



**AFFORDABLE HOUSING PROGRAM GENERAL FUND  
FOR RENTAL PROJECTS  
RETENTION DOCUMENTS**

The Subordinate Mortgage, in form fillable pdf format, is required to be executed at the closing of a loan receiving an Affordable Housing Program subsidy from the Federal Home Loan Bank of New York (the "FHLBNY").

**PARTICIPATING MEMBER INSTITUTIONS ARE REQUIRED TO COMPLETE AND RECORD A SUBORDINATE MORTGAGE IN THE FORM ATTACHED. WITHIN TWENTY (20) DAYS OF CLOSING, THE MEMBER SHALL EMAIL TO THE FHLBNY (AT [AHP@FHLBNY.COM](mailto:AHP@FHLBNY.COM)) A COPY OF THE EXECUTED SUBORDINATE MORTGAGE.**

By providing member institutions with the attached form of subordinate mortgage, the FHLBNY is not providing legal advice to participating member institutions. The FHLBNY strongly suggests that the borrowers, sponsors and member institutions each consult legal counsel to ensure full compliance with recording requirements and all other applicable laws.

The subordinate mortgage should conform with and reflect the terms and conditions of the approved Affordable Housing Program General Fund application previously submitted by the participating member institution and the sponsor. No modifications to the form of subordinate mortgage are permitted without the prior written consent of the FHLBNY.

**PLEASE REMOVE THIS INSTRUCTION PAGE  
BEFORE RECORDING  
THE SUBORDINATE MORTGAGE**

**AFFORDABLE HOUSING PROGRAM GENERAL FUND  
SUBORDINATE MORTGAGE  
FOR RENTAL PROJECTS**

**FONDO GENERAL DEL PROGRAMA DE VIVIENDA ASEQUIBLE  
HIPOTECA SUBORDINADA PARA PROYECTOS DE ALQUILER**

**AHP PROJECT / PROYECTO AHP # \_\_\_\_\_**

THIS SUBORDINATE MORTGAGE made for the benefit of the Federal Home Loan Bank of New York ("FHLBNY") is effective as of \_\_\_\_\_ (the "Closing Date") and is made by \_\_\_\_\_ with an office at \_\_\_\_\_ (together with all legal successors, collectively, the "Sponsor") and \_\_\_\_\_, with an office at \_\_\_\_\_, (together with all legal successors, collectively, the "Owner") to \_\_\_\_\_, a banking organization, organized and existing under the laws of \_\_\_\_\_ principal offices at \_\_\_\_\_ (together with all legal successors and assigns, collectively the "FHLBNY Member Financial Institution");

*ESTA HIPOTECA SUBORDINADA se hace a favor o en beneficio del Federal Home Loan Bank of New York ("FHLBNY") efectivo a partir del \_\_\_\_\_ (la "Fecha de cierre") y se realiza por \_\_\_\_\_ con oficina en \_\_\_\_\_ (en conjunto con todos los sucesores legales, colectivamente, el "Promovente") y \_\_\_\_\_, con una oficina en \_\_\_\_\_, (junto con todos los sucesores legales, colectivamente, el "Dueño") a \_\_\_\_\_, una organización bancaria, organizada y existente bajo las leyes de \_\_\_\_\_ con oficinas principales en \_\_\_\_\_ (junto con todos los sucesores legales y cesionarios, colectivamente la "Institución financiera miembro de FHLBNY");*

WHEREAS, Sponsor is a participant in the FHLBNY Affordable Housing Program General Fund ("AHP") whereby the FHLBNY is providing, through the FHLBNY Member Financial Institution, direct subsidy funds (the "Subsidy") in an amount not to exceed \$ \_\_\_\_\_ with respect to that certain real property located at \_\_\_\_\_, in the city/town of \_\_\_\_\_, County of \_\_\_\_\_, State of \_\_\_\_\_, also more particularly described in the Legal Description, attached hereto as *Exhibit A* and made a part hereof, consisting of \_\_\_\_\_ residential real estate units together with certain other building and site improvements (the "Project");

