

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ ПРЕЗ 2021 Г.

на основание чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и чл. 10 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

1. Систематизирана информация за „ЕЛАНА фонд за земеделска земя“ АДСИЦ (наричан за краткост „Фонда/Дружеството“). Основни партньори.

1.1. Информация за Фонда

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано в Република България.

Съдебната регистрация на Дружеството е извършена с Решение № 1 на Софийски градски съд, фирмено дело № 4994/2006 г., с ЕИК 175085923. Седалището и адресът на управление на Дружеството към края на настоящия отчетен период е: гр. София, ул. „Кузман Шапкарев“ № 4.

Фондът е учреден за неопределен срок. Регистриран е с предмет на дейност: инвестиране на паричните средства набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, или аренда и продажбата им.

Специалното законодателство, касаещо дейността на Фонда, се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Въз основа на тях Фондът подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН).

С Решение № 1130-ДСИЦ от 22.11.2006 г. на Комисията за финансов надзор „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ е лицензирано да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел, а именно: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), за което е получило лиценз от КФН № 36-ДСИЦ/30.11.2006 г.

С Решение № 618-ПД от 04.04.2007 г. на Комисията за финансов надзор дружеството е вписано като публично дружество в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа.

Във връзка с извършената промяна в наименованието и адреса на управлението на Дружеството, одобрена с решение № 1279-ДСИЦ от 03.12.2019 г. на КФН и гласувана на извънредното Общо събрание на акционерите (ИОСА), проведено на 19.12.2019 г., лицензът на Дружеството е преиздаден с № 75-ДСИЦ/10.02.2020 г. Дружеството няма регистрирани клонове в страната и/или чужбина.

През отчетната 2021 г. не е извършвало изследователска или развойна дейност.

Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в тричленен състав:

1. Георги Валентинов Малинов – изпълнителен директор;
2. Стоян Атанасов Недев – председател на Съвета на директорите;
3. Златена Михайлова Златева – заместник председател на Съвета на директорите.

Съветът на директорите е избран с мандат от 5 г. на проведеното на 19.12.2019 г. извънредно Общо събрание на акционерите, като промяната е вписана в Търговския регистър

на 31.12.2019 г. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Георги Валентинов Малинов.

Към датата на изготвянето на настоящия доклад Фондът не е назначил прокурист.

Към края на 2021 г. Дружеството е с регистриран капитал от 8 962 885 лв., разпределен в същия брой обикновени поименни и безналични акции с право на глас с номинал 1 лв. всяка.

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ е публично дружество и съгласно ЗППЦК неговите акции се търгуват на алтернативен пазар на „Българска фондова борса“ АД с борсов код EALF.

1.2. Основни партньори на Фонда

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ осъществява дейността си със съдействието на следните основни партньори:

- **Трето лице, обслужващо дейността на Фонда по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС**

Трето лице, обслужващо дейността на Дружеството, към 31.12.2021 г. е „Агромениджмънт“ ООД, което след одобрение от Комисия за финансов надзор с Решение № 1293-ЗДСИЦ от 10.12.2019 г. замени „Статус имоти мениджмънт“ ООД. Фондът не притежава дялове от своето трето лице, обслужващо дейността му.

- **Банка-депозитар**

По силата на договор за депозитарни услуги от 05.05.2006 г., сключен между „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ (тогава с фирма „Статус имоти“ АДСИЦ) и „Обединена българска банка“ АД, Дружеството възлага на основание и при условията, установени и допустими от закона, на банката да изпълнява срещу възнаграждение функции на банка-депозитар.

- **Експерт-оценители**

Фондът, в изпълнение на задължението си чл. 22 от ЗДСИЦДС, е ползвал услугите на лицензирания оценител инж. Симеон Стефанов Куцаров.

- **Одитор**

Общото събрание на акционерите, проведено на 24.06.2021 г., избра за одитор на Дружеството за 2021 г. одиторското дружество „РСМ БГ“ ООД, регистрирано под № 173. Същото дружество извърши независим финансов одит на годишния отчет и за 2020 г.

- **Одитен комитет**

На проведеното на 19.12.2019 г. извънредно Общо събрание на акционерите беше избран Одитен комитет на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ за периода до провеждане на редовно годишно общо събрание на акционерите за отчитане на 2022 г. в състав:

1. Десимира Илиева Денчева;
2. Галя Стоилова Василева;
3. Велина Любомирова Савчева.

- **Инвестиционен посредник**

До момента са извършени две увеличения на капитала на Фонда, като същите бяха обслужвани от инвестиционния посредник „ЕЛАНА Трейдинг“ АД.

2. Инвестиционни цели и ограничения

- **Предмет на дейност**

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в земеделска земя. Основната дейност на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ е да организира закупуването, отдаването под аренда, постепенната концентрация и окрупняване на портфолиото от земеделски земи и последващата им продажба.

- **Основна цел**

Съгласно устава на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите му и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

- **Инвестиционни ограничения**

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ придобива единствено земеделски земи и не инвестира в други видове недвижими имоти.

