

EXEMPLO PARA UNIVERSIDADES

VitisSense

Sensores de baixo custo para gestão da rega e de doenças na vinha — spin-off universitária. Região Centro, Portugal.

Oportunidades que a Accacia encontrou para este projeto

91%

Portugal 2030 — Sistema de Incentivos à Inovação Produtiva

Subvenção / incentivo reembolsável

Investimento produtivo de uma PME nova numa região de convergência.

86%

Garantia mútua para o empréstimo bancário (sistema nacional de garantia mútua)

Garantia

Reduz a garantia pessoal pedida aos sócios e o spread.

74%

EIC Accelerator (Horizonte Europa)

Subvenção + capital

Tecnologia com patente e ensaios de campo concluídos; exige plano de escala europeu.

O que a Accacia assinalou antes da exportação

- Derrama municipal proposta pela IA à taxa máxima de 1,5% — confirmar a taxa do município da sede.
- Contrato de licença da patente com a universidade ainda em negociação — não impede a exportação do plano.
- Cartas de interesse das três adegas carregadas como fonte; o banco pode pedir os originais.

1 · Descreve o projeto
Texto, anexos e links alimentam a ficha do projeto.

2 · A IA escreve e calcula
Plano, quadros e análise na ótica do banco, sem inventar dados.

3 · Encontra oportunidades
Financiamento, garantias e oportunidades comerciais em toda a CPLP.

V

VITISSENSE

REGIÃO CENTRO, PORTUGAL



Sensores de vinha · Região Centro, Portugal

Imagem ilustrativa · gerada por IA

PEDIDO DE FINANCIAMENTO

Plano de Negócios

VitisSense, Lda

VitisSense — linha piloto e certificação de sensores para a vinha

Região Centro, Portugal · 5 anos · EUR

A informação contida neste documento é exclusiva da VitisSense, Lda e de natureza confidencial; assim, qualquer pessoa que o consulte compromete-se a não divulgar, total ou parcialmente, qualquer informação nele contida sem autorização prévia e escrita da empresa.

2026

PROJETO ILUSTRATIVO · DADOS FICTÍCIOS · EXEMPLO PARA UNIVERSIDADES · GERADO COM ACCACIA BY LUSOHUB

Ficha do documento

Campo	Valor
Promotor	VitisSense, Lda (a constituir)
Projeto	VitisSense — linha piloto e certificação de sensores para a vinha
Localização do projeto	Região Centro, Portugal
Origem do promotor	Três investigadores de um laboratório de engenharia agronómica (Portugal e Brasil) e a universidade, que entra com 10% do capital pela licença da patente.
Destinatário previsto	Banca comercial · crédito ao investimento com garantia mútua
Perfil de saída	Bancabilidade (análise de crédito)
Horizonte de projeção	5 anos
Moeda de apresentação	EUR
Data do documento	29 de outubro de 2026

Índice

0. Sumário executivo 5
1. Introdução e objeto do pedido 6
1.1 Objeto e montante solicitado 6
1.2 Metodologia, moeda e horizonte 6
2. O promotor e o projeto 7
2.1 Apresentação do promotor 7
2.2 O projeto 7
2.3 Equipa e recursos humanos 7
3. Mercado e comercialização 8
3.1 Procura, clientes e estratégia comercial 8
3.2 Volume de negócios previsto 8
4. Investimento e financiamento 9
4.1 Plano de investimento 9
4.2 Necessidades de financiamento e fontes 9
4.3 Condições da operação proposta 10
4.4 Garantias propostas 10
4.5 Serviço da dívida 10
5. Plano financeiro 12
5.1 Pressupostos 12
5.2 Demonstração de resultados previsional 12
6. Análise de viabilidade e bancabilidade 14
6.1 Avaliação do projeto 14
6.2 Cobertura do serviço da dívida 14
6.3 Avaliação na ótica do analista bancário 15
7. Análise de risco 16
7.1 Matriz de riscos 16
7.2 Cenários 16
8. Conclusão 17

Índice de quadros

Quadro 1 — Plano de investimento 9
Quadro 2 — Necessidades de financiamento e fontes 9
Quadro 3 — Condições do financiamento 10

Quadro 4 — Serviço da dívida 11
Quadro 5 — Pressupostos gerais 12
Quadro 6 — Demonstração de resultados previsional 12
Quadro 7 — Avaliação — perspetiva do projeto 14
Quadro 8 — Indicadores de viabilidade 14
Quadro 9 — Cobertura do serviço da dívida 15
Quadro 10 — Avaliação por dimensão 15
Quadro 11 — Matriz de riscos 16
Quadro 12 — Cenários 16

