

RESTAURAÇÃO & BEBIDAS · AVALIAÇÃO EMPRESARIAL · PRO 360° FINANCE

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO EMPRESARIAL

XPTO — Empresa fictícia

☒ Candidatura a financiamento

Preparado para: **Cliente fictício**

VALOR ESTIMADO

592.259 €

INTERVALO 98%

550.540 € – 633.977 €

RECOMENDAÇÃO

ANALISAR MELHOR

RISCO

Risco Médio

ÍNDICE DE QUALIDADE

0,59 / 1,00

GOODWILL

50 / 100

SINAIS A TER EM CONTA

- **DSCR operacional base** 0,72× — Risco: abaixo do mínimo de 1,20×
- **DSCR operacional BEAR** 0,65× — Risco: abaixo do mínimo de 1,20×
- **Dívida ÷ ganhos após a operação** 6,58× — Elevado (> 4,0×)
- **Rendimento sobre o preço** 8,9% — Desfavorável — abaixo da taxa
- **EVA** -16.455 € — Desfavorável — negativo
- **Goodwill implícito** 51,9% — Documentar
- **Índice de Qualidade** 0,59 — Analisar ($\geq 0,55$)
- **Margem operacional** 12,00% — Atenção

RELATÓRIO APRESENTADO POR · PARCEIRO LICENCIADO VALUNEXT®

Consultora fictícia**CONSULTORA
FICTÍCIA****Profissional fictício****profissional@example.test**

ÍNDICE

Índice do Relatório

XPTO — Empresa fictícia — Perfil e Apresentação	03
Como Ler Este Relatório	04
Taxa de Capitalização PME, WACC e Pressupostos	05
Remuneração do Sócio-Gerente — Análise Detalhada	06
Inputs, Ajustamentos Aplicados e Parâmetros	07
Análise dos 6 Fatores — Perfil Qualitativo	08
Valor Estimado, Intervalo de Confiança 98% e Recomendação	09
Detalhe, Fórmula e Resultado de Cada Método	10–11
Resultado Final — Combinação dos 7 Métodos	12
Margem, Retorno sobre os Ativos Corpóreos e Dividend Yield	13
Payback Operacional	14
Criação de Valor Económico — Indicadores Avançados	15
Rácios Financeiros de Eficiência, Estrutura e Qualidade	16
Índice de Qualidade — Perfil de Risco do Negócio	17
Análise Qualitativa	18
Síntese e Recomendações de Negociação	19
Valor Global Fundamentado e Recomendação de Avaliação	20
Todos os Indicadores em Uma Página — Parte 1	21
Todos os Indicadores em Uma Página — Parte 2	22
Termos, Definições e Fórmulas Essenciais	23
Nota Técnica, Metodologia Detalhada e Fontes	24
Análise de Sensibilidade (5 Variáveis)	25
Fator Dominante e Cenários BEAR e BULL	26
Financiamento — DSCR Operacional e Capital Próprio	27
Negociação — Valor de Apresentação, Mínimo Aceitável e Amplitude	28
Síntese — Conclusão Executiva do CenárioLab	29
Estrutura de Capital Ilustrativa	30
Ficha de Simulação de Financiamento	31
Como Ler a Ficha de Simulação	32
Recomendações para as Partes e Parâmetros de Financiamento	33
Aviso de privacidade e termos do relatório	34

DESCRIÇÃO DO NEGÓCIO

XPTO — Empresa fictícia — Perfil e Apresentação

Designação	Sector / CAE	Colaboradores	Antiguidade
XPTO — Empresa fictícia	Restauração & Bebidas	6	> 1 anos

Caracterização Geral

Restaurante fictício de cozinha portuguesa tradicional, com sala e esplanada, que serve almoços e jantares e trabalha também em take-away. A empresa funciona num espaço próprio, com cozinha equipada, e tem uma equipa pequena e estável que assegura sala, cozinha e atendimento.

Proposta de Valor

Cozinha tradicional com produtos locais e equipa estável. Clientela habitual e boa reputação de proximidade.

Modelo de Negócio

Equipa de **6 colaboradores**. Faturação corrigida **550.450 €** — Ganhos normalizados **66.070 €**.

Oferta

Refeições ao almoço e ao jantar, menu do dia e carta de pratos tradicionais. Serviço de take-away e pequenos eventos para grupos.

Espaço e Instalações

Imóvel próprio: **250.000 €**. Equipamentos: 45.000 €. A situação das licenças e alvarás deve ser confirmada documentalmente.

Posicionamento

Negócio estabelecido na sua zona de influência, com clientela fiel e boa reputação junto dos residentes e dos trabalhadores da área. Compete sobretudo pela qualidade da cozinha, pelo serviço e pela localização.

GUIA RÁPIDO

Como Ler Este Relatório

Finalidade da Avaliação:  Candidatura a financiamento

Este relatório aplica **7 metodologias de avaliação complementares** com **ajustamentos económicos documentados**, incluindo normalização da remuneração do sócio-gerente. Cada secção apresenta: conceito → fórmula → resultado → análise. A confiança estatística é de **98%** ($Z=2,33$), superior ao modelo elementar (95%).

VALOR ESTIMADO PRO

592.259 €

7 métodos ponderados

PAYBACK OPERACIONAL

8,96 anos● **Informativo** · Inclui imóvel de 250.000 €

MARGEM OPERACIONAL

12,00%● ▼ **Atenção**
Ref. 13,30% · BdP, Alojamento e restauração · 2024

ÍNDICE DE QUALIDADE

0,59/1,00● ▼ **Analisar ($\geq 0,55$)**

Como ler os indicadores: a seta indica só a posição face à referência (▲ acima, ▼ abaixo, — sem referência); a cor indica a leitura: ● **Favorável**, ● **Atenção**, ● **Desfavorável** ou ● **Informativo** (sem referência). Quando o motor classifica o indicador, o relatório usa os limiares do motor e mostra-os ao lado. O valor estimado é o valor de apresentação e o ponto de partida da negociação; o intervalo de confiança de 98% (550.540 € – 633.977 €) mede a incerteza da estimativa e serve de referência, não de preço.

Nota sobre a origem dos dados: Os dados que suportam esta avaliação foram disponibilizados pelo proprietário/interessado e inseridos no motor ValuNext® pelo utilizador licenciado. Os dados não se encontram auditados de forma independente. Este relatório não substitui due diligence profissional.

PARÂMETROS TÉCNICOS

Taxa de Capitalização PME, WACC e Pressupostos

Taxas usadas na avaliação, com as fórmulas generalistas e os valores de entrada, para que o cálculo possa ser reproduzido. A fonte, o período e a data de cada valor de mercado estão em «Fontes e dados» nas notas metodológicas. Conjunto de parâmetros PT-2026-10-06-0002.

Componente	Fórmula generalista	Valor
Taxa sem risco, Rf	Rendibilidade das OT a 10 anos – default spread do país	3,44% – 1,02% = 2,42%
Prémio de risco de mercado, ERP	Dado de mercado	5,78%
Beta, β	Dado de entrada	1,00
Custo do capital próprio, Re	$Rf + \beta \times ERP$	2,42% + 1,00 × 5,78% = 8,20%
Custo da dívida, Rd	Dado de mercado	3,94%
Peso da dívida, wD	Dado de entrada	35%
Taxa de IRC, t	Taxa legal	19%
WACC (referência para auditoria)	$Re \times (1 - wD) + Rd \times (1 - t) \times wD$	6,45% — não é a taxa usada nos métodos
Prémio de risco PME	Dado de entrada (Metodologia ValuNext)	8,00 p.p.
Custo do capital próprio PME, Re PME	Re + prémio de risco PME	8,20% + 8,00 p.p. = 16,20%
Taxa de capitalização PME (usada nos métodos)	$Re\ PME \times (1 - wD) + Rd \times (1 - t) \times wD$	11,65%
Imposto efetivo	IRC + derrama municipal	19,00% + 1,50% (por omissão) = 20,50%
Crescimento terminal · normalizado	Dados de entrada	2,00% · 5,00%
TSU da entidade empregadora	Taxa legal (custo do gestor de mercado)	23,75%

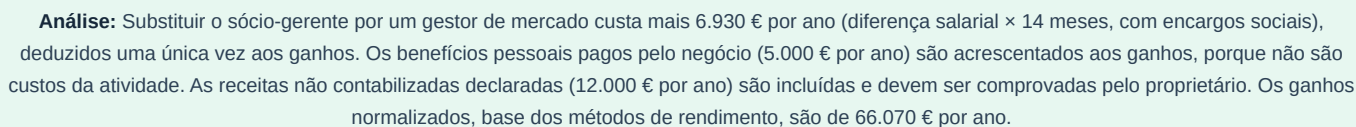
Metodologia de ponderação: o valor estimado é a média ponderada dos 7 métodos, segundo metodologia própria (Metodologia ValuNext) calibrada por setor de atividade. Os pesos e fatores internos não são divulgados no relatório; a ficha metodológica completa está disponível a auditores mediante pedido.

Remuneração do Sócio-Gerente — Análise Detalhada

Em PME, o sócio-gerente pode remunerar-se abaixo (ou acima) do custo de mercado de um gestor, e o negócio pode pagar despesas pessoais. A normalização corrige estas diferenças para que os ganhos reflitam o custo real de gestão depois da transação.

Metodologia de normalização: $-(\text{salário de mercado} - \text{salário atual}) \times \text{meses} \times (1 + \text{TSU}) + \text{benefícios} + \text{receitas não contabilizadas}$. O custo do gestor é deduzido uma única vez, verificável em due diligence.

€ (milhares) — eixo interrompido



DADOS E AJUSTAMENTOS

Inputs, Ajustamentos Aplicados e Parâmetros

⚠️ Aviso sobre a origem dos dados: Os dados e informações que constam neste relatório foram disponibilizados pelo proprietário e/ou interessado na avaliação do negócio, tendo sido introduzidos no motor ValuNext® pelo utilizador licenciado responsável pela avaliação. **Os dados não foram auditados nem verificados de forma independente.** A ValuNext® e o utilizador licenciado não assumem responsabilidade pela veracidade, exatidão ou completude da informação fornecida. Recomenda-se a realização de due diligence profissional independente antes de qualquer decisão de investimento ou transação.

