

Cenarius Lab

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

Padaria Central

Produção Alimentar & Artesanal · FRANCISCO
TEIXEIRA

VALUATION BASE

395 900 €

CENÁRIO BULL

485 264 €

CENÁRIO BEAR

328 320 €

INSTRUMENTO DE APOIO À NEGOCIAÇÃO — NÃO CONSTITUI DUE DILIGENCE

CONFIDENCIAL

O QUE É O CENARIUS LAB?

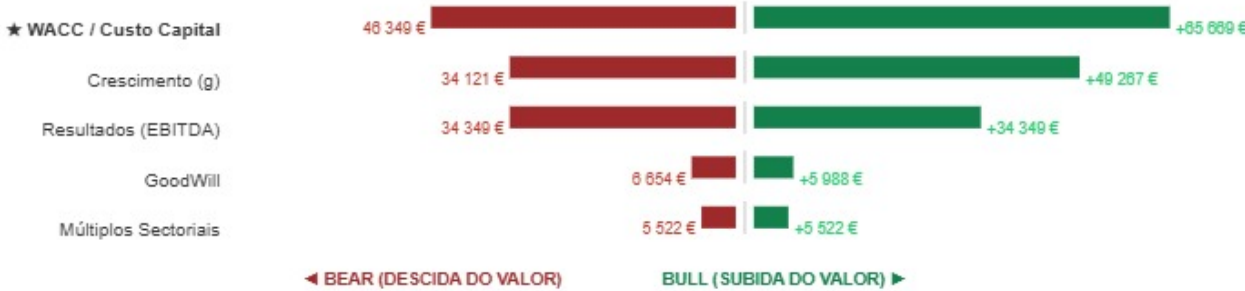
O PRO Cenarius Lab é o módulo avançado do PRO Valuation 360° que responde a três perguntas críticas: "O que acontece ao valor se as condições mudarem?", "Consigo financiar esta compra?" e "A que preço comprador e vendedor se conseguem encontrar?". É um instrumento de gestão de risco e estratégia negocial — 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 enquanto mantém todas as outras constantes (*ceteris paribus*). A variação máxima obtida mede o impacto isolado dessa variável. O fator dominante é a variável com maior amplitude — é o risco que mais merece atenção na análise.

DIAGRAMA TORNADO — IMPACTO DE CADA VARIÁVEL NO VALOR · BASE: 395 900 €



VARIÁVEL	PERTURBAÇÃO	VALOR BEAR	VALOR BULL	AMPLITUDE	IMPACTO
★ WACC / Custo Capital	DOMINANTE ±var.	349 551 €	461 569 €	65 669 €	CRÍTICO
Crescimento (g)	±var.	361 779 €	445 167 €	49 267 €	CRÍTICO
Resultados (EBITDA)	±var.	361 551 €	430 249 €	34 349 €	MODERADO
GoodWill	±var.	389 246 €	401 888 €	6 654 €	BAIXO
Múltiplos Sectoriais	±var.	390 378 €	401 422 €	5 522 €	BAIXO

WACC ATUAL 13,0% Taxa PME ValuNext®	WACC BEAR (+2 P.P.) 15,0% Valor: 349 551 €	WACC BULL (-2 P.P.) 11,0% Valor: 461 569 €
--	---	---

ANÁLISE — FATOR DOMINANTE

O WACC domina estruturalmente porque actua como denominador na actualização de todos os fluxos de caixa futuros da Padaria Central, amplificando qualquer variação de risco sobre a totalidade do valor do negócio. Para o vendedor, uma redução do WACC sustentada por garantias operacionais robustas maximiza o preço pedido; para o comprador, negociar pressupostos de risco mais elevados comprime directamente a avaliação, constituindo alavanca crítica na estruturação do acordo.

CONTROLABILIDADE: O vendedor pode antecipar a apresentação de contratos de financiamento estáveis e de longo prazo, reduzindo a percepção de risco financeiro e, consequentemente, a taxa de desconto aplicada pelo comprador.

