



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Özel Durum Açıklaması (Genel)

## Özet Bilgi

Mosalarko OJSC Şirketinin Hisse Rayiç Değeri Hakkında Değerleme Raporu





## Özel Durum Açıklaması (Genel)

İlgili Şirketler

İlgili Fonlar

### Özel Durum Açıklaması (Genel)

Yapılan Açıklama Güncelleme mi?

Evet (Yes)

Yapılan Açıklama Düzeltme mi?

Hayır (No)

Konuya İlişkin Daha Önce Yapılan Açıklamanın Tarihi

12.02.2018 - 12.04.2018 - 19.04.2018

Yapılan Açıklama Ertelemiş Bir Açıklama mı?

Hayır (No)

Bildirim İçeriği

Açıklamalar

Marksistskaya Sok., N16, 109147 Moskova / Rusya Federasyonu adresindeki gayrimenkulün üst hakkına sahip olan, faaliyeti sadece gayrimenkul olan Rusya Federasyonunda mukim Mosalarko OJSC şirketinin değerlendirme raporu ektedir.

Saygılarımızla,

Yukarıdaki açıklamalarımızın, Sermaye Piyasası Kurulu'nun yürürlükteki Özel Durumlar Tebliğinde yer alan esaslara uygun olduğunu, bu konuda/konularda tarafımıza ulaşan bilgileri tam olarak yansıttığını, bilgilerin defter, kayıt ve belgelerimize uygun olduğunu, konuyla ilgili bilgileri tam ve doğru olarak elde etmek için gerekli tüm çabaları gösterdiğimizi ve yapılan bu açıklamalardan sorumlu olduğumuzu beyan ederiz.

TERCÜME

20 NISAN 2018

«MOSALARKO JSC'ye ait hisselerin rayiç değeri hakkında»

Danışmanlık Raporu

Rapor No: 1012101/0218

03568

T.C.  
BEŞİKTAŞ  
İKİNCİ NOTERLİK  
Ortabahçe Cd. Elif İşhanı No: 8/2  
Beşiktaş / İSTANBUL  
Tel:0212 - 261 00 43 Faks: 260 23 69

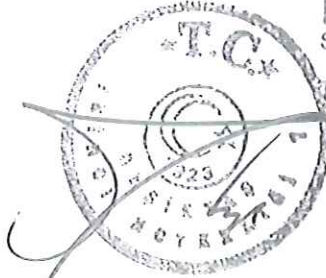
Rapor Tarihi: 14.03.2018  
Değerlendirme Tarihi: 31.12.2017

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
"ALGYO"

ve "Nexia Pacioli Consulting" LLC

arasındaki  
Kontrat No N°8/K/18, Kontrat Tarihi: 12.02.2018

Moskova-2018



TRANSLATION TRADUCTION ÜBERSETZUNG  
EKO ÇEVİRİ VE DANIŞMANLIK  
TİCARİTİMİTED ŞİRKETİ  
Sinanpaşa Mah. Şehit Akın Cad. Kısmet Han  
No:37/14 K.3 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL  
Tel:0212 259 56 33 - 261 00 43 Fax:0212 259 56 33  
Beşiktaş V.D.330 000 8735

1035681

20 NISAN 2018

"Nexia Pacioli Consulting" LLC  
MOSALARKO JSC hisselerinin rayiç bedeli hakkında danışmanlık raporu  
No: NQ1012101/0218 Tarih: 14.03.2018

## MOSALARKO JSC hisselerinin rayiç bedeli hakkında Danışmanlık Raporu

Danışmanlık Rapor No: 1012101/0218

ALARKO GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
"ALGYO" ("Müşteri") ve "Nexia Pacioli Consulting" LLC ("Yüklenici"),  
arasında imzalanan 12.02.2018 tarih ve N°8/K/18 sayılı Hizmet Anlaşmasına  
uygun olarak Yüklenici MOSALARKO JSC ("Şirket") hisselerinin rayiç bedelini  
31.12.2017 tarihinde belirlemiştir:

Araştırmanın konusu MOSALARKO JSC şirketinin (tescil no: 1-02-08635-H  
tescil tarihi: 13.04.2012) sermayesinin %100'ünü temsil eden 1000 adet nama  
yazılı, senetsiz adi hissedir.

**Amaç:** araştırma konusu hisselerin rayiç bedelinin belirlenmesi

**Değerlendirme tarihi:** 31.12.2017.

31.12.2017 tarihinde Yükleniciye sunulan bilgilere dayanarak aşağıdaki  
hesaplamalar yapılmış olup MOSALARKO JSC'nin sermayesini temsil eden  
hisselerin %100'ünün yaklaşık değeri<sup>1</sup>:

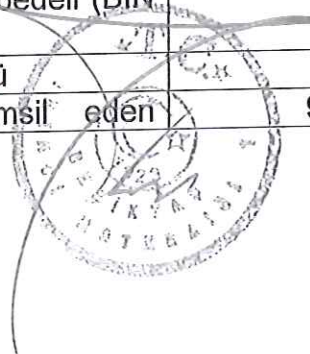
**981.000.000 RUBLE**  
(Dokuz yüz seksen bir milyon ruble),

O olup bu tutar 17.031.191 Amerikan dolarına tekabül etmektedir<sup>2</sup>.

Araştırma konusu şirkete ait hisselerin 31.12.2017 tarihi itibarıyla rayiç bedelinin  
nihai olarak hesaplanması ile ilgili detaylar aşağıdaki tabloda verilmiştir (Bakınız  
Tablo 1).