Todos os ajustamentos são documentados e reversíveis — cada um pode ser validado em due diligence.

Campo	Valor Declarado	Ajuste PRO 360° ¹	Valor Corrigido	Natureza
Valor de Vendas (Faturação)	500.450 €	+50.000 €	550.450 €	Correção da faturação declarada
Ganhos Operacionais	56.000 €	+10.070 €	66.070 €	Normalização da remuneração e outros ajustes
Stocks	12.000 €	-2.000 €	10.000 €	Reavaliação a valor de mercado
Imobilizado / Equipamentos	20.000 €	+25.000 €	45.000 €	Reavaliação a valor de mercado
Imóvel Comercial	200.000 €	+50.000 €	250.000 €	Valor de mercado atual
Total Ajustamentos (líquido)	—	—	+133.070 €	Soma dos ajustes aos dados declarados

¹ Diferença entre o valor corrigido usado na avaliação e o valor declarado pelo proprietário, introduzida pelo utilizador licenciado e verificável em due diligence.

MÚLTIPLO IMPLÍCITO	FATOR Z (98%)	MARGEM DE INCERTEZA	IMÓVEL
3,58x	2,33	4,95%	250.000 €
Valor por múltiplos ÷ ganhos normalizados (Método 7)	Intervalo bilateral	Efetiva para Restauração & Bebidas ao nível de 98%	Incluído no valor, a valor de mercado

GOODWILL OPERACIONAL

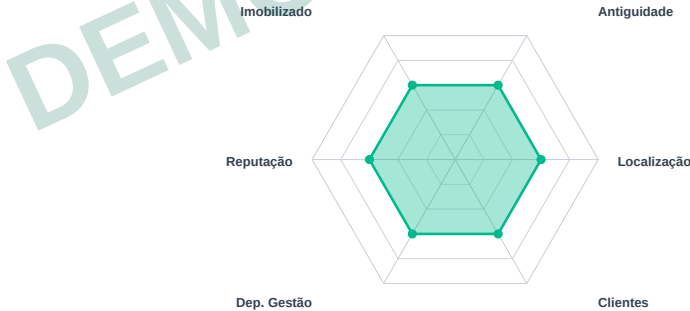
Análise dos 6 Fatores — Perfil Qualitativo

O QUE É O GOODWILL OPERACIONAL

Conjunto de fatores intangíveis que determinam se os resultados se mantêm depois de uma mudança de proprietário. Não aparece nas contas, mas influencia o valor por múltiplos e o risco percebido. Cada fator é pontuado de 1 a 5 (3 = neutro) e a pontuação global vai de 0 a 100 (50 = neutro).

Fator	Pont.	Classificação	Impacto na Negociação
Localização	3/5	Neutro	Fator neutro — não penaliza nem reforça a negociação por si só.
Antiguidade	3/5	Neutro	Fator neutro — não penaliza nem reforça a negociação por si só.
Estado do Imobilizado	3/5	Neutro	Fator neutro — não penaliza nem reforça a negociação por si só.
Reputação	3/5	Neutro	Fator neutro — não penaliza nem reforça a negociação por si só.
Dep. da Gestão	3/5	Neutro	Fator neutro — não penaliza nem reforça a negociação por si só.
Conc. de Clientes	3/5	Neutro	Fator neutro — não penaliza nem reforça a negociação por si só.
Pontuação global	50/100	Neutro	O perfil qualitativo não altera o valor de forma relevante

Radar de GoodWill — XPTO — Empresa fictícia (6 Fatores)



Interpretação do Radar de GoodWill

A pontuação **50/100** (neutro) resume o perfil qualitativo dos 6 fatores e entra no valor por múltiplos (Método 7). Todos os fatores estão no nível neutro: o perfil qualitativo não reforça nem penaliza o negócio.

Goodwill implícito: 307.259 € (51,9% do valor estimado) — ● ▲ Documentar

Alto risco > 70%; documentar > 40% (limiares do motor)

Grande parte do valor está em intangíveis (clientela, equipa, reputação, licenças): a instituição financeira deve pedir evidências e o candidato ao crédito deve prepará-las — contratos, histórico de faturação dos últimos 3 anos, carteira de clientes e licenças.

RESULTADO

Valor Estimado, Intervalo de Confiança 98% e Recomendação

VALOR DE MERCADO ESTIMADO

592.259 €

Resultado ponderado 7 métodos · Valor líquido de dívida

RECOMENDAÇÃO

ANALISAR MELHOR

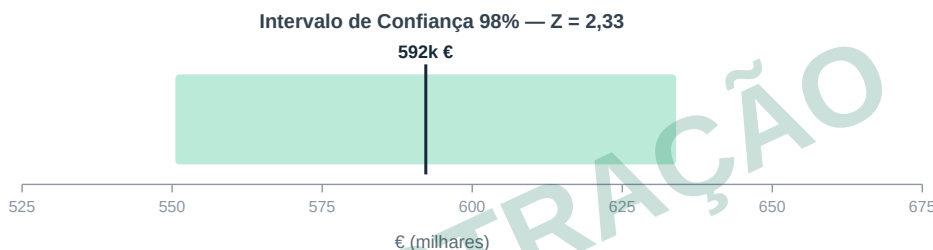
Risco Médio · Índice de Qualidade: 0,59/1,00

SINAIS A TER EM CONTA

- **DSCR operacional base** 0,72× — Risco: abaixo do mínimo de 1,20×
- **DSCR operacional BEAR** 0,65× — Risco: abaixo do mínimo de 1,20×
- **Rendimento sobre o preço** 8,9% — Desfavorável — abaixo da taxa
- **Goodwill implícito** 51,9% — Documentar
- **Índice de Qualidade** 0,59 — Analisar ($\geq 0,55$)
- **Dívida ÷ ganhos após a operação** 6,58× — Elevado ($> 4,0\times$)
- **EVA** -16.455 € — Desfavorável — negativo
- **Margem operacional** 12,00% — Atenção

Limite inferior do intervalo 550.540 €

Limite superior do intervalo 633.977 €



O intervalo de confiança de 98% vai de **550.540 € a 633.977 €** ($Z = 2,33$, margem de incerteza efetiva de 4,95% para Restauração & Bebidas). Mede a incerteza da estimativa: serve de referência e de argumento, não de preço.

Conta do intervalo: Meia amplitude = $Z \times \text{margem de incerteza efetiva} \times (\text{valor estimado} - \text{imóvel} + \text{dívida}) = 2,3263 \times 4,9504\% \times 362.258,67 \text{ €} = 41.718,62 \text{ €}$. Limites: $592.258,67 \text{ €} - 41.718,62 \text{ €} = 550.540,05 \text{ €}$ (550.540 €) e $592.258,67 \text{ €} + 41.718,62 \text{ €} = 633.977,29 \text{ €}$ (633.977 €). A margem aplica-se só à componente de negócio (sem o imóvel e a dívida, que não têm incerteza de avaliação): por isso o intervalo corresponde a $\pm 7,0\%$ do valor estimado.

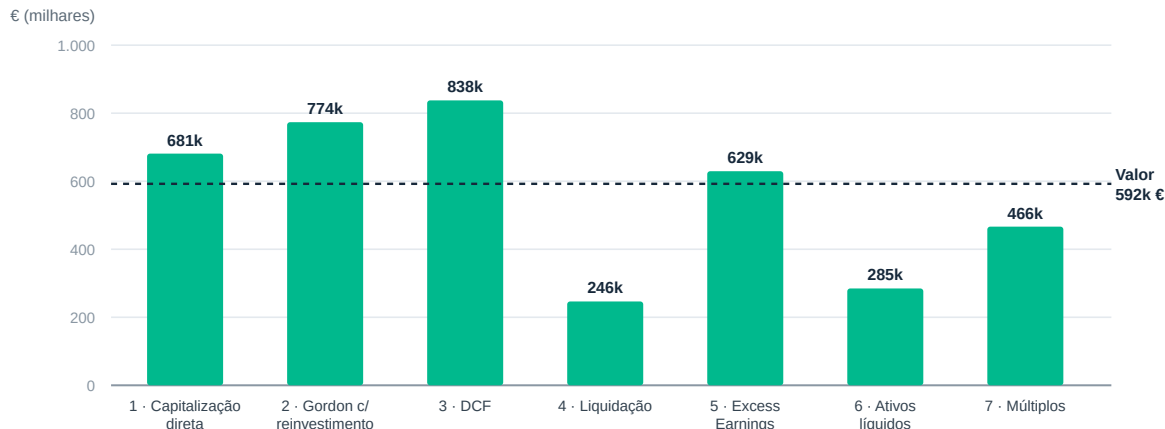
Metodologia do intervalo de 98%: margem de incerteza da categoria Restauração & Bebidas e fator estatístico bilateral para o nível de 98%, superior ao do modelo Elementar (95%).

Valor de liquidação: 246.250 €. O valor estimado supera-o em 140,5% (346.009 €), valor que corresponde ao negócio em funcionamento e deve ser sustentado em due diligence.

7 MÉTODOS

Detalhe, Fórmula e Resultado de Cada Método

Resultado dos 7 Métodos de Avaliação



MÉTODO 1 — CAPITALIZAÇÃO DIRETA

Resultado: 680.980 €

Conceito: Converte os ganhos normalizados, depois de impostos (NOPAT), num valor de empresa aplicando a taxa de capitalização PME, sem crescimento. Central em pequenos negócios de serviços com resultados estáveis e previsíveis.

Fórmula: Valor = NOPAT ÷ taxa de capitalização PME + imóvel – dívida financeira.

