

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Адресат                      Участникам  
Генеральному директору Шульге А.С.  
Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая  
компания «Финам Менеджмент» доверительного управляющего  
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости  
«Москва - Ритейл»  
Иным лицам

## СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИРУЕМОМ ЛИЦЕ

Наименование              Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости  
«Москва - Ритейл» под управлением Общества с ограниченной  
ответственностью «Управляющая компания «Финам  
Менеджмент»  
(ЗПИФН «Москва - Ритейл» под управлением ООО  
«Управляющая компания «Финам Менеджмент »)

Государственный              1037739042285  
регистрационный  
номер  
Управляющей  
компании

Место нахождения        127006, г. Москва, пер. Настасьинский, д.7, стр. 2, комн. 29

Лицензии                      Лицензия на осуществление деятельности по управлению  
инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными  
фондами и негосударственными пенсионными фондами  
№21-000-1-00095 от 20.12.2002, выдана ФСФР бессрочно

Государственная              Правила доверительного управления паевым инвестиционным  
регистрация Правил        фондом зарегистрированы ФСФР за № 1879-94167953 от  
доверительного              19.08.2010  
управления

УКФ/150330/17 от 30.03.2015



07013490018523708000100018

## СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ

Наименование            Закрытое акционерное общество Аудиторская компания  
«Арт-Аудит» (ЗАО АК «Арт-Аудит»)

Государственный      1024101025134  
регистрационный  
номер

Место нахождения    123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, 32А

Наименование            Некоммерческое Партнерство «Аудиторская Палата России»  
СРО

Номер в реестре        ОРНЗ 10201011614

Мы провели аудит прилагаемой специальной отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва - Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент», состоящей из баланса имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд на 31.12.2014, отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества на 31.12.2014, справки о стоимости активов на 31.12.2014, справки о несоблюдении требований к составу и структуре активов на 31.12.2014, справки о стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда на 31.12.2014, отчета об изменении стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда на 31.12.2014, пояснительной записки к справке о стоимости чистых активов на 31.12.2014, отчета о владельцах паев паевого инвестиционного фонда на 31.12.2014, отчета о вознаграждении управляющей компании и расходах, связанных с доверительным управлением паевым инвестиционным фондом за 2014 год.

Аудит проводился в отношении специальной отчетности, составленной в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»;
- Положения об отчетности акционерного инвестиционного фонда и отчетности управляющей компании паевого инвестиционного фонда, утвержденного Постановлением ФКЦБ от 22.10.2003 N 03-41/пс;
- Положения о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных

инвестиционных фондов в расчете на одну акцию, утвержденное Приказом ФСФР от 15 июня 2005 г. N 05-21/пз-н.

## ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА СПЕЦИАЛЬНУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

Ответственность за составление и достоверность указанной специальной отчетности в соответствии с российскими правилами составления специальной отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления специальной отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, несет Руководство управляющей компании.

## ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности составлении специальной отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы проводили аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что специальная отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в специальной отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность специальной отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и правил определения стоимости активов и величины обязательств и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления специальной отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения.

## МНЕНИЕ

По нашему мнению, специальная отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва - Ритейл» под управлением Общества

ЗАО АК «Арт-Аудит», независимый член PrimeGlobal  
123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, т/ф (495) 228-70-01  
mail@art-audit.com, www.art-audit.com

с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент» по состоянию на 31 декабря 2014 года, результаты его финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за период с 01 января 2014 года по 31 декабря 2014 года в соответствии с российскими правилами составления специальной отчетности.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ  
Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ  
«Об инвестиционных фондах»**

- Ведение учета и составление отчетности в отношении имущества, принадлежащего Фонду, имущества, составляющего Фонд, и операций с этим имуществом;
- Состав и структура имущества, составляющего Фонд;
- Стоимость чистых активов Фонда; оценка расчетной стоимости одного инвестиционного пая; суммы, на которую выдается один инвестиционный пай, и суммы денежной компенсации, подлежащей выплате в связи с погашением инвестиционного пая;
- Порядок хранения имущества, составляющего Фонд, и документов, удостоверяющих права на имущество, составляющее Фонд;
- Сделки, совершенные с активами Фонда

соответствуют требованиям Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», а также иным нормативным правовым актам.

**ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ**

Аудит специальной отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва - Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Финам Менеджмент» за год, закончившийся 31 декабря 2013 года, проводился ООО «Аудиторская компания «Райвел». По итогам аудиторской проверки составлено аудиторское заключение от 14.02.2014 года с выражением немодифицированного мнения.

**ЗАО АК «Арт-Аудит»**

**Руководитель департамента аудита  
инвестиционных предприятий, бирж,**

ЗАО АК «Арт-Аудит», независимый член PrimeGlobal  
123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, т/ф (495) 228-70-01  
mail@art-audit.com, www.art-audit.com

**внебюджетных фондов**

(по доверенности № 4 от 16.01.2014)

квалификационный аттестат аудитора № 01-000277,  
выдан на основании решения Саморегулируемой  
организации аудиторов Некоммерческого партнерства  
«Аудиторская Палата России» от 12.12.2011 Приказ № 31,  
на неограниченный срок.



**И.В. Нестерова**

«27» февраля 2015г.

