

# CenárioLab

Análise de Sensibilidade · Financiamento · Negociação — Complemento ao PRO Valuation 360°

## XPTO — Exemplo fictício

Tipo de negócio: Restauração & Bebidas

Profissional responsável: Profissional fictício

Empresa: Consultora fictícia

Contactos: profissional@example.test

VALOR DE APRESENTAÇÃO

592.259 €

CENÁRIO BULL

628.416 €

CENÁRIO BEAR

556.636 €

INSTRUMENTO DE APOIO À NEGOCIAÇÃO — NÃO CONSTITUI DUE DILIGENCE

CONFIDENCIAL

### O QUE É O CENÁRIOLAB?

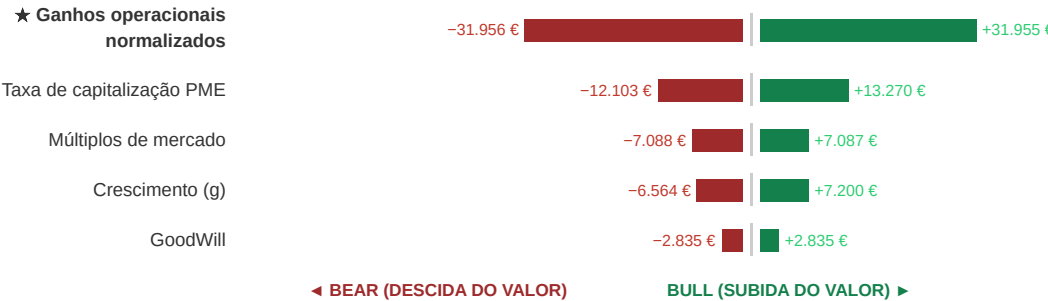
O **CenárioLab** é o módulo avançado do PRO Valuation 360° que responde a três perguntas críticas: "O que acontece ao valor se as condições mudarem?", "Consigo financiar esta compra?" e "A que preço comprador e vendedor se conseguem encontrar?". É um instrumento de gestão de risco e estratégia negocial — não substitui due diligence, mas prepara o utilizador para cenários reais.

## 01 Análise de Sensibilidade — 5 Variáveis

CETERIS PARIBUS

**Como ler este módulo:** para cada variável, o motor aplica uma perturbação positiva e negativa mantendo todas as outras constantes (*ceteris paribus*). A variação obtida mede o impacto isolado dessa variável. O **fator dominante** é a variável com maior amplitude.

### DIAGRAMA TORNADO — IMPACTO DE CADA VARIÁVEL NO VALOR · BASE: 592.259 €



| VARIÁVEL                           | PERTURBAÇÃO | VALOR BEAR | VALOR BULL | AMPLITUDE        | IMPACTO   |
|------------------------------------|-------------|------------|------------|------------------|-----------|
| ★ Ganhos operacionais normalizados | ±10%        | 560.303 €  | 624.214 €  | 63.911 € (10,8%) | ● Crítico |
| DOMINANTE                          |             |            |            |                  |           |
| Taxa de capitalização PME          | ±0,5 p.p.   | 580.156 €  | 605.529 €  | 25.373 € (4,3%)  | ● Baixo   |
| Múltiplos de mercado               | ±10%        | 585.171 €  | 599.346 €  | 14.175 € (2,4%)  | ● Baixo   |
| Crescimento (g)                    | ±0,5 p.p.   | 585.695 €  | 599.459 €  | 13.764 € (2,3%)  | ● Baixo   |
| GoodWill                           | ±0,10 score | 589.424 €  | 595.094 €  | 5.670 € (1,0%)   | ● Baixo   |

Critério do impacto (Metodologia ValuNext): Crítico ≥ 10% do valor base; moderado ≥ 5%; baixo abaixo disso. Percentagens da amplitude face ao valor base.

★ FATOR DOMINANTE: GANHOS OPERACIONAIS NORMALIZADOS — AMPLITUDE DE 63.911 €

|                                                                                                                         |                                                                               |                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <div>GANHOS OPERACIONAIS NORMALIZADOS</div> <div>66.070 €</div> <div>Ganhos usados na avaliação · valor 592.259 €</div> | <div>GANHOS BEAR (-10%)</div> <div>59.463 €</div> <div>Valor: 560.303 €</div> | <div>GANHOS BULL (+10%)</div> <div>72.677 €</div> <div>Valor: 624.214 €</div> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|

ANÁLISE — FATOR DOMINANTE

A variável com maior impacto no valor é ganhos operacionais normalizados, com uma amplitude de 63.911 € entre o choque desfavorável e o favorável.

