# Отчет об оценке одной обыкновенной акции в составе 100% пакета акций, а также одной привилегированной акции в составе 100% акций АО «Петродворцовая электросеть» по состоянию на 31 марта 2019 г.

**Отчет № 723-BS-09/19**

**11 ноября 2019 г.**

**АО «КПМГ»**
Пресненская наб., 10, Блок С,
г. Москва, Россия, 123112

Телефон: +7 (495) 937 4477
Факс: +7 (495) 937 4400/99
Internet: www.kpmg.ru

**Конфиденциально** **11 ноября 2019 г.**

Руководству ПАО «Лензнерго»
Россия, 196247, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д.1

**Отчет № 723-BS-09/19 об оценке одной обыкновенной акции в составе 100% пакета акций, а также одной привилегированной акции в составе 100% акций АО «Петродворцовая электросеть» по состоянию на 31 марта 2019 г.**

Уважаемые господа,

В соответствии с Договором № C-MSKZ-19-01649 от 8 августа 2019 г. (далее – **«Договор»**) между **ПАО «Лензнерго»** (далее – **«Заказчик», «Клиент»**) и АО «КПМГ» (далее – **«КПМГ»**), КПМГ оценку одной обыкновенной акции в составе 100% пакета акций, а также одной привилегированной акции в составе 100% акций АО «ПЭС» (далее – **«Объект Оценки»**) по состоянию на 31 марта 2019 г. (далее – **«Дата Оценки»**).

Услуги по Оценке были оказаны с целью предоставления руководству Заказчика информации:

- О расчете соотношения (коэффициентов) конвертации акций при проведении реорганизации ПАО «Лензнерго» путем присоединения к ПАО «Лензнерго» АО «ЦЭК», АО «СПб ЭС», АО «ПЭС», АО «Курортэнерго»;
- О расчете цены, по которой могут быть выкуплены акции у акционеров ПАО «Лензнерго», АО «ЦЭК», АО «Курортэнерго», АО «ПЭС», в соответствии с требованиями статьи 75 ФЗ «Об акционерных обществах».

Цель оценки в рамках данного отчета:

- определение рыночной стоимости одной обыкновенной акции в составе 100% пакета акций АО «Петродворцовая электросеть» по состоянию на 31 марта 2019 г.
- определение рыночной стоимости одной привилегированной акции в составе 100% пакета акций АО «Петродворцовая электросеть» по состоянию на 31 марта 2019 г.

Цель настоящего отчета (далее – **«Отчет»**) заключается в предоставлении руководству Заказчика результатов оценки рыночной стоимости Объекта Оценки, а также в разъяснении использованных методов и сделанных предположений.

В рамках определения рыночной стоимости Объекта Оценки была рассмотрена возможность использования общепринятых подходов к оценке – доходного, сравнительного и затратного.

На основании расчетов, предположений и методологии оценки, использованных в проведенном анализе, Оценщиком сделано следующее заключение о рыночной стоимости Объекта Оценки по состоянию на 31 марта 2019 г.:

- Рыночная стоимость одной обыкновенной акции в составе 100% пакета акций АО «Петродворцовая электросеть» по состоянию на 31 марта 2019 г. составляет **210 205,68 руб. (двести десять тысяч двести пять рублей шестьдесят восемь копеек)**;
- Рыночная стоимость одной привилегированной акции в составе 100% пакета акций АО «Петродворцовая электросеть» по состоянию на 31 марта 2019 г. составляет **412,67 руб. (четыреста двенадцать рублей шестьдесят семь копеек).**

Настоящая Оценка была проведена в соответствии и на условиях, определенных положениями Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (с изменениями и дополнениями по состоянию на Дату Оценки), Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 5 и ФСО № 8, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ № 297, № 298, № 299 от 20 мая 2015 г., № 328 от 4 июля 2011 г. и № 326 от 01 июня 2015 г., соответственно).

Квалификация Оценщика, представленная в Приложении 1, является неотъемлемой частью настоящего Отчета.

С уважением,

Василий Савин

Директор АО «КПМГ»

© 2019 АО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации, член сети независимых фирм КПМГ, входящих в ассоциацию KPMG International Cooperative ("KPMG International"), зарегистрированную по законодательству Швейцарии. Все права защищены. Напечатано в России.