# БАЛАНС ИМУЩЕСТВА

составляющего паевой инвестиционный фонд

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Москва - Ритейл"

№ 1879-94167953 от 19.08.2010

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финам Менеджмент"

Лицензия № 21-000-1-00095 от 20.12.2002г., выданная ФСФР России

Россия, 127006, г. Москва, пер. Настасьинский, д.7, стр. 2, комн. 29

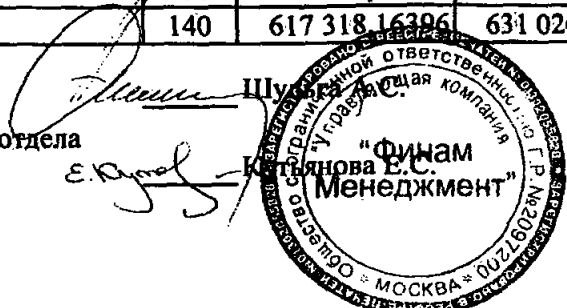
(тыс. рублей)

Имущество (обязательства)	Код стр.	На 01.01.2014	На 31.12.2014
1	2	3	4
Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд			
Денежные средства на банковских счетах, всего	010	8 996,35811	19 549,53535
в том числе:			
- в рублях	011	8 996,35811	19 549,53535
в том числе составляющие 5 и более процентов стоимости имущества:			
Банк ФИНАМ ЗАО, 40701810000010000435 (Договор №24/08-435 от 24.08.2010)		8 996,35811	19 549,53535
- в иностранной валюте	012		
Денежные средства в банковских вкладах, всего	020	10 000,00100	
в том числе:			
- в рублях	021	10 000,00100	
в том числе со сроком возврата вклада менее 1 года:		10 000,00100	
Банк ФИНАМ ЗАО, 42003810300380000066 (Договор №13/12-435 от 13.12.2013)		10 000,00100	
в том числе со сроком возврата вклада от 1 до 3-х лет:			
в том числе со сроком возврата вклада более 3-х лет:			
- в валюте	022		
Ценные бумаги российских эмитентов, имеющие признаваемую котировку, всего	030		
в том числе:			
- акции	031		
в том числе составляющие 5 и более процентов стоимости имущества:			
- облигации	032		
в том числе со сроком погашения до 1 года:			
в том числе со сроком погашения до 1 года до 3 лет:			
в том числе со сроком погашения более 3 лет:			
Ценные бумаги российских эмитентов, не имеющие признаваемую котировку, всего	040		
в том числе:			
- акции	041		
в том числе составляющие 5 и более процентов стоимости имущества:			
- облигации	042		
в том числе со сроком погашения до 1 года:			
в том числе со сроком погашения до 1 года до 3 лет:			
в том числе со сроком погашения более 3 лет:			
- векселя	043		
- иные ценные бумаги	044		
Дебиторская задолженность	050	40 541,80485	43 482,24844
- средства, переданные профессиональным участникам рынка ценных бумаг	051		
- дебиторская задолженность по сделкам купли - продажи имущества	052		
- дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу по банковским вкладам и ценным бумагам	053	27,12329	
- прочая дебиторская задолженность	054	40 514,68156	43 482,24844

Инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов	060		
Ценные бумаги иностранных эмитентов, всего	070		
в том числе:			
- ценные бумаги иностранных государств	071		
- ценные бумаги международных финансовых организаций	072		
- облигации иностранных коммерческих организаций	073		
- акции иностранных акционерных обществ	074		
Доли в уставных капиталах российских обществ с ограниченной ответственностью	080		
Доходные вложения в материальные ценности, всего	090	557 780,00000	567 995,00000
в том числе:			
- объекты недвижимого имущества, кроме строящихся и реконструируемых объектов	091	557 780,00000	567 995,00000
Нежилое помещение площадью 1775,7 кв.м, кадастровый №77:01:0002018:2548; г. Москва, ул.Пятницкая, д.3/4, с.1; 1775,70 кв. м		177 000,00000	199 893,00000
Нежилое помещение площадью 205,2 кв.м, доля в праве 1/2, кадастровый №9-2780193; г.Москва, ул. Мясницкая, д.32/1, стр.2-2А; 205.20 кв. м		9 000,00000	10 342,00000
Нежилое помещение площадью 209 кв.м, доля в праве 4/12, кадастровый №234783; г.Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр.4; 209.00 кв.м		6 000,00000	5 955,00000
Нежилое помещение площадью 219,9 кв.м, доля в праве 9/12 кадастровый №15061; г. Москва, ул. Пятницкая, д.5, стр.1; 219.90 кв.м		22 500,00000	23 343,00000
Нежилое помещение площадью 241,1 кв.м., Кад номер: 33166; Москва, ул.Пятницкая, д.9/28, стр.1; 241.10 кв. м		28 200,00000	32 254,00000
Нежилое помещение площадью 345,8 кв.м, кадастровый №15658; г. Москва, ул. Мясницкая, д.13 стр.3; 345.80 кв. м		49 000,00000	44 519,00000
Нежилое помещение площадью 379,7 кв.м, кадастровый №40005; Москва, ул.Сретенка, д.24/2, стр.1; 379.70 кв. м		48 200,00000	49 256,00000
Нежилое помещение площадью 396,7 кв.м, кадастровый №77:01:0001033:25; г.Москва, ул.Маросейка, д. 6-8, стр.1; 396,70 кв.м		60 000,00000	54 295,00000
Нежилое помещение площадью 539,1 кв.м, кадастровый №77:01:0001033:2591; г. Москва, ул. Маросейка, д.6-8, с.1; 539,10 кв.м		81 000,00000	59 161,00000
Нежилое помещение площадью 609,8 кв.м, доля в праве 10/12, кадастровый №33975; г.Москва, ул. Маросейка, д.6-8, стр.4; 609.80 кв.м		32 000,00000	42 034,00000
Нежилое помещение, производственное, площадью 598,8 кв.м, кадастровый №192214; г. Москва, Ленинградский пр-кт, д.7, стр.1; 598.80 кв. м		44 880,00000	46 943,00000
- строящиеся и реконструируемые объекты недвижимого имущества	092		
- имущественные права на недвижимое имущество	093		
- проектно-сметная документация	094		
<b>ИТОГО ИМУЩЕСТВО: (строки 010 + 020 + 030 + 040+ 050 + 060 + 070 + 080 + 090)</b>	<b>100</b>	<b>617 318,16396</b>	<b>631 026,78379</b>
Обязательства, исполнение которых осуществляется за счет имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд			
Кредиторская задолженность	110	15 261,26442	18 143,63956
Резервы на выплату вознаграждений	120	1 540,93210	1 443,53665
Инвестиционные паи	130	600 515,96744	611 439,60758
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА: (строки 110 + 120 + 130)</b>	<b>140</b>	<b>617 318,16396</b>	<b>631 026,78379</b>

Генеральный директор управляющей компании

Лицо, ответственное за составление отчетности, руководитель отдела учета внутренних операций (бэк-офис)



# ОТЧЕТ

## О ПРИРОСТЕ (ОБ УМЕНЬШЕНИИ) СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

За период с 01.01.2014г. по 31.12.2014г.

