



ЗАО «Международный консультативно-правовой центр по налогообложению»  
(ЗАО «МКПЦН»)  
Юридический адрес: 119602, г. Москва, ул. Академика Анохина, д.34, стр. 2  
Фактический адрес: 101000, Москва, Кривоколенный пер., д. 3, стр. 1  
Телефон: (495) 621-10-15  
Факс: (495) 621-56-87  
E-mail: mkpcn@mkpcn.ru

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл»  
под управлением ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент».

### **СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИРУЕМОМ ЛИЦЕ**

Наименование: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Москва-Ритейл» под  
управлением ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент».

Государственный регистрационный номер (ОГРН): 1037739042285 от 09.01.2003 г.

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

### **СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ**

Наименование: ЗАО «Международный консультативно-правовой центр по налогообложению»

Государственный регистрационный номер (ОГРН): 1027739831900 от 19.12.2002 г.

Место нахождения: юридический адрес: 119602, г. Москва, ул. Академика Анохина, д. 34, стр. 2;  
фактический адрес: 101000, Москва, Кривоколенный пер., д. 3, стр. 1.

Членство в саморегулируемой организации аудиторов: Некоммерческое партнерство «Аудиторская  
палата России».

Регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций: 10201000083.



Мы провели аудит прилагаемой отчетности в отношении имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Москва-Ритейл» (далее – Фонд) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент» (далее – Управляющий Фондом), состоящей из:

- баланса имущества, составляющего Фонд, по состоянию на 29.12.2012 г.;
- отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, составляющего Фонд, за период с 01.01.2012 г. по 29.12.2012 г.;
- справки о стоимости активов Фонда по состоянию на 29.12.2012 г.;
- справки о несоблюдении требований к составу и структуре активов Фонда;
- отчета о вознаграждении управляющей компании Фонда и расходах, связанных с доверительным управлением Фондом, за 2012 год;
- отчета о владельцах инвестиционных паев Фонда на 29.12.2012 г.;
- справки о стоимости чистых активов Фонда по состоянию на 29.12.2012 г.;
- отчета об изменении стоимости чистых активов Фонда за период с 01.01.2012 г. по 29.12.2012 г.;
- пояснительной записки.

#### ***Ответственность аудируемого лица за отчетность в отношении имущества, составляющего Фонд***

Исполнительный орган Управляющего Фондом несет ответственность за составление и достоверность указанной отчетности в соответствии с российскими правилами составления отчетности управляющей компании паевого инвестиционного фонда и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

#### ***Ответственность аудитора***

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности отчетности в отношении имущества, составляющего Фонд, 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 отчетность в отношении имущества, составляющего Фонд, не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в отчетности в отношении имущества, составляющего Фонд, 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 отчетности в отношении имущества, составляющего Фонд, 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 обоснованности оценочных значений, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления отчетности в отношении имущества, составляющего Фонд, в целом.



Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности отчетности в отношении имущества, составляющего Фонд.

### **Мнение**

По нашему мнению, отчетность в отношении имущества, составляющего Фонд, отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Фонда по состоянию на 31 декабря 2012 года и результаты его финансово-хозяйственной деятельности за 2012 год в соответствии с российскими правилами составления отчетности в отношении имущества, составляющего Фонд.

### **Заключение в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»**

Нами также были проверены:

- бухгалтерский учет, ведение учета и составление отчетности в отношении имущества, составляющего Фонд, и операций с этим имуществом;
- состав и структура имущества, составляющего Фонд;
- расчет стоимости 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;
- соблюдение требований, предъявляемых к порядку хранения имущества, составляющего Фонд, и документов, удостоверяющих права на имущество, составляющее Фонд;
- сделки, совершенные с активами Фонда.

Стоимость чистых активов и определяемых в процентном отношении к ним резервов определялась в соответствии с Положением 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 (утв. Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 15.06.2005 г. № 05-21/пз-н) и Правилами Фонда.

Мы подтверждаем, что по состоянию на 29.12.2012 г. стоимость чистых активов составила 592 140 433,02 руб.

Стоимость инвестиционных паев также определялась в соответствии с действующим законодательством и Правилами Фонда.

Мы подтверждаем, что по состоянию на 29.12.2012 г. стоимость одного инвестиционного пая составила 1 240 776,45 руб.

