

**Декларация за корпоративно управление
по чл. 100н, ал. 7, т. 1 от Закона за публично
предлагане на ценни книжа
(неразделна част от Годишен доклад за дейността на „ЕЛАНА
Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ (бивш Статус Имоти
АДСИЦ) за 2020 г.)**

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за счетоводството (ЗС), Закона за независим финансов одит (ЗНФО) и други закони и подзаконови актове и международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискванията на чл. 39 от ЗС и на чл. 100н от ЗППЦК.

1. Информация относно спазване по целесъобразност на: а) Националния кодекс за корпоративно управление, или б) друг кодекс за корпоративно управление, както и в) информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от Дружеството в допълнение на кодекса по буква „а“ или буква „б“.

През текущата 2020 г. Дружеството спазва изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление (НККУ) и не прилага допълнителни практики на корпоративно управление в допълнение към него.

Управлението на Дружеството се осъществява на база на утвърдени Правила за работа на Съвета на директорите, които са в съответствие с изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и регламентират функциите и задълженията на Съвета на директорите, структурата и компетентността му, процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси, необходимостта от създаване на Одитен комитет съобразно спецификата на Дружеството.

В управлението на Дружеството се прилагат общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност при спазване на Националния кодекс за корпоративно управление.

Всички служители на Дружеството са запознати с установените норми на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях.

2. Обяснение от страна на дружеството кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква „а“ или буква „б“ не спазва и какви са основанията за това, съответно когато не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление – основания за това.

Дружеството спазва Националния кодекс за корпоративно управление, утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, по отношение на всички приложими за дейността му негови изисквания.

3. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане.

Вътрешен контрол и управление на риска

Съветът на директорите носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска за Дружеството и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да управляват, но не биха могли да елиминират напълно риска от не постигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят само разумна, но не и пълна сигурност за липсата на съществени неточности или грешки. Съветът на директорите е изградил непрекъснат процес за идентифициране, оценка и управление на значителните рискове за Дружеството.

Анализ на риска

Съветът на директорите определя основните рискове на Дружеството регулярно и следи през цялата година мерките за адресиране на тези рискове, включително чрез дейностите за вътрешен одит и мониторинг. Анализът на риска обхваща бизнес и оперативни рискове, здраве и безопасност на служителите, финансови, пазарни и оперативни рискове, рискове за репутацията, с които Дружеството може да се сблъска, както и специфични области, определени в бизнес плана и бюджетния процес.

Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящ план за действие.

Вътрешен контрол

Съобразно Националния кодекс за корпоративно управление всяка година Дружеството преглежда и потвърждава степента на съответствие с политиките на вътрешния контрол.

Въпросите, отнесени до Съвета на директорите, изискват всички значими планове и програми да са получили изрично одобрение от съвета.

Предвидени са предели на правомощията, за да се гарантира, че са получени подходящите одобрения, ако Съветът на директорите не е длъжен да се увери в разпределението на задачите.

Финансовите политики, контроли и процедури на Дружеството са въведени и се преразглеждат и актуализират редовно.

Ръководството носи отговорността за осигуряване подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е

ЕЛАНА Фонд за земеделска земя АДСИЦ

уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство и се изготвят и публикуват от Дружеството своевременно. Ръководството на Дружеството преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира, че финансовото състояние и резултатите на Дружеството са правилно отразени.

Финансовата информация, публикувана от Дружеството, е обект на одобрение от Съвета на директорите.

Годишен преглед на вътрешната контролна среда се извършва от Съвета на директорите в координация с избрания Одитен комитет.

Вътрешен одит

Одитният комитет прави преглед на основните заключения от външните одитни проверки.

Външният регистриран одитор прави преглед и докладва за съществени въпроси, включени в одиторския доклад.

Декларация на директорите по отношение на годишния доклад за дейността и финансовите отчети

Съгласно изискванията на Кодекса, директорите потвърждават тяхната отговорност за изготвянето на годишния доклад за дейността и финансовия отчет и считат, че годишния доклад за дейността, взет като цяло, е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите с цел оценяване позицията, дейността, бизнес модела и стратегията на Дружеството.

4. Информация по чл. 10, параграф 1, букви „в“, „г“, „е“, „з“ и „и“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане.

4.1. Чл. 10, параграф 1, буква „в“ („Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на чл. 85 от Директива 2001/34/ЕО.“).