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Москва - Ритейл"

№ 1879-94167953 от 19.08.2010

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»

Лицензия № 21-000-1-00095 от 20.12.2002г., выданная ФСФР

Россия, 127006, г. Москва, пер. Настасьинский, д.7, стр. 2, комн. 29

(тыс. рублей)

Наименование показателя	Код строки	За отчетный период	За соответствующий период прошлого года
1	2	3	4
Выручка от продажи ценных бумаг	10	0,00	0,00
Расходы, связанные с продажей ценных бумаг	20	0,00	0,00
Результат от продажи ценных бумаг (010 - 020)	30	0,00	0,00
Выручка от продажи недвижимого имущества или передачи имущественных прав на недвижимое имущество	40	0,00	0,00
Расходы, связанные с продажей недвижимого имущества или передачей имущественных прав на недвижимое имущество	50	0,00	0,00
Результат от продажи недвижимого имущества или передачи имущественных прав на недвижимое имущество (040-050)	60	0,00	0,00
Выручка от продажи иного имущества	70	0,00	0,00
Расходы, связанные с продажей иного имущества	80	0,00	0,00
Результат от продажи иного имущества (070 - 080)	90	0,00	0,00
Процентный доход по банковским вкладам и ценным бумагам	100	22,60	126,98
Дивиденды по акциям	110	0,00	0,00
Прирост (уменьшение) средств в иностранной валюте	120	0,00	0,00
Выручка от сдачи недвижимого имущества в аренду	130	163 278,88	162 458,86
Прирост (+) или уменьшение (-) стоимости ценных бумаг, имеющих признаваемую котировку, всего в том числе	140	0,00	0,00
- акции	141	0,00	0,00
- облигации	142	0,00	0,00
- инвестиционные паи	143	0,00	0,00
Прирост (+) или уменьшение (-) стоимости ценных бумаг, не имеющих признаваемой котировки всего в том числе	150	0,00	0,00
- акции	151	0,00	0,00
- облигации	152	0,00	0,00
- векселя	153	0,00	0,00
- иные ценные бумаги	154	0,00	0,00
Прирост (+) или уменьшение (-) стоимости недвижимого имущества или имущественных прав на недвижимое имущество	160	10 215,00	8 129,00
Нежилое помещение площадью 1775,7 кв.м, кадастровый №77:01:0002018:2548; г. Москва, ул.Пятницкая, д.3/4, с.1; 1775,70 кв. м		22 893,00	665,00
Нежилое помещение площадью 241,1 кв.м., Кад номер: 33166; Москва, ул.Пятницкая, д.9/28, стр.1; 241.10 кв. м		4 054,00	170,00

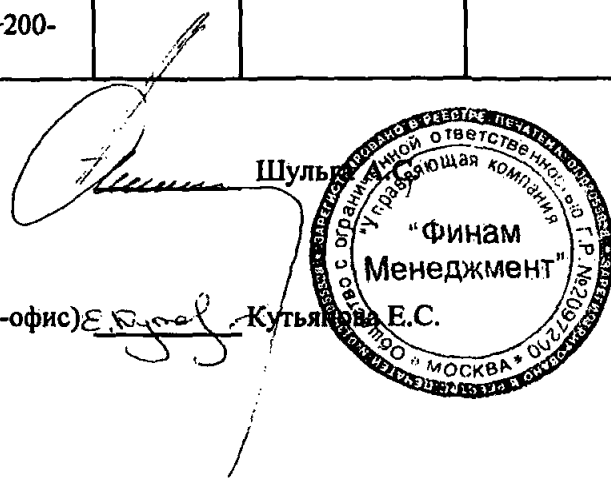


Нежилое помещение площадью 345,8 кв.м, кадастровый №15658; г. Москва, ул. Мясницкая, д.13 стр.3; 345.80 кв. м		-4 481,00	229,00
Нежилое помещение площадью 379,7 кв.м, кадастровый №40005; Москва, ул.Сретенка, д.24/2, стр.1; 379.70 кв. м		1 056,00	187,00
Нежилое помещение площадью 396,7 кв.м, кадастровый №77:01:0001033:25; г.Москва, ул.Маросейка, д. 6-8, стр.1; 396,70 кв.м		-5 705,00	252,00
Нежилое помещение площадью 539,1 кв.м, кадастровый №77:01:0001033:2591; г. Москва, ул. Маросейка, д.6-8, с.1; 539,10 кв.м		-21 839,00	268,00
Нежилое помещение площадью 609,8 кв.м, доля в праве 10/12, кадастровый №33975; г.Москва, ул. Маросейка, д.6-8, стр.4; 609.80 кв.м		10 034,00	1 701,00
Нежилое помещение, производственное, площадью 598,8 кв.м, кадастровый №192214; г. Москва, Ленинградский пр-кт, д.7, стр.1; 598.80 кв. м		2 063,00	3 656,00
Вознаграждение и расходы, связанные с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	170	49 286,79	28 369,65
в том числе резерв на выплату вознаграждений	171	13 848,42	4 106,28
Прочие доходы	180	4 166,70	17 485,85
Прочие расходы	190	117 472,75	151 455,51
Прирост имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, в результате выдачи инвестиционных паев	200	0,00	0,00
Уменьшение имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, в результате погашения или обмена инвестиционных паев	210	0,00	0,00
Итого: прирост (+) или уменьшение (-) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду, или имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд (030+060+090+100+110+120+130+140+150+160+180+200-170-190-210)	200	10 923,64	8 375,53

Генеральный директор управляющей компании

Уполномоченное должностное лицо,

руководитель отдела учета внутренних операций (бэк-офис) *Е.С. Кутя* Кутя Е.С.



