



MEMORIAL DE INVESTIMENTO

COF

CIRCULAR DE OFERTA DE FRANQUIA

FORMATO ANIMA 250

UM TERÇO DA DIMENSÃO-PADRÃO · 250 M² ·
UMA SEDE · 10 ANOS

Memorial derivado do formato ANIMA 750, com investimento, capacidade e receita escalonados a 1/3 da dimensão-padrão. Documento preliminar de suporte à COF (Lei nº 13.966/2019).

R\$ 1,43 mi

INVESTIMENTO
INICIAL

26,1%

TIR REAL A.A.
(PROPORCIONAL)

5 anos

PAYBACK

173

CONTRATOS MADUROS

◆ NATUREZA DESTE DOCUMENTO

Aviso. Este Memorial é uma derivação proporcional do Memorial de Investimento da unidade ANIMA 750: área, CAPEX, capacidade, contratos e todas as linhas de receita e resultado foram multiplicados por $\frac{1}{3}$. Por construção, os indicadores de retorno proporcionais coincidem com os do formato-padrão; a seção 7 mostra o que acontece quando os custos fixos não escalam. Documento preliminar de suporte à COF; não substitui a Circular definitiva nem constitui garantia de resultado.

ÍNDICE

1. Sumário executivo do formato	03
Projeto ANIMA 250: prancha de conceito	04
2. O formato ANIMA 250: programa e capacidade	05
3. Investimento inicial (CAPEX)	06
4. Receita da unidade	07
5. Resultado na maturidade e royalties	08
6. Projeção de 10 anos e retorno	09
7. Efeito de escala: sensibilidade aos custos fixos	10
8. Cenários, riscos e premissas a definir	11

Documentos-base. Memorial de Investimento · COF · Circular de Oferta de Franquia (unidade ANIMA 750, 33 páginas), que contém mercado, concorrência, produto, perfil do franqueado, entregas da franqueadora, condições contratuais e checklist da Lei nº 13.966/2019 — itens comuns a todos os formatos e não repetidos aqui.

ANIMA 250: ESSÊNCIA EM GRANDES CONQUISTAS

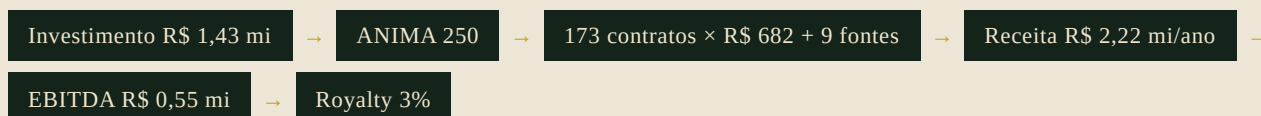
Um terço da dimensão do ANIMA 750: 250 m² úteis em três níveis compactos — térreo de 130 m² com tatame, recepção e vestiários; mezanino de 60 m² com fitness, calistenia e LPO; rooftop de 60 m² com yoga, recuperação e convivência. Investimento, capacidade e receita a 1/3 do padrão; o CAPEX resultante coincide com o investimento-base de R\$ 1,5 milhão da COF.

R\$ 1,43 mi investimento inicial (referência Florianópolis; faixa R\$ 1,22 mi–R\$ 1,43 mi)	R\$ 2,22 mi receita bruta anual na maturidade	R\$ 0,55 mi EBITDA maduro · margem 24,8%	26,1% TIR real a.a. · payback 5 anos · VPL R\$ 1,40 mi a 12% real
--	--	---	---

COMPARATIVO COM O FORMATO-PADRÃO

Indicador	ANIMA 750	ANIMA 250	Fator
Área útil	750 m ²	250 m ²	1/3
Tatame	170 m ²	57 m ²	1/3
Contratos maduros	520	173	1/3
Pessoas simultâneas	169	56	1/3
Investimento inicial	R\$ 4,28 mi	R\$ 1,43 mi	1/3
Receita bruta madura	R\$ 6,67 mi	R\$ 2,22 mi	1/3
EBITDA maduro	R\$ 1,66 mi	R\$ 0,55 mi	1/3
Royalty 3% (ano maduro)	R\$ 200 mil	R\$ 66.700	1/3
Break-even	308 contratos	103 contratos	59%
TIR real · payback · MOIC	26,4% · 5 anos · 4,9x	26,1% · 5 anos · 4,3x	iguais

A TIR proporcional coincide com a do formato-padrão porque todos os fluxos foram escalonados pelo mesmo fator; a TIR de 26,4% do Plano e a de 26,1% aqui diferem apenas pela simplificação do modelo de fluxo (conversão de 75% do EBITDA em caixa, saída a 4x EBITDA no ano 10). A seção 7 mostra a TIR ajustada por custos fixos.