Índice de figuras

Figura 1 — Investimento por rubrica 9
Figura 2 — Origem dos fundos 10
Figura 3 — Serviço da dívida — capital e juros 11
Figura 4 — Evolução do EBITDA 13
Figura 5 — Margem EBITDA e margem líquida 13
Figura 6 — Fluxo de caixa descontado acumulado 14
Figura 7 — DSCR por período 15

0. Sumário executivo

INVESTIMENTO TOTAL	FINANCIAMENTO PEDIDO	VAL	TIR	DSCR MÍNIMO	PAYBACK
480 milhares de EUR	336 milhares de EUR	423 milhares de EUR	27,1%	1,67 vezes	3,4 anos

VitisSense, Lda. Três investigadores de um laboratório de engenharia agronómica (Portugal e Brasil) e a universidade, que entra com 10% do capital pela licença da patente. O promotor solicita um financiamento de 336 000 EUR, a 6 anos, com 1 ano de carência de capital e taxa de 5,5%. O financiamento representa 70,0% de um investimento total de 480 000 EUR.

A VitisSense produz e vende sensores de humidade do solo e de microclima, com uma subscrição anual de alertas de rega e de risco de míldio. O produto saiu de seis anos de investigação e de dois anos de ensaios em 40 hectares de vinha. O investimento instala uma linha piloto com capacidade para 4 000 sensores por ano e certifica o produto para venda na União Europeia.

O volume de negócios passa de 280 000 EUR no ano 1 para 1 350 000 EUR no ano 5. O EBITDA é negativo no ano 1 e torna-se positivo no ano 2 e atinge 500 000 EUR no ano 5, uma margem de 37,0%. O resultado líquido é positivo a partir do ano 2.

A cobertura do serviço da dívida tem o valor mais baixo dos anos de reembolso no ano 2: 1,67 vezes. Garantias propostas: Garantia mútua sobre 50% do empréstimo, penhor do equipamento da linha piloto e livrança subscrita pela sociedade e avalizada pelos três sócios fundadores. Conta de reserva equivalente a 6 meses de serviço da dívida a partir do ano 2.

O risco mais material é o risco de mercado — adoção mais lenta pelas adegas. A medida que o mitiga: arranque com as três adegas com carta de interesse; preço de entrada com subscrição anual. No cenário combinado de vendas −15% e custos fixos +10%, o DSCR mínimo é 0,58. Recomendação da análise: viável, com condições.

1. Introdução e objeto do pedido

1.1 Objeto e montante solicitado

Solicita-se um financiamento de médio e longo prazo de 336 000 EUR, destinado a financiar o investimento descrito no capítulo 4, com destaque para linha piloto de produção de sensores e certificação ce e industrialização do produto. O pedido é dirigido a: Banca comercial · crédito ao investimento com garantia mútua.

Capital próprio dos sócios 144 mil € (30%) e empréstimo bancário de 336 mil € a 6 anos, com 1 ano de carência, à taxa de 5,5%.

1.2 Metodologia, moeda e horizonte

O estudo tem um horizonte de 5 anos de atividade, precedidos do ano 0, em que se realiza o investimento. A moeda de apresentação é o EUR. Os valores estão a preços constantes.

Os pressupostos fiscais e macroeconómicos usados estão no ponto 5.1.

2. O promotor e o projeto

2.1 Apresentação do promotor

VitisSense, Lda. Três investigadores de um laboratório de engenharia agronómica (Portugal e Brasil) e a universidade, que entra com 10% do capital pela licença da patente.

2.2 O projeto

A VitisSense produz e vende sensores de humidade do solo e de microclima, com uma subscrição anual de alertas de rega e de risco de míldio. O produto saiu de seis anos de investigação e de dois anos de ensaios em 40 hectares de vinha. O investimento instala uma linha piloto com capacidade para 4 000 sensores por ano e certifica o produto para venda na União Europeia.

2.3 Equipa e recursos humanos

A equipa arranca com 6 pessoas e chega a 11 no ano 5. A direção técnica fica com a investigadora responsável pela patente; a gestão comercial é contratada no ano 1.

3. Mercado e comercialização

3.1 Procura, clientes e estratégia comercial

O mercado inicial são as adegas cooperativas e as explorações com mais de 20 hectares nas regiões do Dão, Bairrada e Douro. A empresa conta com cartas de interesse de três adegas que somam 1 100 hectares. A partir do ano 3 abre Espanha através de um distribuidor de equipamento agrícola. O preço é de 290 € por sensor e 9 € por hectare e mês de subscrição; a receita recorrente chega a 45% das vendas no ano 5.