# СПРАВКА О СТОИМОСТИ АКТИВОВ

На 31.12.2014 г.

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Москва - Ритейл"

№ 1879-94167953 от 19.08.2010

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финан Менеджмент»

Лицензия № 21-000-1-00095 от 20.12.2002г., выданная ФСФР России

Россия, 127006, г. Москва, пер. Настасьинский, д.7, стр. 2, комн. 29

Вид активов	Код стр.	Сумма денежных средств или стоимость иного имущества (тыс.рублей)	Доля от общей стоимости активов (процентов)	Доля от общего количества размещенных (выданных) ценных бумаг (долей) (процентов)
1	2	3	4	5
Денежные средства на банковских счетах, всего	100	19 549,54	3,10	
в том числе:				
- в рублях	110	19 549,54	3,10	
Банк ФИНАМ ЗАО, 40701810000010000435 (Договор №24/08-435 от 24.08.2010)		19 549,54	3,10	
- в иностранной валюте	120	0,00	0,00	
Денежные средства в банковских вкладах, всего	200	0,00	0,00	
в том числе:				
- в рублях	210	0,00	0,00	
- в иностранной валюте	220	0,00	0,00	
Ценные бумаги, имеющие признаваемую котировку, всего	300	0,00	0,00	
в том числе:				
Ценные бумаги российских эмитентов, включенные в котировальные списки организаторов торговли на рынке ценных бумаг, включая	310	0,00	0,00	
- государственные ценные бумаги Российской Федерации	311	0,00	0,00	
- государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации	312	0,00	0,00	
- муниципальные ценные бумаги	313	0,00	0,00	
- облигации российских хозяйственных обществ	314	0,00	0,00	
- обыкновенные акции открытых акционерных обществ, за исключением акций акционерных инвестиционных фондов	315	0,00	0,00	
- обыкновенные акции акционерных инвестиционных фондов	316	0,00	0,00	
- привилегированные акции открытых акционерных обществ	317	0,00	0,00	
- инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов	318	0,00	0,00	
Ценные бумаги российских эмитентов, не включенные в котировальные списки организаторов торговли на рынке ценных бумаг включая	320	0,00	0,00	
- государственные ценные бумаги Российской Федерации	321	0,00	0,00	
- государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации	322	0,00	0,00	
- муниципальные ценные бумаги	323	0,00	0,00	
- облигации российских хозяйственных обществ	324	0,00	0,00	
- обыкновенные акции открытых акционерных обществ, за исключением акций акционерных инвестиционных фондов	325	0,00	0,00	
- обыкновенные акции акционерных инвестиционных фондов	326	0,00	0,00	
- привилегированные акции открытых акционерных обществ	327	0,00	0,00	
- обыкновенные акционерных обществ	328	0,00	0,00	
- инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов	329	0,00	0,00	
Ценные бумаги российских эмитентов, не имеющие признаваемую котировку, всего	400	0,00	0,00	
в том числе:				
- государственные ценные бумаги Российской Федерации	410	0,00	0,00	
- государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации	420	0,00	0,00	
- муниципальные ценные бумаги	430	0,00	0,00	
- облигации российских хозяйственных обществ	440	0,00	0,00	
- обыкновенные акции открытых акционерных обществ, за исключением акций акционерных инвестиционных фондов	450	0,00	0,00	
- обыкновенные акции акционерных инвестиционных фондов	460	0,00	0,00	

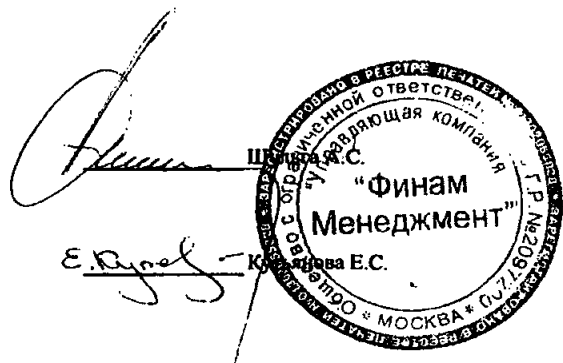
- привилегированные акции открытых акционерных обществ	470	0,00	0,00
- обыкновенные акции	480	0,00	0,00
-	490	0,00	0,00
- векселя	491	0,00	0,00
Ценные бумаги иностранных эмитентов, всего в том числе:	500	0,00	0,00
- ценные бумаги иностранных государств	510	0,00	0,00
- ценные бумаги международных финансовых организаций	520	0,00	0,00
- облигации иностранных коммерческих организаций	530	0,00	0,00
- акции иностранных акционерных обществ	540	0,00	0,00
Доли в уставных капиталах российских обществ с ограниченной ответственностью	600	0,00	0,00
Недвижимое имущество	700	567 995,00	90,01
Нежилое помещение площадью 241,1 кв.м., Кад номер: 33166; Москва, ул.Пятницкая, д.9/28, стр.1; 241.10 кв.м		32 254,00	5,11
Нежилое помещение площадью 379,7 кв.м, кадастровый №40005; Москва, ул.Сретенка, д.24/2, стр.1; 379.70 кв. м		49 256,00	7,81
Нежилое помещение площадью 396,7 кв.м, кадастровый №77:01:0001033:25; г.Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр.1; 396,70 кв. м		54 295,00	8,60
Нежилое помещение площадью 539,1 кв.м, кадастровый №77:01:0001033:2591; г. Москва, ул. Маросейка, д.6-8, с.1; 539,10 кв. м		59 161,00	9,38
Нежилое помещение площадью 345;8 кв.м, кадастровый №15658; г. Москва, ул. Мясницкая, д.13 стр.3; 345;80 кв.м		44 519,00	7,06
Нежилое помещение площадью 1775,7 кв.м, кадастровый №77:01:0002018:2548; г. Москва, ул.Пятницкая, д.3/4, с.1; 1775,70 кв. м		199 893,00	31,68
Нежилое помещение площадью 205;2 кв.м, доля в праве 1/2, кадастровый №9-2780193; г.Москва, ул. Мясницкая, д.32/1, стр.2-2А; 205.20 кв. м		10 342,00	1,64
Нежилое помещение площадью 609,8 кв.м, доля в праве 10/12, кадастровый №33975; г. Москва, ул. Маросейка, д.6-8, стр.4; 609.80 кв. м		42 034,00	6,66
Нежилое помещение площадью 209 кв.м, доля в праве 4/12, кадастровый №234783; г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр.4; 209.00 кв. м		5 955,00	0,94
Нежилое помещение площадью 219,9 кв.м, доля в праве 9/12 кадастровый №15061; г. Москва, ул. Пятницкая, д.5, стр.1; 219.90 кв. м		23 343,00	3,70
Нежилое помещение, производственное, площадью 598;8 кв.м, кадастровый №192214; г. Москва, Ленинградский пр-кт, д.7, стр.1; 598.80 кв. м		46 943,00	7,44
Имущественные права на недвижимое имущество	800	0,00	0,00
Строящиеся и реконструируемые объекты недвижимого имущества	900	0,00	0,00
Проектно-сметная документация	1000	0,00	0,00
Иные доходные вложения в материальные ценности	1100	0,00	0,00
Дебиторская задолженность в том числе:	1200	43 482,25	6,89
- средства, переданные профессиональным участникам рынка ценных бумаг	1210	0,00	0,00
- дебиторская задолженность по сделкам купли-продажи имущества	1220	0,00	0,00
- дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу по банковским вкладам и ценным бумагам	1230	0,00	0,00
- иная задолженность (строки 100 + 200 + 300+ 400 + 500 + 600 + 700 + 800 + 900 +1000 + 1100 + 1200)	1240	43 482,25	6,89
	1300	631 026,78	100,00