# Основные ограничения

- Объем наших работ отличается от аудита и финансового исследования, соответственно, мы не выражаем мнения в отношении полноты и достоверности финансовой информации или качества системы внутреннего контроля Компании.
- Расценки за проведение работ по Оценке никоим образом не связаны с величиной стоимости Объекта Оценки или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ в соответствии с Договором.
- При анализе результатов следует иметь в виду, что данные результаты основаны на информации, предоставленной руководством Компании, и действительны в рамках использованных в данном Отчете предположений и допущений, а также с учетом целей данной работы, описанных ограничительных условий и указанных факторов риска.
- Результаты пересчета математических вычислений, приведенных в таблицах настоящего Отчета, могут незначительно отличаться от полученных КПМГ результатов по причине округлений.
- Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Однако данный Отчет об Оценке не следует рассматривать в качестве заключения о единственно возможной цене в отношении какой-либо фактической или предполагаемой сделки, мнения о платежеспособности Компании или в качестве рекомендации по инвестициям. В силу различных причин цена, по которой данные активы могут быть проданы в рамках конкретной сделки между конкретными сторонами на конкретную дату, может значительно отличаться от результатов данной Оценки.
- Согласно Договору на Оценку, данный Отчет может быть использован только руководством и аффилированными лицами Заказчика. Отчет не может быть передан прочим третьим лицам кроме случаев, предусмотренных законодательством, без предварительного письменного согласия КПМГ, при условии, что в выдаче такого согласия не будет отказано без разумных причин, а с третьей стороной будет подписано Соглашение об ограничении ответственности. Положения данного абзаца не распространяются на случаи предоставления Отчета в Росимущество, ФАС России, Банк России, ФНС России и их территориальные органы, а также в органы государственной власти Санкт-Петербурга, ПАО «Россети». Инфомация о рыночной стоимости Объектов оценки может быть раскрыта на сайтах в сети Интернет ПАО «Ленэнерго», АО «ЦЭК», АО «Курортэнерго», АО «СПб ЭС», АО «ПЭС», а также предоставлена акционерам указанных компаний.
- Оценка рыночной стоимости Объекта Оценки проведена с соблюдением требования независимости Оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации.
  У подписавших данный Отчет не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке Объекта Оценки, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Эксперты КПМГ выступали в качестве беспристрастных консультантов.
- КПМГ удостоверяет, что изложенные в Отчете факты и выводы достоверны и не содержат ошибок.
- Величина терминальной стоимости ввиду особенностей прогнозирования денежного потока равна нулю в связи с тем, что денежные потоки становятся нулевыми в постпрогнозном периоде. При этом ликвидации Компании в конце прогнозного периода не планировалось и не предполагалось, согласно информации Менеджмента Компании на Дату Оценки. Капитальные затраты, заложенные в прогнозе, отражают необходимые капитальные вложения, направленные на мелкие замены, позволяющие обеспечить продление срока службы активов до конца прогнозного периода (затраты на полное воспроизводство активов не рассчитывались). Полное воспроизводство активов заложено в расчетах для ПАО «Ленэнерго».

© 2019 АО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации, член сети независимых фирм КПМГ, входящих в ассоциацию KPMG International Cooperative (“KPMG International”), зарегистрированную по законодательству Швейцарии. Все права защищены. **Напечатано в России.**