Conceito: Enquanto a análise de sensibilidade varia uma variável de cada vez, os cenários BEAR e BULL combinam todas as variáveis simultaneamente nas suas posições mais desfavorável e mais favorável. O BEAR representa o pior caso realista — não catastrófico — e serve como âncora mínima fundamentada. O BULL é o valor máximo sustentável com fundamento analítico.

Nota: o BEAR (328 320 €) é inferior ao mínimo do Intervalo de Confiança 98% do PRO Valuation 360° (352 127 €) — não é uma contradição: o IC 98% mede a incerteza estatística à volta do valor calculado nas condições actuais, enquanto o BEAR simula um cenário hipotético onde as próprias condições de mercado (WACC, crescimento, resultados) pioram em simultâneo. São duas leituras de risco diferentes e complementares, não o mesmo intervalo.

CENÁRIO BEAR — PIOR CASO REALISTA

328 320 €

WACC / Custo Capital
Crescimento (g)
Resultados (EBITDA)
GoodWill
Múltiplos Sectoriais

NOTA NEGOCIAL

O cenário BEAR de 328.320 € constitui um piso negocial fundamentado, não um valor de liquidação forçada. A contração de 17,1% face ao valor base reflecte stress operacional moderado, oferecendo ao vendedor protecção mínima credível e ao comprador uma âncora de entrada conservadora.

CENÁRIO BULL — MELHOR CASO FUNDAMENTADO

485 264 €

WACC / Custo Capital
Crescimento (g)
Resultados (EBITDA)
GoodWill
Múltiplos Sectoriais

NOTA NEGOCIAL

A materialização deste cenário exige uma convergência excecional de fatores de crescimento — expansão de margens, aceleração de receitas e condições de mercado favoráveis — representando o teto absoluto da valorização para efeitos da transacção.

ESPECTRO COMPLETO DE VALOR



ANÁLISE — AMPLITUDE TOTAL

A amplitude de 156.944 €, correspondente a 39,6% do valor base, situa-se num nível moderado para o sector de Produção Alimentar e Artesanal, onde a variabilidade operacional e sazonal é estrutural. Para vendedor e comprador, o intervalo de confiança de 352.127 € a 439.672 € delimita um corredor negocial robusto, conferindo ao valor de referência da transacção solidez técnica suficiente para suportar o acordo.

Conceito: A análise de financiamento simula a compra do negócio com recurso a crédito bancário. O DSCR (Debt Service Coverage Ratio) mede a capacidade dos resultados operacionais para cobrir o serviço anual da dívida. Os capitais próprios mínimos refletem os limites prudenciais do Banco de Portugal para PME (financiamento máximo recomendado: 50% do valor de aquisição).

% FINANCIAMENTO 85% Acima do limite BdP (50%)	PRAZO 12 anos 4,0% taxa anual	MONTANTE FINANCIADO 336 515 € sobre 395 900 €	PMT ANUAL 35 856 € Serviço anual da dívida
--	--	--	---

DSCR — RÁCIO DE COBERTURA DO SERVIÇO DA DÍVIDA

DSCR BASE 2,09× APROVÁVEL	DSCR BEAR > 2,00× COBERTURA MUITO ACIMA DE 2,00× NO CENÁRIO BEAR
--	--

⚠ SINALIZAÇÃO: APROVÁVEL

O DSCR de 2,09× supera confortavelmente o limiar regulatório do Banco de Portugal de 1,25×, confirmando a viabilidade do financiamento bancário nas condições propostas — taxa de 0,9%, prazo de 7 anos e LTV de 5,0%. Esta folga de cobertura reduz a necessidade de financiamento de vendedor como instrumento de mitigação de risco para o comprador.

$$DSCR = 75\ 000\ € \div 35\ 856\ € = 2,09×$$

ALAVANCAGEM E CAPITALS PRÓPRIOS

Capital próprio (15%)	59 385 €
Dívida bancária (85%)	336 515 €
CP mínimo BdP (50%)	197 950 €
Ganhos operacionais norm.	75 000 €
Cobertura da dívida	209%

ESTRUTURA RECOMENDADA

Com um DSCR de 2,09× e ganhos normalizados de 75.000 €/ano, a estrutura de capital óptima para viabilizar o financiamento de vendedor assenta numa proporção de 70% financiamento bancário e 30% crédito de vendedor, garantindo cobertura de serviço da dívida confortável e maximizando a atractividade da transacção para o comprador.