**Tablo 1. 31.12.2017 tarihi itibarıyla araştırma konusu hisselerin rayiç  
bedelinin hesaplanması**

No	Gösterge	Maliyet yaklaşımı
1	Bu yaklaşımda belirlenmiş olan Şirketin sermayesini temsil eden hisselerin %100'ünün rayiç bedeli (Bin RUBLE olarak)	980 854
2	Bin adet olarak hisse portföyünün %100'ü	1000
3	Şirketin sermayesinin %100'ünü temsil eden	980 854



03568

20 NISAN 2018

	hisselerin bir adedinin değeri (RUBLE olarak)	
4	Şirketin kayıtlı sermayesinde değerlendirmeye alınan öz sermaye hisselerin sayısı	1 000
5	Şirkete ait deęerlendirilen öz sermaye hisselerinin kontrol yokluęundan ötürü indirim ve pazarlama yokluęundan ötürü indirim uygulanmadan önceki değeri (bin RUBLE olarak)	980 854
6	Kontrol yokluęundan ötürü indirim %	0,00
7	Şirkete ait deęerlendirilen öz sermaye hisselerinin kontrol yokluęundan ötürü indirim uygulanmadan önceki değeri (bin RUBLE olarak)	980 854
8	Pazarlama yokluęundan ötürü indirim %	0,00
9	Şirkete ait deęerlendirilen öz sermaye hisselerinin pazarlama yokluęundan ötürü indirim uygulanmadan önceki değeri (bin RUBLE olarak)	980 854
10	Şirkete ait deęerlendirilen öz sermaye hisselerinin rayiç bedeli (bin RUBLE olarak)	980 854
11	Şirkete ait değerlendirilen öz sermayesinin yaklaşık rayiç bedeli (RUBLE olarak)	981 000 000

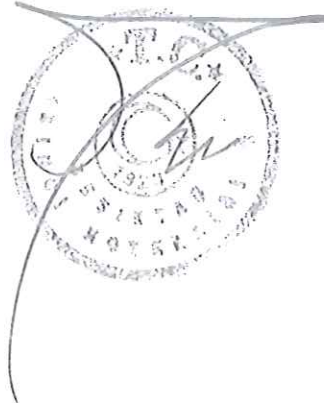
Kaynak: Yüklenicinin hesapları

MOSALARKO JSC'nin hisselerinin rayiç bedelinin belirlenmesi için Yüklenici maliyet yaklaşımı ve net varlık yöntemini kullanmıştır.

Şirketin net varlıklarının 31.12.2017 tarihi itibarıyla değerinin hesaplanma yöntemi aşağıdaki tabloda verilmiştir (Bakınız Tablo 2).

1 KDV'ye tabi deęil (Rusya Federasyonu Vergi Kanunu Madde 149 Paragraf 2 Bent 12)  
2 31.12.2017 tarihi itibarıyla Rusya Bankası tarafından verilen değişim kuruna (57,6002 RUB/USD) göre

TRANSLATION TRADUCTION ÜBERSETZUNG  
EKO ÇEVİRİ VE DANIŞMANLIK  
TİCARİETLİMİTED ŞİRKETİ  
Sinanpaşa Mah. Şehit İsmail Cad. Kismet Han  
No:37/14 K.3 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL  
Tel.0212 259 56 33 / 26 32 90 Fax.0212 259 56 33  
Beşiktaş V.D.330 000 8735



03568

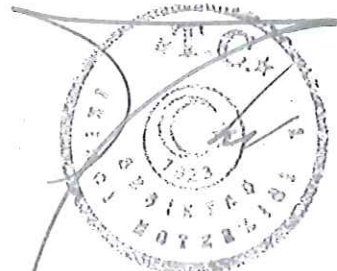
20 NISAN 2018

Tablo 2. Şirketin net varlıklarının 31.12.2017 tarihi itibarıyla değerinin hesaplanma yöntemi (bin RUBLE olarak)

Gösterge	Defter Değeri	Toplam bilançodaki payı	Düzenleme	Rayiç Değer	Yorum
<b>VARLIKLAR</b>					
Duran varlıklar					
Sabit varlıklar	122 293	54,7%	833 947	956 240	Ofis binasının değeri ayrı hesaplanmıştır
Ertelenmiş vergi varlıkları	14 536	6,5%	-14 339	197	Ertelenmiş vergi varlıkları düşüldükten sonra şüpheli borçlar karşılığının parçası olarak
<b>Toplam duran varlıklar</b>	<b>136 829</b>	<b>61,2%</b>	<b>819 608</b>	<b>956 437</b>	
Dönen varlıklar					
Nakit ve nakit eşdeğerleri	5 874	2,6%	0	5 874	
Kısa vadeli yatırımlar	74 880	33,5%	0	74 880	
Ticari alacaklar	5 993	2,7%	-176	5 817	Geri ödeme ihtimali düşük olan borçlar düşüldükten sonra
Demirbaşlar	13	0,0%	0	13	
<b>Toplam dönen varlıklar</b>	<b>86 760</b>	<b>38,8%</b>	<b>-176</b>	<b>86 584</b>	
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>223 589</b>	<b>100,0%</b>	<b>819 432</b>	<b>1 043 021</b>	
<b>PASİFLER</b>					
Uzun vadeli borçlar					
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	4 790	2,1%	0	4 790	
<b>Toplam uzun vadeli borçlar</b>	<b>4 790</b>	<b>2,1%</b>	<b>0</b>	<b>4 790</b>	
Kısa vadeli borçlar					
Ticari borçlar	56 598	25,3%	0	56 598	
Diğer kısa vadeli borçlar	779	0,3%	0	779	
<b>Kısa vadeli borçlar toplamı</b>	<b>57 377</b>	<b>25,7%</b>	<b>0</b>	<b>57 377</b>	
<b>NET VARLIKLAR</b>	<b>223 589</b>	<b>72,2%</b>	<b>819 432</b>	<b>980 854</b>	

