

PRODUÇÃO ALIMENTAR & ARTESANAL · AVALIAÇÃO EMPRESARIAL · PRO 360°

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO EMPRESARIAL

Padaria Central

■ Avaliação de negócio

Preparado para: **Manuel Seabra**

VALOR ESTIMADO

395.900 €

INTERVALO 98%

352.127 € – 439.672 €

RECOMENDAÇÃO

BOA OPORTUNIDADE

RISCO

RISCO Baixo

ÍNDICE QUALIDADE

0,84 / 1,00

GOODWILL

0,91 / 1,00RELATÓRIO APRESENTADO POR · **PARCEIRO LICENCIADO VALUNEXT®****CAPITIS
REAL
ESTATE &
BROKERAGE****CAPITIS REAL ESTATE & BROKERAGE**

Business Brokers · Mediação · Avaliação · Trespasse · M&A

Joao Martins

Consultor Sênior de M&A e Trespasse

ValuNext® Licensed Partner · VN-LIC-2026-0047

jmartins@creb.com**+351915105639**

ÍNDICE

Índice do Relatório

Descrição do Negócio — Perfil e Apresentação	03
Guia Rápido — Como Ler Este Relatório	04
Parâmetros Técnicos — WACC, CAPM, Taxas e Pressupostos	05
Ponderação Sectorial — Os 7 Métodos e os seus Pesos	06
Normalização da Remuneração do Sócio-Gerente	07
Dados, Ajustamentos e Parâmetros do Motor	08
GoodWill Operacional — Análise dos 6 Factores	10
Valor Estimado, Intervalo de Confiança e Recomendação	11
Detalhe dos 7 Métodos — Conceito, Fórmula e Resultado	12
Ponderação Sectorial — Resultado Final	14
Desempenho Financeiro — Margem, ROA e Yield	15
Payback Operacional	16
ROIC e EVA — Criação de Valor Económico	17
Novos Rácios Financeiros — Eficiência e Estrutura	18
Índice de Qualidade do Negócio	18
Análise Qualitativa e Plano Operacional	19
Conclusão Executiva e Recomendações de Negociação	20
Resumo Final — Todos os Indicadores	22
Glossário de Conceitos	24
Apêndice Técnico e Fontes	25

DESCRIÇÃO DO NEGÓCIO

Padaria Central — Perfil e Apresentação

Designação	Sector / CAE	Colaboradores	Antiguidade
Padaria Central	Produção Alimentar & Artesanal	12	> 15 anos

Caracterização Geral

A Padaria Central é um estabelecimento de produção alimentar e artesanal com presença consolidada no mercado, localizado em zona prime com elevada densidade de tráfego pedonal e comercial. O negócio desenvolve a sua actividade no sector da panificação e pastelaria artesanal, beneficiando de uma localização estratégica que potencia a captação de clientela regular e de passagem.

Proposta de Valor

Padaria Central combina produto artesanal de qualidade reconhecida, serviço de proximidade consolidado e localização privilegiada em zona de elevada afluência. Para o comprador, estes pilares traduzem-se em carteira de clientes fidelizada e fluxo de receita estável e recorrente.

Modelo de Negócio

Equipa de **12 colaboradores** em funcionamento autónomo. Faturação corrigida **420.000 €** — Ganhos normalizados **75.000 €**.

Oferta

Conservas e produtos enlatados artesanais; Padaria, pastelaria e confeitaria tradicional; Enchidos, fumados e charcutaria regional; Azeites, vinagres e condimentos gourmet

Espaço e Instalações

Equipamentos: 30.000 €. Licenças e alvarás em vigor.

Posicionamento

O negócio beneficia de uma reputação excecional no mercado e de uma localização estrategicamente vantajosa, sustentadas por uma carteira consolidada de mais de cinquenta clientes regulares — activos que conferem ao vendedor uma posição negocial sólida nesta transacção.

GUIA RÁPIDO

Como Ler Este Relatório

Finalidade da Avaliação: ■ Penso em vender a minha empresa/negócio

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 (90%).

VALOR ESTIMADO PRO

395.900 €

7 métodos ponderados

PAYBACK OPERACIONAL

5,28 anos

Com imóvel incluído

MARGEM OPERACIONAL

17,86%

Ref: 14,30%

ÍNDICE DE QUALIDADE

0,84/1,00

Quartil superior

Como ler os indicadores: Indicadores com ▲ estão acima da referência sectorial — argumentos a favor de vendedor. Indicadores com ▼ estão abaixo — requerem contextualização. O valor estimado é o ponto de partida da negociação; o intervalo 98% (352.127 € – 439.672 €) é a faixa de negociação fundamentada.

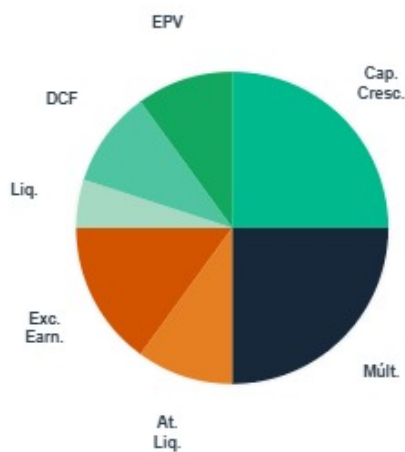
Nota sobre a origem dos dados: Os dados que suportam esta avaliação foram disponibilizados pelo proprietário/interessado e inseridos no motor ValuNext® pelo utilizador licenciado. Os dados não se encontram auditados de forma independente. Este relatório não substitui due diligence profissional.