# Основные факты и выводы (1/2)

| | |
|---|---|
| **Основание для проведения Оценки** | Договор № C-MSKZ-19-01649 на оказание услуг по оценке между ПАО «Ленэнерго» и АО «КПМГ» от 8 августа 2019 г. |
| **Общая информация, идентифицирующая Объект Оценки** | Объектом Оценки в соответствии с Договором является одна обыкновенная акция в составе 100% пакета акций, а также одна привилегированная акция в составе 100% акций АО «ПЭС» (ОГРН 1027808911976 от 11.10.2002, ИНН 7819001031).<br>Подробное описание Объекта Оценки приведено в соответствующем разделе Отчета.<br>Реквизиты юридического лица АО «ПЭС»:<br>— Полное наименование: Акционерное общество «Петродворцовая электросеть»;<br>— Сокращенное наименование: АО «ПЭС»;<br>— Организационно-правовая форма: акционерное общество;<br>— Местонахождение: Россия, 198510, г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Володи Дубинина д.9;<br>— ОГРН: 1027808911976 от 11.10.2002;<br>— ИНН/КПП: 7819001031/781901001;<br>— Уставный капитала Общества по состоянию на Дату Оценки составляет 10 370 (десять тысяч триста семьдесят) руб. и разделен на 7 777 (семь тысяч семьсот семьдесят семь) шт. обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 руб. каждая с номером государственной регистрации № 1-01-02551-D, 2 593 шт. (две тысячи пятьсот девяносто три) шт. привилегированных именных акций типа А номинальной стоимостью 1 руб. Выпуск акций зарегистрирован Комитетом по финансам Санкт-Петербурга 29.12.1994, ГРН: 72-1П-1647.<br>— По состоянию на Дату Оценки акционерами АО «ПЭС» являлись:<br>- 60,1% – ПАО «Ленэнерго»;<br>- 28,6% – АО «Санкт-Петербургские электрические сети»;<br>- 11,3% – физические лица.<br>По состоянию на Дату Оценки обыкновенные акции АО «ПЭС» принадлежали:<br>— 80,13% – ПАО «Ленэнерго»;<br>— 15,57% – АО «Санкт-Петербургские электрические сети»;<br>— 4,29% – физические лица.<br>По состоянию на Дату Оценки привилегированные акции АО «ПЭС» принадлежали:<br>— 67,68% – АО «Санкт-Петербургские электрические сети»;<br>— 32,32% – физические лица.<br>Дата государственной регистрации эмитента: 11 октября 2002 г. |

KPMG

© 2019 АО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации, член сети независимых фирм КПМГ, входящих в ассоциацию KPMG International Cooperative (“KPMG International”), зарегистрированную по законодательству Швейцарии. Все права защищены. **Напечатано в России.**

# Основные факты и выводы (2/2)

| | |
|---|---|
| **Результаты Оценки, полученные при применении различных подходов к оценке** | Итоговое значение рыночной стоимости Объекта Оценки было рассчитано с применением доходного подхода.<br>— В рамках доходного подхода рыночная стоимость:<br>- одной обыкновенной акции в составе 100% пакета акций АО «Петродворцовая электросеть» по состоянию на 31 марта 2019 г. составляет **210 205,68 руб. (двести десять тысяч двести пять рублей шестьдесят восемь копеек)**;<br>- одной привилегированной акции в составе 100% пакета акций АО «Петродворцовая электросеть» по состоянию на 31 марта 2019 г. составляет **412,67 руб. (четыреста двенадцать рублей шестьдесят семь копеек).**<br>— В рамках затратного подхода рыночная стоимость Объекта Оценки была определена методом скорректированных чистых активов:<br>- Рыночная стоимость одной обыкновенной акции в составе 100% пакета акций АО «ПЭС» в рамках затратного подхода по состоянию на 31 марта 2019 г. составляет **210 205,68 руб. (двести десять тысяч двести пять рублей шестьдесят восемь копеек)**;<br>- Рыночная стоимость одной привилегированной акции в составе 100% акций АО «ПЭС» в рамках затратного подхода не определялась<br>— По итогам анализа применимости сравнительного и затратного подходов было принято решение отказаться от их использования. Подробнее обоснование отказа приведено в разделе «Обоснование использованной методологии»<br>— Более подробное обоснование выбора подходов к оценке представлено в разделе «Согласование результатов Оценки». |
| **Итоговая величина стоимости Объекта Оценки** | На основе проведенного анализа:<br>— рыночная стоимость одной обыкновенной акции в составе 100% пакета акций АО «Петродворцовая электросеть» по состоянию на 31 марта 2019 г. составляет **210 205,68 руб. (двести десять тысяч двести пять рублей шестьдесят восемь копеек);**<br>— рыночная стоимость одной привилегированной акции в составе 100% пакета акций АО «Петродворцовая электросеть» по состоянию на 31 марта 2019 г. составляет **412,67 руб. (четыреста двенадцать рублей шестьдесят семь копеек)**.<br>Определение рыночной стоимости Объекта Оценки приведено в соответствующих разделах настоящего Отчета. Данные результаты следует принимать с учетом всех ограничений и допущений, изложенных в данном Отчете. |
| **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости** | Допущения и ограничения, на которых была основана Оценка, приведены в соответствующих разделах далее в Отчете. |

KPMG
© 2019 АО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации, член сети независимых фирм КПМГ, входящих в ассоциацию KPMG International Cooperative (“KPMG International”), зарегистрированную по законодательству Швейцарии. Все права защищены. **Напечатано в России.**