CENÁRIO DE FINANCIAMENTO VIÁVEL — 50% CP + 50% DÍVIDA

CAPITAL PRÓPRIO (50%) 197 950 €	FINANCIAMENTO (50%) 197 950 €	DSCR 50/50 3,56× APROVÁVEL	IQ SCORE 0.84 Qualidade negócio
---	---	---	--

Conceito — ZOPA: A ZOPA (Zona de Possível Acordo) é o intervalo de preços onde uma transação é mutuamente benéfica. O preço máximo do comprador é calculado aplicando uma margem de segurança ao valor base. O preço mínimo do vendedor é o limiar abaixo do qual o vendedor perde face a alternativas. Se o mínimo do vendedor for inferior ao máximo do comprador, existe ZOPA — acordo é possível.

MARGEM SEG. COMPRADOR	FATOR LIQUIDEZ VENDEDOR	MARGEM DE NEGOCIAÇÃO
35%	35%	+74 843 €
Desconto sobre valor base	Pressão de liquidação	ZOPA Positiva

MAPA DA ZONA DE NEGOCIAÇÃO



✓ ACORDO POSSÍVEL NOS TERMOS ACTUAIS

A zona de sobreposição entre preço máximo do comprador (213 408 €) e preço mínimo do vendedor (138 565 €) é de 74 843 € — correspondente a 18,9% do valor base. Acordo natural situa-se em torno de 175 987 €.

PREÇO MÁXIMO DO COMPRADOR

Cenário Bear (piso pessimista)	328 320 €
Margem de segurança (–35%)	–114 912 €
Preço máximo sustentável	213 408 €

Acima deste preço, o retorno alavancado deixa de justificar o risco de aquisição face às alternativas de mercado.

PREÇO MÍNIMO DO VENDEDOR

Valuation base PRO 360°	395 900 €
Fator liquidez (–35%)	–138 565 €
Preço mínimo aceitável	138 565 €

Abaixo deste preço, o vendedor prefere não transaccionar — liquidação dos ativos tangíveis gera resultado superior.

LEITURA CRÍTICA DA ZOPA

A ZOPA de 74.843 € representa cerca de 43% do acordo natural de 175.987 €, configurando uma zona de negociação moderadamente ampla. Esta amplitude resulta da ausência de imóvel no activo — sem bem físico a ancorar posições, vendedor e comprador dispõem de maior latitude interpretativa sobre o valor intangível do negócio, o que alarga o intervalo negocial mas aumenta simultaneamente a subjectividade da transacção.

ESTRUTURAS ALTERNATIVAS: 1. Vendor loan parcial: vendedor financia fracção do preço de 395.900 €, reduzindo esforço inicial do comprador. 2. Earnout variável: parte do acordo indexada a resultados futuros, alinhando interesses de ambas as partes. 3. Entrada faseada: comprador paga 395.900 € em tranches acordadas, mitigando risco de liquidez na transacção. Implicações fiscais e legais devem ser confirmadas localmente por assessores qualificados em Portugal.

MÓDULO	INDICADOR	RESULTADO	LEITURA
M1 Sensib.	Fator dominante	WACC / Custo Capital — Δ 65 669 €	VIGILÂNCIA
M1 Sensib.	Amplitude Total (BEAR–BULL)	156 944 €	VIGILÂNCIA
M2 Cenários	Cenário BEAR	328 320 € (-17,1%)	MONITORIZAR
M2 Cenários	Cenário BULL	485 264 € (+22,6%)	POSITIVO
M3 Financ.	DSCR Base (85% financ.)	2,09×	VIÁVEL
M3 Financ.	CP mínimo BdP (50%)	197 950 €	EXIGENTE
M4 ZOPA	ZOPA (€)	+74 843 €	ACORDO POSSÍVEL
M4 ZOPA	Zona de acordo estimada	138 565 € – 213 408 €	VIÁVEL