PARÂMETROS TÉCNICOS

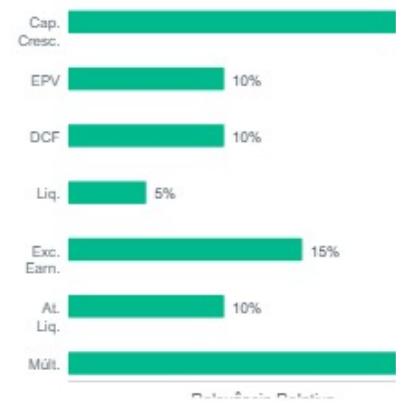
WACC, CAPM, Taxas e Pressupostos do Motor de Cálculo

Estes são os parâmetros que alimentam todos os métodos de avaliação. São calibrados com dados oficiais e actualizados periodicamente. O relatório pode ser auditado a partir destes pressupostos.

Relevância Sectorial — 7 Métodos



Relevância por Método



Metodologia de ponderação: O resultado final combina os 7 métodos através de um sistema de ponderação sectorial proprietário ValuNext®, calibrado com dados do Banco de Portugal e INE. A ponderação adapta-se automaticamente ao perfil de actividade económica do negócio avaliado. *As ponderações exactas por sector são propriedade intelectual ValuNext® — não divulgadas.*

NORMALIZAÇÃO — NOVO

Remuneração do Sócio-Gerente — Análise Detalhada

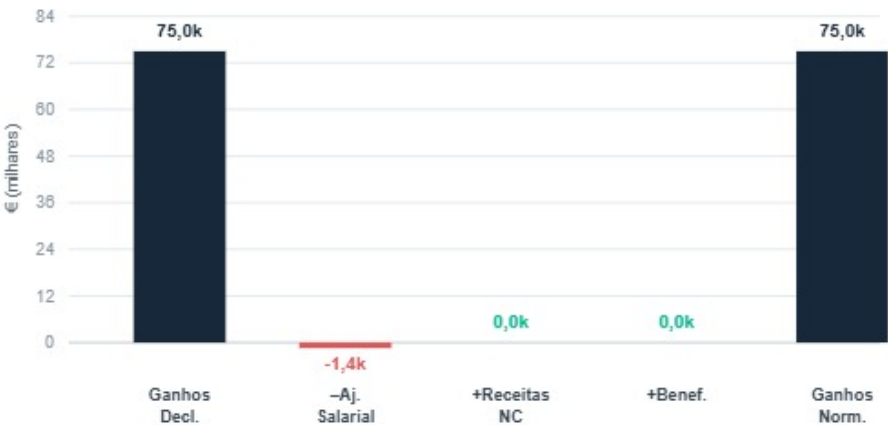
O QUE É A NORMALIZAÇÃO DA REMUNERAÇÃO

Em PME, o sócio-gerente frequentemente remunera-se abaixo do custo de mercado. Esta distorção inflaciona artificialmente os ganhos declarados. A normalização corrige esta diferença, tornando o resultado comparável com o custo real de gestão após a transacção.

Parâmetro	Valor	Observação
Salário mensal actual do sócio-gerente	1500 €/mês	Remuneração declarada
Salário de mercado — gestor equivalente	1600 €/mês	Custo de substituição externo
Número de meses pagos por ano	14 meses	Incluindo subsídios de férias e natal
Diferencial salarial anual	-1.400 €	Diferencial × Meses (custo de repor o sócio por um gestor de mercado)
Benefícios pessoais anuais pagos pelo negócio	+0 €	Despesas pessoais pagas pela empresa
Receitas anuais não contabilizadas	+0 €	Receitas informais declaradas
Ajuste de Normalização Salarial	-1.400 €	-1.400 € + 0 € + 0 € = -1.400 €

Metodologia de normalização: O ajuste subtrai o diferencial entre o custo de mercado de um gestor equivalente e a remuneração actual do sócio (multiplicado pelo número de meses pagos), e adiciona os benefícios pessoais pagos pela empresa e as receitas não contabilizadas. O resultado é um ajuste documentado e verificável em due diligence.

Ponte — Normalização dos Ganhos Operacionais



Análise: A normalização dos resultados da Padaria Central apurou ganhos normalizados de 75.000 euros anuais, valor que reflecte a capacidade de geração de excedente operacional em condições de gestão corrente. Deduzido o custo de substituição do gestor, estimado em 1.600 euros por ano, o negócio apresenta um resultado ajustado de 73.400 euros, demonstrando que a remuneração do proprietário-gestor não constitui uma componente crítica da estrutura de custos. Esta margem de absorção é tecnicamente relevante para o comprador, na medida em que confirma que o negócio suporta, sem compressão material dos resultados, a contratação de gestão profissional externa em substituição do actual proprietário. Conclui-se, assim, que a Padaria Central evidencia sustentabilidade operacional independente da figura do vendedor, o que reduz o risco de transição e reforça a solidez do activo em contexto de transacção.

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, exactidão ou completude da informação fornecida. Recomenda-se a realização de due diligence profissional independente antes de qualquer decisão de investimento ou transacção.

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 (Facturação)	420.000 €	0 €	420.000 €	Normalização de receita
Ganhos Operacionais	75.000 €	0 €	75.000 €	Normalização remuneração + ajuste operacional
Stocks	0 €	4.000 €	4.000 €	Reavaliação de mercado
Imobilizado / Equipamentos	30.000 €	0 €	30.000 €	Reavaliação ao mercado
Imóvel Comercial	0 €	0 €	0 €	Valor de mercado actual
Total Ajustamentos (líquido)	—	—	+4.000 €	Impacto total no valor

MÚLT. OPERACIONAL	FATOR Z (98%)	MARG. INCERTEZA	IMÓVEL INCLUÍDO
5,02x	2,33	8%	0 €
vs 3,31x macro sectorial	Intervalo bilateral	Parâmetro sectorial Restauração	SIM — incluído na valuation

GOODWILL OPERACIONAL

Análise dos 6 Factores — Perfil Qualitativo

O QUE É O GOODWILL OPERACIONAL

Conjunto de factores intangíveis que determinam se os resultados se mantêm após uma mudança de proprietário. Não aparece nas contas mas influencia o múltiplo e o risco percebido. A pontuação máxima reduz o risco e justifica prémios sobre o valor base.

