

T.C.
BEŞİKTAŞ 13. NOTERLİĞİ
Nispetiye Cad. No:105
Etiler-Beşiktaş / İSTANBUL
0212 265 09 00

DAF
TERCÜME/EĞİTİM/DİL
TERCÜME

N5 04407

23 Mart 2026

«MOSALARKO JSC'nin Paylarının Rayiç Değeri Hakkında»

Değerleme Raporu

Rapor No.: 1012535/0226

DAF
DAF
DAF
DAF
DAF

Rapor Tarihi: 19.03.2026

Değerleme Tarihi: 19.03.2026

«MOSALARKO» JSC ile «Pacioli Consulting» LLC arasında
25.02.2026 tarihli, 15/KO/26 sayılı Sözleşme,

Moskova-2026

Beşiktaş 13. Noterliği
Baskatibi
Derya AYDIN



DAF TERCÜME EĞİTİM VE DİL HİZ. TİC. LTD. ŞTİ
www.daftercume.com
ETİLER | İSTANBUL
+90 543 932 34 75
+90 212 517 62 62

[Signature]

İşbu Türkçe belgeyi İngilizce fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: BURCU EREZ

İşbu Türkçe belgenin noterlikten yeminli tercümanı BURCU EREZ tarafından İngilizce fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylarım.

Daf Tercüme Eğitim ve Dil Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. | (+90) 212 517 62 62 | www.daftercume.com | info@daftercume.com
Etiler Mah. Nispetiye Cad. Etiler Apt. No.:104 D.:2 ETİLER | BEŞİKTAŞ | İSTANBUL

«Pacioli Consulting» LLC
MOSALARKO JSC hisselerinin 19.03.2026 tarihi itibarıyla rayiç değerine ilişkin Değerleme Raporu, №1012535/0226

23 Mart 2026

MOSALARKO JSC'nin Paylarının Rayiç Değeri Hakkında Değerleme Raporu

Değerleme Raporu No.: 1012535/0226

15/KO/26 sayılı ve 25.02.2026 tarihli Hizmet Sözleşmesi uyarınca, «MOSALARKO» JSC («İşveren») ile «Pacioli Consulting» LLC («Yüklenici») arasında, Yüklenici, 19.03.2026 tarihi itibarıyla MOSALARKO JSC («Şirket») paylarının rayiç değerini tespit etmiştir:

Değerleme Konusu: MOSALARKO JSC'nin hisse sermayesinin %100'ünü temsil eden 1.000 adet adı, nama yazılı, senetsiz hisse (13.04.2012 tarihli 1-02-08635-H ihraç kayıt numarası)

Amaç: Çalışma konusunun rayiç değerinin belirlenmesi.

Değerleme Tarihi: 19.03.2026.

Yüklenicinin 19.03.2026 tarihi itibarıyla elindeki bilgilere dayanılarak yapılan aşağıdaki hesaplamalara göre, MOSALARKO JSC'nin %100 hisse sermayesinin rayiç değeri, yuvarlatılmış olarak, aşağıdaki gibidir¹:

2 180 124 703 Ruble

(İki milyar yüz seksen milyon yüz yirmi dört bin yedi yüz üç ruble)

olup, işbu tutar 26 226 780 ABD dolarına² karşılık gelmektedir.

İşbu Değerleme Raporu, Uluslararası Değerleme Standartları uyarınca hazırlanmıştır.

İcra Kurulu Başkanı

«Pacioli Consulting» LLC

Ivanov A.

¹ KDV'ye tabii değildir (Rusya Federasyonu Vergi Kanunu'nun 149. maddesinin 12. fıkrasının 2. bendi).
² Rusya Merkez Bankası'nın 19.03.2026 tarihi itibarıyla açıkladığı resmi döviz kuru (83,1259 Ruble/ABD Doları) esas alınmıştır.

Beşiktaş 13. Noterliği



İşbu Türkçe belgeyi İngilizce fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: BURCU EREZ

İşbu Türkçe belgenin noterimiz yeminli tercümanı BURCU EREZ tarafından İngilizce fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylım.

1. İŞVEREN VE YÜKLENİCİ HAKKINDA BİLGİLER

Tablo 1. İşveren ve Yüklenici Hakkında Bilgiler

Gösterge/Kalem	Bilgiler
İşveren	«MOSALARKO» JSC Adres: 109147, Moskova, ul. Marksistskaya, 16 Vergi Kimlik Numarası (TIN): 7704127969 / CRR (KPP): 770901001 OGRN (birincil devlet kayıt numarası): 1027739894423, Kayıt Tarihi: 26.12.2002 Banka Bilgileri: Hesap Numarası: 40702810300000526901 Banka: ZİRAAT BANKASI BIC: 044525116 Muhabir Hesap No.: 30101810700000000116 Tel: +7 (495) 9561315
Yüklenici	«Pacioli Consulting» LLC Adres: 119180, Moskova, Malaya Polyanka str, 2 Posta Adresi: 115184, Moskova, Bolshaya Tatarskaya str, 7. TIN 7729517978 / CRR 770601001 OGRN (birincil devlet kayıt numarası): 1047796989679, Kayıt Tarihi: 20.12.2004 Banka Bilgileri: Hesap Numarası: 40702810803000960241 Banka: PJSC «Sovcombank» BIC 044525360 Muhabir Hesap No.: 30101810445250000360 Tel: +7 (495) 640-64-52
Çalışmanın Dayanağı	«MOSALARKO» JSC («İşveren») ile «Pacioli Consulting» LLC («Yüklenici») arasında 25.02.2026 tarihinde imzalanan 15/KO/26 sayılı Hizmet Sözleşmesi
Değerleme Konusu	MOSALARKO JSC'nin sermayesinin %100'ünü temsil eden, 1.000 adet adi, nama yazılı, senetsiz hisse (ihraç kayıt numarası 1-02-08635-H, 13.04.2012 tarihi itibarıyla)
Değerleme Tarihi	19.03.2026
Rapor Tarihi	19.03.2026

Kaynak: İşveren Bilgileri, Yüklenici Bilgileri

Beşiktaş 13. Noterliği
Başkanı
Derya APDİNİşbu Türkçe belgeyi İngilizce fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: BURCU EREZ

İşbu Türkçe belgenin noterimimiz yeminli tercümanı BURCU EREZ tarafından İngilizce fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylıyorum.

04407

DAF
TERCÜME|EĞİTİM|DİL

<<Pacioli Consulting>> LLC

MOSALARKO JSC hisselerinin 19.03.2026 tarihi itibarıyla rayiç değerine ilişkin Değerleme Raporu, №1012535/0226

23 Mart 2026

2. SINIRLAMALAR VE KISITLAMA KOŞULLARI

1. Yüklenici, değerlendirme tarihinden sonra, bu değerle değişikliğe neden olabilecek gelecekteki koşullar ve durumlar halinde, araştırma konusunun değerinde meydana gelebilecek olası hiçbir değişiklikten sorumlu değildir.
2. Yüklenici, İşveren tarafından sağlanan hiçbir gizli bilgiyi ifşa etmeyecektir. Gelen bilgiler yalnızca Yüklenici tarafından kullanılabilir.
3. Yüklenici, İşveren ile yapılacak ayrı bir sözleşme bulunmadıkça veya Rusya Federasyonu'nun yargılamaya ilişkin mevzuat hükümleri uyarınca gerekmedikçe, İşbu Rapor veya değerlemeye konu varlık ile ilgili olarak mahkemeye çıkmakla yükümlü değildir.
4. Raporla yer alan tüm bulgular ve sonuçlar, yalnızca Raporla belirtilen varsayımlar ve sınırlamalar çerçevesinde geçerlidir.
5. Rapor, imzalandığı tarihten itibaren (herhangi bir istisna veya ekleme olmaksızın) yalnızca belirtilen amaçlar için geçerlidir.
6. Ne İşveren ne de Yüklenici, Raporu Sözleşmede belirtilen kullanım şekilleri dışında kullanamaz.

Beşiktaş 13. Noterliği
Başkatibi
Derya AYDIN

DAF
www.daftercume.com
ETİLER | İSTANBUL
+90 543 932 34 75
+90 212 517 62 62

İşbu Türkçe belgeyi İngilizce fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: BURCU EREZ

İşbu Türkçe belgenin noterliğimiz yeminli tercümanı BURCU EREZ tarafından İngilizce fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylıyorum.

Daf Tercüme Eğitim ve Dil Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. | (+90) 212 517 62 62 | www.daftercume.com | info@daftercume.com
Etler Mah. Nilpetiye Cad. Etler Apt. No.:104 D.:2 ETİLER | BEŞİKTAŞ | İSTANBUL

N0 0440 7

DAF
TERCÜME|EĞİTİM|DİL

<<Pactoll Consulting>> LLC

MOSALARKO JSC hisselerinin 19.03.2026 tarihi itibarıyla rayiç değerine ilişkin Değerleme Raporu, №1012535/0226

23 Mart 2026

3. ARAŞTIRMA KONUSUNUN DEĞERİNİN BELİRLENMESİ

Araştırma konusunun 19.03.2026 tarihi itibarıyla rayiç değerine ilişkin nihai hesaplamalar aşağıdaki tabloda verilmiştir (bkz. Tablo 2).

Tablo 2. Araştırma konusunun 19.03.2026 tarihi itibarıyla rayiç değerinin hesaplanması

No.	Gösterge	Maliyet Yaklaşımı
1	Şirketin %100 hisse sermayesinin yaklaşım kapsamında belirlenen rayiç değeri (bin Ruble)	2 180 125
2	%100 hisse senedi portföyü (bin adet)	1 000
3	Şirketin %100 hisse sermayesi içindeki 1 adet hissenin, yaklaşım kapsamında belirlenen değeri (Ruble)	2 180 125
4	Şirketin değerlendirilen öz sermaye hisse sayısı	1 000
5	Şirketin değerlendirilen öz sermaye paylarının, denetim eksikliği ve pazarlanabilirlik indiriminden önceki rayiç değeri (bin Ruble)	2 180 125
6	Denetim eksikliği indirimi (%)	%0,00
7	Şirketin değerlendirilen öz sermaye paylarının, pazarlanabilirlik eksikliği indiriminin kullanılmasından önceki rayiç değeri (bin Ruble)	2 180 125
8	Pazarlanabilirlik eksikliği indirimi (%)	%0,00
9	Şirketin değerlendirilen öz sermaye paylarının, pazarlanabilirlik eksikliği indirimi kullanıldığında hesaplanan rayiç değeri (bin Ruble)	2 180 125
10	Şirketin değerlendirilen öz sermaye paylarının rayiç değeri (bin Ruble)	2 180 125

Kaynak: Yüklenicinin hesaplaması

Yüklenici, MOSALARKO JSC hisselerinin rayiç değerini belirlemek üzere maliyet yaklaşımı, net varlık değeri yöntemini kullanmıştır.

19.03.2026 itibarıyla Şirketin net varlık değerine ilişkin hesaplamalar aşağıda verilmiştir. (bkz. Tablo 3).

Beşiktaş 13. Noterliği
Başkanı
Derya AYDIN

İşbu Türkçe belgeyi İngilizce fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: BURCU EREZ

İşbu Türkçe belgenin noterliğimiz yeminli tercümanı BURCU EREZ tarafından İngilizce fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylıyorum.

Daf Tercüme Eğitim ve Dil Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. | (+90) 212 517 62 62 | www.daftercu.me.com | info@daftercu.me.com
Etiler Mah. Nilüferiye Cad. Etiler Apt. No: 304 D:2 ETLER | BEŞİKTAŞ | İSTANBUL

DAF TERCÜME EĞİTİM VE DİL HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.
www.daftercu.me.com
ETİLER | İSTANBUL
+90 543 932 34 75
+90 212 517 62 62

DAF

www.daftercu.me.com
ETİLER | İSTANBUL+90 543 932 34 75
+90 212 517 62 62

Tablo 3. 19.03.2026 itibarıyla Şirketin net varlık değerinin belirlenmesi (Bin Ruble)

Gösterge	Değer Değeri	Toplam Baküye İçindeki Pay	Ayarılama	Rayış Değer	Açıklama
VARLIKLAR					
Carri olmayan varlıklar	123 994	%51,22	2 044 217	2 168 211	Ofis binasının değeri ayrıca hesaplanmıştır
Sabit varlıklar	22 536	%9,31	-17 924	4 612	Şüpheli borçların karplanması kapsamında ertelenmiş vergi varlıklarını düşüldükten sonra
Toplam cari olmayan varlıklar	146 530	%60,53	2 026 293	2 172 823	-
Carri varlıklar	94 598	%39,07	0	94 598	-
Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	959	%0,40	0	959	Tahsil olasılığı düşük alacaklar
Alacak hesapları	8	%0,00	0	8	-
Demirbaş / Esvazlar	95 565	%39,47	0	95 565	-
Toplam cari varlıklar	242 095	%100,00	2 026 293	2 268 308	-
BORÇLAR					
Uzun vadeli borçlar	12 895	%5,33	0	12 895	-
Ertelemiş vergi borcu	12 887	%5,32	0	12 887	Kiralama yükümlülükleri
Diğer uzun vadeli borçlar	25 782	%10,65	0	25 782	-
Toplam uzun vadeli borçlar	51 564	%21,30	0	51 564	-
Kısa vadeli borçlar	57 973	%23,95	0	57 973	-
Ticari borçlar	2 672	%1,10	0	2 672	-
Kiralama yükümlülükleri	1 836	%0,76	0	1 836	-
Tahmini yükümlülükler	62 481	%25,81	0	62 481	-
Toplam kısa vadeli borçlar	153 832	%63,54	2 026 293	2 180 125	-
NET VARLIKLAR					

Kaynak: Şirket Ağyeleri, Yönetimin hesaplamaları

15.04407

23 Mart 2026

Beşiktaş 19. Noterliği
Başkatibi
Derya AYDIN

İşbu Türkçe belgeyi İngilizce fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: BURCU EREZ

İşbu Türkçe belgenin noterliğimiz yeminli tercümanı BURCU EREZ tarafından İngilizce fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylım.

№ 04407

DAF

TERCÜME|EĞİTİM|DİL

<<Paroli Consulting>> LLC
19.03.2026 tarihi itibarıyla MOSALARKO JSC hisselerinin rayiç değeri hakkında Değerleme Raporu №1012535/0226

23 Mart 2026

Şirketin temel varlıklarının değeri (mülkiyet hakkı kapsamında sahip olunan ofis binasının bir kısmı, yeraltı otoparkı) gelir ve piyasa yaklaşımları kullanılarak belirlenmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla 2 168 210 503 Rubledir.

Şirketin temel varlıklarının değerlendirme sonuçları aşağıdaki tabloda verilmiştir (bkz. Tablo 4).

Tablo 4. 19.03.2026 itibarıyla Şirketin ticari gayrimenkulünün ve yeraltı otoparkının rayiç değerinin belirlenmesi

Gösterge	Yaklaşım		
	Gelir	Piyasa	Maliyet
1	2	3	4
Ticari gayrimenkulün rayiç değeri, Ruble (KDV dahil)	2 590 676 780	2 472 159 778	Uygulanmadı
Yaklaşımın ağırlığı	0,5	0,5	0,00
Yeraltı otoparkının rayiç değeri, Ruble (KDV dahil)	117 664 136	109 932 933	Uygulanmadı
Yaklaşımın ağırlığı	0,5	0,5	0,00
Ticari gayrimenkulün nihai yuvarlatılmış rayiç değeri, Ruble (KDV dahil)			2 531 418 279
Yeraltı otoparkının nihai yuvarlatılmış rayiç değeri, Ruble (KDV dahil)			113 798 535
Temel varlıkların toplam yuvarlatılmış rayiç değeri, Ruble (KDV dahil)			2 645 216 814
Temel varlıkların toplam yuvarlatılmış rayiç değeri, Ruble (KDV hariç)			2 168 210 503

Kaynak: Yüklenicinin hesaplaması

Beşiktaş 13. Noterliği
Baskın Ç.
Deniz AYDIN

DAF
www.daftercu.me.com
ETİLER | İSTANBUL
+90 543 932 34 75
+90 212 517 62 62

[Signature]

İşbu Türkçe belgeyi İngilizce fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: BURCU EREZ

İşbu Türkçe belgenin noterliğimiz yeminli tercümanı BURCU EREZ tarafından İngilizce fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylıyorum.

Daf Tercüme Eğitim ve Dil Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. | (+90) 212 517 62 62 | www.daftercu.me.com | info@daftercu.me.com
Etler Mah. Nispetiye Cad. Etler Apt. No.104 D.2 ETİLER | BEŞİKTAŞ | İSTANBUL

№ 04407

DAF
TERCÜME/EĞİTİM/DİL

<<Pacioli Consulting>> LLC

19.03.2026 tarihi itibarıyla MOSALARKO JSC hisselerinin rayç değeri hakkında Değerleme Raporu №1012535/0226

23 Mart 2026

EKLER 1

Beşiktaş 13. Noterliği
Baskanlığı
Derya AYDIN



İşbu Türkçe belgoyü İngilizce fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: BURCU EREZ

İşbu Türkçe belgenin noterliğimiz yeminli tercümanı BURCU EREZ tarafından İngilizce fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylım.

Daf Tercüme Eğitim ve Dil Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. | (+90) 212 517 62 62 | www.daftercu.me.com | info@daftercu.me.com
Etiler Mah. Nişpetiye Cad. Etiler Apt. No: 304 D:2 ETİLER | BEŞİKTAŞ | İSTANBUL

DAF TERCÜME EĞİTİM VE DİL HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.
www.daftercu.me.com
ETİLER | İSTANBUL
+90 543 932 34 73
+90 212 517 62 62

DAF

1504407

DAF

TERCÜME/EĞİTİM/DİL

23 Mart 2026

<<Pacioli Consulting>> LLC

19.03.2026 tarihli itibarıyla MOSALARKO JSC hisselerinin rayiç değeri hakkında Değerleme Raporu №1012535/0226

4. DEĞERLEME KONUSUNUN TANIMLANMASI

4.1. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

Şirketin temel varlığı, Moscow, Marksistskaya street, bld. 16 adresinde bulunmaktadır.

Söz konusu gayrimenkul, toplam alanı 7 759,8 m² olan binanın bir kısmını oluşturmaktadır:

- İdari ve ofis bölümleri 6 345,9 m²;
- Yeraltı otoparkı: 46 araç kapasiteli.

Söz konusu gayrimenkulün alanı 1 746 m²'dir ve kadastro numarası 77:01:0002024:5 olan parselde yer almaktadır.

4.2. ANA GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

Çalışma için aşağıdaki belgelerin kopyaları teslim edilmiştir:

- 09.11.2025 tarihli ve №KYBH-001/2025-210859557 sayılı Tüzel Kişiler Birleşik Devlet Sicili'nden alınan belge;
- 18.11.2025 tarihli ve №KYBH-001/2025-210857825 sayılı Tüzel Kişiler Birleşik Devlet Sicili'nden alınan belge;
- Arazi kiralama sözleşmesi
- 25.11.2025 tarihli № 91 sayılı MOSALARKO JSC kiralanabilir alana ilişkin bilgi;
- Bina hakkında teknik bilgiler

4.3. MÜLKİYET HAKLARI, GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ HAKKINDA BİLGİLER

Arazi

Söz konusu gayrimenkul, MOSALARKO JSC tarafından kiralanmış bir arazinin üzerine inşa edilmiştir. Aşağıda arazi hakkında özet bilgiler verilmiştir (bkz. Tablo 5).

Tablo 5. Arazi hakkında bilgiler

Gösterge	Özellikler
Kadastron Numarası	77:01:0002024:5
Adres	Bld. 16, Marksistskaya street, Moskova
Belge	04.06.1995 tarihli ve M-01-002625 sayılı arazi kiralama sözleşmesi
Kiralama Süresi	49 yıl
Kiralayan	Moskova Hükümeti
Kiracı	MOSALARKO JSC
Toplam alan, m ²	1 746,0

Kaynak: Şirket bilgileri

Gayrimenkul

Gayrimenkul MOSALARKO JSC mülkiyetinde olup aşağıda özet bilgiler verilmiştir (bkz. Tablo 6).

Tablo 6. Mülk sahibi hakkında bilgiler

Gösterge	Özellikler
Adı	MOSALARKO JSC
Konum / Posta Adresi	Bld. 16, Marksistskaya Street, Moskova
TIN/CRR (Vergi No./Kayıt Kodu)	7704127969 / 770901001
PSRN (Tescil No.)	1027739894423, tahsis tarihi: 26.12.2002

Kaynak: Şirket bilgileri

Yüklenici tarafından, İyveren temsilcisinin katılımıyla gerçekleştirilen görsel inceleme sonucunda, söz konusu gayrimenkul kullanılabilir durumdadır. Gayrimenkulün fotoğrafları aşağıda verilmiştir.



[Handwritten signature]

İzbu Türkçe belgeyi İngilizce fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: BURCU EREZ

İzbu Türkçe belgenin noterliğimiz yeminli tercümanı BURCU EREZ tarafından İngilizce fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylıyorum.

1504407

DAF

TERCÜME|EĞİTİM|DİL

«Pacioli Consulting» LLC

19.03.2026 tarihi itibarıyla MOSALARRO JSC hisselerinin rayiç değeri hakkında Değerleme Raporu №1012535/0226

Gayrimenkulün fotoğrafları

23 Mart 2026



1. Fotoğraf, Konum



2. Fotoğraf, Genel Görünüş



3. Fotoğraf, Genel Görünüş



4. Fotoğraf, Genel Görünüş



5. Fotoğraf, Ofis



6. Fotoğraf, Ofis

Burcu Erez

İşbu Türkçe belgeyi İngilizce fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: BURCU EREZ

İşbu Türkçe belgenin noterliğimiz yeminli tercümanı BURCU EREZ tarafından İngilizce fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylım.