Análise: O NOPAT de 52.526 € capitalizado à taxa de capitalização PME de 11,65%, sem crescimento, mais o imóvel (250.000 €) menos a dívida financeira (20.000 €), dá 680.980 €.

MÉTODO 2 — GORDON COM REINVESTIMENTO

Resultado: 773.736 €

Conceito: Capitaliza o fluxo do próximo ano com crescimento perpétuo, deduzindo o reinvestimento necessário para crescer. Adequado a negócios estáveis com crescimento moderado; complementa a capitalização direta (sem crescimento) e o DCF.

Fórmula: Valor = fluxo livre do próximo ano ÷ (taxa de capitalização PME – g) + imóvel – dívida, em que o fluxo livre é o NOPAT com crescimento g depois do reinvestimento necessário para crescer.

Análise: Com crescimento perpétuo de 2,00% e a taxa de capitalização PME de 11,65%, depois do reinvestimento necessário para crescer, mais o imóvel (250.000 €) menos a dívida financeira (20.000 €), o valor é 773.736 €.

MÉTODO 3 — FLUXOS DE CAIXA DESCONTADOS (DCF)

Resultado: 837.838 €

Conceito: Desconto dos fluxos de caixa futuros projetados. Mais adequado a empresas com historial suficiente, fluxos previsíveis e um horizonte de projeção sustentável.

Fórmula: Valor = Σ fluxos livres do período explícito descontados + valor terminal descontado + imóvel – dívida.

Análise: Descontando os fluxos livres dos próximos 5 anos (crescimento de 5,00%) e um valor terminal com crescimento de 2,00% à taxa de 11,65%, mais o imóvel (250.000 €) menos a dívida financeira (20.000 €), o valor é 837.838 €.

7 MÉTODOS

Detalhe, Fórmula e Resultado de Cada Método

MÉTODO 4 — VALOR DE LIQUIDAÇÃO

Resultado: 246.250 €

Conceito: Valor de liquidação ordenada dos ativos, deduzido das responsabilidades. Relevante quando o negócio tem ativos tangíveis significativos ou como cenário de saída.

Fórmula: Valor = ativos a valor de realização em liquidação ordenada – dívida financeira.

Análise: Em liquidação ordenada, os ativos valem 246.250 € depois de deduzida a dívida. O valor estimado supera-o em 346.009 €, que corresponde ao negócio em funcionamento.

MÉTODO 5 — EXCESS EARNINGS

Resultado: 629.468 €

Conceito: Separa o valor dos ativos do valor do goodwill: soma os ativos tangíveis de exploração e o lucro excedente (NOPAT acima do retorno exigido aos ativos) capitalizado à taxa dos intangíveis, com crescimento.

Fórmula: Valor = ativos tangíveis + lucro excedente capitalizado + imóvel – dívida; lucro excedente = NOPAT – retorno exigido aos ativos tangíveis.

Análise: Os ativos tangíveis (55.000 €) mais o lucro excedente capitalizado mais o imóvel (250.000 €) menos a dívida financeira (20.000 €) dão 629.468 €. A diferença face aos ativos corresponde ao goodwill gerado pela exploração.

MÉTODO 6 — ATIVOS LÍQUIDOS

Resultado: 285.000 €

Conceito: Valor dos ativos ajustado a mercado, deduzido das dívidas. Relevante quando o valor patrimonial é material (imóveis, equipamento pesado, stocks) e complementa os métodos de rendimento.

Fórmula: Valor = stocks + imobilizado + imóvel (ajustados a mercado) – dívida financeira.

Análise: Stocks, imobilizado e imóvel (305.000 €) menos a dívida (20.000 €) dão 285.000 €.

MÉTODO 7 — MÚLTIPLOS DE MERCADO

Resultado: 466.245 €

Conceito: Aplicação de múltiplos de transações comparáveis (de vendas e de ganhos). Ancora a avaliação ao mercado real de compra e venda de negócios semelhantes.

Fórmula: Valor = combinação de múltiplos de vendas e de ganhos do setor, ajustada ao perfil qualitativo e à dimensão do negócio, + imóvel – dívida.

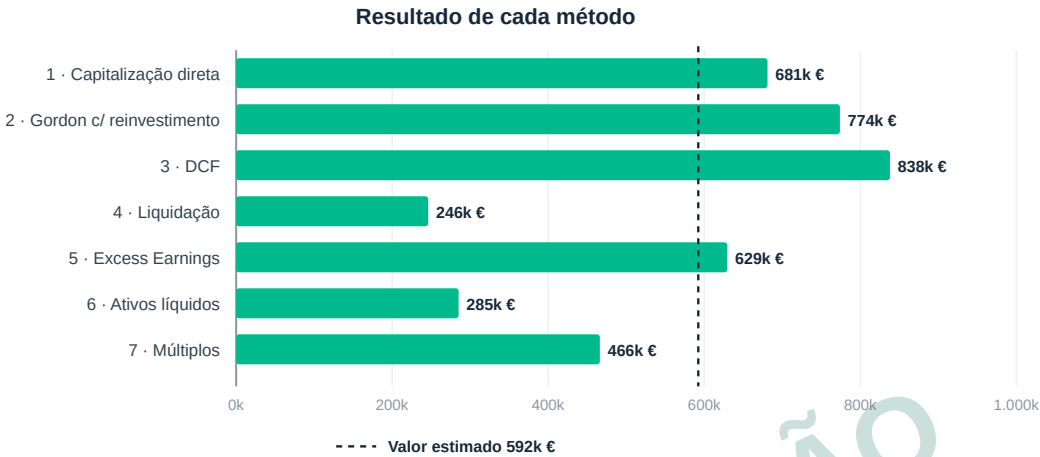
Análise: Os múltiplos de mercado de Restauração & Bebidas, ajustados ao perfil qualitativo (GoodWill 50/100), mais o imóvel (250.000 €) menos a dívida financeira (20.000 €), dão 466.245 €. Antes da dívida e do imóvel, o valor por múltiplos equivale a 3,58x os ganhos normalizados (múltiplo implícito).

PONDERAÇÃO

Resultado Final — Combinação dos 7 Métodos

COMO É CALCULADO O RESULTADO FINAL

O valor estimado é a média ponderada dos 7 métodos segundo metodologia própria (Metodologia ValuNext), calibrada por setor de atividade. Os pesos não são divulgados no relatório; o gráfico e a tabela mostram o resultado de cada método.

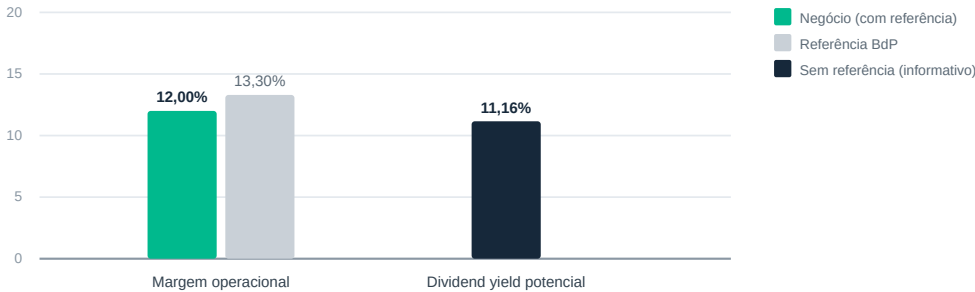


Método	Fórmula generalista	Resultado (€)
1 — Capitalização direta	Valor = NOPAT ÷ taxa de capitalização PME + imóvel – dívida financeira.	680.980 €
2 — Gordon com reinvestimento	Valor = fluxo livre do próximo ano ÷ (taxa de capitalização PME – g) + imóvel – dívida, em que o fluxo livre é o NOPAT com crescimento g depois do reinvestimento necessário para crescer.	773.736 €
3 — Fluxos de caixa descontados (DCF)	Valor = Σ fluxos livres do período explícito descontados + valor terminal descontado + imóvel – dívida.	837.838 €
4 — Valor de liquidação	Valor = ativos a valor de realização em liquidação ordenada – dívida financeira.	246.250 €
5 — Excess Earnings	Valor = ativos tangíveis + lucro excedente capitalizado + imóvel – dívida; lucro excedente = NOPAT – retorno exigido aos ativos tangíveis.	629.468 €
6 — Ativos líquidos	Valor = stocks + imobilizado + imóvel (ajustados a mercado) – dívida financeira.	285.000 €
7 — Múltiplos de mercado	Valor = combinação de múltiplos de vendas e de ganhos do setor, ajustada ao perfil qualitativo e à dimensão do negócio, + imóvel – dívida.	466.245 €
Valor estimado — média ponderada dos 7 métodos (metodologia própria)		592.259 €

INDICADORES FINANCEIROS

Margem, Retorno sobre os Ativos Corpóreos e Dividend Yield

Margem operacional face à referência setorial e dividend yield potencial



MARGEM OPERACIONAL

12,00%

Atenção

Ref. 13,30% · BdP, Alojamento e restauração · 2024

RETORNO SOBRE OS ATIVOS CORPÓREOS

22,40%

Informativo

Ganho operacional ÷ ativos corpóreos (295.000 €)

DIVIDEND YIELD POTENCIAL

11,16%

Informativo

Antes de imposto · ganhos ÷ valor estimado

ROTAÇÃO DE ATIVOS

10,01×

Informativo

Vendas ÷ stocks e imobilizado

MARGEM OPERACIONAL

12,00% Ref. 13,30% · BdP, Alojamento e restauração · 2024

Conceito e fórmula: percentagem das vendas que se converte em ganho operacional: ganhos operacionais normalizados ÷ faturação corrigida.

Análise: A margem operacional de 12,00% fica 1,30 p.p. abaixo da referência de 13,30% (Banco de Portugal, Central de Balanços — Alojamento e restauração, 2024), que mede o mesmo conceito para o agregado setorial. A normalização altera a margem em +1,8 p.p. face à declarada.