3.2 Volume de negócios previsto

O volume de negócios cresce em média 48,2% ao ano, de 280 000 EUR no ano 1 para 1 350 000 EUR no ano 5. O detalhe anual está na demonstração de resultados previsional (capítulo 5).

4. Investimento e financiamento

4.1 Plano de investimento

O investimento total é de 480 000 EUR, realizado no ano 0. A rubrica dominante é «Linha piloto de produção de sensores», com 43,8% do total e vida útil de 8 anos. O fundo de maneio inicial de 60 000 EUR cobre os primeiros meses de atividade.

Rubrica	milhares de EUR	% do total	Vida útil (anos)
Linha piloto de produção de sensores	210	43,8%	8
Certificação CE e industrialização do produto	120	25,0%	5
Lançamento comercial	40	8,3%	3
Outros investimentos e imprevistos	50	10,4%	5
Fundo de maneio inicial	60	12,5%	—
Investimento total	**480**	**100,0%**	

Quadro 1 — Plano de investimento

Valores do ano 0. As vidas úteis determinam as amortizações do capítulo 5.

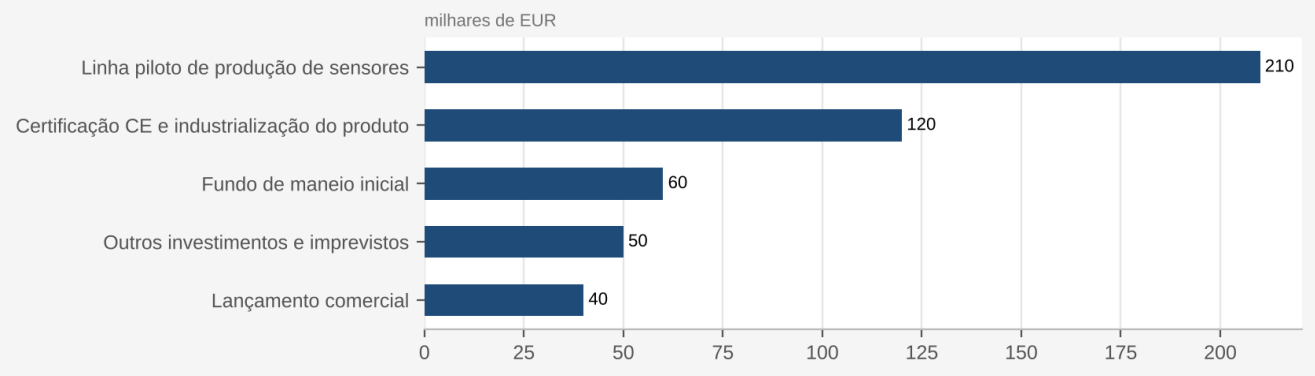


Figura 1 — Investimento por rubrica

4.2 Necessidades de financiamento e fontes

As necessidades totais são de 480 000 EUR e as fontes fecham exatamente. Os capitais próprios cobrem 30,0% do investimento; a dívida bancária, 70,0%.

Rubrica	milhares de EUR	% do total
Investimento em ativo fixo	420	87,5%
Fundo de maneio	60	12,5%
Total das necessidades	**480**	**100,0%**
Capital próprio	144	30,0%
Financiamento bancário solicitado	336	70,0%
Total das fontes	**480**	**100,0%**
Controlo (fontes − necessidades = 0)	**0**	**—**