02 Cenários BEAR e BULL — Visão Combinada

COMBINADO

**Conceito:** a análise de sensibilidade varia uma variável de cada vez. Os cenários **BEAR** e **BULL** combinam o efeito desfavorável e favorável de todas as variáveis numa medida estatística: a raiz da soma dos quadrados dos impactos de cada variável, aplicada ao valor base. Medem o valor quando as variáveis pioram ou melhoram em conjunto e servem de referência e argumento, não de preço: o BEAR não é o mínimo aceitável e o BULL não limita o preço.

CENÁRIO BEAR — ADVERSO

556.636 €

Ganhos operacionais normalizados — ±10%  
Taxa de capitalização PME — ±0,5 p.p.  
Múltiplos de mercado — ±10%  
Crescimento (g) — ±0,5 p.p.  
GoodWill — ±0,10 score

NOTA NEGOCIAL

Cenário adverso de valor (-6,0% face à base). Distinto do mínimo aceitável, que aplica o fator de liquidez ao maior valor entre o BEAR e a liquidação.

CENÁRIO BULL — FAVORÁVEL

628.416 €

Ganhos operacionais normalizados — ±10%  
Taxa de capitalização PME — ±0,5 p.p.  
Múltiplos de mercado — ±10%  
Crescimento (g) — ±0,5 p.p.  
GoodWill — ±0,10 score

NOTA NEGOCIAL

Cenário favorável de valor (+6,1% face à base). Não fixa um limite ao preço.

ESPECTRO DE VALOR (POSIÇÕES PROPORCIONAIS)



Amplitude de cenários BEAR–BULL: 71.780 € · 12,1% do valor base · faixa clara = intervalo de confiança de 98%

ANÁLISE — AMPLITUDE DE CENÁRIOS

A amplitude de cenários é de 71.780 € (12,1% do valor base). Mede o efeito conjunto das variáveis no valor e não é a amplitude negociável.

CENÁRIO SIMULADO

| PRESSUPOSTO                        | VALOR USADO | POR OMISSÃO | INTERVALO PERMITIDO      |
|------------------------------------|-------------|-------------|--------------------------|
| LTV (percentagem de financiamento) | 70%         | 70%         | 0% a 90%                 |
| Prazo do financiamento             | 7 anos      | 7 anos      | 3 anos a 15 anos         |
| Taxa de simulação                  | 4,94%       | 4,94%       | 1,00% a 15,00%           |
| Margem de segurança do comprador   | 15%         | 15%         | 0% a 50%                 |
| Fator de liquidez do vendedor      | 90%         | 90%         | 50% a 100%               |
| Gap negociável máximo              | 20%         | 20%         | 0% a 50%                 |
| DSCR mínimo de referência          | 1,20×       | —           | Não editável             |
| Proponente                         | Empresa     | Empresa     | Escolha do intermediário |

DSCR OPERACIONAL (ANTES DE IMPOSTOS, INVESTIMENTO E FUNDO DE MANEIO)

DSCR OPERACIONAL BASE

0,88×

- Risco: abaixo do mínimo de 1,20×

Critério: Sólido ≥ 1,40×; aceitável ≥ 1,20×. Valor obtido: 0,88×. Origem: limiar de referência (DR, D45, D46).

DSCR OPERACIONAL BEAR

0,79×

- Risco: abaixo do mínimo de 1,20×

Critério: Sólido ≥ 1,40×; aceitável ≥ 1,20×. Valor obtido: 0,79×. Origem: limiar de referência (DR, D45, D46).

LEITURA DO DSCR OPERACIONAL

O DSCR operacional de 0,88× é risco: abaixo do mínimo de 1,20× face ao limiar de referência de 1,20×; no cenário BEAR desce para 0,79×. A decisão de crédito é da instituição financeira.

DSCR operacional = 66.070 € ÷ 74.941 € (dívida nova 71.492 € + existente 3.449 €) = 0,88×

DSCR mínimo 1,20×: limiar de prudência de referência; a âncora regulatória e os limites estão na ficha de simulação.

CAPITAL PRÓPRIO E FINANCIAMENTO

|                                    |                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------|
| Capital próprio da simulação (30%) | 177.678 €                                  |
| Financiamento bancário (70%)       | 414.581 €                                  |
| CP mínimo para DSCR 1,20×          | 292.977 € (49,5%)                          |
| Estado                             | Viabilidade do financiamento: insuficiente |
| Ganhos operacionais normalizados   | 66.070 €                                   |

Verde até 30% do valor, âmbar até 40%, vermelho acima. O CP mínimo é o valor estimado menos o financiamento máximo que deixa o DSCR em 1,20× com o prazo e a taxa da simulação (DU).