ПРИМЕЧАНИЕ 1: Срок возврата вклада

ПРИМЕЧАНИЕ 2: Даты погашения ценных бумаг

Генеральный директор управляющей компании

Лицо, ответственное за составление отчетности, руководитель отдела учета внутренних операций (бэк-офис)



**Примечание к Справке о стоимости активов**

На 31.12.2014г.

**Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Москва - Ритейл"**

№ 1879-94167953 от 19.08.2010г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»

Лицензия № 21-000-1-00095 от 20.12.2002г., выданная ФСФР

Россия, 127006, г. Москва, пер. Настасьинский, д.7, стр. 2, комн. 29

Наименование имущества, место расположения	Назначение объекта недвижимого имущества
Нежилое помещение площадью 1775,7 кв.м, кадастровый №77:01:0002018:2548; г. Москва, ул.Пятницкая, д.3/4, с.1; 1775,70 кв.м.	Нежилое помещение
Нежилое помещение площадью 205,2 кв.м, доля в праве 1/2, кадастровый №9-2780193; г.Москва, ул. Мясницкая, д.32/1, стр.2-2А; 205.20 кв. м	Нежилое помещение
Нежилое помещение площадью 209 кв.м, доля в праве 4/12, кадастровый №234783; г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр.4; 209.00 кв. м	Нежилое помещение
Нежилое помещение площадью 219,9 кв.м, доля в праве 9/12 кадастровый №15061; г. Москва, ул. Пятницкая, д.5, стр.1; 219.90 кв. м	Нежилое помещение
Нежилое помещение площадью 241,1 кв.м., Кад номер: 33166; Москва, ул.Пятницкая, д.9/28, стр.1; 241.10 кв. м	Нежилое помещение
Нежилое помещение площадью 345,8 кв.м, кадастровый №15658; г. Москва, ул. Мясницкая, д.13 стр.3; 345.80 кв. м	Нежилое помещение
Нежилое помещение площадью 379,7 кв.м, кадастровый №40005; Москва, ул.Сретенка, д.24/2, стр.1; 379.70 кв. м	Нежилое помещение
Нежилое помещение площадью 396,7 кв.м, кадастровый №77:01:0001033:25; г.Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр.1; 396,70 кв. м	Нежилое помещение
Нежилое помещение площадью 539,1 кв.м, кадастровый №77:01:0001033:2591; г. Москва, ул. Маросейка, д.6-8, с.1; 539,10 кв. м	Нежилое помещение
Нежилое помещение площадью 609,8 кв.м, доля в праве 10/12, кадастровый №33975; г. Москва, ул. Маросейка, д.6-8, стр.4; 609.80 кв. м	Нежилое помещение
Нежилое помещение, производственное, площадью 598,8 кв.м, кадастровый №192214; г. Москва, Ленинградский пр-кт, д.7, стр.1; 598.80 кв. м	Нежилое помещение, производственное

Генеральный директор управляющей компании

Лицо, ответственное за составление отчетности,  
руководитель отдела учета внутренних операций  
(бэк-офис)

И.С. Кузнецов  
Е.С. Кузнецов

**СПРАВКА**

**О НЕСОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ К СОСТАВУ И СТРУКТУРЕ АКТИВОВ**

За декабрь 2014г.

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Москва - Ритейл"  
№ 1879-94167953 от 19.08.2010

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»  
Лицензия № 21-000-1-00095 от 20.12.2002г., выданная ФСФР  
Россия, 127006, г. Москва, пер. Настасьинский, д.7, стр. 2, комн. 29

**1. Несоблюдение требований к составу активов**

Наименование имущества приобретенного с нарушением требований к составу активов	Оценочная стоимость (тыс.рублей)	Доля в стоимости активов (процентов)	Дата приобретения	Дата отчуждения (предполагаемого отчуждения)
1	2	3	4	5

**2. Несоблюдение требований к структуре активов**

**2.1. Несоблюдение ограничений, установленных в процентах от стоимости активов**

Содержание ограничения	Наименование активов, по которым выявлено нарушение или несоответствие	Сумма денежных средств или стоимость иного имущества (тыс.рублей)	Факт.доля в стоимости активов (процентов)	Доля в стоимости активов в соответствии с инвестиционной декларацией (процентов)	Дата возникновения нарушения или несоответствия	Дата устранения нарушения или несоответствия
1	2	3	4	5	6	7

**2.2. Несоблюдение ограничений, установленных в процентах от количества размещенных (выданных) ценных бумаг**

Содержание ограничения	Наименование активов по которым выявлено нарушение или несоответствие	Сумма денежных средств или стоимость иного имущества (тыс. рублей)	Факт.доля от количества размещенных (выданных) ценных бумаг (процентов)	Доля от количества размещенных (выданных) ценных бумаг в соответствии с инвестиционной декларацией (процентов)	Дата возникновения нарушения или несоответствия	Дата устранения нарушения или несоответствия
1	2	3	4	5	6	7

Генеральный директор управляющей компании

Шульга А.С.