Quadro 2 — Necessidades de financiamento e fontes

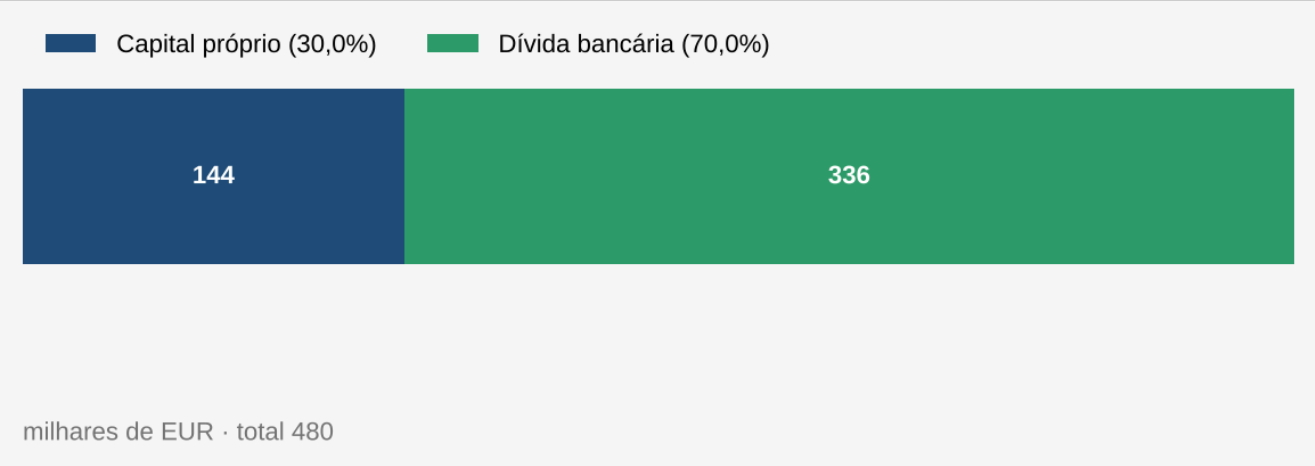


Figura 2 — Origem dos fundos

4.3 Condições da operação proposta

Rubrica	Condição
Montante	336 000 EUR
Moeda	EUR
Taxa de juro	5,50%
Prazo total	6 anos
Carência de capital	1 ano
Periodicidade de cálculo	Anual
Sistema de amortização	Capital constante

Quadro 3 — Condições do financiamento

Condições propostas pelo promotor, usadas no cálculo do serviço da dívida.

4.4 Garantias propostas

Garantia mútua sobre 50% do empréstimo, penhor do equipamento da linha piloto e livrança subscrita pela sociedade e avalizada pelos três sócios fundadores. Conta de reserva equivalente a 6 meses de serviço da dívida a partir do ano 2.

4.5 Serviço da dívida

No período de carência pagam-se só juros. O capital é amortizado em prestações constantes até ao fim do prazo; no fim do ano 5 o capital em dívida é de 67 200 EUR.

Rubrica	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Capital em dívida no início	336	336	269	202	134
Amortização de capital	0	67	67	67	67
Juros	18	17	13	9	6
Serviço da dívida total	**18**	**84**	**80**	**76**	**73**
Capital em dívida no fim	336	269	202	134	67

Quadro 4 — Serviço da dívida

Milhares de EUR.

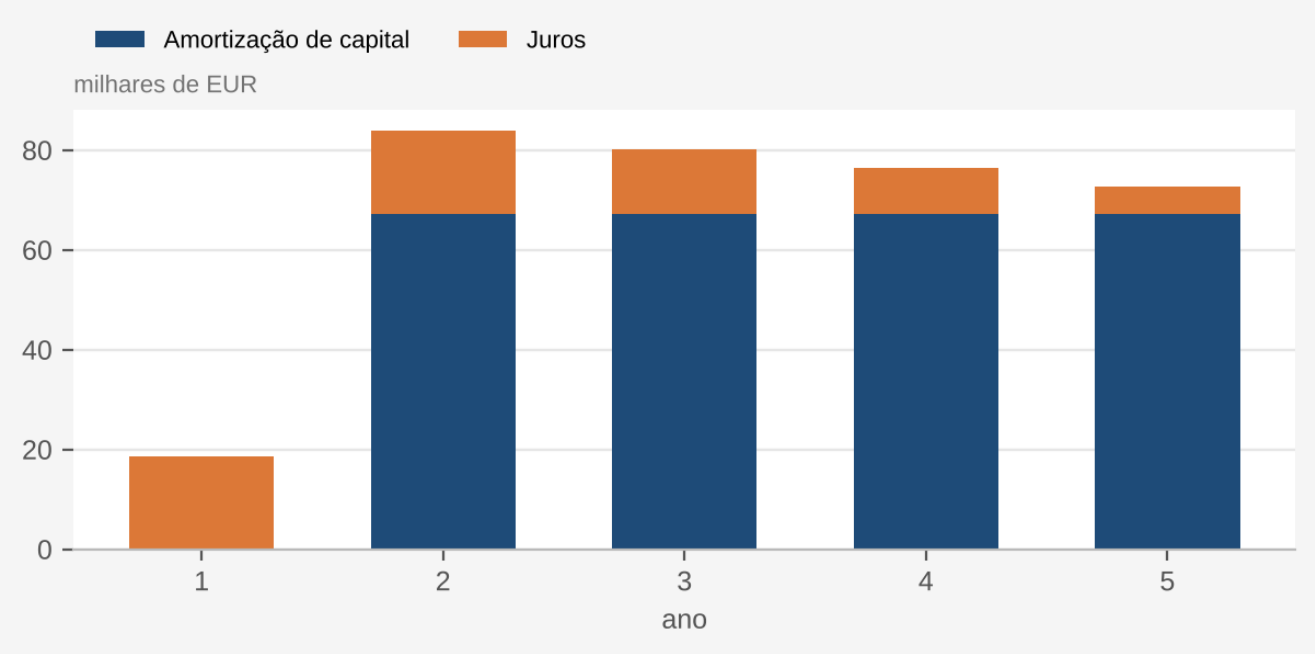


Figura 3 — Serviço da dívida — capital e juros

5. Plano financeiro

5.1 Pressupostos

Os pressupostos seguintes são a base de todas as projeções deste plano.