SIMULAÇÃO ILUSTRATIVA — 50% CAPITAL PRÓPRIO + 50% DÍVIDA

|                                                                                                                                                       |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Capital próprio (50%)                                                                                                                                 | 296.130 € |
| Financiamento (50%)                                                                                                                                   | 296.130 € |
| DSCR operacional 50/50 (inclui a dívida existente)                                                                                                    | 1,21×     |
| Viabilidade do financiamento: insuficiente                                                                                                            |           |
| DSCR risco: abaixo do mínimo de 1,20× · não resiste ao BEAR · critério: DSCR ≥ 1,20×, capital próprio ≥ mínimo e estrutura que cumpra as verificações |           |

COLATERAL

Imóvel incluído como possível colateral — valor de mercado 250.000 €. A sua aceitação e avaliação são da instituição financeira.

**Dívida existente — ponto de negociação.** A dívida financeira existente (20.000 €, serviço de 3.449 € por ano) pode ser assumida pelo comprador, liquidada ou renegociada no fecho. É um ponto a negociar entre as partes e este relatório não o fixa. O cálculo base mantém-na a cargo do comprador. O valor estimado (592.259 €) é líquido de dívida: se o comprador a assumir, o investimento total é 612.259 €.

| Medida                               | Dívida existente a cargo do comprador (cálculo base) | Dívida existente não recai sobre o comprador |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Serviço anual da dívida total        | 74.941 € (nova 71.492 € + existente 3.449 €)         | 71.492 €                                     |
| Peso do serviço existente nos ganhos | 5,2%                                                 | —                                            |
| DSCR operacional base                | 0,88× ● Risco: abaixo do mínimo de 1,20×             | 0,92× ● Risco: abaixo do mínimo de 1,20×     |
| DSCR operacional BEAR                | 0,79× ● Risco: abaixo do mínimo de 1,20×             | 0,83× ● Risco: abaixo do mínimo de 1,20×     |
| Payback                              | 9,27 anos sobre o investimento total                 | 8,96 anos sobre o valor estimado             |

Financiamento simulado com os pressupostos por omissão (LTV 70%; 7 anos; taxa de simulação 4,94%); o serviço da dívida existente usa o mesmo prazo e taxa. Estados do DSCR pelos limiares do motor.

COMO LER A AMPLITUDE

O negócio apresenta-se ao valor médio de **592.259 €**, o valor estimado pelos 7 métodos. A amplitude negociável (**91.287 €**, 15,4% desse valor) é o espaço de cedência entre esse valor e o mínimo aceitável de **500.972 €**.

O mínimo aceitável é o preço abaixo do qual o vendedor não deve fechar: parte do maior valor entre o cenário BEAR e a liquidação e aplica um desconto de liquidez de 10%.

A amplitude não é o intervalo do negócio. O intervalo de confiança (550.540 € a 633.977 €) mede a incerteza da estimativa e os cenários BEAR e BULL (556.636 € e 628.416 €) medem o efeito de várias variáveis em simultâneo: servem de argumento, não de preço. Este relatório não fixa um preço máximo para o comprador.

VALOR DE APRESENTAÇÃO

**592.259 €**

Proposta de abertura

MÍNIMO ACEITÁVEL

**500.972 €**

Abaixo deste preço, não fechar

AMPLITUDE NEGOCIÁVEL

**91.287 €**

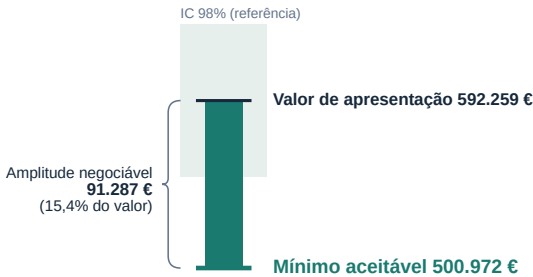
15,4% do valor de apresentação

FATOR DE LIQUIDEZ DO VENDEDOR

**90%**

Valor por omissão

MAPA DA NEGOCIAÇÃO (PROPORCIONAL AO VALOR)



MÍNIMO ACEITÁVEL DO VENDEDOR

Cenário BEAR **556.636 €**

Valor de liquidação **246.250 €**

Maior dos dois **556.636 €**

Fator de liquidez (× 90%) **× 0,90**

**Mínimo aceitável 500.972 €**

O mínimo aceitável parte do cenário BEAR, porque o valor de liquidação é inferior, e aplica o fator de liquidez de 90%.