Съобразно изискванията на ЗДСИЦДС Дружеството не може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти, находящи се извън територията на Република България, както и не може да придобива вещни права върху недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Съгласно ЗДСИЦДС временно свободните парични средства на Фонда могат да бъдат инвестирани единствено в:

- ✓ ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/или в банкови депозити на банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка;
- ✓ ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка, но в размер не повече от 10 % от активите му;
- ✓ други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти, но в размер не повече от 10 % от активите му;
- ✓ трети лица по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, но в размер не повече от 10 % от активите му;
- ✓ специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, но в размер не повече от 30 % от активите му

Общият размер на инвестициите на Дружеството не може да надвишава 30 % от активите му.

- **Критерии за покупка на обработваеми земеделски земи**

Критериите за избор на земеделски земи и ценовата политика на Дружеството са инкорпорирани в подробно описани правила за покупка на земеделски земи, съгласно които земеделската земя в България за нуждите на Дружеството е класифицирана в пет ценови класа. Във всеки ценови клас са определени различни цени за земя от 1-ва до 10-категория, които от

своя страна се разделят на три подкласа според големината на съответния парцел (до 10 дка, между 10-20 дка и над 20 дка). Отстъпка от горните критерии е възможна при т. нар. „блокови сделки“, когато се закупуват множество имоти в едно или няколко землища. При това положение може да се определи еднаква средна цена на декар, каквато е пазарната практика.

Към края на всяко тримесечие или при настъпили промени в пазарните нива на земеделската земя ценовата политика на Дружеството ще се преразглежда и коригира с цел запазване и повишаване на конкурентоспособността му.

Ценовата политика на Дружеството за всяко землище, в което ще закупува земя е следствие на комбинация от следните основни критерии:

Цена на придобиване

Цената на придобиване ще е не по-висока от пазарната цена за съответната категория земеделски земи в съответното землище.

Качество на земеделската земя

Дружеството закупува единствено земеделски земи, подходящи за отглеждане на земеделски култури (пшеница, царевица, ечемик, слънчоглед, рапица, лозя и други дълготрайни насаждения). Придобиваните земеделски земи ще са предимно имоти от 1-ва до 6-та категория с начин на трайно ползване (НТП) нива или посевна площ, като по изключение по-ниски категории земи или такива с различен НТП ще се купуват, когато са обработваеми или подходящи за обработка.

Географско разположение

Дружеството ще финансира покупки на земи в основно в Северна България (Дунавската равнина и Добруджа) и Югоизточна България и Тракийската низина, където са традиционните земеделски райони.

Възможности за концентрация и комасация

Опитът на мениджмънта показва, че комасираната земя, както и натрупването на голям обем земя в едно землище, значително повишава стойността ѝ.

Добра доходност от наем/ренти

Ще бъдат предпочитани имоти в землища, в които съотношението на пазарната цена спрямо плащаните ренти ще осигурява максимално добър текущ доход на акционерите.

Възможности за изграждане на напояване

С оглед на промените в климата, които се забелязват през последните години, изграждането на хидромелиоративни съоръжения е фактор, който може да доведе до нарастване на стойността на земите в близост с повече от 200 %.

Възможности за защита от градушки

Последните няколко години показаха, че градушките се превръщат във все по-голям проблем пред земеделските стопани и очакванията ни са, че за в бъдеще това ще се отразява значително и върху цената на имотите.

- **Покупка на земеделска земя с цел промяна на предназначението**

В устава на Дружеството е наложено ограничение, съгласно което то не може да закупува земеделски имоти с цел промяна на предназначението на стойност по-голяма от 10 % от балансовата стойност на активите към 31.12 на съответната година, но не повече от левовата равностойност на 5 000 000 евро. През 2021 г. не са осъществявани покупки на подобни имоти.

- **Максимално допустим размер на разходите за управление на Дружеството**

Съгласно чл. 57 от устава на Дружеството максимално допустимият размер на всички разходи по управлението и обслужването му, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на обслужващите дружества (трети лица по чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС), на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 7 % от стойността на активите по баланса на Дружеството, включен в годишния му финансов отчет за годината на начисляването на разходите.

- **Ограничения относно източници на финансиране**

Уставът на Дружеството не съдържа разпоредби относно промени в капитала, които са по-рестриктивни от условията, предвидени в Търговския закон (ТЗ). Съгласно законодателството и устава, капиталът се увеличава чрез издаване на нови акции или чрез превръщане в акции на облигации, които са издадени като конвертируеми. Решение за увеличаване на капитала се приема от Общото събрание. Съгласно чл. 40 и 41 от устава на Дружеството, Съветът на директорите е овластен в срок до 5 години от вписване в Търговския регистър на последните промени в устава на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ гласувани на ИОСА, проведено на 19.12.2019 г., да приема решения за увеличаване на капитала до 150 000 000 лв. чрез издаване на нови акции, както и за издаване на облигации при общ размер на облигационния заем до 50 000 000 лв.