Лицо, ответственное за составление отчетности, руководитель  
отдела учета внутренних операций (бэк-офис)

Кутьянова Е.С.



# Справка

О СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Москва - Ритейл"

№ 1879-94167953 от 19.08.2010

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финам Менеджмент"

Лицензия № 21-000-1-00095 от 20.12.2002г., выданная ФСФР России

Россия, 127006, г. Москва, пер. Настасьинский, д.7, стр.2,комн.29

Дата определения стоимости чистых активов

31 декабря 2014 г. 20:00

Вид имущества	Код стр.	Сумма (оценочная стоимость) на 31.12.2014	Сумма (оценочная стоимость) на 28.11.2014
1	2	3	4
<b>Активы:</b>			
Денежные средства на счетах – всего, в том числе:	010	19 549 535,35	25 471 206,45
- в рублях	011	19 549 535,35	25 471 206,45
- в иностранной валюте	012	0,00	0,00
Денежные средства во вкладах - всего, в том числе:	020	0,00	0,00
- в рублях	021	0,00	0,00
- в иностранной валюте	022	0,00	0,00
Государственные ценные бумаги Российской Федерации	030	0,00	0,00
Государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации	040	0,00	0,00
Муниципальные ценные бумаги	050	0,00	0,00
Облигации российских хозяйственных обществ (кроме облигаций с ипотечным покрытием)	060	0,00	0,00
Акции российских акционерных обществ	070	0,00	0,00
Инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов	080	0,00	0,00
Ипотечные ценные бумаги – всего, в том числе:	090	0,00	0,00
- облигации с ипотечным покрытием	091	0,00	0,00
- ипотечные сертификаты участия	092	0,00	0,00
Векселя, выданные российскими хозяйственными обществами	100	0,00	0,00
Ценные бумаги иностранных эмитентов – всего, в том числе:	110	0,00	0,00
- ценные бумаги иностранных государств	111	0,00	0,00
- ценные бумаги международных финансовых организаций	112	0,00	0,00
- акции иностранных акционерных обществ	113	0,00	0,00
- облигации иностранных коммерческих организаций	114	0,00	0,00
Закладные	120	0,00	0,00
Денежные требования по обеспеченным ипотекой обязательствам из кредитных договоров или договоров займа и права залогодержателя по договорам об ипотеке (за исключением удостоверенных закладными)	130		0,00
Денежные требования по обязательствам из кредитных договоров или договоров займа, по которым кредиты (займы) предоставлены для уплаты цены по договорам участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества и права залогодержателя по договорам залога имущественных прав по указанным договорам	140		0,00
Доли в российских обществах с ограниченной ответственностью	150	0,00	0,00
Недвижимое имущество, находящееся на территории Российской Федерации, – всего, в том числе:	160	567 995 000,00	565 966 000,00
- объекты незавершенного строительства	161	0,00	0,00
Недвижимое имущество, находящееся на территории иностранных государств, – всего, в том числе:	170	0,00	0,00
- объекты незавершенного строительства	171	0,00	0,00
Имущественные права на недвижимое имущество, находящееся на территории Российской Федерации, – всего, в том числе:	180	0,00	0,00
- право аренды недвижимого имущества	181	0,00	0,00
Имущественные права на недвижимое имущество, находящееся на территории иностранных государств, – всего, в том числе:	190	0,00	0,00
- право аренды недвижимого имущества	191	0,00	0,00
Имущественные права по обязательствам из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества	200	0,00	0,00

Имущественные права по обязательствам из инвестиционных договоров	210	0,00	0,00
Имущественные права по обязательствам из договоров, на основании которых осуществляется строительство (создание) объектов недвижимости на земельном участке, составляющем активы акционерного инвестиционного фонда или активы паевого инвестиционного фонда участия в долевым строительстве объектов недвижимого имущества	220	0,00	0,00
Имущественные права по обязательствам из договоров, на основании которых осуществляется реконструкция объектов недвижимости, составляющих активы акционерного инвестиционного фонда или активы паевого инвестиционного фонда	230	0,00	0,00
Проектно-сметная документация	240	0,00	0,00
Иное имущество	250	0,00	0,00
Дебиторская задолженность - всего, в том числе:	260	43 482 248,44	41 032 472,41
- средства, находящиеся у профессиональных участников рынка ценных бумаг	261	0,00	0,00
- дебиторская задолженность по сделкам купли-продажи имущества	262	0,00	0,00
- дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу по денежным средствам на счетах, во вкладах и по ценным бумагам	263	0,00	0,00
- прочая дебиторская задолженность	264	43 482 248,44	41 032 472,41
Итого сумма активов: (строки 010 + 020 + 030 + 040 + 050 + 060 + 070 + 080 + 090 + 100 + 110 + 120 + 130 + 140 + 150 + 160 + 170 + 180 + 190 + 200 + 210 + 220 + 230)	270	631 026 783,79	632 469 678,86
Обязательства:			
Кредиторская задолженность	300	18 143 639,56	26 771 584,00
Резерв предстоящих расходов на выплату вознаграждения	310	1 443 536,65	1 547 998,18
Резерв для возмещения предстоящих расходов, связанных с доверительным управлением открытым паевым инвестиционным фондом	320	0,00	0,00
Итого сумма обязательств (строки 300 + 310 + 320)	330	19 587 176,21	28 319 582,18
Стоимость чистых активов: (строка 270 – строка 330)	400	611 439 607,58	604 150 096,68
Количество размещенных акций акционерного инвестиционного фонда (количество выданных инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) – штук	500	477,23378	477,23378
Стоимость чистых активов акционерного инвестиционного фонда в расчете на одну акцию (расчетная стоимость инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда) (строка 400/ строка 500)	600	1 281 216,11	1 265 941,60