Kaynak: Şirket hakkında bilgiler, Yüklenicinin hesaplamaları

TRANSLATION TRADUCTION ÜBERSETZUNG  
**EKO** ÇEVİRİ VE DANIŞMANLIK  
 TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ  
 Sinanpaşa Mah. Selim Paşa Cad. Kismet Han  
 No.37/4 K.Ü.BEYLİKTAŞ/İSTANBUL  
 Tel:0212 259 56 33 / 261 79 50 Fax:0212 259 56 33  
 Başınlar / D/330 000 8735



103568

20 NISAN 2018

Şirketin çekirdek varlıklarının değeri (sahiplik hakkına dayanarak sahip olunan ofis binasının ilgili bölümü, yeraltı parkı) gelir ve pazar yaklaşımları yardımıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla 956.014.000 RUBLEYE (16.597.408 ABD<sup>2</sup> dolarına) tekabül etmektedir.

Şirketin çekirdek varlıklarının değerlendirilme sonuçları aşağıdaki tabloda verilmiştir. (Bakınız Tablo 3).

**Tablo 3. Şirketin ticari gayrimenkullerinin ve yeraltı parkının rayiç bedellerinin 31.12.2017 tarihinde belirlenmesi**

Gösterge	Yaklaşım		
	Gelir	Pazar	Maliyet
Ticari gayrimenkulün rayiç bedeli (KDV dahil RUBLE olarak)	832 272 373	1 109 527 340	Uygulanmıyor
Yaklaşımın önemi	0,50	0,50	0,00
Yeraltı parkının rayiç bedeli (KDV dahil RUBLE olarak)	Uygulanmıyor	157 197 333	Uygulanmıyor
Yaklaşımın önemi	0,00	1,00	0,00
Ticari gayrimenkulün yaklaşık nihai rayiç bedeli (KDV dahil RUBLE olarak)			970 900 000
Yeraltı parkının yaklaşık nihai rayiç bedeli (KDV dahil RUBLE olarak)			157 197 000
<b>Çekirdek varlığın toplam yaklaşık rayiç bedeli (KDV dahil RUBLE olarak)</b>			<b>1 128 097 000</b>
<b>Çekirdek varlığın toplam yaklaşık rayiç bedeli (KDV dahil RUBLE olarak)</b>			<b>956 014 000</b>

Kaynak: Yüklenicinin hesaplamaları

Bu Danışmanlık Raporu Uluslararası Değerlendirme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

**A. Ivanov,**  
**Genel Müdür Vekili**  
**Nexia Pacioli Consulting LLC**  
**-Kaşe ve İmza-**

TRANSLATION-TRADUCTION ÜBERSETZUNG  
**EKO** ÇEVİRİ VE DANIŞMANLIK  
TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ  
Sinanpaşa Mah. Şenil Aşm. Cad. Kismet Han  
No:37/14 K:3 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL  
Tel:0212 259 56 33 - 26 79 79 Fax:0212 259 56 33  
Beşiktaş V.D.330 000 8735



03568

20 NISAN 2018

**EKLER****1. DEĞERLENDİRME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANITIMI****1.1. DEĞERLENDİRME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİ**

Şirketin esas gayrimenkulü "bld. 16, Marksistskaya street, Moskova" adresindedir.

Gayrimenkul bir binanın bir parçasını oluşturmaktadır:

- İdari ve ofis alanları 6 345,9 m<sup>2</sup>;
- 46 araçlık yer altı parkı.

Söz konusu gayrimenkul 1.532 m<sup>2</sup>'lik bir alana sahip olup kadastro numarası 77:01:0006023:252 olan arsa üzerinde yer almaktadır.

**1.2. ANA BİNA HAKKINDA BİLGİ**

İşle ilgili olarak sunulan belgelerin kopyaları:

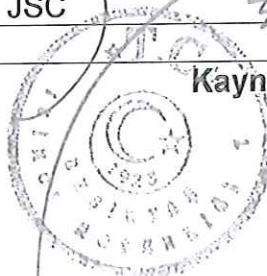
- Denetimden tescil hakkında bilgiler;
- 10.04.2017 tarihi itibarıyla arsa değeri hakkında bilgi;
- Arsa kira kontratı;
- Bina hakkında teknik bilgiler.

**1.3. SAHİPLİK HAKLARI VE GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER****Arsa**

Gayrimenkul MOSALARKO JSC tarafından kiralanmış olan bir arsa üzerinde yer almaktadır. Arsa hakkındaki bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir (Bakınız Tablo 4).