LEITURA DO MOTOR — COMPATIBILIDADE COM A MARGEM DE SEGURANÇA DO COMPRADOR (15%)

● ✓ Acordo possível nos termos atuais

Preço de referência com a margem de segurança: 503.420 € (informativo, não limita o preço). Legenda: ✓ acordo possível; ↔ gap até 20% do valor com DSCR ≥ 1,00× (estruturar earnout ou vendor loan); !! gap negociável com DSCR abaixo de 1,00×; ∅ gap estrutural; ✖ gap estrutural com serviço da dívida insuficiente. O DSCR de 1,00× para earnout ou vendor loan é diferente do DSCR mínimo bancário de 1,20×.

Dívida existente de 20.000 €: ponto a negociar entre as partes; afeta o serviço da dívida total e o DSCR (ver financiamento).

| MÓDULO      | INDICADOR                           | RESULTADO                                                     | LEITURA E CRITÉRIO                                                                                           |
|-------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| M1 Sensib.  | Fator dominante                     | Ganhos operacionais normalizados — amplitude 63.911 € (10,8%) | ● <b>Crítico</b><br>Crítico ≥ 10% do valor base; moderado ≥ 5%                                               |
| M2 Cenários | Amplitude de cenários (BEAR–BULL)   | 71.780 € (12,1%)                                              | ● <b>Monitorizar</b><br>Vigilância ≥ 25% do valor base; monitorizar ≥ 10%                                    |
| M2 Cenários | Cenário BEAR                        | 556.636 € (-6,0%)                                             | ● <b>Monitorizar</b><br>Queda ≥ 15% do valor base: vigilância; ≥ 5%: monitorizar                             |
| M2 Cenários | Cenário BULL                        | 628.416 € (+6,1%)                                             | ● <b>Informativo</b><br>Referência, não limita o preço                                                       |
| M3 Financ.  | DSCR operacional base (70% financ.) | 0,88×                                                         | ● <b>Risco: abaixo do mínimo de 1,20×</b><br>Sólido ≥ 1,40×; aceitável ≥ 1,20×                               |
| M3 Financ.  | DSCR operacional BEAR               | 0,79×                                                         | ● <b>Risco: abaixo do mínimo de 1,20×</b><br>Sólido ≥ 1,40×; aceitável ≥ 1,20×                               |
| M3 Financ.  | CP mínimo para DSCR 1,20×           | 292.977 € (49,5%)                                             | ● <b>Viabilidade do financiamento: insuficiente</b><br>Verde até 30% do valor, âmbar até 40%, vermelho acima |
| M4 Negoc.   | Estado da negociação                | ✓ Acordo possível nos termos atuais                           | ● <b>Favorável</b><br>Leitura do motor (ED/EE)                                                               |
| M4 Negoc.   | Amplitude negociável                | 91.287 € (15,4%)                                              | ● <b>Informativo</b><br>Valor de apresentação – mínimo aceitável                                             |

SINAIS

● **Viabilidade do financiamento: insuficiente** (DSCR risco: abaixo do mínimo de 1,20×; não resiste ao BEAR; critério: DSCR ≥ 1,20×, capital próprio ≥ mínimo e estrutura que cumpra as verificações) · ● **Aceitável para comprador e vendedor**

**Síntese:** Falha: viabilidade do financiamento insuficiente (DSCR operacional abaixo de 1,20×, capital próprio abaixo do mínimo de 292.977 €). Corrige-se com capital próprio de pelo menos 292.977 € ou mais prazo.

SÍNTESE PARA O VENDEDOR

O vendedor apresenta o negócio a 592.259 €. O mínimo aceitável é 500.972 €, o que deixa uma amplitude negociável de 91.287 €. O DSCR operacional é risco: abaixo do mínimo de 1,20× (0,88×).

GUIÃO DE APRESENTAÇÃO E NEGOCIAÇÃO

|                                              |                       |
|----------------------------------------------|-----------------------|
| Valor de apresentação e proposta de abertura | 592.259 €             |
| Amplitude negociável                         | 91.287 €              |
| Mínimo aceitável                             | 500.972 €             |
| Referência: intervalo de confiança 98%       | 550.540 € – 633.977 € |
| Referência: cenários BEAR / BULL             | 556.636 € / 628.416 € |

Dívida existente de 20.000 €: ponto a negociar (ver financiamento).

Defender o valor de apresentação de 592.259 € e recusar propostas abaixo do mínimo aceitável (500.972 €).

SÍNTESE PARA O COMPRADOR

O negócio apresenta-se a 592.259 €. Com a simulação de financiamento, o DSCR operacional é 0,88× e 0,79× no cenário BEAR. O capital próprio mínimo é 292.977 €.