Noterlik
Beşiktaş T.C. Noterliği
Başkanı
Niyazi Aydın

104407

DAF

TERCÜME|EĞİTİM|DİL

<<Pacioli Consulting>> LLC

19.03.2026 tarihi itibarıyla MOSALARKO JSC hisselere ilişkin rayiç değeri hakkında Değerleme Raporu №1012535/0226

3 Mart 2026



7. Fotoğraf, Ofis



8. Fotoğraf, Ofis



9. Fotoğraf, Ofis



10. Fotoğraf, Ofis



11. Fotoğraf, Ofis



12. Fotoğraf, Ofis



13. Fotoğraf, Ofis



14. Fotoğraf, Ofis

Beşiktaş 3. Noterliği
Deniz AYDIN
Başkanı



DAF
www.daftercume.com
ETİLER | İSTANBUL
+90 543 932 34 75
+90 212 517 62 62

[Handwritten signature]

İşbu Türkçe belgeyi İngilizce fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: BURCU EREZ

İşbu Türkçe belgenin noterliğime yeminli tercümanı BURCU EREZ tarafından İngilizce fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylarım.

Daf Tercüme Eğitim ve Dil Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. | (+90) 212 517 62 62 | www.daftercume.com | info@daftercume.com
Etler Mah. Nispetiye Cad. Etler Apt. No.:104 D-2 ETİLER | BEŞİKTAŞ | İSTANBUL

№ 04407

DAF
TERCÜME/EĞİTİM/DİL

<<Pacioli Consulting>> LLC

19.03.2026 tarihi itibarıyla MOSALARKO JSC hisselerinin ruhiç değeri hakkında Değerleme Raporu №1012535/0226

23 Mart 2026



15. Fotoğraf, Ofis



16. Fotoğraf, Ofis



17. Fotoğraf, Ofis



18. Fotoğraf, Ofis



19. Fotoğraf, Ofis



20. Fotoğraf, Ofis

Beşiktaş 13. Noterliği
Başkatib
Derya AYDIN



İşbu Türkçe belgeyi İngilizce fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: BURCU EREZ

İşbu Türkçe belgenin noterliğimiz yeminli tercümanı BURCU EREZ tarafından İngilizce fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylıyorum.

Daf Tercüme Eğitim ve Dil Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. | (+90) 212 517 62 62 | www.daftercume.com | info@daftercume.com
Etiler Mah. Nispetiye Cad. Etiler Apt. No:104 D:2 ETİLER | BEŞİKTAŞ | İSTANBUL

DAF TERCÜME/EĞİTİM VE DİL HİZMETLERİ TİC. LTD. ŞTİ.
DAF
www.daftercume.com
ETİLER | İSTANBUL
+90 543 932 34 75
+90 212 517 62 62

№ 04407

DAF
TERCÜME|EĞİTİM|DİL

23 Mart 2026

<<Pacioli Consulting>> LLC

19.03.2026 tarihi itibarıyla MOSALARKO JSC hisselerinin reyis değeri hakkında Değerleme Raporu №1012535/0226



21. Fotoğraf, Ofis



22. Fotoğraf, Ofis



23. Fotoğraf, Ofis



24. Fotoğraf, Ofis



25. Fotoğraf, Ofis



26. Fotoğraf, Ofis

DAF TERCÜME|EĞİTİM VE DİL HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.
DAF
www.daftercume.com
ETİLER | İSTANBUL
+90 543 932 34 75
+90 212 517 62 62

Burcu

İşbu Türkçe belgeyi İngilizce fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: BURCU EREZ

İşbu Türkçe belgenin noterlikçe yeminli tercümanı BURCU EREZ tarafından İngilizce fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylıyorum.



Daf Tercüme Eğitim ve Dil Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. | (+90) 212 517 62 62 | www.daftercume.com | info@daftercume.com
Etler Mah. Nişpetiye Cad. Etler Apt. No: 104 D:2 ETİLER | BEŞİKTAŞ | İSTANBUL

№ 04407

DAF
TERCÜME|EĞİTİM|DİL

«Pacioli Consulting» LLC

19.03.2026 tarihi itibarıyla MOSALARKO JSC hisselerinin rayiç değeri hakkında Değerleme Raporu №1812535/0226

3 Mart 2026



27. Park Alanı



28. Park Alanı



29. Park Alanı



30. Park Alanı

Besiktas T3. Noterligi
Baskanli
Berya AYDIN

İzbu Türkçe belgeyi İngilizce fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: BURCU EREZ

İzbu Türkçe belgenin noterliğimiz yeminli tercümanı BURCU EREZ tarafından İngilizce fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylım.

Daf Tercüme Eğitim ve Dil Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. | (+90) 212 517 62 62 | www.daftercu.me.com | info@daftercu.me.com
Etiler Mah. Nilpetliye Cad. Etiler Apt. No.:304 D.:2 ETİLER | BEŞİKTAŞ | İSTANBUL

DAF TERCÜME EĞİTİM VE DİL HİZMETLERİ LTD. ŞTİ.
DAF
www.daftercu.me.com
ETİLER | İSTANBUL
+90 543 932 34 75
+90 212 517 62 62

04407

DAF

TERCÜME|EĞİTİM|DİL

3 Mart 2026

<<Pacioli Consulting>> LLC

19.03.2026 tarihi itibarıyla MOSALARKO JSC hissesinin rayiç değeri hakkında Değerleme Raporu №1012535/0226

5. 2025 YILI MOSKOVA OFİS PAZARI RAPORU

5.1. YATIRIM PAZARI, 2025

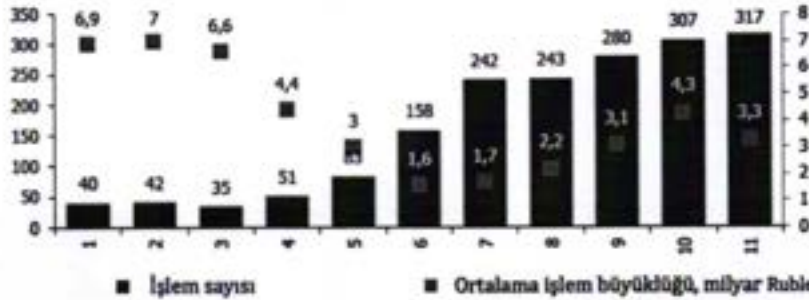
Önemli bulgular

- 2025 yılında Rusya gayrimenkul piyasasına yapılan toplam yatırım 1,056 trilyon ruble olarak gerçekleşmiştir.
- Segment bazında yatırım tutarı açısından ofis gayrimenkulü önde gelmiş ve toplamın %31'ini oluşturmuştur.
- İnşaat arazileri segmenti ise toplam yatırımın %28'ini oluşturmuştur.

2025 yılının sonunda Merkez Bankası'nın politika faizi %16'ya gerilemişti. Artan enflasyonu frenlemek amacıyla ve rublenin değer kaybetmesi nedeniyle Merkez Bankası, 2022'den itibaren politika faizini kademeli olarak artırmıştı; ancak 2025'te ilk kez düşüğe geçti. Yıl sonu itibarıyla yıllık TÜFE %5,6 olarak gerçekleşti. Rusya Merkez Bankası'nın Aralık 2025 tarihli makroekonomik anketine göre, yıllık GSYİH büyümesi %0,9 olarak gerçekleşti ve 2024'e göre 3,4 yüzde puan düşmüştür. Tüketici güven endeksi 2 yüzde puan düşerek eksi %11 seviyesine gerilemiştir.

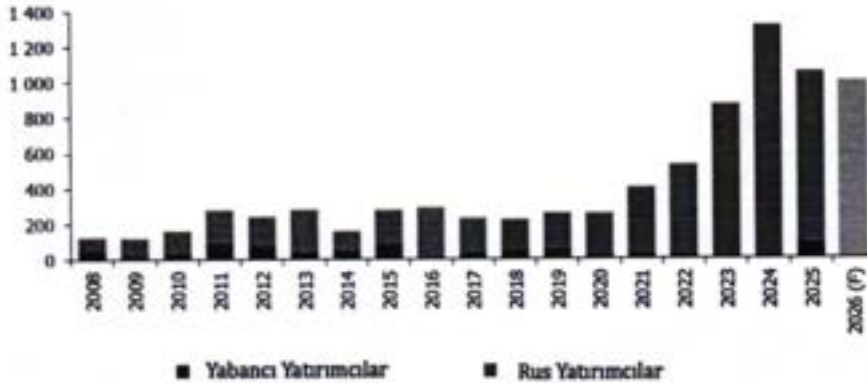
1 Ocak 2026 itibarıyla dolar kuru 78,23 ruble/ ABD doları seviyesindeydi. Brent ham petrolünün varil fiyatı 64,68 dolardı.

Grafik 1. İşlemlerin ortalama büyüklüğü ve sayısı



Kaynak: NF Group Araştırması, 2026

Grafik 2. Gayrimenkul Yatırım Hacmi ve Yabancı Sermayenin Payı, milyar ruble



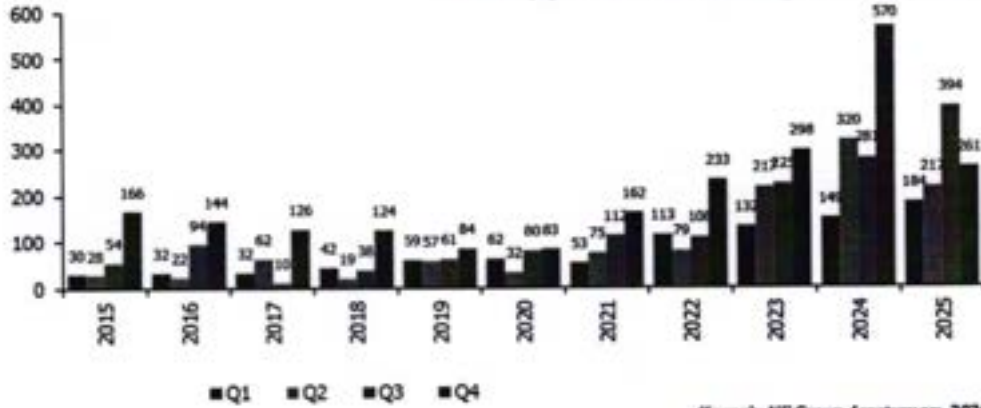
Kaynak: Rusya Merkez Bankası, NF Group Araştırması, 2026

Beşiktaş 13. Noterliği
Baskıbbi C.
Derya AYDIN

İşbu Türkçe belgeyi İngilizce fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: BURCU EREZ

İşbu Türkçe belgenin noterliğimiz yeminli tercümanı BURCU EREZ tarafından İngilizce fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylıyorum.

Grafik 3. Çeyreklik Yatırım Hacmi Eğilimleri, milyar RUB



Kaynak: NF Group Araştırması, 2026

2025 yılında yatırımcı faaliyeti bir önceki yıla kıyasla azalmıştır. Ana faiz oranındaki kademeli düşüğe rağmen, bu oran yatırımcı faaliyetlerini etkileyecek kadar yüksek seviyede kalmaya devam etmiştir. Yatırım tutarı 1,056 trilyon rubleye ulaşmış olup, bu rakam geçen yılın rakamına göre %20'lik bir düşüğe işaret etmektedir. Bununla birlikte, işlem yapısının değişmesi ve işlem sayısındaki artış nedeniyle piyasa faaliyeti yüksek seviyede kalmıştır. 2025 yılında, piyasa katılımcıları, borç finansmanının yüksek maliyeti ve varlık kalitesine yönelik daha katı gerekliliklerin etkisiyle, hedefli yatırımlara ve öngörülebilir nakit akışına sahip varlıklara giderek daha fazla odaklanmıştır.

2023-2024 yıllarında Rus varlıklarına yapılan yatırımlarda yabancı sermayenin yokluğunun ardından, yıl sonuna kadar yabancı sermayenin dahil olduğu işlemler toplam yatırımların %10'unu oluşturmuştur.

2025 yılında geliştirme sahalarına yapılan yatırımların oranı bir önceki yıla göre azalmıştır: %28'e karşı %33. Bu, 2019 yılındaki seviyeden sonra son altı yılın en düşük ikinci oranıdır.

2025 yılının sonunda, segmentlere göre yatırım yapısında ofis gayrimenkulleri ilk sırada yer almıştır. Ocak-Aralık döneminde bu segmente yapılan toplam yatırımlar 324 milyar ruble olarak gerçekleşmiş olup, bir önceki yıla göre %36 azalmıştır. Ana faiz oranındaki kademeli düşüş, yüksek kaliteli ofislere olan talebi artırmaktadır. Bu durum, düşük boşluk oranı ve öngörülebilir kira geliri ile değer artış potansiyeli sunan gayrimenkullere yönelik yatırımcı ilgisi tarafından da desteklenmektedir. 2025 yılında bu segmentteki en büyük işlemler, Sberbank kuruluşlarından biri tarafından 45-50 milyar ruble karşılığında Belaya Ploshchad iş merkezinin satın alınması, T Bank tarafından 35-42 milyar ruble karşılığında Central Telegraph binasının satın alınması ve Lukoil tarafından 24-26 milyar ruble karşılığında API2B iş merkezinin satın alınması olmuştur.

Beşiktaş 13. Noterliği
Başkatib
Derya AYDIN

İşbu Türkçe belgeyi İngilizce fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yemini Tercüman: BURCU EREZ

İşbu Türkçe belgenin noterliğimci yemini tercümanı BURCU EREZ tarafından İngilizce fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylıyorum.

NO.0440.7

DAF
TERCÜME|EĞİTİM|DİL

3 Mart 2026

«Pacioli Consulting» LLC

19.03.2026 tarihi itibarıyla MOSALARKO JSC hisselerinin rayiç değeri hakkında Değerleme Raporu №1012535/0226

Grafik 4. Varlık Türüne Göre Yatırım Yapısı

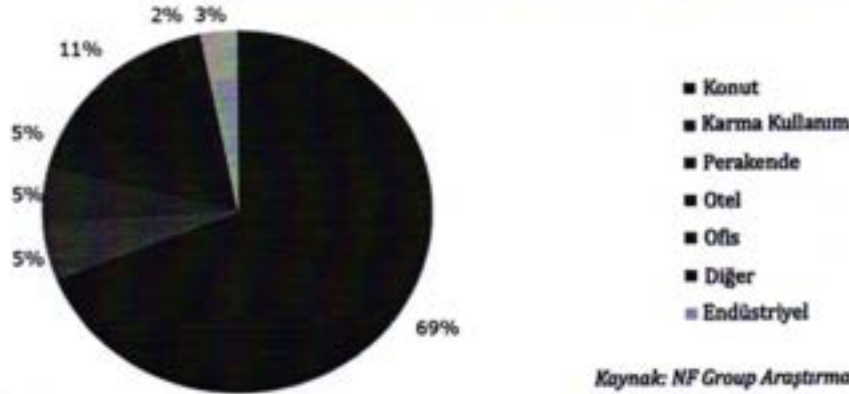


■ Geliştirme Sahası

■ Ticari Gayrimenkul

Kaynak: NF Group Araştırması, 2026

Grafik 5. Geliştirme sahalarındaki yatırım yapısının segmentlere göre dağılımı



Kaynak: NF Group Araştırması, 2026

Tablo 7. 2025 yılında gerçekleştirilen en büyük yatırım işlemlerine örnekler

Varlık	Segment	Bölge	Alıcı	Fiyat, milyar ruble
Maltech Holding'deki pay	Toptan & Perakende	Bölgeler	Balchug Capital	100-110
Belaya Ploshchad İş Merkezi	Ofis	Moskova	Sberbank İştiraki	45-50
Merkez Telgraf Binası	Ofis	Moskova	T-Bank	35-42
AFIZB İş Merkezi	Ofis	Moskova	LUXDIL	24-26
Nevskaya Ratusha İş bölgesindeki 8 ve 9 numaralı binalar	Ofis	St. Petersburg	St. Petersburg Hükümeti	21-23
Luzhniki Collection İş Merkezi	Ofis	Moskova	Gazprom Invest Leasing	20-22
Legion 1 İş Merkezi	Ofis	Moskova	Wildberries and Russ Group	16-18
Sidney City İş Merkezi	Ofis	Moskova	Sber'e ait şirket	15-17
Vremena Goda Alışveriş ve Eğlence Merkezi	Toptan & Perakende	Moskova	Kievskaya Ploshchad Group	14-18
Rizhski-1 ve Rizhski-2 adlı uzmanlaşmış geliştirme şirketlerindeki pay	Geliştirme Sahaları	Moskova	Strana Development	14-16

Kaynak: NF Group Araştırması, 2026

2025 yılında yatırım hacminin %28'ini oluşturan geliştirme sahaları, toplamda 298,7 milyar rubleye ulaşmıştır. Bu rakam, genel piyasa eğilimlerine paralel olarak 2024 yılındaki rekor seviyeye kıyasla %31 oranında azalmıştır. Bu dönemde...

Beşiktaş T.S. Noterliği
Başkanı
Değya A. DİNİ

İşbu Türkçe belgeyi İngilizce fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: BURCU EREZ

İşbu Türkçe belgenin noterliğimle yeminli tercümanı BURCU EREZ tarafından İngilizce fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylarım.

Daf Tercüme Eğitim ve Dil Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. | (+90) 212 517 62 62 | www.daftercu.me.com | info@daftercu.me.com
Etiler Mah. Nispetiye Cad. Etiler Apt. No.104 D:2 ETLER | BEŞİKTAŞ | İSTANBUL

DAF TERCÜME EĞİTİM VE DİL HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.

DAF

www.daftercu.me.com
ETİLER | İSTANBUL+90 543 932 34 75
+90 212 517 62 62

Handwritten signature of Burcu Erez.

1044071

DAF
TERCÜME|EĞİTİM|DİL

3 Mart 2026

<<Pactoll Consulting>> LLC

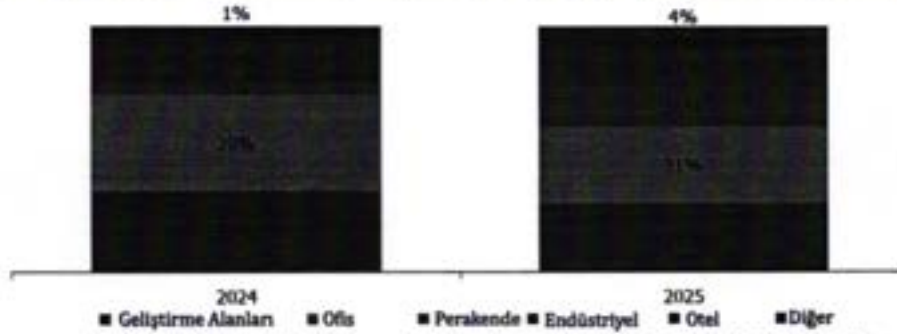
19.03.2026 tarihli itibarıyla MOSALARKO JSC hisselerinin reyç değeri hakkında Değerleme Raporu №1012535/0226

segmentteki en büyük işlem, Strana Development'ın, uzmanlaşmış geliştirme şirketleri Rizhski-1 ve Rizhski-2'de kontrol sağlayan payı 14-16 milyar ruble bedelle satın alması olmuştur. İkinci sırada ise Etalon Group'un, Business-Nedvizhimost JSC'nin portföyünü 13-15 milyar ruble karşılığında satın alması yer almıştır. Bir diğer önemli işlem ise Vector'un Moskova Oblastı'ndaki New Pushkino ve Bely Grad projelerini 14-16 milyar ruble değerinde satın almasıydı.

Karma kullanımlı komplekslere sahip konut amaçlı geliştirme sahaları, geliştirme sahası işlemlerinin yapısı bakımından ilk sırada yer almakta olup tüm işlemlerin %69'unu oluşturmaktadır. İkinci sırada ise ofis tesisi inşası için ayrılan sahalara gelmektedir.

Yıllık yatırımlar açısından üçüncü sırada, 2024'e kıyasla payı 2 yüzde puan azalarak %17'ye ulaşan depo ve endüstriyel gayrimenkul yer almaktadır. Bu segmentteki toplam yatırım 174,9 milyar rubleye ulaşmış olup, bu rakam geçen yılın aynı dönemine göre %30 daha düşüktür. Bu düşüş, büyük yatırımcıların gereksinimlerini karşılayan ve istikrarlı bir gelir sağlayan gayrimenkullerin sınırlı arzından kaynaklanmaktadır. Bununla birlikte, segment uzun vadeli potansiyelini korumakta ve hâlihazırda ılımlı alıcı faaliyeti ile karakterize edilmektedir. Bu dönemde söz konusu segmentteki en büyük işlem, SFN Managing Company'nin kapalı uçlu yatırım fonlarından biri adına NK Park Domodedovo'yu 10-12 milyar ruble bedelle satın alması olmuştur.

Grafik 6. Ticari Gayrimenkul Yatırımlarının Segmentlere Göre Dağılımı, milyar ruble ve toplam tutarın %'si



Kaynak: NF Group Araştırması, 2026

Toptan ve perakende gayrimenkul segmenti, 2025 yılında yatırımlar açısından dördüncü sırada yer almıştır. Toplam yatırım değeri 173,6 milyar ruble olarak gerçekleşmiş ve bir önceki yıla göre %153 artış göstermiştir. Yılın en büyük işlemi toptan ve perakende segmentine aittir. Balchug Capital (Ermenistan) tarafından Malltech Holding'deki bir payın satın alınması nedeniyle, bu segmentin toplam yatırım hacmi içindeki payı 11 yüzde puan artarak %16'ya yükselmiş ve söz konusu işlem 2025 yılının en büyük işlemi olmuştur. Ayrıca, Vremena Goda alışveriş ve eğlence merkezi işlemi (14-18 milyar ruble) ile Outlet Village Belaya Dacha ve Pulkovo işlemi (15-20 milyar ruble) de bu segmentte tamamlanmıştır.