Генеральный директор управляющей компании

Лицо, ответственное за составление отчетности,  
руководитель отдела учета внутренних операций (бэк-офис)

Представитель специализированного депозитария,  
ответственный за осуществление контроля за управлением  
имуществом фонда  
ОАО Специализированный депозитарий "ИНФИНИТУМ"

  
 ПОДПИСЬ  
  
 Купцын Е.С.  
  
 ПОДПИСЬ  
  
 ТУРГИНОВА Ю.К.

# ОТЧЕТ

## ОБ ИЗМЕНЕНИИ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ

За период с 01.01.2014 по 31.12.2014

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Москва - Ритсел"

№ 1879-94167953 от 19.08.2010

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финам Менеджмент"

Лицензия № 21-000-1-00095 от 20.12.2002г., выданная ФСФР России

Россия, 127006, г. Москва, пер. Настасьинский, д.7, стр.2,комп.29

Причина изменения стоимости чистых активов	Код строки	Сумма
Стоимость чистых активов на начало отчетного периода	10	600 515 967,44
Выдача инвестиционных паев	20	0,00
Погашение инвестиционных паев	30	0,00
Обмен инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	40	0,00
Обмен инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	50	0,00
Выплата дохода от доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом	60	117 472 745,28
Изменение стоимости чистых активов в результате операций с активами акционерного инвестиционного фонда (активами паевого инвестиционного фонда) и изменения стоимости активов фонда	70	128 396 385,42
Стоимость чистых активов на конец отчетного периода (строки 010 + 020 - 030 - 040 + 050 - 060 +/- 070)	80	611 439 607,58

Генеральный директор  
управляющей компании.

  
подпись

Шульга А.С.




Лицо, ответственное за составление отчетности,  
руководитель отдела учета внутренних операций (бэк-офис)

  
подпись

Кутьянова Е.

Представитель специализированного депозитария,  
ответственный за осуществление контроля за  
управлением имуществом фонда  
ОАО Специализированный депозитарий  
"ИНФИНИТУМ"

  
подпись



Приложение  
к Справке о стоимости чистых активов на 31.12.14 Закрытого  
паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва –  
Ритейл» под управлением ООО «Управляющая компания  
«Финам Менеджмент»  
Исчислительная записка

1. Справка о стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва – Ритейл» (далее – Фонд) составлена по состоянию на последний рабочий день квартала 31 декабря 2014 года, 20 часов 00 минут.

Стоимость чистых активов Фонда составила 611439607,58 р.  
Количество выданных инвестиционных паев Фонда составило 477,23378 шт.  
Расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда составила 1281216,11р.

2. Информация, раскрывающая позиции оказывающие существенное влияние на определение оценки стоимости одного инвестиционного пая.

2.1. Резервирование средств на выплату вознаграждения Управляющей компании осуществляется нарастающим итогом в течение календарного года, путем их ежемесячного увеличения на сумму равную одной двенадцатой фиксированного размера указанных расходов, установленных в правилах доверительного управления фондом. Резервирование средств на оплату услуг Специализированного Депозитария, Регистратора, Аудитора, Оценщика, связанных с доверительным управлением имуществом Фонда, осуществляется нарастающим итогом в течение календарного года, путем их ежемесячного увеличения на сумму равную одной двенадцатой от максимального размера указанных расходов, установленных в правилах доверительного управления фондом, рассчитанных исходя из стоимости чистых активов фонда на последнюю отчетную дату их определения, предшествующую дате определения суммы резерва.

Расчет величины резерва предстоящих расходов осуществляется на основании стоимости чистых активов Фонда по результатам их последней оценки.

Списание сумм начисленного резерва в счет возмещения расходов по выплате вознаграждения Управляющей компании и иным лицам производится в соответствии со сроками, установленными в Правилах Фонда.

Стоимость одного инвестиционного пая определяется с точностью до 2 знаков после запятой.

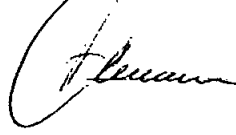
3. События, оказывающие влияние на стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда.

Существенных (10 и более процентов за отчетный квартал) изменений признаваемых котировок по ценным бумагам, составляющим чистые активы Фонда, в 4 квартале 2014 года не было.

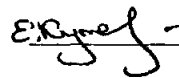
Совершения ошибок, приведших к изменению стоимости инвестиционного пая Фонда на 0,5 и более процентов в течение 4 квартала 2014 года, не было.

При управлении активами Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва - Ритейл» в 4 квартале 2014 года не было забалансовых рисков. В портфеле Фонда не было активов, обремененных залогом, не было требований и обязательств по опционам, форвардным и фьючерсным контрактам.

Генеральный директор управляющей компании

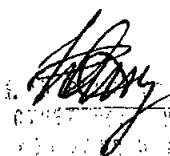
  
А.С. Шульга

Лицо, ответственное за составление отчетности,  
руководитель отдела учета внутренних  
операций (бэк-офис)

  
Е.С. Курбанова



Представитель специализированного  
депозитария, ответственный за  
осуществление контроля  
за управлением имуществом фонда  
ОАО Специализированный депозитарий "ИНФИНИТУМ"

  
1. 12. 2014 г.