Съгласно чл. 26, ал. 2 от ЗДСИЦДС Дружеството може също да взема банкови кредити за придобиване на недвижими имоти, в които инвестира, за въвеждане в експлоатация на придобитите недвижими имоти и да взема банкови кредити в размер до 20 % от активите си, които се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

3. Информация за развитието на основната дейност на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ през отчетната година

След като бе реализиран процеса по промяна на инвестиционния фокус на Дружеството през второто полугодие на 2020 г., Дружеството започна активно през отчетната 2021 г. да извършва закупуване на недвижими имоти (земеделска земя) с цел натрупване на активи.

4. Основни рискове, пред които е изправен Фонда

4.1. Общи рискове

Общи рискове са тези, свързани с общата икономическа конюнктура и политическа обстановка в страната. Тези рискове са извън директното влияние на Дружеството, но биха могли съществено да повлияят на резултатите от неговата дейност.

- **Политически риск**

Политическият риск се свързва с неблагоприятна промяна в действащото законодателство, промяна на политическия курс на страната, в която се извършва икономическата дейност и други. България е член на НАТО от 01.04.2004 г. и на Европейския съюз от 01.01.2007 г., което е гаранция за външнополитическата стабилност на страната. Законодателната политика е насочена към хармонизиране на българското законодателство с това на Европейския съюз. Дружеството счита, че евентуална бъдеща промяна в политическото управление на страната няма да доведе до съществени изменения в дейността му, а членството в Европейския съюз е допълнителен фактор, който благоприятства успешната реализация на инвестиционната му стратегия.

- **Валутен риск**

Валутният риск представлява възможността за негативна промяна на съотношението между курса на лева към чуждите валути и влиянието на тази промяна по отношение на възвращаемостта от инвестиции в страната. През 1997 г. в България е въведен Валутен борд, при което българският лев е фиксиран към германската марка, респ. към еврото. Системата на Валутен борд доведе до стабилизиране на българската икономика, намаляване на инфлацията, устойчив растеж, редуциране на големия бюджетен дефицит и положителна оценка от международните рейтингови агенции. Влизането в ERM II през 2020 г. и очакваното след няколко години приемане на еврото е допълнителна гаранция за редуцирането на този риск.

- **Кредитен риск**

Кредитният риск на държавата е рискът от невъзможност или нежелание за посрещане на предстоящите плащания по дълга. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Устойчивото повишаване на оценките на кредитния риск на страната е в резултат на постигнатите резултати в сферата на стабилизацията на макроикономическата среда, постигането на устойчив темп на растеж и добре капитализирания Валутен борд. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Дружеството, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

- **Неблагоприятни промени в данъчните и други закони**

Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика, както на държавно, така и на местно ниво. Инвеститорите трябва също така да вземат под внимание, че стойността на инвестицията в акции може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В допълнение данъчното законодателство не е единственото, което може да претърпи промяна, като тази промяна да засегне негативно дейността на Дружеството. Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на Европейския съюз, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на закони и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок. Независимо от проблемите в българската правна система, българското търговско законодателство е част от европейското и като такова, е относително модерно. Въвеждане на новите нормативни актове в области като дружественото право и ценните книжа, както и хармонизацията със законите и регулациите на Европейския съюз са гаранция за намаляване на нормативния риск.

- **Други общи рискове**

Други рискове, които са извън възможността на влияние от управлението на Дружеството са природни бедствия, крупни технологични аварии, политическа нестабилност и войни в региона. Форсмажорни обстоятелства, които биха оказали негативно влияние върху бизнеса въобще. Изминалата 2021 г. беше доминирана от кризата с COVID-19, която оказва

съществено влияние върху дейността на всички стопански субекти в страната. Конкретно върху дейността на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ това се отрази в забавяне на инвестиционната му дейност. Неизвестността относно справянето с тази пандемия през 2022 г. не позволява на ръководството на Дружеството да прогнозира доколко негативното ѝ влияние ще се отрази на дейността му за в бъдеще.

4.2. Специфични рискове

Специфични рискове са тези, които са свързани с основната дейност на Дружеството и които до известна степен могат да бъдат контролирани от водената от него пазарна политика.

Инвестициите на Дружеството в недвижими имоти са подложени на различни рискове, както типични за инвестирането в недвижими имоти, така и рискове, специфични за дейността му. Приходите, печалбата и стойността на притежаваните от Дружеството имоти могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори. Конкретните специфични рискове за Дружеството са следните:

- **Неблагоприятни изменения на пазарните цени**

Намаление на цените на земеделските земи би се отразило отрицателно върху стойността на активите на Дружеството. Като се имат предвид очакванията за устойчив ръст на цената на земеделските земи в дългосрочен план, то мениджмънта счита, че влиянието на този риск е пренебрежимо.

- **Неликвидност на инвестициите**

Инвестициите в недвижими имоти са относително неликвидни. Това означава, че парцел, притежаван от Дружеството, не би могъл да се продаде бързо и с ниски разходи на справедлива цена. Възможно е, ако то бъде принудено да продаде бързо притежаван парцел, това да стане на по-ниска от пазарната цена или справедливата цена, което да намали планираната възвръщаемост от дейността му. Пазарът на земеделски земи се развива динамично и става все по-ликвиден, като в последните няколко години се доминира от купувачите. Поради това мениджмънта на Дружеството счита, че влиянието на този риск ще бъде слабо и в случай на необходимост, то ще е в състояние да получи справедлива цена за парцели, предложени за продажба.