Bölgesel segmentasyona göre, 2025 yılının sonunda Moskova %67'lik payıyla talep yapısı açısından lider konuma gelmiştir. Bu oran, geçen yıl kaydedilen %75'in altındadır. Öte yandan, St. Petersburg'un payı %19'dan %14'e düşerken, diğer bölgelerin payı %6'dan %19'a yükselmiştir.

Beşiktaş 13. Nöbetçi
Başkatibi
Derya AYDIN

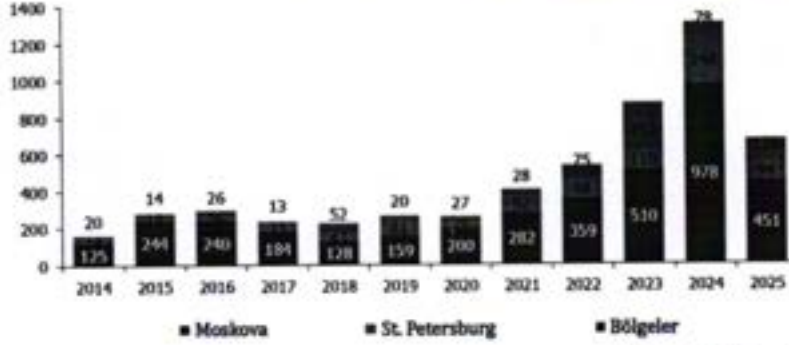
DAF
www.daftercume.com
ETİLER | İSTANBUL
+90 543 932 34 75
+90 212 517 62 62

İzbu Türkçe belgeyi İngilizce fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yemini Tercüman: BURCU EREZ

İzbu Türkçe belgenin noterliğimiz yemini tercümanı BURCU EREZ tarafından İngilizce fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylıyorum.

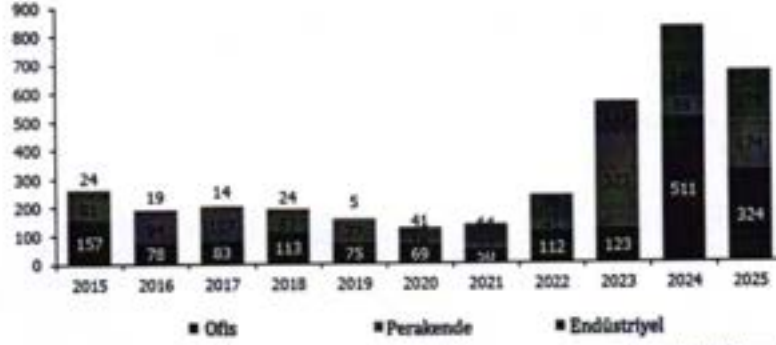
Daf Tercüme Eğitim ve Dil Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. | (+90) 212 517 62 62 | www.daftercume.com | info@daftercume.com
Etiler Mah. Nispetiye Cad. Etiler Apt. No:304 D:2 ETİLER | BEŞİKTAŞ | İSTANBUL

Grafik 7. Rusya'nın ticari gayrimenkul yatırım yapısının bölgelere göre dağılımı



Kaynak: NF Group Araştırması, 2026

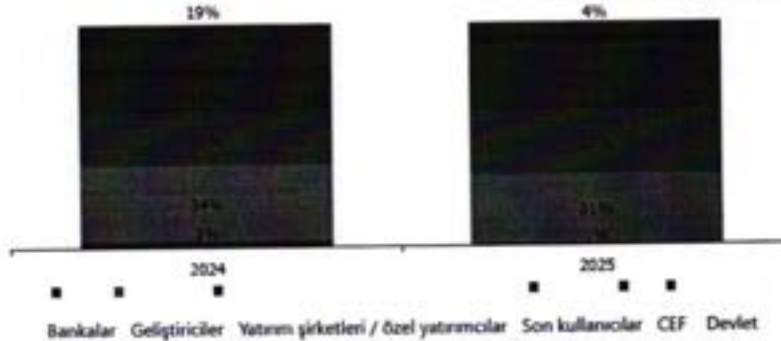
Grafik 8. Ticari gayrimenkulde yatırım tutarlarının segmentlere göre değişimi



Kaynak: NF Group Araştırması, 2026

Yatırımcı profili açısından, geliştiriciler, payları %34'ten %31'e gerilemiş olmakla birlikte, geçen yıl olduğu gibi talep yapısında lider konumda kalmışlardır. Buna karşılık, yatırım şirketleri ve özel yatırımcıların payı %24'ten %29'a yükselmiştir. Son kullanıcıların payı, ağırlıklı olarak ofis ve depo segmentlerindeki işlemler sayesinde, bir önceki yıldaki %15'ten %29'a yükselmiştir.

Grafik 9. Yatırımcı türüne göre yatırım yapısı



Beşiktaş 3. Noterliği
Başkanı
Derya AYDIN

İşbu Türkçe belgeyi İngilizce fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: BURCU EREZ

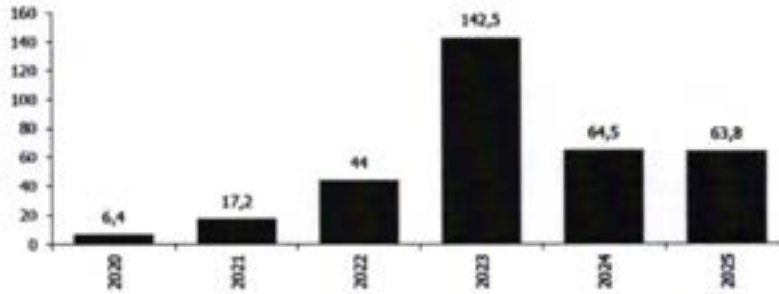
İşbu Türkçe belgenin noterliğimizden yeminli tercümanı BURCU EREZ tarafından İngilizce fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylıyorum.

<<Pacelli Consulting>> LLC

19.03.2026 tarihi itibarıyla MOSALARKO JSC hisselerinin fiyatı değeri hakkında Değerleme Raporu №1012535/0226

2025 yılında, kapalı uçlu gayrimenkul birim yatırım fonu işlemlerindeki toplam yatırım değeri 63,8 milyar ruble olarak gerçekleşti. 2020 yılından bu yana, kolektif yatırımların en yüksek değeri 2023 yılında kaydedilmiş olup, söz konusu yılda işlem tutarları 142,5 milyar rubleye ulaşmıştır. Depo gayrimenkulü, 2022-2025 döneminde en popüler segment olmuş; kapalı uçlu gayrimenkul birim yatırım fonlarıyla yapılan tüm işlemlerin yaklaşık yarısını oluşturarak toplam 169 milyar rubleye ulaşmıştır.

Grafik 10. Kapalı uçlu gayrimenkul birim yatırım fonu yatırım tutarlarının dinamiği, milyar RUB

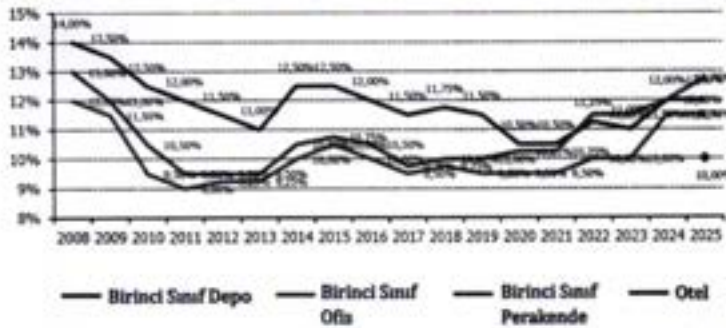


Kaynak: NF Group Araştırması 2026

2025 yılı sonu itibarıyla, Moskova bölgesindeki klasik ticari gayrimenkul segmentlerindeki ortalama sermayeleştirme oranları şu şekildedir: ofis gayrimenkulleri %11-12; depo gayrimenkulleri %11,5-12,5; toptan ve perakende gayrimenkulleri %12-13,5; otel gayrimenkulleri %9,5-10,5.

Ortalama sermayeleştirme oranı aralığının bu şekilde sunulmasının, genel piyasa eğilimlerini yansıtmaya arzusunun bir sonucu olduğunu belirtmek gerekir. Bununla birlikte, mevcut piyasada sermayeleştirme oranları, özellikle finansal göstergelerdeki değişkenliğin yüksek olduğu perakende ve ofis varlıklarında, belirtilen aralıktan her iki yönde de önemli ölçüde sapabilir.

Grafik 11. Moskova bölgesindeki ticari gayrimenkullerin ortalama sermayeleştirme oranları



Kaynak: NF Group Araştırması, 2026

Tablo 8. Temel piyasa göstergeleri

Göstergeler	Depo gayrimenkulü	Ofis gayrimenkulü	Perakende gayrimenkulü	Otel gayrimenkulü
Toplam yatırım hacmi, milyar ruble	174,9	324	173,6	46,7
Ortalama işlem büyüklüğü, milyar ruble	9	5,1	5,7	15

İşbu Türkçe belgeyi İngilizce fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: BURCU EREZ

İşbu Türkçe belgenin noterliğimizden yeminli tercümanı BURCU EREZ tarafından İngilizce fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylım.

Göstergeler	Depo gayrimenkulü	Ofis gayrimenkulü	Perakende gayrimenkulü	Otel gayrimenkulü
Ortalama sermayeleştirme oranı, %	11,5-12,5%	11-12%	12-13,5%	9,5-10,5%

Kaynak: NF Group Araştırması, 2026

5.2. OFİS PAZARI RAPORU. MOSKOVA 2025

Temel bulgular

- Yıl başından bu yana, A Sınıfı'ndaki boşluk oranı 1,2 yüzde puan artarak %8,4'e yükselirken, B Sınıfı'nda ise 0,4 yüzde puan azalarak %4,8'e gerilemiştir.
- 2025 yılında, toplam kiralanabilir alanı 704.100 m² olan 20 gayrimenkul kullanım izni almıştır. Bu, 2015 yılından bu yana en yüksek rakamdır. En büyük yeni gayrimenkul, Ulusal Uzay Merkezi'dir (167.000 m²).
- Her iki sınıfta da ortalama ağırlıklı kira bedelleri artmaya devam etmiştir. Yıl başından bu yana, bu gösterge A Sınıfında %30,4 artarak 32.829 RUB/m²/yıl (OPEX ve KDV hariç), B Sınıfında ise %17,3 artarak 24.739 RUB/m²/yıl (OPEX ve KDV hariç) seviyesine ulaşmıştır.

Tablo 9. Temel göstergelerin dinamikleri³

Göstergeler	2024		2025	
	Özel	A Sınıfı	B Sınıfı	Ortalama
Toplam yüksek kaliteli alan arzı, bin m ²	18 775	539	5 523	19 452
İçerik	A Sınıfı	5 523	6 161	
	B Sınıfı	12 713	12 742	
Yıl başından bu yana hizmete açılan alan, bin m ²	569,2	0	10,9	569,2
İçerik	A Sınıfı	511,3	665	
	B Sınıfı	57,9	28,2	
Boşluk oranı, %	Seçkin	6,5	6,1	
	A Sınıfı	7,2	8,4	
B Sınıfı	5,2	4,8		
Ağırlıklı ortalama kira bedelleri, RUB/m ² /yıl ⁴	Özel	61 961	71 750	
	A Sınıfı	27 400	32 829	
B Sınıfı	21 095	24 739		
Moskova Çevre Yolu içindeki ağırlıklı ortalama kira bedelleri, RUB/m ² /yıl ⁴	A Sınıfı	35 126	40 957	
	B Sınıfı	20 284	27 006	
Ağırlıklı ortalama OPEX seviyeleri (Merkez İdari Bölge ve bağlıca iş alanları), RUB/m ² /yıl	Özel	10 000	13 000	
	A Sınıfı	8 100	10 000	
B Sınıfı	5 600	6 000		

Kaynak: NF Group Araştırması, 2026

Tablo 10. Moskova alt pazarı verileri. Temel göstergeler⁴

Alt pazar	Kiralabilir Alan, bin m ²	A Sınıfı			B Sınıfı					
		Ortalama kira bedeli, RUB/m ² /yıl ⁴	Boşluk oranı, %	Ortalama kira, RUB/m ² /yıl ⁴	Boşluk oranı, %					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Boulevard Ring	Merkez iş bölgesi	712	55 638	3,0%	48 620	5,2%				
Garden Ring	Güney	1 017	50 512	3,4%	26 060	2,3%				
	Batı	577	47 293	2%	57 778	0,6%				
	Kuzey	673	60 370	3,6%	49 650	7,3%	37 466	7,3%	3,7%	
	Doğu	410	-	-	29 897	7,3%				
Third Transport Ring	Güney	1 295	55 585	0,8%	30 989	1,3%				
	Batı	846	66 144	0,4%	41 759	3,4%				
	Kuzey	1 293	53 912	0,8%	30 433	7,6%	30 148	7,6%	3,4%	
	Doğu	1 159	-	-	20 964	2,8%				
MIBC (Moskova Uluslararası İş Merkezi) Moscow-City	1 633	79 712	2,8%	54 611	4,7%					

3 Alan belirtilmediği, 2024'in 4. çeyri ile karşılaştırıldığında 4 OPEX ve KDV (%20) hariç

5 Analitik inceleme, tesis sahipleri tarafından sağlanan bilgilere dayanarak OPEX oranlarını hesaplamak için tek bir gösterge kullanılmaktadır.

Standart durumda, OPEX göstergesi tekniği işletme, kira ve ortak alanlara temin edilmiş, güvenli, teslin tarihi yönetimi, emlak vergisi, arsa kirası ve diğerlerle ilgili maliyetleri içermektedir. Rapordaki tüm OPEX göstergeleri KDV hariçtir.

6 OPEX ve KDV (%20) hariç

Beşiktaş 13. Noterliği

Baskatlı
Derya AYDIN

İşbu Türkçe belgeyi İngilizce fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: BURCU EREZ

İşbu Türkçe belgenin noterliğimiz yeminli tercümanı BURCU EREZ tarafından İngilizce fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylıyorum.

704407

DAF
TERCÜME|EĞİTİM|DİL

23 Mart 2026

«Pacioli Consulting» LLC

19.03.2026 tarihi itibarıyla MOSALARKO JS binalerinin rayiç değeri hakkında Değerleme Raporu №1012535/0226

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
TTR-MKAD	Kuzey	1 233	32 261	30 336	14,7%	8,2%	21 649	22 591	3,7%	3,0%
	Kuzeybatı	1 104	48 744		1,9%		19 625		4,9%	
	Batı	2 446	46 002		1,7%		25 838		4,3%	
	Güney	1 780	27 018		55,8%		23 661		2,4%	
	Güneybatı	754	20 666		7,5%		23 773		1,8%	
Doğu	1 099	16 789	7,7%	18 161	2,0%					
Beyond MKAD	Himikl	271	10 810	18,4%	10 287	7,4%	11 268	6,0%	6,6%	
	Batı	698	27 743	16,3%	13 823	17,1%				
	Yeni Moskova	429	9 280	17%	9 511	10,4%				
Toplam		19 452	32 829	8,4%	24 739	4,8%				

Kaynak: NF Group Araştırması, 2026

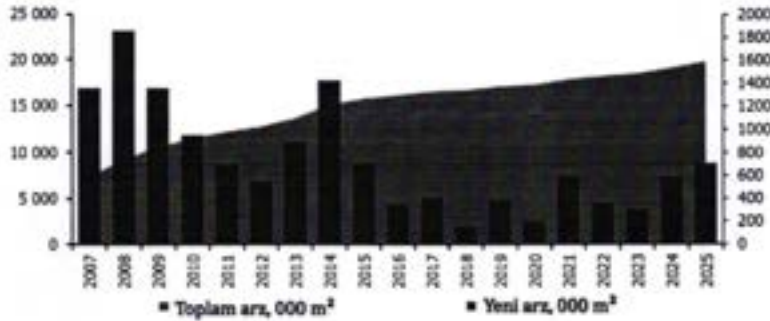
5.2.1. Arz

2025 yılı sonunda, Moskova ofis gayrimenkul piyasasının toplam stok alanı 19,4 milyon metrekareye ulaşmıştır. Bu alanın 549.000 metrekaresi Prime, 6,2 milyon metrekaresi A Sınıfı ve 12,7 milyon metrekaresi B Sınıfı binalara aittir.

2025 yılında, toplam kiralanabilir alanı 704.100 m² olan 20 tesis kullanım izni almış olup, bu, son 10 yılda kullanıma alınan ofis alanı açısından kaydedilen en yüksek seviyeye işaret etmektedir. En son bu kadar yüksek bir rakam 2015 yılında kaydedilmişti ve o yıl 720.000 m²'ye ulaşmıştı. 2025 yılında hizmete açılması onaylanan yeni ofis alanlarının yaklaşık %94'ü A Sınıfına, %4'ü ise B Sınıfına düşmektedir.

Prime kategorisinde hizmete açılan tek tesis, toplam 10.900 m² kiralanabilir alana sahip STONE Kurskaya olmuştur. En büyük yeni projeler ise Ulusal Uzay Merkezi (167.000 m²), Slava 4 İş merkezi (101.500 m²) ve iCity Space İş merkezi (92.200 m²) oldu. 2026 yılında 1 milyon m²'lik alanın hizmete girmesi beklenmektedir; bunun %32'si aslında 2025 için planlanmış ancak ertelenmiştir. 2026'daki yeni arzın çoğu satışa sunulacak (%71), %15'i kiralamaya sunulacak ve %7'si BTS ile karma kiralama/satış projelerinden oluşacaktır.

Grafik 12. Moskova'daki ofis gayrimenkul arz dinamikleri



Kaynak: NF Group Araştırması, 2026

5.2.2. Boşluk oranı

2025 yılı boyunca ofis alanı satın alma veya kiralama konusundaki ilgi yüksek seviyede seyretmiştir. Rekor düzeyde yeni ofis alanı arzına rağmen, boş ofislerin payında önemli bir artış görülmedi; yeni ofislerin yalnızca %33'ü spekülasyon pazarına girerken, geri kalanı kiralanmış, satın alınmış veya "BTS" formatında satılmıştır.



İşbu Türkçe belgeyi İngilizce fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yerlinli Tercüman: BURCU EREZ

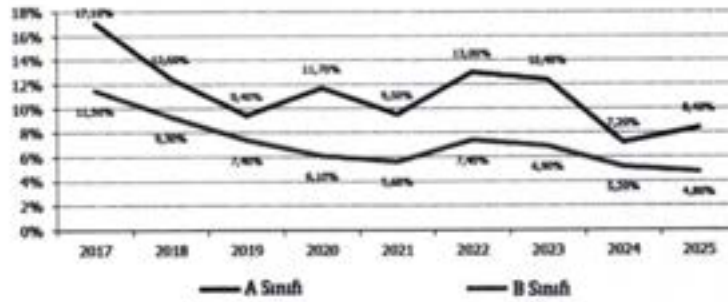
İşbu Türkçe belgenin noterliğimiz yemini tercümanı BURCU EREZ tarafından İngilizce fotokopisine uygun olarak tertüme edildiğini onaylıyorum.

Daf Tercüme Eğitim ve Dil Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. | (+90) 212 517 62 62 | www.daftercume.com | info@daftercume.com
Etiler Mah. Nispetiye Cad. Etiler Apt. No.:104 D.2 ETELER | BEŞİKTAŞ | İSTANBUL

DAF TERCÜME EĞİTİM VE DİL HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.
www.daftercume.com
ETİLER | İSTANBUL
+90 543 932 34 75
+90 212 517 62 67

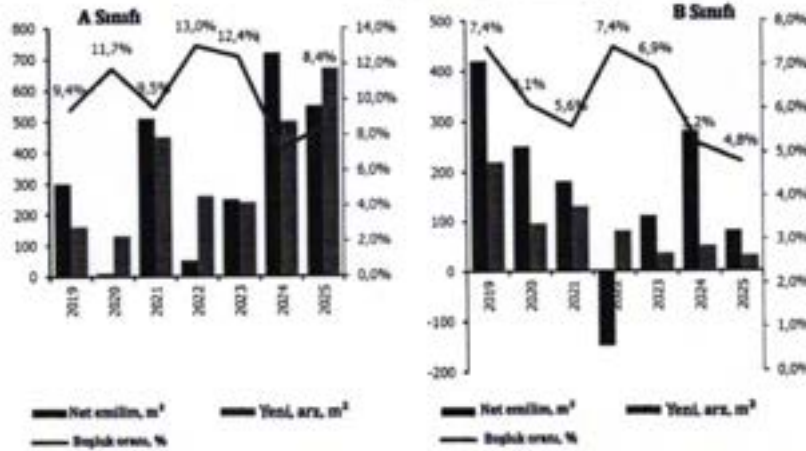
(Handwritten signature)

Grafik 13. Moskova'da sınıflara göre ofis boşluk oranı dinamikleri



Kaynak: NF Group Araştırması, 2026

Grafik 14. Net emilim, yeni arz ve boşluk oranı dinamikleri



Kaynak: NF Group Araştırması, 2026

[Signature]

İşbu Türkçe belgeyi İngilizce fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: BURCU EREZ

İşbu Türkçe belgenin noterliğimle Yeminli Tercümanı BURCU EREZ tarafından İngilizce fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylarım.

