

# **RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DA EMPRESA RESTAURANTE MYDEAL**

**62.644.319/0001-09**



## INDICE

|   |    |
|---|----|
| Comentários Iniciais                                  | 03 |
| Introdução às Metodologias                            | 04 |
| Perfil da Empresa Avaliada                            | 06 |
| Risco   | 07 |
| Avaliação da Empresa: Fluxo de Caixa Descontado (DCF) | 11 |
| Avaliação da Empresa: Múltiplos de Mercado            | 13 |
| Ativos Patrimoniais                                   | 15 |
| Glossário de Termos                                   | 16 |
| Notas Legais  | 18 |



## COMENTÁRIOS

O MyDeal Especialidades é um restaurante bem consolidado em São Paulo, com 16 anos de operação e marca reconhecida no setor de comida árabe. A localização da matriz é estratégica — no Iguatemi, com acesso direto ao Shopping MyDeal e alto fluxo de clientes durante a semana — e a filial de Santos, atende a uma demanda sazonal relevante do litoral. Este laudo de valuation refere-se exclusivamente à unidade matriz (MyDeal Especialidades Árabes).

A percepção de qualidade do público é positiva, com comentários salientando ingredientes frescos, ambiente agradável e bom atendimento, fatores que fortalecem a marca. Além disso, o negócio apresenta potencial de expansão via delivery, otimização do espaço aos finais de semana e eventual modelo de franquias.

Como pontos de atenção, destacamos a concorrência intensa no segmento e o peso de custos fixos relevantes (aluguel, folha e insumos) sobre a margem. Ainda assim, o restaurante mantém um ticket médio compatível com o mercado e se beneficia da localização estratégica e da consistência de fluxo corporativo, fatores que ajudam a sustentar a rentabilidade e a atratividade do negócio.



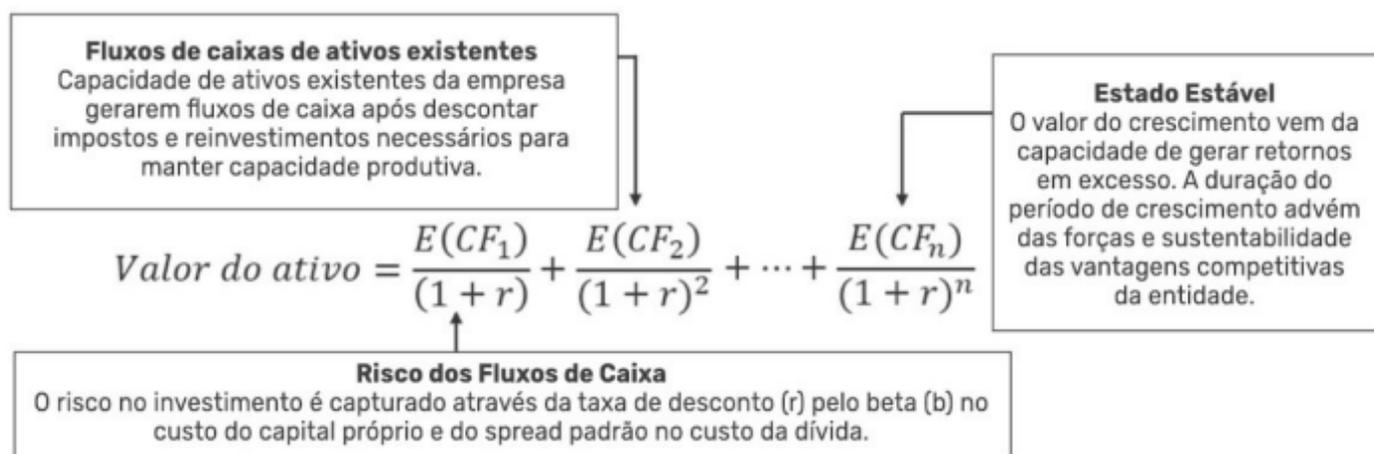
## INTRODUÇÃO AS METODOLOGIAS

### Fluxo de Caixa Descontado (ou DCF)

A avaliação pelo método de Fluxo de Caixa Descontado (Discounted Cash Flow – DCF) tem como finalidade determinar o valor de uma empresa a partir da projeção de seus fluxos de caixa futuros, ponderando crescimento e risco. Em outras palavras, busca mensurar a capacidade econômica do negócio em gerar retorno para sócios e credores.