*POR CUANTO, el Promovente es participante en el Fondo General del Programa de Vivienda Asequible del FHLBNY ("AHP") en donde el FHLBNY proporciona, a través de la Institución Financiera Miembro del FHLBNY unos fondos de subsidio directo (el "Subsidio") en un monto que no exceda los \$ \_\_\_\_\_ bajo el Programa de Vivienda Asequible ("AHP") del Federal Home Loan Bank de Nueva York ("FHLBNY"), a través de la Institución Financiera Miembro del FHLBNY, con respecto a ese determinado bien inmueble ubicado en \_\_\_\_\_, en la ciudad de \_\_\_\_\_, Condado de \_\_\_\_\_, Estado de \_\_\_\_\_, que también se describe en más detalle en la Descripción Legal, que se adjunta como Anejo A y forma parte del mismo: que consiste en \_\_\_\_\_ unidades de bienes raíces residenciales junto con ciertas otras mejoras al edificio y al sitio (el "Proyecto");*

WHEREAS, the FHLBNY is providing the AHP Subsidy to the Sponsor, through the Member, pursuant to the terms and conditions of a member participation agreement between Member and the FHLBNY and in accordance with AHP Implementation Plan, AHP policies, procedures, guidelines, and instructions, and the Federal Housing Finance Agency's Affordable Housing Program Regulations (12 CFR Part 1291), as may be amended from time to time (the "AHP Regulations," and collectively, the "AHP Requirements"); and

*POR CUANTO, el FHLBNY proporciona el Subsidio de AHP al Promovente, a través del Miembro, de conformidad con los términos y condiciones de un acuerdo de participación de miembros entre el Miembro y el FHLBNY y de acuerdo con el Plan de Implementación de AHP, las políticas, procedimientos, pautas e instrucciones de AHP y las Regulaciones del Programa de Vivienda Asequible de la Agencia Federal de Financiamiento de Viviendas (12 CFR Parte 1291) , según se modifique periódicamente (las "Regulaciones AHP" y, colectivamente, los "Requisitos AHP"); y*

WHEREAS, the FHLBNY Member Financial Institution has determined that the Sponsor meets the AHP Requirements; and

*POR CUANTO, la Institución Financiera Miembro del FHLBNY ha determinado que el Promovente cumple con los Requisitos AHP; y*

WHEREAS, capitalized terms used but not defined herein shall have the meanings ascribed to such terms in the AHP Regulations or the AHP Requirements.

*POR CUANTO, los términos en mayúscula utilizados, pero no definidos en este documento tendrán los significados que se atribuyen en las Regulaciones AHP o los Requisitos AHP.*

NOW, THEREFORE, Sponsor and Owner, each for itself and all successors to the property, agrees with the FHLBNY Member Financial Institution that:

*AHORA, POR LO TANTO, El Promovente, para sí mismo y todos los sucesores de la propiedad, está de acuerdo con la Institución Financiera Miembro del FHLBNY que:*

