, несогласованной с БАНКОМ, утраты по зависящим и не зависящим от ЗАЕМЩИКА и/или ПОРУЧИТЕЛЯ обстоятельствам значительной части его имущества, балансовая стоимость которой превосходит сумму, равную 20 (Двадцати) процентам балансовой стоимости активов ЗАЕМЩИКА и/или ПОРУЧИТЕЛЯ отраженной в его балансе за последнюю отчетную дату;

с) предоставление ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ недостоверной информации, связанной с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, но не исключительно, предоставление ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ заведомо недостоверных заверений об обстоятельствах, перечисленных в соответствующем разделе настоящего Договора;

т) утрата обеспечения (не согласованная с Банком);

у) нарушение залогодателем (ями) по договору (ам) залога/ипотеки, условий договора (ов) залога/ипотеки в соответствии с которыми Залогодержатель имеет право потребовать досрочного исполнения требований по кредиту и не исправления данных нарушений в срок 30 (тридцать) рабочих дней;

ф) неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение ЗАЕМЩИКОМ любого из условий по досрочному взысканию задолженности, предусмотренных кредитными договорами (соглашениями), заключаемыми между ЗАЕМЩИКОМ и БАНКОМ и не исправления данных нарушений в срок 30 (Тридцать) рабочих дней;

х) не предоставление ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ в срок до «30» июня 2024г., копии разрешения на строительство первой очереди строительства по Проекту с объемом технико-экономических показателей не менее объемов, заложенных в модели, заверенной ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ, согласованной БАНКОМ.

ц) не предоставление проектной документации по первой очереди строительства Проекта по итогам завершения стадии "П" в срок не позднее «01» марта 2024г., подтверждающий объем продаваемых площадей не менее объема кв.м., заложенных в модели, заверенной ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ, согласованной БАНКОМ;

ч) не предоставление Постановления Правительства Москвы об утверждении плана планировки территории по всему Проекту с технико-экономическими показателями, не менее технико-экономических показателей, соответствующих модели, в срок до «30» июня 2024г.;

ш) не предоставление Постановления Правительства Москвы о внесении изменений в план землепользования и застройки по всему Проекту с технико-экономическими показателями, не менее технико-экономических показателей, соответствующих модели, в срок до «30» июня 2024г.;

щ) не предоставление ЗАЕМЩИКОМ, копии градостроительного плана земельного участка / выписки из ПЗЗ первой очереди строительства по Проекту с объемом технико-экономических показателей не менее объемов, заложенных в Модели, заверенной ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ, до «30» апреля 2024г.».

1.3. Изложить Приложение 1 Кредитного договора в редакции Приложения 1 к настоящему Соглашению.



1.4. Изложить Приложение 3 Кредитного договора в редакции Приложения 2 к настоящему Соглашению.

2. Комиссия за внесение изменений в условия Кредитного договора не взимается.

3. В срок не позднее « » 2024г. ЗАЕМЩИК обязуется заключить и(или) обеспечить заключение дополнительных соглашений к договорам поручительства и договорам залога, заключенным в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по Кредитному договору, отражающих изменения основного обязательства согласно условиям настоящего Соглашения. Неисполнение или ненадлежащее исполнение ЗАЕМЩИКОМ указанного обязательства рассматривается как существенное нарушение ЗАЕМЩИКОМ условий Кредитного договора.

4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, действуют положения Кредитного договора.

Приложение 1 к Соглашению
от «27» декабря 2023 г.
к Кредитному договору
от «16» декабря 2021г. № 0954/21

ПЕРЕЧЕНЬ ФИНАНСОВЫХ / НЕФИНАНСОВЫХ УСЛОВИЙ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА (ОВ)

№ п/п	Наименование условия
РАЗДЕЛ Финансовые условия	
1	ЗАЕМЩИК обязуется:
1.1.	Начиная с 180 (Сто восьмидесятого) календарного дня с даты выдачи первого Кредита в рамках настоящего Договора, обеспечить проведение 100% дебетовых и кредитовых оборотов ЗАЕМЩИКА через расчетные счета в БАНКЕ. Для подтверждения выполнения условия, ЗАЕМЩИК обязан предоставлять карточки 51 счета по расчетным счетам на ежеквартальной основе в течение 10 календарных дней с даты окончания квартала.
РАЗДЕЛ Нефинансовые условия	
2.	ЗАЕМЩИК обязуется:
2.1.	Обеспечить открытие расчетного счета ЗАЕМЩИКА в БАНКЕ.
2.2.	Обеспечить предоставление согласованных с БАНКОМ и заверенных уполномоченным лицом ЗАЕМЩИКА Бизнес-плана и финансовой модели Проекта.
2.3.	Подпункт исключен без изменения дальнейшей нумерации пунктов
2.4.	Обеспечить заключение договора(ов) залога 100% (Сто) процентов доли в уставном капитале ООО "ЮП-2" ИНН 9723103371 в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Датой исполнения обязательств, указанных в настоящем пункте, является дата предоставления в БАНК нотариально удостоверенного Договора залога доли в уставном капитале, указанного выше и выписки из ЕГРЮЛ / листа записи из ЕГРЮЛ с информацией о регистрации права залога долей, указанных в настоящем пункте, в пользу БАНКА в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору.
2.5.	Обеспечить заключение договора поручительства между БАНКОМ и ООО "ЮП-2" (ИНН 9723103371) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Датой исполнения обязательств, указанных в настоящем пункте, является дата предоставления в БАНК договора поручительства, указанного в настоящем пункте, подписанного Сторонами.
2.6.	Обеспечить заключение договора (ов) залога акций ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» (ИНН 7723302535) (не менее 69% обыкновенных акций именных в количестве не менее 10 300 000 шт., и не менее 43% привилегированных именных акций типа А в количестве не менее 2 100 000 (Два миллиона сто тысяч) шт.) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Моментом исполнения указанного в настоящем пункте обязательства ЗАЕМЩИКА является дата предоставления в БАНК Договора(ов) залога акций и выписки по счету депо / из реестра акционеров с информацией о регистрации права залога акций, указанных в настоящем пункте, в пользу БАНКА в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору.
2.7.	Заключить с БАНКОМ договор залога прав аренды в отношении объектов недвижимости №1-3, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, а также всех объектов недвижимости, расположенных в пределах указанных участков и принадлежащих ЗАЕМЩИКУ, (далее – Договор ипотеки 1) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Указанное в настоящем пункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного Договора ипотеки 1 с отметкой о государственной регистрации ипотеки в пользу БАНКА.
2.8.	Обеспечить предоставление в срок не позднее 30 (Тридцать) календарных дней с даты выдачи первого Кредита оригинала(ов) отчета(ов), согласованного(ых) с БАНКОМ, независимого оценщика об оценке объектов недвижимости №1-4, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, с общей оценочной стоимостью не менее 18 000 000 000,00 (Восемнадцать миллиардов 00/100) рублей без учета НДС.
2.9.	Обеспечить предоставление документального подтверждения отсутствия задолженности по аренде объектов недвижимости 1-4, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору (Акт сверки с Департаментом городского имущества города Москвы либо заверенной ЗАЕМЩИКОМ копии справки о состоянии финансово-лицевого счета по договору аренды земельного участка, подтверждающие отсутствие просроченной задолженности по арендной оплате) и справок ИФНС, подтверждающих отсутствие задолженности по налоговым платежам.
2.10.	Обеспечить отсутствие не согласованных с БАНКОМ обязательств по договорам займа у компаний ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" (ИНН 7723302535), ООО "ЮП-2" (ИНН 9723103371) на общую сумму свыше 100 000 000,00 (Сто миллионов 00/100) рублей перед третьими лицами, либо субординацию имеющейся у ЗАЕМЩИКА и/или ООО "ЮП-2" задолженности по займам/кредитам по отношению к обязательствам ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору таким образом, чтобы срок погашения задолженности по договорам займа/кредитов наступал не ранее, чем по истечении 6 (Шести) месяцев с даты полного исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору.
2.11.	Обеспечить предоставление документов, подтверждающих суммы уплаченных ЗАЕМЩИКОМ в бюджетную систему РФ налогов, сборов и иных обязательных платежей, установленных законодательством РФ, за последние 12 календарных месяцев до даты заключения настоящего Договора на сумму не менее 100 000 000,00 (Сто миллионов 00/100) рублей, путем предоставления копий платежных поручений о перечислении с отметкой об исполнении и (или) предоставленными ЗАЕМЩИКОМ налоговыми декларациями (бухгалтерской отчетностью), содержащими отметку налогового органа об их принятии (в том числе полученными в электронном виде).
2.12.	В срок не позднее «15» февраля 2023г. обеспечить заключение с БАНКОМ договора залога права аренды в отношении объекта недвижимости №4 указанного в Приложении 3 к настоящему Договору, а также объектов недвижимости, расположенных на нем (далее – Договор ипотеки 2) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Указанное в настоящем



	пункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного Договора ипотеки 2 с отметкой о государственной регистрации ипотеки в пользу БАНКА.
2.13.	Пункт исключен (без изменения нумерации пунктов)
2.14.	В срок не позднее «15» февраля 2023г. обеспечить передачу в залог БАНКУ акций ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» (ИНН 7723302535) в объеме – не менее 98% обыкновенных акции именных в количестве не менее 14 200 000 шт., и не менее 51% привилегированных именных акций типа А в количестве не менее 2 550 000 шт., в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Моментом исполнения указанного в настоящем пункте обязательства ЗАЕМЩИКА является дата предоставления в БАНК Договора(ов) залога акций и выписки по счету депо / из реестра акционеров с информацией о регистрации права залога акций, указанных в настоящем пункте, в пользу БАНКА в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору.
2.15.	В случае купли-продажи акций ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» ИНН 7723302535 между акционерами указанного акционерного общества (ООО ИК «АЕОН» ИНН 7704661909, ООО «АЭРОСИТИ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» ИНН 7704702778, ООО «БЛЮ СКАЙ» ИНН 7704691540, ООО «ПОЛЯРНЫЙ ЭКСПРЕСС» ИНН 7704689855, ООО «ТОЧКА СБОРКИ» ИНН 7715865527, ООО «ФОРМУЛА МРГ» ИНН 7701517417, ООО «ФЛЕМСТЭД» ИНН 7709959777, ООО «ЭУСКАДИ» ИНН 7702750864, ООО ИК «ОРЛИНАЯ РЕКА» ИНН 7725239261, ООО «ЮП-2» ИНН 9723103371, ООО «ЮП» ИНН 9704020867, ООО «КСК ЛТД» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, ООО «Кадена» ИНН 7718794828) и/или у миноритарными владельцами (юридические и физические лица (под миноритарными владельцами понимаются любые акционеры, кроме поименованных выше) в уведомительном порядке информировать БАНК и в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты заключения соответствующего договора купли-продажи, а также обеспечить передачу приобретенных акций в залог Банку в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору.
2.16.	Обеспечить несостояние ЗАЕМЩИКОМ/Поручителем действий, связанных с заключением любых договоров поручительства и залогов в пользу третьих лиц или по финансовым обязательствам третьих лиц (в том числе облигациям, аккредитивам, векселям, кредитам), получение кредитов, заключение договоров цессии, инвестирования и соинвестирования, погашением займов, погашением процентов по займам, покупкой векселей, финансовыми вложениями, в т.ч. в облигаций, акций и иные ценных бумаги третьих лиц, за исключением сделок между ООО «ЮП-2» (ИНН 9723103371), ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» (ИНН 7723302535) без предварительного согласования с БАНКОМ. В случае нарушения условия, в дальнейшем исполнением считается предоставление в БАНК документов-оснований прекращения несогласованных обязательств.
2.17.	В течение всего срока действия настоящего Договора уведомлять БАНК, а также обеспечить уведомление БАНКА ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ/ПОРУЧИТЕЛЕМ в порядке, предусмотренном настоящим Договором, о фактическом наступлении указанных случаев и событий в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты, следующей за датой, когда ЗАЕМЩИКУ/ЗАЛОГОДАТЕЛЮ/ПОРУЧИТЕЛЮ стало известно о наступлении соответствующего случая (события): – возбуждение или возобновление, в отношении ЗАЕМЩИКА/ПОРУЧИТЕЛЯ/ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, судебных разбирательств на сумму свыше 100 000 000,00 (Сто миллионов 00/100) рублей после того как стало о них известно; – совершение действий по урегулированию просроченной задолженности ЗАЕМЩИКА/ПОРУЧИТЕЛЯ/ЗАЛОГОДАТЕЛЯ перед третьими лицами, в том числе, перед другими кредитными организациями. При этом ЗАЕМЩИК/ПОРУЧИТЕЛЬ/ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязаны предоставлять в БАНК следующие документы, но не исключительно: а) соглашение о реструктуризации задолженности; б) платежные документы о погашении задолженности; в) иные документы по требованию БАНКА.
2.18.	Предоставлять/обеспечить предоставление БАНКУ - на ежегодной основе с даты выдачи Кредита и в течение срока действия настоящего Договора отчет об оценке инвестиционной стоимости залогового недвижимого имущества в отношении объектов недвижимости № 1-16, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, оформленных в залог БАНКУ на дату проведения оценки, подготовленного Независимым оценщиком, и согласованного Банком. Предоставленный(ые) БАНКУ указанный(ые) в настоящем пункте отчет(ы) оценщика (-ов) должен (-ы) быть составлен (-ы) не ранее, чем за 35 (Тридцать пять) календарных дней до даты его (их) представления БАНКУ. Оплата услуг Независимого оценщика производится ЗАЕМЩИКОМ.
2.19.	Ежеквартально, не позднее 20 (Двадцатого) календарного дня месяца следующего за месяцем окончания календарного квартала, предоставлять платежное поручение, заверенное банком плательщика, об уплате арендных платежей по каждому из договоров аренды земельных участков, в отношении объектов недвижимости № 1-16, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору.
2.20.	Не совершать и обеспечить несостояние ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ – юридическим лицом/ Поручителем-юридическим лицом без письменного согласия БАНКА сделок и действий, предусматривающих: - изменение состава участников/акционеров ЗАЕМЩИКА (за исключением изменения состава участников по операциям купли-продажи акций ЗАЕМЩИКА, отраженных в п.2.17 настоящего раздела, при условии сохранения залога на указанные акции в пользу БАНКА); - изменение структуры собственности, организационно-правовой формы, слияние, присоединение или другого рода реорганизация Поручителя-юридического лица; - уменьшение объема уставного капитала ЗАЕМЩИКА и/или несохранение в залоге у БАНКА объема акций, отраженного в п.2.14 настоящего раздела; - изменение организационно-правовой формы ЗАЕМЩИКА; - создание дочерних и зависимых обществ ЗАЕМЩИКА / Поручителя-юридического лица; - существенное изменение характера хозяйственной деятельности ЗАЕМЩИКА / Поручителя-юридического лица / Залогодателя-юридического лица; - осуществление заимствований, за исключением привлечения займов на обслуживание процентных и комиссионных платежей по настоящему Договору на условиях субординации, указанных в п. 2.10 настоящего раздела.
2.21.	Обеспечить доступ к Объекту(-ам), возводимым в рамках реализации Проекта и переданным в залог БАНКУ, представителя БАНКА по согласованию сторон, в течение 24 (Двадцати четырех) часов с даты официального запроса, направленного БАНКОМ по системе Интернет-банк «Ваш банк онлайн». БАНК осуществляет не более семи посещений Объекта(-ов) в календарный год.
2.22.	Обеспечить до полного исполнения обязательств по настоящему Договору отсутствие принятых без письменного согласия БАНКА решений органами управления ЗАЕМЩИКА/Поручителя о распределении чистой / нераспределенной прибыли/выплате дивидендов между участниками/акционерами ЗАЕМЩИКА /Поручителя, не распределять чистую / нераспределенную прибыль/осуществлять выплаты дивидендов.