През 2020 г. са извършени съществени промени, свързани с придобиване или продажба на акции на Дружеството, които да достигат, надхвърлят или падат под една от следните граници от 10 %, 20 %, 1/3, 50 % и 2/3 от правата на глас на Дружеството за периода по смисъла на чл. 85 от Директива 2001/34/ЕО.

Всички от извършените промени, касаещи както продажбата, така и покупката на акции на Дружеството, са своевременно разкрити по надлежния законов ред.

Към 31 декември 2020 г. акционерите на Дружеството, притежаващи 10 % или повече акции от капитала му, са следните:

- *Сайт Граунд Хостинг ЕООД, притежава 1 000 005 бр. акции от капитала на дружеството, представляващи 11,16% от гласовете в общото събрание на Дружеството;*
- *Таня Белиато, притежава пряко 1 118 750 бр. акции от капитала на дружеството, представляващи 12,48% от гласовете в общото събрание на Дружеството;*
- *Беллиато Раффаеле, притежава пряко 1 121 250 бр. акции от капитала на дружеството, представляващи 12,51% от гласовете в общото събрание на Дружеството.*

4.2. Чл. 10, параграф 1, буква „г“ („Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права.“).

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

4.3. Чл. 10, параграф 1, буква „е“ („Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа.“).

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството и ограничения върху правата на глас.

4.4. Чл. 10, параграф 1, буква „з“ („Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт.“).

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в Устава на Дружеството са определени в Устава на Дружеството.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в Устава на Дружеството и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Съветът на директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 5 (пет) години. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на акционерите на нов Съвет на директорите.

Общото събрание на акционерите взема решения за промени на устава, преобразуване и прекратяване на Дружеството, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на Дружеството,

ЕЛАНА Фонд за земеделска земя АДСИЦ

одобряване и приемане на годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството и др.

4.5. Чл. 10, параграф 1, буква „и“ („Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.“).

Съветът на директорите на Дружеството:

1. организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание на акционерите и взема решения относно:

- покупка и продажба на недвижими имоти;
- сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката-депозитар. Единствено при едностранно прекратяване на договор с обслужващо/и дружество/а решението се взема от Общото събрание на акционерите на основание чл. 28, ал. 1, т. 9 от устава;
- контролиране изпълнението на договорите посочени по-горе;
- оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката-депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
- застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им, ако това е приложимо за съответния имот съгласно изискванията на ЗДСИЦ;
- определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на притежаваните имоти;
- свикване на редовно годишно Общо събрание, както и извънредно Общо събрание на акционерите при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
- назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
- откриване на клонове и представителства;
- използване на средствата от фонд „Резервен“ за покриване на загуби от предходни години;
- инвестиране на свободните средства на Дружеството при спазване на законовите и уставните ограничения;
- учредяването, придобиването или прехвърлянето на дялово или акционерно участие в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ, както и решения за инвестиране на до 10 на сто от активите в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти, освен ако подобно решение не попада в хипотезите на чл. 114 от ЗППЦК и не е необходимо изрично овластяване от Общо събрание на акционерите;
- приемане на правилата за гласуване чрез пълномощник, образците, които се използват за гласуване чрез пълномощник, и начините, чрез които Дружеството ще бъде уведомявано за извършени упълномощавания при всяко конкретно Общо събрание на акционерите;

ЕЛАНА Фонд за земеделска земя АДСИЦ

- други въпроси от неговата компетентност съгласно устава на Дружеството.
2. В резултат на изричното овластяване от ОСА на акционерите проведено на 19.12.2019 г., СД може в рамките на 5 г. период от вписване на приетия на ОСА устав да взема решение за увеличение на капитала в размер до 150 000 000 лев, както и да взема решения за издаване на облигации в размер до 50 000 000 лева.

5. Състав и функционирането на административните, управителните и надзорните органи на Дружеството и техните комитети.

Съвет на директорите

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ има едностепенна система за управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в тричленен състав и се представлява пред трети лица от изпълнителния член на Съвета.

За всички заседания на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички присъстващи членове, като се отбелязва как е гласувал всеки от тях по разглежданите въпроси. Вземането на решения на Съвета на директорите е съобразно разпоредбите на Устава на Дружеството.

Изборът и освобождаването на членовете на Съвета на директорите се осъществява в съответствие с изискванията на „Раздел 2“ на „Глава първа“ от Националния кодекс за корпоративно управление от Общото събрание на акционерите, съобразно приложимите законови регламенти и Устава на Дружеството. При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се съблюдава за съответствие на компетентността на кандидатите с естеството на дейността на Дружеството.