RETORNO SOBRE OS ATIVOS CORPÓREOS

22,40% sem referência setorial

O que mede. Quantos euros de ganho operacional normalizado o negócio gera por cada euro investido em ativos físicos (equipamentos, instalações e, quando existe, imóvel), a valores de mercado corrigidos.

Como se calcula. Retorno sobre os ativos corpóreos = ganho operacional normalizado ÷ (imobilizado + imóvel) = 66.070 ÷ 295.000 = **22,40%**. Ativos corpóreos = imobilizado (45.000 €) + imóvel a valor de mercado (250.000 €); a eficiência do imobilizado exclui o imóvel. Os stocks, os clientes e a caixa não entram.

Como ler. Um valor alto quer dizer que o negócio precisa de poucos ativos físicos para gerar resultados — típico de serviços, saúde, consultoria e tecnologia, onde o valor está nas pessoas, na clientela e nas licenças. Um valor baixo é normal em negócios com muito equipamento ou imóvel, como indústria, alojamento ou agricultura. Não é bom nem mau por si: mostra onde está o valor do negócio.

O que não mede. Não é a rentabilidade do ativo total publicada pelo Banco de Portugal (que usa o ativo total), por isso não é comparado com o setor. Também não considera a dívida nem o fundo de manei

DIVIDEND YIELD POTENCIAL (ANTES DE IMPOSTO)

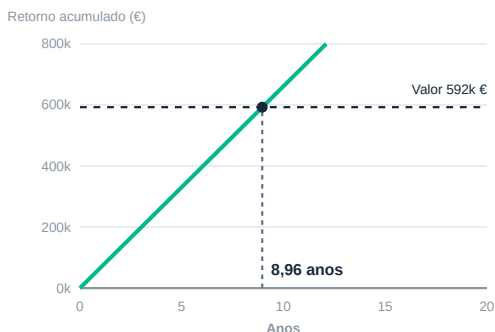
11,16% sem comparação setorial

Análise: O dividend yield potencial (antes de imposto) é de 11,16%: ganhos normalizados (66.070 €) ÷ valor estimado (592.259 €). É informativo e não é comparado com o setor.

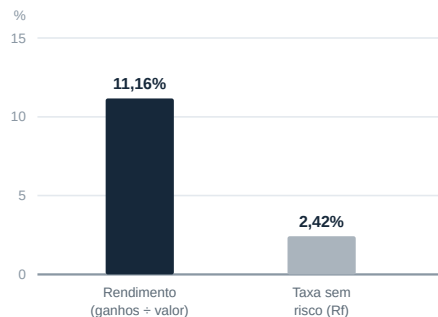
PAYBACK

Payback Operacional

Retorno acumulado e payback



Rendimento face à taxa sem risco



8,96 anos

● Informativo · valor estimado ÷ ganhos normalizados (66.070 €/ano), sem referência setorial

Sobre o investimento total (612.259 €, incluindo a dívida existente de 20.000 €): **9,27 anos** — ver «Dívida existente» na síntese de negociação.

Conceito: Anos necessários para os resultados acumulados igualarem o valor pago. Calculado sobre os ganhos normalizados atuais, sem crescimento.

Metodologia payback: Calculado como o quociente entre o Valor Estimado PRO 360° e os ganhos operacionais normalizados anuais. Representa os anos necessários para recuperar o investimento exclusivamente com resultados operacionais, sem assumir crescimento futuro.

Análise: O payback operacional é de 8,96 anos sobre o valor estimado, com os ganhos normalizados atuais e sem crescimento. A avaliação inclui um imóvel de 250.000 €; a sua liquidez e valor de realização devem ser verificados separadamente.

RENDIMENTO E EVA

Criação de Valor Económico — Indicadores Avançados

RENDIMENTO SOBRE O PREÇO

8,9%

• ▼ Desfavorável — abaixo da taxa

Comparado com a taxa de capitalização PME de 11,65%

EVA — VALOR ECONÓMICO ACRESCENTADO

-16.455 €

• ▼ Desfavorável — negativo

Positivo quando o NOPAT supera o custo do capital

Rendimento sobre o preço

8,9%

Conceito: NOPAT (ganho normalizado após imposto) dividido pelo valor estimado do negócio. Acima da taxa de capitalização PME, o negócio cobre o custo de oportunidade do capital.

Fórmula: $\text{NOPAT} \div \text{valor estimado}$. Compara-se com a taxa de capitalização PME usada nos métodos de rendimento; o EVA ($\text{NOPAT} - \text{valor} \times \text{taxa}$) tem sempre o mesmo sinal desta diferença.

Análise: O rendimento sobre o preço de 8,9% fica abaixo da taxa de capitalização PME de 11,65%, indicando que o retorno não cobre o custo de capital.

EVA — Economic Value Added

-16.455 €

Conceito: Valor criado acima do custo mínimo de remuneração do capital. EVA positivo significa que o negócio remunera acima da alternativa de mercado.

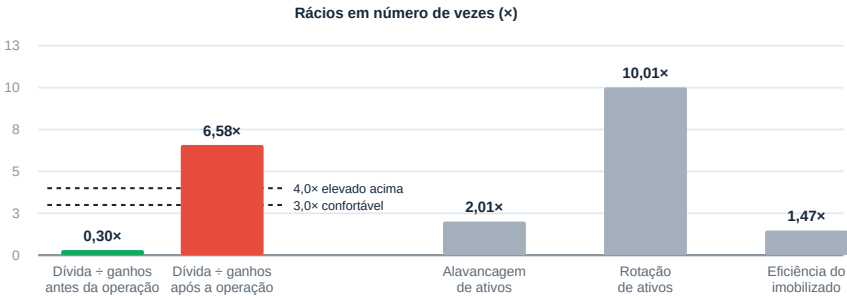
Fórmula: $\text{EVA} = \text{NOPAT} - \text{valor estimado} \times \text{taxa de capitalização PME} = 52.526 \text{ €} - 592.259 \text{ €} \times 11,65\% = -16.455 \text{ €}$.

Análise: O EVA é -16.455 € por ano e está negativo, porque o NOPAT não cobre o custo de capital.

RÁCIOS FINANCEIROS

Rátios Financeiros de Eficiência, Estrutura e Qualidade

Rátios calculados sobre os dados ajustados. Só a dívida ÷ ganhos (limiares do país: Confortável ≤ 3,0×; atenção ≤ 4,0×; elevado > 4,0×) e o goodwill implícito (limiares do motor) levam estado; os restantes são informativos e não levam veredicto.



Rácio	Resultado	Estado e critério	Leitura
Dívida ÷ ganhos antes da operação	0,30×	Confortável (≤ 3,0×) Confortável ≤ 3,0×; atenção ≤ 4,0×; elevado > 4,0×	Dívida financeira existente (20.000 €) ÷ ganhos normalizados (66.070 €).
Dívida ÷ ganhos após a operação	6,58×	Elevado (> 4,0×) Confortável ≤ 3,0×; atenção ≤ 4,0×; elevado > 4,0×	Antes da operação a dívida representa 0,30× o ganho anual (confortável). Depois da operação passa a 6,58× (elevado): o financiamento simulado leva o endividamento acima do limiar de 4,0×.
Goodwill implícito (% do valor)	51,9%	Documentar Alto risco > 70%; documentar > 40%	O goodwill implícito representa 51,9% do valor estimado e deve ser sustentado por evidência em due diligence.
Alavancagem de ativos	2,01×	Informativo	O valor estimado corresponde a 2,01× os ativos corpóreos (imobilizado e imóvel).
Eficiência do imobilizado	1,47×	Informativo	A eficiência do imobilizado é 1,47×: ganhos normalizados ÷ imobilizado ajustado.
Ativos tangíveis ÷ vendas	9,99%	Informativo	Os ativos tangíveis (stocks e imobilizado ajustados) representam 9,99% da faturação corrigida. Não é a intensidade de capital do Índice de Qualidade (só imobilizado).
Rotação de ativos	10,01×	Informativo	A rotação de ativos é 10,01×: faturação corrigida ÷ stocks e imobilizado ajustados.
Stocks ÷ Dívida	50,0%	Informativo	Os stocks ajustados representam 50,0% da dívida financeira.
Prémio s/ liquidação	140,5%	Informativo	O valor estimado supera o valor de liquidação em 140,5%.
Owner's Earnings Yield	13,2%	Informativo	O Owner's Earnings Yield é 13,2%: (ganhos normalizados + remuneração anual do sócio-gerente) ÷ valor estimado.
Delta margem declarada / normalizada	+1,8 p.p.	Informativo	A normalização altera a margem operacional em +1,8 p.p.

ÍNDICE DE QUALIDADE

Índice de Qualidade — Perfil de Risco do Negócio

ÍNDICE DE QUALIDADE DO NEGÓCIO

0,59 / 1,00

● ▼ Analisar (≥ 0,55) · ANALISAR MELHOR · Risco Médio

SINAIS A TER EM CONTA

- **DSCR operacional base** 0,72× — Risco: abaixo do mínimo de 1,20×
- **DSCR operacional BEAR** 0,65× — Risco: abaixo do mínimo de 1,20×
- **Dívida ÷ ganhos após a operação** 6,58× — Elevado (> 4,0×)
- **Rendimento sobre o preço** 8,9% — Desfavorável — abaixo da taxa
- **EVA** -16.455 € — Desfavorável — negativo
- **Goodwill implícito** 51,9% — Documentar
- **Índice de Qualidade** 0,59 — Analisar (≥ 0,55)
- **Margem operacional** 12,00% — Atenção

O QUE É O ÍNDICE DE QUALIDADE

Índice do motor, de 0 a 1, que agrega três componentes: rendimento sobre o preço, intensidade de capital e criação de valor (EVA). Gera a recomendação e a classificação de risco. Não inclui o GoodWill, a margem nem a dívida, que são lidos à parte.