Beşiktaş 13. Noterliği
Başkanı
Derya AYDIN

04407

DAF

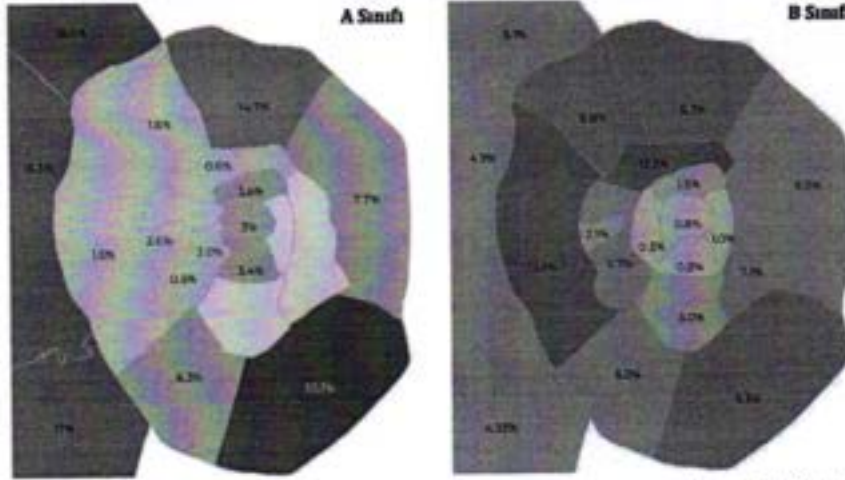
TERCÜME EĞİTİMİDİL

<<Pactoli Consulting>> LLC

19.03.2026 tarihi itibarıyla MOSALARKO JSK hisselerinin rayiç değeri hakkında Değerleme Raporu №1012535/0226

23 Mart 2026

Grafik 15. Moskova İş bölgeleri. Ofis boşluk oranı (İnşa edilmiş binalardaki ofis boşluk oranı)



Kaynak: NF Group Araştırması, 2026

Ofis alanlarına ilişkin genel boşluk oranı yıl içinde hafif bir değişim göstererek 0,2 yüzde puan düşüyle %6,0'a gerilemiştir. Bununla birlikte, bu oran 2007 yılındaki tarihsel en düşük seviye (%4,5) ile karşılaştırılabilecek ölçüde rekor düşük seviyede kalmaya devam etmektedir. Bu gösterge, yıl başından bu yana A Sınıfında 1,2 yüzde puan artarak %6,4'e ulaşırken, B Sınıfında ise 0,4 yüzde puan azalarak %4,8'e gerilemiştir. Şu anda, yaklaşık 548.000 m² A Sınıfı ofis alanı ve yaklaşık 615.000 m² B Sınıfı ofis alanı kiralama veya satın alma için hazır durumdadır.

5.2.3. Talep

Net emilim (inceleme döneminin başında ve sonunda işgal edilen alan miktarı arasındaki fark), 2024 yılının aynı döneminde 1 milyon m² iken, 2025 yılında 611.400 m² olarak gerçekleşmiştir. Yılın toplam işlem hacmi 1,3 milyon m² olarak gerçekleşmiştir; bunun 808.000 m²'si satış, 539.000 m²'si ise kiralamadan oluşmaktadır. Son dönemdeki eğilimlere paralel olarak, satış işlemleri talep yapısında (kiralanan ve satın alınan alanların toplam hacmi) baskın konumdadır: toplam ofis alanı talebinin %59'unu oluştururken, kiralama işlemleri kalan %41'i oluşturmaktadır. Bu dönemde bir kira işleminin ortalama büyüklüğü 1.294 m² idi; bu, 2024'ün 4. çeyreğine göre 90 m² daha yüksek bir rakamdır. Geçen yılın sonundan bu yana, blok satış işlemlerinin (bütün binaların satışı hariç) ortalama büyüklüğü 243 m²'den 268 m²'ye yükselmiştir.

Beşiktaş 13. Noterliği
Başkatib
Deniz AYDIN

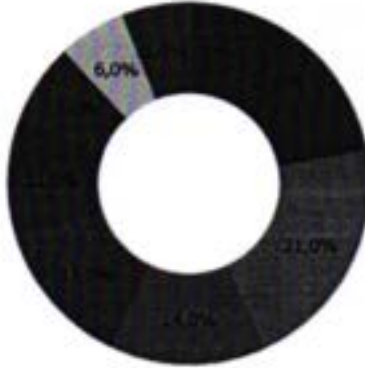
İşbu Türkçe belgeyi İngilizce fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: BURCU EREZ

İşbu Türkçe belgenin noterliğimiz yeminli tercümanı BURCU EREZ tarafından İngilizce fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylım.

Daf Tercüme Eğitim ve Dil Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. | (+90) 212 517 62 62 | www.daftercume.com | info@daftercume.com
Etiler Mah. Nispetiye Cad. Etiler Apt. No:104 D:2 ETLER | BEŞİKTAŞ | İSTANBUL

www.daftercume.com
ETİLER | İSTANBUL
+90 543 932 34 75
+90 212 517 62 62

Grafik 16. İş segmentine göre talep yapısı



■ Teknoloji/Medya/Telekomünikasyon	(22,00%)
■ Bankacılık/Finans/Yatırımlar	(21,00%)
■ İmalat	(14,00%)
■ Gayrimenkul/İnşaat	(13,00%)
■ Diğer segmentler	(11,00%)
■ Tuysan ve Perakende	(7,00%)
■ Kamu hizmetleri	(6,00%)
■ Petrol/Gaz/Madençilik ve Enerji	(6,00%)

Kaynak: NF Group Araştırması, 2026

2025 yılında ofis alanı talebine TMT şirketleri (%22) ve bankacılık/finans/yatırım şirketleri (%21) öncülük ederken, imalat şirketleri %14 ile üçüncü sırada yer almıştır.

Tablo 11. 2025 yılında Moskova ofis piyasasında gerçekleştirilen önemli kiralama ve satış işlemleri

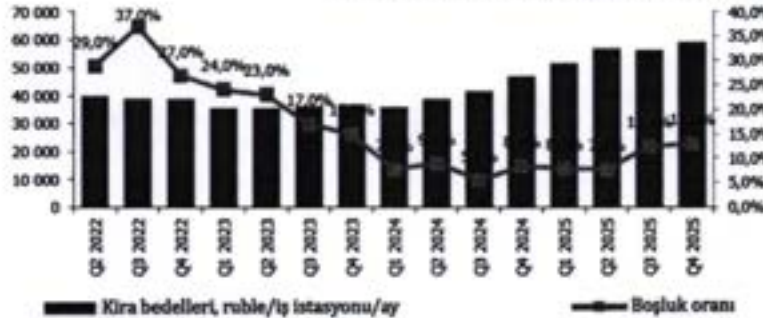
Ofis Binası	İşlem Büyüklüğü, m²	Şirket	İşlem Türü
National Space Centre	40 000	ICS Holding	Kiralama
AFIZB	37 883*	Lukoil	Satış
Luzhnski Collection	36 240*	Gazprombank Leasing	Satış
City 4	30 300	Moscow Stock Exchange	Satış
Aspace Khoroshevskaya	11 835	Confidential	Satış
STONE Towers A	11 416	Magnit	Kiralama

Kaynak: NF Group Araştırması, 2026

5.2.4. Esnek ofisler

2025 yılının sonunda, yeni tesislerin açılması ve mevcut tesislerde yeni boşlukların oluşması nedeniyle esnek ofislerin boşluk oranı %13 olarak gerçekleşmiş olup, bu oran 2024 yılının sonuna kıyasla 4,6 yüzde puan daha yüksektir. 2025 yılının 4. çeyreği sonu itibarıyla 6.800 adet boş çalışma istasyonu bulunmaktadır. Çalışma istasyonu başına ortalama aylık kira bedeli yıl içerisinde %26 artarak 59.051 rubleye ulaşmıştır (uygulanabildiği durumlarda KDV dahil).

Grafik 17. Esnek ofislerde boşluk oranları ve kira bedellerinin dinamikleri



Kaynak: NF Group Araştırması, 2026

7 TMT - Teknoloji/Medya/Telekomünikasyon

8 Binanın tamamı satılmıştır. Tabloda kiralanabilir alanlar gösterilmektedir.

Beşiktaş 13. Noterlik
Başkatibi
Derya AYDIN

İşbu Türkçe belgeyi İngilizce fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: BURCU EREZ

İşbu Türkçe belgenin noterliğimiz yeminli tercümanı BURCU EREZ tarafından İngilizce fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylım.

04407

DAF

TERCÜME/EĞİTİM/DİL

23 Mart 2026

<<Pactoll Consulting>> LLC

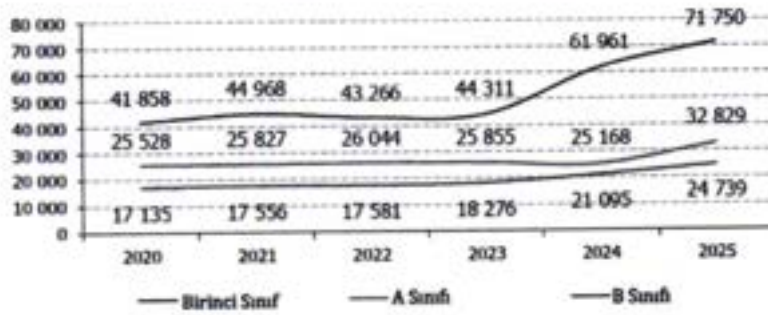
19.03.2026 tarihli itibarıyla MOSALARKO JSC hisselerinin rayiç değerleri hakkında Değerleme Raporu №1012535/0226

5.2.5. Ticari Koşullar

Her iki sınıfta da ağırlıklı ortalama kira bedelleri artmaya devam etmiştir. Yıl başından bu yana söz konusu gösterge, A Sınıfında %30,4 artışla 32.829 RUB/m²/yıl seviyesine (işletme giderleri (OPEX) ve KDV hariç), B Sınıfında ise %17,3 artışla 24.739 RUB/m²/yıl seviyesine yükselmiştir (OPEX ve KDV hariç)9. Bu göstergedeki artış, yüksek istenen kira bedellerine sahip yeni A Sınıfı arzın piyasaya çıkmasının yanı sıra, boşluk oranlarının azalması ve uygun fiyatlı mülk segmentindeki arzın daralması ortamında ofislere yönelik güçlü taleple açıklanmaktadır.

Birinci sınıf ofislerde ağırlıklı ortalama istenen kira bedellerindeki artış eğilimi devam etmektedir. 2025 yılı sonunda, ağırlıklı ortalama talep edilen kira bedeli 71.750 RUB/m²/yıl olarak gerçekleşmiş olup (OPEX ve KDV hariç), 2024 yılı sonuna kıyasla %15,8 oranında artmıştır. 2025 yılında, Birinci sınıf mülklerde boşluk oranı 1,1 yüzde puan artarak %8,4 seviyesine yükselmiştir. Yüksek kaliteli boş alanların sınırlı olması ve kiraya arz edilen proje sayısının düşük kalması, 2026 yılında kira bedellerinde artışa yol açabilir.

Grafik 18. A ve B sınıfında ağırlıklı ortalama istenen kira bedellerinin dinamiği, ruble/m²/yıl



Kaynak: NF Group Araştırması, 2026

Mevcut piyasa uygulamaları değişmeden devam edecektir. Ortalama ofis kira sözleşmesi süresi 3 yıl olup, erken feshih imkânı bulunmaktadır. Çoğu sözleşmede kira endekslenmesi ya tüketici fiyat endeksinde ya da %10 seviyesine bağlıdır.

Kiralanan ofis bloğunun büyüklüğü, elde edilebilir kira ile istenen kira arasındaki farkı etkileyen temel faktördür. Çoğu geliştirici, binayı tek bir kiracıya kiralamak yerine birkaç büyük kiracıya kiralamayı veya alanı daha küçük birimlere bölmeyi tercih etmektedir. Bu durum, bir yandan kiracı sirkülasyonuna daha az bağımlı, diğer yandan daha kolay yönetilebilir olan istikrarlı bir kira geliri sağlamaktadır.

9 Raporunda belirtilenler talep edilen kira bedelleridir; tüm rakamlar farklılık gösterebilir.

Beşiktaş 13. Noterlik
Başkanı
Derya AYDIN

İşbu Türkçe belgeyi İngilizce fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: BURCU EREZ

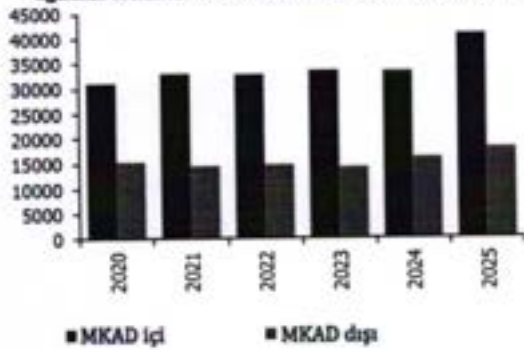
İşbu Türkçe belgenin noterlikçe yeminli tercümanı BURCU EREZ tarafından İngilizce fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylım.

04407

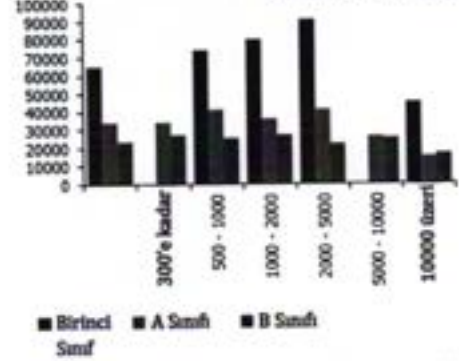
23 Mart 2026

«Pacioli Consulting» LLC
19.03.2026 tarihi itibarıyla MOSALARKO JSC hisselerinin rayiç değeri hakkında Değerleme Raporu N°1012535/0226

Grafik 19. Moskova Çevre Yolu İçinde ve Dışında A Sınıfı Ağırlıklı Ortalama İstenen Kira Bedellerinin Dinamikleri

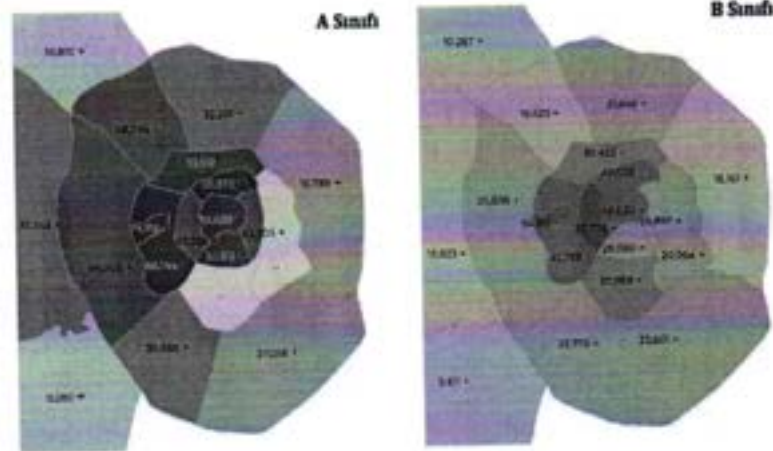


Grafik 20. Blok Büyüklüğüne Göre Ağırlıklı Ortalama İstenen Kira Bedelleri



Kaynak: NF Group Araştırması, 2026

Grafik 21. Moskova İş Bölgeleri. Ağırlıklı Ortalama Kira Bedeli, RUB/m²/yl



Kaynak: NF Group Araştırması, 2026

5.2.6. Ofis Satış Pazarı

2019 ile 2021 yılları arasında Moskova ofis pazarında yeni bir ürün türü ortaya çıkmıştır: blok, kat veya bina bazında satılan ofisler. Moskova pazarındaki artan hareketlilik, küçük yatırımcıların yanı sıra buraya genel merkezlerini kurmayı planlayan büyük şirketler de dahil olmak üzere son kullanıcılar arasında bu tür ofislere yönelik talep yaratmaktadır.

Aralık ayı sonu itibarıyla, satışa sunulan toplam ofis alanı 1 milyon metrekareye ulaşmıştır. Arz alanı yıllık bazda iki katından fazla artmış ve 2023 yılına kıyasla üç katına çıkmıştır. Bu arz, 39 geliştiricinin toplam 2,6 milyon metrekare alana sahip 73 projesi aracılığıyla sağlanmaktadır.

2025 yılında, ağırlıklı olarak Moskova'nın merkezi olmayan bölgelerinde yer alan 37 yeni projede satışlar başlamıştır. Bu projeler, Aralık 2025 sonu itibarıyla toplam arzın %53'ünü oluşturmuştur. Yeni projelerin ağırlıklı ortalama satış fiyatı 487.363 RUB/m² olarak gerçekleşmiştir (uygulanabildiği durumlarda KDV dahil).

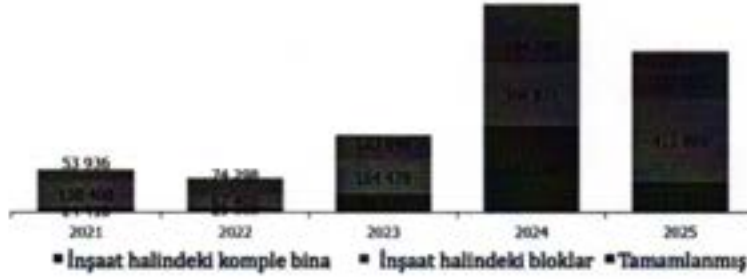
T.C.
Beşiktaş 13. Noterliği
Beşkatibi
Deniz AYDIN

[Signature]

İşbu Türkçe belgeyi İngilizce fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: BURCU EREZ

İşbu Türkçe belgenin noterliğimiz yeminli tercümanı BURCU EREZ tarafından İngilizce fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylıyorum.

Karşılaştırma amacıyla, 2024 yılının sonunda 21 proje piyasaya girmiş ve toplam arzın %39'unu oluşturmuştur. Bu büyümenin başlıca itici güçleri, bazı büyük geliştiricilerin portföylerini genişletmesi ve pazara yeni giren oyuncular olmuştur.

Grafik 22. Satılan ofis türlerine göre satış dinamikleri, m²

Kaynak: NF Group Araştırması, 2026

2025 yılı sonunda, iki sınıfta yer alan ofis alanlarının toplam ağırlıklı ortalama fiyatı 486.400 ruble/m² (uygulanabilir durumlarda KDV dahil) olarak belirlenmiş olup, bu rakam 2024 yılı sonuna göre %12 artış göstermiştir. Bu artış, gayrimenkul fiyatlarındaki yükseliş, daha uygun fiyatlı arzın geleneksel iş kümeleri dışına kayması ve Pravda House, City 4, Top Tower gibi yüksek satış fiyatlarına sahip birinci sınıf ofis projelerinin piyasaya çıkmasıyla açıklanmaktadır. İşlem büyüklüğü açısından 100-300 m² segmenti (%25) önde gelmiş, bunu 2.000 m² üzeri segment (%24) izlemiştir; bu durum 2024 yılı sonuçlarıyla karşılaştırılabilir niteliktedir. 2024'te olduğu gibi, ana talep 100 m²'ye kadar olan küçük işlemler (%45) olurken, bunu 100 ila 300 m² aralığındaki işlemler (%40) izlemiştir.

STONE, 14 projede yaklaşık 656.900 m²'lik ofis alanı portföyüyle planlanan ofis alanı (geliştirici tarafından hayata geçirilen veya tamamlanmış tüm projelerin toplam kullanılabilir alanı) açısından lider konumunu korumaktadır. Geliştiricinin portföyündeki ağırlıklı ortalama teklif fiyatı 475.100 RUB/m²'dir¹⁰. MR Group, toplam 618.500 m² proje alanı (8 proje) ve 687.100 RUB/m²'lik ağırlıklı ortalama istenen satış fiyatı ile alan açısından ikinci sırada yer almaktadır¹¹. Pioneer Group, toplam 283.300 m²'lik proje hacmi (6 proje) ve 365.000 ruble/m²'lik ortalama ağırlıklı satış fiyatı ile satışa sunulan ofislerin proje hacmi açısından üçüncü sırada yer almaktadır¹².

10 Uygulanabilir Durumlar KDV dahil.

11 Uygulanabilir Durumlar KDV dahil.

12 Uygulanabilir Durumlar KDV dahil.

Beşiktaş 13. Nöte İlgir
Başkatibi
Derya AYDIN

İşbu Türkçe belgeyi İngilizce fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: BURCU EREZ

İşbu Türkçe belgenin noterliğimiz yeminli tercümanı BURCU EREZ tarafından İngilizce fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylım.