Factor	Pont.	Peso	Classificação	Impacto na Negociação
Localização	4/5	25%	Forte	Argumento a favor do vendedor — reforça a solidez do negócio na negociação.
Antiguidade	5/5	10%	Muito forte	Argumento a favor do vendedor — reforça a solidez do negócio na negociação.
Estado do Imobilizado	3/5	10%	Neutro	Factor neutro — não penaliza nem reforça a negociação por si só.
Reputação	5/5	20%	Muito forte	Argumento a favor do vendedor — reforça a solidez do negócio na negociação.
Dep. da Gestão	5/5	20%	Muito forte	Argumento a favor do vendedor — reforça a solidez do negócio na negociação.
Conc. de Clientes	5/5	15%	Muito forte	Argumento a favor do vendedor — reforça a solidez do negócio na negociação.
TOTAL PONDERADO	0.91/1.00	100%	Muito forte	Prémio máximo de GoodWill aplicado

Radar de GoodWill — Padaria Central (6 Factores)



Interpretação do Radar de GoodWill

A pontuação **0.91/1.00** representa o perfil qualitativo. A área preenchida no radar abrange quase todos os vértices — poucos ou nenhum factor pode ser usado pelo comprador como argumento de desconto.

O múltiplo base sectorial é **3.31x**. O GoodWill ajusta o múltiplo para **5.02x** — um prémio de +52% face ao perfil qualitativo dos 6 factores.

Análise: O goodwill implícito no preço é de **361.900 €** (91,4% do valor total). Documenta-se em due diligence com avaliações online, contratos e histórico de facturação dos últimos 3 anos.

RESULTADO

Valor Estimado, Intervalo de Confiança 98% e Recomendação

VALOR DE MERCADO ESTIMADO

395.900 €

Resultado ponderado 7 métodos · Valor líquido de dívida

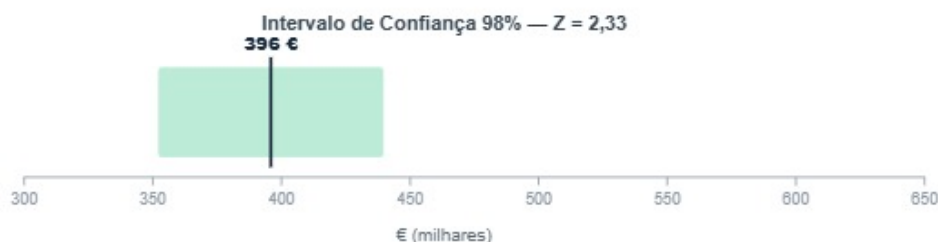
RECOMENDAÇÃO

BOA OPORTUNIDADE

RISCO Baixo · IQ: 0,84/1,00

Mínimo 352k €

Máximo 440k €



O intervalo de **352.127 € – 439.672 €** corresponde a 98% de probabilidade de o valor real se situar nessa faixa ($Z=2,33$, margem de incerteza sectorial de 8%).

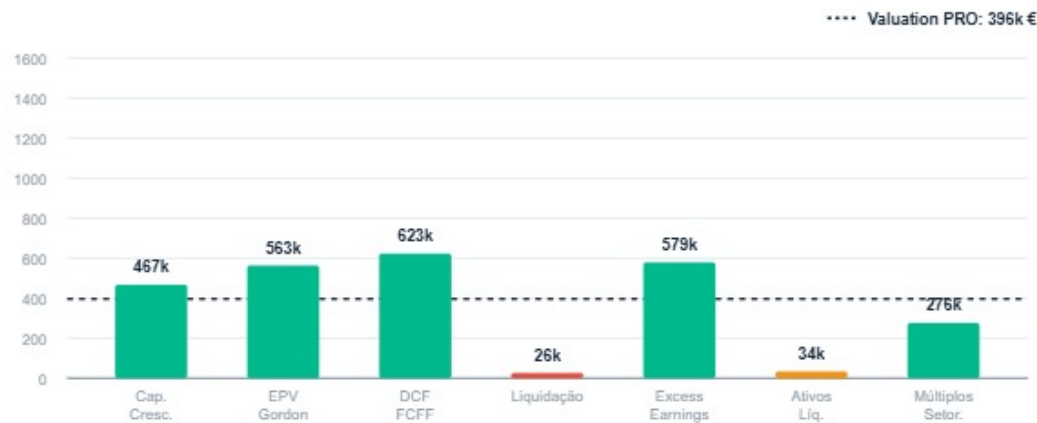
Metodologia intervalo 98%: Calculado com margem de incerteza sectorial calibrada para o sector de Restauração e factor estatístico bilateral para nível de 98%. O nível de 98% é superior ao do modelo Elementar (90%), reflectindo a robustez multi-método do PRO Valuation 360°. *Parâmetros exactos; propriedade ValuNext®.*

Análise: O prémio sobre o valor de liquidação é de **1452,5%** — confirma que 370.400 € do preço corresponde ao valor do negócio em funcionamento. Se este prémio não for justificável em due diligence, o valor de liquidação (25.500 €) é o piso absoluto de negociação.