2.23.	ЗАЕМЩИК обязан обеспечить поддержание совокупной доли: - в уставном капитале/объема акций ЗАЕМЩИКА, принадлежащих текущему(им) участнику(ам), на уровне не ниже 85 (Восемьдесят пять) процентов, если иное не согласовано с БАНКОМ. - в уставном капитале/объема акций Поручителя - юридического лица, принадлежащего текущему(им) участнику(ам), на уровне не ниже 100 (Сто) процентов, если иное не согласовано с БАНКОМ.
2.24.	Обязан обеспечить отсутствие просроченной задолженности по платежам в бюджет / наличие недоимок по налогам, сборам и иным обязательным платежам на сумму, превышающую 10 000 000,00 (Десять миллионов 00/100) рублей.
2.25.	До выдачи Кредита(ов) обеспечить предоставление документов, подтверждающих целевое использование средств, по форме и содержанию удовлетворяющих БАНК.
2.26.	До выдачи первого Кредита по настоящему Договору открыть Залоговый счет в БАНКЕ и заключить Договор залога прав по Залоговому счету. ЗАЕМЩИК обязан разместить на Залоговом счете денежную сумму в размере не менее расчетной суммы процентов по запрашиваемому Кредиту, начисленных за 3 (Три) месяца от суммы совокупной задолженности по Кредиту(ам), но не более 120 000 000,00 (Сто двадцать миллионов 00/100) рублей, сумма рассчитывается в совокупности по настоящему Договору, а также по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. №0692/21, заключенному между ЗАЕМЩИКОМ и БАНКОМ. Режим использования Залогового счета предполагает расходование денежных средств с Залогового счета на погашение процентных платежей по кредитным договорам, заключенным с БАНКОМ, с возможностью безакцептного списания денежных средств БАНКОМ, а совершение иных расходных операций по согласованию с БАНКОМ. В случае погашения процентов за счет денежных средств, поступивших на Залоговый счет ЗАЕМЩИК обязан в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты погашения процентов пополнить Залоговый счет на сумму не менее разницы между суммой находящихся на Залоговом счете денежных средств и суммой расчетных процентов за 3 (Три) месяца от остатка задолженности по настоящему Договору, а также по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. №0692/21 за 3 (Три) календарных месяца на дату расчета, но не более 120 000 000,00 (Сто двадцать миллионов 00/100) рублей. В дату выдачи каждого Кредита по настоящему Договору ЗАЕМЩИК обязан обеспечить наличие на Залоговом счете денежных средств в размере, достаточном для оплаты процентных платежей по настоящему Договору, а также по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. №0692/21 за 3 (Три) месяца с учетом суммы запрашиваемого Кредита.
2.27.	В случае поступления официального ответа ПАО «ДОМ.РФ» в пользу ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» о положительном решении по предоставлению Поручительства ПАО «ДОМ.РФ» по настоящему Договору, заключенному между БАНКОМ и ЗАЕМЩИКОМ, в течение 180 календарных дней с даты официального ответа ПАО «ДОМ.РФ» обеспечить заключение договора поручительства с ПАО «ДОМ.РФ».
2.28.	Не осуществлять межевание, разделение земельных участков № 1-16, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, на которых располагаются Объекты недвижимости, переданные в залог БАНКУ в обеспечение исполнения обязательств по настоящему Договору, без предварительного согласия БАНКА. Такое согласие БАНКА предоставляется при условии сохранения в пределах каждого из образованных земельных участков минимум по одному объекту капитального строительства, в соответствии с планом межевания, согласованным БАНКОМ и при условии того, что ЗАЕМЩИК/Залогодатель обязуется в течение 65 (Шестидесяти пяти) рабочих дней с момента осуществления межевания осуществить: - оформление права аренды на вновь образованные земельные участки; - передачу прав аренды на вновь образованные земельные участки в залог в пользу БАНКА.
2.29.	Обеспечить получение согласия БАНКА на снос зданий/сооружений и объектов недвижимости, расположенных на земельных участках № 1-16, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору.
2.30.	В срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты заключения договора(ов) ипотеки в отношении земельных участков, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору обеспечить предоставление уведомления арендатором арендодателя земельных участков, в отношении объектов недвижимости № 5-16, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, о передаче права аренды указанных земельных участков в залог БАНКУ с отметкой Департамента городского имущества города Москвы о получении в виде копии, удостоверенной уполномоченным лицом Залогодателя. Уведомление в адрес Департамента городского имущества города Москвы о заключении договора залога недвижимости (ипотеки) между ПАО «ЮРП» и БАНКОМ в отношении права аренды земельных участков направляется одним из следующих способов: 1. заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении. При этом, подтверждением даты направления уведомления будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-отправителя. 2. через электронную приемную на официальном портале Мэра и Правительства Москвы. При этом, подтверждением направления уведомления через электронную приемную является присвоение регистрационного номера ID.
2.31.	Не допускать исключения ЗАЕМЩИКА из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства (МСП) и/или снижения суммы уплачиваемых налогов и сборов за 12 (Двенадцать) месяцев (LTM) менее 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.
2.32.	В срок не позднее «20» ноября 2023г. заключить с БАНКОМ договор залога прав аренды: 1) отношении объектов недвижимости № 5-7, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, а также объектов недвижимости, расположенных на них (далее – Договор ипотеки 3 и Недвижимое имущество 3 соответственно) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору, а также в указанный срок обеспечить государственную регистрацию ипотеки Недвижимого имущества 3 в пользу БАНКА по Договору ипотеки 3 в Едином государственном реестре недвижимости. Указанное в настоящем подпункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного Договора ипотеки 3, а также выписок из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) на Недвижимое имущество 3, подтверждающих государственную регистрацию ипотеки Недвижимого имущества 3 в пользу БАНКА по Договору ипотеки 3 и отсутствие (1) обременений и ограничений в пользу третьих лиц (допускается наличие зон с особыми условиями использования территории (охраняемых зон) в отношении земельных участков), (2) правопритязаний, (3) сведений об осуществлении государственной регистрации права, сделки, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа, (4) заявленных в судебном порядке прав требований, (5) сведений о наличии решения об изъятии объекта недвижимости (его части) для государственных и муниципальных нужд, (6) сведений о возражении в отношении зарегистрированного права. 2) в отношении объекта недвижимости № 15, указанного в Приложении 3 к настоящему Договору, а также объектов недвижимости, расположенных на нем (далее – Договор ипотеки 4 и Недвижимое имущество 4 соответственно) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору, а также в указанный срок обеспечить государственную регистрацию ипотеки Недвижимого имущества 4 в пользу БАНКА по Договору ипотеки 4 в Едином государственном реестре недвижимости. Указанное в настоящем подпункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного Договора ипотеки 4, а также выписок из ЕГРН на Недвижимое имущество 4, подтверждающих государственную регистрацию ипотеки Недвижимого имущества 4 в пользу БАНКА по Договору ипотеки 4 и отсутствие (1) обременений и ограничений в пользу



	третьих лиц (допускается наличие зон с особыми условиями использования территории (охранных зон) в отношении земельных участков), (2) правопритязаний, (3) сведений об осуществлении государственной регистрации права, сделки, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа, (4) заявленных в судебном порядке прав требований, (5) сведений о наличии решения об изъятии объекта недвижимости (его части) для государственных и муниципальных нужд, (6) сведений о возражении в отношении зарегистрированного права.
2.33.	Уведомлять БАНК в порядке, предусмотренном настоящим Договором о фактическом наступлении указанных случаев и событий в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты, следующей за датой, когда ЗАЕМЩИКУ стало известно о наступлении соответствующего случая (события): - поступление в личный кабинет ЗАЕМЩИКА на официальном портале Мэра и Правительства Москвы решений Департамента городского имущества города Москвы о предварительном согласовании предоставления земельных участков с включенными в их состав схемами расположения земельных участков (в случае, если земельные участки предстоит образовать); - получения выписок из ЕГРН об объекте недвижимости, подтверждающих постановку на государственный кадастровый учет вновь образуемых земельных участков; - направления посредством личного кабинета ЗАЕМЩИКА на официальном портале Мэра и Правительства Москвы заявлений на оформление договоров аренды на вновь образованные земельные участки; - поступление в личный кабинет ЗАЕМЩИКА на официальном портале Мэра и Правительства Москвы договоров аренды на вновь образуемые земельные участки, подписанных со стороны Департамента городского имущества города Москвы; получения выписок из ЕГРН об объекте недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию договоров аренды на вновь образуемые земельные участки.
2.34.	В срок не позднее «30» июня 2025 г. заключить/обеспечить заключение с БАНКОМ договор(ы) залога прав аренды земельных участков в отношении объектов недвижимости № 12-13, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, а также объектов недвижимости, расположенных на них (далее – Договор ипотеки 5
2.35.	В срок не позднее «31» декабря 2023г. заключить/обеспечить заключение с БАНКОМ договор(ы) залога прав аренды земельных участков в отношении объектов недвижимости № 16, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, а также объектов недвижимости, расположенных на них (далее – Договор ипотеки 6 и Недвижимое имущество 6 соответственно) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору, а также в указанный срок обеспечить государственную регистрацию ипотеки Недвижимого имущества 6 в пользу БАНКА по Договору ипотеки 6 в Едином государственном реестре недвижимости. Указанное в настоящем пункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного Договора ипотеки 6, а также выписок из ЕГРН на Недвижимое имущество 6, подтверждающих государственную регистрацию ипотеки Недвижимого имущества 6 в пользу БАНКА по Договору ипотеки 6 и отсутствие (1) обременений и ограничений в пользу третьих лиц (допускается наличие зон с особыми условиями использования территории (охранных зон) в отношении земельных участков), (2) правопритязаний, (3) сведений об осуществлении государственной регистрации права, сделки, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа, (4) заявленных в судебном порядке прав требований, (5) сведений о наличии решения об изъятии объекта недвижимости (его части) для государственных и муниципальных нужд, (6) сведений о возражении в отношении зарегистрированного права.

Приложение 2
к дополнительному соглашению
от «27» декабря 2023г.
Приложение 3
к Кредитному договору
от «16» декабря 2021 г. №0954/21

№ п/п	Вид недвижимого имущества	Общая площадь, кв.м	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровый номер
1	Земельный участок	98 961,00	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10	803 458 421	77:04:0003005:6 446
2	Земельный участок	44 812,00	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, стр. 10, 19, 40	366 228 311	77:04:0003005:1 010
3	Земельный участок	3 503,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.	39 657 883	77:04:0003005:8 2
4	Земельный участок	110 515,00	Почтовый адрес ориентира: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, стр. 9.	951 006 993.45	77:04:0003005:1 017
5	Земельный участок	6 786,00	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10	85 431 736	77:04:0003005:1 2
6	Земельный участок	5 700,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.	55 042 449	77:04:0003005:4 6
7	Земельный участок	666	Почтовый адрес ориентира: г. Москва, проезд 2-й Южнопортовый, дом 8.	8 000 738	77:04:0003005:1 005
8	Земельный участок	557	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.	1 270 339	77:04:0003005:1 020
9	Земельный участок	675	Почтовый адрес ориентира: г. Москва, проезд 2-й Южнопортовый, д 10, стр 61.	1 539 459	77:04:0003005:1 019
10	Земельный участок	36	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл.10, стр.60	82 104	77:04:0003005:1 016
11	Земельный участок	199	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, стр. 76	453 855	77:04:0003005:1 018
12	Земельный участок	36	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, стр. 46	82 104	77:04:0003005:1 014
13	Земельный участок	246	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, стр. 27	561 047	77:04:0003005:1 015
14	Земельный участок	36	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, стр. 38	82 104	77:04:0003005:1



	участок				009
15	Земельный участок	35 300	г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Печатники, 2-й Южнопортовый проезд, земельный участок 10/1	226 759 787	77:04:0003005:7 413
16	Земельный участок	14 249	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Южнопортовая, вл 42.	181 906 866	77:04:0003005:1

»»

Орган управления акционерного общества, принявший решение об одобрении сделки – Внеочередное общее собрание акционеров (протокол от 02.04.2024 г. № 1/24).

8. Сделка по заключению Договора залога недвижимости (ипотеки) № 0954001/21 от 26.09.2023 г., заключённого с ПАО «МКБ» «26» сентября 2023 года (в котором имеются признаки крупной сделки).

Стороны:

Залогодержатель: ПАО «МКБ»

Залогодатель: Общество

«

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в залог недвижимое имущество, указанное в п. 1.2 настоящего Договора, в обеспечение исполнения своих обязательств (далее – ЗАЛОГОДАТЕЛЬ может именоваться также «ДОЛЖНИК») по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. № 0692/21, с учетом дополнительного соглашения от «30» мая 2022г., дополнительного соглашения от «07» октября 2022г., дополнительного соглашения от «14» февраля 2023г., дополнительного соглашения от «21» марта 2023г., дополнительного соглашения от «17» июля 2023г., дополнительного соглашения от «26» сентября 2023г. (далее – Договор основного обязательства 1), заключенному между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в городе Москве на следующих условиях:

Лимит выдачи (далее – Лимит)	6 450 000 000,00 (Шесть миллиардов четыреста пятьдесят миллионов 00/100) рублей
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ предоставляет денежные средства (далее – Кредит [ы]) в пределах Лимита в порядке и на условиях, предусмотренных Договором основного обязательства 1. В случае снижения (восстановления) Лимита по основаниям, предусмотренным Договором основного обязательства 1, под пределами Лимита понимается денежная сумма, которая может быть предоставлена ДОЛЖНИКУ с учетом снижения (восстановления) Лимита. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ по окончании любого календарного дня месяца вправе снизить Лимит до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА. В случае снижения Лимита до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА Лимит на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором Лимит снижен, устанавливается в размере, предусмотренном Договором основного обязательства 1, за исключением случаев, когда Лимит снижен по основаниям, предусмотренным в п. 4.2 Договора основного обязательства 1 Лимит, для целей пункта «Условия предоставления кредитов» не снижается на сумму капитализации процентов.	
Периоды установления Лимита	Сумма (ы) установленного Лимита, в рублях
С даты заключения Договора основного обязательства 1 до даты, предшествующей дате выполнения каждого из обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11, 2.29 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1	0,00 (Ноль 00/100) рублей
С даты выполнения всех обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11, 2.29 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до даты, предшествующей дате выполнения условий, указанных в п.2.12-2.13 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1.	2 000 000 000,00 (Два миллиарда 00/100)
С даты выполнения всех обязательств, предусмотренных условиями п.2.1-2.13, 2.29 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до даты окончания срока действия Лимита	6 450 000 000,00 (Шесть миллиардов четыреста пятьдесят миллионов 00/100)
Если в соответствии с условиями Договора основного обязательства 1 ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ снизил (восстановил) Лимит (за исключением случаев снижения Лимита в конце календарного дня и его восстановления на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором снижен Лимит) до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА, то ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ извещение, содержащее сведения о сумме (ах) установленного Лимита в соответствующие периоды	
Цель Кредита (ов)	На цели, предусмотренные Уставом ДОЛЖНИКА (в том числе предоставление займов ООО «ЮП-2» (ИНН 9723103371)), для дальнейшего рефинансирования в проектное финансирование, в рамках ранее понесенных затрат по Проекту
Счет предоставления Кредита (ов)	Расчетный счет ДОЛЖНИКА, открытый у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (далее – Счет ДОЛЖНИКА) по письменному заявлению ДОЛЖНИКА
Условия предоставления Кредитов	Кредит (ы) предоставляется (ются) при соблюдении следующих условий: – предоставление ДОЛЖНИКОМ документов, необходимых для получения Кредита, в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – уплата ДОЛЖНИКОМ комиссии за резервирование; – предоставление обеспечения в соответствии с условиями Договора основного обязательства 1, удовлетворяющего требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – исполнение обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11-2.13, 2.26, 2.29, 2.30 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1 (в соответствии с Периодами установления Лимита); – на дату выдачи Кредитов не превышен Лимит; – на дату поступления соответствующего заявления ДОЛЖНИКА не выявлен любой из нижеперечисленных фактов: а) наступление любого из событий, на основании которого (ых) у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ возникает право на досрочное истребование Кредита в соответствии с условиями Договора основного обязательства 1; б) неисполнение ДОЛЖНИКОМ любых обязательств перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по иным договорам,