1. Affordability Restrictions. The rental units contained in the Project, or applicable portion thereof, shall be used for the residential purposes as originally intended, remain occupied by and affordable for households with incomes at or below the levels committed to be served in the approved AHP Application (as submitted to and approved by the FHLBNY and, if applicable, subsequently modified, "AHP Application") (or as modified and approved by the FHLBNY), for the duration of the AHP 15-year retention period ("Retention Period"), unless otherwise extended in a modification agreement due to unforeseen circumstances, commencing on the date of the completion of the Project. Notwithstanding anything contained herein to the contrary, the income-eligibility and affordability restrictions applicable to the Project shall terminate after any foreclosure.
1. Restricciones de Asequibilidad. *Las unidades de alquiler de las que se componen el Proyecto, o la determinada porción del mismo debe ser utilizado para el propósito originalmente pensado y seguir siendo ocupados por y con precios asequibles para los hogares con ingresos en o por debajo de los niveles tal y como fueron comprometidos en la Solicitud AHP (tal y como fue sometido y aprobada por el FHLBNY, y si aplicable, según fuera modificado subsiguientemente, y aprobados por el FHLBNY, "Solicitud AHP") (o según modificada y aprobada por el FHLBNY), para la duración del periodo AHP de quince (15) años ("Periodo de Retención"), a no ser que de otra forma fuere prorrogado según un acuerdo de modificación debido a circunstancias no previsibles a partir de la fecha de terminación del Proyecto. A pesar de lo contenido en este documento que indique lo contrario, las restricciones de elegibilidad de ingresos y asequibilidad aplicables al Proyecto terminarán después de cualquier ejecución hipotecaria.*
2. Notice. The FHLBNY, whose mailing address is 101 Park Avenue, New York, New York 10178, Attn: General Counsel (generalcounsel@fhlbny.com) is to be given immediate written notice of any sale or refinancing of this property occurring prior to the end of the Retention Period;

2. Notificación. *El FHLBNY, cuya dirección postal es 101 Park Avenue, New York, New York 10178, Atención: Asesor General (generalcounsel@fhlbny.com) debe ser notificado inmediatamente por escrito de cualquier venta o refinanciamiento de la propiedad que ocurra antes del final del Período de Retención;*
3. Repayment of Subsidy; Exceptions. Pursuant to the AHP Regulations, if the Borrower sells, transfers, assigns the title or deed, or refinances the Property during the Retention Period, an amount calculated by the Member using a Federal Housing Finance Agency prescribed calculation verified by the FHLBNY, equal to the lesser of: (a) the Subsidy, reduced on a pro rata basis per month until the Property is sold, transferred, or its title or deed transferred, or refinanced; or (b) any net proceeds from the sale, transfer, or assignment of title or deed of the Property minus the Borrower's investment in the Property (i.e., applicable costs and expenses incurred in connection with the purchase and/or financing of the Property), any acquisition costs, down payments and reductions of principal on the Property's first mortgage (as documented by written evidence such as closing disclosures and mortgage servicing statements), and the cost of any post-closing capital improvements made to the Property (as documented by written evidence such as construction or home improvement invoices) (all documentation to be submitted and subject to the review and approval of the Member and/or the FHLBNY), shall be repaid to the Member for reimbursement to the FHLBNY unless one of the following exceptions applies in which case repayment of the Subsidy shall not be required:
- (i) if the Property is assisted with a permanent mortgage loan funded by an AHP subsidized advance;
  - (ii) if the subsequent purchaser, transferee or assignee of the Property is a very low-, low-, or moderate- income household at or below 80% of the median income, as determined by the FHLBNY using one or more proxies unless documentation demonstrating the household's actual income is available;
  - (iii) if the calculated repayment Subsidy amount is equal to or less than \$2,500;
  - (iv) in the case of any refinancing during the Retention Period, if the Property continues to be subject to a deed restriction or other legally enforceable retention agreement similar to this and in compliance with 12 CFR 1291.15(a)(7), as amended;
  - (v) in the case of a foreclosure, deed-in-lieu, or assignment of a FHA first mortgage to HUD (assuming AHP funding is used in conjunction with FHA financing), the death of the Borrower and/or if certain conditions are satisfied as set forth in the FHA Regulations at 24 CFR 203.41, as may be amended from time to time; or
  - (vi) upon the death of the sole owner of the Property or the death of the last owner of the owners of the Property in the case of multiple title holders.
3. Reembolso del Subsidio; Excepciones. *De conformidad con las Regulaciones de AHP, si el Prestatario vende, transfiere, asigna el título o escritura o refinancia la Propiedad durante el Período de Retención, una cantidad calculada por el Miembro utilizando una Agencia Federal de Financiamiento de Vivienda cálculo prescrito verificado por el FHLBNY, igual al menor de: (a) el Subsidio, reducido a prorrata por mes hasta que la Propiedad sea vendida, transferida o su título o escritura transferida o refinanciada; o (b) cualquier producto neto de la venta, transferencia o cesión del título o escritura de la Propiedad menos la inversión del Prestatario en la Propiedad (por ejemplo, cualquier costo de adquisición (es decir, costos y gastos aplicables incurridos en relación con la compra y/o financiamiento de la Propiedad), pagos iniciales y reducciones de capital en la primera hipoteca de la propiedad (según lo documentado por evidencia escrita, como divulgaciones de cierre y declaraciones de servicio hipotecario)), y el costo de cualquier mejora de capital posterior al cierre realizada a la Propiedad (según lo documentado por evidencia escrita como facturas de construcción o mejoras para el hogar) (toda la documentación que deba presentarse y sujeta a la revisión y aprobación del Miembro y/o el FHLBNY), se reembolsará al Miembro para el reembolso al FHLBNY, a menos que se aplique una de las siguientes excepciones, en cuyo caso no se requerirá el reembolso de la Subvención:*
- (i) *si la Propiedad es asistida con un préstamo hipotecario permanente financiado por un anticipo subsidiado por AHP;*