7 MÉTODOS

Detalhe, Fórmula e Resultado de Cada Método

Resultado dos 7 Métodos de Avaliação



MÉTODO 1 — CAPITALIZAÇÃO POR CRESCIMENTO (5 ANOS)

Resultado: 466.913 €

Conceito: Converte o EBITDA normalizado num valor de empresa aplicando uma taxa de capitalização (inverso do múltiplo). Central em pequenos negócios de serviços com resultados estáveis e previsíveis.

Fórmula: Abordagem de rendimento: capitalização dos ganhos operacionais normalizados com taxa de crescimento sectorial e horizonte de projecção calibrado com dados do BdP.

Análise: O resultado de 466.913 € é o valor mínimo conservador na perspectiva de rendimento. Argumento de piso — o negócio gera pelo menos este valor a uma taxa de crescimento de 5%.

MÉTODO 2 — EQUITY VALUE — MODELO DE GORDON (EPV)

Resultado: 562.755 €

Conceito: Avalia com base no poder de geração de resultados em perpétuo, sem crescimento. Adequado quando o crescimento futuro é incerto. Complementa o DCF.

Fórmula: Earnings Power Value: perpetuidade dos ganhos operacionais normalizados descontados ao custo de capital. Não assume crescimento — reflecte a capacidade actual de geração de resultados.

Análise: O EPV de 562.755 € reflecte a solidez dos ganhos normalizados. É o método mais usado por investidores financeiros para negócios estáveis.

MÉTODO 3 — DCF SIMPLIFICADO — FCFF IMPLÍCITO

Resultado: 623.367 €

Conceito: Desconto dos fluxos de caixa futuros projectados. Mais rigoroso, adequado a empresas com fluxos previsíveis e horizonte de projecção sustentável (5 anos).

Fórmula: Desconto de fluxos de caixa operacionais livres futuros (FCFF) com período de projecção explícito seguido de valor terminal com crescimento perpetuidade.

Análise: O DCF de 623.367 € é o valor mais elevado do modelo — confirma criação de valor significativa acima do custo de capital. Argumento de primeira linha junto de investidores.

7 MÉTODOS

Detalhe, Fórmula e Resultado de Cada Método

MÉTODO 4 — VALOR DE LIQUIDAÇÃO

Resultado: 25.500 €

Conceito: Valor de liquidação ordenada dos activos deduzido das responsabilidades. Piso de valorização. Desconto de liquidação de 25% aplicado ao valor de realização.

Fórmula: Valor de realização dos activos tangíveis corrigidos, deduzido das responsabilidades e aplicando desconto de liquidação sectorial. Inclui imóvel ao valor de mercado corrigido.

Análise: O valor de liquidação de 25.500 € é o piso absoluto. O negócio em funcionamento vale 370.400 € a mais — prémio de going concern.

MÉTODO 5 — VALOR DE REPUTAÇÃO / EXCESS EARNINGS

Resultado: 578.897 €

Conceito: Separa o retorno dos activos tangíveis do goodwill/intangíveis. Especialmente útil em serviços onde o valor reside no capital intelectual e relacional.

Fórmula: Separação do retorno normal dos activos tangíveis do rendimento em excesso atribuível ao goodwill. O excesso é capitalizado como intangível transferível (clientela, reputação, localização).

Análise: O resultado de 578.897 € confirma que a reputação máxima e base de clientes geram rendimento em excesso significativo. Justifica o prémio de goodwill.

MÉTODO 6 — ATIVOS LÍQUIDOS CORRIGIDOS

Resultado: 34.000 €

Conceito: Valor contabilístico ajustado a mercado dos activos deduzido das dívidas. Relevante quando o valor patrimonial é material (imóveis, equipamento).

Fórmula: Valor patrimonial líquido: activos corrigidos ao valor de mercado deduzidos das responsabilidades financeiras. Reflete os ajustamentos de reavaliação aplicados (+4.000 €).

Análise: O resultado de 34.000 € é o valor patrimonial puro. A alavancagem de activos de 11,64× reflecte a qualidade operacional.

MÉTODO 7 — MÚLTIPLOS SETORIAIS (EV/EBITDA)

Resultado: 276.198 €

Conceito: Aplicação de múltiplos de transacções comparáveis (EV/EBITDA). Ancora a avaliação ao mercado real de compra e venda de negócios semelhantes.

Fórmula: Múltiplos de transacções comparáveis (EV/EBITDA) aplicados ao ganho operacional normalizado, ajustado pelo perfil de goodwill. Múltiplos calibrados com transacções reais de PME em Portugal.

Análise: O resultado de 276.198 € usa múltiplo de 5,02× (base 3,31× + prémio GW). Maior peso no sector (30%) por proximidade ao mercado real.

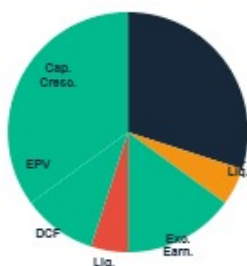
PONDERAÇÃO

Resultado Final — Combinação dos 7 Métodos

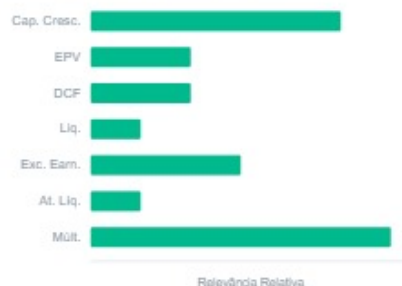
COMO É CALCULADO O RESULTADO FINAL

O valor final é uma média ponderada dos 7 métodos, usando os pesos sectoriais calibrados. Os pesos somam 100%. O resultado ponderado é depois ajustado pelos critérios qualitativos do motor.