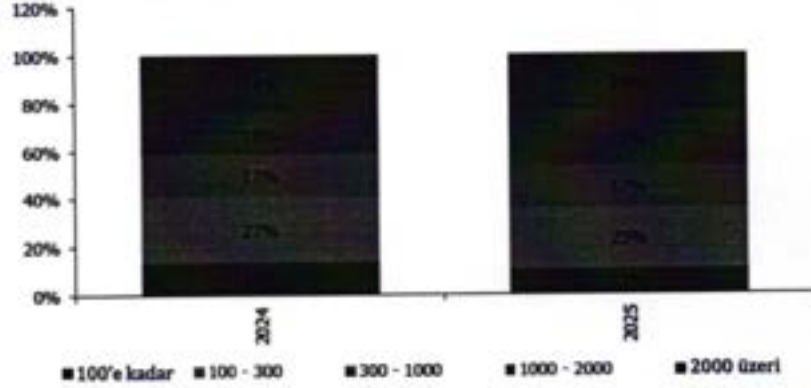
N° 04407

DAF
TERCÜME/EĞİTİM/DİL

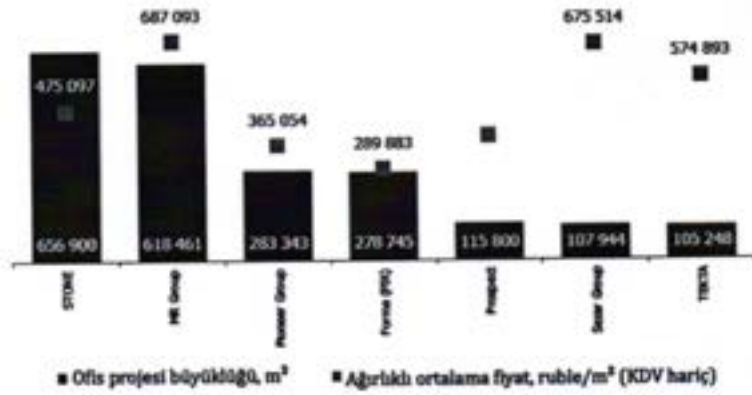
23 Mart 2026

<<Pacioli Consulting>> LLC

19.03.2026 tarihi itibarıyla MOSALARKO JSC hisselerinin rayiç değeri hakkında Değerleme Raporu №1012535/0226

Grafik 23. Parsel/bölüm büyüklüğü ve alana göre sınıflandırılmış blok satışlarına yönelik talep yapısı, m²

Kaynak: NP Group Araştırması, 2026

Grafik 24. Geliştiricilere göre öngörülen ofis alanı hacmi ve ağırlıklı ortalama fiyatlar¹³

Kaynak: NP Group Araştırması, 2026

5.2.7. Öngörü

2026 yılında, yeni tesislerin kullanıma alınan toplam alanının yaklaşık 1 milyon m² olması beklenmekte olup, bunun %78'i A Sınıfı projelerden oluşacaktır. Bu projelerin büyük bir kısmı, Üçüncü Çevre Yolu ile Moskova Çevre Yolu arasındaki bölgede (%52) konumlanacaktır.

Yeni geliştirmelerin önemli bir bölümü satış amaçlı projelerden oluşacaktır (%71); yeni arzın %15'i kiralama amaçlı gayrimenkullerden oluşurken, kiracıya özel geliştirilen ve karma kullanımlı (kiralama/satış) projeler yıllık arzın %7'sini oluşturacaktır. Ancak, beklenen arzın üçte birine kadar olan kısmı geliştiriciler tarafından gelecek yıla ertelenebileceğinden, bu oran değişiklik gösterebilir.

Boşluk oranlarındaki ilave değişiklikler, spekülasyon pazarına sunulacak yeni alanlara bağlı olacaktır. 2026 yılında teslim edilmesi beklenen projelerdeki alanların yarısından fazlası hâlihazırda kiralanmış veya satılmış olduğundan, yıl sonuna kadar boşluk oranları düşük seviyede kalmaya devam edecek, ancak sınırlı bir artış gösterecektir. İstenen kira bedelleri ve satış fiyatları, son iki yıla kıyasla daha yavaş bir hızda olmakla birlikte, tüm ofis gayrimenkul sınıflarında artmaya devam edecektir.

13 Veriler, 2025 yılının aralık ayı sonu itibarıyla sunulmuştur.

Beşiktaş 13. Noterliği

Başkanlık
Derya AYDIN

İşbu Türkçe belgeyi İngilizce fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: BURCU EREZ

İşbu Türkçe belgenin noterliğim yeminli tercümanı BURCU EREZ tarafından İngilizce fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylım.

Daf Tercüme Eğitim ve Dil Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. | (+90) 212 517 62 62 | www.daftercume.com | info@daftercume.com
Etiler Mah. Nispetiye Cad. Etiler Apt. No:104 D.2 ETİLER | BEŞİKTAŞ | İSTANBUL

DAF TERCÜME/EĞİTİM VE DİL HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.
DAF

www.daftercume.com
ETİLER | İSTANBUL+90 543 932 34 75
+90 212 517 62 62

DAF

TERCÜME/EĞİTİM/DİL

<<Pacioli Consulting>> LLC

19.03.2026 tarihi itibarıyla MOSALARKO JSC hisselerinin rayiç değeri hakkında Değerleme Raporu №1912535/0226

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİN BELİRLENMESİ

Gayrimenkulün değeri piyasa yaklaşımı ve gelir yaklaşımı ile belirlenmiştir.

23 Mart 2026

6.1. PIYASA YAKLAŞIMI İLE DEĞER BELİRLEME

Piyasa yaklaşımı, bir varlığın değerinin, emsal nesnelere için satış analizi yapılarak belirlenebileceğini varsaymaktadır ve ikame ilkesine dayanmaktadır. Burada, potansiyel bir yatırımcının bir varlığa, eşdeğer faydaya sahip olan bir nesneye vereceğinden düşük bedelden daha fazla para ödemeceği varsayılmaktadır.

Piyasa yaklaşımı kapsamında tipik olarak kullanılan yöntem, emsal (karşılaştırılabilir) varlıklar yöntemidir.

Piyasa yaklaşımı kullanılarak elde edilen sonuçlar aşağıda sunulmuştur (bkz. Tablo 12).

Tablo 12. Piyasa yaklaşımı kullanılarak belirlenen piyasa değeri

Gösterge	Toplam alan, m ²	Rayiç değer, ruble (KDV dahil)
Ticari gayrimenkul	6 345,9	2 590 676 780
46 araç kapasiteli yeraltı otoparkı	1 413,9	117 664 136

Kaynak: Şirket bilgileri, Yüklenicinin hesaplamaları

6.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE DEĞER BELİRLEME

Gelir yaklaşımı, mal sahipleri için ıleriye dönük pozitif nakit akışı oluşturma potansiyeline dayanarak bir şeyin değerini belirlemektedir. Gelire dayalı yöntemin temel hedefi, nesnenin değerini ıleriye dönük nakit akışının temel göstergesi olarak belirlemektir.

Satıcının takdire bağlı nakit akışı ya da net nakit akışı gibi ekonomik faydalar ya sermayeleştirilmekte ya da indirgenmektedir. Gelir yaklaşımındaki temel yöntemler aşağıdaki şekildedir:

- İndirgenmiş nakit akışı yöntemi
- Kazançların sermayeleştirilmesi yöntemi

Gelir yaklaşımı kullanılarak elde edilen sonuçlar aşağıda sunulmuştur (bkz. Tablo 13).

Tablo 13. Gelir yaklaşımı kullanılarak belirlenen ticari gayrimenkulün piyasa değeri

Gösterge	Toplam alan, m ²	Rayiç değer, ruble (KDV dahil)
Ticari gayrimenkul	6 345,9	2 472 159 778
46 araç kapasiteli yeraltı otoparkı	1 413,9	109 932 933

Kaynak: Şirket bilgileri, Yüklenicinin hesaplamaları

6.3. NİHAİ DEĞERİN BELİRLENMESİ

Değerleme konusu gayrimenkulün (mülkiyet hakkı çerçevesinde sahip olunan ofis binasının bir kısmı, yeraltı otoparkı) değeri, gelir ve piyasa yaklaşımları kullanılarak değerlendirme tarihi itibarıyla (KDV dahil) 2 645 216 814 RUBLE olarak belirlenmiştir.

Çalışma konusu gayrimenkulün değerlendirme sonuçları aşağıdaki tabloda verilmiştir (bkz. Tablo 14).

Tablo 14. 19.03.2026 tarihi itibarıyla ticari gayrimenkul ve yer altı otoparkının rayiç değerinin belirlenmesi

Gösterge	Yaklaşım		
	Piyasa	Gelir	Maliyet
1	2	3	4
Ticari gayrimenkulün rayiç değeri, RUB (KDV dahil)	2 590 676 780	2 472 159 778	

Noterlik
Başkanı
Derya AYDIN

İşbu Türkçe belgeyi İngilizce fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: BURCU EREZ

İşbu Türkçe belgenin noterliğimiz yeminli tercümanı BURCU EREZ tarafından İngilizce fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylıyorum.

№ 044074

DAF
TERCÜME/EĞİTİM/DİL

<<Pacioli Consulting>> LLC

19.03.2026 tarihi itibarıyla MOSALARKO JSC hisseletinin rayiç değeri hakkında Değerleme Raporu №1012535/0226

23 Mart 2026

1	2	3	4
Yaklaşım ağırlığı	0,5	0,5	0,00
Yeraltı otoparkının rayiç değeri, RUB (KDV dahil)	117 664 136	109 932 933	Uygulanmadı
Yaklaşım ağırlığı	0,5	0,5	0,00
Ticari gayrimenkulün nihai rayiç değeri, RUB (KDV dahil)			2 531 418 279
Yeraltı otoparkının nihai rayiç değeri, RUB (KDV dahil)			113 798 535
7 759,8 m ² 'lik ana gayrimenkulün parçası olan, değerlendirme konusu gayrimenkulün toplam rayiç değeri, RUB (KDV dahil)			2 645 216 814
7 759,8 m ² 'lik ana gayrimenkulün parçası olan, değerlendirme konusu gayrimenkulün toplam rayiç değeri, RUB (KDV hariç)			2 168 210 503

Kaynak: Yöneticinin hesaplamaları

Beşiktaş 13. Noterliği
Başkanı
Derya AYDIN

İşbu Türkçe belgeyi İngilizce fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yemini Tercüman: BURCU EREZ

İşbu Türkçe belgenin noterliğimiz yemini Tercümanı BURCU EREZ tarafından İngilizce fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylıyorum.

Daf Tercüme Eğitim ve Dil Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. | (+90) 212 517 42 42 | www.daftercume.com | info@daftercume.com
Etiler Mah. Nispetiye Cad. Etiler Apt. No:104 D:2 ETLER | BEŞİKTAŞ | İSTANBUL

DAF TERCÜME/EĞİTİM VE DİL HİZMETLERİ LTD. ŞTİ.
www.daftercume.com
ETİLER | İSTANBUL
+90 543 932 34 75
+90 212 517 42 42

DAF

www.daftercume.com
ETİLER | İSTANBUL+90 543 932 34 75
+90 212 517 42 42

Nº 04407

DAF
TERCÜME|EĞİTİM|DİL

«Pacioli Consulting» LLC

19.03.2026 tarihi itibarıyla MOSALARKO JSC hisselerinin rayiç değeri hakkında Değerleme Raporu №1012535/0226

23 Mart 2026

EKLER 2. YÜKLENİCİNİN BELGELERİ

Beşiktaş 13. No'lu
Başkatibi
Derya AYDIN

İşbu Türkçe belgeyi İngilizce fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: BURCU EREZ

İşbu Türkçe belgenin noterliğimiz yeminli tercümanı BURCU EREZ tarafından İngilizce fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylıyorum.

Daf Tercüme Eğitim ve Dil Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. | (+90) 212 517 62 62 | www.daftercume.com | info@dahercume.com
Etiler Mah. Nispetiye Cad. Etiler Apt. No.:104 D:2 ETİLER | BEŞİKTAŞ | İSTANBUL

DAF TERCÜME EĞİTİM VE DİL HİZMETLERİ TİC. LTD. ŞTİ.
DAF
www.daftercume.com
ETİLER | İSTANBUL
+90 543 932 34 75
+90 212 517 62 62

150440.7

DAF

TERCÜME/EĞİTİM/DİL

«Pacioli Consulting» LLC

19.03.2026 tarihi itibarıyla MOSALARKO JSC hisselerinin rayiç değeri hakkında Değerleme Raporu №1012535/0226

23 Mart 2026

Yükleniciye İlişkin Bilgiler

Tablo 15. Yükleniciye İlişkin Bilgiler

<p>Elena Aleksandrovna Kaverina Değerleme Uzmanları Öz-Düzenleyici Bölgelerarası Birliği üyesi (123112, Moscow, Presnenskaya Embankment, Building 12, Office 2/53 (Federation Tower, West, 53rd Floor)). 18 Nisan 2008 tarihli ve 2281 sayılı Sertifika. 18 Haziran 2004 tarihli ve VSV No. 0541039 sayılı Yükseköğretim Diploması, "Rusya Federasyonu Hükümeti'ne bağlı Finans Akademisi" Devlet Yüksek Mesleki Eğitim Kurumu tarafından düzenlenmiştir. "Finans ve Kredi" uzmanlık alanında "Ekonomist" unvanı verilmiştir. 2 Ağustos 2024 tarihli ve 042697-3 sayılı Değerleme Faaliyeti Yeterlilik Sertifikası, "İşletme Değerlemesi" alanında, Federal Yönetim Eğitimi Kaynak Merkezi tarafından düzenlenmiştir. Mesleki Sorumluluk Sigortası: 26 Mart 2025 tarihli ve 922/2785061250 sayılı RESO-Garantiya Sigorta Poliçesi, 30 Nisan 2025 tarihinden 29 Nisan 2026 tarihine kadar geçerlidir. Değerleme faaliyetindeki deneyim: Ağustos 2003'ten bu yana (22 yıl) İletişim Telefon Numarası: +7 (495) 640-64-52 Yazışma adresi: 115184, Moscow, Bolshaya Tatarskaya St., Bldg. 7, Bldg. 2 E-posta adresi: kaverina@pacioliconsult.ru</p>
<p>Andrey Evgenievich Yaskevich Değerleme Uzmanları Öz-Düzenleyici Bölgelerarası Birliği üyesi (123112, Moscow, Presnenskaya Embankment, Building 12, Office 2/53 (Federation Tower, West, 53rd Floor)). 19 Kasım 2021 tarihli ve 4038 sayılı Sertifika. Mesleki Yeniden Eğitim Diploması: N.P. Pastukhov Devlet Endüstriyel Yönetim Akademisi, 23 Mayıs 2008 tarihli ve PP 932885 sayılı. Program: Gayrimenkul Değerleme. Uzmanlık: İşletme (Ticari) Değerleme. 2 Ağustos 2024 tarihli ve 042632-1 sayılı Değerleme Faaliyeti Yeterlilik Sertifikası, "Gayrimenkul Değerleme" alanında, Federal Yönetim Eğitimi Kaynak Merkezinin kararı uyarınca düzenlenmiştir. Mesleki Sorumluluk Sigortası: RESO-Garantiya Sigorta Poliçesi No. 922/2831876856, 7 Temmuz 2025 tarihinden 6 Temmuz 2026 tarihine kadar geçerlidir. Değerleme faaliyetindeki deneyim: Haziran 2008'den bu yana (17 yıl). İletişim Telefon Numarası: +7 (495) 640-64-52 Yazışma adresi: 115184, Moscow, Bolshaya Tatarskaya St., Bldg. 7, Bldg. 2. E-posta adresi: yaskevich@pacioliconsult.ru</p>

Beşiktaş 13. Noterliği
Başkatibi
Derya AYDIN

İşbu Türkçe belgeyi İngilizce fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: BURCU EREZ

İşbu Türkçe belgenin noterliğimiz yeminli tercümanı BURCU EREZ tarafından İngilizce fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylarım.

№ 04407

DAF
TERCÜME|EĞİTİM|DİL

23 Mart 2026

<<Pacioli Consulting>> LLC

19.03.2026 tarihi itibarıyla MOSALARKD (SC) hisselerinin kayıt değeri hakkında Değerleme Raporu №1012535/0226



01234567890123456789

Form No. P50007

Tüzel Kişilerin Birleşik Devlet Sicili
Kayıt SayfasıBir tüzel kişi hakkında Tüzel Kişilerin Birleşik Devlet Siciline yapılan kayıt
SINIRLI SORUMLU ŞİRKET "PACIOLI CONSULTING"
(tüzel kişinin tam unvanı)

Ana devlet kayıt numarası (OGRN)

1 0 4 7 7 9 6 9 8 9 6 7 9

Tüzel kişinin kuruluş bilginde yapılan değişikliklerin devlet kayıtları ve Tüzel Kişilerin Birleşik Devlet Sicilinde yer alan tüzel kişi bilgilerinde yapılan değişikliklerin ilişkin bir kayıt yapılmıştır.

29 Nisan 2022 yıl
(gün) (ay yazıdır) (yıl)

Ana devlet kayıt numarası (OGRN)

2 2 2 7 7 0 3 8 1 4 5 4 5

Kayıt aşağıdaki bilgileri içermektedir:

No.	Gösterge adı	Gösterge değeri
1	2	3

Tüzel kişinin adlandırılmasına ilişkin bilgiler, Tüzel Kişilerin Birleşik Devlet Siciline kaydedilmiştir

1	Organizasyonel-hukuki biçim	Sınırlı Sorumlu Şirket
2	Tüzel kişinin Rusça tam unvanı	SINIRLI SORUMLU ŞİRKET "PACIOLI CONSULTING"
3	Vergi kimlik numarası (INN)	7729617978
4	Vergi kayıt nedeni kodu (KPP)	770601001
5	Bilgilerin eklenme nedeni	Rusça kısaltılmış unvan eklenmiştir
6	Rusça kısaltılmış unvan	ООО «PACIOLI CONSULTING»
7	Bilgilerin eklenme nedeni	İngilizce tam unvan eklenmiştir
8	İngilizce tam unvan	LIMITED LIABILITY COMPANY «PACIOLI CONSULTING»
9	Bilgilerin eklenme nedeni	İngilizce kısaltılmış unvan eklenmiştir
10	İngilizce kısaltılmış unvan	LLC «PACIOLI CONSULTING»

Rusya Federasyonu halklarının dillerinde ve (veya) yabancı dillerde tüzel kişinin adının bulunmasına ilişkin bilgiler

(bilgiler Rusya Federasyonu Halklarının Dilleri Tüm Rusya Sınıflandırmasına göre belirtilir (OKN OK 018 - 2014 bölüm 04))

11	Rusya Federasyonu halklarının dil veya yabancı dil kodu ve adı	016 İngilizce
İşbu kayıt türünde başvuru sahiplerine ilişkin bilgiler		
12	Başvuru sahibi türü	Tüzel kişi adına vekalet olmaksızın hareket eden kişi

Başvuru sahibi gerçek kişinin bilgileri

13	Soyadı	IVANOV
14	Adı	ALEKSANDR
15	Baba Adı	SERGEYEVICH
16	Vergi mükellefi kimlik numarası (INN)	165600473129
17	INN FL (EGRN verilerine göre)	165600473129

İşbu kayıtların Tüzel Kişilerin Birleşik Devlet Siciline yapılmasına ilişkin belgelere ilişkin bilgiler

18	Belgenin adı	P13014 Kuruluş belgesinde ve/veya tüzel kişi hakkında diğer bilgilere değişiklik yapılmasına ilişkin başvuru
19	Belgelerin sunulduğu ortam	Elektronik ortam
20	Belgenin adı	Tüzel kişinin kuruluş belgesinde değişiklik yapılmasına ilişkin karar veya söz konusu değişikliklerin yapılmasına dayanak olan başka bir karar veya belge
21	Belgelerin sunulduğu ortam	Elektronik ortam
22	Belgenin adı	Tüzel kişinin kuruluş belgesinin yeni redaksiyonu
23	Belgelerin sunulduğu ortam	Elektronik ortam

29 Nisan 2022 yıl
(gün) (ay yazıdır) (yıl)Kayıt sayfası vergi organı tarafından düzenlenmiştir
Moskova şehri için 46 No. 'lu Federal Vergi Servisi Bölgesel Denetimi
(vergi organının tam adı)

Baş devlet vergi müfettişi

KIRILLOV Mihail
Sergeyevich

İmza, Soyadı, Bas harfler

BELGE GÜÇLENDİRİLMİŞ NİTELİKLİ ELEKTRONİK İMZA İLE

İMZALANMIŞTIR

Elektronik imza sertifikası hakkında bilgiler

Sertifika: 1029E7000A6C7A54D457EE1A7FB3AE

Sahibi: Kirilov Mihail Sergeyevich

46 No. 'lu Rusya Federal Vergi Servisi Moskova

Geçerlilik süresi: 16.12.2021 - 16.03.2023

İşbu Türkçe belgeyi Rusça fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yemimli Tercümanı: ZEHRA ELMAS

İşbu Türkçe belgenin noterliğimiz yemimli tercümanı ZEHRA ELMAS tarafından Rusça fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylıyorum.

Daf Tercüme Eğitim ve Dil Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. | (+90) 212 517 42 42 | www.daftercume.com | info@daftercume.com
Etiler Mah. Nispetiye Cad. Etiler Apt. No. :104 D-2 ETLER | BEŞİKTAŞ | İSTANBUL

DAF

www.daftercume.com
ETİLER | İSTANBUL+90 543 932 3773
+90 212 517 42 42

DAF TERÇÜME EĞİTİM VE DİL HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.

Beşiktaş 13. Noterliği
Başkatibi
Derya AYDIN

0000000000

№ 044073



№ 04407A

DAF
TERCÜME|EĞİTİM|DİL

<<Pacioli Consulting>> LLC
19.03.2026 tarihi itibarıyla MOSALARKO JSC hisselerinin rayiç değeri hakkında Değerleme Raporu №1012535/0226

3 Mart 2026

Değerleme Uzmanları Birliği "SMAO"

17.03.2023 tarihli
SURET

CMAO

SERTİFİKA

Sırası Sorumlulu Şirket
"Pacioli Consulting"

"Değerleme Uzmanları Birliği SMAO" Derneği
Üyesi:

Sertifika No: 1252
Veriliş Tarihi: 09. Subhat 2011

Vergi Kimlik Numarası (INN): 7720517976
Adres: 119180, Moskova, Malaya Polyanka Sok., No: 2

Genel Müdür

Nuzulak Mühür
SMAO Derneği -
Moskova

Sudova S.V.

Değerleme Uzmanları Birliği "SMAO"

Beşiktaş 13. Noterliği
Başkanı
Derya AYDIN

İzbu Türkçe belgeyi Rusça fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: ZEHRA ELMAS

İzbu Türkçe belgenin noterliğimiz yeminli tercüman ZEHRA ELMAS tarafından Rusça fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylıyorum.