	заключенным между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Срок действия Лимита (далее – Срок Лимита)	С даты заключения Договора основного обязательства 1 до «16» февраля 2028 г. включительно
Период выборки Кредита (ов) – срок, в течение которого ДОЛЖНИК имеет право на получение Кредита (ов)	С даты заключения Договора основного обязательства 1 до «16» декабря 2024г. (включительно)
Дата возврата Кредита (ов)	Не позднее дня окончания срока Лимита
График погашения Кредита (ов)	Единовременно не позднее дня окончания срока Лимита. В течение срока действия Договора основного обязательства 1 погашение производится ДОЛЖНИКОМ в размере 80% (Восьмидесяти) процентов от поступлений, полученных ДОЛЖНИКОМ от реализации площадей Объекта(-ов), введенных в эксплуатацию по Проекту, не заложенных ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ.
Комиссионное вознаграждение	
Комиссия за резервирование денежных средств	0,5% (Ноль целых пять десятых процента) от суммы Кредита. Комиссия за резервирование денежных средств уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА в дату выдачи соответствующего Кредита в размере, указанном в Договоре основного обязательства 1
Комиссия за неиспользованный Лимит (% годовых)	0,5 (Ноль целых пять десятых)
Комиссия за неиспользованный Лимит уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА за соответствующий период начисления в ближайшую дату уплаты процентов за пользование Кредитом, предусмотренную Договором основного обязательства 1. Под «периодом начисления» понимается календарный месяц. Комиссия за неиспользованный Лимит начисляется с даты надлежащего выполнения каждого из обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1. Первый период начисления начинается со дня образования разницы между суммой Лимита и суммой фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств (Кредитов) (далее – Сумма разницы), и в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается: либо в дату окончания календарного месяца, в котором образовалась Сумма разницы, либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств стала равна сумме Лимита. Последний период начисления в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается либо в Дату возврата Кредита (включительно), либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств равна сумме Лимита, либо в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, либо в дату окончания Периода выборки Кредита (ов) – срока, в течение которого ДОЛЖНИК приобретает право на получение и использование Кредита (ов). Комиссия за неиспользованный Лимит начисляется на Сумму разницы на конец календарного дня за каждый день наличия такой разницы в соответствующем Периоде установления Лимита.	
Комиссия за досрочное погашение Кредита	С даты заключения Договора основного обязательства 1 по 01.06.2023г. – 5 (Пять) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 02.06.2023 по 31.12.2023 – 4 (Четыре) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2024 по 31.12.2024 – 3,5 (Три целых пять десятых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2025 по 31.12.2025 – 2,75 (Два целых семьдесят пять сотых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2026 по 31.12.2026 – 2,0 (Два) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2027 по 31.12.2027 – 1,65 (Одна целая шестьдесят пять сотых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2028 и далее – 0,5 (Ноль целых пять десятых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. Для целей настоящего пункта сумма капитализированных процентов входит в сумму основной задолженности по Кредиту. Комиссия за досрочное погашение Кредита должна быть уплачена в дату досрочного погашения Кредита или его части. Размер Комиссии за досрочное погашение Кредита определяется исходя из значений и периодов, приведенных выше, при этом определяется по состоянию на дату досрочного погашения. Комиссия за досрочное погашение Кредита должна быть уплачена в дату досрочного погашения Кредита или его части. Комиссия за досрочное погашение не взимается в случае: - погашения задолженности за счет рефинансирования Кредита за счет кредитных средств ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; - и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи, по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, части заложенных в обеспечение исполнения обязательств по Договору основного обязательства 1 активов: акции ДОЛЖНИКА, права на земельные участки, указанные в Приложении 3 к Договору основного обязательства 1, объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, указанных в Приложении 3 к Договору основного обязательства 1; - и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств ДОЛЖНИКА в виде возмещаемого НДС и/или за счет страховых возмещений; - и/или - погашения задолженности за счет денежных средств на Залоговом счете ДОЛЖНИКА, открытом в, поступивших со счетов эскроу, открытых по Проекту (под проектом понимается реализация ДОЛЖНИКОМ Проекта застройки территории по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд 1-5 очереди строительства (далее- Проект)); - и/или - повышения фиксированной Базовой процентной ставки более чем на 50 (Пятьдесят) процентов от размера процентной ставки первоначально установленного Договором основного обязательства 1 (только в случае выбора фиксированной процентной ставки); - и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи готовых объектов недвижимости, реализуемых в рамках Проекта.



	Досрочное погашение процентов – уведомительный порядок без взимания комиссии за досрочное погашение. Сообщение о досрочном погашении должно быть направлено ДОЛЖНИКОМ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не позднее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты предполагаемого досрочного погашения. Сообщение о досрочном погашении должно содержать: – реквизиты Договора основного обязательства 1; – сумму Кредита либо его части, планируемой к досрочному погашению; – планируемую дату досрочного погашения Кредита или его части. После получения сообщения о досрочном погашении ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ сообщение с информацией о размере Комиссии за досрочное погашение Кредита, которая определяется ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ самостоятельно. Размер Комиссии за досрочное погашение Кредита считается согласованным Сторонами, если (любое из перечисленных условий): – ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ получено от ДОЛЖНИКА сообщение, содержащее информацию о его согласии с размером Комиссии за досрочное погашение Кредита, предложенной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ; – на Счет ДОЛЖНИКА поступила сумма денежных средств для досрочного погашения Кредита полностью или его части, соответствующая сумме, заявленной ДОЛЖНИКОМ в сообщении о досрочном погашении, и такое погашение было осуществлено после получения ДОЛЖНИКОМ сообщения с информацией о размере Комиссии за досрочное погашение Кредита, предложенной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, при этом суммы, направленной ДОЛЖНИКОМ в счет досрочного погашения, достаточно в том числе для уплаты Комиссии за досрочное погашение Кредита. В случае если денежных средств, поступивших на Счет ДОЛЖНИКА, недостаточно для погашения Кредита или его части в размере, заявленном ДОЛЖНИКОМ в сообщении о досрочном погашении, Стороны согласовали следующий порядок действий. Стороны признают, что ДОЛЖНИК, при таких обстоятельствах, считается изменившим в одностороннем порядке заявленный размер досрочного погашения Кредита или его части (далее – Измененный размер досрочного погашения Кредита), который в таком случае равен разнице между фактически поступившей на Счет ДОЛЖНИКА денежной суммой и ранее согласованной Сторонами Комиссией за досрочное погашение Кредита. Для целей погашения части Кредита ДОЛЖНИК предоставляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ право самостоятельно осуществить расчет Комиссии за досрочное погашение Кредита, исходя из Измененного размера досрочного погашения Кредита. Досрочное погашение Кредита не осуществляется, если денежных средств на Счете ДОЛЖНИКА недостаточно для погашения Измененного размера досрочного погашения Кредита и Комиссии за досрочное погашение Кредита, рассчитанной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Процентная ставка за пользование Кредитом (ами)	
Процентная ставка за пользование Кредитами (% годовых)	10,05 (Десять целых пять сотых) – на период с даты заключения Договора основного обязательства 1 до даты неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.8 или п. 2.36 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1; Установленная Договором основного обязательства 1 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,6 (Ноль целых шесть десятых) процента на период с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее); Установленная Договором основного обязательства 1 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,7 (Ноль целых семь десятых) процента на период с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.36 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.36 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее);
Порядок расчета и уплаты процентов	
Проценты уплачиваются ДОЛЖНИКОМ / списываются ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА согласно следующему порядку: 1) часть процентов в размере 2/5 Ключевой ставки уплачивается в дату выдачи каждого Кредита за первый процентный период, далее – ежемесячно в последний рабочий день соответствующего процентного периода. Под «процентным периодом» понимается календарный месяц. 2) оставшаяся часть процентов за соответствующий период начисления процентов капитализируется. Под «капитализацией» процентов понимается присоединение начисленных процентов к сумме фактической ссудной задолженности по Кредиту (-ам) на дату капитализации процентов. Капитализация осуществляется в дату, следующую за датой истечения соответствующего процентного периода (ежемесячно). Проценты начисляются ежедневно на остаток ссудной задолженности по Кредиту (-ам), установленный на начало календарного дня, в котором осуществляется начисление процентов Расчет процентов ежемесячный. 3) в Дату возврата Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Последний процентный период заканчивается в дату возврата Кредита (включительно), в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Проценты начисляются на остаток ссудной задолженности по Кредиту, установленный на начало дня, в который осуществляется начисление процентов. Указанное начисление процентов производится исходя из фактического количества дней пользования Кредитом и распространяется на период с даты, следующей за датой предоставления Кредита, по дату погашения задолженности по Кредиту в полном объеме включительно. Все суммы, причитающиеся ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по Договору основного обязательства 1 в качестве процентов, рассчитываются по формуле расчета простых процентов за действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно). В случае если дата уплаты процентов за текущий процентный период приходится на нерабочий день, уплата процентов за текущий процентный период переносится на ближайший следующий за ним рабочий день.	



В случае если в течение процентного периода, за который ДОЛЖНИКОМ осуществлена уплата процентов, ДОЛЖНИКОМ произведено полное либо частичное погашение Кредита, Стороны договорились о нижеследующем: – если осуществлено частичное досрочное погашение Кредита, то следующий платеж по уплате процентов уменьшается на сумму разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, начисленными на фактический остаток осудной задолженности по Кредиту в указанный процентный период; – если осуществлено полное досрочное погашение Кредита, то сумма разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, начисленными на фактический остаток осудной задолженности по Кредиту в указанный процентный период, возвращается на Счет ДОЛЖНИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты погашения Кредита в полном объеме при условии отсутствия иной задолженности по Договору основного обязательства 1. При наличии иной задолженности по Договору основного обязательства 1 разница засчитывается в счет такой задолженности. В случае образования остатка после погашения указанной задолженности и при отсутствии иной задолженности по Договору основного обязательства 1 остаток возвращается на Счет ДОЛЖНИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты образования остатка. В случае изменения (пересмотра) ставки ключевой ставки Банка России в течение процентного периода, за который ДОЛЖНИКОМ осуществлена уплата процентов, сумма процентов подлежит пересчету и уплате в следующем порядке: – если изменение суммы процентов осуществляется в сторону увеличения, то сумма разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, подлежащими уплате в указанный процентный период, с учетом их изменения, уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА в ближайшую дату уплаты процентов; – если изменение суммы процентов осуществляется в сторону уменьшения, то следующий платеж по уплате процентов уменьшается на сумму разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, подлежащими уплате в указанный процентный период, с учетом их изменения.	
Изменение процентной ставки за пользование Кредитом по соглашению Сторон	Процентная ставка за пользование Кредитом может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае увеличения процентной ставки в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу. ДОЛЖНИК имеет право обратиться к ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ с вопросом о пересмотре процентной ставки из фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения официального запроса принимает решение на Коллегиальном органе ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возможности пересмотра ставки из фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. В случае принятия Банком России решения по уменьшению Ключевой ставки ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в одностороннем порядке производит уменьшение размера фиксированной процентной ставки, пропорционально уменьшению Ключевой ставки с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением, минимальный уровень процентной ставки – 10,05 (Десять целых пять сотых) % годовых.
Изменение ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ процентной ставки за пользование Кредитом в одностороннем порядке	ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем внесудебном порядке изменить размер процентной ставки на условиях настоящего пункта. Основания для изменения процентной ставки за пользование Кредитом: 1) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1. В сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, применяется на период с первого числа календарного квартала, следующего за кварталом, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено нарушение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА, до последнего числа календарного квартала, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено исполнение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА. 2) на 1 процентный пункт в сторону увеличения в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ обязательств (а), предусмотренных (ого) п.2.20 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1; – в сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки применяется с даты, указанной в уведомлении. Повышенная ставка за невыполнение настоящего условия снижается на 1 пункт с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором условия настоящего пункта были выполнены. 3) на 1 процентный пункт в сторону увеличения в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.2.27, п.2.28 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1; – в сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств, с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором нарушение условие было выполнено. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п.2.27, 2.28 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, применяется с первого числа месяца, следующего за месяцем направления такого уведомления (извещения), в котором было выявлено нарушение.
Штрафные неустойки (штрафы)	
Штрафная неустойка за каждый день просрочки	0,03 (Ноль целых три сотых) процентов от суммы не исполненных в срок обязательств



ДОЛЖНИКОМ любого платежа, предусмотренного Договором основного обязательства 1 (% от суммы не исполненных в срок обязательств)		ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ
Штраф за каждый день неисполнения обязательств по предоставлению документов, отражающих финансово-хозяйственное положение ДОЛЖНИКА (в рублях)		5 000,00 (Пять тысяч 00/100) рублей за каждый день просрочки, начиная с 11-го (Одиннадцатого) дня просрочки, но не более 50 000,00 (Пятидесяти тысяч 00/100) рублей. Срок оплаты не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента возникновения оснований для уплаты штрафа.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств, указанных в п.п. 2.18, 2.19 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 1		0,03% (Ноль целых три сотых) процента от суммы ссудной задолженности по Договору основного обязательства 1 на дату предъявления требования. Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, указанных в п.п. 2.21 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 1		0,2 (Ноль целых два десятых) процента от суммы Лимита по Договору основного обязательства 1 Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Взимание штрафной неустойки и/или штрафа является правом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. Штрафная неустойка и/или штраф подлежат уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования в срок, указанный в таком требовании. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем порядке уменьшить размер штрафной неустойки и/или штрафа и/или предоставить ДОЛЖНИКУ отсрочку уплаты штрафной неустойки, начисляемой ДОЛЖНИКУ за несвоевременное осуществление платежей по Договору основного обязательства 1, и/или штрафа.		
Валюта погашения задолженности	Валютой погашения задолженности ДОЛЖНИКОМ по Договору основного обязательства 1 являются российские рубли (далее – Валюта погашения). Валютой погашения расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 1 являются российские рубли. Если валюта денежной суммы, направленной ДОЛЖНИКОМ в погашение задолженности по Договору основного обязательства 1 (далее – Сумма погашения), отличается от Валюты погашения, то размер Суммы погашения определяется: – по курсу Валюты погашения к курсу валюты Суммы погашения, установленному ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ на дату погашения. Под задолженностью по Договору основного обязательства 1 понимается ссудная задолженность по Кредиту (ам), задолженность по уплате процентов, комиссий, штрафной неустойки, штрафов и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ	
Очередность погашения задолженности	Погашение задолженности ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по Договору основного обязательства 1 независимо от назначений платежа, указанных в расчетных документах, производится в следующем порядке: – в первую очередь погашаются расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 1; – во вторую очередь – просроченная комиссия за неиспользованный лимит; – в третью очередь – комиссия за неиспользованный лимит; – в четвертую очередь – просроченные проценты, начисленные за пользование Кредитами; – в пятую очередь – срочные проценты за пользование просроченными Кредитами; – в шестую очередь – срочные проценты за пользование срочными Кредитами; – в седьмую очередь – просроченные Кредиты; – в восьмую очередь – срочные Кредиты; – в девятую очередь – штраф, штрафная неустойка. Указанная очередность может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в одностороннем порядке	
И по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. № 0954/21 в редакции дополнительного соглашения от «28» января 2022г., в редакции дополнительного соглашения от «30» мая 2022г., в редакции дополнительного соглашения от «07» октября 2022г., дополнительного соглашения от «14» февраля 2023г., дополнительного соглашения от «26» сентября 2023г. (далее – Договор основного обязательства 2), заключенному между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в городе Москве на следующих условиях:		
Лимит выдачи (далее – Лимит)	2 550 000 000,00 (Два миллиарда пятьсот пятьдесят миллионов 00/100) рублей	
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ предоставляет денежные средства (далее – Кредит (ы)) в пределах Лимита в порядке и на условиях, предусмотренных Договором основного обязательства 2. В случае снижения (восстановления) Лимита по основаниям, предусмотренным Договором основного обязательства 2, под пределами Лимита понимается денежная сумма, которая может быть предоставлена ДОЛЖНИКУ с учетом снижения (восстановления) Лимита. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ по окончании любого календарного дня месяца вправе снизить Лимит до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА. В случае снижения Лимита до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА Лимит на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором Лимит снижен, устанавливается в размере, предусмотренном Договором основного обязательства 2, за исключением случаев, когда Лимит снижен по основаниям, предусмотренным в п. 4.2 Договора основного обязательства 2.		
Периоды установления Лимита	Сумма (ы) установленного Лимита, в рублях	
«16» декабря 2021 г. - «16» декабря 2026 г.	2 550 000 000,00 (Два миллиарда пятьсот пятьдесят миллионов 00/100) рублей	
Если в соответствии с условиями Договора основного обязательства 2 ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ снизил (восстановил) Лимит (за исключением случаев снижения Лимита в конце календарного дня и его восстановления на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором снижен Лимит) до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА, то ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ извещение, содержащее сведения о сумме (ах) установленного Лимита в соответствующие периоды		
Цель Кредита (ов)	Цель 1: - Полное досрочное погашение кредитного договора № 378-КЛВ/17 ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» в банке МинБанк (ПАО) с целью снятия обременения МинБанк (ПАО) с земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017, участвующего в реализации Проекта. - Досрочное погашение части кредитного договора № 377-КЛВ-17 ПАО «МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО» ИНН 7712019406 в банке МинБанк (ПАО) (в том числе путем предоставления займа АО «МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ	