Состав и структура активов Фонда определялись на основании Положения о составе и структуре активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов (утв. Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 28.12.2010 г. № 10-79/пз-н).

Мы подтверждаем, что по состоянию на 29.12.2012 г. по оценочной стоимости денежные средства на банковских счетах составляют 1,76% активов Фонда; денежные средства в банковских



вкладах составляют 4,62% активов Фонда; недвижимое имущество составляет 90,77% активов Фонда; дебиторская задолженность составляет 2,85% активов Фонда.

**Важные обстоятельства**

Не изменяя мнения о достоверности отчетности в отношении имущества, составляющего Фонд, мы обращаем внимание на то, что восстановление резерва на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, оценщику, аудиторю проведено 01.01.2013 г. Сумма резерва, подлежащая восстановлению, отражена по строке 040 отчета о вознаграждении управляющей компании Фонда и расходах, связанных с управлением Фондом.

**Прочие сведения**

Аудиторская проверка отчетности в отношении имущества, составляющего Фонд, по итогам работы за 2011 год проводилась независимой аудиторской фирмой ЗАО «МКПЦН», по результатам которой было выдано аудиторское заключение, содержащее немодифицированное мнение о достоверности отчетности в отношении имущества, составляющего Фонд, и дополнительную информацию в части порядка восстановления резерва, начисленного в 2011 году.

Генеральный директор ЗАО «МКПЦН»



Д.М. Винокуров

«12» февраля 2013 г.

Всего сброшюровано 15 листов.

# 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

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

(тыс. рублей)

Имущество (обязательства)	Код стр.	На 01.01.2012	На 29.12.2012
1	2	3	4
Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд			
Денежные средства на банковских счетах, всего	010	35 805,50320	10 635,52096
в том числе:			
- в рублях	011	35 805,50320	10 635,52096
в том числе составляющие 5 и более процентов стоимости имущества:			
Банк ФИНАМ ЗАО, 40701810000010000435 (Договор №24/08-435 от 24.08.2010)		35 805,50320	10 635,52096
- в иностранной валюте	012		
Денежные средства в банковских вкладах, всего	020		28 000,00000
в том числе:			
- в рублях	021		28 000,00000
в том числе со сроком возврата вклада менее 1 года:			28 000,00000
Банк ФИНАМ ЗАО, 42003810400380000050 (Договор №26/12-043 от 29.12.2012)			28 000,00000
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 иностранной 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	4 254,17232	17 256,71461
- 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		

- прочая дебиторская задолженность	054	4 254,17232	17 256,71461
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	548 932,74700	549 651,00000
в том числе:			
- объекты недвижимого имущества, кроме строящихся и реконструируемых объектов	091	548 932,74700	549 651,00000
Нежилое помещение площадью 1755,7 кв.м, кадастровый №17793; г. Москва, ул.Пятницкая, д.3/4, с.1; 1755.70 кв. м		176 132,00000	176 335,00000
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		8 600,00000	8 612,00000
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		5 568,55500	5 568,00000
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		22 606,00000	22 319,00000
Нежилое помещение площадью 241,1 кв.м., Кад номер: 33166; Москва, ул.Пятницкая, д.9/28, стр.1; 241.10 кв. м		28 000,00000	28 030,00000
Нежилое помещение площадью 345,8 кв.м, кадастровый №15658; г. Москва, ул. Мясницкая, д.13 стр.3; 345.80 кв. м		48 419,92200	48 771,00000
Нежилое помещение площадью 379,7 кв.м, кадастровый №40005; Москва, ул.Сретенка, д.24/2, стр.1; 379.70 кв. м		48 104,49800	48 013,00000
Нежилое помещение площадью 382 кв.м, кадастровый №14399; г.Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр.1; 382.00 кв. м		59 767,33800	59 748,00000
Нежилое помещение площадью 562,1 кв.м, кадастровый №13749; г. Москва, ул. Маросейка, д.6-8, с.1; 562.10 кв. м		81 556,63600	80 732,00000
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		30 314,47300	30 299,00000
Нежилое помещение, производственное, площадью 557,8 кв.м, кадастровый №192214; г. Москва, Ленинградский пр-кт, д.7, стр.1; 557.80 кв. м		39 863,32500	41 224,00000
- строящиеся и реконструируемые объекты недвижимого имущества	092		
- имущественные права на недвижимое имущество	093		
- проектно-сметная документация	094		
ИТОГО ИМУЩЕСТВО: (строки 010 + 020 + 030 + 040+ 050 + 060 + 070 + 080 + 090)	100	588 992,42252	605 543,23557
Обязательства, исполнение которых осуществляется за счет имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд			
Кредиторская задолженность	110	11 775,18357	12 536,34326
Резервы на выплату вознаграждений	120	446,40900	866,45929
Инвестиционные паи	130	576 770,82995	592 140,43302
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА: (строки 110 + 120 + 130)	140	588 992,42252	605 543,23557