PARÂMETROS CRÍTICOS DE ENTRADA

|                                                   |                         |
|---------------------------------------------------|-------------------------|
| Capital próprio mínimo (DSCR 1,20×)               | 292.977 €               |
| Preço de referência com margem de segurança (15%) | 503.420 € (informativo) |
| DSCR operacional base                             | 0,88×                   |
| DSCR operacional BEAR                             | 0,79×                   |
| DSCR operacional 50/50                            | 1,21×                   |
| Dívida existente (ponto a negociar)               | 20.000 €                |

Confirmar em due diligence os ganhos normalizados, os contratos com clientes e o tratamento da dívida existente antes de fechar.

**Conceito:** a estrutura ilustrativa combina capital próprio e financiamento bancário dentro dos limites da simulação (LTV, prazo e taxa) e do DSCR mínimo de referência. Vendedor loan e earnout não servem para contornar o capital próprio mínimo nem o DSCR: quando são usados, o serviço do vendedor loan entra no DSCR. Não é uma recomendação de produto nem um compromisso de financiamento.

VERIFICAÇÕES DA ESTRUTURA

| VERIFICAÇÃO                                                                   | LIMITE                                            | VALOR                                    | ESTADO                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|
| DSCR operacional da estrutura final (banco, vendedor loan e dívida existente) | Não inferior a 1,20× (referência prudencial)      | 1,20× (Aceitável)                        | ● <b>Cumpre</b>                           |
| DSCR operacional BEAR da estrutura                                            | Mesmo critério, cenário pessimista                | 1,08× (Risco: abaixo do mínimo de 1,20×) | ● <b>Risco: abaixo do mínimo de 1,20×</b> |
| Capital próprio                                                               | Não inferior ao mínimo para DSCR 1,20×: 292.977 € | 292.980 € (49%)                          | ● <b>Cumpre</b>                           |
| Financiamento bancário                                                        | Não excede o LTV da simulação: 414.581 € (70%)    | 299.279 €                                | ● <b>Cumpre</b>                           |
| Prazo e taxa do banco                                                         | Os da simulação                                   | 7 anos e 4,94%                           | ● <b>Cumpre</b>                           |
| Soma das fontes                                                               | Igual ao valor-alvo, pesos a somar 100%           | 592.259 €                                | ● <b>Cumpre</b>                           |
| Calendário                                                                    | Reconcilia com os montantes das fontes            | 592.259 €                                | ● <b>Cumpre</b>                           |

ESTRUTURA ILUSTRATIVA — VALOR-ALVO 592.259 €

| FONTE                  | PESO        | MONTANTE         | CONDIÇÕES                        |
|------------------------|-------------|------------------|----------------------------------|
| Capital próprio        | 49%         | 292.980 €        | Na escritura                     |
| Financiamento bancário | 51%         | 299.279 €        | 7 anos · taxa de simulação 4,94% |
| Vendedor loan          | 0%          | 0 €              | Não usado nesta estrutura        |
| Earnout                | 0%          | 0 €              | Não usado nesta estrutura        |
| <b>Total</b>           | <b>100%</b> | <b>592.259 €</b> | <b>Igual ao valor-alvo</b>       |

DSCR OPERACIONAL DA ESTRUTURA

|                                  |                                                 |
|----------------------------------|-------------------------------------------------|
| Ganhos operacionais normalizados | 66.070 €/ano                                    |
| Serviço da dívida nova (banco)   | 51.609 €/ano                                    |
| Serviço da dívida existente      | 3.449 €/ano                                     |
| Serviço total da dívida          | 55.058 €/ano                                    |
| <b>DSCR operacional</b>          | <b>1,20× · Aceitável</b>                        |
| DSCR operacional BEAR            | <b>1,08× · Risco: abaixo do mínimo de 1,20×</b> |

O serviço total da dívida inclui o serviço da dívida existente (3.449 €/ano).

MONTANTE MÁXIMO FINANCIÁVEL

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Limite pelo LTV da simulação                    | 414.581 €        |
| Limite pelo DSCR 1,20×                          | 299.281 €        |
| <b>Montante máximo (limite aplicável: DSCR)</b> | <b>299.279 €</b> |

Estrutura ilustrativa com capital próprio de 292.980 € e financiamento bancário de 299.279 €, dentro do LTV da simulação e com DSCR operacional de 1,20×. Montantes e prestações arredondados conservadoramente ao euro para respeitar os limites.

CALENDÁRIO DE PAGAMENTOS AO VENDEDOR

| MOMENTO                       | FONTE                  | MONTANTE         |
|-------------------------------|------------------------|------------------|
| Escritura                     | Capital próprio        | 292.980 €        |
| Escritura                     | Financiamento bancário | 299.279 €        |
| <b>Total pago ao vendedor</b> |                        | <b>592.259 €</b> |

O serviço anual da dívida do comprador (55.058 €/ano durante 7 anos) é pago ao banco e ao credor da dívida existente — não ao vendedor.