250 M² · TRÊS NÍVEIS COMPACTOS

Térreo com tatame, recepção e vestiários (130 m²); mezanino com fitness, calistenia e LPO (60 m²); rooftop com yoga, recuperação e convivência (60 m²).

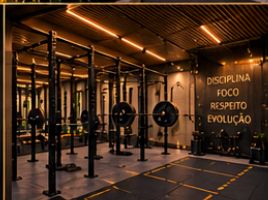
250 m²

ESSÊNCIA EM
GRANDES CONQUISTAS.

ESTRUTURA PREMIUM
EXPERIÊNCIA COMPLETA
RESULTADOS REAIS



TATAME - ARTES MARCIAIS



FITNESS / CALISTENIA / LPO



YOGA / RECUPERAÇÃO



ROOFTOP - CONVIVÊNCIA

ANIMA | FAMILY MARTIAL ARTS CLUB

DISCIPLINA HOJE, UMA VIDA MELHOR AMANHÃ.

ROOFTOP - 60 m²



MEZANINO - 60 m²



TÉRREO - 130 m²



TOTAL: 250 m²

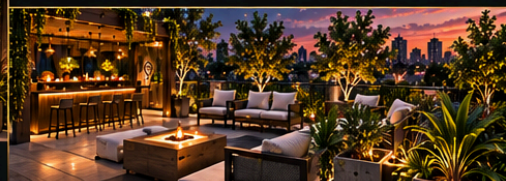


ANIMA
FAMILY MARTIAL ARTS CLUB

DISCIPLINA
FOCO
RESPEITO
EVOLUÇÃO
FAMÍLIA



MAIS QUE LUTA,
UMA VIDA MELHOR.



Prancha de conceito do formato ANIMA 250: fachada, plantas por pavimento com metragem e ambientes de referência. Imagens do anteprojeto; o programa executivo definitivo observa o Manual Arquitetônico ANIMA e as normas locais.

PROGRAMA E CAPACIDADE

Três níveis compactos: térreo de 130 m² com um tatame multiuso operado por turnos (infantil de tarde, adulto de manhã e à noite), recepção e vestiários; mezanino de 60 m² para fitness, calistenia e LPO; rooftop de 60 m² para yoga, recuperação e convivência.

250 m²

área útil total

57 m²

de tatame

173

contratos maduros

56

pessoas simultâneas

Implantação preferencial em imóvel existente de dois pavimentos com cobertura utilizável: fit-out de 3 a 4 meses; obra civil mínima.



DISTRIBUIÇÃO DE ÁREAS (ESCALONADA DE ANIMA 750)

TÉRREO · 130 M²

- Tatame multiuso — karatê, jiu-jitsu, judô por turnos (~57 m²)
- Vestiários compactos (~35 m²)
- Recepção, loja e espera (~25 m²)
- Circulação e escada

MEZANINO · 60 M²

- Fitness, calistenia e LPO (~45 m²)
- Sala privativa — terapias/personal (~10 m²)
- Administrativo

ROOFTOP · 60 M²

- Yoga e recuperação (~25 m²)
- Sauna e banho de gelo compactos (~15 m²)
- Lounge de convivência (~20 m²)

Áreas indicativas, proporcionais ao programa do ANIMA 750. O programa executivo definitivo depende do imóvel e do Manual Arquitetônico ANIMA; ambientes de norma (vestiários, escada de emergência, acessibilidade) têm dimensões mínimas que não escalam.

R\$ 1,43 MI PARA ABRIR UMA UNIDADE ANIMA 250

Orçamento do ANIMA 750 (cotações reais do protótipo e CUB comercial de cada praça) multiplicado por $\frac{1}{3}$, conforme instrução de proporcionalidade. Inclui pré-operacional, capital de giro e caução.