**Tablo 4. Arsa hakkında bilgiler**

Konu	Özellik
Kadaströ No:	77:01:0006023:252
Konumu	Bld. 16, Marksistskaya street, Moskova
Belge	Arsa Kiralama Kontrat No M-01-002625 tarih: 04.06.1995
Kiralayan	Moskova Belediyesi
Kiralaya veren	MOSALARKO JSC
Toplam Alanı (m <sup>2</sup> )	1.532,0

**Kaynak: Şirket bilgileri**



503568

20 NISAN 2018

**Gayrimenkul**

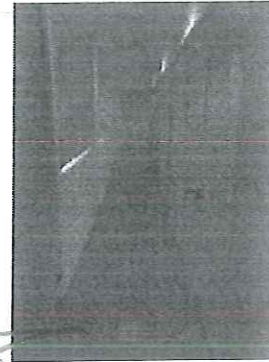
Gayrimenkulün sahibi MOSALARKO JSC olup gayrimenkulle ilgili özet bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir. (Bakınız Tablo 5).

**Tablo 5. Mal sahibi hakkında bilgiler**

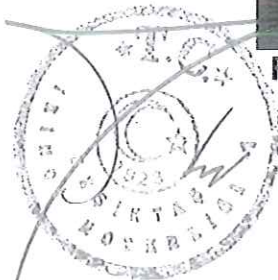
No	Adı	Yeri	Posta Adresi	TIN	PSRN
1	MOSALARKO JSC	Bld. 16, Marksistskaya street, Moskova	Bld. 16, Marksistskaya street, Moskova, 109147	7704127969	1027739894423, temlik tarihi 26.12.2002.

**Kaynak: Şirket Bilgileri**

Gayrimenkul çalışır durumdadır. Uzmanlar tarafından denetimleri yapılmıştır. Gayrimenkule ait fotoğraflar aşağıda verilmiştir.

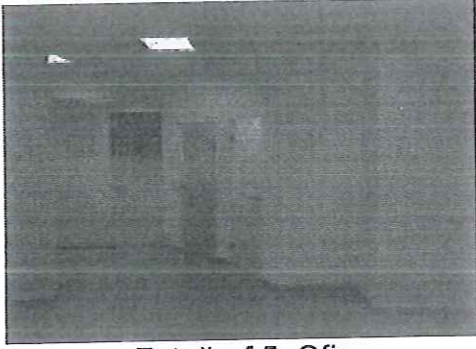
**Gayrimenkulün fotoğrafları****Fotoğraf 1. Yer****Fotoğraf 2. Genel Görüntü****Fotoğraf 3. Ofis****Fotoğraf 4. Ofis**

TRANSLATION TRADUCTION ÜBERSETZUNG  
EKO ÇEVRE VE DANIŞMANLIK  
TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ  
Sinanpaşa Mah. Şehitlik Cad. Kismet Han  
No:37/14 K.3 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL  
Tel:0212 259 56 33 - 79 90 Fax:0212 259 56 33  
Beşiktaş V.D.330 000 8735

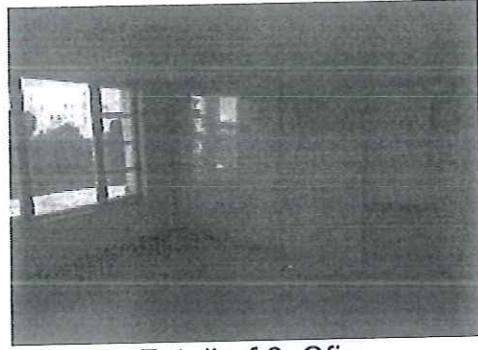


035681

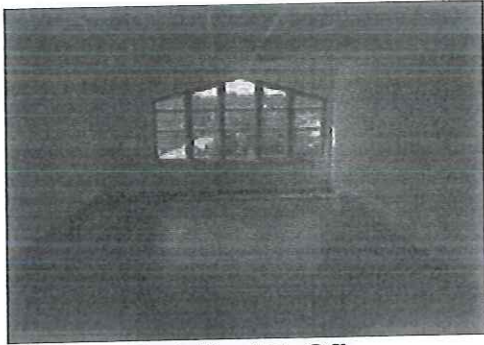
20 NISAN 2018



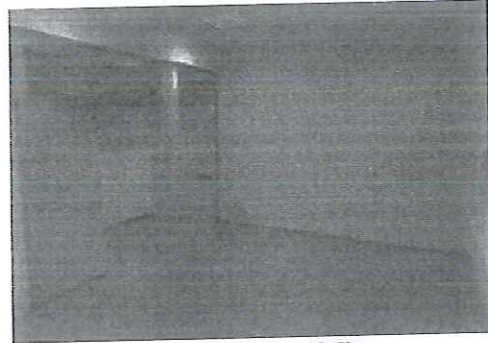
Fotoğraf 5. Ofis



Fotoğraf 6. Ofis



Fotoğraf 7. Ofis



Fotoğraf 8. Ofis



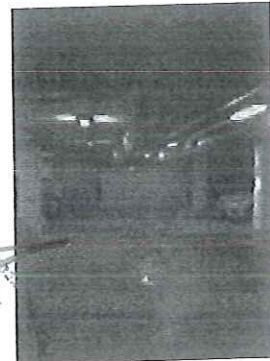
Fotoğraf 9. Merdivenler



Fotoğraf 10. Park alanı



Fotoğraf 11. Park alanı



Fotoğraf 12. Park alanı

TRANSLATION TRADUCTION ÜBERSETZUNG  
**EKO** ÇEVRE VE DANIŞMANLIK  
TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ  
Sinanpaşa Mah. Seyit, 1991 Cad. Kismet Han  
No.37/14 K.Ü.BEŞİKTAŞ/İSTANBUL  
Tel:0212 259 56 33 / 261 77 20 Fax:0212 259 56 33  
Beşiktaş / T.C.330 000 8735



1035681

20 NISAN 2018

## 2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİN BELİRLENMESİ

Gayrimenkulün değeri pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılarak belirlenmiştir.

