

REZIME

Platforma za rast



Eat Fruit DOO je vertikalno integrisana, tehnološki vođena poljoprivredna kompanija koja uzgaja lešnike, kruške, maline i jagode na površini od 85,5 hektara u Pocerini u Srbiji, uz više od dvadeset godina operativnog iskustva, GlobalG.A.P. sertifikat i aktivnu saradnju sa vodećim maloprodajnim lancima na Balkanu. Kompanija prikuplja pet miliona evra kroz investicionu rundu namenjenu malim investitorima kako bi finansirala sledeću fazu razvoja - *greenfield* proširenje na 400 hektara, za koje se projektuje interna stopa prinosa (IRR) od 20,1%, uz pokazatelj pokrića servisiranja duga (DSCR) na investicionom nivou od pete godine poslovanja nadalje.

Interna stopa prinosa projekta (IRR) 20,1%	Neto sadašnja vrednost (NPV) @ 8.5% €15,7M	Ukupni kapitalni izdaci (CAPEX) €14M
Stabilizovani prihodi €10,75M godišnje	EBITDA marža ~75-78%	Investicioni horizont ~10 godina
Minimalna investicija €200 (jedno stablo lešnika)	Ukupna investiciona runda €5.000.000	Maksimalni DSCR 5,01× (12 godina)

1. Profil kompanije

Eat Fruit DOO je srpska proizvodna ćerka firma kompanije Eat Fruit Holding, međunarodne agrotehnoške grupacije sa sedištem u Švajcarskoj i povezanim društvima u Sjedinjenim Američkim Državama i Dubaiju. Grupa je osnovana sa uverenjem da su prirodni resursi Srbije, kao što su plodno zemljište, povoljna klima i pristup trgovinskim koridorima centralne Evrope, te da primena savremenih agrotehnoških rešenja (AgTech) može omogućiti prinose koji nisu dostupni na razvijenijim poljoprivrednim tržištima.

Pravno lice	Eat Fruit DOO (proizvodnja)/Eat Fruit Holding (Švajcarska)
Godina osnivanja	DOO formalno osnovan 2020. godine, poljoprivredna delatnost od 2005. godine
Lokacija	Culjković, Pocerina, zapadna Srbija
Trenutne površine	85,5 ha u vlasništvu i pod upravljanjem
Hladnjača	Sopstveni skladišni kapacitet od 200 tona, nova hladnjača kapaciteta 700 tona (2026)
Sertifikati	GlobalG.A.P. / GRASP sertifikati
Maloprodajni partneri	Lidl, Idea, Roda, DIS i Merkator (maloprodajni lanci u Srbiji)
Tim	Više od 20 članova, 165 zaposlenih pri punom operativnom kapacitetu



2. Rukovodstvo i tim

Eat Fruit predvodi Milan Mačvan, predsednik Upravnog odbora i glavni izvršni direktor, čija priča o profesionalnoj transformaciji od vrhunskog sportiste do lidera svetske klase u poljoprivredi privlači veliku medijsku pažnju u Srbiji i inostranstvu. Mačvan, bivši profesionalni košarkaš visok 2,06 m, bio je kapiten reprezentacije Srbije i olimpijski vicešampion, koji je igrao u Nemačkoj, Izraelu, Turskoj, Japanu i Srbiji pre nego što je prešao u izgradnju generacijskog poljoprivrednog preduzeća.

Mačvan u Eat Fruit donosi istu disciplinu, instinkt za izgradnju tima i dugoročnu posvećenost rezultatima koji su obeležili njegovu sportsku karijeru. O kompaniji su pisali FreshPlaza, Blic, Bizlife, Bolja Zemlja i nacionalne televizije, što joj daje prepoznatljiv javni profil koji istovremeno podržava komercijalne odnose i poverenje investitora.