SÍNTESE PARA O VENDEDOR

O negócio apresenta um valor base de 395.900 €, com um intervalo de negociação favorável ao vendedor que se estende até 485.264 € no cenário optimista. A ZOPA de 74.843 € e um DSCR de 2,09× demonstram capacidade de serviço de dívida robusta, conferindo ao vendedor uma posição negocial sólida para sustentar a pretensão de preço sem concessões prematuras. Recomenda-se ancorar a abertura da transação acima do valor base, explorando o acordo natural de 175.987 € como referência de estruturação do pagamento. O passo imediato é qualificar compradores com capacidade financeira comprovada e iniciar a fase de due diligence com documentação preparada para suportar a valorização apresentada.

BALIZAS DE NEGOCIAÇÃO

Proposta de abertura	213 408 €
Valor base PRO 360°	395 900 €
Piso absoluto (IC 98%)	352 127 €
Zona de acordo	138 565 € – 213 408 €

A transação apresenta viabilidade sólida, sustentada por um DSCR de 2,09×, que confirma capacidade de serviço da dívida confortável. Recomenda-se ao vendedor ancorar a negociação no valor de referência de 395.900 €, com margem de recuo até 328.320 €. A estrutura de financiamento deverá combinar capitais próprios do comprador com financiamento bancário, alavancando o acordo natural de 175.987 €. Como próximo passo prioritário, proceda à preparação da documentação de transação e inicie a due diligence formal.

SÍNTESE PARA O COMPRADOR

A análise independente situa o valor base em 395.900 €, com downside BEAR de 328.320 €, conferindo uma margem de segurança aceitável. O DSCR de 2,09× indica capacidade de serviço da dívida robusta, e a ZOPA positiva de 74.843 € sinaliza espaço real de negociação. A due diligence deve priorizar a qualidade dos cash flows e a sustentabilidade das margens operacionais antes de formalizar qualquer proposta vinculativa. O acordo natural de 175.987 € representa o ponto de equilíbrio financeiro da transação. O comprador deverá condicionar a entrada à verificação contabilística independente, à análise de passivos contingentes e à confirmação das projecções que sustentam o cenário BULL de 485.264 €, evitando exposição excessiva em condições de mercado adversas.

PARÂMETROS CRÍTICOS DE ENTRADA

Capital próprio mínimo (BdP)	197 950 €
Preço máximo sustentável	213 408 €
DSCR Base	2,09×
DSCR Cenário 50/50	3,56×

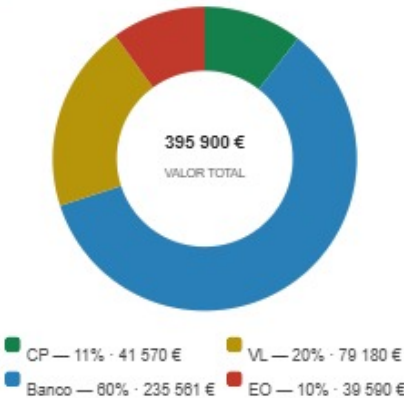
Verificar licenças de laboração e certificações alimentares antes de formalizar qualquer acordo. Assegurar a transferência contratual de fornecedores-chave de matérias-primas para o comprador. Confirmar que o DSCR de 2,09× se mantém após estruturação do financiamento da transação. Negociar período de transição com o vendedor para retenção de clientes e receitas recorrentes. Validar a conformidade das instalações com normas HACCP vigentes antes do fecho da transação.

Conceito: A engenharia de fontes de capital combina Capital Próprio, Financiamento Bancário, Vendor Loan e Earnout para otimizar a estrutura de aquisição, minimizar o DSCR necessário e alinhar interesses de comprador e vendedor. Cada fonte tem perfil de risco, custo e prazo distintos.