O DCF é amplamente reconhecido como uma das principais metodologias de valuation no mundo, sendo referência acadêmica e aplicada pelas maiores empresas e consultorias.

Essa abordagem considera elementos essenciais, como o plano de negócios, qualidade da gestão, força da marca, base de clientes, tradição e demais fatores que influenciam diretamente a geração de resultados.



## Múltiplos de Mercado (ou Avaliação Relativa)

A avaliação por múltiplos busca estimar o valor de uma empresa a partir de como negócios semelhantes são precificados no mercado.

Esse método envolve dois elementos principais:

1. Conversão do valor em múltiplos comparáveis, utilizando variáveis comuns como receita, EBITDA, lucro ou patrimônio líquido.
2. Seleção de empresas de referência, que é o ponto mais desafiador, já que não existem companhias idênticas; é preciso escolher negócios com características próximas para que a comparação faça sentido.

No contexto de pequenas e médias empresas, um múltiplo bastante utilizado é o EV/Sales (Valor da Empresa/Receita). Ele permite capturar, de forma simples, o valor atribuído pelo mercado em relação ao faturamento, já considerando o efeito de dívidas e caixa.

O cálculo é feito multiplicando a receita da empresa pelo múltiplo de mercado adequado ao seu setor e porte, resultando em uma faixa de valor de referência.

### Método Múltiplos de Mercado:



## PERFIL DA EMPRESA AVALIADA

# MYDEAL ESPECIALIDADES

**São Paulo, SP**

**Setor de operação:**

Alimentação (Food Service / Restaurantes)

**Operações:**

Ano de fundação: **2009 (16 anos)**

Número de Sócios: **2**

Quantidade de colaboradores: **18**

**Desempenho LTM (Last Twelve Months):**

Receita:

Lucro (NOPAT):

EBIT:

Dívidas:

Dinheiro em Caixa:



## RISCO

Nas avaliações por Fluxo de Caixa Descontado, a taxa de desconto utilizada reflete o risco associado aos fluxos futuros de caixa da empresa. Para a MyDeal Especiarias Árabes (unidade São Paulo), adotamos o cálculo do Custo Médio Ponderado de Capital (WACC), que combina o retorno exigido pelos acionistas (custo de capital próprio) e o custo efetivo da dívida, ponderados pela estrutura de capital.

### **Taxa livre de risco (Risk Free Rate - RF)**

Representa o retorno mínimo esperado por um investidor em um ativo livre de risco. Referência: NTN-B (Tesouro IPCA+) de 5 anos, Brasil.

#### **Resultado considerado:**

### **Prêmio do Risco de Mercado (Equity Risk Premium - ERP)**

É o retorno adicional exigido por investidores ao aplicar em ações brasileiras em relação a ativos livres de risco.

#### **Resultado considerado:**

### **Prêmio do Risco País (Country Risk Premium - CRP)**

Reflete o risco adicional de investir em empresas brasileiras, considerando instabilidade política, inflação e volatilidade cambial.

#### **Resultado considerado:**

## Beta ( $\beta$ )

Mede a sensibilidade da empresa em relação ao mercado. Para restaurantes e food service em mercados emergentes, utilizamos um beta setorial.

### Beta adotado:

## Custo do Capital Próprio ( $K_e$ )

Reflete o retorno mínimo exigido pelos acionistas. Calculado pela fórmula:

$$K_e = R_f + \beta \times (ERP + CRP)$$

$$K_e = 11,3\% + 0,86\% (4,33\% + 3,34\%) = 18,38\%$$

### Resultado considerado:

## Custo da Dívida ( $K_d$ )

MyDeal Especiarias Árabes apresenta atualmente duas linhas de crédito ativas em seu CNPJ matriz, totalizando aproximadamente **R\$ mil**:

- Itau - Limite de Conta – **R\$ mil**

*Taxa originalmente em 15,69% a.m., em processo de renegociação para 3,0% a.m..*

- Itau - Giro Pré Amex – **R\$ mil**

*Contrato parcelado (32 meses), com taxa de 2,88% a.m., sendo 7 parcelas já liquidadas.*

*Nota: A dívida líquida foi considerada em R\$, incorporando margem para eventuais tarifas bancárias e variações de saldo, de forma a garantir prudência no cálculo do valuation.*



## Conversão das taxas para base anual

Como as taxas são mensais, é necessário convertê-las para equivalentes anuais pela capitalização composta:

$$\text{Taxa\_anual} = (1 + \text{Taxa\_mensal})^{12} - 1$$

- Limite de Conta :  $(1 + 0,03)^{12} - 1 = 42,6\%$  a. a.
- Giro Pré Amex :  $(1 + 0,0288)^{12} - 1 = 40,6\%$  a. a.

## Cálculo do custo médio ponderado da dívida (Kd bruto)

Cada linha é ponderada pelo seu peso no total da dívida (181 mil):

- Limite de Conta: 48,4 mil → 27%
- Giro Pré Amex: 131,0 mil → 73%

$$K_{d_{\text{bruto}}} = (0,27 \times 42,6\%) + (0,73 \times 40,3\%) \approx 41,0\% \text{ a. a.}$$

## Ajuste fiscal (Lucro Real, 34%)

Como os juros são dedutíveis, aplica-se o benefício fiscal ("tax shield"):

$$K_{d_{\text{liquido}}} = K_{d_{\text{bruto}}} \times (1 - 34\%)$$

$$K_{d_{\text{liquido}}} = 41,0\% \times 0,66 \approx 27,1\% \text{ a. a.}$$

## Resultado Considerado: 27,1%

## Estrutura de Capital (D/E)

Na ausência de balanço patrimonial confiável, adotamos premissa setorial e o endividamento informado, assumindo:

## Resultado Considerado: 20% dívida / 80% equity



## Cálculo do WACC

O WACC (Weighted Average Cost of Capital), ou Custo Médio Ponderado de Capital, representa a taxa mínima de retorno que uma empresa precisa gerar para remunerar de forma adequada tanto seus acionistas quanto seus credores.

Em outras palavras, é a taxa de desconto usada no Fluxo de Caixa Descontado (DCF), refletindo o risco do negócio e a estrutura de financiamento adotada (capital próprio + capital de terceiros).

O cálculo combina o custo do capital próprio ( $K_e$ ) e o custo da dívida líquida de impostos ( $K_d$ ), ponderados pela participação relativa de cada fonte no financiamento da empresa:

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{D+E}$$

- $K_e$  (Custo do Capital Próprio): remuneração exigida pelos acionistas, calculada a partir da taxa livre de risco, prêmio de risco de mercado, prêmio de risco-país e beta setorial.
- $K_d$  (Custo da Dívida): custo efetivo das linhas de crédito, ajustado pelo benefício fiscal da dedutibilidade dos juros (Lucro Real).
- $E / (D+E)$ : peso do capital próprio.
- $D / (D+E)$ : peso do capital de terceiros.
- $T$ : alíquota de imposto de renda efetiva aplicada sobre o lucro da empresa.

$$WACC = 18,38\% \times 0,8 + 27,1\% \times 20,1\% \text{ a.a.}$$

**Resultado Considerado: 20,1% a.a**



## **MÉTODO 1:**

### **AVALIAÇÃO DA EMPRESA COM FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**

A metodologia do Fluxo de Caixa Descontado (Discounted Cash Flow – DCF) consiste em projetar a geração futura de caixa da empresa e trazê-la a valor presente por meio da taxa de desconto (WACC), que reflete o risco da operação e a estrutura de capital.