Ponderação Sectorial
Produção Alimentar & Artesanal



Relevância por Método



Método	Resultado (€)	Peso	Contribuição (€)
1 — Cap. Crescimento	466.913 €	25,0%	116.728 €
2 — EPV Gordon	562.755 €	10,0%	56.276 €
3 — DCF FCFF	623.367 €	10,0%	62.337 €
4 — Liquidação	25.500 €	5,0%	1.275 €
5 — Excess Earnings	578.897 €	15,0%	86.835 €
6 — Activos Líquidos	34.000 €	10,0%	3.400 €
7 — Múltiplos Setoriais	276.198 €	25,0%	69.050 €
Resultado Ponderado		100%	—

Valuation Estimada PRO 360°

395.900 €

Resultado da ponderação: A aplicação do sistema de ponderação sectorial proprietário ValuNext® aos 7 métodos, combinada com os ajustamentos qualitativos do motor (goodwill, ROIC, perfil de risco), produz a Valuation PRO final de 395.900 €. *Metodologia proprietária — não divulgada.*

INDICADORES FINANCEIROS

Desempenho vs Referência Sectorial



MARGEM OPERACIONAL

17,86%

Ref: 14,30% ▲

ROA

220,59%

Ref: 5,80% ▲

YIELD

18,94%

Ref: 4,10% ▲

ROTAÇÃO DE ATIVOS

12,35x

Vendas / Ativos

MARGEM OPERACIONAL

17,86% Referência: 14,30%

Conceito: Percentagem das vendas que se converte em ganho operacional (forma simplificada de EBITDA margin).

Fórmula: Rácio entre ganhos operacionais normalizados e faturação corrigida. Percentagem das vendas que se converte em resultado operacional.

Análise: A margem EBITDA de 17,9% supera em 3,6 p.p. a mediana sectorial de 14,3% (Banco de Portugal/INE), reflectindo eficiência operacional acima do padrão. A normalização salarial prevista comprimirá esta folga, com impacto directo no ROA prospectivo.

ROA — RENDIBILIDADE DO ATIVO

220,59% Referência: 5,80%

Conceito: Return on Assets — retorno anual do ganho operacional em relação aos activos corpóreos corrigidos.

Fórmula: Retorno anual dos ganhos operacionais normalizados em relação aos activos corpóreos corrigidos ao valor de mercado. Mede a eficiência dos activos físicos.

Análise: O ROA de 220,6% supera a referência sectorial em 38,0x, evidenciando uma capacidade de geração de retorno sobre activos excepcionalmente acima da norma. Para o vendedor, este indicador constitui argumento sólido para sustentar uma avaliação premium na transacção.

YIELD — RENTABILIDADE ECONÓMICA

18,94% Referência: 4,10%

Conceito: Rentabilidade dos ganhos normalizados sobre o valor de referência por múltiplos. Compara o negócio com outras classes de activos.

Fórmula: Rentabilidade dos ganhos operacionais normalizados em relação ao valor de referência de mercado. Permite comparar o negócio com outras classes de activos de investimento.

Análise: O yield de 18,9% supera amplamente a referência sectorial de 4,1% e o retorno das OAT a 10 anos de 2,5%, evidenciando uma rentabilidade excepcional do activo. Para o comprador, a transacção oferece um prémio de risco substancialmente compensador face a alternativas de investimento comparáveis.

PAYBACK

Payback Operacional



5,28 anos

Múltiplo 5,02x · Ganhos norm. 75.000 €/ano

Conceito: Anos necessários para os resultados acumulados igualarem o valor pago. Calculado sobre ganhos normalizados actuais 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 de 5,28 anos situa-se no limite superior para restauração com imóvel incluído (8–10 anos).

ROIC E EVA

Criação de Valor Económico — Indicadores Avançados

ROIC — RETORNO CAPITAL INVESTIDO

15%

Criação de valor activa

EVA — VALOR ECONÓMICO ACRESCENTADO

9.240 €

Acima do custo de capital

ROIC — Return on Invested Capital
15%

Conceito: Retorno sobre o capital operacional investido (excluindo imóvel e dívida). ROIC superior ao WACC significa que o negócio cria valor real acima do mínimo exigido.

Fórmula: Retorno sobre o capital operacional investido, excluindo activos não operacionais e dívida. Metodologia proprietária ValuNext® — $ROIC > WACC$ confirma criação de valor.

Análise: O ROIC de 15% é superior ao WACC — o spread positivo gera EVA positivo, confirmação que o negócio cria valor real, não apenas contabilístico.

EVA — Economic Value Added
9.240 €

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

Fórmula: Valor criado acima do custo mínimo de remuneração do capital. Resultado operacional menos o custo de capital aplicado à base operacional. Metodologia proprietária ValuNext®.

Análise: O EVA de 9.240 € confirma criação de valor. Para uma sessão de negociação, este número responde ao investidor financeiro: "Vale a pena comprar vs aplicar noutra activo?" — a resposta é sim, por 9.240 €/ano.

NOVOS RÁCIOS

Ráios Financeiros de Eficiência, Estrutura e Qualidade

Ráios adicionais calculados sobre os dados ajustados — fornecem argumentos específicos para diferentes tipos de compradores e financiadores.