- (ii) *si el comprador, cesionario o cesionario posterior de la Propiedad es un hogar de ingresos muy bajo, bajo o moderado en o por debajo del 80% del ingreso medio superior, según sea determinado por el FHLBNY utilizando uno o más representantes designados, a menos que se disponga de documentación que demuestre el ingreso real del hogar;*
- (iii) *si el monto calculado de la subvención para el reembolso es igual o inferior a \$2,500 dólares;*
- (iv) *en el caso de cualquier refinanciamiento durante el Período de Retención, si la Propiedad continúa sujeta a una restricción de la ley u otro acuerdo de retención legalmente exigible similar a este y de conformidad con 12 CFR 1291.15 (a) (7), según enmendado;*
- (v) *en el caso de una ejecución hipotecaria, escritura en lugar o asignación de una primera hipoteca de la FHA a HUD (suponiendo que los fondos de AHP se utilizan junto con el financiamiento de la FHA), la muerte del Prestatario y/o si se cumplen ciertas condiciones según lo establecido en las Regulaciones de la FHA en 24 CFR 203.41, que puedan modificarse de vez en cuando; o*
- (vi) *por la muerte del dueño único de la Propiedad o la muerte del último dueño entre todos los dueños de la Propiedad en el caso de múltiples titulares.*