	ПАРОХОДСТВО» ИНН 7712019406), и/или оплата по договору купли-продажи (земельного участка кадастровый № 77:04:0003005:12), и/или погашение части кредита ПАО «МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО» ИНН 7712019406 в ПАО «Московский Кредитный Банк», (с целью снятия обременения МинБанк (ПАО) с земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017, участвующего в реализации Проекта и расторжения договора поручительства ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» по кредитному договору ПАО «МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО» ИНН 7712019406) Кредиты на указанную Цель 1 предоставляются в размере до 1 025 000 000,00 (Один миллиард двадцать пять миллионов 00/100) рублей. Цель 2: Финансирование предпроектных затрат (до получения разрешения на строительство (далее – РнС)) по Проекту, в рамках утвержденной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ и ДОЛЖНИКОМ модели (в том числе на оплату аренды ЗУ, изменение ВРИ, и прочие расходы до получения РнС). Кредиты на указанную Цель 2 предоставляются в размере до 802 605 877,70 (Восемьсот два миллиона шестьсот пять тысяч восемьсот семьдесят семь 70/100) рублей. Цель 3: - Рефинансирование ранее понесенных затрат (в том числе погашение займа, полученного на цели приобретения движимого/недвижимого имущества ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, и/или приобретение 100% долей ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, либо приобретение движимого/недвижимого имущества ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869 и/или приобретение 100% долей ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869 (с целью приобретения движимого/недвижимого имущества компаний, которым принадлежат права на земельный(-е) участок(-ки), участвующие в Проекте); - Рефинансирование ранее понесенных затрат (в том числе погашение займа, либо погашение кредитов банка, привлеченных для целей приобретения акций (Обыкновенные акции именные в количестве 3 022 913 шт., привилегированные именные акции типа А в количестве 465 083 шт.) ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» ИНН 7723302535 у ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, Андронов Ю.И., Кабанов А.С., Комиссаров Л.А., Пестрецов С.М., Сушинский П.И. и увеличения доли владения в Проекте), либо на приобретение акций (Обыкновенные акции именные в количестве 3 022 913 шт., привилегированные именные акции типа А в количестве 465 083 шт.) ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» ИНН 7723302535 у ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, Андронов Ю.И., Кабанов А.С., Комиссаров Л.А., Пестрецов С.М., Сушинский П.И., и/или по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, на приобретение акций (Обыкновенные акции именные, привилегированные именные акции типа А) ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» ИНН 7723302535 у третьих лиц (с целью приобретения акций Должника, для увеличения доли в Проекте) (далее – Цель 3). Кредиты на указанную Цель 3 предоставляются в размере до 722 394 122,30 (Семьсот двадцать два миллиона триста девяносто четыре тысячи сто двадцать два 30/100) рублей. Под «Проектом» в рамках Договора основного обязательства 2 понимается комплекс мероприятий по строительству 5-ти очередей жилого комплекса «Южный порт», включая подземную парковку, социальную инфраструктуру и multifunctional комплекс, в рамках реализации проекта развития части территории производственной зоны №26 «Южный порт», на земельных участках с адресным ориентиром: г. Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, вл. 10.
Счет предоставления Кредита (ов)	Расчетный счет ДОЛЖНИКА, открытый у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (далее – Счет ДОЛЖНИКА) по письменному заявлению ДОЛЖНИКА
Условия предоставления Кредитов	Кредит (ы) предоставляется (ются) при соблюдении следующих условий: – предоставление ДОЛЖНИКОМ документов, необходимых для получения Кредита, в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – уплата ДОЛЖНИКОМ комиссии за резервирование; – предоставление обеспечения в соответствии с условиями Договора основного обязательства 2, удовлетворяющего требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – исполнение обязательств, предусмотренных пп.2.1-2.11, 2.25, 2.26 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2; – на дату выдачи Кредитов не превышен Лимит; – на дату поступления соответствующего заявления ДОЛЖНИКА не выявлен любой из нижеперечисленных фактов: а) наступление любого из событий, на основании которого (ых) у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ возникает право на досрочное истребование Кредита в соответствии с условиями Договора основного обязательства 2; б) неисполнение ДОЛЖНИКОМ любых обязательств перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по иным договорам, заключенным между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Срок действия Лимита (далее – Срок Лимита)	с даты заключения Договора основного обязательства 2 до «16» декабря 2026г. включительно
Период выборки Кредита (ов) – срок, в течение которого ДОЛЖНИК имеет право на получение Кредита (ов)	С даты заключения Договора основного обязательства 2 до «16» декабря 2026 г. (включительно)
Дата возврата Кредита (ов)	Не позднее дня окончания срока Лимита.
Комиссионное вознаграждение	
Комиссия за резервирование денежных средств	0,47% от суммы Кредита. Комиссия за резервирование денежных средств уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА в дату выдачи соответствующего Кредита в размере, указанном в Договоре основного обязательства 2.
Комиссия за неиспользованный	0,5 (Ноль целых пять десятых)



Лимит (% годовых)	
Комиссия за неиспользованный Лимит уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА за соответствующий период начисления в ближайшую дату уплаты процентов за пользование Кредитом, предусмотренную Договором основного обязательства 2. Под «периодом начисления» понимается календарный месяц. Первый период начисления начинается со дня, следующего за днем образования разницы между суммой Лимита и суммой фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств (Кредитов) (далее – Сумма разницы), и в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается: либо в дату окончания календарного месяца, в котором образовалась Сумма разницы, либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств стала равна сумме Лимита. Оплата Комиссии за неиспользованный Лимит за первый период начисления – не позднее 14.01.2022 г. С «01» января 2022г. до даты надлежащего выполнения ДОЛЖНИКОМ каждого из обязательств, предусмотренных пп. 2.1-2.11, 2.25, 2.26 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2 Комиссия за неиспользованный Лимит не начисляется. С даты, следующей за датой исполнения условий, предусмотренных пп. 2.1-2.11, 2.25, 2.26 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, начисление Комиссии за неиспользованный возобновляется, Комиссия за неиспользованный Лимит уплачивается в ближайшую дату уплаты процентов. Последний период начисления в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается либо в Дату возврата Кредита (включительно), либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств равна сумме Лимита, либо в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, либо в дату окончания Периода выборки Кредита (ов) – срока, в течение которого ДОЛЖНИК приобретает право на получение и использование Кредита (ов). Комиссия за неиспользованный Лимит начисляется на Сумму разницы на конец календарного дня за каждый день наличия такой разницы.	
Комиссия за досрочное погашение Кредита	С даты заключения Договора основного обязательства 2 по 01.06.2023г. – 5 (Пять) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 02.06.2023 по 31.12.2023 – 4 (Четыре) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 01.01.2024 по 31.12.2024 – 3,5 (Три целых пять десятых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 01.01.2025 по 31.12.2025 – 2,75 (Два целых семьдесят пять сотых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 01.01.2026 и далее – 2,0 (Два) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. Размер Комиссии за досрочное погашение Кредита определяется исходя из значений и периодов, приведенных выше, при этом определяется по состоянию на дату досрочного погашения. Комиссия за досрочное погашение Кредита должна быть уплачена в дату досрочного погашения Кредита или его части. Комиссия за досрочное погашение не взимается в случае: - погашения задолженности за счет рефинансирования Кредита за счет кредитных средств ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; - и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи, по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, части заложенных в обеспечение исполнения обязательств по Договору основного обязательства 2 активов: акции ДОЛЖНИКА, права на земельные участки, указанные в Приложении 3 к Договору основного обязательства 2, объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, указанных в Приложении 3 к Договору основного обязательства 2; - и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств ДОЛЖНИКУ в виде возмещаемого НДС и/или за счет страховых возмещений; - и/или - погашения задолженности за счет денежных средств на Залоговом счете ДОЛЖНИКА, открытом в, поступивших со счетов эскроу, открытых по Проекту (под проектом понимается реализация ДОЛЖНИКОМ Проекта застройки территории по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд 1-5 очереди строительства (далее- Проект)); - и/или - повышения фиксированной Базовой процентной ставки более чем на 50 (Пятьдесят) процентов от размера процентной ставки первоначально установленного Договором основного обязательства 2 (только в случае выбора фиксированной процентной ставки); - и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи готовых объектов недвижимости, реализуемых в рамках Проекта. Досрочное погашение процентов – уведомительный порядок без взимания комиссии за досрочное погашение. Сообщение о досрочном погашении должно быть направлено ДОЛЖНИКОМ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не позднее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты предполагаемого досрочного погашения. Сообщение о досрочном погашении должно содержать: – реквизиты Договора основного обязательства 2; – сумму Кредита либо его части, планируемой к досрочному погашению; – планируемую дату досрочного погашения Кредита или его части. В случае если денежных средств, поступивших на Счет ДОЛЖНИКА, недостаточно для погашения Кредита или его части в размере, заявленном ДОЛЖНИКОМ в сообщении о досрочном погашении, Стороны согласовали следующий порядок действий. Стороны признают, что ДОЛЖНИК, при таких обстоятельствах, считается изменившим в одностороннем порядке заявленный размер досрочного погашения Кредита или его части (далее – Измененный размер досрочного погашения Кредита), который в таком случае равен разнице между фактически поступившей на Счет ДОЛЖНИКА денежной суммой и ранее согласованной Сторонами Комиссией за досрочное погашение Кредита. Для целей погашения части Кредита ДОЛЖНИК предоставляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ право самостоятельно осуществить расчет Комиссии за досрочное погашение Кредита, исходя из Измененного размера досрочного погашения Кредита. Досрочное погашение Кредита не осуществляется, если денежных средств на Счете ДОЛЖНИКА недостаточно для погашения Измененного размера досрочного погашения Кредита и Комиссии за досрочное погашение Кредита, рассчитанной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Процентная ставка за пользование Кредитом (ами)	
Процентная ставка за	10,05 (Десять целых пять сотых) – на период с даты заключения Договора основного обязательства 2 до даты неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.8 или п. 2.31 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного



пользование Кредитами (% годовых)	обязательства 2; Установленная Договором основного обязательства 2 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,6 (Ноль целых шесть десятых) процента на период с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее); Установленная Договором основного обязательства 2 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,7 (Ноль целых семь десятых) процента на период с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.31 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.31 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее).
Порядок расчета и уплаты процентов	
Проценты уплачиваются ДОЛЖНИКОМ / списываются ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА: – в последний рабочий день соответствующего процентного периода и в Дату возврата Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Под «процентным периодом» понимается календарный месяц. Первый процентный период начинается со дня, следующего за днем выдачи Кредита, и заканчивается в дату окончания календарного месяца, в котором выдан Кредит. Последний процентный период заканчивается в дату возврата Кредита (включительно), в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Проценты начисляются на остаток ссудной задолженности по Кредиту, установленный на начало дня, в который осуществляется начисление процентов. Указанное начисление процентов производится исходя из фактического количества дней пользования Кредитом и распространяется на период с даты, следующей за датой предоставления Кредита, по дату погашения задолженности по Кредиту в полном объеме включительно. Все суммы, причитающиеся ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по Договору основного обязательства 2 в качестве процентов, рассчитываются по формуле расчета простых процентов за действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно). В случае если дата уплаты процентов за текущий процентный период приходится на нерабочий день, уплата процентов за текущий процентный период переносится на ближайший следующий за ним рабочий день.	
Изменение процентной ставки за пользование Кредитом по соглашению Сторон	Процентная ставка за пользование Кредитом может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки, с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае увеличения процентной ставки в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу. ДОЛЖНИК имеет право обратиться в ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ с вопросом о пересмотре процентной ставки из фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения официального запроса принимает решение на Коллегиальном органе ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возможности пересмотра ставки из фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. В случае принятия Банком России решения по уменьшению Ключевой ставки ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в одностороннем порядке производит уменьшение размера фиксированной процентной ставки, пропорционально уменьшению Ключевой ставки с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением, минимальный уровень процентной ставки – 10,05 (Десять целых пять сотых) % годовых.
Изменение ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ процентной ставки за пользование Кредитом в одностороннем порядке	ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем внесудебном порядке изменить размер процентной ставки на условиях настоящего пункта. Основания для изменения процентной ставки за пользование Кредитом: 1) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2. В сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, применяется на период с первого числа календарного квартала, следующего за кварталом, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено нарушение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА, до последнего числа календарного квартала, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено исполнение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА. 2) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ обязательств (а), предусмотренных (ого) п.2.18 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2; – в сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств, с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором нарушенное условие было выполнено. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п.2.18 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2,



применяется с первого числа месяца, следующего за месяцем в котором было выявлено нарушение.	
Штрафные неустойки (штрафы)	
Штрафная неустойка за каждый день просрочки ДОЛЖНИКОМ любого платежа, предусмотренного Договором основного обязательства 2 (% от суммы не исполненных в срок обязательств)	0,03 (Ноль целых три сотых) процентов от суммы не исполненных в срок обязательств ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ
Штраф за каждый день неисполнения обязательств по предоставлению документов, отражающих финансово-хозяйственное положение ДОЛЖНИКА (в рублях)	5 000,00 (Пять тысяч 00/100) рублей за каждый день просрочки, начиная с 11-го (Одиннадцатого) дня просрочки, но не более 50 000,00 (Пятидесяти тысяч 00/100) рублей. Срок оплаты не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента возникновения оснований для уплаты штрафа.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств, указанных в п.п. 2.16, 2.17 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 2	0,03% (Ноль целых три сотых) процентов от суммы ссудной задолженности по Договору основного обязательства 2 на дату предъявления требования. Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, указанных в п.п. 2.19 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 2	0,03 (Ноль целых три сотых) процента от суммы Лимита по Договору основного обязательства 2 Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Взимание штрафной неустойки и/или штрафа является правом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. Штрафная неустойка и/или штраф подлежат уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования в срок, указанный в таком требовании. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем порядке уменьшить размер штрафной неустойки и/или штрафа и/или предоставить ДОЛЖНИКУ отсрочку уплаты штрафной неустойки, начисляемой ДОЛЖНИКУ за несвоевременное осуществление платежей по Договору основного обязательства 2, и/или штрафа.	
Валюта погашения задолженности	Валютой погашения задолженности ДОЛЖНИКОМ по Договору основного обязательства 2 являются российские рубли (далее – Валюта погашения). Валютой погашения расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 2 являются российские рубли. Если валюта денежной суммы, направленной ДОЛЖНИКОМ в погашение задолженности по Договору основного обязательства 2 (далее – Сумма погашения), отличается от Валюты погашения, то размер Суммы погашения определяется: – по курсу Валюты погашения к курсу валюты Суммы погашения, установленному ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ на дату погашения. Под задолженностью по Договору основного обязательства 2 понимается ссудная задолженность по Кредиту (ам), задолженность по уплате процентов, комиссий, штрафной неустойки, штрафов и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ
Очередность погашения задолженности	Погашение задолженности ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по Договору основного обязательства 2 независимо от назначений платежа, указанных в расчетных документах, производится в следующем порядке: – в первую очередь погашаются расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 2; – во вторую очередь – просроченная комиссия за неиспользованный лимит; – в третью очередь – комиссия за неиспользованный лимит; – в четвертую очередь – просроченные проценты, начисленные за пользование Кредитами; – в пятую очередь – срочные проценты за пользование просроченными Кредитами; – в шестую очередь – срочные проценты за пользование срочными Кредитами; – в седьмую очередь – просроченные Кредиты; – в восьмую очередь – срочные Кредиты; – в девятую очередь – штраф, штрафная неустойка. Указанная очередность может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в одностороннем порядке

Далее по тексту Договор основного обязательства-1 и Договор основного обязательства-2 совместно именуются Договор основного обязательства.