### 2.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE DEĞER BELİRLEME

Pazar yaklaşımında fiyatın karşılaştırılabilir varlıkların satış analizleri yapılarak belirlenebileceği varsayılmaktadır. Bu yaklaşım ikame prensibine dayanır. Potansiyel bir yatırımcının herhangi bir varlığa eşdeğer bir varlığın en düşük iktisap fiyatından daha yüksek tutar ödemeyeceği varsayılır.

Pazar yaklaşımındaki yöntem analog varlıklar için genel olarak kullanılan yöntemdir.

Pazar yaklaşımı kullanılarak bulunan pazar değeri 1.266.724.673 RUBLE'dir. (KDV dahil).

**Tablo 6. Pazar Yaklaşımı kullanılarak bulunan pazar değeri**

Gösterge	Toplam alan (m <sup>2</sup> )	Rayiç Değer RUBLE (KDV dahil)
Ticari gayrimenkul	6 345,9	1 109 527 340
46 araç için yeraltı park alanı	1 413,90	157 197 333

**Kaynak: Şirket Bilgileri, Yüklenicinin hesaplamaları**

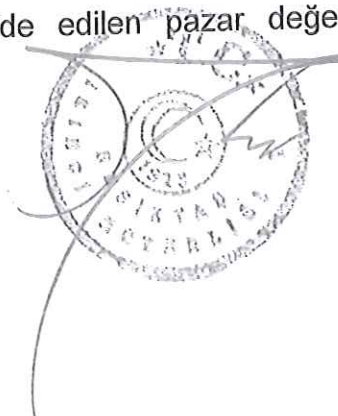
### 2.2. GELİR YAKLAŞIMINDA DEĞER BELİRLEME

Gelir yaklaşımı yöntemi bir varlığın değerini sahipleri için gelecekte oluşturabileceği pozitif nakit akışına göre belirler. Gelir bazlı yöntemin esas amacı varlığın değerinin esas göstergesinin gelecekteki nakit akışlarına göre belirlemesidir.

Satıcının kendi isteğine bağlı nakit akışı yada net nakit akışı aktifleştirilir yada indirim uygulanır. Gelir yaklaşımındaki temel yöntemler aşağıda verilmiştir:

- İndirimli nakit akış yöntemi.
- Gelirlerin aktifleştirilmesi yöntemi.

Özetle gelir yaklaşımı kullanılarak elde edilen pazar değeri 832.272.373 RUBLE'dir. (KDV dahil).



03568

**Tablo 7. Gelir yaklaşımı kullanılarak elde edilen ticari gayrimenkulün pazar değeri**

Gösterge	Toplam alan (m <sup>2</sup> )	Rayiç Değer RUBLE (KDV dahil)
Ticari gayrimenkul	6 345,9	832 272 373
46 araç için yeraltı park alanı	1 413,90	Uygulanmıyor

**Kaynak: Şirket bilgileri, Yüklenicinin hesaplamaları**

### 2.3. NİHAİ DEĞER BELİRLEME

Şirketin çekirdek varlıklarının değeri (sahiplik hakkına dayanarak sahip olunan ofis binasının ilgili bölümü, yeraltı parkı) gelir ve pazar yaklaşımları yardımıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla 956.014.000 RUBLEYE (16.597.408 ABD dolarına) tekabül etmektedir.

Şirketin çekirdek varlıklarının değerlendirilme sonuçları aşağıdaki tabloda verilmiştir. (Bakınız Tablo 9).

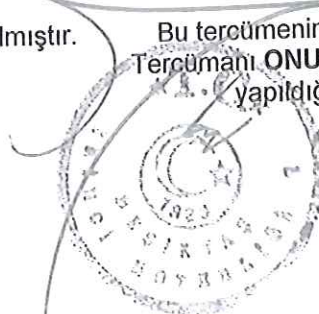
**Tablo 9. Şirketin ticari gayrimenkullerinin ve yeraltı parkının rayiç bedellerinin 31.12.2017 tarihinde belirlenmesi**

Gösterge	Yaklaşım		
	Gelir	Pazar	Maliyet
Ticari gayrimenkulün rayiç bedeli (KDV dahil RUBLE olarak)	832 272 373	1 109 527 340	Uygulanmıyor
Yaklaşımın önemi	0,50	0,50	0,00
Yeraltı parkının rayiç bedeli (KDV dahil RUBLE olarak)	Uygulanmıyor	157 197 333	Uygulanmıyor
Yaklaşımın önemi	0,00	1,00	0,00
Ticari gayrimenkulün yaklaşık nihai rayiç bedeli (KDV dahil RUBLE olarak)			970 900 000
Yeraltı parkının yaklaşık nihai rayiç bedeli (KDV dahil RUBLE olarak)			157 197 000
<b>Çekirdek varlığın toplam yaklaşık rayiç bedeli (KDV dahil RUBLE olarak)</b>			<b>1 128 097 000</b>
<b>Çekirdek varlığın toplam yaklaşık rayiç bedeli (KDV dahil RUBLE olarak)</b>			<b>956 014 000</b>

**Kaynak: Yüklenicinin hesaplamaları**

Bu tercüme aslına uygun olarak  
İngilizce'den -Türkçe'ye tarafımdan yapılmıştır.  
BEŞİKTAŞ 2. NOTERLİĞİ  
YEMİNLİ TERCÜMANI  
ONUR DALLIĞ

Bu tercümenin Noterliğimiz Yeminli  
Tercümanı ONUR DALLIĞ tarafından  
yapıldığını onaylarım.