Componente	Valor no caso	Pontuação (0–1)	Peso	Contribuição
Rendimento sobre o preço	8,9%	0,63	30%	0,19
Intensidade de capital (imobilizado ÷ vendas)	8,18%	1,00	40%	0,40
Criação de valor (EVA)	-16.455 €	0,00	30%	0,00
Índice de Qualidade				0,59

Critérios de classificação de risco (limiares do motor):

- **Risco baixo / Boa oportunidade:** Índice de Qualidade ≥ 0,75
- **Risco médio / Analisar melhor:** Índice de Qualidade ≥ 0,55 e < 0,75
- **Risco alto / Valor desajustado:** Índice de Qualidade < 0,55 — requer análise aprofundada

Análise: O Índice de Qualidade de 0,59 resulta dos três componentes do motor: rendimento sobre o preço (0,63 × 30%), intensidade de capital (1,00 × 40%) e criação de valor (0,00 × 30%). Classificação: Analisar (≥ 0,55). Os sinais acima não entram no índice e devem ser lidos em conjunto com a recomendação.

CONTEXTO ESTRATÉGICO

Análise Qualitativa

Síntese: Pontos fortes: Clientela habitual, equipa estável, cozinha tradicional reconhecida e espaço próprio com esplanada. A gestão está organizada e as tarefas diárias estão distribuídas pela equipa.

Pontos fracos: Dependência do dono na relação com fornecedores e na gestão financeira. A oferta concentra-se no almoço e no jantar, com menor movimento fora dessas horas.

Oportunidades: Reforço do take-away e das entregas, organização de eventos para grupos e empresas da zona e maior presença nas plataformas digitais e nas redes sociais.

Ameaças: Aumento dos custos das matérias-primas, da energia e do pessoal, maior concorrência na zona e dificuldade em contratar e manter profissionais de cozinha e de sala.

CONTINUIDADE E TRAJETÓRIA

Plano e Riscos Operacionais

Síntese: Plano de transição: Acompanhamento do novo responsável durante um período de transição, com apresentação de fornecedores e clientes habituais e transmissão dos procedimentos de cozinha e de sala.

Riscos operacionais: Rutura de abastecimento, avaria de equipamentos de cozinha e frio, absentismo da equipa e cumprimento das regras de higiene e segurança alimentar.

Estratégia de crescimento: Crescer no take-away e nos eventos, ajustar a carta à época e rever os preços de forma gradual, mantendo a qualidade que a clientela reconhece.

Historial financeiro: Atividade estável ao longo dos últimos anos, com resultados positivos e sem recurso a financiamento relevante, para além da dívida financeira indicada no exemplo.

Esta secção reflete exclusivamente a informação qualitativa fornecida pelo licenciado no wizard de avaliação — nunca inventada ou inferida pela IA a partir de dados não fornecidos.

CONCLUSÃO EXECUTIVA

Síntese e Recomendações de Negociação

Indicador	Valor	Referência	Posição	Argumento de negociação
Valor estimado (valor de apresentação)	592.259 €	—	● Informativo	Média ponderada dos 7 métodos; ponto de partida da negociação.
Intervalo de confiança 98%	550.540 € – 633.977 €	—	● Referência	Mede a incerteza da estimativa: referência e argumento, não preço.
GoodWill	50/100	—	● Neutro	O GoodWill é 50/100; a sua realização depende da continuidade dos fatores avaliados.
Margem operacional	12,00%	13,30% · BdP 2024	● ▼ Atenção	A margem operacional de 12,00% fica 1,30 p.p. abaixo da referência de 13,30% (Banco de Portugal, Central de Balanços — Alojamento e restauração, 2024), que mede o mesmo conceito para o agregado setorial. A normalização altera a margem em +1,8 p.p. face à declarada.
Retorno sobre os ativos corpóreos	22,40%	—	● Informativo	22,40% (informativo)
Dividend yield potencial (antes de imposto)	11,16%	—	● Informativo	Ganhos ÷ valor estimado; sem comparação setorial.
Rendimento sobre o preço	8,9%	Taxa de capitalização PME 11,65%	● ▼ Desfavorável — abaixo da taxa	Rendimento sobre o preço abaixo da taxa de capitalização PME; o retorno não cobre o custo de capital.
EVA	-16.455 €	—	● ▼ Desfavorável — negativo	EVA negativo, coerente com um rendimento sobre o preço inferior à taxa de capitalização PME.
Dívida ÷ ganhos antes da operação	0,30×	Confortável ≤ 3,0×	● ▼ Confortável (≤ 3,0×)	Dívida financeira existente (20.000 €) ÷ ganhos normalizados (66.070 €).
Dívida ÷ ganhos após a operação	6,58×	Confortável ≤ 3,0×	● ▲ Elevado (> 4,0×)	Antes da operação a dívida representa 0,30× o ganho anual (confortável). Depois da operação passa a 6,58× (elevado): o financiamento simulado leva o endividamento acima do limiar de 4,0×.
Dívida existente	20.000 €	—	● Ponto de negociação	Afeta o serviço da dívida total e o DSCR — ver «Dívida existente» na conclusão final.
Payback	8,96 anos	—	● Informativo	—
Índice de Qualidade	0,59/1,00	Boa ≥ 0,75	● ▼ Analisar (≥ 0,55)	Ler em conjunto com os sinais de atenção indicados junto à recomendação.
Múltiplo implícito	3,58×	—	● Informativo	Valor por múltiplos ÷ ganhos normalizados (Método 7).

ESTRATÉGIA DE NEGOCIAÇÃO

1. **Apresentar o negócio ao valor de 592.259 €**, o valor estimado pelos 7 métodos.
2. **O mínimo aceitável do candidato ao crédito é 500.972 €**: a amplitude negociável vai de 592.259 € a esse valor (91.287 €, 15,4% do valor de apresentação).
3. **Reservas a antecipar**: goodwill implícito de 51,9% (documentar): preparar evidências dos intangíveis; Dívida ÷ ganhos após a operação de 6,58× (elevado (> 4,0×)): a instituição financeira vai questionar o peso da dívida; DSCR operacional de 0,72× (risco: abaixo do mínimo de 1,20×); DSCR operacional no cenário BEAR de 0,65× (risco: abaixo do mínimo de 1,20×).
4. **Acordar a dívida existente (20.000 €)**: assumida, liquidada ou renegociada no fecho — afeta o serviço da dívida total e o DSCR.
5. **Documentação a preparar**: IES dos últimos 3 exercícios, contratos com clientes e fornecedores, carteira de clientes, licenças e inventário do imobilizado, e a documentação do imóvel.

CONCLUSÃO FINAL

Valor Global Fundamentado e Recomendação de Avaliação

VALOR DE APRESENTAÇÃO

592.259 €

Média ponderada de 7 métodos · Ajustamentos documentados +133.070 € · ANALISAR MELHOR · Risco Médio

SINAIS A TER EM CONTA

- DSCR operacional base 0,72× — Risco: abaixo do mínimo de 1,20×
- DSCR operacional BEAR 0,65× — Risco: abaixo do mínimo de 1,20×
- Dívida ÷ ganhos após a operação 6,58× — Elevado (> 4,0×)
- Rendimento sobre o preço 8,9% — Desfavorável — abaixo da taxa
- EVA -16.455 € — Desfavorável — negativo
- Goodwill implícito 51,9% — Documentar
- Índice de Qualidade 0,59 — Analisar (≥ 0,55)
- Margem operacional 12,00% — Atenção

GUIÃO DE APRESENTAÇÃO E NEGOCIAÇÃO

Referência	Valor	Origem e leitura
Valor de apresentação e proposta de abertura	592.259 €	Média ponderada dos 7 métodos, com ajustamentos de +133.070 € e GoodWill de 50/100. É o preço com que o negócio se apresenta.
Amplitude negociável	91.287 € (15,4%)	Espaço de cedência entre o valor de apresentação e o mínimo aceitável.
Mínimo aceitável do candidato ao crédito	500.972 €	Maior valor entre o cenário BEAR (556.636 €) e a liquidação (246.250 €) = 556.636 €, × fator de liquidez de 90%. Preço abaixo do qual o candidato ao crédito não deve fechar.

Referência, não preço: intervalo de confiança de 98% de 550.540 € a 633.977 €. Este relatório não fixa um preço máximo para a instituição financeira.

Dívida existente — ponto de negociação. 20.000 € (serviço de 3.449 € por ano), a acordar entre as partes. DSCR operacional base 0,72× (risco: abaixo do mínimo de 1,20×) com a dívida a cargo da instituição financeira e 0,76× (risco: abaixo do mínimo de 1,20×) sem ela; investimento total 612.259 €. Detalhe na secção de financiamento do CenárioLab.

FUNDAMENTAÇÃO DO VALOR

Critério	Resultado	Leitura
7 métodos de avaliação complementares	592.259 €	Média ponderada segundo metodologia própria
Retorno sobre os ativos corpóreos	22,40%	Informativo — sem referência setorial
EVA — criação de valor económico	-16.455 €	• ▼ Desfavorável — negativo
GoodWill operacional	50/100	Neutro — perfil qualitativo
Imóvel incluído	250.000 €	Incluído a valor de mercado; verificar liquidez e valor de realização
Ajustamentos documentados	+133.070 €	Verificáveis e reversíveis em due diligence
Recomendação	592.259 €	ANALISAR MELHOR · Risco Médio · com os sinais indicados acima

Nota do Consultor: Cliente fictício, apresento a avaliação de XPTO — Empresa fictícia, preparada para candidatura a financiamento. O valor de apresentação é de 592.259 €, média ponderada de 7 métodos, com intervalo de confiança de 98% entre 550.540 € e 633.977 € (referência da incerteza, não preço). O mínimo aceitável é de 500.972 €, pelo que a amplitude negociável é de 91.287 €. Antes de avançar, convém preparar resposta aos sinais indicados acima (dscr operacional base, dscr operacional bear, dívida ÷ ganhos após a operação e rendimento sobre o preço, entre outros). A dívida existente de 20.000 € é um ponto a acordar entre as partes. Recomendo reunir as IES dos últimos 3 exercícios, os contratos com clientes e fornecedores e a documentação dos intangíveis antes da negociação.