- **Зависимост на Дружеството от земеделските производители и успешното развитие на техния бизнес**

Приходите на Дружеството в голяма степен зависят от успешния бизнес на земеделските производители, респ. повишаване на ценността на земята в следствие на въвеждането на по-добри практики за обработка. В случай, че земеделските производители не оценят правилно особеностите на промените в климата (засушаване, градушки и др.) или не следват последните тенденции в бизнеса, относно оптимизиране на производството на продукция, въвеждане на нови технологии, машини и др., то това може да доведе до задържане на цената на земята или дори до намаляване ѝ, респ. възвръщаемостта от инвестициите на Дружеството ще намалее, а това ще рефлектира отрицателно върху дохода на акционерите. Мениджмънтът счита, че този риск е намален до минимум, доколкото нашите земеделски производители (особено зърнопроизводителите) благодарение на активното усвояване на евро средствата по оперативните програми са с един от най-модерните машинни паркове и силосни стопанства. Отделно вече започват и доста локални проекти за осигуряване на напояване, а като резултат от градушките през последните няколко години се планира и изграждане на съоръжения, които да защитават близо 90 % от територията на страната.

- **Забава при инвестиране на капитала**

Акционерният капитал ще носи толкова по-голяма доходност, колкото по-бързо бъде инвестиран, респ. Дружеството по-бързо започне да реализира текуща доходност от наеми и ренти. За целта мениджърите му, както и третото лице, обслужващо дейността му, ще се стремят да оптимизират паричните потоци през годините, с оглед на оптималното съотношение между постъпване на средствата и тяхното инвестиране.

- **Напускане на ключови служители**

Дейността на Дружеството може да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия.

- **Неетично и незаконно поведение**

Дружеството може да претърпи вреди поради неетично поведение на лица, с които то се намира в договорни отношения, вкл. лица от ръководните органи. Това би се отразило отрицателно на обичайната му дейност и неговата печалба.

- **Риск при изповядване на сделките за покупка на имоти**

Дружеството ще закупува имоти в близо 3/4 от областите на страната. Съгласно българското законодателство сделките се извършват по местонахождение на имотите. Чрез създадената стройна организация от високо квалифицирани регионални представители в страната, прецизно регламентирани и спазвани процедури при покупки на земеделски земи, Дружеството и третото лице, обслужващо дейността му, са свели до минимум възможните неблагоприятни последици от злоумишлени действия на продавачи на имоти или техни пълномощници при изповядване на сделките.

4.3. Цели и политика по отношение управление на рисковете

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната му администрация в сътрудничество със Съвета на директорите. Дружеството е приело инвестиционна политика, на база на която е установен процес за оперативно управление и контрол на сделките с инвестиционни имоти. Съветът на директорите извършва общ годишен преглед на инвестиционната политика, както и регулярни месечни прегледи и контрол на изпълнението на инвестиционната политика, както и статуса на планираните инвестиционни проекти и контрол върху паричните потоци.

Дружеството не използва хеджиращи инструменти и деривативни инструменти.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

Анализ на пазарния риск

Пазарен риск е рискът, че справедливата стойност на бъдещите парични потоци от даден инструмент ще варира поради промените в пазарните цени. Пазарните цени включват четири типа риск: лихвен, валутен, стоков и друг ценови риск, какъвто е и рискът от промяна на цената на собствения капитал. Финансовите инструменти, които биват засегнати от пазарния риск, включват заеми и привлечени средства, депозити, инструменти на разположение за продажба и деривативни финансови инструменти.

Дружеството е изложено на пазарен риск, свързан с промените в пазарните стойности на инвестиционните имоти. В пояснение 20 към финансовия отчет е представена експозицията на Дружеството към този риск, основните предположения и методи за оценка и съответните анализи на чувствителността. Като се имат предвид очакванията за устойчив ръст на цената на земеделските земи, то мениджмънта счита, че влиянието на този риск е пренебрежимо.

Валутен риск

Валутният риск произтича от колебанията в цената на финансов инструмент в зависимост от промените във валутните курсове. Дружеството не е изложено на валутни рискове, тъй като няма активи и пасиви в чуждестранна валута.

Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

Финансови активи	2021	2020
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи активи		
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност	4 074	7 259
Търговски и други вземания	38	12
Пари и парични средства	4 036	7 247
Общо	4 074	7 259

Дружеството редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка. Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

При оценката на очакваните кредитни загуби ръководството е оценило и възможните ефекти от пандемията от коронавирус (Covid-19).

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Лихвен риск

Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансов инструмент в зависимост от промените в лихвените нива. Към 31.12.2021 г. Дружеството няма лихвоносни финансови активи и пасиви.

Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната му дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди – ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Правилното управление на паричния поток позволява навременно реагиране от страна на ръководството и намиране на ефективни решения за посрещане на текущите плащания.

Към 31.12 падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2021 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Търговски задължения	26	-	-	-
Общо	26	-	-	-

31 декември 2020 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Търговски задължения	9	-	-	-
Общо	9	-	-	-

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

5.1. Информация по чл. 31, ал. 1 от ЗДСИЦДС във връзка с чл. 20, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

- информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти

Процентът на отдадените имоти за ползване срещу заплащане възлиза на 99.75 %.

- информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти

Няма такива сделки.

- информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9, чл. 25, ал. 1 - 5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС

– във връзка с чл. 5, ал. 7 от ЗДСИЦДС: всички активи на Дружеството са в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

– във връзка с чл. 5, ал. 9 от ЗДСИЦДС: 100 % от брутните приходи на Дружеството за финансовата 2021 г. са в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

- във връзка с чл. 25, ал. 1 от ЗДСИЦДС: Дружеството е инвестирало свободните си средства в депозит в банка, оперираща на територията на страната.
- във връзка с чл. 25, ал. 2 от ЗДСИЦДС: Дружеството не е инвестирало в ипотечни облигации.
- във връзка с чл. 25, ал. 3 от ЗДСИЦДС: Дружеството не е инвестирало в активи в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.
- във връзка с чл. 25, ал. 4 от ЗДСИЦДС: Дружеството не е инвестирало в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.
- във връзка с чл. 25, ал. 5 от ЗДСИЦДС: Дружеството не е инвестирало в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.
- във връзка с чл. 26, ал. 1 от ЗДСИЦДС: Дружеството не е давало обезпечения по банкови кредити и не е предоставяло и получавало заеми.
- във връзка с чл. 26, ал. 2 от ЗДСИЦДС: Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа и не е вземало банкови кредити през отчетния период.
- **информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави**
Дружеството не е инвестирало в имоти на територията на друга държава членка.
- **информация за извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти**
Не са извършвани строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти през 2021 г.
- **информация за относителния дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда**

Към края на отчетния период Дружеството е имало да получава 3.7 % от вземанията си за стопанската 2020/2021г. произтичащи от неплатени наеми и арендни плащания (към датата на изготвяне на отчета вече има 100% събираемост на вземанията за стопанската 2020/2021 год., като платените оставащи вноски са били с падеж 31.12.2021 г., респ. са заплатени в началото на 2022 г.). Към 31.12.2021 г. 93% от търговските вземания са по договори за аренды и наем на земеделски земи за стопанската 2021/2022 г., с падеж през 2022 г.

5.2. Информация по чл. 31, ал. 7 от ЗДСИЦДС

През годината Дружеството е закупило имоти с обща площ 3 787.514 дка на обща стойност от 2 674 хил. лв., като за тях не е извършвана предварителна оценка от лицензиран оценител, тъй като същите попадат в хипотезата на чл. 22, ал. 7 ЗДСИЦДС (придобити са на единична стойност под 20 000 лв.). Съгласно извършената от лицензиран оценител оценка към 31.12.2021 г. общата пазарна стойност на тези имоти възлиза на 2 920 хил. лв.

6. Коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството.

Към 31.12.2021 г. общата сума на активите на Дружеството възлизат на 9 758 хил. лв., в т. ч.: инвестиционни имоти – 5 684 хил. лв., търговски вземания – 38 хил. лв. и парични средства – 4 036 хил. лв. Собственият капитал на Дружеството е в размер на 9 637 хил. лв., в това число основен капитал 8 963 хил. лв.

Реализираните приходи от „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ са в размер на 743 хил. лв., от които 604 хил. лв. са приходи от преоценки на инвестиционни имоти. Общите разходи за дейността възлизат на 121 хил. лв. За 2021 г. Дружеството реализира печалба в размер на 622 хил. лв.

През 2021 г. „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ не е имало проблеми със своята платежоспособност и не е имало ликвидни затруднения. Задълженията на Дружеството са погасявани в срок.

6.1. Ефекти от световната пандемия коронавирус COVID-19

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13.03.2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец, което впоследствие бе удължено с още един месец и прерасна в удължавана периодично извънредна епидемична обстановка до 31.03.2022 г.

С оглед на това през цялата 2021 г. Дружеството работеше в пандемична среда. Предвид спецификата на дейността на Дружеството и активите, в които инвестира, както и факта, че повечето му контрагенти попадат в най-заstraшената група (лица над 60 г. възраст), през 2021 г. непрекъснатите ограничения в следствие на пандемията, оказаха съществено негативно влияние върху дейността на Дружеството.

Същевременно ръководството не идентифицира значителни рискове, които могат да доведат до съществена корекция на балансовите суми на активите и пасивите в рамките на следващата финансова година или в бизнес модела и плановете на Дружеството.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действашо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

Дори и към датата на съставяне на финансовия отчет са в сила забрани за пътуване, карантинни мерки и ограничения. Не е възможно надеждно да се оцени потенциалното въздействие, положително или отрицателно, след датата на отчитане. Ситуацията се развива бързо и зависи от наложени международни и правителствени мерки като поддържане на изискванията за социална дистанция, карантина, ограничения за пътуване и всякакви икономически стимули, които могат да бъдат предоставени.