BEŞİKTAŞ 2. NOTERLİĞİ  
İmza Yetkili Memur  
SEVİM YURTSEVER

10135681

20 NISAN 2018

## Consulting Report

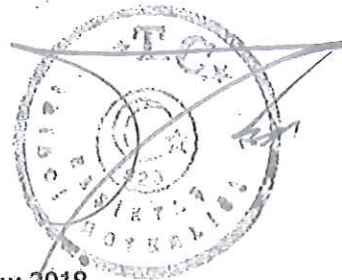
«On the fair value of shares of MOSALARKO JSC»

Report No: 1012101/0218

Report date: 14.03.2018 r.

Valuation date: 31.12.2017 r.

Contract No N98/K/18 dated 12.02.2018,  
between ALARKO GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIGI ANONIM SIRKETI "ALGYO"  
and "Nexia Pachioli Consulting" LLC



Moscow-2018

03568

20 NISAN 2018

**Consulting Report on the fair value of shares of MOSALARKO JSC**

Consulting Report №1012101/0218

In accordance with the Service Agreement №8/K/18 dated 12.02.2018 made between ALARKO GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIGI ANONIM SIRKETI "ALGYO" ("the Customer") and "Nexia Pacioli Consulting" LLC ("the Contractor"), the Contractor has defined the fair value of the shares of MOSALARKO JSC ("the Company") as of the 31.12.2017:

**Research subject:** common registered uncertified shares in the amount of 1 000, representing 100% of the share capital of MOSALARKO JSC (registration number of the issue 1-02-08635-H as of 13.04.2012).

**Objective:** determination of the fair value of the Subject of study.

**Valuation date:** 31.12.2017.

The following calculations conducted on the basis of the information available for the Contractor, as of 31.12.2017, the fair value of 100% share capital of MOSALARKO JSC in round figures is<sup>1</sup>:

**981 000 000 RUB**

**(Nine hundred eighty one million rubles),**

which amounts to 17 031 191 US dollars<sup>2</sup>.

The final calculations on the fair value of the Subject of study as of 31.12.2017 are given in the table below (see Table 1).

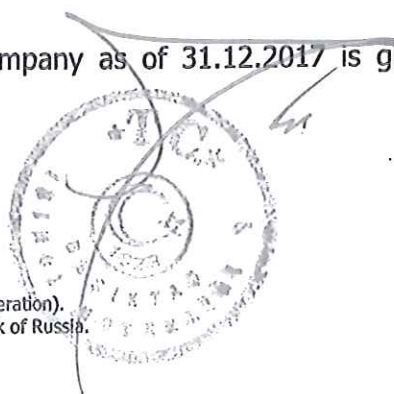
**Table 1. Calculation of the fair value of the Subject of study as of 31.12.2017**

No.	Indicator	Cost approach
1	Fair value of 100% share capital of the Company determined within the approach, ths. RUB	980 854
2	100% share portfolio in thousands of units	1 000
3	Value of 1 equity share in 100% share capital of the Company determined within the approach, RUB	980 854
4	Number of shares in the evaluated equity stake of the Company	1 000
5	Fair value of evaluated equity stake of the Company before lack of control and marketability discounting, ths. RUB	980 854
6	Discount for lack of control, %	0,00
7	Fair value of evaluated equity stake of the Company before using the discount for lack of marketability, ths. RUB	980 854
8	Discount for lack of marketability, %	0,00
9	Fair value of evaluated equity stake of the Company using the discount for lack of marketability, ths. RUB	980 854
10	<b>Fair value of evaluated equity stake of the Company, ths. RUB</b>	<b>980 854</b>
11	<b>Fair value of evaluated equity stake of the Company in round figures, RUB</b>	<b>981 000 000</b>

Source: calculation of the Contractor

To determine the fair value of shares of MOSALARKO JSC the Contractor has used cost approach, net assets value method.

The calculation of net assets' value of the Company as of 31.12.2017 is given below (see Table 2).



<sup>1</sup> Not subject to VAT (c. 12 l. 2 of article 149 of the Tax Code of Russian Federation).

<sup>2</sup> Given the official exchange rate (57,6002 RUB/USD) as of 31.12.2017, Bank of Russia.

20 NISAN 2018

03568

Table 2. Determination of the net assets' value of the Company as of 31.12.2017, ths. RUB