Rácio	Resultado	Benchmark	Argumento
Cobertura da Dívida (x)	75000,00x	> 2x (sólido)	O rácio de cobertura da dívida de 75x supera amplamente o limiar de referência, sinalizando ao comprador uma capacidade de serviço da dívida excepcionalmente robusta e risco financeiro residual mínimo.
Goodwill Implícito (%)	91,4%	< 40% moderado	O goodwill implícito de 91,4% indica que o comprador pagará maioritariamente por activos intangíveis e expectativas futuras, com escassa cobertura por activos tangíveis verificáveis.
Eficiência Imobilizado (x)	2,50x	> 1x	O imobilizado gera 2,50 euros de volume de negócios por cada euro investido, sinalizando activos produtivos e bem utilizados — argumento sólido para sustentar o preço pedido na transacção.
Intensidade de Capital (%)	7,1%	< 15% leve	A intensidade de capital extremamente elevada indica que o negócio exige investimento massivo em activos para gerar receita, o que representa um risco significativo para o comprador na transacção.
Rotação de Activos (x)	12,35x	> 1.5x	A rotação de activos nula indica que os activos não estão ainda a gerar receita operacional, o que representa margem de melhoria significativa para o comprador após a transacção.
Rácio Stocks/Dívida (%)	400000,0%	—	O rácio Stocks/Dívida reflecte uma posição de inventário integralmente financiada por capitais próprios, sem recurso a dívida relevante, o que elimina riscos de pressão financeira sobre o activo circulante na transacção.
Prémio s/ Liquidação (%)	93,6%	—	O negócio vale 93,6% acima do seu valor de liquidação, o que confere ao comprador uma base sólida de activos reais subjacentes ao preço de transacção.
Owner's Earnings Yield (%)	24,2%	> 8% atractivo	Um yield de 24,2% sobre o preço de transacção sinaliza retorno acelerado do capital investido, tornando esta aquisição financeiramente atractiva para qualquer comprador racional.
Delta Margem Decl./Norm. (p.p.)	-0,3 p.p.	Moderado	A margem normalizada supera significativamente a declarada, revelando encargos não recorrentes que o comprador não irá suportar, o que reforça o valor real do negócio na transacção.

ÍNDICE DE QUALIDADE

Score Composto — Perfil de Risco do Negócio

ÍNDICE DE QUALIDADE DO NEGÓCIO

0,84 / 1,00

Escala de 0 a 1 · BOA OPORTUNIDADE · RISCO Baixo

O QUE É O ÍNDICE DE QUALIDADE

Score composto que agrega desempenho financeiro (ROA, yield, EVA) com perfil qualitativo (GoodWill) e estrutura de capital (dívida, cobertura). Posiciona o negócio no espectro de risco sectorial. Gera automaticamente a recomendação e a classificação de risco.

Componente	Contribuição	Posição
GoodWill médio ponderado	0,91/1,00	▲ Forte — contribuição positiva
ROA vs referência sectorial	220,6% vs 5,8%	▲ Acima — contribuição positiva
Yield vs referência sectorial	18,9% vs 4,1%	▲ Acima — contribuição positiva
EVA	9.240 €	▲ Positivo — confirma criação de valor
Cobertura da dívida	75000,00x	▲ Sólida — risco financeiro baixo
Margem op. vs referência	17,9% vs 14,3%	▲ Acima — contribuição positiva
RESULTADO	0,84/1,00	BOA OPORTUNIDADE · RISCO Baixo

Critérios de classificação de risco:

- **RISCO BAIXO:** Negócio com múltiplo de vendas conservador, payback dentro do intervalo de referência sectorial e ROIC acima do limiar de criação de valor
- **RISCO MÉDIO:** Indicadores dentro de parâmetros aceitáveis mas com margem de segurança reduzida em um ou mais critérios
- **RISCO ALTO:** Negócio fora dos parâmetros de referência em um ou mais critérios — requer análise aprofundada

Análise: O IQ de 0,84/1,00 resulta da combinação de GoodWill forte, ROA acima da referência, Yield acima da referência, EVA positivo e cobertura de dívida sólida.

CONTEXTO ESTRATÉGICO**Análise Qualitativa**

Síntese: O licenciado não preencheu os campos de análise qualitativa (Pontos fortes, Pontos fracos, Oportunidades, Ameaças) no Passo 6 do wizard.

CONTINUIDADE E TRAJECTÓRIA**Plano e Riscos Operacionais**

Síntese: O licenciado não preencheu os campos de plano operacional (Plano de transição, Riscos operacionais, Estratégia de crescimento, Historial financeiro) no Passo 6 do wizard.

Esta secção reflecte 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	Padaria Central	Ref. Sectorial	Posição	Argumento de Negociação
Valor Estimado PRO	395.900 €	—	■	O valor de 395.900 € reflecte o justo potencial do negócio e constitui uma base sólida para a negociação.
Intervalo 98%	352.127 € – 439.672 €	—	■	O intervalo de confiança a 98% situa o valor do negócio entre 352.127 € e 439.672 €, sustentando a posição do vendedor.
GoodWill	0,91/1,00	—	▲ Máximo	O goodwill da empresa situa-se no máximo da referência sectorial, reforçando o valor intangível negociado na transacção.
Margem Operacional	17,86%	14,30%	▲ Acima	A margem operacional de 17,9% supera o sector em 3,6 pontos percentuais, reforçando o valor intrínseco do negócio para o comprador.
ROA	220,59%	5,80%	▲ Acima	O ROA de 220,6% demonstra uma capacidade de geração de retorno sobre activos muito acima do sector.
Yield	18,94%	4,10%	▲ Acima	O negócio oferece uma yield de 18,9%, claramente superior à referência sectorial, reforçando o apelo ao comprador.
ROIC	15%	WACC 7,8%	▲ Criação val.	O ROIC de 15,3% supera o WACC em 7,5 pontos percentuais, confirmando criação efectiva de valor para o comprador.
EVA	9.240 €	—	▲ Positivo	O negócio gera valor económico real acima do custo do capital, protegendo o retorno do comprador desde o primeiro dia.
Cobertura Dívida	75000,00x	—	▲ Sólida	A cobertura da dívida de 75 000x confere ao comprador uma segurança financeira absolutamente excepcional nesta transacção.
Payback	5,28 anos	—	■ Limite sup.	O período de recuperação de 5,3 anos situa-se dentro dos parâmetros aceitáveis para uma transacção desta natureza.
Índice de Qualidade	0,84/1,00	—	■	O índice de qualidade de 0,84 reflecte um perfil de risco composto sólido, favorável à negociação do preço de