XPTO — Exemplo fictício · Ref. EXEMPLO-PRO-MET241 · 22/10/2026

**Simulação ilustrativa. Não é a FIN nem a FINE, nem uma proposta de crédito, e não vincula nenhuma instituição. As condições, a taxa e a TAEG são as da instituição que conceder o crédito.**

| A. A OPERAÇÃO                                      | VALOR                             | ORIGEM                               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Valor de apresentação e intervalo de confiança 98% | 592.259 € (550.540 € a 633.977 €) | Avaliação PRO 360°                   |
| Mínimo aceitável do vendedor                       | 500.972 €                         | Negociação (BEAR/liquidação × fator) |
| Tipo de proponente                                 | Empresa                           | Escolha do intermediário             |

| B. CAPACIDADE DE PAGAMENTO DO NEGÓCIO         | VALOR                                     | ORIGEM                        |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------|
| Ganhos operacionais normalizados              | 66.070 €/ano                              | Inputs declarados e ajustados |
| Dívida existente e serviço                    | 20.000 € e 3.449 €/ano (ponto negociável) | Input e prestação             |
| Dívida existente ÷ ganhos (antes da operação) | 0,30× ● Confortável (≤ 3,0×)              | 20.000 € ÷ 66.070 €           |

| C. ESTRUTURA DE FINANCIAMENTO SIMULADA            | VALOR                                    | ORIGEM                                      |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Financiamento bancário simulado                   | 299.279 € (51% do valor de apresentação) | LTV e limite pelo DSCR                      |
| Capital próprio                                   | 292.980 € (49%)                          | Valor – financiamento                       |
| Vendor loan e earnout                             | 0 € (não usados)                         | Estrutura ilustrativa                       |
| Prazo, taxa de simulação e serviço da dívida nova | 7 anos, 4,94%, 51.609 €/ano              | Pressupostos da simulação                   |
| Serviço total da dívida                           | 55.058 €/ano                             | Nova + existente                            |
| Dívida total após a operação ÷ ganhos             | 4,83× ● Elevado (> 4,0×)                 | (dívida existente + financiamento) ÷ ganhos |

| D. LIMITES E VERIFICAÇÕES        | LIMITE                                                                                   | VALOR     | ESTADO                                       |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------|
| DSCR operacional da estrutura    | Não inferior a 1,20×                                                                     | 1,20×     | ● Aceitável                                  |
| DSCR operacional no cenário BEAR | Mesmo critério, cenário pessimista                                                       | 1,08×     | ● Risco: abaixo do mínimo de 1,20×           |
| DSCR com a estrutura 50/50       | Informativo                                                                              | 1,21×     | ● Aceitável                                  |
| Capital próprio                  | Não inferior ao mínimo: 292.977 € (49,5%)                                                | 292.980 € | ● Viabilidade do financiamento: insuficiente |
| Financiamento bancário           | Não excede o LTV simulado: 414.581 €                                                     | 299.279 € | ● Cumpre                                     |
| Montante máximo financiável      | O menor entre LTV (414.581 €) e DSCR (299.281 €), com arredondamento conservador ao euro | 299.279 € | Limite: DSCR                                 |

| F. GARANTIAS, COBERTURA E DOCUMENTOS | VALOR                                                                                                                                                                                                   | ORIGEM               |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Valor de liquidação dos ativos       | 246.250 €                                                                                                                                                                                               | Método 4             |
| Garantias                            | Imóvel de 250.000 €; outras garantias a definir pelo cliente                                                                                                                                            | Input imóvel         |
| Documentos (a fornecer pelo cliente) | IES dos últimos 3 anos; Certidões de não dívida da AT e da Segurança Social; Mapa de responsabilidades de crédito do Banco de Portugal; Contrato ou promessa de trespasse; Plano de negócio e projeções | Lista de verificação |

● **Viabilidade do financiamento: insuficiente** (DSCR risco: abaixo do mínimo de 1,20×; critério: DSCR ≥ 1,20×, capital próprio ≥ mínimo e estrutura que cumpra as verificações)

● **Aceitável para comprador e vendedor**

**Síntese:** Falha: viabilidade do financiamento insuficiente (DSCR operacional abaixo de 1,20×, capital próprio abaixo do mínimo de 292.977 €). Corrige-se com capital próprio de pelo menos 292.977 € ou mais prazo. DSCR mínimo 1,20×: nota da âncora regulatória em «Como ler esta ficha».