Pressuposto	Valor
IRC — taxa geral	19%
IRC — PME, primeiros 50 000 € de matéria coletável	15%
IVA — taxa normal (Continente)	23%
Segurança social — entidade empregadora	23,75%
Derrama municipal	1,5%
Preços	Constantes
Custos variáveis (% das vendas)	30%
Taxa de desconto do projeto	8%

Quadro 5 — Pressupostos gerais

5.2 Demonstração de resultados previsional

O EBITDA é negativo no ano 1, porque a estrutura está montada antes de a receita estabilizar, e torna-se positivo no ano 2. A margem EBITDA passa de −1,4% no ano 1 para 37,0% no ano 5, por diluição dos custos fixos.

O imposto considera o reporte de prejuízos fiscais dos primeiros anos. O resultado líquido é positivo a partir do ano 2 e chega a 342 907 EUR no ano 5.

Rubrica	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Vendas e serviços prestados	280	600	900	1 150	1 350
Custos variáveis	(84)	(180)	(270)	(345)	(405)
Fornecimentos e serviços externos	(60)	(80)	(95)	(105)	(115)
Gastos com pessoal	(140)	(200)	(260)	(300)	(330)
EBITDA	**(4)**	**140**	**275**	**400**	**500**
Depreciações e amortizações	(74)	(74)	(74)	(74)	(74)
Resultado operacional (EBIT)	**(78)**	**66**	**201**	**326**	**426**
Juros suportados	(18)	(17)	(13)	(9)	(6)
Resultado antes de impostos	**(96)**	**50**	**188**	**317**	**421**
Imposto sobre o rendimento	0	0	(25)	(58)	(78)
Resultado líquido do período	**(96)**	**50**	**163**	**259**	**343**

Quadro 6 — Demonstração de resultados previsional

Valores em milhares de EUR.