## **VALUATION DCF:**



### **Premissas Utilizadas**

- Receita base (LTM 2024):
- Crescimento da Receita:
- Margem EBITDA:
- CAPEX de manutenção:
- $\Delta$ NWC:
- Impostos:
- g (perpetuidade):
- WACC:
- Dívida Líquida:





| Ano  | Receita (R\$) | EBITDA (R\$) | EBIT (R\$) | NOPAT (R\$) | ΔNWC (R\$) | CAPEX (R\$) | FCFF (R\$) | PV(FCFF) (R\$) |
|------|---------------|--------------|------------|-------------|------------|-------------|------------|----------------|
| 2025 | 2.899.365,99  | 550.879,54   | 544.879,54 | 359.620,50  | -1.896,78  | -6.000,00   | 357.723,72 | 287.558,97     |
| 2026 | 3.102.321,61  | 589.440,11   | 583.440,11 | 385.070,47  | -2.029,56  | -6.000,00   | 383.040,91 | 247.516,74     |
| 2027 | 3.319.482,12  | 630.701,60   | 624.701,60 | 412.302,05  | -2.171,61  | -6.000,00   | 410.130,44 | 211.889,44     |
| 2028 | 3.551.845,87  | 674.850,72   | 668.850,72 | 441.441,48  | -2.323,64  | -6.000,00   | 439.117,84 | 183.748,28     |
| 2029 | 3.799.474,08  | 721.899,08   | 715.899,08 | 472.493,39  | -2.476,28  | -6.000,00   | 470.017,11 | 157.566,13     |

**Valor Terminal**  $VT = \frac{FCFF_{n+1}}{WACC - g}$



**Valor Terminal Descontado**  $PV(VT) = \frac{VT}{(1+WACC)^n}$



**Valor presente dos fluxos de caixa futuros (PV(FC))**



**Enterprise Value (EV) = PV(VT) + PV(FC)**



**Equity Value (EV - Dívida Líquida)**



## **MÉTODO 2:**

### **AVALIAÇÃO DA EMPRESA POR MÚLTIPLOS DE MERCADO**

O método de múltiplos consiste em avaliar uma empresa com base em como outras companhias semelhantes são precificadas. A lógica é comparar a geração de resultados (ex.: EBITDA, Receita) com valores de mercado de empresas do mesmo setor ou de transações recentes.

No setor de Food Service / Restaurantes, múltiplos frequentemente utilizados incluem:

- EV/EBITDA (Enterprise Value sobre EBITDA)
- EV/Receita (Enterprise Value sobre Receita)

## **VALUATION EV/EBITDA:**



## **VALUATION EV/RECEITA:**



## Premissas Utilizadas

- Receita base (LTM 2024):
- Margem EBITDA:
- EBITDA normalizado:
- Dívida Líquida:
- Múltiplos aplicados:
  - $EV/EBITDA = 5,0\times$
  - $EV/Receita = 0,8\times$

**EV/EBITDA ((EBITDA \* 5,0) - Dívida Líquida)**



**EV/RECEITA ((RECEITA \* 0,8) - Dívida Líquida)**



## ATIVOS PATRIMONIAIS

Além do valuation econômico (métodos DCF e Múltiplos), a MyDeal Especiarias Árabes – Matriz (São Paulo) possui ativos físicos relevantes que compõem a estrutura operacional do restaurante.

Esses itens não foram somados ao valor obtido nos métodos de avaliação, para evitar duplicidade de cálculo. No entanto, representam um piso de valor patrimonial que deve ser considerado na negociação, reforçando a segurança do comprador.

### Exemplo de itens patrimoniais:

*(com base na lista fornecida pelo proprietário)*

- Equipamentos de cozinha industrial (fornos, fogões, char broiler, freezers, louças, etc.)
- Estrutura de salão (mesas, cadeiras, balcão, caixa)
- Itens de apoio e manutenção (coifa, utensílios, mobiliário)

### Valor de referência:

- Estimativa de reposição dos ativos patrimoniais: **R\$** (valor definido com base na lista detalhada dos itens e seus preços médios de mercado)

### Conclusão:

- Embora o valuation econômico situe a empresa entre R\$ milhões e R\$ milhões, a existência de ativos patrimoniais físicos reforça o valor justo da operação.



## GLOSSÁRIO DE TERMOS

### **DCF (Discounted Cash Flow / Fluxo de Caixa Descontado)**

Método de valuation que calcula o valor presente de uma empresa com base nos fluxos de caixa futuros projetados, descontados por uma taxa que reflete risco e custo de capital.