1.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передает в залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ следующее недвижимое имущество: земельный участок общей площадью 5 700 (Пять тысяч семьсот) кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация здания под складские цели и железнодорожного пути, кадастровый номер 77:04:0003005:46, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, з/у 10/61 (далее – Предмет залога).

Право собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «28» декабря 2021г. сделана запись регистрации № 77:04:0003005:46-77/051/2021-2.

Право залога в силу действующего законодательства Российской Федерации также распространяется на здания (сооружения), находящиеся на Предмете залога и принадлежащие на праве собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЮ.

1.3. Оценка Предмета залога определена по соглашению Сторон и составляет 91 227 637,00 (Девяносто один миллион двести двадцать семь тысяч шестьсот тридцать семь 00/100) рублей (НДС не облагается).

Для целей залога применяется дисконт в размере 30 (Тридцать) %.

Залоговая стоимость Предмета залога определена по соглашению Сторон и с учетом дисконта составляет 63 859 345,90 (Шестьдесят три миллиона восемьсот пятьдесят девять тысяч триста сорок пять 90/100) рублей. (НДС не облагается).

1.4. Предмет залога остается во владении и пользовании ЗАЛОГОДАТЕЛЯ. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ несет все риски, связанные с владением и пользованием Предметом залога, в том числе с его охраной, содержанием и возникновением оснований для прекращения прав ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога, а также оснований для принудительного изъятия Предмета залога, в связи с его использованием не в соответствии с целевым назначением и (или) с нарушением действующего законодательства Российской Федерации.

1.5. В соответствии с настоящим Договором, залог обеспечивает следующие требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (далее – требования, обеспеченные залогом):

– своевременное и полное исполнение обязательств ДОЛЖНИКА по Договору основного обязательства, в том числе уплату комиссий,



штрафных неустоек по указанному Договору в объеме задолженности ДОЛЖНИКА на момент удовлетворения требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ;

– возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения и/или неисполнением Договора основного обязательства, в том числе возмещение имущественных потерь ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ;

– возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на Предмет залога, а также иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, прямо или косвенно относящихся к реализации Предмета залога;

– исполнение требования о возврате полученного по Договору основного обязательства, а также всех неисполненных обязательств по Договору основного обязательства, в случае признания Договора основного обязательства недействительным / незаключенным и уплаты процентов на сумму задолженности за период пользования денежными средствами;

– уплату суммы задолженности по Договору основного обязательства в случае признания недействительными действий ДОЛЖНИКА по погашению задолженности или исполнению обязательств по Договору основного обязательства.

За счет Предмета залога обеспечивается возмещение штрафных неустоек по настоящему Договору, издержек ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по содержанию, охране Предмета залога, уплаченных ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ налогов и сборов, убытков, причиненных просрочкой исполнения и/или неисполнением обязательств по настоящему Договору, а также иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по настоящему Договору.

1.6. Независимо от согласия на это ЗАЛОГОДАТЕЛЯ или ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ считается находящимся в залоге у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ:

– земельный (е) участок (и), образованный (е) в результате выдела из Предмета залога, разделения Предмета залога или объединения с Предметом залога, в том числе в результате перераспределения Предмета залога со смежным (и) земельным (и) участком (ами);

– имущество, предоставленное ЗАЛОГОДАТЕЛЮ взамен Предмета залога в случае его изъятия (выкупа) для государственных или муниципальных нужд, реквизиции или национализации по основаниям и в порядке, установленным законодательством Российской Федерации, а также право требовать предоставления имущества взамен Предмета залога по указанным основаниям;

– иное имущество в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Положения настоящего Договора, в том числе, применяются в отношении имущества ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, указанного в настоящем пункте Договора.»

Орган управления акционерного общества, принявший решение об одобрении сделки – Внеочередное общее собрание акционеров (протокол от 02.04.2024 г. № 1/24).

9. Сделка по заключению Договора залога недвижимости (ипотеки) № 0954002/21 от 26.09.2023 г., заключенного с ПАО «МКБ» «26» сентября 2023 года (в котором имеются признаки крупной сделки).

Стороны:

Залогодержатель: ПАО «МКБ»

Залогодатель: Общество

«1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в залог недвижимое имущество, указанное в п. 1.2 настоящего Договора, в обеспечение исполнения своих обязательств (далее – ЗАЛОГОДАТЕЛЬ может именоваться также «ДОЛЖНИК») по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. № 0692/21, с учетом дополнительного соглашения от «30» мая 2022г., дополнительного соглашения от «07» октября 2022г., дополнительного соглашения от «14» февраля 2023г., дополнительного соглашения от «21» марта 2023г., дополнительного соглашения от «17» июля 2023г., дополнительного соглашения от «26» сентября 2023г. (далее – Договор основного обязательства 1), заключенному между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в городе Москве на следующих условиях:

Лимит выдачи(далее – Лимит)	6 450 000 000,00 (Шесть миллиардов сорок пять миллионов 00/100) рублей
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ предоставляет денежные средства (далее – Кредит (ы)) в пределах Лимита в порядке и на условиях, предусмотренных Договором основного обязательства 1.	
В случае снижения (восстановления) Лимита по основаниям, предусмотренным Договором основного обязательства 1, под пределами Лимита понимается денежная сумма, которая может быть предоставлена ДОЛЖНИКУ с учетом снижения (восстановления) Лимита.	
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ по окончании любого календарного дня месяца вправе снизить Лимит до уровня фактической осудной задолженности ДОЛЖНИКА.	
В случае снижения Лимита до уровня фактической осудной задолженности ДОЛЖНИКА Лимит на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором Лимит снижен, устанавливается в размере, предусмотренном Договором основного обязательства 1, за исключением случаев, когда Лимит снижен по основаниям, предусмотренным в п. 4.2 Договора основного обязательства 1.	
Лимит, для целей пункта «Условия предоставления кредитов» не снижается на сумму капитализации процентов.	
Периоды установления Лимита	Сумма (ы) установленного Лимита, в рублях
С даты заключения Договора основного обязательства 1 до даты, предшествующей дате выполнения каждого из обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11, 2.29 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1	0,00 (Ноль 00/100) рублей
С даты выполнения всех обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11, 2.29 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до даты, предшествующей дате выполнения условий, указанных в п.2.12-2.13 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1.	2 000 000 000,00 (Два миллиарда 00/100)
С даты выполнения всех обязательств, предусмотренных условиями п.2.1-2.13, 2.29 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до даты окончания срока действия Лимита	6 450 000 000,00 (Шесть миллиардов сорок пять миллионов 00/100)
Если в соответствии с условиями Договора основного обязательства 1 ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ снизил (восстановил) Лимит (за исключением случаев снижения Лимита в конце календарного дня и его восстановления на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором снижен Лимит) до уровня фактической осудной задолженности ДОЛЖНИКА, то ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ извещение, содержащее сведения о сумме (ах) установленного Лимита в соответствующие периоды	
Цель Кредита (ов)	На цели, предусмотренные Уставом ДОЛЖНИКА (в том числе предоставление займов ООО «ЮП-2» (ИНН 9723103371)), для дальнейшего рефинансирования в проектное финансирование, в рамках ранее понесенных затрат по Проекту
Счет предоставления Кредита (ов)	Расчетный счет ДОЛЖНИКА, открытый у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (далее – Счет ДОЛЖНИКА) по



Условия предоставления Кредитов	письменному заявлению ДОЛЖНИКА Кредит (ы) предоставляется (ются) при соблюдении следующих условий: – предоставление ДОЛЖНИКОМ документов, необходимых для получения Кредита, в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – уплата ДОЛЖНИКОМ комиссии за резервирование; – предоставление обеспечения в соответствии с условиями Договора основного обязательства 1, удовлетворяющего требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – исполнение обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11-2.13, 2.26, 2.29, 2.30 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1 (в соответствии с Периодами установления Лимита); – на дату выдачи Кредитов не превышен Лимит; – на дату поступления соответствующего заявления ДОЛЖНИКА не выявлен любой из нижеперечисленных фактов: а) наступление любого из событий, на основании которого (ых) у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ возникает право на досрочное истребование Кредита в соответствии с условиями Договора основного обязательства 1; б) неисполнение ДОЛЖНИКОМ любых обязательств перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по иным договорам, заключенным между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Срок действия Лимита (далее – Срок Лимита)	С даты заключения Договора основного обязательства 1 до «16» февраля 2028 г. включительно
Период выборки Кредита (ов) – срок, в течение которого ДОЛЖНИК имеет право на получение Кредита (ов)	С даты заключения Договора основного обязательства 1 до «16» декабря 2024г. (включительно)
Дата возврата Кредита (ов)	Не позднее дня окончания срока Лимита
График погашения Кредита (ов)	Единовременно не позднее дня окончания срока Лимита. В течение срока действия Договора основного обязательства 1 погашение производится ДОЛЖНИКОМ в размере 80% (Восьмидесяти) процентов от поступлений, полученных ДОЛЖНИКОМ от реализации площадей Объекта(-ов), введенных в эксплуатацию по Проекту, не заложенных ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ.
Комиссионное вознаграждение	
Комиссия за резервирование денежных средств	0,5% (Ноль целых пять десятых процента) от суммы Кредита. Комиссия за резервирование денежных средств уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА в дату выдачи соответствующего Кредита в размере, указанном в Договоре основного обязательства 1
Комиссия за неиспользованный Лимит (% годовых)	0,5 (Ноль целых пять десятых)
Комиссия за неиспользованный Лимит уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА за соответствующий период начисления в ближайшую дату уплаты процентов за пользование Кредитом, предусмотренную Договором основного обязательства 1. Под «периодом начисления» понимается календарный месяц. Комиссия за неиспользованный Лимит начисляется с даты надлежащего выполнения каждого из обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1. Первый период начисления начинается со дня образования разницы между суммой Лимита и суммой фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств (Кредитов) (далее – Сумма разницы), и в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается: либо в дату окончания календарного месяца, в котором образовалась Сумма разницы, либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств стала равна сумме Лимита. Последний период начисления в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается либо в Дату возврата Кредита (включительно), либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств равна сумме Лимита, либо в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, либо в дату окончания Периода выборки Кредита (ов) – срока, в течение которого ДОЛЖНИК приобретает право на получение и использование Кредита (ов). Комиссия за неиспользованный Лимит начисляется на Сумму разницы на конец календарного дня за каждый день наличия такой разницы в соответствующем Периоде установления Лимита.	
Комиссия за досрочное погашение Кредита	С даты заключения Договора основного обязательства 1 по 01.06.2023г. – 5 (Пять) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 02.06.2023 по 31.12.2023 – 4 (Четыре) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2024 по 31.12.2024 – 3,5 (Три целых пять десятых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2025 по 31.12.2025 – 2,75 (Два целых семьдесят пять сотых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2026 по 31.12.2026 – 2,0 (Два) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2027 по 31.12.2027 – 1,65 (Одна целая шестьдесят пять сотых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2028 и далее – 0,5 (Ноль целых пять десятых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. Для целей настоящего пункта сумма капитализированных процентов входит в сумму основной задолженности по Кредиту. Комиссия за досрочное погашение Кредита должна быть уплачена в дату досрочного погашения Кредита или его части. Размер Комиссии за досрочное погашение Кредита определяется исходя из значений и периодов, приведенных выше, при этом определяется по состоянию на дату досрочного погашения. Комиссия за досрочное погашение Кредита должна быть уплачена в дату досрочного погашения Кредита или его части. Комиссия за досрочное погашение не взимается в случае: - погашения задолженности за счет рефинансирования Кредита за счет кредитных средств ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; и/или



	- погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи, по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, части заложенных в обеспечение исполнения обязательств по Договору основного обязательства 1 активов: акции ДОЛЖНИКА, права на земельные участки, указанные в Приложении 3 к Договору основного обязательства 1, объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, указанных в Приложении 3 к Договору основного обязательства 1; и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств ДОЛЖНИКА в виде возмещаемого НДС и/или за счет страховых возмещений; и/или - погашения задолженности за счет денежных средств на Залоговом счете ДОЛЖНИКА, открытом в, поступивших со счетов эскроу, открытых по Проекту (под проектом понимается реализация ДОЛЖНИКОМ Проекта застройки территории по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд 1-5 очереди строительства (далее- Проект)); и/или - повышения фиксированной Базовой процентной ставки более чем на 50 (Пятьдесят) процентов от размера процентной ставки первоначально установленного Договором основного обязательства 1 (только в случае выбора фиксированной процентной ставки); и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи готовых объектов недвижимости, реализуемых в рамках Проекта. Досрочное погашение процентов - уведомительный порядок без взимания комиссии за досрочное погашение. Сообщение о досрочном погашении должно быть направлено ДОЛЖНИКОМ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не позднее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты предполагаемого досрочного погашения. Сообщение о досрочном погашении должно содержать: - реквизиты Договора основного обязательства 1; - сумму Кредита либо его части, планируемой к досрочному погашению; - планируемую дату досрочного погашения Кредита или его части. После получения сообщения о досрочном погашении ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ сообщение с информацией о размере Комиссии за досрочное погашение Кредита, которая определяется ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ самостоятельно. Размер Комиссии за досрочное погашение Кредита считается согласованным Сторонами, если (любое из перечисленных условий): - ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ получено от ДОЛЖНИКА сообщение, содержащее информацию о его согласии с размером Комиссии за досрочное погашение Кредита, предложенной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ; - на Счет ДОЛЖНИКА поступила сумма денежных средств для досрочного погашения Кредита полностью или его части, соответствующая сумме, заявленной ДОЛЖНИКОМ в сообщении о досрочном погашении, и такое погашение было осуществлено после получения ДОЛЖНИКОМ сообщения с информацией о размере Комиссии за досрочное погашение Кредита, предложенной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, при этом суммы, направленной ДОЛЖНИКОМ в счет досрочного погашения, достаточно в том числе для уплаты Комиссии за досрочное погашение Кредита. В случае если денежных средств, поступивших на Счет ДОЛЖНИКА, недостаточно для погашения Кредита или его части в размере, заявленном ДОЛЖНИКОМ в сообщении о досрочном погашении, Стороны согласовали следующий порядок действий. Стороны признают, что ДОЛЖНИК, при таких обстоятельствах, считается изменившим в одностороннем порядке заявленный размер досрочного погашения Кредита или его части (далее – Измененный размер досрочного погашения Кредита), который в таком случае равен разнице между фактически поступившей на Счет ДОЛЖНИКА денежной суммой и ранее согласованной Сторонами Комиссией за досрочное погашение Кредита. Для целей погашения части Кредита ДОЛЖНИК предоставляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ право самостоятельно осуществить расчет Комиссии за досрочное погашение Кредита, исходя из Измененного размера досрочного погашения Кредита. Досрочное погашение Кредита не осуществляется, если денежных средств на Счете ДОЛЖНИКА недостаточно для погашения Измененного размера досрочного погашения Кредита и Комиссии за досрочное погашение Кредита, рассчитанной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Процентная ставка за пользование Кредитом (амп)	
Процентная ставка за пользование Кредитами (% годовых)	10,05 (Десять целых пять сотых) – на период с даты заключения Договора основного обязательства 1 до даты неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.8 или п. 2.36 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1; Установленная Договором основного обязательства 1 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,6 (Ноль целых шесть десятых) процента на период с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее); Установленная Договором основного обязательства 1 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,7 (Ноль целых семь десятых) процента на период с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.36 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.36 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее);
Порядок расчета и уплаты процентов	
Проценты уплачиваются ДОЛЖНИКОМ / списываются ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета	



ДОЛЖНИКА согласно следующему порядку:

1) часть процентов в размере 2/5 Ключевой ставки уплачивается в дату выдачи каждого Кредита за первый процентный период, далее - ежемесячно в последний рабочий день соответствующего процентного периода. Под «процентным периодом» понимается календарный месяц.