7. Информация съгласно Приложение № 2 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

- **Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година**

Категории приходи	Стойност на приходите през 2021 г. хил. лв.	Относителен дял от общите приходи
Приходи от аренда и наем на земеделски земи	139	100 %
Общо:	139	100 %

Към 31.12.2021 г. Дружеството е отдало по договор за аренда 6 406.988 декара земеделски земи (към 31.12.2020 г. – 1642.811 дка).

- Информация относно приходите, разпределени по отделни категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай че относителния дял на някой от тях надхвърли 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента, съответно с лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК

Приходите, реализирани от Дружеството са изцяло 100 % на вътрешния пазар.

- Информация за сключени съществени сделки

През 2021 г. Дружеството не е сключвало съществени сделки.

- Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка за въздействието върху финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК

Свързаните лица на Дружеството към 31.12.2021 г. включват ключов управленски персонал на Дружеството. По смисъла на § 1, т. 13 от ЗППЦК „свързани лица“ са:

- лицата, едното от които контролира другото лице или негово дъщерно дружество;
- лицата, чиято дейност се контролира от трето лице;
- лицата, които съвместно контролират трето лице;
- съпрузите, роднините по права линия без ограничения, роднините по съребрена линия до четвърта степен включително и роднините по сватовство до четвърта степен включително.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

Сделки с ключов управленски персонал

Ключовия управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2021 '000 лв.	2020 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати	(12)	(11)
Разходи за социални осигуровки	-	-
Общо възнаграждение:	(12)	(11)

През периода на отчета членове на ключовия управленски персонал не са получавали заеми.

Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи или извършени разходи, както и извършване на оценка на влиянието им върху резултата през текущата година

На Дружеството не са известни събития и показатели с необичаен характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи или извършени разходи.

- **Информация за сделки, водени извънбалансово – характер и бизнес дял, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК**

Няма такива.

- **Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по §1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група от предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране**

За отчетния период Дружеството няма дялови участия в други дружества, нито инвестиции в страната и чужбина, извън обичайната му дейност. Не са налице и инвестиции в дялови ценни книжа.

- **Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от неговото дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения**

През 2021 г. Дружеството не е заемополучател по договори за заем.

- **Информация за отпуснатите от емитент, съответно от лице по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование**

и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви

През 2021 г. Дружеството не е сключвало договори за заем в качеството си на заемодател, както и не е предоставяло гаранции или да е поемало общо задължения към едно лице или негово дъщерно дружество.

- **Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период**

През 2021 г. Дружеството не е извършвало увеличение на капитала и вследствие на това да е емитирало нови ценни книжа. През годината Дружеството инвестираше набрания капитал от предходните две негови увеличения през 2020 г.

- **Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати**

Дружеството не е публикувало прогнози за финансови резултати.

- **Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахы и мерки, които емитентът, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им**

През 2021 г. Дружеството е обслужвало редовно и в срок своите задължения.

- **Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност**

През 2021 г. Дружеството е инвестирало част от набрания капитал / 5 млн. лева/ в земеделски земи на територията на страната. Останалата част от капитала в размер на 4 млн. лева предстои да бъде инвестирана през 2022 г., а в зависимост от динамиката на инвестиционния процес СД планира и евентуално увеличение на капитал през второто полугодие на 2022 г.

- **Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.**

През отчетния период не са настъпили съществени промени в основните принципи на управление на Дружеството.

- **Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.**

Дружеството е разработило и прилага стриктна политика по осъществяване на вътрешен контрол (превантивен, текущ и последващ) на всички финансови операции на Дружеството, при които има опасност да възникне риск за дейността му. В т. 3 от приложението към настоящия доклад, включващо Декларация за корпоративно управление, са представени описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане.

Част от политиката на Дружеството по осъществяване на вътрешен контрол е и изборът на Одитен комитет (по-подробно в т. 9.4. в настоящия доклад).

- **Информация за промените в управителните органи през отчетната финансова година**

През отчетната година не са извършвани промени в управителните органи

- **Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата, включително:**
 - а) получени суми и непарични възнаграждения;
 - б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;
 - в) сума, дължимата от емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения

През текущата 2021 г. членовете на Съвета на директорите са получили следните възнаграждения за своята дейност:

- Георги Малинов – 3 900 лева
- Стоян Недев – 3 900 лева
- Златена Златева – 3 900 лева

През 2021 г. членовете на СД не са получавали непарични възнаграждения, не са налице условни или разсрочени задължения на Дружеството към тях, а също и не се поемани задължения за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

- **Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи и прокуристите акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа – вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите**

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ. От страна на Дружеството не са представяни опции на членовете на Съвета на директорите за придобиване на негови ценни книжа.

- **Информация за известните на Дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери**

На Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания от настоящи акционери или облигационери относителен дял акции или облигации.