Profissional fictício — Consultora fictícia

RESUMO

Todos os Indicadores em Uma Página — Parte 1

Indicador	Valor	Referência	Estado
Valor estimado (valor de apresentação)	592.259 €	—	—
Limite inferior do intervalo de 98%	550.540 €	Referência, não preço	—
Limite superior do intervalo de 98%	633.977 €	Referência, não preço	—
Mínimo aceitável do candidato ao crédito	500.972 €	Fator de liquidez 90%	—
Amplitude negociável	91.287 € (15,4%)	—	—
Total de ajustamentos	+133.070 €	—	—
— Ajuste de normalização (remuneração, benefícios, receitas)	+10.070 €	—	—
Taxa de capitalização PME	11,65%	WACC 6,45% só referência	—
Confiança estatística (Z = 2,33)	98%	—	—
Método 1 — Capitalização direta	680.980 €	—	—
Método 2 — Gordon com reinvestimento	773.736 €	—	—
Método 3 — Fluxos de caixa descontados (DCF)	837.838 €	—	—
Método 4 — Valor de liquidação	246.250 €	—	—
Método 5 — Excess Earnings	629.468 €	—	—
Método 6 — Ativos Líquidos	285.000 €	—	—
Método 7 — Múltiplos de mercado	466.245 €	—	—
Múltiplo implícito (Método 7)	3,58x	—	● Informativo
GoodWill	50/100	—	● Neutro
Recomendação	ANALISAR MELHOR	Risco Médio	● ANALISAR MELHOR

RESUMO

Todos os Indicadores em Uma Página — Parte 2

Indicador	Valor	Referência / critério	Estado
Margem operacional	12,00%	13,30% · BdP 2024	● ▼ Atenção
Retorno sobre os ativos corpóreos	22,40%	—	● Informativo
Dividend yield potencial (antes de imposto)	11,16%	—	● Informativo
Rendimento sobre o preço	8,9%	Taxa de capitalização PME 11,65%	● ▼ Desfavorável — abaixo da taxa
EVA	-16.455 €	> 0 €	● ▼ Desfavorável — negativo
Índice de Qualidade	0,59/1,00	Boa ≥ 0,75	● ▼ Analisar (≥ 0,55)
Dívida ÷ ganhos antes da operação	0,30×	Confortável ≤ 3,0×	● ▼ Confortável (≤ 3,0×)
Dívida ÷ ganhos após a operação	6,58×	Confortável ≤ 3,0×	● ▲ Elevado (> 4,0×)
DSCR operacional base (simulação do utilizador)	0,72×	Mínimo 1,20×	● ▼ Risco: abaixo do mínimo de 1,20×
DSCR operacional BEAR (simulação do utilizador)	0,65×	Mínimo 1,20×	● ▼ Risco: abaixo do mínimo de 1,20×
Goodwill implícito	51,9%	Alto risco > 70%	● ▲ Documentar
Alavancagem de ativos	2,01×	—	● Informativo
Rotação de ativos	10,01×	—	● Informativo
Eficiência do imobilizado	1,47×	—	● Informativo
Ativos tangíveis ÷ vendas	9,99%	—	● Informativo
Stocks ÷ Dívida	50,0%	—	● Informativo
Prémio s/ liquidação	140,5%	—	● Informativo
Owner's Earnings Yield	13,2%	—	● Informativo
Delta margem declarada / normalizada	+1,8 p.p.	—	● Informativo
Payback operacional	8,96 anos	—	● Informativo
Payback sobre o investimento total	9,27 anos	Inclui a dívida existente	● Informativo
Ganhos normalizados por colaborador	11.012 €	—	● Informativo
Vendas por colaborador	91.742 €	—	● Informativo

GLOSSÁRIO

Termos, Definições e Fórmulas Essenciais

Taxa de capitalização PME: taxa usada nos métodos de rendimento, no rendimento sobre o preço e no EVA: 11,65%. Calcula-se como o WACC, a partir do custo do capital próprio PME (custo CAPM + prémio de risco PME).

WACC — custo médio ponderado do capital: custo médio do financiamento, ponderado entre capital próprio (CAPM) e dívida: 6,45%. Referência para auditoria; não é a taxa usada nos métodos.

CAPM: modelo que dá o custo do capital próprio a partir da taxa sem risco, do beta e do prémio de risco de mercado: $Re = Rf + \beta \times ERP$.

Faturação corrigida: vendas anuais depois dos ajustes documentados, incluindo 12.000 € de receitas não contabilizadas declaradas pelo proprietário (a comprovar).

Ganho operacional normalizado: ganho depois da correção da remuneração do sócio, dos benefícios pessoais, das receitas não contabilizadas e de ajustes pontuais: 56.000 € + 10.070 € = 66.070 €. Base dos métodos de rendimento.

GoodWill: fatores qualitativos (localização, reputação, antiguidade, dependência da gestão, concentração de clientes, estado do imobilizado) que influenciam o risco depois da transação. Goodwill implícito: 307.259 € (51,9% do valor estimado).

Retorno sobre os ativos corpóreos: ganho operacional normalizado ÷ (imobilizado + imóvel) = 22,40%. Informativo: mostra quanto do valor está em ativos físicos; não é comparado com o setor.

Rendimento sobre o preço: NOPAT ÷ valor estimado = 52.526 € ÷ 592.259 € = 8,9%. Acima da taxa de capitalização PME (11,65%) há criação de valor; tem sempre o mesmo sinal do EVA.

EVA — Economic Value Added: NOPAT – valor estimado × taxa de capitalização PME = –16.455 €. Positivo quando o negócio remunera acima do custo de oportunidade do capital.

Gordon com reinvestimento: Valor = fluxo livre do próximo ano ÷ (taxa de capitalização PME – g) + imóvel – dívida, em que o fluxo livre é o NOPAT com crescimento g depois do reinvestimento necessário para crescer. Resultado: 773.736 €.

DCF — fluxos de caixa descontados: Valor = Σ fluxos livres do período explícito descontados + valor terminal descontado + imóvel – dívida. Taxa: 11,65%.

Excess Earnings: Valor = ativos tangíveis + lucro excedente capitalizado + imóvel – dívida; lucro excedente = NOPAT – retorno exigido aos ativos tangíveis.

Intervalo de confiança de 98%: faixa que, com 98% de confiança, inclui o valor real: 550.540 € a 633.977 €. Mede a incerteza da estimativa; é referência, não preço.

Valor de apresentação, mínimo aceitável e amplitude negociável: o valor de apresentação é o valor estimado, com que o negócio se apresenta; o mínimo aceitável é o preço abaixo do qual o candidato ao crédito não deve fechar (maior valor entre o cenário BEAR e a liquidação, × fator de liquidez); a amplitude negociável é a diferença entre os dois.

Payback operacional: anos para recuperar o valor pago com os ganhos normalizados: 8,96 anos. Com imóvel incluído, parte do valor pago tem realização autónoma.

Múltiplo implícito: valor pelo método dos múltiplos (antes do imóvel e da dívida) ÷ ganhos normalizados = 3,58×.

Normalização da remuneração: corrige a remuneração do sócio-gerente para o custo de mercado de um gestor equivalente (com TSU) e soma os benefícios pessoais pagos pela empresa e as receitas não contabilizadas. Resultado: +10.070 €.

Due diligence: verificação detalhada — financeira, legal e operacional — antes de comprar ou vender. Este relatório não a substitui.

APÊNDICE TÉCNICO

Nota Técnica, Metodologia Detalhada e Fontes

1. Abordagem Metodológica

O PRO Valuation 360° combina a abordagem de rendimento (métodos 1, 2, 3 e 5), a abordagem patrimonial (4 e 6) e a abordagem de mercado (7). A combinação de métodos é adequada a PME e trespasses e reduz o enviesamento de um método único.

2. Taxa de capitalização PME e WACC

Os métodos de rendimento, o rendimento sobre o preço e o EVA usam a taxa de capitalização PME (11,65%). O WACC CAPM (6,45%) é mostrado como referência para auditoria, com as entradas e fórmulas na página da taxa.

3. Normalização da remuneração

Custo do gestor -6.930 € (diferença salarial × meses × (1 + TSU 23,75%)); receitas não contabilizadas +12.000 €; benefícios pessoais +5.000 €; ajuste total +10.070 €. O custo do gestor é deduzido uma só vez.

4. Combinação dos métodos

O valor estimado é a média ponderada dos 7 métodos segundo metodologia própria (Metodologia ValuNext), calibrada por setor de atividade. Os pesos e fatores internos não são divulgados; a ficha metodológica completa está disponível a auditores mediante pedido.

5. GoodWill e múltiplos

Pontuação de GoodWill de 50/100, aplicada no método dos múltiplos de Restauração & Bebidas; múltiplo implícito de 3,58× os ganhos normalizados.

6. Rendimento sobre o preço e EVA

Rendimento sobre o preço = NOPAT ÷ valor estimado. EVA = NOPAT – valor estimado × taxa de capitalização PME (11,65%).

7. Intervalo de confiança de 98%

Calculado com a margem de incerteza da categoria e o fator estatístico bilateral do nível de confiança: 550.540 € a 633.977 €. Nível superior ao do modelo Elementar. Meia amplitude = Z × margem de incerteza efetiva × (valor estimado – imóvel + dívida) = 2,3263 × 4,9504% × 362.258,67 € = 41.718,62 €. Limites: 592.258,67 € – 41.718,62 € = 550.540,05 € (550.540 €) e 592.258,67 € + 41.718,62 € = 633.977,29 € (633.977 €). A margem aplica-se só à componente de negócio (sem o imóvel e a dívida, que não têm incerteza de avaliação): por isso o intervalo corresponde a ±7,0% do valor estimado.

8. Rácios financeiros

Rácios calculados sobre os dados corrigidos. Dívida ÷ ganhos antes e depois da operação (confortável ≤ 3,0×, atenção ≤ 4,0×, elevado acima — parâmetros do país) e goodwill implícito (alto risco > 70%, documentar > 40%) usam limiares do motor; os restantes são informativos.