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 01.01.2012 по 29.12.2012

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

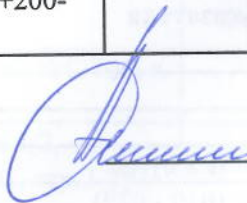
Россия, 127006, г. Москва, пер. Настасьинский, д.7, стр. 2, комн. 29

(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	0,00	0,00
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	157 804,50	106 483,19
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	718,25	48 286,43
Вознаграждение и расходы, связанные с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	170	21 465,39	13 048,46
в том числе резерв на выплату вознаграждений	171	3 935,32	2 856,89
Прочие доходы	180	1 097,93	769,48

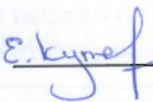
Прочие расходы	190	122 785,69	67 624,01
Прирост имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, в результате выдачи инвестиционных паев	200	0,00	475 646,31
Уменьшение имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, в результате погашения или обмена инвестиционных паев	210	0,00	0,00
Итого: прирост (+) 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	15 369,60	550 512,94

Генеральный директор управляющей компании

 Шульга А.С.

Уполномоченное должностное лицо,

руководитель отдела учета внутренних операций (бэк-офис)

 Кутьянова Е.С.





# СПРАВКА О СТОИМОСТИ АКТИВОВ

На 29.12.2012 г.

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

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	10 635,52	1,76	
в том числе:				
- в рублях	110	10 635,52	1,76	
Банк ФИНАМ ЗАО, 40701810000010000435 (Договор №24/08-435 от 24.08.2010)		10 635,52	1,76	
- в иностранной валюте	120	0,00	0,00	
Денежные средства в банковских вкладах, всего	200	28 000,00	4,62	
в том числе:				
- в рублях	210	28 000,00	4,62	
Банк ФИНАМ ЗАО, 42003810400380000050 (Договор №26/12-043 от 29.12.2012)		28 000,00	4,62	
- 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	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 акции закрытых 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	
- 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 закрытых акционерных обществ	480	0,00	0,00	

4


- инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов	490	0,00	0,00
- векселя	491	0,00	0,00
Ценные бумаги иностранных эмитентов, всего	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	600	0,00	0,00
Недвижимое имущество	700	549 651,00	90,77
Нежилое помещение площадью 241,1 кв.м., Кад номер: 33166; Москва, ул.Пятницкая, д.9/28, стр.1; 241.10 кв. м		28 030,00	4,63
Нежилое помещение площадью 379,7 кв.м, кадастровый №40005; Москва, ул.Сретенка, д.24/2, стр.1; 379.70 кв. м		48 013,00	7,93
Нежилое помещение площадью 382 кв.м, кадастровый №14399; г.Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр.1; 382.00 кв. м		59 748,00	9,87
Нежилое помещение площадью 562,1 кв.м, кадастровый №13749; г. Москва, ул. Маросейка, д.6-8, с.1; 562.10 кв. м		80 732,00	13,33
Нежилое помещение площадью 345,8 кв.м, кадастровый №15658; г. Москва, ул. Мясницкая, д.13 стр.3; 345.80 кв. м		48 771,00	8,05
Нежилое помещение площадью 1755,7 кв.м, кадастровый №17793; г. Москва, ул.Пятницкая, д.3/4, с.1; 1755.70 кв. м		176 335,00	29,12
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		8 612,00	1,42
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		30 299,00	5,00
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		5 568,00	0,92
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		22 319,00	3,69
Нежилое помещение, производственное, площадью 557,8 кв.м, кадастровый №192214; г. Москва, Ленинградский пр-кт, д.7, стр.1; 557.80 кв. м		41 224,00	6,81
Имущественные права на недвижимое имущество	800	0,00	0,00
Строящиеся и реконструируемые объекты недвижимого	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	1200	17 256,71	2,85
в том числе:			
- 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)	1230	0,00	0,00
- прочая дебиторская задолженность	1240	17 256,71	2,85
ИТОГО АКТИВОВ (строки 100 + 200 + 300+ 400 + 500 + 600 + 700 + 800 + 900 +1000 + 1100 + 1200)	1300	605 543,24	100,00