- **Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента, съответно лицето по § 1д от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.**

Към 31.12.2021 г. Дружеството не е страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер над 10 % от собствения му капитал.

- **Данни за Директора за връзки с инвеститорите, включително телефон, електронна поща и адрес за кореспонденция**

На 16.01.2020 г. новоизбраният Съвет на директорите назначи нов Директор за връзки с инвеститорите в лицето на Петър Иванов Иванов. Съгласно чл. 116г от ЗППЦК основната функция на Директора за връзки с инвеститорите е свързана с осъществяването на ефективна връзка между Съвета на директорите на Дружеството, от една страна, и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на Дружеството, от друга страна.

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за Дружеството от Директора за връзки с инвеститорите всеки работен ден от 9:00 ч. до 17:00 ч. на следния адрес: гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула „Б“, ет. 12, тел: + 359 (2) 44 640 91, както и чрез запитване на следния имейл адрес: efzz@elana.net.

През отчетния период Директорът за връзки с инвеститорите е представил в срок всички необходими отчети и уведомления на Дружеството до надзорните органи със съдържание и по начин, отговарящи на изискванията на действащото българско законодателство.

- **Нефинансова декларация по чл. 41 от Закона за счетоводството – за финансови отчети на индивидуална основа, съответно по чл. 51 от Закона за счетоводството – за финансови отчети на консолидирана основа, когато е приложимо**

Към 31.12.2021 г. Дружеството не надвишава критерия за среден брой служители през финансовата година от 500 души, за да бъде задължено да изготвя нефинансова декларация по чл. 48 от Закона за счетоводството.

8. Информация съгласно Приложение № 3 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

- **Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка**

Към 31.12.2021 г. Дружеството няма ценни книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

- **Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на Дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите**

Към 31.12.2021 г. лицата, притежаващи 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на Дружеството, са:

№	Лице и начин на притежаване (пряко / непряко)	Към 31.12.2021	
		Брой акции	%
1.	БЕЛЛИАТО РАФФАЕЛЕ (пряко)	1 121 250	12.51
2.	ДИМИТЪР СУЛЕВ (пряко)	820 000	9.15
3.	„САЙТ ГРАУНД ХОСТИНГ“ ЕООД (пряко)	1 000 005	11.16
4.	ТАНЯ БЕЛИАТО (пряко)	1 118 750	12.48
5.	ХОРАЙЗЪН ПЛАТИНУМ ПОРТФОЛИО (пряко) (след преобразуване и последващо вливане на ДФ на ОББ)	1 067 700	11.91
6.	„АРМЕКС ТРЕЙД“ ЕООД (пряко)	694 125	7.74
7.	УПФ „ДСК РОДИНА“ АД (пряко)	589 995	6.58

- **Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права**

Към края на отчетния период няма акционери със специални контролни права.

- **Споразумения между акционерите, които са известни на Дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас**

На Дружеството не са известни споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

- **Съществени договори на Дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите, когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на Дружеството. Изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато Дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона**

Дружеството не е сключвало договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

9. Действия във връзка с изпълнение на законовите изисквания и с оглед защитата на интересите на инвеститорите

9.1. Разкриване на информация

Изпълнени са всички задължения на Дружеството за разкриване на точна, вярна, навременна и пълна информация, изискуема съгласно законодателството, пред Комисията за финансов надзор, „Българската фондова борса“ АД, „Централен депозитар“ АД и обществеността, сред които, но не само: уведомления за разкриване на вътрешна информация, покана и материали за свикване на редовно годишно и извънредно Общо събрание на акционерите и протоколи от тях, тримесечни финансови отчети и т.н.

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ е разкривала вътрешна информация по чл. 7 от РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 596/2014 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА от 16.04.2014 г. относно пазарната злоупотреба към Комисия за финансов надзор чрез системата E-Register и обществеността чрез избраната от Дружеството специализирана медия Infostock. Публикуваната вътрешна информация може да бъде открита на електронните страници на Комисията финансов надзор (www.fsc.bg), на избраната специализирана медия (www.infostock.bg/infostock/) и на Дружеството (<https://efzz.elana.net/bg/>). Вътрешната информация се разкрива отделно и пред „Българска фондова борса“ АД чрез системата Extri.bg.

9.2. Информация по чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК относно Декларацията за корпоративно управление

Поради настъпили законодателни промени през 2016 г. предприятията от обществен интерес по § 1, т. 22, букви „а“ от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството (каквото се явява Дружеството) включват в своя доклад за дейността декларация за корпоративно управление със съдържание съгласно чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК, която е представена като отделно приложение, публикувано заедно с този доклад за дейността.

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ спазва по целесъобразност принципите на Националния кодекс за корпоративно управление (НККУ), създаден през 2007 г. и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2012 г., април 2016 г. и юли 2021 г., и извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му. Спазването на НККУ се отчита на принципа „спазвай или обяснявай“, който означава, че препоръките на кодекса се спазват и когато има отклонение от тях или неспазване, ръководството обяснява причините за това.