9. Fontes e dados

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%.

Instantâneo Finance (SHA-256): 8c5b5776d807ee1ed7c77184635d6768cbcf6b198c334ebf614d0672c8682ce4

10. Critérios de Recomendação Automática

A recomendação e o perfil de risco resultam de uma regra única: o Índice de Qualidade (≥ 0,75 boa oportunidade / risco baixo; ≥ 0,55 analisar melhor / risco médio; abaixo, valor desajustado / risco alto). No Cenário Lab, «boa oportunidade» exige também DSCR operacional ≥ 1,20×.

AVISO LEGAL — Este relatório foi gerado automaticamente pelo motor PRO Valuation 360°. Os valores apresentados são estimativas analíticas — não constituem avaliação oficial para efeitos fiscais, contabilísticos, legais ou regulatórios. **Não constitui recomendação de investimento.** Data: outubro 2026.

CenárioLab — Financiamento e Negociação

Análise de Sensibilidade · Capacidade de Endividamento · Intervalo de Garantia · secção do relatório Pro 360° Finance

XPTO — Empresa fictícia

Tipo de negócio: Restauração & Bebidas

Profissional responsável: Profissional fictício

Empresa: Consultora fictícia

Contactos: profissional@example.test

Preparado para: Cliente fictício

VALOR DE APRESENTAÇÃO

592.259 €

CENÁRIO BULL

628.416 €

CENÁRIO BEAR

556.636 €

INSTRUMENTO DE APOIO À INSTRUÇÃO DE CRÉDITO — NÃO CONSTITUI DUE DILIGENCE

CONFIDENCIAL

O QUE É O CENÁRIOLAB?

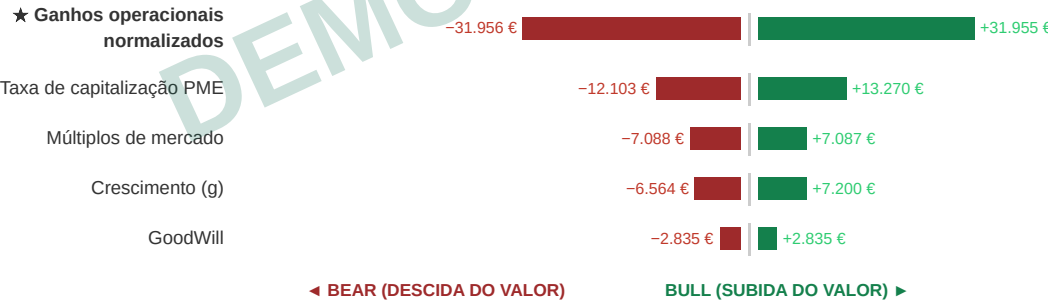
O **CenárioLab** é o módulo avançado do PRO Valuation 360° que responde a três perguntas críticas: "O que acontece ao valor se as condições mudarem?", "A operação suporta o serviço da dívida solicitada?" e "Que intervalo de valor a instituição financeira tende a aceitar como garantia?". É um instrumento de gestão de risco e instrução de crédito — 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
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.

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

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 DE RISCO

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

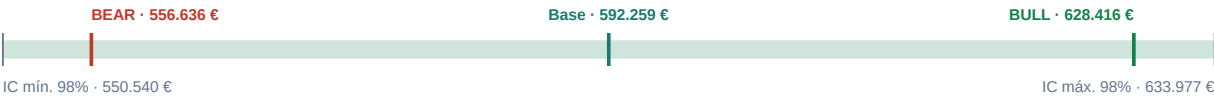
628.416 €

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 DE RISCO

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

0,72×

● Risco: abaixo do mínimo de 1,20×

Critério: Sólido ≥ 1,40×; aceitável ≥ 1,20×. Valor obtido: 0,72×. Origem: limiar de referência (DR, D45, D46).

DSCR OPERACIONAL BEAR

0,65×

● Risco: abaixo do mínimo de 1,20×

Critério: Sólido ≥ 1,40×; aceitável ≥ 1,20×. Valor obtido: 0,65×. Origem: limiar de referência (DR, D45, D46).

LEITURA DO DSCR OPERACIONAL

O DSCR operacional de 0,72× é risco: abaixo do mínimo de 1,20× face ao limiar de referência de 1,20×; no cenário BEAR desce para 0,65×. A decisão de crédito é da instituição financeira.

$$\text{DSCR operacional} = 54.070 \text{ €} \div 74.941 \text{ €} \text{ (dívida nova 71.492 € + existente 3.449 €)} = 0,72\times$$

Candidatura a financiamento: o financiamento usa os ganhos sem as receitas não contabilizadas declaradas (12.000 €): 54.070 € em vez de 66.070 €. A avaliação mantém-nas. Só como informação — DSCR com receitas não contabilizadas: 0,88× (BEAR 0,79×).

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×	350.966 € (59,3%)
Estado	● Viabilidade do financiamento: insuficiente
Ganhos para o financiamento	54.070 €

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)	0,99× ● Risco: abaixo do mínimo de 1,20×

● 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.

i Dívida existente — ponto de negociação. A dívida financeira existente (20.000 €, serviço de 3.449 € por ano) pode ser assumida pela instituição financeira, 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 da instituição financeira. O valor estimado (592.259 €) é líquido de dívida: se a instituição financeira a assumir, o investimento total é 612.259 €.

Medida	Dívida existente a cargo da instituição financeira (cálculo base)	Dívida existente não recai sobre a instituição financeira
Serviço anual da dívida total	74.941 € (nova 71.492 € + existente 3.449 €)	71.492 €
Peso do serviço existente nos ganhos	6,4%	—
DSCR operacional base	0,72× ● Risco: abaixo do mínimo de 1,20×	0,76× ● Risco: abaixo do mínimo de 1,20×
DSCR operacional BEAR	0,65× ● Risco: abaixo do mínimo de 1,20×	0,68× ● Risco: abaixo do mínimo de 1,20×
Payback	11,32 anos sobre o investimento total	10,95 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 candidato ao crédito 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 a instituição financeira.

VALOR DE APRESENTAÇÃO

592.259 €

Proposta de abertura

MÍNIMO ACEITÁVEL

500.972 €

Abaixo deste preço, não fechar

AMPLITUDE NEGOCIÁVEL

91.287 €

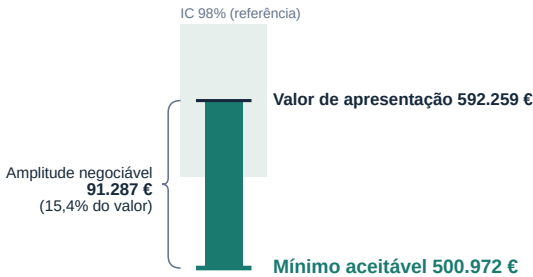
15,4% do valor de apresentação

FATOR DE LIQUIDEZ DO CANDIDATO AO CRÉDITO

90%

Valor por omissão

MAPA DA NEGOCIAÇÃO (PROPORCIONAL AO VALOR)



MÍNIMO ACEITÁVEL DO CANDIDATO AO CRÉDITO

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 DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA (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%)	● Crítico Crítico ≥ 10% do valor base; moderado ≥ 5%
M2 Cenários	Amplitude de cenários (BEAR–BULL)	71.780 € (12,1%)	● Monitorizar Vigilância ≥ 25% do valor base; monitorizar ≥ 10%
M2 Cenários	Cenário BEAR	556.636 € (-6,0%)	● Monitorizar Queda ≥ 15% do valor base: vigilância; ≥ 5%: monitorizar
M2 Cenários	Cenário BULL	628.416 € (+6,1%)	● Informativo Referência, não limita o preço
M3 Financ.	DSCR operacional base (70% financ.)	0,72×	● Risco: abaixo do mínimo de 1,20× Sólido ≥ 1,40×; aceitável ≥ 1,20×
M3 Financ.	DSCR operacional BEAR	0,65×	● Risco: abaixo do mínimo de 1,20× Sólido ≥ 1,40×; aceitável ≥ 1,20×
M3 Financ.	CP mínimo para DSCR 1,20×	350.966 € (59,3%)	● Viabilidade do financiamento: insuficiente Verde até 30% do valor, âmbar até 40%, vermelho acima
M4 Negoc.	Estado da negociação	✓ Acordo possível nos termos atuais	● Favorável Leitura do motor (ED/EE)
M4 Negoc.	Amplitude negociável	91.287 € (15,4%)	● Informativo 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 350.966 €). Corrige-se com capital próprio de pelo menos 350.966 € ou mais prazo.

SÍNTESE PARA O CANDIDATO AO CRÉDITO

O candidato ao crédito 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× (0,72×).

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 A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA

O negócio apresenta-se a 592.259 €. Com a simulação de financiamento, o DSCR operacional é 0,72× e 0,65× no cenário BEAR. O capital próprio mínimo é 350.966 €.