Milan Mačvan	Predsednik Upravnog odbora i CEO olimpijski vicešampion i bivši kapiten reprezentacije Srbije
Katarina Jelisavčić	COO (direktor operacija) diplomirani agronom i bivši direktor PKB-a, a u EatFruit-u od 2021. godine
Predrag Rađenović	CSO (direktor strategije) ekonomista sa iskustvom u brend i strategijskim timovima u kompanijama Jaffa, Carlsberg, Philip Morris i Molson
Jelena Mačvan	HR i odnosi sa klijentima političke nauke (smer HR), zadužena za komunikaciju sa investitorima i partnerima
Novica Grgurević	Odnosi sa investitorima upravljanje investitorskom zajednicom i investicionim rundama

3. Poslovni model – Platforma za rast

Eat Fruit posluje po vertikalno integrisanom modelu „Platforme za rast“, koji objedinjuje tri međusobno povezana izvora prihoda uz sopstveni digitalni operativni sistem.

- 1. Proizvodnja:** Sveži proizvodi bez pesticida, uzgojeni na zemljištu u našem vlasništvu, uz potpunu kontrolu procesa proizvodnje, plasiraju se u maloprodajne lance na Balkanu (Lidl, Idea, Roda, Dis, Merkator) i izvoze se u Centralnu Evropu.
- 2. Otkup i pakovanje proizvoda:** Kao regionalna platforma, Eat Fruit otkupljuje proizvode od lokalnih poljoprivrednih gazdinstava, pakuje ih prema sopstvenim standardima kvaliteta i distribuira kroz domaće i izvozne kanale i na taj način pruža podršku malim proizvođačima.
- 3. Duboko zamrzavanje i prerada hrane:** Proizvodi druge i treće klase se duboko zamrzavaju i prerađuju za industrijske kupce, čime se maksimalno povećava prihod po hektaru i eliminiše otpad.

Interni operativni sistem Eat Fruit objedinjuje ERP sistem, SCADA sistem (za nadzor na terenu), CRM za investitore, CRM za klijente i sistem za upravljanje ljudskim resursima u jedinstvenu, fleksibilnu digitalnu infrastrukturu. Ovaj tehnološki sistem predstavlja ključni faktor koji kompaniji omogućava brz rast uz istovremeno očuvanje kontrole kvaliteta i transparentnosti prema investitorima na svim lokacijama.

Na hardverskom nivou, na postojećem imanju od 85,5 hektara, već je u funkciji mehanizovana oprema za berbu lešnika (samohodni i vučeni berači i duvači), kao i operativno postrojenje za sušenje lešnika, čime je uspostavljen operativni model za planirano proširenje na 400 hektara.

4. Trenutno poslovanje

Postojeći proizvodni lokalitet Eat Fruit-a, na 85,5 hektara u Culjkoviću, u regiji Pocerina, u funkciji je više od dve decenije i predstavlja provereno, profitabilno poljoprivredno preduzeće sa materijalnom imovinom i uspostavljenim tržišnim odnosima.

Plantaža lešnika	30 ha, više sorti, zasađeno od 2017, u fazi približavanja punog roda
Voćnjaci kruške	18 ha, sorte <i>Williams/Bartlett</i> i <i>Carmen</i>, zasađene novembra 2020.
Malinjaci	6,5 ha, sorta <i>Enrosadira (club variety)</i>, GlobalG.A.P. i GRASP sertifikovano, izvoz u EU
Voćnjaci trešnje	1 ha, sorte <i>Burlat</i> i <i>Regina</i>
Ratarske kulture	~30 ha, dodatna diverzifikacija
Hladnjača	200 tona kapaciteta na farmi, planiran novi objekat od 700 tona (2026)
Sušara	Industrijska infrastruktura za sušenje lešnika u funkciji
Mehanizacija za berbu	Potpuno mehanizovana flota za berbu (samohodni i vučeni berači, duvači)