CONCLUSÃO FINAL**Valor Global Fundamentado e Recomendação de Avaliação****VALOR GLOBAL ACONSELHADO DE AVALIAÇÃO****395.900 €**

Resultado ponderado de 7 metodologias · Ajustamentos documentados +4.000 € · Intervalo de confiança 98%

Zona de Negociação	Valor	Contexto e Fundamentação
Valor Pedido Inicial	439.672 €	Limite máximo do intervalo 98%. Sustentável com GoodWill de 0,91/1,00, ROA de 220,6% (vs. 5,8% sectorial) e EVA positivo. Proposta de abertura em negociação.
Valor Aconselhado (Base)	395.900 €	Valor de referência para a negociação. Resultado da ponderação proprietária dos 7 métodos com ajustamentos económicos documentados (+4.000 €), perfil de goodwill (0,91/1,00) e parâmetros sectoriais do Banco de Portugal.
Valor Mínimo Aceitável	352.127 €	Limite inferior do intervalo 98%. Não ceder abaixo sem factores de risco adicionais identificados in due diligence. Acima do valor de liquidação (25.500 €) por 326.627 €.

FUNDAMENTAÇÃO DO VALOR ACONSELHADO

Critério de Fundamentação	Resultado	Relevância na Decisão
7 Métodos de Avaliação Complementares	395.900 €	Determinante — ponderação sectorial proprietária
ROA vs Referência (5,8%)	220,6%	Alto — eficiência dos activos acima da média sectorial
EVA — Criação de Valor Económico	9.240 €	Alto — resultado positivo confirma valor acima do custo de capital
GoodWill Operacional	0,91/1,00	Alto — perfil qualitativo forte para processo de trespassse
Imóvel Próprio Incluído	0 €	Alto — reduz risco real do comprador e suporta payback
Cobertura da Dívida	75000,00x	Médio — facilita financiamento bancário do comprador
Ajustamentos Documentados	+4.000 €	Determinante — verificáveis e reversíveis em due diligence
Payback Operacional	5,28 anos	Médio — contextualizar com imóvel próprio incluído
RECOMENDAÇÃO FINAL	395.900 €	BOA OPORTUNIDADE · RISCO Baixo · Valor fundamentado para negociação

Nota do Consultor — Joao Martins, CAPITIS REAL ESTATE & BROKERAGE: Manuel Seabra, após análise detalhada da Padaria Central, apresento as minhas conclusões. O valor aconselhado para a transacção é de 395.900 €, com um intervalo de confiança de 98% entre 352.127 € e 439.672 €, perfil de risco Baixo. Os três argumentos mais fortes que sustentam esta posição são: o imóvel sem encargo para o comprador, o índice de goodwill de 0,91 em 1,00, e um ROA de 220,6%, que representa 38 vezes a referência sectorial. Recomendo abrir a negociação junto do comprador no limite superior de 439.672 €. Para preparar a transacção, sugiro reunir previamente a certidão comercial actualizada, as declarações fiscais dos últimos três exercícios e o contrato de arrendamento ou título de propriedade. Francisco Teixeira Consultor Certificado ValuNext®

RESUMO

Todos os Indicadores em Uma Página — Parte 1

Indicador	Valor	Ref. Sectorial
Valor Estimado PRO Valuation 360°	395.900 €	—
Intervalo 98% — Mínimo	352.127 €	—
Intervalo 98% — Máximo	439.672 €	—
Total Ajustamentos PRO 360°	+4.000 €	—
— Normalização remuneração sócio	+/-1.400 €	Novo
Múltiplo Operacional Aplicado	5,02x	3,31x (base)
WACC (taxa de desconto)	13,01%	Taxa de capitalização do motor ValuNext®
Confiança Estatística (Z=2,33)	98%	—
Margem Operacional	17,86%	14,30% ▲
ROA — Rendibilidade do Ativo	220,59%	5,80% ▲
Yield — Rentabilidade Económica	18,94%	4,10% ▲
Rotação de Ativos	12,35×	—
Margem / Colaborador	6.250 €	—
Alavancagem de Ativos	11,64×	—
Payback Operacional	5,28 anos	■ Limite sup.
ROIC	15%	▲ Criação de valor
EVA	9.240 €	▲ Positivo
GoodWill Score	0,91/1,00	Pontuação forte
Índice de Qualidade	0,84/1,00	▲ Quartil sup.
Cobertura da Dívida	75000,00x	▲ Sólida
Goodwill Implícito %	91,4%	GW moderado
Vendas / Colaborador	35.000 €	—
Eficiência do Imobilizado	2,50x	—
Alavancagem de Activos	11,64x	—

RESUMO
Todos os Indicadores em Uma Página — Parte 2

Indicador	Valor	Ref. Setorial
Owner's Earnings Yield	24,2%	—
Recomendação	BOA OPORTUNIDADE	RISCO BAIXO
Método 1 — Cap. Crescimento	466.913 €	Peso: 25%
Método 2 — Gordon EPV	562.755 €	Peso: 10%
Método 3 — DCF FCFF	623.367 €	Peso: 10%
Método 4 — Liquidação (Floor)	25.500 €	Peso: 5%
Método 5 — Excess Earnings	578.897 €	Peso: 15%
Método 6 — At. Líquidos Corrig.	34.000 €	Peso: 5%
Método 7 — Múltiplos Setoriais	276.198 €	Peso: 25%