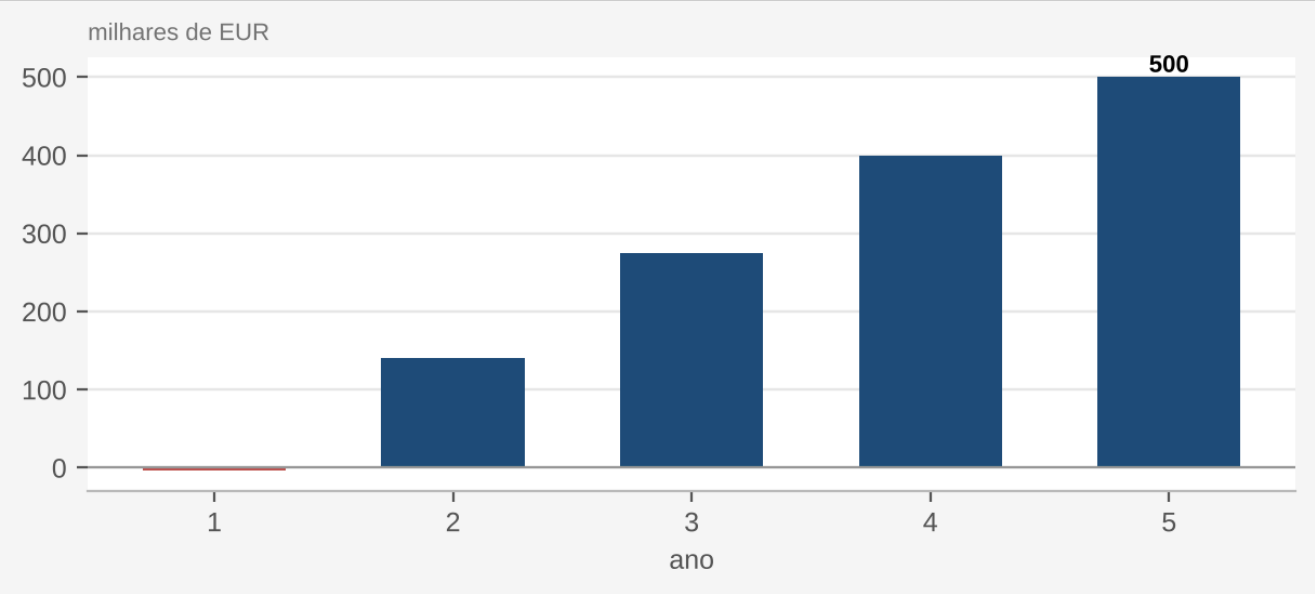


Figura 4 — Evolução do EBITDA

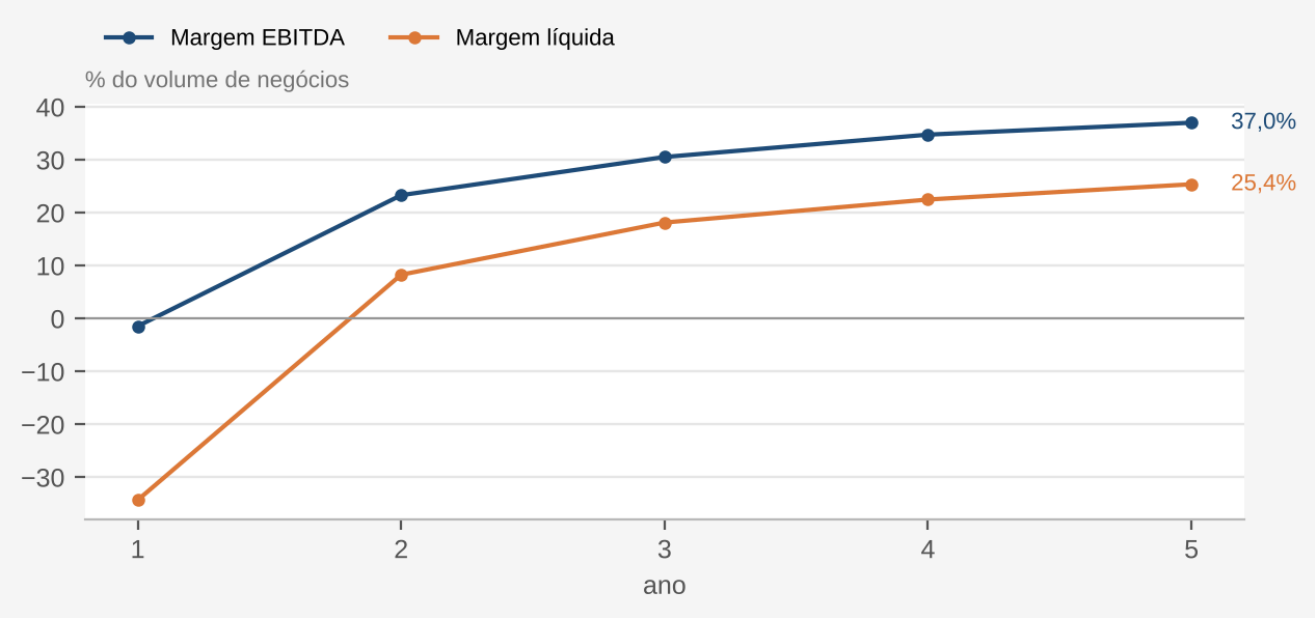


Figura 5 — Margem EBITDA e margem líquida

6. Análise de viabilidade e bancabilidade

6.1 Avaliação do projeto

O fluxo de caixa do projeto parte do EBITDA, deduz o imposto sobre o resultado operacional e o investimento, e inclui no último ano o valor residual (valor contabilístico dos ativos mais fundo de maneio). À taxa de desconto de 8%, o VAL é de 423 289 EUR, a TIR de 27,1% e o prazo de recuperação simples de 3,4 anos.

Rubrica	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
FCFF	(480)	(4)	127	237	338	531
Fator de desconto	1,000	0,926	0,857	0,794	0,735	0,681
FCFF descontado	(480)	(4)	109	188	248	361
FCFF descontado acumulado	(480)	(484)	(374)	(187)	62	423

Quadro 7 — Avaliação — perspetiva do projeto

Valores em milhares de EUR; fatores de desconto à taxa de 8%.

Indicador	Valor
VAL do projeto	423 289 EUR
TIR do projeto	27,1%
Payback simples	3,4 anos
Payback descontado	3,8 anos