5. Plan širenja — *Greenfield* od 400 hektara

Ukupna površina	400 hektara (380 ha lešnika + 20 ha sertifikovanog organskog svežeg voća)
Ukupan CAPEX	€14M (zemljište €6,4M + amortizujuća sredstva €7,6M)
Struktura finansiranja	€12M senior dug (OeEB, 6,5% godišnje, 12 godina ročnosti, 4 godine grejs perioda) + €4M kapitala (equity)
Realizacija CAPEX-a	€12,66M u prvoj godini, €1,34M u drugoj godini
Početak prihoda	Sveže voće od prve godine, lešnici od četvrte godine
Puna operativna faza	Od osme godine (stabilizovan godišnji prihod od €10,75M)
Zapošljavanje	165 časova (puno radno vreme) u punoj operativnoj fazi
Amortizacija	€0,505M godišnje. prosečan korisni vek 15 godina

6. Finansijski pregled (desetogodišnji model)

Finansijski model za proširenje na 400 hektara izrađen je u skladu sa OeEB poslovnim planom. Ključni projektovani pokazatelji sažeti su u nastavku.

€M	G1	G2	G3	G4	G5	G7	G8+
Ukupan prihod	0,34	0,77	1,48	3,72	5,65	9,06	10,75
Operativni troškovi	0,93	1,06	1,18	1,51	1,93	2,19	2,28
EBITDA	(0,59)	(0,29)	0,30	2,21	3,72	6,87	8,22
Neto dobit	(1,87)	(1,58)	(0,98)	0,93	2,43	4,92	6,14
Operativni novčani tok	(1,37)	(1,07)	(0,48)	1,43	2,94	5,42	6,64

Projekat ostvaruje negativan EBITDA u prvoj i drugoj godini dok se zasadi uspostavljaju. U trećoj godini prelazi u pozitivan EBITDA, a punu gotovinsku profitabilnost dostiže od pete godine. Operativni manjak gotovinskog toka do treće godine pokriva se grejs periodom kredita od četiri godine. Otplate glavnice nisu potrebne do pete godine, kada projekat već ostvaruje snažan novčani tok.

IRR: 20,1% (interna stopa prinosa (IRR) pre zaduživanja, izvor OeEB poslovni plan)

NPV @ 8,5%: 15,7 mil. € - na OeEB institucionalnoj diskontnoj stopi

EBITDA margina: ~75-78% stabilizovana od osme godine

DSCR: 1,51× u petoj godini, raste na 5,01× u 12. godini - pokrće na nivou investicionog rejtinga

Period povraćaja: ~6-7 godina od početka projekta

Poreski štiti: srpska stopa poreza na dobit 15% uz prenos poreskih gubitaka, bez plaćanja poreza do šeste godine



7. Investiciona prilika

Model finansiranja: Ulaganje u stabla

Eat Fruit nudi malim investitorima direktnu i opipljivu investicionu priliku kroz model ulaganja u stabla. Ovaj model predstavlja jednu od retkih poljoprivrednih investicionih struktura, koja investitorima omogućava ulaganje u fizičku, produktivnu imovinu, umesto apstraktnog finansijskog instrumenta. Investitori ulažu u stabla, učestvuju u prihodima koje ta stabla proizvode i izlaze iz investicije nakon približno deset godina, kada plantaža dostiže svoj vrhunac komercijalne vrednosti.

Ukupan investicioni krug	5.000.000 EUR
Namena sredstava	60% kupovina zemljišta • 20% hladnjača • 10% mehanizacija • 5% marketing • 3% plate • 2% konsalting
Lešnik (sadnica/stablo)	minimum 200 EUR (produktivni vek 40-50 godina)
Kruška (stablo)	minimum 75 EUR
Izlazni horizont	približno 10 godina
Investitorska platforma	Eat Fruit Investor Community aplikacija (iOS i Android)
Kontakt za investitore	Novica Grgurević, odnosi sa investitorima

Kroz model ulaganja u stabla usklađuje interese investitora direktno sa produktivnim učinkom plantaže. Lešnik, sa životnim vekom od 40-50 godina, predstavlja međugeneracijsku imovinu. Investicija je podržana realnom imovinom, zemljištem i zasađenim stablima, čime se obezbeđuje stvarna vrednost uz potencijalne prihode od prinosa.