| TERMO                              | O QUE SIGNIFICA                                                                                                                                                                        | NO SEU CASO                                           |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Valor de apresentação              | O valor com que o negócio se apresenta à venda, calculado pela avaliação. O vendedor tem um mínimo abaixo do qual não aceita.                                                          | 592.259 € e mínimo 500.972 €                          |
| DSCR operacional                   | Quantas vezes os ganhos do negócio cobrem as prestações da dívida num ano: ganhos operacionais ÷ serviço total da dívida. É medido antes de impostos, investimento e fundo de maneoio. | Cada 1 € de prestações é coberto por 1,20 € de ganhos |
| Limite de 1,20×                    | Nesta simulação, abaixo de 1,20× a viabilidade do financiamento não é sinalizada como alta. É um critério de comparação, não uma regra do banco que vá conceder o crédito.             | 1,20× contra o limite de 1,20×                        |
| Cenário BEAR                       | Cenário pessimista, com ganhos mais baixos. Mostra se a estrutura aguenta uma quebra.                                                                                                  | DSCR de 1,08×                                         |
| LTV (percentagem de financiamento) | A parte do valor que o banco financia: financiamento ÷ valor. O resto é capital próprio.                                                                                               | 70% financiado: 299.279 €                             |
| Capital próprio                    | O que o comprador paga com meios próprios. O mínimo é o que mantém o DSCR acima do limite.                                                                                             | Mínimo 292.977 € (49,5% do valor)                     |
| Prazo                              | Quantos anos dura o pagamento. Prazo maior baixa a prestação anual e aumenta o total de juros pagos.                                                                                   | 7 anos                                                |
| Taxa de simulação                  | Taxa usada só para calcular esta ficha: custo da dívida de referência mais um spread. Não é a TAN nem a TAEG: a taxa real é a da proposta do banco.                                    | 4,94% = 3,94% + 1,00 p.p.                             |
| Prestação                          | Pagamento periódico de capital e juros: prestação = capital × taxa ÷ (1 – (1 + taxa) <sup>–prazo</sup> ).                                                                              | 51.609 €/ano                                          |
| Dívida existente                   | Dívida que o negócio já tem e que pode ficar com o comprador. Conta para o DSCR e é um ponto a negociar.                                                                               | 20.000 € (3.449 €/ano)                                |
| Vendor loan e earnout              | Vendor loan: parte do preço paga a prestações ao vendedor. Earnout: parte do preço que depende dos resultados futuros. Entram no DSCR e não substituem o capital próprio mínimo.       | Não usados na estrutura ilustrativa (0 €)             |
| Valor de liquidação e garantias    | Valor dos ativos se o negócio fechasse. Quando é baixo ou negativo, o banco pede outras garantias.                                                                                     | 246.250 €                                             |

Os valores desta ficha mudam se mudar o LTV, o prazo, a taxa ou os ganhos.

Os ganhos são os declarados pelo utilizador e não foram verificados.

A decisão de crédito é da instituição, que aplica os seus critérios.

Esta ficha não substitui a FIN ou a FINE nem uma proposta de crédito.

DSCR mínimo 1,20×: limiar de prudência de referência da banca, ancorado nos critérios prudentes de concessão de crédito da Recomendação Macroprudencial n.º 1/2026 do Banco de Portugal, em vigor desde 1 de agosto de 2026. Essa recomendação aplica-se a crédito a consumidores e fixa limites de LTV, DSTI (45%) e maturidade; não fixa DSCR. O DSTI mede a prestação face ao rendimento da pessoa singular; o DSCR aplica a mesma lógica prudencial a empresas, medindo os fundos libertados pelo negócio face ao serviço da dívida. Os dois limites não são equivalentes. O 1,20× serve de critério de comparação e de limite de referência do montante financiável, porque o proponente pode ser pessoa singular, a quem se aplicam regras mais restritas. É o valor adotado nesta simulação e não garante, por si só, que um proponente particular cumpre o DSTI de 45%.

PARA O COMPRADOR

- ✓ Dispor de capital próprio mínimo de 292.977 € em liquidez (DSCR operacional 1,20×)
- ✓ Obter a decisão de crédito da instituição financeira com base na ficha de simulação
- ✓ Preço de referência com margem de segurança: 503.420 € (informativo)
- ✓ Validar em due diligence os ganhos normalizados, os contratos e as licenças antes da escritura
- ✓ Acordar o tratamento da dívida existente (20.000 €)

PARA O VENDEDOR

- ✓ Proposta de abertura 592.259 € · mínimo aceitável 500.972 €
- ✓ Selecionar compradores com capital próprio comprovado ≥ 292.977 €
- ✓ Preparar documentação financeira (IES e SAF-T) para a due diligence
- ✓ Pagamento integral na escritura (a estrutura ilustrativa não usa vendor loan nem earnout)
- ✓ Acordar o tratamento da dívida existente (20.000 €)

Dados da empresa e valor base: os da avaliação PRO 360° n.º VNX-PRO-900001. Nos choques de sensibilidade, o imóvel e a dívida não variam.