GLOSSÁRIO

Termos, Definições e Fórmulas Essenciais

WACC — Custo Médio Ponderado do Capital: Custo médio do financiamento do negócio, ponderado entre capital próprio e dívida. Calculado via CAPM com parâmetros sectoriais calibrados pelo motor ValuNext®. Serve como taxa de desconto nos métodos de rendimento. *Valor exacto: confidencial.*

CAPM — Capital Asset Pricing Model: Modelo de precificação do capital próprio que relaciona a taxa livre de risco portuguesa, o risco sectorial (beta) e o prémio de risco de mercado. Produz o custo do capital próprio. Fonte: dados de mercado, benchmarks BdP, *Parâmetros exactos: propriedade ValuNext®.*

Faturação / Vendas Corrigidas: Total de vendas num ano após normalização. Inclui ajuste de +0 € para receitas sub-declaradas.

Ganho Operacional Normalizado: Ganho após correcção de remuneração do sócio, benefícios pessoais, receitas informais e ajustamentos operacionais pontuais. = 75.000 € +0 € = 75.000 €. Base de todos os cálculos.

GoodWill: Factores qualitativos (localização, reputação, antiguidade, etc.) que influenciam o risco e o potencial pós-transacção. GoodWill implícito neste negócio: 361.900 € (91,4% do valor total).

ROIC — Return on Invested Capital: NOPAT / Capital Operacional = 60.750 € / 396.023 € = 15,3%. ROIC > WACC confirma criação de valor.

EVA — Economic Value Added: NOPAT – (Capital × WACC) = 9.240 €. EVA positivo significa que o negócio remunera acima do custo de oportunidade do capital.

DCF — Discounted Cash Flow: Avaliação pelos fluxos de caixa futuros descontados ao WACC durante 5 anos + valor terminal com g=2%.

EPV — Earnings Power Value: NOPAT / (WACC – g∞) = 60.750 € / (13,01% – 2,00%) = 562.755 €. Perpetuidade sem crescimento — valor mínimo de rendimento.

Excess Earnings: Separa o valor em activos tangíveis + goodwill. Goodwill = rendimento em excesso acima do retorno justo dos activos.

Intervalo de Confiança 98%: Faixa estatística com 98% de probabilidade de incluir o valor real: [352.127 € ; 439.672 €]. Calculado com margem de incerteza sectorial e factor estatístico bilateral. Superior ao modelo Elementar (90%).

Payback Operacional: Anos necessários para recuperar o valor pago com os ganhos operacionais normalizados. Resultado: 5,28 anos. Com imóvel próprio o risco real é inferior ao número sugere.

Múltiplo Operacional: Base sectorial 3,31× (BdP/INE) ajustado por GoodWill para 5,02× (+51,7% prémio).

Normalização da Remuneração: Ajuste que corrige a remuneração do sócio-gerente para o custo de mercado de um gestor equivalente, acrescido de receitas informais e deduzido de benefícios pessoais. Resultado: +-1.400 €.

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 Income Approach (métodos 1,2,3,5), Asset Approach (4,6) e Market Approach (7). Esta combinação multi-método é especialmente adequada para PME e trespases — elimina o enviesamento de qualquer método único.

2. Parâmetros WACC/CAPM

O WACC é calculado via modelo CAPM usando a taxa livre de risco portuguesa, o beta sectorial e o prémio de risco de mercado calibrado. A estrutura de capital D/E usa benchmarks BdP. *Os valores exactos são propriedade intelectual ValuNext® — actualizados à presente data da avaliação.*

3. Normalização da Remuneração (novo)

Diferencial salarial -1.400 € + receitas não contabilizadas +0 € + benefícios pessoais +0 € = ajuste total -1.400 €. Fórmula: $(Sal_Atual - Sal_Ext) \times Meses + Receitas_NC + Benefícios$.

4. Ponderação Sectorial

Sistema de ponderação sectorial proprietário calibrado com dados do Banco de Portugal e INE. Cada sector tem ponderações específicas que reflectem a relevância prática de cada método. *Os pesos exactos por sector são propriedade intelectual ValuNext® — não divulgados.*

5. GoodWill e Múltiplos

Múltiplo base 3,31x para Produção Alimentar & Artesanal (BdP). GoodWill ajusta para 5,02x com perfil 0,91/1,00 — prémio de +52%.

6. ROIC e EVA

ROIC calculado sobre capital operacional investido, excluindo activos não operacionais. EVA calculado como resultado operacional acima do custo de capital. Ambos usam metodologia proprietária ValuNext® — parâmetros exactos confidenciais.

7. Intervalo de Confiança 98%

Calculado com margem de incerteza sectorial calibrada para o sector e factor estatístico bilateral. IC=[352.127 € ; 439.672 €]. Nível de confiança superior ao modelo Elementar — reflecte robustez multi-método do PRO.

8. Novos Rácios Financeiros

15 rácios adicionais (BS-CG no ficheiro Excel) calculados sobre dados corrigidos: cobertura dívida, GW implícito, eficiência operacional, estrutura de capital e qualidade da valuation.

9. Fontes de Dados Setoriais

Benchmarks: margem 14,3%, ROA 5,8%, yield 4,1%, múltiplo macro 3,31x. Banco de Portugal e INE (Contas Trimestrais).

10. Critérios de Recomendação Automática

Os critérios de recomendação avaliam o múltiplo de vendas, o payback operacional e o ROIC, comparando-os com limiares sectoriais calibrados com dados do Banco de Portugal e INE. *Os parâmetros exactos são propriedade intelectual ValuNext® — não divulgados.*

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: setembro 2026.

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.