2) оставшаяся часть процентов за соответствующий период начисления процентов капитализируется. Под «капитализацией» процентов понимается присоединение начисленных процентов к сумме фактической ссудной задолженности по Кредиту (-ам) на дату капитализации процентов. Капитализация осуществляется в дату, следующую за датой истечения соответствующего процентного периода (ежемесячно).

Проценты начисляются ежедневно на остаток ссудной задолженности по Кредиту (-ам), установленный на начало календарного дня, в котором осуществляется начисление процентов

Расчет процентов ежемесячный.

3) в Дату возврата Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту.

Последний процентный период заканчивается в дату возврата Кредита (включительно), в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту.

Проценты начисляются на остаток ссудной задолженности по Кредиту, установленный на начало дня, в который осуществляется начисление процентов. Указанное начисление процентов производится исходя из фактического количества дней пользования Кредитом и распространяется на период с даты, следующей за датой предоставления Кредита, по дату погашения задолженности по Кредиту в полном объеме включительно.

Все суммы, причитающиеся ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по Договору основного обязательства 1 в качестве процентов, рассчитываются по формуле расчета простых процентов за действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).

В случае если дата уплаты процентов за текущий процентный период приходится на нерабочий день, уплата процентов за текущий процентный период переносится на ближайший следующий за ним рабочий день.

В случае если в течение процентного периода, за который ДОЛЖНИКОМ осуществлена уплата процентов, ДОЛЖНИКОМ произведено полное либо частичное погашение Кредита, Стороны договорились о нижеследующем:

– если осуществлено частичное досрочное погашение Кредита, то следующий платеж по уплате процентов уменьшается на сумму разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, начисленными на фактический остаток ссудной задолженности по Кредиту в указанный процентный период;

– если осуществлено полное досрочное погашение Кредита, то сумма разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, начисленными на фактический остаток ссудной задолженности по Кредиту в указанный процентный период, возвращается на Счет ДОЛЖНИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты погашения Кредита в полном объеме при условии отсутствия иной задолженности по Договору основного обязательства 1. При наличии иной задолженности по Договору основного обязательства 1 разница засчитывается в счет такой задолженности. В случае образования остатка после погашения указанной задолженности и при отсутствии иной задолженности по Договору основного обязательства 1 остаток возвращается на Счет ДОЛЖНИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты образования остатка.

В случае изменения (пересмотра) ставки ключевой ставки Банка России в течение процентного периода, за который ДОЛЖНИКОМ осуществлена уплата процентов, сумма процентов подлежит пересчету и уплате в следующем порядке:

– если изменение суммы процентов осуществляется в сторону увеличения, то сумма разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, подлежащими уплате в указанный процентный период, с учетом их изменения, уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА в ближайшую дату уплаты процентов;

– если изменение суммы процентов осуществляется в сторону уменьшения, то следующий платеж по уплате процентов уменьшается на сумму разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, подлежащими уплате в указанный процентный период, с учетом их изменения.

Изменение процентной ставки за пользование Кредитом по соглашению Сторон

Процентная ставка за пользование Кредитом может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае увеличения процентной ставки в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу.

ДОЛЖНИК имеет право обратиться к ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ с вопросом о пересмотре процентной ставки из фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения официального запроса принимает решение на Коллегиальном органе ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возможности пересмотра ставки из фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России.

В случае принятия Банком России решения по уменьшению Ключевой ставки ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в одностороннем порядке производит уменьшение размера фиксированной процентной ставки, пропорционально уменьшению Ключевой ставки с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением, минимальный уровень процентной ставки - 10,05 (Десять целых пять сотых) % годовых.

Изменение процентной ставки за пользование Кредитом в одностороннем порядке ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем внесудебном порядке изменить размер процентной ставки на условиях настоящего пункта.

Основания для изменения процентной ставки за пользование Кредитом:

1) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1.

В сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств.

Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение).

Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, применяется на период с первого числа календарного квартала, следующего за кварталом, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено нарушение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА, до последнего числа календарного квартала, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено исполнение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА.



2) на 1 процентный пункт в сторону увеличения в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ обязательств (а), предусмотренных (ого) п.2.20 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1; – в сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки применяется с даты, указанной в уведомлении. Повышенная ставка за невыполнение настоящего условия снижается на 1 пункт с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором условия настоящего пункта были выполнены. 3) на 1 процентный пункт в сторону увеличения в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.2.27, п.2.28 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1; – в сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств, с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором нарушенное условие было выполнено. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п.2.27, 2.28 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, применяется с первого числа месяца, следующего за месяцем направления такого уведомления (извещения), в котором было выявлено нарушение.	
Штрафные неустойки (штрафы)	
Штрафная неустойка за каждый день просрочки ДОЛЖНИКОМ любого платежа, предусмотренного Договором основного обязательства 1 (% от суммы не исполненных в срок обязательств)	0,03 (Ноль целых три сотых) процентов от суммы не исполненных в срок обязательств ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ
Штраф за каждый день неисполнения обязательств по предоставлению документов, отражающих финансово-хозяйственное положение ДОЛЖНИКА (в рублях)	5 000,00 (Пять тысяч 00/100) рублей за каждый день просрочки, начиная с 11-го (Одиннадцатого) дня просрочки, но не более 50 000,00 (Пятидесяти тысяч 00/100) рублей. Срок оплаты не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента возникновения оснований для уплаты штрафа.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств, указанных в п.п. 2.18, 2.19 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 1	0,03% (Ноль целых три сотых) процентов от суммы осудной задолженности по Договору основного обязательства 1 на дату предъявления требования.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, указанных в п.п. 2.21 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 1	0,2 (Ноль целых два десятых) процента от суммы Лимита по Договору основного обязательства 1
Взимание штрафной неустойки и/или штрафа является правом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. Штрафная неустойка и/или штраф подлежат уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования в срок, указанный в таком требовании.	
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем порядке уменьшить размер штрафной неустойки и/или штрафа и/или предоставить ДОЛЖНИКУ отсрочку уплаты штрафной неустойки, начисляемой ДОЛЖНИКУ за несвоевременное осуществление платежей по Договору основного обязательства 1, и/или штрафа.	
Валюта погашения задолженности	Валютой погашения задолженности ДОЛЖНИКОМ по Договору основного обязательства 1 являются российские рубли (далее – Валюта погашения).
Валютой погашения расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 1 являются российские рубли.	
Если валюта денежной суммы, направленной ДОЛЖНИКОМ в погашение задолженности по Договору основного обязательства 1 (далее – Сумма погашения), отличается от Валюты погашения, то размер Суммы погашения определяется:	
– по курсу Валюты погашения к курсу валюты Суммы погашения, установленному ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ на дату погашения.	
Под задолженностью по Договору основного обязательства 1 понимается осудная задолженность по Кредиту (ам), задолженность по уплате процентов, комиссий, штрафной неустойки, штрафов и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ	
Очередность погашения задолженности	Погашение задолженности ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по Договору основного обязательства 1 независимо от назначений платежа, указанных в расчетных документах, производится в следующем порядке:
– в первую очередь погашаются расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 1;	
– во вторую очередь – просроченная комиссия за неиспользованный лимит;	
– в третью очередь – комиссия за неиспользованный лимит;	
– в четвертую очередь – просроченные проценты, начисленные за пользование Кредитами;	
– в пятую очередь – срочные проценты за пользование просроченными Кредитами;	
– в шестую очередь – срочные проценты за пользование срочными Кредитами;	
– в седьмую очередь – просроченные Кредиты;	
– в восьмую очередь – срочные Кредиты;	
– в девятую очередь – штраф, штрафная неустойка.	
Указанная очередность может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в одностороннем порядке	
И по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. № 0954/21 в редакции дополнительного соглашения от «28» января 2022г., в редакции дополнительного соглашения от «30» мая 2022г., в редакции дополнительного соглашения от «07» октября 2022г., дополнительного соглашения от «14» февраля 2023г., дополнительного соглашения от «26» сентября 2023г. (далее – Договор основного обязательства 2), заключенному между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в городе Москве на следующих условиях:	
Лимит выдачи (далее – Лимит)	2 550 000 000,00 (Два миллиарда пятьсот пятьдесят миллионов 00/100) рублей
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ предоставляет денежные средства (далее – Кредит [ы]) в пределах Лимита в порядке и на условиях, предусмотренных Договором основного обязательства 2.	



В случае снижения (восстановления) Лимита по основаниям, предусмотренным Договором основного обязательства 2, под пределами Лимита понимается денежная сумма, которая может быть предоставлена ДОЛЖНИКУ с учетом снижения (восстановления) Лимита. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ по окончании любого календарного дня месяца вправе снизить Лимит до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА. В случае снижения Лимита до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА Лимит на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором Лимит снижен, устанавливается в размере, предусмотренном Договором основного обязательства 2, за исключением случаев, когда Лимит снижен по основаниям, предусмотренным в п. 4.2 Договора основного обязательства 2.	
Периоды установления Лимита	Сумма (ы) установленного Лимита, в рублях
«16» декабря 2021 г. - «16» декабря 2026 г.	2 550 000 000,00 (Два миллиарда пятьсот пятьдесят миллионов 00/100) рублей
Если в соответствии с условиями Договора основного обязательства 2 ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ снизил (восстановил) Лимит (за исключением случаев снижения Лимита в конце календарного дня и его восстановления на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором снижен Лимит) до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА, то ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ извещение, содержащее сведения о сумме (ах) установленного Лимита в соответствующие периоды	
Цель Кредита (ов)	Цель 1: - Полное досрочное погашение кредитного договора № 378-КЛВ/17 ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» в банке МИнБанк (ПАО) с целью снятия обременения МИнБанк (ПАО) с земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017, участвующего в реализации Проекта. - Досрочное погашение части кредитного договора № 377-КЛВ-17 ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406 в банке МИнБанк (ПАО) (в том числе путем предоставления займа АО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406), и/или оплата по договору купли-продажи (земельного участка кадастровый № 77:04:0003005:12), и/или погашение части кредита ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406 в ПАО «Московский Кредитный Банк», (с целью снятия обременения МИнБанк (ПАО) с земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017, участвующего в реализации Проекта и расторжения договора поручительства ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» по кредитному договору ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406) Кредиты на указанную Цель 1 предоставляются в размере до 1 025 000 000,00 (Один миллиард двадцать пять миллионов 00/100) рублей. Цель 2: Финансирование предпроектных затрат (до получения разрешения на строительство (далее – РНС)) по Проекту, в рамках утвержденной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ и ДОЛЖНИКОМ модели (в том числе на оплату аренды ЗУ, изменение ВРИ, и прочие расходы до получения РНС). Кредиты на указанную Цель 2 предоставляются в размере до 802 605 877,70 (Восемьсот два миллиона шестьсот пять тысяч восемьсот семьдесят семь 70/100) рублей. Цель 3: - Рефинансирование ранее понесенных затрат (в том числе погашение займа, полученного на цели приобретения движимого/недвижимого имущества ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, и/или приобретение 100% долей ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869), либо приобретение движимого/недвижимого имущества ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869 и/или приобретение 100% долей ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869 (с целью приобретения движимого/недвижимого имущества компаний, которым принадлежат права на земельный(-е) участок(-ки), участвующие в Проекте); - Рефинансирование ранее понесенных затрат (в том числе погашение займа, либо погашение кредитов банка, привлеченных для целей приобретения акций (Обыкновенные акции именные в количестве 3 022 913 шт., привилегированные именные акции типа А в количестве 465 083 шт.) ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН 7723302535 у ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, Андронов Ю.И., Кабанов А.С., Комиссаров Л.А., Пестрецов С.М., Сушинский П.И. и увеличения доли владения в Проекте), либо на приобретение акций (Обыкновенные акции именные в количестве 3 022 913 шт., привилегированные именные акции типа А в количестве 465 083 шт.) ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН 7723302535 у ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, Андронов Ю.И., Кабанов А.С., Комиссаров Л.А., Пестрецов С.М., Сушинский П.И., и/или по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, на приобретение акций (Обыкновенные акции именные, привилегированные именные акции типа А) ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН 7723302535 у третьих лиц (с целью приобретения акций Должника, для увеличения доли в Проекте) (далее – Цель 3). Кредиты на указанную Цель 3 предоставляются в размере до 722 394 122,30 (Семьсот двадцать два миллиона триста девяносто четыре тысячи сто двадцать два 30/100) рублей. Под «Проектом» в рамках Договора основного обязательства 2 понимается комплекс мероприятий по строительству 5-ти очередей жилого комплекса «Южный порт», включая подземную парковку, социальную инфраструктуру и многофункциональный комплекс, в рамках реализации проекта развития части территории производственной зоны №26 «Южный порт», на земельных участках с адресным ориентиром: г. Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, вл. 10.
Счет предоставления Кредита (ов)	Расчетный счет ДОЛЖНИКА, открытый у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (далее – Счет ДОЛЖНИКА) по письменному заявлению ДОЛЖНИКА
Условия предоставления Кредитов	Кредит (ы) предоставляется (ются) при соблюдении следующих условий: – предоставление ДОЛЖНИКОМ документов, необходимых для получения Кредита, в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – уплата ДОЛЖНИКОМ комиссии за резервирование; – предоставление обеспечения в соответствии с условиями Договора основного обязательства 2, удовлетворяющего требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – исполнение обязательств, предусмотренных пп.2.1-2.11, 2.25, 2.26 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2; – на дату выдачи Кредитов не превышен Лимит; – на дату поступления соответствующего заявления ДОЛЖНИКА не выявлен любой из