FONTES E DADOS UTILIZADOS — Portugal · Parâmetros PT-2026-10-06-0002 (06/10/2026) · Metodologia ValuNext MET-2.4.1

| Parâmetro                        | Valor                                         | Fonte (entidade — série/publicação)                                                         | Período ref. | Publicação | Consulta |
|----------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|----------|
| Taxa sem risco (Rf)              | 2,42% = OT 3,44% – spread 1,02%               | Banco de Portugal — BPstat, OT 10 anos (média mensal) – default spread Damodaran (ctryprem) | jul/2026     | —          | —        |
| Prémio de risco (ERP)            | 5,78%                                         | Damodaran — Country Default Spreads and Risk Premiums                                       | jan/2026     | —          | —        |
| Custo da dívida (Rd)             | 3,94%                                         | Banco de Portugal — BPstat, novos empréstimos a SNF ≤ 1 M€                                  | abr/2026     | —          | —        |
| Inflação                         | 2,60%                                         | INE — IHPC, média de 12 meses                                                               | ago/2026     | —          | —        |
| Imposto (IRC + derrama)          | IRC 19,00% + derrama 1,50% (omissão) = 20,50% | Diário da República (Lei n.º 64/2025); AT — lista anual da derrama municipal                | 2026         | —          | —        |
| TSU da entidade empregadora      | 23,75%                                        | Código Contributivo                                                                         | 2026         | —          | —        |
| VAB da categoria                 | 2,00%                                         | INE — Contas Nacionais (Eurostat nama_10_a10)                                               | 2025         | —          | —        |
| Margem operacional de referência | margem 13,30% (Alojamento e restauração)      | Banco de Portugal — Central de Balanços, Quadros do Setor (IES)                             | 2024         | —          | —        |
| Múltiplos de ganhos              | 4,09× ganhos · 0,54× vendas                   | Damodaran (Europe) ajustado — Mid-market Argos Index                                        | jan/2026     | —          | —        |
| Metodologia ValuNext             | —                                             | Metodologia ValuNext MET-2.4.1 — ficha metodológica disponível a auditores mediante pedido  | —            | —          | —        |

Nível de confiança do intervalo: 98%.

PARÂMETROS DE FINANCIAMENTO E NEGOCIAÇÃO

| Parâmetro                         | Valor           | Tipo de origem                                                                                                                                                        | Usado em                                           |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| DSCR mínimo                       | 1,20×           | Referência prudencial do Banco de Portugal (âncora, ver nota)                                                                                                         | Viabilidade do financiamento; CP mínimo; estrutura |
| DSCR sólido                       | 1,40×           | Metodologia ValuNext                                                                                                                                                  | Nível do DSCR                                      |
| LTV                               | 70%             | Pressuposto de simulação do intermediário de crédito                                                                                                                  | Financiamento; CP; estrutura                       |
| Prazo                             | 7 anos          | Pressuposto de simulação do intermediário de crédito                                                                                                                  | Prestação; DSCR; CP mínimo                         |
| Taxa de simulação                 | 4,94%           | Pressuposto de simulação do intermediário de crédito; custo da dívida: Banco de Portugal, taxas de novos empréstimos a SNF; spread de simulação: painel de parâmetros | Prestação; DSCR                                    |
| Margem de segurança do comprador  | 15%             | Metodologia ValuNext                                                                                                                                                  | Preço de referência (informativo)                  |
| Fator de liquidez do vendedor     | 90%             | Metodologia ValuNext                                                                                                                                                  | Mínimo aceitável                                   |
| Gap negociável máximo             | 20%             | Metodologia ValuNext                                                                                                                                                  | Estado da negociação                               |
| Critérios do tornado e da síntese | % do valor base | Metodologia ValuNext                                                                                                                                                  | Impacto; etiquetas da síntese                      |

Dados da empresa: declarados pelo utilizador e não verificados. Parâmetros de mercado: fonte oficial indicada acima, com o período de referência.

Aviso legal: a estrutura de capital é ilustrativa e foi elaborada com base nos dados do PRO Valuation 360°. Não constitui aconselhamento jurídico, fiscal ou financeiro vinculativo. Documento informativo: a decisão de crédito ou de investimento compete à instituição ou ao investidor, que aplica os seus próprios critérios. Os dados pessoais processados neste relatório são tratados nos termos do RGPD (UE) 2016/679; o responsável pelo tratamento é o Licenciado ValuNext® identificado. A geração dos campos narrativos utiliza a API Anthropic (Claude AI), como subcontratante — são transmitidas apenas variáveis financeiras calculadas, sem dados pessoais identificativos.