Daf Tercüme Eğitim ve Dil Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. | (+90) 212 517 62 62 | www.daftercume.com | info@daftercume.com
Etiler Mah. Nispetiye Cad. Etiler Apt. No: 304 D:2 ETLER | BEŞİKTAŞ | İSTANBUL

DAF TERCÜME EĞİTİM VE DİL HİZ. TİC. LTD. ŞTİ
www.daftercume.com
ETİLER | İSTANBUL
+90 543 932 34 75
+90 212 517 62 62

04407

DAF
TERCÜME/EĞİTİM/DİL

23 Mart 2026

<<Pacioli Consulting>> LLC

19.03.2026 tarihi itibarıyla MOSALARKO JSC hisselerinin ruylu değeri hakkında Değerleme Raporu №1012535/0226

ОТРАКОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6PECO
ГАРАНТИЯRESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny prosed, Moscow, 117105
T. (495) 730-3000, F. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ruDeğerleme yapılmasına ilişkin sözleşmeler akdeden kuruluşun
hukuki sorumluluk sigortası sözleşmesine ilişkin
922/2928853733 No'lu
POLİÇE

İşbu poliçe, aşağıda belirtilen Sigortalı ile SAO "RESO-Garantiya" (117105, Moskova, belediye içi bölge Nagorniy, Nagorniy geçidi, 6, yapı 9, kat 3, oda 1; Ana Devlet Kayıt Numarası (OGRN) 1027700042413; INN 7710045520) arasında akdedilen sigorta sözleşmesinin yürürlüğe girdiğini teyit eder; söz konusu sözleşme, Sigortacı tarafından 21 Temmuz 2021 tarihinde onaylanan Değerleme Uzmanlarının Sorumluluk Sigortası Kuralları uyarınca akdedilmiştir (bundan böyle "Sigorta Kuralları" olarak anılacaktır).

Poliçenin düzenlenme tarihi: 05 Aralık 2025

Sigorta bedelinin para birimi: Rus Rublesi

Sigortalı:	ООО "Pacioli Consulting" 119180, Moskova, Malaya Polyanka, 2 p/k 40702810803000960241 PAO "Sovcombank" Kurumsal Şubesi k/s 30101810445250000360 Banka Tanımlama Kodu (BİK) 044525360 Vergi Kimlik Numarası (INN) 7729517978
------------	---

1. Poliçenin geçerlilik süresi:	09.01.2026 tarihi saat 00:00'dan 08.01.2027 tarihi saat 24:00'a kadar.
2. Sigorta konusu:	2.1. Rusya Federasyonu mevzuatına aykırı olmayan, değerlendirme hizmeti sözleşmesi kapsamında yapılan çalışmalarla bağlantılı olarak değerlendirme faaliyetinin yürütülmesi sırasında üçüncü kişilerin malvarlığına zarar verilmesi riskine bağlı olarak sigortalının malvarlığı menfaatleri; Rusya Federasyonu federal yasalarının, değerlendirme alanındaki federal standartların ve Rusya Federasyonu'nun diğer düzenleyici hukuki belgelerinin ihlali sonucunda doğan zararlar. 2.2. Sigorta Sözleşmesi'nin (Poliçe) geçerliliği, Sigorta Ettiren tarafından gerçekleştirilen ve Sigorta Ettiren'in Müşterisi tarafından 09.01.2024 tarihinden itibaren kabul edilen işleri (kadaströ değerlendirme hariç) kapsamaktadır.
3. Sigorta olayı:	3.1. Sigorta olayı; yürürlüğe girmiş bir tahkim mahkemesi kararıyla tespit edilen veya Sigortacı tarafından kabul edilen, Sigorta Ettirenin değerlendirme yapılmasına ilişkin sözleşmeyi ihlal etmesi ve Rusya Federasyonu'nda değerlendirme faaliyetini düzenleyen federal kanunun, federal değerlendirme standartlarının ve değerlendirme faaliyetleri alanındaki diğer normatif hukuki düzenlemelerin gereklerinin ihlali sonucunda üçüncü kişilerin malvarlığına verilen zarar (hasar) nedeniyle doğan zararların tazmin etme yükümlülüğünün ortaya çıkmış olmasıdır. 3.2. Aynı olayın/aynı durumun sonucu olarak heri sürülen birden fazla talep (dava), taraflarca tek bir sigorta olayı kapsamında değerlendirilir.
4. Sigorta bedeli:	1 001 000 000 (bir milyar bir milyon) ruble, Sigorta sözleşmesi uyarınca sorumluluk limitleri
5. Muafiyet:	Sigorta muafiyetsiz olarak gerçekleştirilir.
6. Sigorta primi:	Sigorta sözleşmesine göre.
7. Sigorta priminin ödeme usulü:	Sigorta sözleşmesine göre.
8. Ek belgeler:	- Ek 1: Sorumluluk sigortası başvuru formu - 922/2928853733 No'lu hukuki sorumluluk sigortası sözleşmesi - Sigorta kuralları
Sigortalının temsilcisi: Kravchenko A.E.	Kod: 19334524

Sigorta kurallarının bir nüshasını aldım.

Belirtilen sigorta kurallarını okudum ve kabul ediyorum.

Sigortalı
(imza) (yuvarlak mühür)Sigortacı
(imza) (yuvarlak mühür)Beşiktaş 13. Noteriği
Başkatibi
Derya AYDIN

İşbu Türkçe belgeyi Rusça fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: ZEHRA ELMAS

İşbu Türkçe belgenin noterliğimiz yeminli tercümanı ZEHRA ELMAS tarafından Rusça fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylarım.

Daf Tercüme Eğitim ve Dil Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. | (+90) 212 517 42 62 | www.daftercume.com | info@daftercume.com
Etiler Mah. Nişpetiye Cad. Etiler Apt. No: 104 D-2 ETLER | BEŞİKTAŞ | İSTANBUL

Daf Tercüme Eğitim ve Dil Hizmetleri Tic. Ltd. Şti.
DAFwww.daftercume.com
ETLER | İSTANBUL
+90 543 932 34 75
+90 212 517 42 62

04407

DAF
TERCÜME|EĞİTİM|DİL

23 Mart 2026

<<Pacioli Consulting>> LLC

19.03.2026 tarihi itibarıyla MOSALARKO JSC hissesinin rayiç değeri hakkında Değerleme Raporu №1012535/0226

R Rating Review

Hakkımızda | Derecelendirmeler, sıralamalar | Etiketler | Anıtkalepler | Haberler | Görüşler

RAEX derecelendirme grubu sitesi

Derecelendirme Piyasa Görüşleri Analitik Metodoloji

No	Adı	2023 yılı sonuçlarına göre sırası	Merkez Ofis	2024 yılı değerlendirme faaliyetlerinin den geliri (bin ruble)	2023 yılı değerlendirme faaliyetlerinin den geliri (bin ruble)	Gelir büyüme oranı (%)	İyileşim ve mevcut konulardan elde edilen gelir payı (%)
1	BI-Consult	1	Moskova	1670690	1400436	3.5	yok
2	FBK-Consulting	4	Moskova	644029	477100	35.9	98.3
3	Tekhnologi Doveriya – Konsultirovanie	3	Moskova	602820	729687	-17.4	75.6
4	Kapt	2	Moskova	535280	101678	-47.2	yok
5	EsArDizi Consulting	5	Moskova	490079	423434	17.2	66.7
6	EVKODOPERT	7	Moskova	401540	350734	14.4	68.3
7	Neo Tsentr	12	Moskova	380072	320455	18.6	39.5
8	Rossiyskaya Otsenka	16	Moskova	377489	248591	51.9	71.0
9	Komovels	9	Moskova	364564	337238	8.1	3.8
10	OKS Labs by Okkam	11	Moskova	356159	327507	8.8	81.8
11	Tsentr Otsenki Avers	10	Sanki-Petersburg	350283	337114	5.8	34.3
12	Everest Consulting	13	Moskova	318328	274094	16.1	47.2
13	Pacioli Consulting	8	Moskova	300451	345066	-12.9	95.9
14	Tsentr nezavisimoy ekspertizy sobstvennosti	15	Moskova	286700	249826	14.8	18.7
15	ALTHAUS Consulting	14	Moskova	275042	260357	4.9	76.4
16	Nikoliyev	-	Moskova	262834	237183	10.8	6.0
17	LAIR	18	Sanki-Petersburg	252286	219136	15.1	44.3
18	KOR EKS PI	-	Moskova	239361	207793	15.2	yok

Beşiktaş 13. Noterlik
Başkanı
Derya AYDINİşbu Türkçe belgeyi Rusça fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: ZEHRA ELMAS

İşbu Türkçe belgenin noterliğimiz yeminli tercümanı ZEHRA ELMAS tarafından Rusça fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylım.

Daf Tercüme Eğitim ve Dil Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. | (+90) 212 517 42 62 | www.daftercu.me | info@daftercu.me
Etiler Mah. Nispetiye Cad. Etiler Apt. No:104 D:2 ETİLER | BEŞİKTAŞ | İSTANBUL

DAF

www.daftercu.me
ETİLER | İSTANBUL+90 543 932 34 75
+90 212 517 42 62

4. DESCRIPTION OF THE SUBJECT OF VALUATION

4.1. INFORMATION ABOUT THE SUBJECT OF VALUATION

The core asset of the Company is located: bld. 16, Marksishtskaya street, Moscow.

The estate object is part of the building, 7 759,8 sq. m:

- administrative and office premises 6 345,9 sq. m;
- underground car parking area for 46 cars.

The estate object has an area of 1 746 sq. m., and located on a plot of land with cadastral number 77-01-000204/5.

4.2. INFORMATION OF THE PRINCIPAL

Copies of documents presented for work:

- Extract from the Unified State Register of Legal Entities №0094-001/2025-210899557 dated 09.11.2025;
- Extract from the Unified State Register of Legal Entities №0094-001/2025-210857925 dated 18.11.2025;
- Contract of land lease;
- Information on leaseable space MOSALARKO JSC dated 25.11.2025 №91;
- Technical information about building.

4.3. GENERAL INFORMATION ABOUT PROPERTY RIGHTS, CHARACTERISTIC OF OBJECT

Plot of land

The estate object has located on a plot of land which belongs on lease MOSALARKO JSC. Brief information about the plot of land is given below (see Table 5).

Table 5. Information about the plot of land	
Indicator	Characteristics
Cadastral number	77-01-000204/5
Location	bl. 16, Marksishtskaya street, Moscow
Document	Contract of land lease №001-01-000204 dated 04.06.2016 г.
Term	40 years
Land	Department of Moscow
Lessee	MOSALARKO JSC
Total area, sq. m.	1 746,0

Source: Information of the Company

The estate object

The estate object is owned by MOSALARKO JSC. Brief information about object is given below (see Table 6).

Table 6. Information about the owner	
Indicator	Characteristics
Name	MOSALARKO JSC
Location / Post address	bl. 16, Marksishtskaya street, Moscow
TIN / OGRN	770412960 / 770300000
Date	2021/08/11-12 Act of assignment 25.11.2025 г.

Source: Information of the Company

Based on a visual inspection conducted by the Contractor with a representative of the Principal, the property is in working state.
 Photos of the object are given below.

Photos of the object



Photo 1. Location



Photo 2. General view



Photo 3. General view



Photo 4. General view



Photo 5. Office



Photo 6. Office

23 Mart 2026

MÜSTENİDATTIR
 TEK BİNASINA
 KULLANILAN OLAN



Photo 7. Office



Photo 8. Office



Photo 9. Office



Photo 10. Office



Photo 11. Office



Photo 12. Office



Photo 13. Office



Photo 14. Office



Photo 15. Office



Photo 16. Office



Photo 17. Office



Photo 18. Office



Photo 19. Office



Photo 20. Office

4407

№ 04407

DAF
TERCÜME|EĞİTİM|DİL

23 Mart 2026

<<Pacioli Consulting>> LLC

19.03.2026 tarihi itibarıyla MOSALARKO JSC hisselerinin rayiç değeri hakkında Değerleme Raporu №1012535/0226

01.07.2010 tarihli
SURET



Kâr amacı gütmeyen ortaklık "Değerleme Uzmanları Birliği "SMAO" öz
düzenleyici değerlendirme kuruluşlarının birleşik devlet sicilinde 28 Haziran
2007 tarihli 0001 numara ile kayıtlıdır.

ÜYELİK BELGESİ

18 Nisan 2008 yılı

sicile dahil edilme tarihi

2281

sicile girme numarası

13.05.2010 tarihli, birim kodu 500-063 olan,

Moskova Bölgesi Lenin ilçesinde

Rusya Federasyonu İçişleri Bakanlığı

tarafından verilen

4610 925670 numaralı pasaport hamili

Moskova Bölgesi, Vidnoye şehri,

Sovetskiy Proyezd, No.: 11, Daire 25 adresinde mukim

Kaverina Elena Aleksandrovna

Kâr amacı gütmeyen ortaklık

"Değerleme Uzmanları Birliği SMAO"nun

üyesidir.

Başkaş 13. Noterliği
Başkatibi
Zehra Elmas

İşbu Türkçe belgeyi Rusça fotokopisine uygun olarak tam ve
doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: ZEHRA ELMAS

İşbu Türkçe belgenin noterliğimiz yeminli tercümanı ZEHRA
ELMAS tarafından Rusça fotokopisine uygun olarak tercüme
edildiğini onaylarım.

Daf Tercüme Eğitim ve Dil Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. | (+90) 212 517 62 62 | www.daftercume.com | info@daftercume.com
Etiler Mah. Nispetiye Cad. Etiler Apt. No. 104 D:3 ETLER | BEŞİKTAŞ | İSTANBUL

DAF

www.daftercume.com
ETİLER | İSTANBUL

+90 543 922 34 75
+90 212 517 62 62



Photo 21. Office



Photo 22. Office



Photo 23. Office



Photo 24. Office



Photo 25. Office



Photo 26. Office



Photo 27. Parking area



Photo 28. Parking area



Photo 29. Parking area



Photo 30. Parking area

23 Mart 2026

5. OFFICE MARKET REPORT MOSCOW IN 2025

5.1. Investment Market, 2025

Key findings

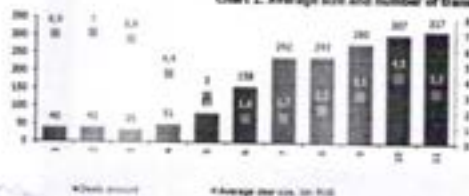
- Total investment in Russian real estate amounted to 1.056 trillion rubles in 2025.
- Office real estate led in terms of investment amount by segment, accounting for 31% of the total.
- The segment of development sites was 28% of total investment.

By the end of 2025, the Central Bank's key rate had fallen to 16%. In order to curb rising inflation and due to the weakening ruble, the Central Bank steadily increased the key rate from 2022 onwards; however, it fell for the first time in 2025. The annual CPI stood at 5.4% by the end of the year. According to the Bank of Russia's

December 2025 macroeconomic survey, annual GDP growth was 0.9%, down 3.4 ppt from 2024. The consumer confidence index fell by 2 ppt to -13%.

As of 1 January 2025, the dollar exchange rate was 78.23 rubles/US dollar. The price of live crude oil was \$64.68 per barrel.

Chart 1. Average size and number of transactions



Source: AFEXIS Research, 2024

Chart 2. Real Estate Investment Volume and Share of Foreign Capital, bn RUB



Source: Central Bank of Russia, AFEXIS Research, 2024

Handwritten notes and stamps in the bottom left corner, including a circular stamp with 'T.C.' and 'AFEXIS'.

MOSTENIDATTIR
 TEMERASINA
 KULJAZAY

Chart 3. Quarterly Investment Volume Trends, bn RUB



Investor activity decreased in 2025 compared to the previous year. Despite a gradual decline in the key rate, it remains high enough to affect investor activity. Investment amount reached 1.056 trillion rubles, which is a 20% decrease on last year's figure. However, market activity remained high due to a shift in the deal structure and an increase in the number of transactions. In 2025, market participants increasingly focused on targeted investments and assets with predictable cash flow, driven by the high cost of debt financing and stricter requirements for asset quality.

Following an absence of foreign capital in investments in Russian assets in 2023-2024, transactions involving foreign capital accounted for 10% of total investments by the end of the year.

In 2025, the proportion of investments in development sites decreased compared to the previous year: 28% versus 33%. This is the second lowest figure of the last six years after the figure for 2019.

Office real estate ranked first in the investment structure by segment at the end of 2025. Total investments in this sector for the period January-December amounted to 324 billion rubles, -36% YoY. The gradual reduction in the key rate is fueling demand for high-quality offices. This is also facilitated by the low vacancy rate and investor interest in real estate offering predictable rental income and potential for growth in value. The largest deals in this sector in 2025 were the acquisition of the Belya Pushchad business centre by one of Sberbank entities for 45-50 billion rubles, the purchase of the Central Telegraph building by T Bank for 35-42 billion rubles, and the purchase of the AF28 business centre by Lukoil for 24-26 billion rubles.

Handwritten notes and stamps in the bottom right corner, including a circular stamp with 'AFEXIS'.

№.044074

DAF
TERCÜME|EĞİTİM|DİL

<<Pacioli Consulting>> LLC
19.03.2026 tarihi itibarıyla MOSALARKO JSC hissesinin rayiç değeri hakkında Değerleme Raporu №1012535/0226

23 Mart 2026



RUSYA FEDERASYONU

MOSKOVA

RUSYA FEDERASYONU HÜKÜMETİ NEZDİNDEKİ FINANS AKADEMİSİ –
YÜKSEK MESLEKİ EĞİTİM VEREN DEVLET EĞİTİM KURUMU

DİPLOMA

BCB 0541039

Devlet Attestasyon Komisyonunun
18 Haziran 2004 tarihli kararıyla

TREIGER ELENA ALEKSANDROVNA'ya

"FINANS VE KREDİ" uzmanlık alanında
EKONOMİST

UNVANI VERİLMİŞTİR.

Devlet Attestasyon Komisyonu Başkanı: [imza]
Rektör: [imza]

[Mühür]

İŞBU DEVLET DİPLOMASI,
YÜKSEKÖĞRETİME İLİŞKİN BİR BELGEDİR.

Kayıt № 434-C, 27 Haziran 2004

Beşiktaş 13. Nöbetliği
Başkanı
Derya AYDIN

İşbu Türkçe belgeyi Rusça fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: ZEHRA ELMAS

İşbu Türkçe belgenin noterliğim yeminli tercümanı ZEHRA ELMAS tarafından Rusça fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylıyorum.

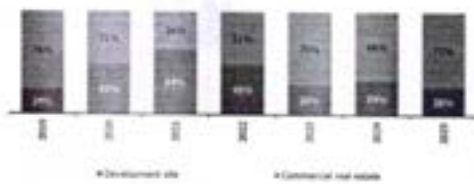
Daf Tercüme Eğitim ve Dil Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. | (+90) 212 517 62 62 | www.daftercume.com | info@daftercume.com
Etiler Mah. Nispetiye Cad. Etiler Apt. No.304 D:2 ETİLER | BEŞİKTAŞ | İSTANBUL

DAF TERCÜME EĞİTİM VE DİL HİZMETLERİ TİC. LTD. ŞTİ.
DAF

www.daftercume.com
ETİLER | İSTANBUL
+90 543 932 34 6
+90 212 517 62 62

[imza]

Chart 4. Investment Structure by Asset Type



Source: IPK&I Group Research, 2025

Chart 5. Investment Structure in Development Sites by Segment



Source: IPK&I Group Research, 2025

Table 7. Examples of the largest investment deals in 2025

Property	Segment	Region	Deal Type	Price, billion rubles
Stara in Malakhovskoye	Wholesale & Retail	Region	Buying Capital	100-120
Yakov Pushkin Business Centre	Office	Moscow	Sharehold equity	65-90
The Centre, Taganskoye Building	Office	Moscow	Sharehold equity	25-30
WJZB Business Centre	Office	Moscow	Sharehold equity	25-28
Building 1 and 2 in the Residential Estate Business zone	Office	St. Petersburg	Development of SA	21-25
Estrella Business zone	Office	Moscow	Sharehold equity	20-22
LuxHotel Collection Business Centre	Office	Moscow	Sharehold equity	20-22
Lipin-1 Business Centre	Office	Moscow	Sharehold equity	14-18
Office City Business Centre	Office	Moscow	Sharehold equity	13-17
Vinenna Gold Shopping and Entertainment Centre	Wholesale/Retail	Moscow	Sharehold equity	14-18
State in the specialized developer companies Ritzki-1 and Ritzki-2	Development sites	Moscow	Share Development	14-18

Source: IPK&I Group Research, 2025

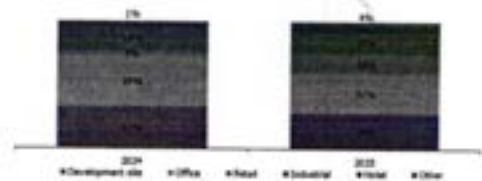
Development sites accounted for 23% of the investment volume in 2025, totalling 296.7 billion rubles. This figure decreased by 31% compared to the 2024 record, in line with overall market trends. The largest transaction in this segment during this period was Stara Development's acquisition of a controlling stake in the specialised developer companies Ritzki-1 and Ritzki-2, worth 14-18 billion rubles. Second place went to the purchase by Estrella Group of Business

Reduzimost JSC's portfolio for 13-15 billion rubles. Another significant transaction was Vector's purchase of the New Pushkino and Bely Grad projects in the Moscow Oblast, valued at 14-16 billion rubles.

