

**Декларация за корпоративно управление
по чл. 100н, ал. 7, т. 1 от Закона за публично
предлагане на ценни книжа и чл. 40 от Закона
за счетоводството
(неразделна част към Годишния доклад за дейността на
„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ за 2021 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 (НККУ), Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за счетоводството (ЗСч), Закона за независим финансов одит (ЗНФО) и други закони и подзаконни актове и международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискванията на чл. 40 от ЗСч и на чл. 100н, ал. 7, т. 1 от ЗППЦК.

1. Информация относно спазване по целесъобразност на: а) НККУ, 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 2021 г. Дружеството спазва изискванията на 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 НККУ 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 НККУ.

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 НККУ, 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 НККУ 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 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 2021 г. не 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.

Към 31.12.2021 г. акционерите на Дружеството, притежаващи 10 % или повече акции от капитала му, са следните:

№	Лице/начин на притежаване	Към 31.12.2021	
		Брой акции	%
1.	БЕЛЛИАТО РАФФАЕЛЕ	1 121 250	12.51
3.	„САЙТ ГРАУНД ХОСТИНГ“ ЕООД	1 000 005	11.16
4.	ТАНЯ БЕЛИАТО	1 118 750	12.48
5.	ХОРАЙЗЪН ПЛАТИНУМ ПОРТФОЛИО (след преобразуване и последващо вливане на ДФ на ОББ)	1 067 700	11.91

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

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договора/ите с третото/ите лице/а, обслужващо/и дейността му, и с банката-депозитар. Единствено при едностранно прекратяване на договор с третото/ите лице/а, обслужващо/и дейността на

Дружеството и при промяна на възнаграждението/ята му/им, решението се взема от Общото събрание на акционерите на основание чл. 28, ал. 1, т. 9 и т. 11 от Устава;

3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. оказване на съдействие на третото/тите лице/а, обслужващо/и дейността на Дружеството, и на банката-депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и Устава;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им, ако това е приложимо за съответния имот съгласно изискванията на ЗДСИЦДС;
6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 22 от ЗДСИЦДС и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на притежаваните имоти;
7. свикване на редовно годишно Общо събрание, както и извънредно Общо събрание на акционерите при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
8. назначаване на трудов договор Директор за връзка с инвеститорите;
9. откриване на клонове и представителства;
10. вземане на решение за използване на средствата от фонд „Резервен“ за покриване на загуби от предходни години;
11. вземане на решения за инвестиране на свободните средства на Дружеството при спазване на законовите и уставните ограничения;
12. вземане на решения за инвестиране на до 10 на сто от активите в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в 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;
13. 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;
14. други въпроси от неговата компетентност съгласно Устава.

В резултат на изричното овластяване от Общото събрание на акционерите, проведено на 19.12.2019 г., Съветът на директорите може в рамките на 5 г. период от вписване на приетия на събранието устав да взема решение за увеличение на капитала в размер до 150 000 000 лв., както и да взема решения за издаване на облигации в размер до 50 000 000 лв.

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 „Глава първа“ от НККУ 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.

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 Съвета на директорите директно от Общото събрание на акционерите.

Информация относно годишния размер на получените от членовете на Съвета на директорите възнаграждения е оповестена в Годишния доклад за дейността на Дружеството за отчетната 2021 г.

През 2021 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 2021 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 2021 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 2021 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 избран Одитен комитет в състав: Десимира Илиева Денчева, Галя Стоилова Василева и Велина Любомирова Савчева. Мандатът на Одитния комитет е до 2023 г., когато ще се проведе 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 ЗНФО.

Общо събрание на акционерите

Всички акционери на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АД СИЦ 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 НККУ, закона и Устава на Дружеството за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АД СИЦ. 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 Комисията за финансов надзор, „Българска фондова борса“ АД 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. 21, ал. 1, т. 1 от ЗСч, поради което към настоящия момент не е разработило и не прилага политика на многообразие.

Настоящата декларация за корпоративно управление е одобрена от Съвета на директорите на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ на заседание от 14.03.2022г., като част от Годишния доклад за дейността на Дружеството за 2022 г.

Georgi
Valentinov
Malinov

Digitally signed by
Georgi Valentinov
Malinov
Date: 2022.03.14
15:24:21 +02'00'

Георги Малинов
Изпълнителен директор