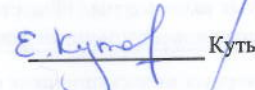
ПРИМЕЧАНИЕ 1: Срок возврата вклада

ПРИМЕЧАНИЕ 2: Даты погашения ценных бумаг

Генеральный директор управляющей компании

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

  
Шульга А.С.

  
Кутянова Е.С.



Примечание к Справке о стоимости активов

На 29.12.2012 г.

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 вклада	Срок возврата вклада
Банк ФИНАМ ЗАО, 420038104003800000050 (Договор № 26/12-43 от 29.12.2012)	29.01.2013

Генеральный директор

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


Шульга А.С.

Кутьянова Е.С.

Примечание к Справке о стоимости активов

На 29.12.2012г.

**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 1755,7 кв.м, кадастровый №17793; г. Москва, ул.Пятницкая, д.3/4, с.1; 1755.70 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 382 кв.м, кадастровый №14399; г.Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр.1; 382.00 кв. м	Нежилое помещение
Нежилое помещение площадью 562,1 кв.м, кадастровый №13749; г. Москва, ул. Маросейка, д.6-8, с.1; 562.10 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 557,8 кв.м, кадастровый №192214; г. Москва, Ленинградский пр-кт, д.7, стр.1; 557.80 кв. м	Нежилое помещение, производственное

Генеральный директор управляющей компании

Шульга А.С.

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

Кутьянова Е.С.



# СПРАВКА О НЕСОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ К СОСТАВУ И СТРУКТУРЕ АКТИВОВ

За декабрь 2012

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Москва - Ригейл"  
№ 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  
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.

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

Кутянова Е.С.

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

**Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Москва - Ритейл"**  
(полное фирменное наименование акционерного инвестиционного фонда или тип и название  
паевого инвестиционного фонда)  
**за 2012 год**

Полное фирменное наименование  
управляющей компании **Общество с ограниченной ответственностью  
"Управляющая компания "Финам Менеджмент"**

Наименование показателя	Код строки	Сумма (тыс. рублей)	Доля расходов в среднегодовой стоимости чистых активов (процентов)
Сумма начисленного вознаграждения, всего	010	3 826,16	0,67
в том числе			
- управляющей компании	011	1 090,00	0,19
- специализированному депозитарию	012	1 810,92	0,32
- лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда	013	77,74	0,01
- оценщику	014	757,50	0,13
- аудитору	015	90,00	0,02
Расходы, связанные с управлением акционерным инвестиционным фондом (доверительным управлением паевым инвестиционным фондом),	020	44 803,89	7,87
в том числе (по видам расходов)			
оплата услуг кредитных организаций		2,54	0,00
расходы по уплате обязательных платежей		41 219,48	7,24
расходы, связанные со страхованием недвижимого имущества Фонда		328,52	0,06
расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда, и поддержанием их в надлежащем состоянии		1 296,29	0,23
расходы, связанные с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним		42,27	0,01
расходы, связанные с рекламой подлежащих продаже или сдаче в аренду объектов недвижимости		1 914,79	0,34
Сформированный резерв на выплату	030	3 935,32	0,69
Превышение (+) или недостаток (-) резерва на выплату вознаграждений	040	109,16	0,02
Итого расходов	050	48 630,05	8,54
Превышение нормируемых расходов	060	16 343,85	2,87

Руководитель управляющей компании  
Генеральный директор  
(должность)

*(подпись)*  
**Финам Менеджмент**  
№209/2012/02/27

Шульга А.С.  
(И.О. Фамилия)

Лицо, отвечающее в управляющей компании  
за составление отчетности

Руководитель Отдела учета внутренних операций  
(должность)

*(подпись)*

Кутьянова Е. С.  
(И.О. Фамилия)

# 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 01.01.2012 г.	На 29.12.2012 г.
1	2	4	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	0,00000
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	477,23378
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	1	2
из них:			
лицевых счетов физических лиц, место жительства (регистрации) которых находится в Российской Федерации	210	0	0
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	1	2
лицевых счетов номинальных держателей	250	0	0

Генеральный директор управляющей компании

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

  
 Жульга А.С.  
  