Digitalna infrastruktura kompanije, uključujući Eat Fruit Investor Community aplikaciju dostupnu na iOS i Android platformama, omogućava investitorima praćenje razvoja useva, pristup izveštajima i uvid u podatke u realnom vremenu o svojim udelima, čime se Eat Fruit izdvaja u odnosu na klasične, često neauditovane poljoprivredne investicione modele.

8. Prekretnice i plan razvoja

2005.	Početna ideja i prva kupovina zemljišta u Pocerini
2010.	Ekspanzija kupovine zemljišta
2015.	Dalje proširenje zemljišnog fonda
2016.	Strateški fokus na proizvodnju lešnika kao primarne kulture
2017.	Uspostavljena prva plantaža lešnika
2020.	Formalno osnivanje DOO, zasađena <i>Williams</i> kruška (18 ha)
2021.	Diverzifikacija u jagode, kruške i maline, uspostavljeni izvozni partneri
2022.	Potpisani maloprodajni ugovori: Lidl, Idea, Roda, Dis, Merkator
2022.	Nabavljena nova mehanizacija, izgrađen hladnjački kapacitet
2026.	Novi hladnjački kapacitet od 700 tona, lansiran <i>crowdfunding</i> krug od 5 mil. EUR
2026 - 2028.	OeEB podržana <i>greenfield</i> ekspanzija od 400 ha - faza izgradnje i sadnje
2027.	Potencijalni IPO na regulisanoj berzi
2030.	Stabilizovani prinosi lešnika - godišnji prihod ~10,75 mil. EUR

9. Zašto Srbija, zašto sad?

Srbija se nalazi na retkoj prekretnici povoljnih uslova za visokoprotabilna poljoprivredna ulaganja: agroklimatski uslovi evropskog kvaliteta, cene zemljišta višestruko niže u poređenju sa EU, put ka pristupanju EU (uz mogućnost IPARD subvencija), razvijena izvozna infrastruktura za voće, kao i rastuća baza međunarodnih investitora koji traže realnu imovinu i inflaciono otporne prinose.

Prednost cene zemljišta	Poljoprivredno zemljište u zapadnoj Srbiji značajno je jeftinije u poređenju sa prosekom EU, te omogućava razvoj sa visokim prinosima uz umeren kapitalni intenzitet
Klima	Pocerina: odlična nadmorska visina, padavine i drenažni uslovi za uzgoj lešnika i voća
Put ka EU	Kandidatura Srbije za članstvo u EU otvara pristup IPARD subvencijama, usklađivanju sa CAP politikama i boljem trgovinskom pristupu izvoznima
Razvijena izvozna baza	Srbija je među pet najvećih svetskih izvoznika maline, GlobalG.A.P. sertifikacija Eat Fruit-a omogućava pristup premium EU tržištima
OeEB potvrda	Učešće OeEB (Austrian Development Bank) kao senior kreditora potvrđuje izvodljivost projekta i ESG kredibilitet
IPO putanja	Potencijalno listiranje 2027. godine obezbeđuje opciju likvidnosti za investitore, paralelno sa modelom izlaska kroz prodaju stabala

Kontakt za dodatne informacije: **Novica Grgurević, Odnosi sa investitorima** - Eat Fruit DOO • www.eatfruitinvest.com

ODRICANJE OD ODGOVORNOSTI Ovaj dokument predstavlja rezime koji je pripremila kompanija Eat Fruit DOO isključivo u informativne svrhe. On ne predstavlja ponudu za prodaju, niti poziv na kupovinu bilo kakvih hartija od vrednosti. Finansijske projekcije imaju karakter budućih očekivanja i podložne su značajnim rizicima; stvarni rezultati mogu se bitno razlikovati. Primaoci dokumenta treba da potraže nezavisne finansijske, pravne i poreske savete pre donošenja bilo kakve investicione odluke. Merodavno pravo: Republika Srbija.



EatFruit
— INVEST —