Bloco	Florianópolis	Maceió	Brasília
Obra civil — casca, vedações e instalações	R\$ 468.422	R\$ 314.057	R\$ 398.338
Escada de emergência e elevador (norma)	R\$ 100.000	R\$ 92.000	R\$ 105.000
Fit-out ANIMA — padrão do protótipo	R\$ 197.626	R\$ 181.816	R\$ 207.507
Equipamentos, mobiliário, bar e loja	R\$ 331.493	R\$ 331.493	R\$ 331.493
Projetos e licenciamento	R\$ 39.790	R\$ 28.424	R\$ 35.234
Contingência de obra	R\$ 61.284	R\$ 47.030	R\$ 56.868
Pré-operacional	R\$ 86.667	R\$ 86.667	R\$ 86.667
Capital de giro	R\$ 126.667	R\$ 126.667	R\$ 126.667
Caução do terreno	R\$ 16.000	R\$ 10.000	R\$ 18.500
CAPEX total	R\$ 1.427.948	R\$ 1.218.153	R\$ 1.366.273

R\$ 1,30 mi

CAPEX físico e pré-operacional (sem capital de giro)

R\$ 126.667

capital de giro inicial

$\frac{1}{3}$

do investimento do ANIMA 750 (R\$ 4,28 mi)

Atenção aos itens que não escalam. Escada de emergência e elevador, projetos e licenciamento, pré-operacional e parte dos equipamentos têm custo mínimo independente da área. Na prática, o CAPEX de um formato menor tende a ficar **acima** da proporção — a menos que o formato dispense o elevador (unidade em pavimento único ou imóvel pronto) e a obra civil pesada. Para o ANIMA 250, a proporção só se sustenta em imóvel pronto: sem obra civil de casca, o CAPEX de fit-out, equipamentos e pré-operacional cabe na referência de R\$ 1,5 milhão da COF-base. Os três níveis exigem solução de acessibilidade vertical (plataforma) e escada de norma.

DEZ FONTES DE RECEITA, ESCALONADAS

Fonte de receita	Driver	Unitário	Volume	R\$ / mês	%
Mensalidades	contratos × ticket	R\$ 682	173	R\$ 117.986	63,6%
Terapias e serviços individuais	sessões por mês	R\$ 150	107	R\$ 16.050	8,7%
Bar e café do rooftop	atendimentos por mês	R\$ 25	633	R\$ 15.825	8,5%
Loja — kimonos, luvas, suplementos	tickets por mês	R\$ 85	87	R\$ 7.395	4,0%
Programa infantil em contraturno	crianças	R\$ 450	13	R\$ 5.850	3,2%
Eventos no rooftop	eventos por mês	R\$ 3.000	2	R\$ 6.000	3,2%
Recuperação avulsa — sauna e gelo	sessões por mês	R\$ 70	80	R\$ 5.600	3,0%
Convênios corporativos e Wellhub	check-ins	R\$ 25	200	R\$ 5.000	2,7%
Exames de faixa e graduações	alunos por mês	R\$ 60	60	R\$ 3.600	1,9%
Armários	armários alugados	R\$ 45	40	R\$ 1.800	1,0%
Total				R\$ 185.106	100%

Preços unitários iguais aos do ANIMA 750 (tabela vigente do site animafamily.com.br para mensalidades); volumes multiplicados por $\frac{1}{3}$ e arredondados, o que explica pequenas diferenças no total. Receita mensal na maturidade, unidade de referência (Florianópolis).

R\$ 185.106

receita bruta mensal na maturidade · R\$ 2,22 mi/ano

63,8%

mensalidades; 36,2% em nove fontes complementares

R\$ 742/m²

receita mensal por m² útil — igual ao padrão, por construção

R\$ 0,55 MI DE EBITDA AO ANO NA MATURIDADE

Praça	Contratos	Ticket	Receita bruta/ano	EBITDA maduro	Margem	Break-even
Florianópolis	173	R\$ 682	R\$ 2,22 mi	R\$ 0,55 mi	24,9%	103 contratos
Maceió	173	R\$ 627	R\$ 2,07 mi	R\$ 0,48 mi	23,2%	107 contratos
Brasília	173	R\$ 682	R\$ 2,24 mi	R\$ 0,54 mi	24,3%	104 contratos

Maturidade no 3º ano em Florianópolis e Brasília, no 4º em Maceió. Margens iguais às do ANIMA 750 por construção proporcional; a seção 7 discute a compressão real de margem em formatos menores.