	нижеперечисленных фактов: а) наступление любого из событий, на основании которого (ых) у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ возникает право на досрочное истребование Кредита в соответствии с условиями Договора основного обязательства 2; б) неисполнение ДОЛЖНИКОМ любых обязательств перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по иным договорам, заключенным между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Срок действия Лимита (далее – Срок Лимита)	с даты заключения Договора основного обязательства 2 до «16» декабря 2026г. включительно
Период выборки Кредита (ов) – срок, в течение которого ДОЛЖНИК имеет право на получение Кредита (ов)	С даты заключения Договора основного обязательства 2 до «16» декабря 2026 г. (включительно)
Дата возврата Кредита (ов)	Не позднее дня окончания срока Лимита.
Комиссионное вознаграждение	
Комиссия за резервирование денежных средств	0,47% от суммы Кредита. Комиссия за резервирование денежных средств уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА в дату выдачи соответствующего Кредита в размере, указанном в Договоре основного обязательства 2.
Комиссия за неиспользованный Лимит (% годовых)	0,5 (Ноль целых пять десятых)
Комиссия за неиспользованный Лимит уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА за соответствующий период начисления в ближайшую дату уплаты процентов за пользование Кредитом, предусмотренную Договором основного обязательства 2. Под «периодом начисления» понимается календарный месяц. Первый период начисления начинается со дня, следующего за днем образования разницы между суммой Лимита и суммой фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств (Кредитов) (далее – Сумма разницы), и в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается: либо в дату окончания календарного месяца, в котором образовалась Сумма разницы, либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств стала равна сумме Лимита. Оплата Комиссии за неиспользованный Лимит за первый период начисления – не позднее 14.01.2022 г. С «01» января 2022г. до даты надлежащего выполнения ДОЛЖНИКОМ каждого из обязательств, предусмотренных пп. 2.1-2.11, 2.25, 2.26 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2 Комиссия за неиспользованный Лимит не начисляется. С даты, следующей за датой исполнения условий, предусмотренных пп. 2.1-2.11, 2.25, 2.26 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, начисление Комиссии за неиспользованный возобновляется, Комиссия за неиспользованный Лимит уплачивается в ближайшую дату уплаты процентов. Последний период начисления в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается либо в Дату возврата Кредита (включительно), либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств равна сумме Лимита, либо в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, либо в дату окончания Периода выборки Кредита (ов) – срока, в течение которого ДОЛЖНИК приобретает право на получение и использование Кредита (ов). Комиссия за неиспользованный Лимит начисляется на Сумму разницы на конец календарного дня за каждый день наличия такой разницы.	
Комиссия за досрочное погашение Кредита	С даты заключения Договора основного обязательства 2 по 01.06.2023г. - 5 (Пять) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 02.06.2023 по 31.12.2023 – 4 (Четыре) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 01.01.2024 по 31.12.2024 – 3,5 (Три целых пять десятых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 01.01.2025 по 31.12.2025 – 2,75 (Два целых семьдесят пять сотых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 01.01.2026 и далее – 2,0 (Два) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. Размер Комиссии за досрочное погашение Кредита определяется исходя из значений и периодов, приведенных выше, при этом определяется по состоянию на дату досрочного погашения. Комиссия за досрочное погашение Кредита должна быть уплачена в дату досрочного погашения Кредита или его части. Комиссия за досрочное погашение не взимается в случае: - погашения задолженности за счет рефинансирования Кредита за счет кредитных средств ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; - и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи, по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, части заложенных в обеспечение исполнения обязательств по Договору основного обязательства 2 активов: акции ДОЛЖНИКА, права на земельные участки, указанные в Приложении 3 к Договору основного обязательства 2, объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, указанных в Приложении 3 к Договору основного обязательства 2; - и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств ДОЛЖНИКУ в виде возмещаемого НДС и/или за счет страховых возмещений; - и/или - погашения задолженности за счет денежных средств на Залоговом счете ДОЛЖНИКА, открытом в, поступивших со счетов эскроу, открытых по Проекту (под проектом понимается реализация ДОЛЖНИКОМ Проекта застройки территории по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд 1-5 очереди строительства (далее- Проект)); - и/или - повышения фиксированной Базовой процентной ставки более чем на 50 (Пятьдесят) процентов от размера процентной ставки первоначально установленного Договором основного обязательства 2 (только в случае выбора фиксированной процентной ставки); - и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи готовых объектов недвижимости, реализуемых в рамках Проекта. Досрочное погашение процентов - уведомительный порядок без взимания комиссии за досрочное погашение. Сообщение о досрочном погашении должно быть направлено ДОЛЖНИКОМ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не позднее чем за



		5 (Пять) рабочих дней до даты предполагаемого досрочного погашения. Сообщение о досрочном погашении должно содержать: – реквизиты Договора основного обязательства 2; – сумму Кредита либо его части, планируемой к досрочному погашению; – планируемую дату досрочного погашения Кредита или его части. В случае если денежных средств, поступивших на Счет ДОЛЖНИКА, недостаточно для погашения Кредита или его части в размере, заявленном ДОЛЖНИКОМ в сообщении о досрочном погашении, Стороны согласовали следующий порядок действий. Стороны признают, что ДОЛЖНИК, при таких обстоятельствах, считается изменившим в одностороннем порядке заявленный размер досрочного погашения Кредита или его части (далее – Измененный размер досрочного погашения Кредита), который в таком случае равен разнице между фактически поступившей на Счет ДОЛЖНИКА денежной суммой и ранее согласованной Сторонами Комиссией за досрочное погашение Кредита. Для целей погашения части Кредита ДОЛЖНИК предоставляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ право самостоятельно осуществить расчет Комиссии за досрочное погашение Кредита, исходя из Измененного размера досрочного погашения Кредита. Досрочное погашение Кредита не осуществляется, если денежных средств на Счете ДОЛЖНИКА недостаточно для погашения Измененного размера досрочного погашения Кредита и Комиссии за досрочное погашение Кредита, рассчитанной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
		Процентная ставка за пользование Кредитом (ами)
Процентная ставка за пользование Кредитами (% годовых)		10,05 (Десять целых пять сотых) – на период с даты заключения Договора основного обязательства 2 до даты неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.8 или п. 2.31 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2; Установленная Договором основного обязательства 2 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,6 (Ноль целых шесть десятых) процента на период с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее); Установленная Договором основного обязательства 2 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,7 (Ноль целых семь десятых) процента на период с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.31 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.31 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее).
		Порядок расчета и уплаты процентов
		Проценты уплачиваются ДОЛЖНИКОМ / списываются ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА: – в последний рабочий день соответствующего процентного периода и в Дату возврата Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Под «процентным периодом» понимается календарный месяц. Первый процентный период начинается со дня, следующего за днем выдачи Кредита, и заканчивается в дату окончания календарного месяца, в котором выдан Кредит. Последний процентный период заканчивается в дату возврата Кредита (включительно), в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Проценты начисляются на остаток ссудной задолженности по Кредиту, установленный на начало дня, в который осуществляется начисление процентов. Указанное начисление процентов производится исходя из фактического количества дней пользования Кредитом и распространяется на период с даты, следующей за датой предоставления Кредита, по дате погашения задолженности по Кредиту в полном объеме включительно. Все суммы, причитающиеся ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по Договору основного обязательства 2 в качестве процентов, рассчитываются по формуле расчета простых процентов за действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно). В случае если дата уплаты процентов за текущий процентный период приходится на нерабочий день, уплата процентов за текущий процентный период переносится на ближайший следующий за ним рабочий день.
Изменение процентной ставки за пользование Кредитом по соглашению Сторон		Процентная ставка за пользование Кредитом может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки, с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае увеличения процентной ставки в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу. ДОЛЖНИК имеет право обратиться в ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ с вопросом о пересмотре процентной ставки из фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения официального запроса принимает решение на Коллегиальном органе ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возможности пересмотра ставки из фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. В случае принятия Банком России решения по уменьшению Ключевой ставки ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в одностороннем порядке производит уменьшение размера фиксированной процентной ставки, пропорционально уменьшению Ключевой ставки с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением, минимальный уровень процентной ставки - 10,05 (Десять целых пять сотых) % годовых.
Изменение		ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем внесудебном порядке изменить размер процентной ставки на условиях



ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ процентной ставки за пользование Кредитом в одностороннем порядке	настоящего пункта. Основания для изменения процентной ставки за пользование Кредитом: 1) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2. В сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, применяется на период с первого числа календарного квартала, следующего за кварталом, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено нарушение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА, до последнего числа календарного квартала, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено исполнение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА. 2) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ обязательств (а), предусмотренных (ого) п.2.18 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2; – в сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств, с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором нарушенное условие было выполнено. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п.2.18 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, применяется с первого числа месяца, следующего за месяцем в котором было выявлено нарушение.
Штрафные неустойки (штрафы)	
Штрафная неустойка за каждый день просрочки ДОЛЖНИКОМ любого платежа, предусмотренного Договором основного обязательства 2 (% от суммы не исполненных в срок обязательств)	0,03 (Ноль целых три сотых) процентов от суммы не исполненных в срок обязательств ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ
Штраф за каждый день неисполнения обязательств по предоставлению документов, отражающих финансово-хозяйственное положение ДОЛЖНИКА (в рублях)	5 000,00 (Пять тысяч 00/100) рублей за каждый день просрочки, начиная с 11-го (Одиннадцатого) дня просрочки, но не более 50 000,00 (Пятидесяти тысяч 00/100) рублей. Срок оплаты не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента возникновения оснований для уплаты штрафа.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств, указанных в п.п. 2.16, 2.17 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 2	0,03% (Ноль целых три сотых) процентов от суммы ссудной задолженности по Договору основного обязательства 2 на дату предъявления требования. Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, указанных в п.п. 2.19 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 2	0,03 (Ноль целых три сотых) процента от суммы Лимита по Договору основного обязательства 2 Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Взимание штрафной неустойки и/или штрафа является правом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. Штрафная неустойка и/или штраф подлежат уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования в срок, указанный в таком требовании. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем порядке уменьшить размер штрафной неустойки и/или штрафа и/или предоставить ДОЛЖНИКУ отсрочку уплаты штрафной неустойки, начисляемой ДОЛЖНИКУ за несвоевременное осуществление платежей по Договору основного обязательства 2, и/или штрафа.	
Валюта погашения задолженности	Валютой погашения задолженности ДОЛЖНИКОМ по Договору основного обязательства 2 являются российские рубли (далее – Валюта погашения). Валютой погашения расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 2 являются российские рубли. Если валюта денежной суммы, направленной ДОЛЖНИКОМ в погашение задолженности по Договору основного обязательства 2 (далее – Сумма погашения), отличается от Валюты погашения, то размер Суммы погашения определяется: – по курсу Валюты погашения к курсу валюты Суммы погашения, установленному ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ на дату погашения. Под задолженностью по Договору основного обязательства 2 понимается ссудная задолженность по Кредиту (ам), задолженность по уплате процентов, комиссий, штрафной неустойки, штрафов и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ
Очередность задолженности погашения	Погашение задолженности ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по Договору основного обязательства 2 независимо от назначений платежа, указанных в расчетных документах, производится в следующем порядке: – в первую очередь погашаются расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 2; – во вторую очередь – просроченная комиссия за неиспользованный лимит; – в третью очередь – комиссия за неиспользованный лимит; – в четвертую очередь – просроченные проценты, начисленные за пользование Кредитами; – в пятую очередь – срочные проценты за пользование просроченными Кредитами; – в шестую очередь – срочные проценты за пользование срочными Кредитами; – в седьмую очередь – просроченные Кредиты; – в восьмую очередь – срочные Кредиты; – в девятую очередь – штраф, штрафная неустойка.



Указанная очередность может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в одностороннем порядке

Далее по тексту Договора основного обязательства-1 и Договора основного обязательства-2 совместно именуются Договор основного обязательства.

1.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передает в залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ право аренды земельного участка общей площадью 666 (Шестьсот шестьдесят шесть) +/- 9 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады (6.9), кадастровый номер 77:04:0003005:1005, расположенного по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, стр.60 (далее – Земельный участок и Предмет залога соответственно).

Право залога в силу действующего законодательства Российской Федерации также распространяется на здания (сооружения), находящиеся на Земельном участке и принадлежащие на праве собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЮ.

Предмет залога принадлежит ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на основании Договора аренды земельного участка для целей эксплуатации объектов капитального строительства № М-04-036119 от 18 июля 2011 года, заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «КСК Лтд» и Департаментом земельных ресурсов города Москвы, с учетом Дополнительного соглашения от 12 апреля 2022 года, заключенного между ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и Департаментом городского имущества города Москвы (далее – Договор аренды). Договор аренды заключен на срок до 29 декабря 2059 года. Право аренды Земельного участка по Договору аренды в пользу ЗАЛОГОДАТЕЛЯ зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 22 апреля 2022 года за номером государственной регистрации 77:04:0003005:1005-77/051/2022-2.

1.3. Оценка Предмета залога определена по соглашению Сторон и составляет 5 551 255,00 (Пять миллионов пятьсот пятьдесят одна тысяча двести пятьдесят пять 00/100) рублей (без учета НДС).

Для целей залога применяется дисконт в размере 30 (Тридцать) процентов.

Залоговая стоимость Предмета залога составляет 3 885 878,50 (Три миллиона восемьсот восемьдесят пять тысяч восемьсот семьдесят восемь 50/100) рублей (без учета НДС).

1.4. Земельный участок остается во владении и пользовании ЗАЛОГОДАТЕЛЯ. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ несет все риски, связанные с временным владением и пользованием Земельным участком, в том числе с его охраной, содержанием и возникновением оснований для прекращения прав ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога и (или) Земельный участок, а также оснований для принудительного изъятия Земельного участка, в связи с его использованием не в соответствии с целевым назначением и (или) с нарушением действующего законодательства Российской Федерации.

1.5. В соответствии с настоящим Договором залог обеспечивает следующие требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (далее – требования, обеспеченные залогом):

- своевременное и полное исполнение обязательств ДОЛЖНИКА по Договору основного обязательства, в том числе уплату комиссий, штрафных неустоек по указанному Договору в объеме задолженности ДОЛЖНИКА на момент удовлетворения требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ;
 - возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения и / или неисполнением Договора основного обязательства, в том числе возмещение имущественных потерь ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ;
 - возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на Предмет залога, а также иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, прямо или косвенно относящихся к реализации Предмета залога;
 - исполнение требования о возврате полученного по Договору основного обязательства, а также всех неисполненных обязательств по Договору основного обязательства, в случае признания Договора основного обязательства недействительным / незаключенным и уплату процентов на сумму задолженности за период пользования денежными средствами;
 - уплату суммы задолженности по Договору основного обязательства, в случае признания недействительными действий ДОЛЖНИКА по погашению задолженности или исполнению обязательств по Договору основного обязательства.
- За счет Предмета залога обеспечивается возмещение штрафных неустоек по настоящему Договору, издержек ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по содержанию, охране Земельного участка, уплаченных ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ налогов и сборов, убытков, причиненных просрочкой исполнения и / или неисполнением обязательств по настоящему Договору, а также иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по настоящему Договору.

Орган управления акционерного общества, принявший решение об одобрении сделки – Внеочередное общее собрание акционеров (протокол от 02.04.2024 г. № 1/24).

8. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имелась заинтересованность.

1. Сделка, в совершении которой имеются признаки заинтересованности, а именно Договор займа №ЮРП-ЮП2-П/2023 от 31.03.2023 г. Не является крупной сделкой. Является сделкой с заинтересованностью.

стороны: ПАО «ЮРП» (Заимодавец) и ООО «ЮП-2» (Заемщик).

предмет: Заимодавец предоставляет Заемщику займ,

сумма займа 250 000 000, 00 (двести пятьдесят миллионов) рублей.

Сумма займа должна быть использована Заемщиком на предоставление займов:

- ООО «ЮП» (ИНН 9704020867) в размере 125 000 000,00 (сто двадцать пять миллионов) рублей на срок по 15.02.2028 г.;

- ООО «ИК Аeon» (ИНН 7704661909) в размере 125 000 000,00 (сто двадцать пять миллионов) рублей на срок: по 15.02.2028 г.

За пользование займом Заемщик уплачивает Заимодавцу проценты за пользование займом в размере 10,06% годовых, которые уплачиваются Заемщиков одновременно с возвратом займа.

дата возврата займа: срок не позднее чем по истечении 6 (шести) месяцев с даты полного



исполнения обязательств ПАО «ЮРП» по кредитному договору № 0692/21 от 16.12.2021 г. и кредитному договору № 0954/21 от 16.12.2021 г.

Орган управления акционерного общества, которым был рассмотрен вопрос об одобрении сделки – Совет директоров (протокол от 14.03.2024 г. № 3/24, последующее одобрение).

Ввиду отсутствия кворума по данному вопросу на заседании совета директоров Общества он будет вынесен для одобрения на годовое общее собрание акционеров Общества №02/24.