Residential real estate sites with mixed-use complexes lead in terms of the structure of development site deals, accounting for 69% of all transactions. Second place goes to sites for office facility construction.

Third place in terms of annual investments goes to warehouse and industrial real estate, whose share decreased by 2 ppt compared to 2024, reaching 17%. Total investment in this sector amounted to 174.9 billion rubles, which is 30% lower than in the same period last year. This decline is due to the limited supply of properties that meet the requirements of large investors and provide a stable income. Nevertheless, the segment retains its long-term potential and is currently characterised by moderate buyer activity. The largest transaction in the segment during this period was SPN Managing Company's purchase of the NK Park Domodedovo for one of its closed-end investment funds, valued at 10-12 billion rubles.

Chart 6. Structure of investments in commercial real estate by segment, billion rubles and % of total amount



Source: IPK&I Group Research, 2025

Wholesale & retail real estate ranked fourth in terms of investments in 2025. The total value of investments was 173.6 billion rubles, +153% YoY. The largest transaction of the year belonged to the wholesale & retail segment. The segment's share of the total investment volume increased by 11 ppt to 16% due to the purchase of a stake in Maltsch Holding by Balchug Capital (Armenia), which became the largest deal of 2025. Also, the Vinenna Gold shopping and entertainment centre deal (14-18 billion rubles), and the Outlet Village Belyaya Dacha and Pulikov deal (15-20 billion rubles) were concluded in this segment.

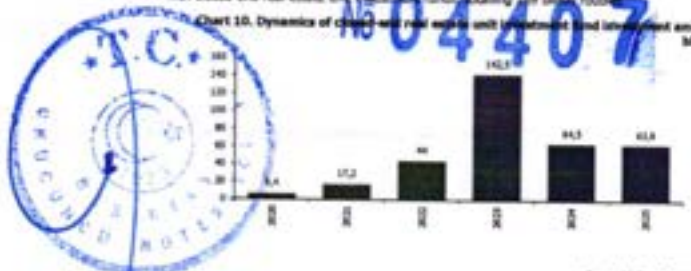
According to the regional segmentation, Moscow became the leader in terms of demand structure at the end of 2025, with a share of 67%. This figure is lower than the 75% recorded last year. Meanwhile, St. Petersburg's share fell from 29% to 14%, and the share of other regions grew from 6% to 19%.

23 Mart 2026

MÜSTENİDATTIR
TEK BASINA

In 2025, the total value of investments in closed-end real estate unit investment fund transactions was 63.9 billion rubles. Since 2020, the largest value of collective investments was recorded in 2023, when transaction amounts reached 142.5 billion rubles. Warehouse real estate was the most popular segment between 2022 and 2025, accounting for around half of all transactions with closed-end real estate unit investment funds, totalling 109 billion rubles.

Chart 10. Dynamics of closed-end real estate unit investment fund investment amounts, billion RUB



Source: IPK&I Group Research, 2025

By the end of 2025, the average capitalisation rates for properties in the classic commercial real estate segments in the Moscow region are as follows: office real estate is 11-12%; warehouse real estate is 11.5-12.5%; wholesale & retail real estate is 12-13.5%; hotel real estate is 9.5-10.5%.

It is worth noting that this approach to presenting the average capitalisation rate range is a consequence of the desire to reflect general market trends. Nevertheless, in the current market, capitalisation rates may differ significantly from the specified range, in either direction, particularly with regard to retail and office assets, where the spread of financial indicators is considerable.

Chart 11. Average capitalisation rates for commercial real estate in the Moscow region

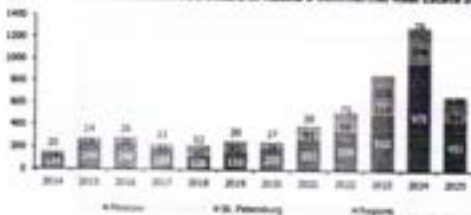


Source: IPK&I Group Research, 2025

Table 8. Key market indicators

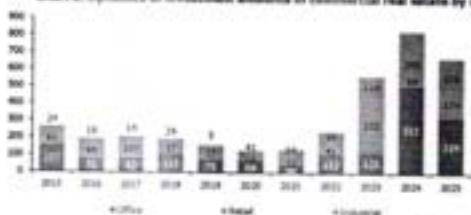
Indicators	Warehouse property	Office property	Retail property	Hotel property
Total transaction volume, billion rubles	274.3	129	125.4	61.1
Average transaction size, billion rubles	11	11	12.7	11

Chart 7. Investment Structure in Russia's Commercial Real Estate by Region



Source: IPK&I Group Research, 2025

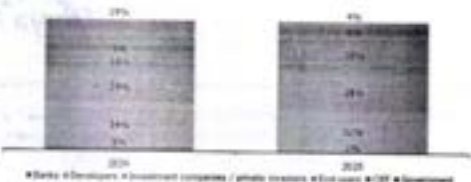
Chart 8. Dynamics of investment amounts in commercial real estate by segment



Source: IPK&I Group Research, 2025

In terms of investor profile, developers remained in the leading position in the demand structure as in the previous year, although their share decreased from 34% to 31%. Conversely, the share of investment companies and private investors grew from 24% to 29%. End users accounted for 29%, up from 15% the previous year, mainly due to transactions in the office and warehouse segments.

Chart 9. Investment Structure by Investor Type



Source: IPK&I Group Research, 2025

044071


DAF

TERCÜME|EĞİTİM|DİL

<<Pacoll Consulting>> LLC

19.03.2026 tarihi itibarıyla MOSALARKO JSC hissesinin rayiç değeri hakkında Değerleme Raporu №1012535/0226

23 Mart 2026

Soyadı, adı, baba adı TREIGER ELENA ALEKSANDROVNA	RUSYA FEDERASYONU
Doğum Tarihi: 1 Ekim 1982	
Önceki eğitim belgesi 1999 yılında düzenlenmiş orta (tam) genel eğitime ilişkin diploma	Moskova
Giriş sınavlarını geçmiştir 1999 yılında Rusya Federasyonu Hükümeti nezdindeki Finans Akademisine kabul edilmiştir (örgün öğretim)	Rusya Federasyonu Hükümeti nezdindeki Finans Akademisi Devlet Yüksek Eğitim Kurumu
Eğitimi ni 2004 yılında Rusya Federasyonu Hükümeti nezdindeki Finans Akademisinde –Devlet Yüksek Mesleki Eğitim Kurumunda tamamlamıştır (örgün öğretim)	DİPLOMA EKİ № BCB 0541039
Örgün öğretim için öngörülen eğitim süresi: 5 yıl	434-C (Kayıt Numarası) 27 Haziran 2004 (Veriliş Tarihi)
Alan/Uzmanlık: FİNANS VE KREDİ	Devlet Mezuniyet Komisyonunun 18 Haziran 2004 tarihli kararıyla Yeterlilik Verilmiştir. EKONOMİST uzmanlık alanı: "FİNANS VE KREDİ"
Uzmanlaşma: Mülkiyet Değerlendirme	Rektör: [İmza] Dekan: [İmza] Sekreter: [İmza]
Dönem ödevleri 2 Nolu sayfada belirtilmiştir.	[Mühür]
Staj: Diploma öncesi üretim stajı, 12 hafta, iyi	
Final Devlet Sınavları: Uzmanlık alanına ilişkin disiplinler arası final sınavı, pekiyi	
Bitirme yeterlilik çalışmasının hazırlanması ve savunulması, konu: "Konut gayrimenkulünün kredilendirilmesinde ipotek ve yatırım analizi", 10 hafta, pekiyi İşbu diploma, eğitim düzeyi ve yeterliliğe uygun olarak mesleki faaliyette bulunma hakkı verir.	
Devamı arka sayfadedir.	

EK OLMADAN DİPLOMA GEÇERSİZDİR



DAF TERCÜME EĞİTİM VE DİL HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.
www.daftercume.com
ETİLER | İSTANBUL
+90 543 932 34 75
+90 212 517 62 62



İşbu Türkçe belgeyi Rusça fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: ZEHRA ELMAS

İşbu Türkçe belgenin noterliğinde yeminli tercümanı ZEHRA ELMAS tarafından Rusça fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylarım.

Beşiktaş 13. Noterliği
Baskı Tutanağı
Zehra AYDIN
NOTERLİK
EĞİTİM VE DİL HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.

Daf Tercüme Eğitim ve Dil Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. | (+90) 212 517 62 62 | www.daftercume.com | info@daftercume.com
Etler Mah. Nispetiye Cad. Etler Apt. No:104 D:2 ETİLER | BEŞİKTAŞ | İSTANBUL

Indicator	2024	2023	2022	2021	2020
Average construction rate, %	11.7-12.2%	10.12%	11.11%	8.3-10.7%	8.3-10.7%

5.2. Office market segment, Moscow 2025.

Key findings

- Since the beginning of the year, the vacancy rate in Class A has increased by 1.2 ppt to 8.4%, while in Class B it has decreased by 0.4 ppt to 4.9%.
- In 2025, 20 properties with a total leasable area of 704,130 sq m had received commissioning permits. This is the highest figure since 2015. The largest new property is the National Space Centre (167,000 sq m).
- The average weighted rental rates in both classes continued to grow. Since the beginning of the year, the indicator has increased by 30.4% in Class A to 32,829 RUB/sq m/year (excluding OPEX and VAT), and by 17.3% in Class B to 24,739 RUB/sq m/year (also excluding OPEX and VAT).

Table 9. Dynamics of key indicators*

Indicator	2025		2024	
	Class A	Class B	Class A	Class B
Total area of high-quality assets, 100,000 sq m	14,775	17,452	14,775	17,452
Including:				
Class A	1,118	1,498	1,118	1,498
Class B	13,657	15,954	13,657	15,954
Commissioning permits for the year, 100,000 sq m	111.2	111.2	111.2	111.2
Including:				
Class A	111.2	111.2	111.2	111.2
Class B	0	0	0	0
Vacancy rate, %	8.4	4.9	8.4	4.9
Average weighted rental rate, RUB/sq m/year**	32,829	24,739	32,829	24,739
Average weighted rental rate inside the Moscow Ring Road, RUB/sq m/year**	31,291	24,739	31,291	24,739
Average weighted OPEX rate (Central Administrative District and key business areas), RUB/sq m/year**	12,000	12,000	12,000	12,000

Table 10. Moscow submarket data. Key indicators*

Submarket	Leasable area, 100,000 sq m	Construction permits, 100,000 sq m	Vacancy rate, %	Average weighted rental rate, RUB/sq m/year	Average weighted OPEX rate, RUB/sq m/year
Business Center	712	50,626	1.0%	46,420	12,000
Central Business District					
North	1,014	30,362	3.4%	49,880	12,000
South	1,171	47,263	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
West	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
South	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
North	1,171	30,229	3.0%	49,100	12,000
East	1,171</				


№ 044071

DAF
TERCÜME|EĞİTİM|DİL

23 Mart 2026

<<Pactoli Consulting>> LLC

19.03.2026 tarihi itibarıyla MOSALARKO JSC hisselerinin rayiç değeri hakkında Değerleme Raporu №1012535/8226

	
EVLİLİĞİN AKDİNE İLİŞKİN BELGE	
KAVERİN (soyadı)	
ANTON MIHAYLOVIÇ (adı, baba adı)	
RUSYA FEDERASYONU vatandaşı (vatandaşlık)	
05 Aralık 1981 (Doğum Tarihi)	
Tambov Şehri (doğum yeri)	
VE	
TREIGER (soyadı)	
ELENA ALEKSANDROVNA (adı, baba adı)	
RUSYA FEDERASYONU vatandaşı (vatandaşlık)	
01 Ekim 1982 (Doğum Tarihi)	
Tambov Şehri (doğum yeri)	
17.04.2010 tarihinde evlenmişlerdir. on yedi Nisan iki bin on	
İşbu hususta 17 Nisan 2010 tarihinde 219 numaralı evlilik kaydı düzenlenmiştir.	
Evliliğin akdinden sonra verilen soyadları:	
Erkeğe:	KAVERİN
Kadına:	KAVERİNA
	Devlet tescil yeri: Moskova Bölgesi Medeni Hal Kayıt Dairesi Ana Müdürlüğü Leninsky Şubesi (Medeni hal kayıt dairesinin adı)
[Mühür]	Veriliş tarihi: 17 Nisan 2010
	Medeni Hal Kayıt Dairesi Başkanı NEFEDOVA
	[İmza] T.A.
III-İK No: 517805	

İşbu Türkçe belgeyi Rusça fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: ZEHRA ELMAS

İşbu Türkçe belgenin noterliğimiz yeminli tercümanı ZEHRA ELMAS tarafından Rusça fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylıyorum.

Daf Tercüme Eğitim ve Dil Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. | (+90) 232 517 62 62 | www.daftercume.com | info@daftercume.com
Etiler Mah. Nispetiye Cad. Etiler Apt. No:104 D:2 ETLER | BEŞİKTAŞ | İSTANBUL

DAF TERCÜME EĞİTİM VE DİL HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.
www.daftercume.com
ETİLER | İSTANBUL
+90 543 932 34 75
+90 212 517 62 62

DAF

www.daftercume.com
ETİLER | İSTANBUL+90 543 932 34 75
+90 212 517 62 62

Chart 16. Take-up structure by business sector*



Source: IP Frost Research, 2025

In 2025, the demand for office space was led by TMT companies (22%) and banking/finance/investment companies (22%), with manufacturing companies in third place (14%).

Table 11. Key lease and sale deals in Moscow office market in 2025

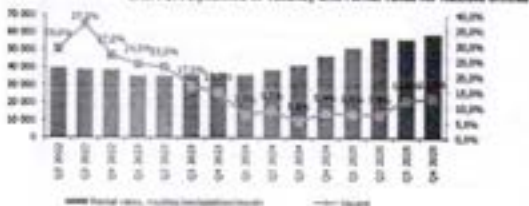
Deal Name	Area (sq m)	Deal Type	Deal Date
Pravda House	11,000	Lease	Q1
City 4	11,000	Lease	Q1
Top Tower	11,000	Lease	Q1
Pravda House	11,000	Sale	Q1
City 4	11,000	Sale	Q1
Top Tower	11,000	Sale	Q1

Source: IP Frost Research, 2025

5.2.4. Flexible offices

At the end of 2025, the vacancy rate for flexible offices was 13%, 4.6 ppt higher than at the end of 2024, due to new sites opening and new vacancies emerging in existing sites. By the end of Q4 2025, there were 6,800 vacant workstations. The average monthly rental rate per workstation increased by 20% over the year, reaching 59,051 rubles (including VAT, if applicable).

Chart 17. Dynamics of vacancy and rental rates for flexible offices



Source: IP Frost Research, 2025

* TMT - Technology/IT/Telecommunications
* The buildings have been opened. The color shows the building location area

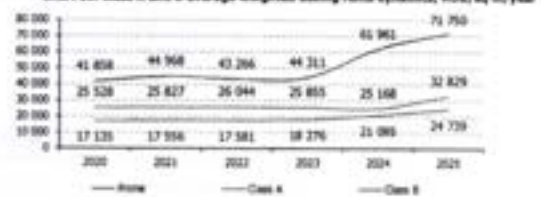
5.2.5. Commercial terms and conditions

The average weighted rents in both classes continued to grow. Since the beginning of the year, the indicator has increased by 30.4% in Class A to 32,829 RUB/sq m/year (excluding OPEX and VAT), and by 17.3% in Class B to 24,739

RUB/sq m/year (also excluding OPEX and VAT). The growth of this indicator is due to the emergence of new Class A supply at high asking rents, as well as active demand for offices amid decreasing vacancy rates and the erosion of supply in budget properties.

The trend of increasing the average weighted asking rents continues in premium offices. At the end of 2025, the weighted average asking rent was 71,750 RUB/sq m/year (excluding OPEX and VAT), increasing by 15.8% since the end of 2024. In 2025, the vacancy rate in Prime properties increased by 1.1 ppt to 8.4%. A shortage of high-quality vacant premises, coupled with a limited number of construction projects available for rent, could result in an increase in rental rates in 2026.

Chart 18. Class A and B average weighted asking rents dynamics, RUB/sq m/year



Source: IP Frost Research, 2025

Existing market practices will remain unchanged. The average office lease lasts for 3 years, with the option to terminate early. In most contracts, the indexation of rents is linked to either the consumer price index or a level of 20%.

The size of the leased office block is the main factor influencing the difference between the achievable and asking rents. Most developers prefer to lease the building to several large tenants rather than to a single tenant, or to split the space into smaller units. This provides them with a stable rental income, which is less dependent on rotation, on the one hand, and easier to administer, on the other.

23 Mart 2026

MÜSTENDƏTİR
TEK RƏSİNƏ
KÜLLƏNİLƏMƏZ.

Chart 19. Class A average weighted asking rents dynamics within and outside the Moscow Ring Road

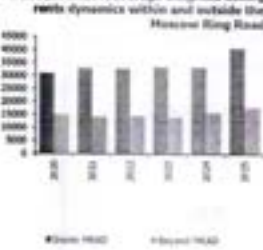
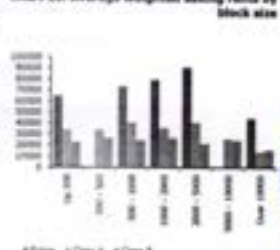
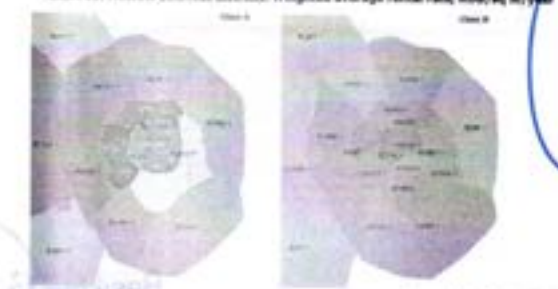


Chart 20. Average weighted asking rents by block size



Source: IP Frost Research, 2025

Chart 21. Moscow business districts. Weighted average rental rate, RUB/sq m/year



Source: IP Frost Research, 2025

5.2.6. Office space market

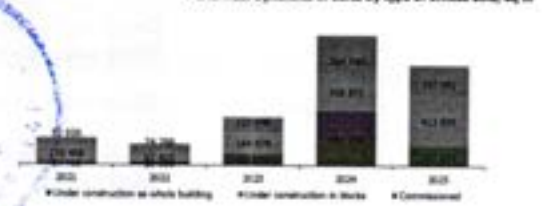
Between 2019 and 2021, the Moscow office market saw the emergence of a new product: offices for sale in blocks, floors or buildings. Growing activity in the Moscow market is generating demand for offices of this kind from small investors and end users, including large corporations planning to establish their headquarters there.

By the end of December, the total office space for sale had reached 1 m sq m. Supply area more than doubled in annual terms and tripled compared to 2023. This supply is being delivered through 73 projects, with a total area of 2.6 m sq m, from 39 developers.

In 2025, sales began in 37 new projects, primarily in the decentralized areas of Moscow. These projects accounted for 52% of the total supply by the end of December 2025. The weighted average selling price of new projects was 487,363 RUB/sq m (including VAT where applicable).

For comparison, 21 projects entered the market at the end of 2024, accounting for 39% of the total supply. The main drivers of this growth were the expansion of several large developers' portfolios and new market entrants.

Chart 22. Dynamics of sales by type of office sold, sq m



Source: IP Frost Research, 2025

At the end of 2025, the total weighted average price of office space in two classes was 486,400 rubles/sq m (including VAT where applicable), which was 12% higher than at the end of 2024. This growth is due to an increase in property prices, the displacement of more affordable offerings outside traditional business clusters, and the emergence of premium office projects with high sale prices, such as Pravda House, City 4, Top Tower, etc.

The 100-300 sq m segment led in terms of transaction size (25%), followed by the segment over 2,000 sq m (24%), which is comparable to the 2024 outcome. As in 2024, the main demand was for small transactions of up to 100 sq m (45%), followed by transactions ranging from 100 to 300 sq m (40%).

STONE remains the leader in terms of planned office space (the total usable area of all projects implemented or under construction by the developer), with a portfolio of approximately 656,900 sq m of office space across 19 projects. The weighted average offer price in the developer's portfolio is 475,100 RUB/sq m². HR Group ranks the second in terms of area, with a total project area of 618,500 sq m (8 projects) and an average weighted asking price of 587,100 RUB/sq m². Pioneer Group is the third largest one in terms of project volume of offices for sale, with a total project volume of 383,300 sq m (6 projects) and an average weighted asking price of 365,000 rubles/sq m².

□ Including VAT if applicable
□ Including VAT if applicable
□ Including VAT if applicable

1504407

DAF
TERCÜME|EĞİTİM|DİL

23 Mart 2026

<<Pacioli Consulting>> LLC

19.03.2026 tarihli itibarıyla MOSALARKO JSC hisselerinin rayiç değeri hakkında Değerleme Raporu №1012535/0226

DEĞERLEME FAALİYETİ ALANINDA
YETERLİLİK BELGESİ

№ 042697-3

02 Ağustos 2024

İşbu değerlendirme faaliyeti alanındaki yeterlilik belgesi,
değerleme faaliyeti alanı kapsamında

"İŞLETME DEĞERLEMESİ" alanında,

Federal Bütçe Kurumu "Federal Kaynak Merkezi"nin
02 Ağustos 2024 tarih ve 364 sayılı karar uyarınca

KAVERİNA ELENA ALEKSANDROVNA'YA

verilmiştir.

Müdür: A.S. BUNKİN (İmza)

İşbu yeterlik belgesi üç yıl için verilmiş olup
02 Ağustos 2027 tarihine kadar geçerlidir.

006161- KA3

Beşiktaş 13. Nönerliği
Baskatçı
Derya AYDINC.