Quadro 8 — Indicadores de viabilidade

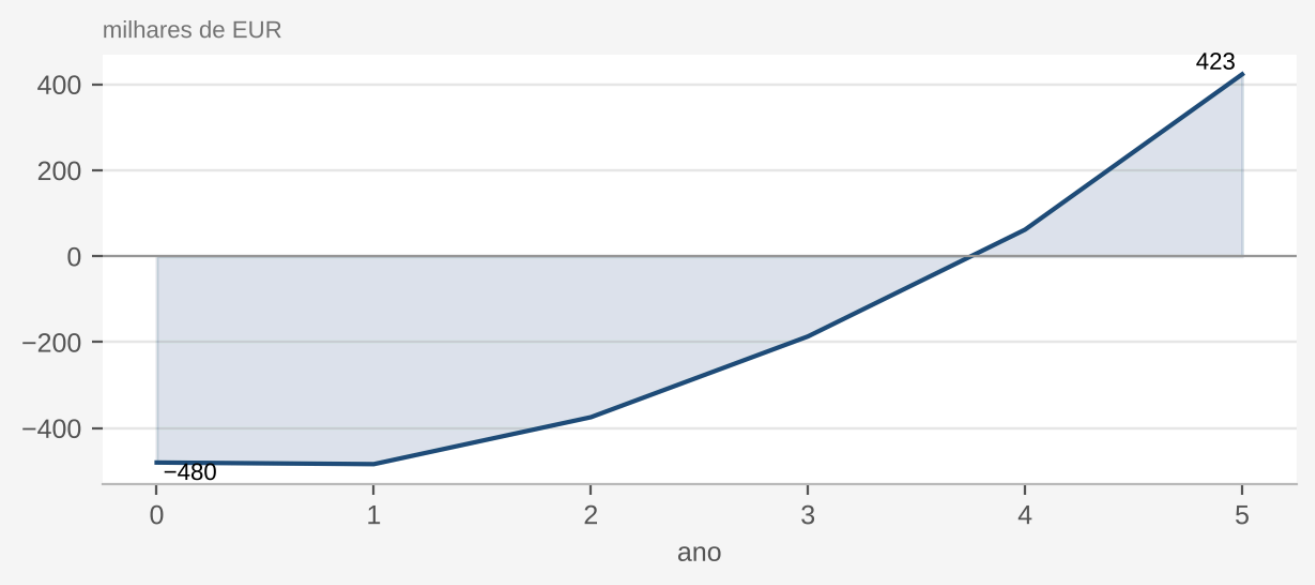


Figura 6 — Fluxo de caixa descontado acumulado

6.2 Cobertura do serviço da dívida

A cobertura do serviço da dívida (DSCR) mede quantas vezes o fluxo disponível — EBITDA depois de impostos — cobre o serviço da dívida. Nos anos de reembolso de capital, o valor mais baixo é 1,67 no ano 2

e a média é 3,77. Os bancos procuram habitualmente 1,2 ou mais.

No ano 1, ainda em carência, o DSCR é de −0,22: o fluxo do ano não cobre os juros, que são pagos com o fundo de maneio inicial.

Rubrica	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Fluxo disponível (CFADS)	(4)	140	250	342	422
Serviço da dívida	18	84	80	76	73
DSCR	**−0,22**	**1,67**	**3,12**	**4,47**	**5,80**

Quadro 9 — Cobertura do serviço da dívida

CFADS e serviço da dívida em milhares de EUR; DSCR em vezes.