4. **FHLBNY as Third-Party Beneficiary.** The Sponsor and/or Owner agree that the FHLBNY is an intended third-party beneficiary of this Subordinate Mortgage and is entitled to rely upon all rights, representations, warranties, and covenants made by Sponsor and/or Owner herein to the same extent as if the FHLBNY were the FHLBNY Member Financial Institution under this Subordinate Mortgage.
4. **FHLBNY como Tercero Beneficiario.** *El Promovente y/o Dueño acuerdan que FHLBNY es un tercero beneficiario previsto de esta Hipoteca Subordinada y tiene derecho a confiar en todos los derechos, representaciones, garantías y convenios hechos por el Promovente y/o el Dueño en el presente documento en la misma medida que si FHLBNY fuera la Institución Financiera Miembro del FHLBNY bajo Hipoteca Subordinada.*
5. **Sponsor, Owner and FHLBNY Member Financial Institution Agreement.** Sponsor, Owner, and the FHLBNY Member Financial Institution acknowledge that the FHLBNY may request additional documentation to assist with finalizing any property disposition that occurs during the Retention Period.
5. **Acuerdo del Promovente, Dueño e Institución Financiera Miembro del FHLBNY.** *El Promovente, el Dueño, y la Institución Financiera Miembro del FHLBNY reconocen que el FHLBNY puede solicitar documentación adicional para ayudar a finalizar cualquier traspaso de propiedad que se produzca durante el Período de Retención.*
6. **Modification and Assignment.** This Subordinate Mortgage may not be changed or terminated orally. This Subordinate Mortgage may not be modified and/or assigned by either party, in whole or in part, without prior written consent of the other party and the FHLBNY. Any attempted modification and/or assignment without written consent shall be null and void.
6. **Modificación y Cesión.** *Esta Hipoteca Subordinada no puede ser cambiado ni cancelado verbalmente. Esta Hipoteca Subordinada no puede ser modificada y / o dada en cesión por ninguna de las partes, en su totalidad o en parte, sin el consentimiento previo por escrito de la otra parte y el FHLBNY. Cualquier intento de modificación y / o cesión sin tal consentimiento por escrito será nulo y sin efecto.*
7. **WAIVER OF JURY TRIAL.** THE SPONSOR KNOWINGLY, VOLUNTARILY AND INTENTIONALLY WAIVES ITS RIGHT TO A TRIAL BY JURY TO THE EXTENT PERMITTED BY LAW IN ANY ACTION OR OTHER LEGAL PROCEEDING ARISING OUT OF OR RELATING TO THIS SUBORDINATE MORTGAGE AND THE TRANSACTIONS IT CONTEMPLATES. THIS WAIVER APPLIES TO ANY ACTION OR OTHER LEGAL PROCEEDING, WHETHER SOUNDING IN CONTRACT, TORT OR OTHERWISE. EACH PARTY ACKNOWLEDGES THAT IT HAS RECEIVED THE ADVICE OF COMPETENT COUNSEL.

7. RENUNCIA AL JUICIO POR JURADO. EL PROMOVENTE CON CONOCIMIENTO, VOLUNTARIO E INTENCIONALMENTE RENUNCIA A SU DERECHO A UN JUICIO POR JURADO EN LA MEDIDA PERMITIDA POR LA LEY EN CUALQUIER ACCIÓN U OTRO PROCEDIMIENTO LEGAL QUE SURJA O SE RELACIONE CON ESTA HIPOTECA SUBORDINADA Y LAS TRANSACCIONES QUE POR ELLA SE CONTEMPLAN. ESTA RENUNCIA SE APLICA A CUALQUIER ACCIÓN U OTRO PROCEDIMIENTO LEGAL, YA SEA POR CONTRATO, AGRAVIO O DE OTRO MODO. CADA PARTE RECONOCE QUE HA RECIBIDO EL ASESORAMIENTO DE UN ASESOR COMPETENTE.
8. Governing Law. This Subordinate Mortgage shall be deemed to be a contract entered into pursuant to the laws of the State of New York and shall in all respects be governed, construed, applied and enforced in accordance with the laws of the State of New York (without regard to principles of conflicts of laws).
8. Ley aplicable. Esta Hipoteca Subordinada se considerará un contrato vigente de conformidad con las leyes del estado de Nueva York y, en todos los aspectos, se regirá, interpretará, aplicará y hará cumplir de acuerdo con las leyes del estado de Nueva York (sin tener en cuenta los principios de conflictos de leyes).
9. Severability. If any term or provision of this Subordinate Mortgage is held to be invalid or unenforceable for any reason, such invalidity or unenforceability will attach only to such provision and will not affect or render invalid or unenforceable any other provision of this Subordinate Mortgage.
9. Divisibilidad. Si cualquier término o disposición de esta Hipoteca Subordinada se considera inválido o inaplicable por cualquier motivo, dicha invalidez o inaplicabilidad se entenderá únicamente a dicha disposición y no afectará ni invalidará ni resultará en el incumplimiento de ninguna otra disposición de esta Hipoteca Subordinada.
10. Counterparts; Electronic Signatures. This Subordinate Mortgage may be executed in one or more counterparts, each of which is an original, and all of which together constitute only one agreement between the parties. To the extent that electronic signatures are acceptable for recordation in the jurisdiction in which the Property is located, the parties agree that the execution of this Subordinate Mortgage via an electronic signature is intended to authenticate this writing and to have the same force and effect as manual signatures.
10. Originales duplicados; Firmas electrónicas. Esta Hipoteca Subordinada puede ser firmada en una o más originales duplicados, cada una de las cuales es un original, y todas juntas constituyen un solo y mismo acuerdo entre las partes. En la medida en que las firmas electrónicas sean aceptables para su registro en la jurisdicción en la que se encuentra la Propiedad, las partes acuerdan que la firma de esta Hipoteca Subordinada mediante una firma electrónica tiene como objetivo autenticar este escrito y tener la misma fuerza y efecto que las firmas a mano.
11. Termination. This Subordinate Mortgage shall terminate upon the earlier occurrence of: (i) the indefeasible payment in full of the Subsidy if required pursuant to the terms hereof, or (ii) upon the expiration of the Retention Period. Upon Borrower's request and expense, the Member agrees to execute and deliver to Borrower a satisfaction of this Subordinate Mortgage.
11. Terminación. Esta Hipoteca Subordinada se terminará cuando ocurra antes: (i) el pago irrevocable en su totalidad del Subsidio si se requiere de conformidad con los términos del presente, o (ii) al vencimiento del Período de Retención. A solicitud y gasto del Promovente, el Miembro acepta ejecutar y entregar al Promovente una satisfacción de esta Hipoteca Subordinada.
12. English version Prevails over Spanish Version. The English version of this Agreement prevails over the Spanish translation.
12. Versión en inglés Prevalece Sobre Versión en español. La versión de este Acuerdo en el idioma inglés prevalecerá sobre su versión traducida al español.