DRE PROJETADA — ESTRUTURA

Receita Bruta R\$ 2,22 mi

(-) impostos · royalty 3% (R\$ 0,07 mi) · fundo de marketing se aplicável

= Receita Líquida

(-) pessoal (26,7% da receita) · ocupação (2,9%) · utilidades · marketing · tecnologia · manutenção · administrativas

= EBITDA R\$ 0,55 mi · 24,8%

(-) D&A · resultado financeiro · tributos sobre resultado

= Resultado líquido → FCF ≈ 75% do EBITDA

ROYALTY NA PRÁTICA

$$Royalty = Receita Bruta \times 3\%$$

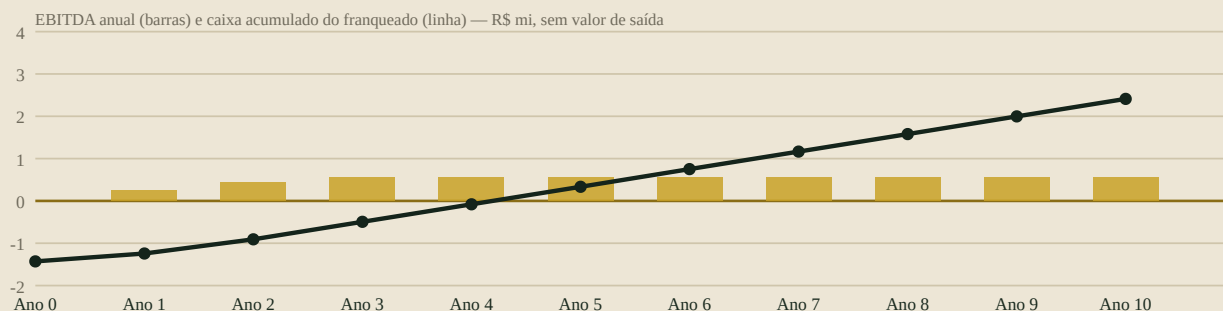
Fase	Receita/ano	Royalty/ano	Royalty/mês
Ano 1 · 45%	R\$ 1,00 mi	R\$ 30.015	R\$ 2.501
Ano 2 · 80%	R\$ 1,78 mi	R\$ 53.360	R\$ 4.447
Ano 3+ · maturidade	R\$ 2,22 mi	R\$ 66.700	R\$ 5.558

Taxa inicial de franquia e fundo de marketing a definir; tratados à parte do CAPEX. O royalty já está deduzido do EBITDA.

Margem de segurança. A unidade paga suas contas com 103 contratos — 59% da capacidade madura de 173.

DO RAMP-UP AO DÉCIMO ANO

Ano	Maturação	Contratos	Receita bruta	Royalty 3%	EBITDA	FCF franqueado	Caixa acumulado
Ano 0 · 2026	—	—	—	—	—	(R\$ 1,43 mi)	(R\$ 1,43 mi)
Ano 1 · 2027	45%	78	R\$ 1,00 mi	R\$ 0,03 mi	R\$ 0,25 mi	R\$ 0,19 mi	R\$ -1,24 mi
Ano 2 · 2028	80%	138	R\$ 1,78 mi	R\$ 0,05 mi	R\$ 0,44 mi	R\$ 0,33 mi	R\$ -0,91 mi
Ano 3 · 2029	100%	173	R\$ 2,22 mi	R\$ 0,07 mi	R\$ 0,55 mi	R\$ 0,41 mi	R\$ -0,49 mi
Ano 4 · 2030	100%	173	R\$ 2,22 mi	R\$ 0,07 mi	R\$ 0,55 mi	R\$ 0,41 mi	R\$ -0,08 mi
Ano 5 · 2031	100%	173	R\$ 2,22 mi	R\$ 0,07 mi	R\$ 0,55 mi	R\$ 0,41 mi	R\$ 0,34 mi
Ano 6 · 2032	100%	173	R\$ 2,22 mi	R\$ 0,07 mi	R\$ 0,55 mi	R\$ 0,41 mi	R\$ 0,75 mi
Ano 7 · 2033	100%	173	R\$ 2,22 mi	R\$ 0,07 mi	R\$ 0,55 mi	R\$ 0,41 mi	R\$ 1,17 mi
Ano 8 · 2034	100%	173	R\$ 2,22 mi	R\$ 0,07 mi	R\$ 0,55 mi	R\$ 0,41 mi	R\$ 1,58 mi
Ano 9 · 2035	100%	173	R\$ 2,22 mi	R\$ 0,07 mi	R\$ 0,55 mi	R\$ 0,41 mi	R\$ 2,00 mi
Ano 10 · 2036	100%	173	R\$ 2,22 mi	R\$ 0,07 mi	R\$ 0,55 mi	R\$ 0,41 mi	R\$ 2,41 mi



26,1%

TIR real a.a. (com saída a 4x EBITDA e devolução do giro)

5 anos

payback simples

R\$ 1,40 mi

VPL a 12% real

4,3x

múltiplo sobre o capital em 10 anos

Projeção ilustrativa, moeda constante de setembro de 2026, sem reajuste real de ticket e sem alavancagem; FCF $\approx$ 75% do EBITDA. Régua de decisão: TIR > 12% real, VPL > 0, payback $\leq$ 5 anos, break-even < 70%, MOIC > 3x — todos atendidos na base proporcional.