2. Сделка, в совершении которой имеются признаки заинтересованности, а именно *Дополнительное соглашение №1 от 13.06.2023 г. к Договору займа от 01.08.2022 г. Об увеличении суммы займа до 320 млн. руб. (с 165 млн. руб. по договору). Не является крупной сделкой. Является сделкой с заинтересованностью.*

стороны: ООО «ЮП-2» (Займодавец) и ПАО «ЮРП» (Заемщик).

предмет: Займодавец увеличивает сумму займа, предоставляемую Заемщику до 320 000 000, 00 (трехсот двадцати миллионов) рублей.

Во всем остальном действуют условия *Договора займа от 01.08.2022 г.*

Члены Совета директоров ПАО «ЮРП» и одновременно на момент заключения сделок исполнительные директора ООО «ЮП-2» Ваулин Григорий Викторович, Курочкина Валерия Леонидовна.

Орган управления акционерного общества, которым был рассмотрен вопрос об одобрении сделки – Совет директоров (протокол от 14.03.2024 г. № 3/24, последующее одобрение).

Ввиду отсутствия кворума по данному вопросу на заседании совета директоров Общества он будет вынесен для одобрения на годовое общее собрание акционеров Общества №02/24.

3. Сделка, в совершении которой имеются признаки заинтересованности, а именно *Договор займа №ЮРП-ЮП2-А1/2023 от 31.03.2023 г. Помимо указанного выше в будучи крупной сделкой подлежащей одобрению на СД ПАО «ЮРП», ввиду того что ее размер от 25 до 50 % от валюты баланса ПАО «ЮРП» является сделкой с заинтересованностью. Размер балансовой стоимости активов на дату, предшествующую дате заключения договора – на 31.12.2022 г. 2 844 139 000, 00 руб.*

стороны: ПАО «ЮРП» (Займодавец) и ООО «ЮП-2» (Заемщик).

предмет: Займодавец предоставляет Заемщику займ. Сумма займа 1 360 000 000, 00 (один миллиард триста шестьдесят тысяч) рублей.

Сумма займа должна быть использована Заемщиком на предоставление займов:

ООО «ЮП» (ИНН 9704020867) в размере 680 000 000,00 (шестьсот восемьдесят миллионов рублей на срок: по 15.02.2028 г.:

ООО «ИК Аeon» (ИНН 7704661909) в размере 680 000 000,00 (шестьсот восемьдесят миллионов рублей на срок по 15.02.2028 г.

За пользование займом Заемщик уплачивает Займодавцу проценты за пользование займом в размере 10,06% годовых, которые уплачиваются Заемщиком одновременно с возвратом займа. дата возврата займа: срок не позднее чем по истечении 6 (шести) месяцев с даты полного исполнения обязательств ПАО «ЮРП» по кредитному договору № 0692/21 от 16.12.2021 г. и кредитному договору № 0954/21 от 16.12.2021 г.

Члены Совета директоров ПАО «ЮРП» и одновременно на момент заключения сделок исполнительные директора ООО «ЮП-2» Ваулин Григорий Викторович, Курочкина Валерия Леонидовна.

Орган управления акционерного общества, принявший решение об одобрении сделки – Совет директоров (протокол от 14.03.2024 г. № 3/24, последующее одобрение).

4. Сделка, в совершении которой имеются признаки заинтересованности, а именно *Договор займа №УИП-ЮРП от 16.11.2023 г. Не является крупной сделкой. Является сделкой с заинтересованностью.*



стороны: ПАО «ЮРП» (Заемщик) и ООО «ИНВЕСТ-УП» (Заимодавец),
предмет: Заимодавец предоставляет Заемщику займ,
сумма займа 100 000 000, 00 (сто миллионов) рублей.

Сумма займа должна быть использована Заемщиком для оплаты комиссии «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество) и пополнения залогового счета по кредитному договору № 0954/21 от 16.12.2021 г. и кредитному договору №0692/21 от 16.12.2021 г. Сумма займа может быть использована Заемщиком для финансирования затрат по объекту, принадлежащему Заемщику, по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10;
Займ беспроцентный.

дата возврата займа: не ранее 16.08.2028 г. Заемщик может вернуть займ досрочно после получения письменного согласия от «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество) на погашение Заемщиком суммы Займа (или его части) Заимодавцу.

Орган управления акционерного общества, принявший решение об одобрении сделки – Совет директоров (протокол от 14.03.2024 г. № 3/24, последующее одобрение).

В голосовании по вопросу 1.6. повестки дня не принимал участие член Совета директоров ПАО «ЮРП» и одновременно генеральный директор ООО «ИНВЕСТ-УП» Ваулин Григорий Викторович.

Орган управления акционерного общества, которым был рассмотрен вопрос об одобрении сделки – Совет директоров (протокол от 14.03.2024 г. № 3/24, последующее одобрение).

9. Состав Совета директоров Общества.

9.1. В 2023 году с 16.06.2022 до 26.05.2023 г. – даты проведения годового Общего собрания акционеров Общества действовал состав Совета директоров, избранный на годовом Общем собрании акционеров ПАО «ЮРП» 16.06.2022 г. (протокол № 2/22 от 16.06.2022 г.) и далее Совет директоров в том же составе продолжил свою работу с 26.05.2023 г. после избрания на годовом Общем собрании акционеров ПАО «ЮРП» (протокол №1/23 от 29.05.2023 г.) по следующего годового общего собрания акционеров:

1. Арутюнян Давид Эрнестович
2. Ваулин Григорий Викторович
3. Ильин Алексей Владимирович
4. Курочкина Валерия Леонидовна
5. Сливинская Инна Григорьевна
6. Старостин Дмитрий Анатольевич

9.2. Сведения о лицах, входящих в состав Совета директоров Общества в 2023 году.

Председатель Совета директоров: **Ваулин Григорий Викторович**

- Год рождения: 1975 г.
- Сведения об образовании: Высшее:

Высшее, Российская экономическая академия им. Г.В. Плеханова, квалификация - экономист, год окончания 2002 г.

Основное место работы: Генеральный директор ООО «Резерв» с 18.03.2021 г. по настоящее время.

- Доля участия в Уставном капитале: нет.
- Доля принадлежащих обыкновенных акций: нет.

Сделки по приобретению или отчуждению акций в отчетном периоде: отсутствовали.

Член Совета директоров: **Арутюнян Давид Эрнестович**

- Год рождения: 1987 г.
- Сведения об образовании: Высшее,

МГУ им Ломоносова, год окончания образовательного учреждения 2008, квалификация - экономист.

- Основное место работы: Генеральный директор ООО «Приоритет» с 27.01.2022 г.



по настоящее время

- Доля участия в Уставном капитале: нет.
- Доля принадлежащих обыкновенных акций: нет.
- Сделки по приобретению или отчуждению акций в отчетном периоде:

отсутствовали.

•

Член Совета директоров: **Ильин Алексей Владимирович**

Год рождения: • Год рождения: 1979 г.

• Сведения об образовании: Высшее:

Государственный университет по землеустройству, *юридический факультет*, год окончания образовательного учреждения 2001 г.;

Аспирантура Института государства и права РАН, кандидат юридических наук, год окончания 2009 г.

ВШЭ (бакалавриат по направлению экономика), второе высшее образование, год окончания образовательного учреждения 2015 г.

• Основное место работы: Генеральный директор ООО «ЮП» с 08.07.2020 г. по настоящее время.

Доля участия в Уставном капитале: нет.

• Доля принадлежащих обыкновенных акций: нет.

Сделки по приобретению или отчуждению акций в отчетном периоде: отсутствовали.

Член Совета директоров: **Курочкина Валерия Леонидовна**

• Год рождения: 1971 г.

• Сведения об образовании: **Высшее:**

- Московский ордена Ленина и ордена Трудового Красного Знамени государственный педагогический институт им. В.И. Ленина (МГПУ), Специальность: физика, Квалификация: учитель физики, год окончания 1994 г.

- МГУ им. Ломоносова, Специальность: Юриспруденция, Квалификация: Юрист, год окончания 2000 г.

- Финансовая Академия при правительстве РФ, Специальность: Финансы и кредит, Квалификация: Экономист, год окончания 2004 г.

• Основное место работы: Генеральный директор ООО «АЕОН ХОЛДИНГ ДЕВЕЛОПМЕНТ» с 30.07.2021 г. по настоящее время.

• Доля участия в Уставном капитале: нет.

• Доля принадлежащих обыкновенных акций: нет.

Сделки по приобретению или отчуждению акций в отчетном периоде: отсутствовали.

Член Совета директоров: **Сливинская Инна Григорьевна**

• Год рождения: 1973 г.

• Сведения об образовании: Высшее:

Финансовая Академия при правительстве РФ, специальность: финансы и кредит, квалификация: экономист, Год окончания образовательного учреждения 1995 г.

• Основное место работы: Генеральный директор ООО ИК "Орлиная река" с 15 сентября 2003 г. по настоящее время.

• Доля участия в Уставном капитале: нет.

• Доля принадлежащих обыкновенных акций: нет.

Сделки по приобретению или отчуждению акций в отчетном периоде: отсутствовали.

Член Совета директоров **Старостин Дмитрий Анатольевич**,

• Год рождения: 1972 г.

• Сведения об образовании: Высшее:

- *Высшее, Московское высшее общевойсковое командное училище, год окончания 1994г., квалификация – инженер по эксплуатации бронетанковой и*



- автомобильной техники;
 - Профессиональная переподготовка в Консорциуме Костромского государственного технологического университета, год окончания 2001г., право (соответствие квалификации) на ведение профессиональной деятельности в области управления финансами;
 - Профессиональная переподготовка в Российской академии государственной службы при Президенте Российской Федерации, год окончания 2002г., право (соответствие квалификации) на ведение профессиональной деятельности в области государственной службы и управления информационными процессами.
 - Основное место работы: Генеральный директор ООО «АЕОН - Девелопмент» с 2016 г. по 11.2023 г.
 - Доля участия в Уставном капитале: нет.
 - Доля принадлежащих обыкновенных акций: нет.
- Сделки по приобретению или отчуждению акций в отчетном периоде: отсутствовали.

10. Сведения о лице, занимающем должность (осуществляющем функции) единоличного исполнительного органа акционерного общества

В 2020 году в соответствии с решением Совета директоров Общества (протокол № 7/2020 от 29.12.2020 г.) лицом, исполняющим функции единоличного исполнительного органа Общества - Генеральным директором с 30.12.2020 г. сроком на 3 года избран (полномочия продлены сроком на три года с 30.12.2023 г. – Протокол Совета директоров ПАО «ЮРП» №9/2023 от 12.12.2023 г.):

Арестов Валерий Владимирович.

- Год рождения: 1967 г.
 - Сведения об образовании: Высшее:
Военно-Морское училище им. Фрунзе, по специальности: - вооружение кораблей, квалификация: - инженер-электромеханик, год окончания образовательного учреждения 1989 г. Допобразование – МГУ им. М.В. Ломоносова «Экономика и управление», год окончания 2008г.
 - Основное место работы: Генеральный директор ПАО «ЮРП» с 30 декабря 2020 г. по настоящее время.
 - Доля участия в Уставном капитале: нет.
 - Доля принадлежащих обыкновенных акций: нет.
- Сделки по приобретению или отчуждению акций в отчетном периоде: отсутствовали.

11. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления акционерного общества

Согласно статьи 6 Устава Общества органами управления являются:

- Общее собрание акционеров
- Совет директоров
- Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

Коллегиальный исполнительный орган в Обществе не предусмотрен Уставом.

Согласно п. 10.5 Устава Общества закреплено, что по решению Общего собрания акционеров Общества членам Совета директоров в период исполнения ими своих обязанностей компенсируются расходы, связанные с исполнением функций членов Совета директоров, и выплачивается вознаграждение.

В 2023 году общим собранием акционеров Общества решений по выплате вознаграждений членам Совета директоров (компенсации их расходов) не принималось.

Вознаграждения, включая заработную плату членов Совета директоров акционерного общества, являющихся его работниками, не выплачивались акционерным обществом в течение отчетного года.



Вознаграждение Генеральному директору выплачивались в размере и на условиях, определенных трудовым договором № 30/20 –ТД от 30.12.2020 г., заключенным между ним и Обществом.

12.Сведения (отчет) о соблюдении акционерным обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России

В своей деятельности Общество соблюдает законодательство Российской Федерации.

Ценные бумаги Общества не допущены к организованным торгам, однако Общество соблюдает Кодекс корпоративного управления, рекомендованного Центральным Банком РФ для акционерных обществ, ценные бумаги которых допущены к организованным торгам.

Общество обеспечивает равное и справедливое отношение ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении. Акционерам предоставлено право на регулярное и своевременное получение информации о деятельности Общества. В соответствии с требованиями Центрального Банка РФ, Обществом регулярно раскрываются ежеквартальные отчеты эмитента. Основная информация об Обществе размещается на странице новостей «Интерфакс» по адресу:

<http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=11898>.

А также по адресу:

http://www.urport.ru/about/shareholders/annual_reports

Советом директоров Общества определены принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в Обществе.

13.Сведения об утверждении годового отчета общим собранием акционеров или Советом директоров (наблюдательным советом) акционерного общества, если вопрос об утверждении годового отчета отнесен уставом акционерного общества к его компетенции, а также иную информацию, предусмотренную уставом или внутренним документом акционерного общества

Иная информация, подлежащая включению в Годовой отчет о деятельности Общества, Уставом Общества и иными внутренними документами не предусмотрена.

Настоящий Годовой отчет утвержден Годовым общим собранием акционеров, с предварительным утверждением Советом директоров Общества.

14.Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества

Приложение к годовому отчету:

1. Бухгалтерская отчетность (на 45-ти листах).
2. Подтверждение ревизионной комиссии (на 1 листе).
3. Аудиторское заключение Общества с ограниченной ответственностью "АУДИТ-СЕРВИС" (на 5-и листах).

15.Адреса и контакты

Полное наименование

Публичное акционерное общество «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»

Сокращенное наименование

ПАО «ЮРП»

Юридический и почтовый адрес

Российская Федерация, 115088, г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, дом 10

Телефон: +7(499) 652-93-67

Факс: +7(499) 652-93-54

**Адрес страницы в сети Интернет**

www.urport.ru

Адрес электронной почты

info@urport.ru

Свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ

№ 1027700412970 от 11/11/2002 г.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН/КПП)

7723302535 / 772301001

Код Эмитента:

01767-A

Аудитор

Наименование: ООО "АУДИТ-СЕВИС"

Место нахождения: 123060, г. Москва, вне тер.г. муниципальный округ Щукино, ул. Маршала Рыбалко, д.2, корп. 6, помещ. 1106

ИНН: 6455015315 КПП 773401001 ОГРН: 1026403668720

Почтовый адрес: 123060, г. Москва, вне тер.г. муниципальный округ Щукино, ул. Маршала Рыбалко, д.2, корп. 6, помещ. 1106

Тел.: 8 (495) 789-10-66

Адрес электронной почты: mail@audit-service.moscow

Членство в аккредитованном профессиональном аудиторском объединении:

Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,
ОРНЗ 11906110967

Регистратор

Акционерное общество "Новый регистратор"

Место нахождения: 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30, стр. 1

Почтовый адрес: 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30, стр. 1

Тел.: 495 980 11 00

Адрес электронной почты: newreg@newreg.ru

Лицензия:

Номер лицензии: 10-000-1-00339

Дата выдачи: 30.03.2006

Срок действия: бессрочная

Орган, выдавший лицензию: Федеральная служба по финансовым рынкам

Дата, с которой ведение реестра именных ценных бумаг Общества осуществляется указанным регистратором: 04/04/2003

Отчет подготовлен

Тетеркина Елена Викторовна

Тел.: (499) 652 93 95, Факс: (499) 652 93 67

E-Mail: teterkina@urport.ru

Генеральный директор ПАО «ЮРП»

В.В. Арестов