IN WITNESS WHEREOF, the undersigned has executed this instrument as of the date and year above set forth.  
EN FE DE LO CUAL, el abajo firmante ha ejecutado este instrumento a partir de la fecha y el año antes establecidos.

By: \_\_\_\_\_  
Sponsor/ Promovente

By: \_\_\_\_\_  
Sponsor / Promovente

\_\_\_\_\_  
Print Name/Nombre en letra de molde

\_\_\_\_\_  
Print Name/Nombre en letra de molde

STATE/Commonwealth of \_\_\_\_\_

ss.:

COUNTY OF/CONDADO DE \_\_\_\_\_

On the/El día \_\_\_ day of/mes de \_\_\_\_\_ in the year/del año \_\_\_\_\_ before me, the undersigned, personally appeared/ante mí, el abajo firmante, personalmente compareció \_\_\_\_\_ personally known to me or proved to me on the basis of satisfactory evidence to be the individual(s) whose name(s) is (are) subscribed to the within instrument /a quien conozco personalmente o a quien he identificado conforme a pruebas satisfactorias en derecho de ser la persona(s) cuyo(s) nombre(s) está(n) suscrito(s) en el presente instrumento and acknowledged to me that he/she/they executed the same in his/her/their capacity(ies), and that by his/her/their signature(s) on the instrument, the individual(s), or the person upon behalf of which the individual(s) acted, executed the instrument(.) / y me reconoció que él/ella firmó/ ellos firmaron lo mismo en su/s capacidad(es), y que por su/s firma(s) en el instrumento, el/los individuo(s), o la persona en nombre del cual el/los individuo(s) actuó/actuaron, firmó/firmaron el instrumento.

WITNESS my hand and official seal,  
Atestigua mi firma y sello oficial,

\_\_\_\_\_

Notary Expires/Notaría se vence:

State of/Estado de \_\_\_\_\_ County of/Condado de \_\_\_\_\_

**MEMBER/ MIEMBRO:** \_\_\_\_\_

**ADDRESS/ DIRECCIÓN:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

[The remainder of this page is blank.]

**EXHIBIT A  
ANEJO A**

**(Legal description subject property)  
(Descrpción legal de la propiedad)**