İşbu Türkçe belgeyi Rusça fotokopisine uygun olarak tam ve
doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: ZEHRA ELMAS

İşbu Türkçe belgenin noterliğim yeminli tercümanı ZEHRA
ELMAS tarafından Rusça fotokopisine uygun olarak tercüme
edildiğini onaylarım.

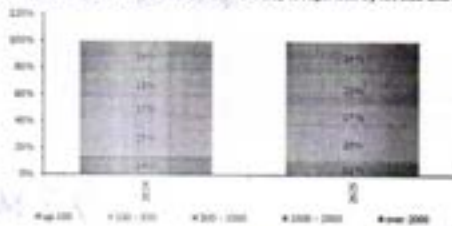
Daf Tercüme Eğitim ve Dil Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. | (+90) 212 517 62 62 | www.daftercume.com | info@daftercume.com
Etiler Mah. Nispetiye Cad. Etiler Apt. No: 104 D:2 ETİLER | BEŞİKTAŞ | İSTANBUL

DAF

www.daftercume.com
ETİLER | İSTANBUL

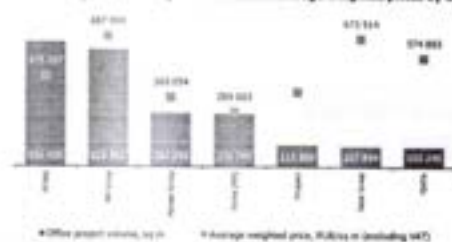
+90 543 952 34 75
+90 212 517 62 62

Chart 23. Demand structure for sales in blocks, categorized by lot size and area, sq m



Source: SP Group Research, 2024

Chart 24. Projected office space volume and average weighted prices by developer



Source: SP Group Research, 2024

5.2.7. Forecast

In 2026, the commissioning of new facilities is expected to total around 1 m sq m, 70% of which will be Class A projects. Most of these projects will be located in the zone between the Third Ring Road and the Moscow Ring Road (52%). A significant proportion of the new developments will be projects intended

for sale (71%), 15% of the new supply will consist of properties intended for rent, while built-to-suit and mixed-use (rent/lease) properties will amount 7% of the annual supply. However, up to a third of the expected supply may be postponed by developers until next year, so this figure may change. Further changes in vacancy rates will depend on new space being introduced to the speculative market. As more than half of the space in properties expected to be delivered in 2026 has already been leased or sold, vacancy rates will remain low until the end of the year, although there will be a slight increase. Asking rents and sale prices will continue to rise across all office real estate classes, albeit at a slower pace than in the last 2 years.

© The data is provided as of the end of December 2023.

6. VALUE DETERMINATION OF THE ESTATE OBJECT

The value of the estate object was calculated with the use of market approach and income approach.

6.1. VALUE DETERMINATION UNDER THE MARKET APPROACH

Market approach assumes that a price might be identified by using the sales analysis of comparable objects. It is based on the principle of substitution. It is the assumption that a potential investor will not pay for a given object amount higher than the lowest acquisition price of an object with an equivalent utility.

The method under the market approach is a typically - used method of analog objects.

The results obtained using the market approach are presented below (see Table 12).

Table 12. The market value obtained using the market approach

Indicator	Total area, sq. m	Fair value, RUB (VAT included)
Commercial real estate	8,240.0	2,390,476,790
Underground parking for 46 cars	1,413.0	117,664,136

Source: Information of the Company, calculation of the Contractor

6.2. VALUE DETERMINATION UNDER THE INCOME APPROACH

The income approach method determines the value of an object based on its potential to generate future positive cash flows for the owners. The key objective of the income-based method is to determine the object value as key indicator of the future cash flows.

The economic benefit such as the seller's discretionary cash flow or net cash flow is either capitalized or discounted. The basic methods under the income approach are the following:

- Discounted cash flow method.
- Capitalization of earnings method.

The result obtained using the income approach are presented below (see Table 13).

Table 13. The market value commercial real estate obtained using the income approach

Indicator	Total area, sq. m	Fair value, RUB (VAT included)
Commercial real estate	8,240.0	2,472,139,776
Underground parking for 46 cars	1,413.0	129,932,933

Source: Information of the Company, calculation of the Contractor

6.3. FINAL VALUE DETERMINATION

The value of the Subject of study (part of the office building owned on the right of the ownership, underground parking area) was determined with the use of the income and market approaches and, as of the valuation date, amounts to (VAT included) 2,645,216,814 RUB.

The determination of the Subject of study value are shown in the table below

23 March 2026

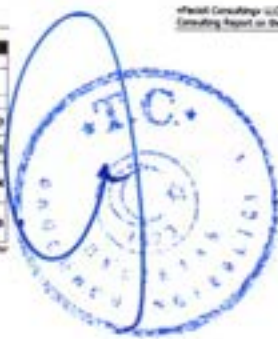
Table 14. Determination of the fair value of the commercial real estate and underground parking as of 28.03.2024

Indicator	Fair value, RUB (VAT included)	Fair value, RUB (VAT not included)
Fair value of commercial real estate	2,390,476,790	2,472,139,776
Fair value of underground parking	117,664,136	Not applied

Handwritten notes and signatures.

Approach significance	1	2	3
Fair value of underground parking area, RUB (incl. VAT)	117,664,136	117,664,136	Not applied
Fair value of commercial real estate, RUB (incl. VAT)	2,390,476,790	2,390,476,790	2,472,139,776
Fair value of underground parking, RUB (incl. VAT)	117,664,136	117,664,136	Not applied
Total fair value (the estate object is part of the building, 7 750.4 sq. m, RUB (VAT included))	2,645,216,814	2,645,216,814	2,645,216,814
Total fair value (the estate object is part of the building, 7 750.4 sq. m, RUB (VAT is not included))	2,472,139,776	2,472,139,776	Not applied

Source: calculation of the Contractor



APPENDIX 2. CONTRACTOR'S DOCUMENTS

N5 044071



Faint stamp or text in the bottom right corner.

15.0440.7

DAF
TERCÜME|EĞİTİM|DİL

23 Mart 2026

<<Pacioli Consulting>> LLC

19.03.2026 tarihi itibarıyla MOSALARKO JSC hisselerinin rayç değeri hakkında Değerleme Raporu №1012535/9226

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mPECO
ГАРАНТИЯRESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny prosad, Moskova, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ruDeğerleme Uzmanının Sorumluluk Sigortası Sözleşmesine İlişkin
922/2785061250 No'lu
POLİÇE

İşbu poliçe, aşağıda belirtilen Sigortalı ile SAO "RESO-Garantiya" (117105, Moskova, belediye içi bölge Nagornyy, Nagornyy geçidi, 6, yapı 9, kat 3, oda 1; Ana Devlet Kayıt Numarası (OGRN) 1027700042413; INN 7710045520) arasında akdedilen sigorta sözleşmesinin yürürlüğe girdiğini teyit eder; söz konusu sözleşme, Sigortalı tarafından 21 Temmuz 2021 tarihinde onaylanan Değerleme Uzmanlarının Sorumluluk Sigortası Kuralları uyarınca akdedilmiştir (bundan böyle "Sigorta Kuralları" olarak anılacaktır).

Poliçenin düzenlenme tarihi: 26 Mart 2025

Sigorta bedelinin para

birimi: Rus Rublesi

Sigortalı:	Kaverina Elena Aleksandrovna Adres: 141410, Moskova Bölgesi, Himki şehri, M. Rubtsova Sokağı, 3-252 Pasaport seri 4610 No: 925670 13.05.2010 tarihinde Moskova Bölgesi Lenin rayonundaki Vidnoye şehrinde Rusya OUFMS birimi tarafından verilmiştir.
1. Poliçenin geçerlilik süresi:	30.04.2025 tarihi saat 00:00'dan 29.04.2026 tarihi saat 24:00'e kadar.
2. Sigorta konusu:	2.1. Rusya Federasyonu mevzuatına aykırı olmayan, değerlendirme hizmeti sözleşmesi kapsamında yapılan çalışmalarla bağlantılı olarak değerlendirme faaliyetinin yürütülmesi sırasında üçüncü kişilerin malvarlığına zarar verilmesi riskine bağlı olarak sigortalının malvarlığı menfaati; Rusya Federasyonu federal yasalarının, değerlendirme alanındaki federal standartların ve Rusya Federasyonu'nun diğer düzenleyici hukuki belgelerinin ihlali sonucunda doğan zararlar. 2.2. Sigorta Sözleşmesi'nin (Poliçenin) geçerliliği, Sigortalı tarafından müşterilerle akdedilen sözleşmeler uyarınca, eğitim diplomaları (sertifikaları) ile teyit edilen niteliklerine uygun olarak gerçekleştirilmiş ve 30.04.2018 tarihinden itibaren müşteriler tarafından kabul edilmiş işlere uygulanır.
3. Sigorta olayı:	3.1. Sigorta olayı: yürürlüğe girmiş bir tahkim mahkemesi kararıyla tespit edilen veya Sigortalı tarafından kabul edilen, Sigortalının (değerleme uzmanının) eylemleri (veya eylemsizliği) sonucunda zarar verilmiş olması olgusudur; söz konusu zarar, federal değerlendirme standartlarının, değerlendirme standartları ile değerlendirme faaliyetinin kural ve standartlarının — Sigortalının (değerleme uzmanının), zarar verildiği tarihte işyeri bulunduğu öz düzenleyici değerlendirme uzmanları kurulunun tarafından belirlenmiş olanların — ihlali sonucu doğmuştur. 3.2. Sigortalının tek bir eyleminin sonucu olarak ortaya çıkan birden fazla talebin (devanın) sulh yoluyla çözümü, tek bir sigorta olayı kapsamında gerçekleştirilir.
4. Sigorta bedeli:	50.000.000 (elli milyon) ruble
5. Muafiyet:	Sigorta muafiyetsiz olarak gerçekleştirilir.
6. Sigorta primi:	Sigorta sözleşmesine göre.
7. Sigorta priminin ödeme usulü:	Sigorta sözleşmesine göre.
8. Ek belgeler:	- Ek 1: Değerleme Uzmanının Sorumluluk Sigortasına İlişkin Başvuru - Hukuki sorumluluk sigortası sözleşmesi № 922/2785061250 - Sigorta kuralları
Sigortalı temsilcisi: Kravchenko A.E.	Kod: 19334524

Sigorta kurallarının bir nüshasını aldım.

Belirtilen sigorta kurallarını okudum ve kabul ediyorum.

Sigortalı
E.A. Kaverina [imza]
[imza] [Yuvarlak Mühür]Sigortalı
D.V. Makarov [imza]
[imza] [Yuvarlak Mühür]Beşiktaş 13. Noterliği
Başkatibi
Derya AYDIN

İşbu Türkçe belgeyi Rusça fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yemini Tercüman: ZEHRA ELMAS

İşbu Türkçe belgenin noterliğimiz yemini tercümanı ZEHRA ELMAS tarafından Rusça fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylıyorum.



Kâr amacı gütmeyen ortaklık "Değerleme Uzmanları Birliği "SMAO" öz düzenleyici değerlendirme kuruluşlarının birleşik devlet sicilinde 28 Haziran 2007 tarihli 0001 numara ile kayıtlıdır.

ÜYELİK BELGESİ

İşbu belge ile,

YASKEVICH ANDREY EVGENYEVICH'in

Öz-düzenleyici bölgeselarası değerlendirme uzmanları birliği üyesi olduğu onaylanır.

Kayıt Numarası: 4038

Sicile Kayıt Tarihi: 19 Kasım 2021

29.07.1998 tarihli ve 135-FZ sayılı "Rusya Federasyonu'nda Değerleme Faaliyeti Hakkında" Federal Kanun uyarınca değerlendirme faaliyetinde bulunma hakkına sahiptir.

Genel Müdür

Suslova S.V.

[Yuvalık Mühür ve İmza]

İşbu sertifika, Öz düzenleyici bölgeselarası değerlendirme uzmanları birliğine aittir ve üyeliğin sona ermesi halinde iade edilmesi gerekmektedir.

Beşiktaş 13. Noterliği
Baskatibi
Derya AYDIN

İşbu Türkçe belgeyi Rusça fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: ZEHRA ELMAS

İşbu Türkçe belgenin noterliğimiz yeminli tercümanı ZEHRA ELMAS tarafından Rusça fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylıyorum.

04407


DAF

TERCÜME|EĞİTİM|DİL

53 Mart 2026

<<Pacioli Consulting>> LLC

19.03.2026 tarihi itibarıyla MOSALARKO JSC hisselerinin rayiç değeri hakkında Değerleme Raporu №1012535/0226


RUSYA FEDERASYONU
DİPLOMA
Mesleki Yeniden Eğitime İlişkin Seri № 932885
İşbu diploma, YASKEVICH ANDREY EVGENYEVICHE, 09 Ocak 2008 – 23 Mayıs 2008 tarihleri arasında N.P. Pastuhov adına Devlet Endüstriyel Yönetimi Akademisinde "Mülkiyet Değerlemesi" alanında, "İşletme Değerlemesi" uzmanlığı kapsamında mesleki yeniden eğitim programını tamamladığını teyit eder. Devlet Mezuniyet Komisyonunun 24 Haziran 2004 tarihli kararıyla YASKEVICH ANDREY EVGENYEVICH'İN "İşletme Değerlemesi" alanında mesleki faaliyette bulunma hakkına sahip olduğu teyit olunur.
İşbu diploma, mesleki faaliyet yürütme hakkı verir. Devlet Mezuniyet Komisyonu Başkanı Rektör (Müdür) [İmza]
Şehir: Yaroslavl Yıl: 2008
İşbu diploma, meslek yeniden eğitime ilişkin düzenlenen resmi belgedir. İşbu diploma, yeni bir mesleki faaliyet alanında çalışma hakkı verir.
Kayıt № 1805

Beşiktaş 3. Noterliği
Baskatibi
Derya AYDIN

İşbu Türkçe belgeyi Rusça fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: ZEHRA ELMAS

İşbu Türkçe belgenin noterliğimiz yeminli tercümanı ZEHRA ELMAS tarafından Rusça fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylıyorum.

Daf Tercüme Eğitim ve Dil Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. | (+90) 212 517 62 62 | www.daftercume.com | info@daftercume.com
Etiler Mah. Nispetiye Cad. Etiler Apt. No:104 D:2 ETİLER | BEŞİKTAŞ | İSTANBUL

DAF
www.daftercume.com
ETİLER | İSTANBUL
+90 543 932 3445
+90 212 517 62 62



23 Mart 2025



MÜSTENİDATTIR
TEK BAŞINA
KULLANILMAZ.



№ 04407

№ 04407

DAF
TERCÜME|EĞİTİM|DİL

3 Mart 2026

<<Pacioli Consulting>> LLC

19.03.2026 tarihi itibarıyla MOSALARKO JSC hisselerinin rayiç değeri hakkında Değerleme Raporu №1012535/0226

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mPECO
ГАРАНТИЯRESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny prosed, Moskova, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ruDeğerleme Uzmanının Sorumluluk Sigortası Sözleşmesine İlişkin
922/2831876856 No'lu
POLİÇE

İşbu poliçe, aşağıda belirtilen Sigortalı ile SAO "RESO-Garantia" (117105, Moskova, belediye içi bölge Nagorny, Nagorny geçidi, 6, yapı 9, kat 3, oda 1; Ana Devlet Kayıt Numarası (OGRN) 1027700042413; INN 7710045520) arasında akdedilen sigorta sözleşmesinin yürürlüğe girdiğini teyit eder; söz konusu sözleşme, Sigortacı tarafından 21 Temmuz 2021 tarihinde onaylanan Değerleme Uzmanlarının Sorumluluk Sigortası Kuralları uyarınca akdedilmiştir (bundan böyle "Sigorta Kuralları" olarak anılacaktır).

Poliçenin düzenleme tarihi: 11 Haziran 2025
Rubleli

Sigorta bedelinin para birimi: Rus

Sigortalı:	Yaskevich Andrey Evgenyevich Adres: Moskova şehri, Mantulinskaya Sokağı, bina 10, daire 37 Pasaport seri 4524 No: 555857 03.12.2024 tarihinde Rusya MVD'nin Moskova Şehri Ana Müdürlüğü tarafından verilmiştir.
1. Poliçenin geçerlilik süresi:	07.07.2025 tarihi saat 00:00'dan 06.07.2026 tarihi saat 24:00'e kadar
2. Sigorta konusu:	2.1. Rusya Federasyonu mevzuatına aykırı olmayan, Sigortalının, Sigortalı ile değerlendirme yapılmasına ilişkin sözleşme akdetmiş müşteriye ve/veya üçüncü kişilere zarar verilmesi sonucunda doğan yükümlülükler bakımından sorumluluk riski ile bağlantılı malvarlığı menfaaaları. 2.2. Sigorta Sözleşmesi'nin (Poliçenin) geçerliliği, Sigortalı tarafından müşterilerle akdedilen sözleşmeler uyarınca, eğitim diplomaları (sertifikaları) ile teyit edilen niteliklerine uygun olarak gerçekleştirilmiş ve 07.07.2018 tarihinden itibaren müşteriler tarafından kabul edilmiş işlere uygulanır.
3. Sigorta olayı:	3.1. Sigorta olayı; yürürlüğe girmiş bir tahkim mahkemesi kararıyla tespit edilen veya Sigortacı tarafından kabul edilen, Sigortalının (değerleme uzmanının) eylemleri (veya eylemsizliği) sonucunda zarar verilmiş olması olgusudur; söz konusu zarar, federal değerlendirme standartlarının, değerlendirme standartları ile değerlendirme faaliyetinin kural ve standartlarının — Sigortalının, zararın verildiği tarihte üyesi bulunduğu öz düzenleyici değerlendirme uzmanları kuruluştan tarafından belirlenmiş olanların — ihlali sonucu doğmuştur. 3.2. Sigortalının tek bir eyleminden kaynaklanan birden fazla talebin (davanın) çözümü, tek bir sigorta olayı kapsamında gerçekleştirilir.
4. Sigorta bedeli:	50.000.000,00 (elli milyon) ruble
5. Muafiyet:	Sigorta muafiyetsiz olarak gerçekleştirilir.
6. Sigorta primi:	Sigorta sözleşmesine göre.
7. Sigorta priminin ödeme usulü:	Sigorta sözleşmesine göre.
8. Ek belgeler:	- Ek 1: Değerleme Uzmanının Sorumluluk Sigortasına İlişkin Başvuru - 922/2831876856 No'lu Değerleme Uzmanının Sorumluluk Sigortası Sözleşmesi - Sigorta kuralları
Sigortacı temsilcisi: Kravchenko A.E.	Kod: 19334524

Sigorta kurallarının bir nüshasını aldım.

Belirtilen sigorta kurallarını okudum ve kabul ediyorum.

Sigortalı [imza]
[imza] [Yüvartak Mühür]Sigortacı [imza]
[imza] [Yüvartak Mühür]Beşiktaş 13. Noterliği
Başkanı
Denya AYDIN

İşbu Türkçe belgeyi Rusça fotokopisine uygun olarak tam ve doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: ZEHRA ELMAS

İşbu Türkçe belgenin noterliğimiz yeminli tercümanı ZEHRA ELMAS tarafından Rusça fotokopisine uygun olarak tercüme edildiğini onaylım.

Daf Tercüme Eğitim ve Dil Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. | (+90) 212 517 62 62 | www.daftercume.com | info@daftercume.com
Etiler Mah. Nispetiye Cad. Etiler Apt. No.:304 D.2 ETLER | BEŞİKTAŞ | İSTANBULDAF TERCÜME EĞİTİM VE DİL HİZMETLERİ
DAFwww.daftercume.com
ETİLER | İSTANBUL+90 543 932 34 85
+90 212 517 62 62

№ 04407

DAF
TERCÜME|EĞİTİM|DİL

<<Pacioli Consulting>> LLC
19.03.2026 tarihi itibarıyla MOSALARKO JSC hissesinin ruhiç değeri hakkında Değerleme Raporu №1012535/0226

53 Mart 2026

DEĞERLEME FAALİYETİ ALANINDA
YETERLİLİK BELGESİ

№ 042632-1

02 Ağustos 2024

İşbu değerlendirme faaliyeti alanındaki yeterlilik belgesi,
değerleme faaliyeti alanı kapsamında

"GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ" alanında,

Federal Bütçe Kurumu "Federal Kaynak Merkezi"nin
02 Ağustos 2024 tarih ve 364 sayılı karar uyarınca

YASKEVICH ANDREY EVGENYEVICH'E

verilmiştir.

Müdür: A.S. BUNKİN (İmza)

İşbu yeterlik belgesi üç yıl için verilmiş olup
02 Ağustos 2027 tarihine kadar geçerlidir.

026551- KA1

Beşiktaş 13. Noterliği
Başkatibi
Derya AYDIN



İşbu Türkçe belgeyi Rusça fotokopisine uygun olarak tam ve
doğru olarak tercüme ettiğimi beyan ederim.
Yeminli Tercüman: ZEHRA ELMAS

İşbu Türkçe belgenin noterliğimiz yeminli tercümanı ZEHRA
ELMAS tarafından Rusça fotokopisine uygun olarak tercüme
edildiğini onaylarım.

Daf Tercüme Eğitim ve Dil Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. | (+90) 212 517 62 62 | www.daftercume.com | info@daftercume.com
Etiler Mah. Nispetiye Cad. Etiler Apt. No.:104 D:2 ETİLER | BEŞİKTAŞ | İSTANBUL

DAF TERCÜME EĞİTİM VE DİL HİZ. TİC. LTD. ŞTİ

DAF

www.daftercume.com
ETİLER | İSTANBUL

+90 543 932 34 75
+90 212 517 62 62