През 2021 г. „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ е спазвало по целесъобразност принципите на Националния кодекс за корпоративно управление и ще продължи и за в бъдеще да извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му.

9.3. Одитор на Дружеството

На редовното годишно Общо събрание на акционерите, проведено на 24.06.2021 г., за одитор на Дружеството за 2021 година бе избрано одиторското дружество „РСМ БГ“ ООД, регистрирано под № 173.

9.4. Одитен комитет

С решение на извънредното Общо събрание на акционерите, проведено на 19.12.2019 г. беше избран Одитен комитет за периода до провеждане на редовно годишно общо събрание на акционерите за отчитане на 2022 г. в състав:

1. Десимира Илиева Денчева;
2. Галя Стоилова Василева;
3. Велина Любомирова Савчева.

На същото извънредното Общо събрание на акционерите е утвърден и Статут на одитния комитет, който на 24.06.2021 г. претърпя изменения и допълнения на редовното годишно Общо събрание на акционерите. Основните функции на Одитния комитет включват:

- наблюдение на процесите по финансовото отчитане в предприятието;
- наблюдение на ефективността на системите за вътрешен контрол;
- наблюдение на ефективността на системата за управление на рисковете;
- наблюдение на независимия финансов одит в предприятието;
- извършване на преглед на независимостта на регистрирания одитор на предприятието в съответствие с изискванията на закона.

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.

9.5. Директор за връзки с инвеститорите

В изпълнение на задълженията си по чл. 116г от ЗППЦК „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ е назначило на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който да осъществява връзката между ръководните органи на Дружеството и неговите инвеститори. За повече информация – т. 7 по-горе.

9.6. Информация съгласно чл. 187д от Търговския закон

Дружеството не е придобивало собствени акции през отчетния период.

9.7. Информация съгласно чл. 247 от Търговския закон

На основание чл. 247 от ТЗ членовете на Съвета на директорите декларират и предоставят следната информация:

9.7.1. Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите на Дружеството (чл. 247, ал. 2, т. 1 ТЗ)

През 2021 г. на членовете на Съвета на директорите са получили възнаграждения на обща стойност от 11 700 лв.

9.7.2. Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите през годината акции и облигации на Дружеството (чл. 247, ал. 2, т. 2 ТЗ)

Членовете на Съвета на директорите не са придобивали, притежавали и прехвърляли акции и облигации на Дружеството.

9.7.3. Права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството (чл. 247, ал. 2, т. 3 от ТЗ)

За отчетния период членовете на Съвета на директорите не са имали специални права да придобиват акции и облигации на Дружеството.

9.7.4. Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на

друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети към 31.12.2021 г. (чл. 247, ал. 2, т. 4 от ТЗ)

- **Георги Валентинов Малинов (изпълнителен директор)**

- не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- не притежава повече от 25 на сто от капитала на дружества;
- участва в управлението на други дружества към 31.12.2021 г., както следва:

1. ЕЛАНА Фонд Мениджмънт“ АД, ЕИК: 130963811, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ №4 - прокурист;

2. „КК Инвест“ АД, ЕИК: 175457761, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ №4 - член на СД;

- **Стоян Атанасов Недев (председател на Съвета на директорите)**

- не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- не притежава повече от 25 на сто от капитала на дружества;
- не участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети към 31.12.2021 г.

- **Златена Михайлова Златева (заместник-председател на Съвета на директорите)**

- не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- не притежава повече от 25 на сто от капитала на дружества;
- не участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети към 31.12.2021 г.

9.7.5. Договори по чл. 240б от Търговския закон сключени през годината (чл. 247, ал. 2, т. 5 от ТЗ)

Членовете на Съвета на директорите декларират, че през годината не са били сключвани договори по чл. 240б от Търговския закон.

10. Важни събития, настъпили след 31.12.2021 г.

На 24 февруари 2022 г. Руската Федерация започна военна инвазия в Украйна. В резултат на тези действия на Русия бяха наложени редица различни икономически и финансови санкции от Европейския съюз и други страни. Очакванията са в средносрочен и дългосрочен план те да имат всеобхватен негативен ефект и върху световната икономика и различни сфери на обществения живот. Ситуацията е много динамична и непредсказуема и потенциално всеобхватна, поради което на този етап на практика Ръководството на Дружеството не е в състояние да направи надеждна прогноза за потенциалното количествено въздействие на военната криза.

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

11. Перспективи за развитието на Дружеството през 2022 г.

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ планира да доинвестира успешно набраните средства от увеличенията на капитала през 2020 г. В зависимост от динамиката на инвестиционния процес, СД планира и евентуално увеличение на капитала през втората половина на 2022 г. или началото на 2023 г. в размер между 8 и 12 млн. лв., с които да се гарантира успешната инвестиционна дейност и през 2023 г.

14.03.2022 г.

Изпълнителен директор: _____

Georgi
Valentinov
Malinov

Digitally signed by
Georgi Valentinov
Malinov
Date: 2022.03.14
15:21:22 +02'00'

Георги Малинов