Съветът на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на Дружеството.

Изискването на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 1/3 от състава на Съвета на директорите да бъдат независими членове е спазено. По този начин Дружеството е приложило един от основните принципи за добро корпоративно управление, а именно разграничаване на мениджмънта на компанията от мажоритарните акционери. Осъществява се активно взаимодействие между изпълнителния директор и останалите членове на Съвета на директорите, което допринася за формирането на ясна и балансирана представа за Дружеството и неговото корпоративно управление. По този начин ще се създадат предпоставки за реализирането на един от важните принципи на доброто корпоративно управление – осъществяване на ефективно стратегическо управление на Дружеството, което е неразривно свързано и обусловено от структурата и състава на Съвета на директорите.

ЕЛАНА Фонд за земеделска земя АДСИЦ

С всеки от членовете на Съвета на директорите са сключени договори за възлагане на управлението.

Дружеството е възприело подхода за определяне на възнагражденията на членовете на СД директно от ОСА.

Информация относно годишния размер на получените от членовете на Съвета на директорите възнаграждения е оповестена в Годишния доклад за дейността на Дружеството за отчетната 2020 г.

През 2020 г. членовете на Съвета на директорите не са получили допълнителни стимули, обвързани с отчетените финансови резултати от дейността на Дружеството и/или с постигането на предварително определени цели, заложи в бизнес програмата на Дружеството за 2020 г. Членовете на Съвета на директорите не получават допълнителни стимули, а само основно възнаграждение, което отразява тяхното участие в заседанията на Съвета на директорите, както и изпълнението на техните задачи да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на Дружеството.

През 2020 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството не е гласувало допълнителни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

Не е предвидено Дружеството да предоставя като допълнителни стимули на изпълнителните членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

Членовете на Съвета на директорите не допускат реален или потенциален конфликт на интереси, спазвайки приетите процедури, регламентирани във вътрешните актове на Дружеството. Съветът на директорите се задължава незабавно да разкрие съществуващи конфликти на интереси и да осигурят на акционерите достъп до информация за сделки между Дружеството и тях или свързани с тях лица.

През 2020 г. не са сключвани сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите и/или свързани с тях лица.

Одитен комитет

На проведеното на 19.12.2019 г. извънредно Общо събрание на акционерите на Дружеството беше преизбран Одитен комитет в състав: Десимира Илиева Денчева, Галя Стоилова Василева и Велина Любомирова Савчева. Мандатът на Одитния комитет е до провеждане на редовно годишно Общо събрание на акционерите за отчитане на 2022 г. Действията, които влизат в компетенциите на комитета са още една гаранция за защита правата на акционерите на Дружеството. Одитният комитет играе важна роля за минимизирането на финансовия и оперативния риск, както и риска от неспазване на

законодателството, като в същото време повишава качеството на процеса по финансово отчитане съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит.

Общо събрание на акционерите

Всички акционери на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ имат право да участват в Общото събрание на акционерите и да изразяват мнението си. Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас в Общото събрание на Дружеството и чрез представители.

Ръководството на Дружеството спазва изискванията на Кодекса, закона и Устава на Дружеството за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ. Те гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание. Ръководството на Дружеството организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването, като същевременно се прилагат и правила за гласуване по пълномощие, които дават възможност на максимално голям брой акционери да заявят позицията си по въпроси от дневния ред.

Текстовете в писмените материали, изготвени от Дружеството и свързани с дневния ред на Общото събрание на акционерите, са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание на акционерите, в т.ч. и предложението за разпределяне на печалба.

Ръководството на Дружеството гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите чрез своевременното им оповестяване в Търговския регистър и обявяването им пред КФН, БФБ и обществеността, както и чрез поддържане на нарочен раздел в сайта на Дружеството.

6. Описание на политиката на многообразие, прилагана от по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период.

Дружеството попада в хипотезата на чл. 100н, ал. 12 във връзка с чл. 77ш, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, поради което към настоящия момент не е разработило и не прилага политика на многообразие.

ЕЛАНА Фонд за земеделска земя АДСИЦ

Настоящата декларация за корпоративно управление е одобрена от Съвета на директорите на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ на заседание от 05.02.2021 г., като част от Годишния доклад за дейността на Дружеството за 2020 г.



Георги Малинов – Изпълнителен директор