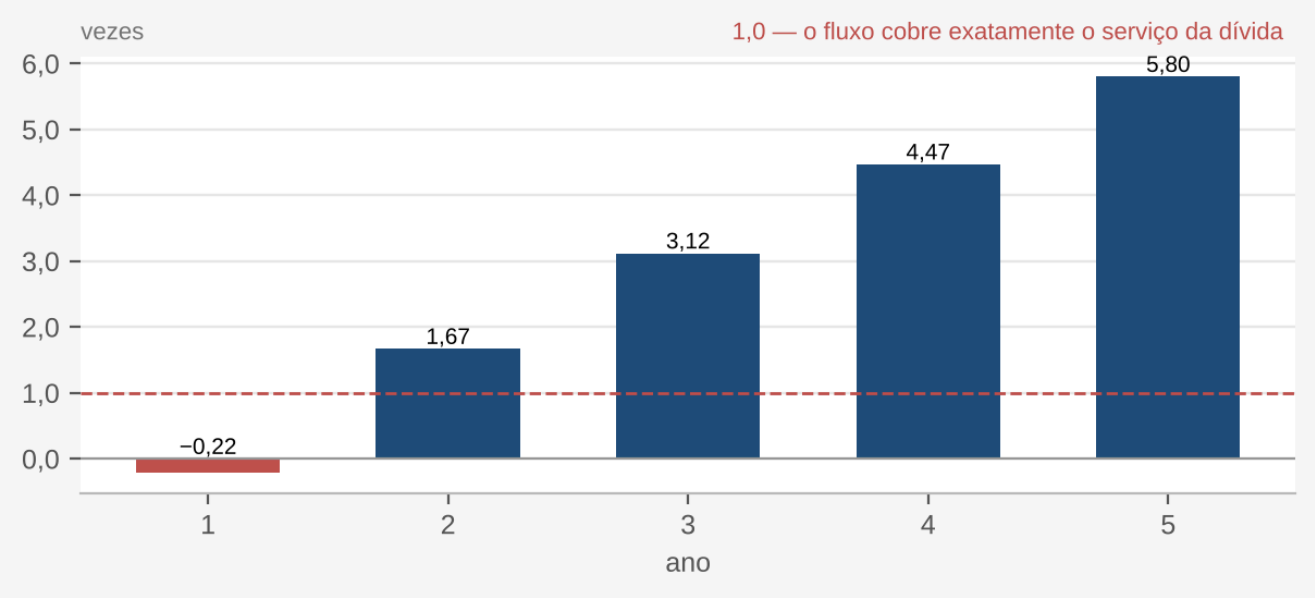


Figura 7 — DSCR por período

6.3 Avaliação na ótica do analista bancário

Síntese da análise de crédito em cinco dimensões, com recomendação.

Dimensão	Avaliação	Fundamento
Viabilidade comercial	Adequada	Contratos ainda não assinados; cartas de interesse cobrem 1 100 ha.
Viabilidade operacional	Adequada	Equipa técnica forte; gestão comercial por contratar.
Viabilidade económico-financeira	Forte	Margem EBITDA de 37% no ano 5.
Viabilidade bancária	Forte	DSCR mínimo de 1,67; capitais próprios de 30%.
Teste de resistência	A reforçar	DSCR mínimo de 0,58 no cenário combinado.

Quadro 10 — Avaliação por dimensão

Recomendação: Viável, com condições. O projeto é viável. O ano 1 tem EBITDA negativo e cai no período de carência, coberto pelo fundo de maneio. Recomenda-se aprovar com garantia mútua e com uma conta de reserva equivalente a 6 meses de serviço da dívida a partir do ano 2.

7. Análise de risco

7.1 Matriz de riscos

A matriz identifica 4 riscos, cada um com uma medida de mitigação e um responsável.

Risco	Probabilidade	Impacto	Mitigação	Responsável
Risco de mercado — adoção mais lenta pelas adegas	Média	Alto	Arranque com as três adegas com carta de interesse; preço de entrada com subscrição anual.	Direção comercial
Risco técnico — fiabilidade dos sensores em campo	Baixa	Médio	Dois anos de ensaios em 40 ha; garantia de substituição em 10 dias.	Direção técnica
Risco de execução — certificação CE	Média	Médio	Laboratório acreditado contratado; calendário com 3 meses de folga.	Direção técnica
Risco de propriedade intelectual — licença da patente	Baixa	Alto	Contrato de licença exclusiva com a universidade antes do primeiro desembolso.	Gerência

Quadro 11 — Matriz de riscos

7.2 Cenários

Os cenários alteram os pressupostos do cenário base e correm no mesmo motor de cálculo: vendas −15%, custos fixos +10% e os dois em simultâneo.

Rubrica	Base	Vendas −15%	Custos fixos +10%	Combinado
Volume de negócios no ano 5	1 350	1 148	1 350	1 148
EBITDA no ano 5	500	358	455	314
VAL	**423**	**142**	**314**	**28**
TIR	**27,1%**	**14,9%**	**22,4%**	**9,4%**
DSCR mínimo	**1,67**	**0,92**	**1,34**	**0,58**

Quadro 12 — Cenários

Valores em milhares de EUR, salvo os rácios. DSCR mínimo nos anos de reembolso de capital.

No cenário combinado o DSCR mínimo desce para 0,58, abaixo de 1,0 num ano. Nesse caso a diferença tem de ser coberta por reforço de capital ou pelas garantias do ponto 4.4. É a informação desfavorável que este documento declara.

8. Conclusão

Cinco pontos, cada um com o número que o suporta.

Primeiro: pede-se 336 000 EUR, 70,0% de um investimento total de 480 000 EUR, com 30,0% coberto por capitais próprios.

Segundo: o volume de negócios passa de 280 000 EUR no ano 1 para 1 350 000 EUR no ano 5, com margem EBITDA de 37,0% no fim do horizonte.

Terceiro: o VAL é de 423 289 EUR à taxa de 8%, com TIR de 27,1% e payback simples de 3,4 anos.

Quarto: a cobertura do serviço da dívida tem o mínimo de 1,67 no ano 2, com as garantias descritas no ponto 4.4.

Quinto: no cenário combinado (vendas −15% e custos fixos +10%) o DSCR mínimo é de 0,58. Nesse cenário o projeto não cobre o serviço da dívida com meios próprios, e a recomendação inclui as condições que o mitigam.

Recomendação: Viável, com condições.

Exemplo de demonstração gerado com Accacia by LusoHub. Nomes, entidades, valores e documentos são fictícios; a imagem da capa é ilustrativa e foi gerada por IA.