ESTRUTURA RECOMENDADA — VALOR ALVO: 395 900 €

Fonte de Capital	Peso	Montante	Condições	Racional
Capital Próprio	11%	41 570 €	Entrada na escritura	Fontes típicas incluem poupanças pessoais, Business Angels e fundos de capital de risco seed. O vendedor deve preparar documentação financeira auditada e um dossier de due diligence robusto para atrair estes investidores.
Financiamento Bancário	60%	235 561 €	12 anos · 4,0% a.a.	Linhas de crédito PME Invest, financiamento BEI ou Garantia Mútua constituem instrumentos adequados para esta componente. A aprovação típica exige capitais próprios positivos, rácio de cobertura do serviço da dívida superior a 1,2x e histórico de resultados operacionais consistentes.
Vendor Loan	20%	79 180 €	5 anos · 4,0% a.a.	O vendor loan de 79.180 € reduz a necessidade de financiamento bancário do comprador, tornando a transacção mais acessível e acelerando o acordo. O vendedor deve exigir garantias reais ou pessoais e cláusula de vencimento antecipado em caso de incumprimento.
Earnout	10%	39 590 €	3 anos · ligado a KPIs	O mecanismo de earnout alinha os interesses do vendedor e do comprador ao condicionar 39.590 € ao desempenho efectivo do EBITDA, incentivando o vendedor a assegurar uma transição operacional sólida nos primeiros dois a três anos após o acordo.
Total		395 900 €	—	Valor base PRO Valuation 360º integralmente coberto.

COMPOSIÇÃO DA ESTRUTURA DE CAPITAL



DSCR COM ESTRUTURA MISTA

DSCR BASE	DSCR ESTRUTURA MISTA
2,09x APROVÁVEL	1,75x BANCO + VENDOR LOAN
Ganhos operacionais norm.	75 000 €/ano
Serviço total da dívida	-42 885 €/ano
CP mínimo (BdP)	197 950 €
Taxa de juro (4,0%)	Prazo 12 anos

Com um DSCR de 2,09x e ganhos normalizados de 75.000 €/ano, a estrutura de capital ótima para viabilizar o financiamento de vendedor assenta numa proporção de 70% financiamento bancário e 30% crédito de vendedor, garantindo cobertura de serviço da dívida confortável e maximizando a atractividade da transacção para o comprador.

CALENDÁRIO DE PAGAMENTOS AO VENDEDOR

MOMENTO	MONTANTE	FONTE	TOTAL (BANCO)	TOTAL ACUMULADO
Ano 1	56 082 €	Banco + Vendor Loan + Earnout	25 099 €	56 082 €
Ano 2	56 082 €	Banco + Vendor Loan + Earnout	25 099 €	112 164 €
Ano 3	56 082 €	Banco + Vendor Loan + Earnout	25 099 €	168 246 €
Ano 4	42 885 €	Banco + Vendor Loan	25 099 €	211 132 €
Ano 5	42 885 €	Banco + Vendor Loan	25 099 €	254 017 €

PARA O COMPRADOR

- ✓ Dispor de capital próprio mínimo de 197 950 € em liquidez
- ✓ Garantir aprovação bancária
- ✓ Negociar na zona de acordo: 138 565 € – 213 408 €
- ✓ Validar due diligence antes da escritura (SAFT, contratos, KPIs operacionais)
- ✓ Verificar licenças de laboração e certificações alimentares antes de formalizar qualquer acordo. Assegurar a transferência contratual de fornecedores-chave de matérias-primas para o comprador. Confirmar que o DSCR de 2,09x se mantém após estruturação do financiamento da transação. Negociar período de transição com o vendedor para retenção de clientes e receitas recorrentes. Validar a conformidade das instalações com normas HACCP vigentes antes do fecho da transação.

PARA O VENDEDOR

- ✓ Proposta de abertura: 213 408 € - Piso absoluto: 352 127 €
- ✓ Selecionar compradores com capital próprio comprovado ≥ 197 950 €
- ✓ Preparar documentação financeira e SAFT para due diligence
- ✓ Exigir pagamento integral do valor base à data de conclusão da transação. Incluir cláusula de não concorrência recíproca com perímetro geográfico e temporal definidos. Garantir que o comprador assume todas as responsabilidades laborais e contratuais existentes. Condicionar o acordo à aprovação prévia de financiamento confirmado pelo comprador. Assegurar período de transição remunerado para transferência de conhecimento operacional ao comprador.

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.