 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

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

Дата определения стоимости чистых активов

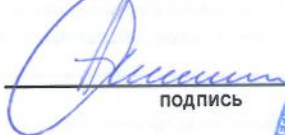
29 декабря 2012 г. 20:00

Вид имущества	Код стр.	Сумма (оценочная стоимость) на 29.12.2012	Сумма (оценочная стоимость) на 30.11.2012
1	2	3	4
<b>Активы:</b>			
Денежные средства на счетах – всего, в том числе:	010	10 635 520,96	36 763 577,83
- в рублях	011	10 635 520,96	36 763 577,83
- в иностранной валюте	012	0,00	0,00
Денежные средства во вкладах - всего, в том числе:	020	28 000 000,00	0,00
- в рублях	021	28 000 000,00	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 зал	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	549 651 000,00	549 651 000,00
- 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 уч	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	17 256 714,61	14 409 483,58
- 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	17 256 714,61	14 409 483,58
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	605 543 235,57	600 824 061,41
<b>Обязательства:</b>			
Кредиторская задолженность	300	12 536 343,26	9 514 359,76
Резерв предстоящих расходов на выплату вознаграждения	310	866 459,29	933 009,76
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	13 402 802,55	10 447 369,52
<b>Стоимость чистых активов: (строка 270 – строка 330)</b>	400	592 140 433,02	590 376 691,89
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	1 240 776,45	1 237 080,69

Генеральный директор управляющей компании

  
подпись

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

  
подпись

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

  
подпись



Начальник управления  
контроля и соп-р-я ИФ  
Гольев С. Д.

# ОТЧЕТ

## ОБ ИЗМЕНЕНИИ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ

За период с 01.01.2012 по 29.12.2012

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

Причина изменения стоимости чистых активов	Код строки	Сумма
Стоимость чистых активов на начало отчетного периода	10	576 770 829,95
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	122 785 687,18
Изменение стоимости чистых активов в результате операций с активами акционерного инвестиционного фонда (активами паевого инвестиционного фонда) и изменения стоимости активов фонда	70	138 155 290,25
Стоимость чистых активов на конец отчетного периода (строки 010 + 020 – 030 - 040 + 050 – 060 +(-) 070)	80	592 140 433,02

Генеральный директор  
управляющей компании

  
подпись

Шульга А.С.

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

  
подпись

Кутякова Е.С.

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

  
подпись

«Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ»  
Для документирования  
начальник УПРАВЛЕНИЯ  
КОНТРОЛЯ И СОПР-Я ИФ  
МОСКВА  
ГОЛЯЕВ С.Д.



Приложение  
к Справке о стоимости чистых активов на 29.12.12 Закрытого  
паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва –  
Ритейл» под управлением ООО «Управляющая компания  
«Финам Менеджмент»  
Пояснительная записка

1. Справка о стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва – Ритейл» (далее – Фонд) составлена по состоянию на последний рабочий день квартала 29 декабря 2012 года, 20 часов 00 минут.

Стоимость чистых активов Фонда составила 592140433,02 р.  
Количество выданных инвестиционных паев Фонда составило 477,23378 шт.  
Расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда составила 1240776,45 р.

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.

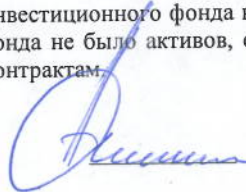

3. События, оказывающие влияние на стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда.

Существенных (10 и более процентов за отчетный квартал) изменений признаваемых котировок по ценным бумагам, составляющим чистые активы Фонда, в 4 квартале 2012 года не было.

Совершения ошибок, приведших к изменению стоимости инвестиционного пая Фонда на 0,5 и более процентов в течение 4 квартала 2012 года, не было.

При управлении активами Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва - Ритейл» в 4 квартале 2012 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  
  
С.С. Кутьянова

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"

  
«Специализированный  
депозитарий  
ИНФИНИТУМ»  
Для  
Документов  
№5  


Начальник управления  
контроля и сопр-я ИФ  
Голяев С.Д.