Indicator	Book value	Share in total balance	Adjustment	Fair value	Comment
<b>ASSETS</b>					
<i>Non-current assets</i>					
Fixed assets	122 293	54,7%	833 947	956 240	Value of the office building was calculated separately
Deferred tax assets	14 536	6,5%	-14 339	197	After deducting deferred tax assets as a part of the provision for doubtful debts
<b>Total non-current assets</b>	<b>136 829</b>	<b>61,2%</b>	<b>819 608</b>	<b>956 437</b>	
<i>Current assets</i>					
Cash and cash equivalents	5 874	2,6%	0	5 874	
Short-term investments	74 880	33,5%	0	74 880	
Accounts receivable	5 993	2,7%	-176	5 817	Less debt with a low repayment probability
Inventory	13	0,0%	0	13	
<b>Total current assets</b>	<b>86 760</b>	<b>38,8%</b>	<b>-176</b>	<b>86 584</b>	
<b>Total assets</b>	<b>223 589</b>	<b>100,0%</b>	<b>819 432</b>	<b>1 043 021</b>	
<b>LIABILITIES</b>					
<i>Long-term liabilities</i>					
Deferred tax liability	4 790	2,1%	0	4 790	
<b>Total long-term liabilities</b>	<b>4 790</b>	<b>2,1%</b>	<b>0</b>	<b>4 790</b>	
<i>Short-term liabilities</i>					
Accounts payable	56 598	25,3%	0	56 598	
Other short-term liabilities	779	0,3%	0	779	
<b>Total short-term liabilities</b>	<b>57 377</b>	<b>25,7%</b>	<b>0</b>	<b>57 377</b>	
<b>NET ASSETS</b>	<b>223 589</b>	<b>72,2%</b>	<b>819 432</b>	<b>980 854</b>	

Source: information of the Company, calculation of the Contractor

1035681

20 NISAN 2018

The value of the core asset of the Company (part of the office building owned on the right of the ownership, underground parking area) was determined with the help of the income and market approaches and as of the valuation date amounts to 956 014 000 RUB (16 597 408 USD<sup>2</sup>).

The determination results of the Company's core assets value are shown in the table below (see Table 3).

**Table 3. Fair value determination of the Company's commercial real estate and underground parking as of 31.12.2017**

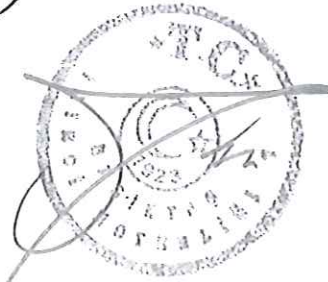
Indicator	Approach		
	income	market	cost
Fair value of commercial real estate, RUB (incl. VAT)	832 272 373	1 109 527 340	Not applied
Approach significance	0,50	0,50	0,00
Fair value of underground parking area, RUB (incl. VAT)	Not applied	157 197 333	Not applied
Approach significance	0,00	1,00	0,00
Final fair value of commercial real estate in rounded figures, RUB (incl. VAT)	970 900 000		
Final fair value of underground parking area in rounded figures, RUB (incl. VAT)	157 197 000		
<b>Total fair value of core asset in rounded figures, RUB (VAT included)</b>	<b>1 128 097 000</b>		
<b>Total fair value of core asset in rounded figures, RUB (VAT is not included)</b>	<b>956 014 000</b>		

Source: calculation of the Contractor

The current Consulting Report has been prepared in accordance with International Valuation Standards.

Deputy General Director  
"Nexia Pacioli Consulting" LLC

Ivanov A.





15035681

20 NISAN 2018

## 1. DESCRIPTION OF THE SUBJECT OF VALUATION

### 1.1. INFORMATION ABOUT THE SUBJECT OF VALUATION

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

The estate object is part of the building:

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

The estate object has an area of 1 532 sq. m., and located on a plot of land cadastral number 77:01:0006023:252.

### 1.2. INFORMATION OF THE PRINCIPAL

Copies of documents were presented for work:

- Information about registration from the Supervisor;
- Information about cadastral value 10.04.2017;
- Contract of land lease;
- Technical information about building.

### 1.3. 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 4).

**Table 4. Information about the plot of land**

Indicator	Characteristics
Cadastral number	77:01:0006023:252
Location	Bld. 16, Marksistskaya street, Moscow
Document	Contract lease of land №М-01-002625 dated 04.06.1995 г.
Lease	49 years
Lessor	Government of Moscow
Lessee	MOSALARKO JSC
Total area, sq. m.	1 532,0

*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 5).

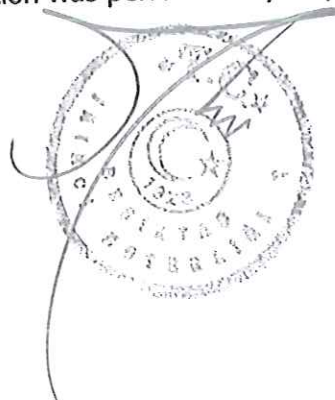
**Table 5. Information about the owner**

№	Name	Location	Post address	TIN	PSRN
1	MOSALARKO JSC	Bld. 16, Marksistskaya street, Moscow	Bld. 16, Marksistskaya street, Moscow, 109147	7704127969	1027739894423, date of assignment 26.12.2002 г.

*Source: information of the Company*

The estate object is working state. The inspection was performed by a specialist.

Photos of the object are given below.