### **Fluxo de Caixa Livre (FCFF – Free Cash Flow to Firm)**

Caixa gerado pelas operações da empresa após impostos, investimentos em capital de giro e CAPEX, disponível para remunerar acionistas e credores.

### **WACC (Weighted Average Cost of Capital / Custo Médio Ponderado de Capital)**

Taxa de desconto usada no DCF, que combina o custo do capital próprio ( $K_e$ ) e da dívida líquida de impostos ( $K_d$ ), ponderados pela estrutura de capital da empresa.

### **$K_e$ (Custo do Capital Próprio)**

Taxa mínima de retorno exigida pelos acionistas para investir na empresa, considerando risco-país, risco de mercado e risco do setor.

### **$K_d$ (Custo da Dívida)**

Taxa de juros efetiva paga pelas dívidas da empresa, ajustada pelo benefício fiscal dos juros dedutíveis no regime de Lucro Real.

### **Valor Terminal (VT)**

Valor que representa todos os fluxos de caixa futuros após o período projetado (ex.: após 5 anos), estimado geralmente pelo modelo de perpetuidade

### **Lucro (NOPAT – Net Operating Profit After Taxes)**

Lucro operacional após impostos, calculado a partir do EBIT (lucro antes de juros e impostos).



## **Enterprise Value (EV)**

Valor da empresa como um todo (dívida + patrimônio líquido). É o valor que um comprador pagaria pelo negócio independentemente de sua estrutura de capital.

## **Equity Value**

Valor do patrimônio líquido dos sócios, obtido pelo EV menos a dívida líquida da empresa. Representa efetivamente “quanto vale a participação dos acionistas”.

## **EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)**

Indicador de desempenho operacional que mostra o lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização. Muito usado em comparações por múltiplos.

## **Múltiplos de Mercado (EV/EBITDA, EV/Receita, P/L, etc.)**

Ferramenta de valuation que compara a empresa com outras similares, aplicando múltiplos sobre indicadores financeiros para chegar ao valor justo.

## **Dívida Líquida**

Total de dívidas financeiras da empresa menos o caixa disponível. Usada para ajustar o EV até o Equity Value.

## **Ativos Patrimoniais**

Equipamentos, mobiliário e estrutura física que compõem a operação da empresa. Não entram no valuation econômico, mas funcionam como um piso de valor em negociação.

## **g (Taxa de Crescimento Perpétuo)**

Premissa de crescimento anual usada no cálculo do Valor Terminal. Reflete o quanto a empresa deve crescer indefinidamente no longo prazo.



## **NOTAS LEGAIS E CONDIÇÕES DE USO DO LAUDO**

Este laudo de avaliação foi elaborado pela MyDeal Consultoria Empresarial a partir de informações fornecidas pelo cliente e por seus representantes, incluindo documentos financeiros, dados operacionais e declarações verbais.

A MyDeal não realizou auditoria independente sobre as informações recebidas, limitando-se a analisá-las e estruturá-las de acordo com metodologias de mercado reconhecidas (Fluxo de Caixa Descontado, Múltiplos de Mercado e análise patrimonial). Assim, a precisão e a completude dos dados apresentados são de responsabilidade exclusiva da empresa avaliada e de seus administradores.

Este relatório reflete premissas, projeções e cenários construídos com base em dados disponíveis na data de sua elaboração. O resultado obtido não constitui garantia de desempenho futuro, tampouco assegura que o valor indicado será alcançado em eventual negociação, captação de recursos ou operação societária.

A MyDeal não se responsabiliza por:

- Diferenças entre as premissas projetadas e os resultados efetivamente realizados;
- Alterações macroeconômicas, regulatórias ou setoriais que possam impactar o negócio após a emissão deste documento;
- Qualquer decisão de investimento, aquisição, venda ou operação societária tomada exclusivamente com base neste laudo.

Este material destina-se exclusivamente às partes interessadas indicadas pelo cliente, não devendo ser reproduzido, distribuído ou utilizado para outros fins sem a prévia autorização da MyDeal.