# ОТЧЕТ

## О владельцах акций акционерного инвестиционного фонда и владельцах инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Москва - Ритейл"

№ 1879-94167953 от 19.08.2010

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»

Лицензия № 21-000-1-00095 от 20.12.2002г., выданная ФСФР

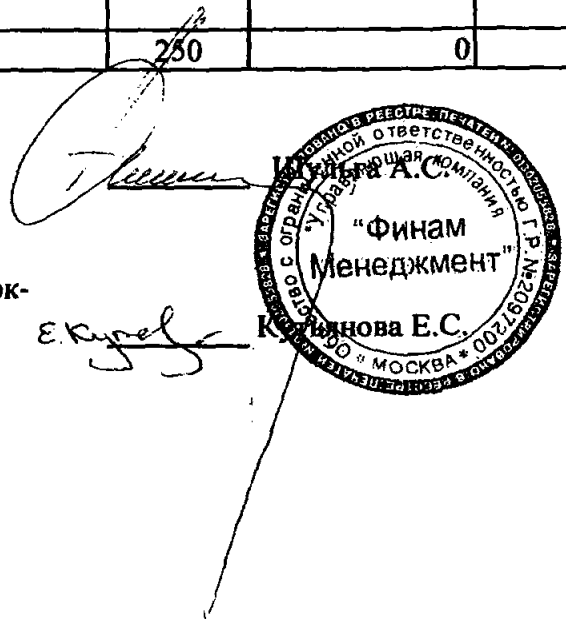
Россия, 127006, г. Москва, пер. Настасьинский, д.7, стр. 2, комн. 29

Наименование показателя	Код строки	На 01.01.2014 г.	На 31.12.2014 г.
1	2	3	4
Количество размещенных акций акционерного инвестиционного фонда по которым зарегистрированы отчеты об итогах выпуска (количество выданных инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) всего	100	477,23378	477,23378
из них:			
принадлежащих физическим лицам, место жительства (регистрации) которых находится в Российской Федерации	110	0,00000	477,23378
принадлежащих юридическим лицам, место нахождения постоянно действующего исполнительного органа (юридического лица, которому переданы функции единоличного исполнительного органа) которых находится в Российской Федерации	120	0,00000	0,00000
принадлежащих физическим лицам, место жительства (регистрации) которых находится за пределами территории Российской Федерации	130	0,00000	0,00000
принадлежащих юридическим лицам, место нахождения постоянно действующего исполнительного органа (юридического лица, которому переданы функции единоличного исполнительного органа) которых находится за пределами территории Российской Федерации	140	477,23378	0,00000
находящихся у номинальных держателей	150	0,00000	0,00000
Количество лицевых счетов в реестре акционеров акционерного инвестиционного фонда (реестре владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда), всего	200	2	3
из них:			

лицевых счетов физических лиц, место жительства (регистрации) которых находится в Российской Федерации	210	0	1
лицевых счетов юридических лиц, место нахождения постоянно действующего исполнительного органа (юридического лица, которому переданы функции единоличного исполнительного органа) которых находится в Российской Федерации	220	0	0
лицевых счетов физических лиц, место жительства (регистрации) которых находится за пределами территории Российской Федерации	230	0	0
лицевых счетов юридических лиц, место нахождения постоянно действующего исполнительного органа (юридического лица, которому переданы функции единоличного исполнительного органа) которых находится за пределами территории Российской Федерации	240	2	2
лицевых счетов номинальных держателей	250	0	0

Генеральный директор управляющей компании

Лицо, ответственное за составление отчетности, руководитель отдела учета внутренних операций (бэк-офис)



**Отчет о вознаграждении управляющей компании и расходах,  
связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом  
и доверительным управлением паевым инвестиционным фондом**

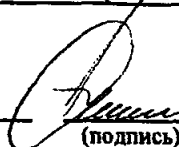
(полное фирменное наименование акционерного инвестиционного фонда или тип и название  
паевого инвестиционного фонда)

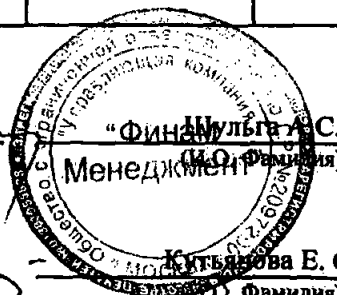
за 2014 год

Полное фирменное наименование Общество с ограниченной ответственностью  
управляющей компании

Наименование показателя	Код строки	Сумма (тыс. рублей)	Доля расходов в среднегодовой стоимости чистых активов (процентов)
Сумма начисленного вознаграждения, всего	010	12 404,88	2,07
в том числе			
- управляющей компании	011	10 847,10	1,81
- специализированному депозитарию	012	817,78	0,14
- лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда	013	-	-
- оценщику	014	660,00	0,11
- аудитору	015	80,00	0,01
Расходы, связанные с управлением акционерным инвестиционным фондом (доверительным управлением паевым инвестиционным фондом)	020	24 281,75	4,05
в том числе (по видам расходов)			
оплата услуг кредитных организаций		4,39	0,00
расходы по уплате обязательных платежей		12 251,29	2,04
расходы, связанные со страхованием недвижимого имущества Фонда		334,99	0,06
расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда, и поддержанием их в надлежащем состоянии		10 018,08	1,67
расходы, связанные с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним		3,00	0,00
расходы, связанные с рекламой подлежащих продаже или сдаче в аренду объектов недвижимости		1 670,00	0,28
Сформированный резерв на выплату	030	13 848,42	2,31
Превышение (+) или недостаток (-) резерва на выплату вознаграждений	040	1 443,54	0,24
Итого расходов	050	36 686,63	6,11
Превышение нормируемых расходов	060	-	-

Руководитель управляющей компании  
Генеральный директор  
(должность)

  
(подпись)



Лицо, отвечающее в управляющей компании  
за составление отчетности

Руководитель Отдела учета внутренних операций  
(должность)

  
(подпись)

Китяева Е. С.  
(И.О. Фамилия)

Всего пронумеровано, прошнуровано  
и скреплено печатью

№ 17 (сорок семь) листов

Руководитель департамента

О АК «Арт-Аудит»

*Ирина Владимировна*  
Ирина Владимировна