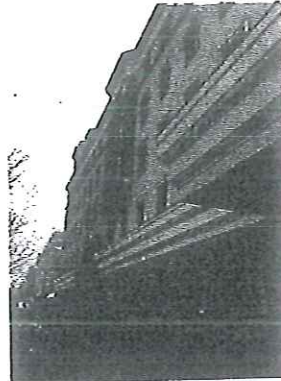


1012101/0218

**Photos of the object**



**Photo 1. Location**



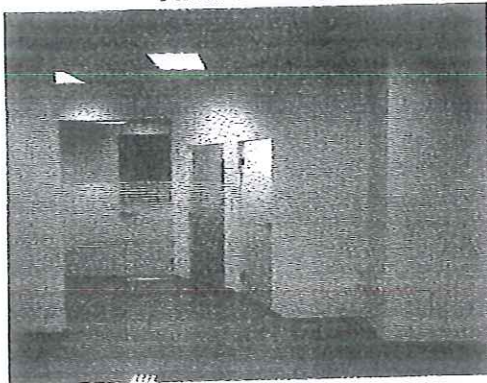
**Photo 2. General view**



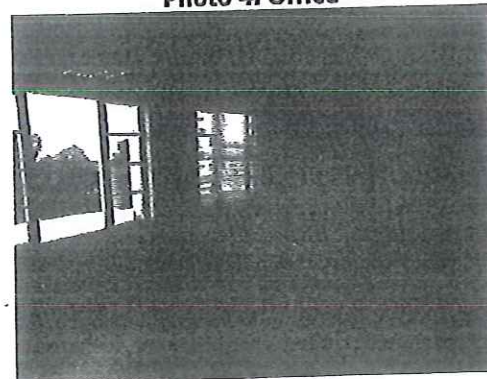
**Photo 3. Office**



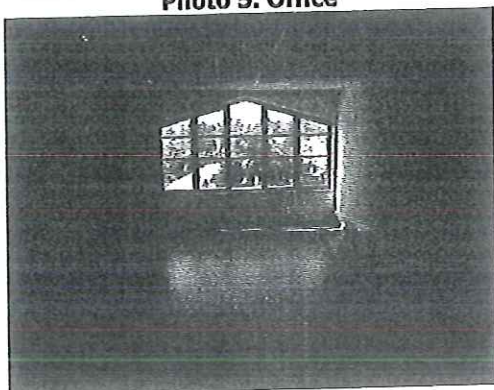
**Photo 4. Office**



**Photo 5. Office**



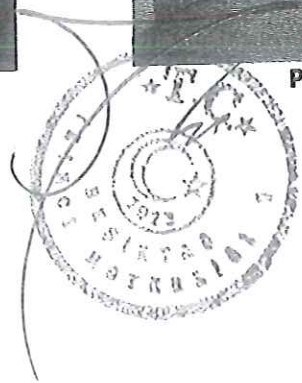
**Photo 6. Office**



**Photo 7. Office**



**Photo 8. Office**



1035681

20 NISAN 2018



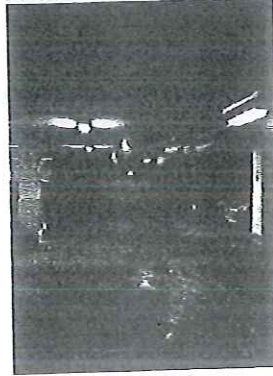
**Photo 9. Staircase**



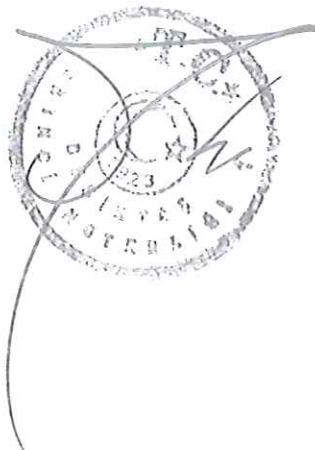
**Photo 10. Parking area**



**Photo 11. Parking area**



**Photo 12. Parking area**



## 2. VALUE DETERMINATION OF THE ESTATE OBJECT

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

### 2.1. 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 market value obtained using the market approach is 1 266 724 673 RUB. (VAT included).

**Table 6. The market value obtained using the market approach**

Indicator	Total area, sq. m.	Fair value, RUB (VAT included)
Commercial real estate	6 345,9	1 109 527 340
Underground parking for 46 cars	1 413,90	157 197 333

Source: information of the Company, calculation of the Contractor

### 2.2. 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.

In summary, the market value obtained using the income approach is 832 272 373 RUB. (VAT included).

**Table 7. The market value commercial real estate obtained using the income approach**

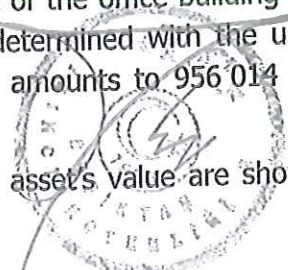
Indicator	Total area, sq. m.	Fair value, RUB (VAT included)
Commercial real estate	6 345,9	832 272 373
Underground parking for 46 cars	1 413,90	Not applied

Source: information of the Company, calculation of the Contractor

### 2.3. FINAL VALUE DETERMINATION

The value of the core asset of the Company (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 956 014 000 RUB (16 597 408 USD).

The determination results of the Company's core asset's value are shown in the table below (see Table 9).



5035681

20 NISAN 2018

**Table 8. Determination of the fair value of the Company's commercial real estate and underground parking as of 31.12.2017**

Indicator	Approach		
	income	market	cost
Fair value of commercial real estate, RUB (incl. VAT)	832 272 373	1 109 527 340	Not applied
Approach significance	0,50	0,50	0,00
Fair value of underground parking area, RUB (incl. VAT)	Not applied	157 197 333	Not applied
Approach significance	0,00	1,00	0,00
Final fair value of commercial real estate in rounded figures, RUB (incl. VAT)	970 900 000		
Final fair value of underground parking in rounded figures, RUB (incl. VAT)	157 197 000		
<b>Total fair value of core asset in rounded figures, RUB (VAT included)</b>	<b>1 128 097 000</b>		
<b>Total fair value of core asset in rounded figures, RUB (VAT is not included)</b>	<b>956 014 000</b>		

Source: calculation of the Contractor