PARÂMETROS CRÍTICOS DE ENTRADA

Capital próprio mínimo (DSCR 1,20×)	350.966 €
Preço de referência com margem de segurança (15%)	503.420 € (informativo)
DSCR operacional base	0,72×
DSCR operacional BEAR	0,65×
DSCR operacional 50/50	0,99×
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. Vendor loan e earnout não servem para contornar o capital próprio mínimo nem o DSCR: quando são usados, o serviço do vendor 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, vendor loan e dívida existente)	Não inferior a 1,20× (referência prudencial)	1,20× (Aceitável)	● Cumpre
DSCR operacional BEAR da estrutura	Mesmo critério, cenário pessimista	1,08× (Risco: abaixo do mínimo de 1,20×)	● Risco: abaixo do mínimo de 1,20×
Capital próprio	Não inferior ao mínimo para DSCR 1,20×: 350.966 €	350.970 € (59%)	● Cumpre
Financiamento bancário	Não excede o LTV da simulação: 414.581 € (70%)	241.289 €	● Cumpre
Prazo e taxa do banco	Os da simulação	7 anos e 4,94%	● Cumpre
Soma das fontes	Igual ao valor-alvo, pesos a somar 100%	592.259 €	● Cumpre
Calendário	Reconcilia com os montantes das fontes	592.259 €	● Cumpre

ESTRUTURA ILUSTRATIVA — VALOR-ALVO 592.259 €

FONTE	PESO	MONTANTE	CONDIÇÕES
Capital próprio	59%	350.970 €	Na escritura
Financiamento bancário	41%	241.289 €	7 anos · taxa de simulação 4,94%
Vendor loan	0%	0 €	Não usado nesta estrutura
Earnout	0%	0 €	Não usado nesta estrutura
Total	100%	592.259 €	Igual ao valor-alvo

DSCR OPERACIONAL DA ESTRUTURA

Ganhos para o financiamento	54.070 €/ano
Serviço da dívida nova (banco)	41.609 €/ano
Serviço da dívida existente	3.449 €/ano
Serviço total da dívida	45.058 €/ano
DSCR operacional	1,20× · Aceitável
DSCR operacional BEAR	1,08× · Risco: abaixo do mínimo de 1,20×

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×	241.292 €
Montante máximo (limite aplicável: DSCR)	241.289 €

Estrutura ilustrativa com capital próprio de 350.970 € e financiamento bancário de 241.289 €, 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	350.970 €
Escritura	Financiamento bancário	241.289 €
Total pago ao vendedor		592.259 €

O serviço anual da dívida do comprador (45.058 €/ano durante 7 anos) é pago ao banco e ao credor da dívida existente — não ao vendedor.

XPTO — Empresa fictícia · Ref. DEMONSTRAÇÃO — sem número válido · 22/10/2026 17:23

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 para o financiamento (sem receitas não contabilizadas)		54.070 €/ano	Normalizados 66.070 € – receitas não contabilizadas 12.000 €	
DSCR com receitas não contabilizadas		0,88× (informativo)	Só como informação	
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 € ÷ 54.070 €	
C. ESTRUTURA DE FINANCIAMENTO SIMULADA		VALOR	ORIGEM	
Financiamento bancário simulado		241.289 € (41% do valor de apresentação)	LTV e limite pelo DSCR	
Capital próprio		350.970 € (59%)	Valor – financiamento	
Vendor loan e earnout		0 € (não usados)	Estrutura ilustrativa	
Prazo, taxa de simulação e serviço da dívida nova		7 anos, 4,94%, 41.609 €/ano	Pressupostos da simulação	
Serviço total da dívida		45.058 €/ano	Nova + existente	
Dívida total após a operação ÷ ganhos		3,95× • Atenção (≤ 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	0,99×	• Risco: abaixo do mínimo de 1,20×
Capital próprio		Não inferior ao mínimo: 350.966 € (59,3%)	350.970 €	• Viabilidade do financiamento: insuficiente
Financiamento bancário		Não excede o LTV simulado: 414.581 €	241.289 €	• Cumpre
Montante máximo financiável		O menor entre LTV (414.581 €) e DSCR (241.292 €), com arredondamento conservador ao euro	241.289 €	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 cumpre 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 350.966 €). Corrige-se com capital próprio de pelo menos 350.966 € 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: 241.289 €
Capital próprio	O que o comprador paga com meios próprios. O mínimo é o que mantém o DSCR acima do limite.	Mínimo 350.966 € (59,3% 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) ^{-prazo}).	41.609 €/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 fechassee. 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 CANDIDATO AO CRÉDITO

- ✓ Dispor de capital próprio mínimo de 350.966 € 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 A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA

- ✓ Proposta de abertura 592.259 € · mínimo aceitável 500.972 €
- ✓ Selecionar compradores com capital próprio comprovado ≥ 350.966 €
- ✓ 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 DEMONSTRAÇÃO — sem número válido. Nos choques de sensibilidade, o imóvel e a dívida não variam. Fontes e dados de mercado: ver a Nota Técnica (secção 9).

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.

1. IDENTIDADE DOS RESPONSÁVEIS E PAPÉIS NO TRATAMENTO

6. SUB-PROCESSADORES (ART. 28.º RGPD)

FE CAPITAL LLC — 16192 Coastal Highway, Lewes, Delaware 19958, EUA — info@valunext.app

Entidade	Papel (RGPD)	Âmbito
Profissional subscritor	Responsável Tratamento (Art. 4.º n.º 7)	Dados financeiros do negócio avaliado
FE CAPITAL LLC / ValuNext	Subcontratante (Art. 28.º)	Tratamento técnico para geração do relatório
FE CAPITAL LLC / ValuNext	Responsável Tratamento	Dados da conta e subscrição do profissional

O profissional subscritor é o único responsável por obter a base legal adequada para tratar os dados financeiros introduzidos.

2. DADOS TRATADOS NA GERAÇÃO DO RELATÓRIO

Categoria	Descrição	Origem
Negócio Avaliado	Vendas, Ganhos Op., Stocks, Imobilizado, Dívida, Imóvel, N.º Colaboradores, Ajustamentos, Goodwill	Subscritor
Identificação	Sector, localidade, designação	Subscritor
Dados Profissional	Nome, empresa, contacto do subscritor	Conta ValuNext
Metadados	Data/hora, referência, versão do motor	Automático

Nenhuma categoria especial de dados (Art. 9.º RGPD) é recolhida ou tratada pela plataforma.

3. FINALIDADES DO TRATAMENTO E BASES LEGAIS

Finalidade	Base Legal	Observação
Geração do relatório	Art. 6.º n.º 1 b) — Execução de contrato	Contrato subscrição PRO Valuation 360º
Armazenamento do relatório	Art. 6.º n.º 1 b) — Execução de contrato	Acesso pelo subscritor durante a subscrição
Dados financeiros de terceiros	Art. 28.º — Subcontratante	Subscritor é o Responsável pelo Tratamento
Obrigações legais	Art. 6.º n.º 1 c) — Obrigação legal	Conformidade fiscal e auditoria

4. CONFIDENCIALIDADE E SEGURANÇA DOS DADOS

- Transmissão encriptada HTTPS/TLS entre navegador e servidores
- Acesso restrito por autenticação de conta
- Firewalls e monitorização contínua de segurança
- Controlos de acesso internos — pessoal técnico autorizado apenas em suporte
- Gestão de incidentes e notificação às autoridades em 72h (Art. 33.º RGPD)

Os relatórios estão acessíveis exclusivamente ao subscritor autenticado.

5. CONSERVAÇÃO DOS DADOS

Tipo de Dado	Prazo	Condições
Relatórios (PDF e dados)	Subscrição ativa + 12 meses	Eliminados após prazo salvo pedido
Dados financeiros de terceiros	30 dias após encerramento	Apagamento automático
Metadados e logs	12 meses (anonimizados)	Suporte técnico e auditoria interna

O subscritor pode solicitar a eliminação antecipada através de info@valunext.app.

Sub-processador	País	Função	Conformidade
GoDaddy Inc. / cPanel	EUA	Alojamento e infraestrutura	SCCs / EU-US DPF
Stripe, Inc.	EUA	Processamento de pagamentos	PCI-DSS / SCCs
Automattic / WooCommerce	EUA	Gestão de subscrições	SCCs / RGPD
Serv. email transaccional	UE/EUA	Notificações e relatórios	RGPD / SCCs

Lista actualizada: www.valunext.app/privacidade.

7. TRANSFERÊNCIAS INTERNACIONAIS DE DADOS

A FE CAPITAL LLC está sediada nos EUA (Delaware). Transferências ao abrigo de:

- Cláusulas Contratuais-Tipo (SCCs) aprovadas pela Comissão Europeia
- EU-US Data Privacy Framework (DPF), sempre que aplicável
- Leis de privacidade dos EUA, incluindo CCPA/CPRA

8. DIREITOS DOS TITULARES DOS DADOS

8.1 Direitos RGPD (UE/EEE): Acesso · Rectificação · Apagamento · Limitação · Portabilidade · Oposição · Retirar consentimento.

Pedidos: info@valunext.app — prazo 30 dias (prorrogável +60). Reclamação: CNPD ou autoridade supervisora competente.

8.2 Direitos CCPA/CPRA (EUA): Saber quais dados são recolhidos · Solicitar eliminação · Opt-out da venda (a FE CAPITAL LLC não vende dados) · Não discriminação.

Pedidos: info@valunext.app ou formulário em www.valunext.app/privacidade.

9. TERMOS DE UTILIZAÇÃO DO RELATÓRIO

9.1 Natureza: Instrumento de apoio à decisão. **Não constitui parecer de avaliação formal, nem aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico vinculativo.** Estimativas calculadas por metodologias reconhecidas com base em parâmetros de mercado e dados do subscritor.

9.2 Responsabilidade: A FE CAPITAL LLC não se responsabiliza por decisões sem validação independente; dados incorrectos introduzidos; variações de mercado; nem pela aceitação por terceiros como valoração formal.

9.3 Propriedade: Relatório é propriedade do subscritor. Confidencial. Reprodução proibida sem autorização. Metodologia e algoritmos são propriedade intelectual da FE CAPITAL LLC.

9.4 Validade: Reflecte o valor estimado à data de geração. Recomenda-se actualização em caso de alterações significativas nos dados ou condições de mercado.

10. CONTACTOS E RECLAMAÇÕES

Responsável pelo tratamento	FE CAPITAL LLC — 16192 Coastal Highway, Lewes, Delaware 19958, EUA
Email de privacidade	info@valunext.app (assunto: Privacidade / RGPD)
Plataforma	www.valunext.app
Autoridade supervisora (PT)	CNPD — Comissão Nacional de Protecção de Dados — www.cnpd.pt

11. ALTERAÇÕES A ESTE AVISO

Pode actualizar este Aviso. Alterações materiais notificadas com **15 dias** de antecedência. Versão em vigor: www.valunext.app/privacidade.