O QUE A PROPORCIONALIDADE ESCONDE

Escalonar tudo pelo mesmo fator mantém a TIR do formato-padrão. Na operação real, uma parcela dos custos — gerente, recepção, sistema, contabilidade, licenças, marketing mínimo — não diminui com a área. A tabela testa a unidade ANIMA 250 supondo que 10% ou 15% dos custos operacionais do ANIMA 750 sejam fixos.

Hipótese	EBITDA maduro	Margem	TIR real	Payback	Leitura
0% dos custos fixos	R\$ 0,55 mi	24,9%	26,1%	5 anos	Base proporcional (instrução)
10% dos custos fixos	R\$ 0,22 mi	9,9%	8,3%	10 anos	Sensibilidade moderada
15% dos custos fixos	R\$ 0,05 mi	2,4%	-8,4%	> 10 anos	Sensibilidade severa

Conclusão para o formato ANIMA 250. Com 10% de custos fixos a TIR real cai para cerca de 8%, abaixo da taxa de desconto; com 15% o resultado se torna negativo. Na base proporcional o formato funciona; com custos fixos realistas, só se viabiliza com CAPEX bem abaixo da proporção (imóvel pronto), equipe mínima e ticket premium. É um formato de complemento de rede, não de entrada.

Condição de viabilidade. Com 15% de custos fixos, o investimento inicial precisaria ficar em torno de **R\$ 0,13 mi** (≈ 9% do valor proporcional) para preservar a TIR de 26,4% do formato-padrão — ou o ticket/ocupação precisariam superar a proporção.

Alavancas para fechar a conta em formatos menores: imóvel pronto sem obra civil pesada e sem elevador · equipe compartilhada entre modalidades · ticket premium por m² (menor oferta, maior exclusividade) · foco nas fontes de maior margem (mensalidades, terapias, exames) · fundo de marketing e tecnologia da rede diluindo custos fixos.

CONSERVADOR, BASE E EXPANSÃO

CONSERVADOR

Ocupação abaixo dos 103 contratos de break-even, custos fixos em 15%, CAPEX 10–20% acima do proporcional. É o cenário que o candidato deve exigir antes de assinar.

BASE

Proporcional ao ANIMA 750: 173 contratos, ticket R\$ 682, R\$ 1,43 mi de investimento, TIR 26,1%, payback 5 anos.

EXPANSÃO

Ticket premium por exclusividade do formato, ocupação acima da proporção e uso intensivo de terapias e recovery.

RISCOS ESPECÍFICOS DO FORMATO

Risco	Efeito	Mitigação
Custos fixos não escalam	Compressão da margem (seção 7)	Equipe compartilhada; serviços da rede; imóvel pronto
Itens de norma não escalam	CAPEX acima da proporção	Imóvel pronto com escada existente; plataforma elevatória; vestiários compactos de norma
Menor oferta de modalidades e horários	Menor atratividade para famílias	Grade concentrada; plano família; programação por turnos
Concentração de receita	Menos fontes complementares	Priorizar terapias, recovery e exames; convênios corporativos

PREMISSAS A DEFINIR PARA ESTE FORMATO

- Programa arquitetônico executivo e enquadramento no Manual Arquitetônico ANIMA (com ou sem rooftop/elevador).
- Orçamento real por bloco, em vez de proporcional — especialmente elevador/escada, projetos e pré-operacional.
- Estrutura de pessoal mínima e parcela efetiva de custos fixos.
- Taxa inicial de franquia e fundo de marketing; se proporcionais ao formato.
- Território: raio e população compatíveis com 173 contratos.

Tese do formato ANIMA 250. O menor formato ANIMA: 250 m² em três níveis compactos, R\$ 1,4–1,5 milhão de investimento — a referência da COF-base — com tatame multiuso, fitness, rooftop de recuperação e a marca completa. Indicado para adensar praças já abertas ou bairros de alta renda e baixa oferta, com a ressalva de que a margem depende de custos fixos rigorosamente controlados.



CORAGEM PARA LUTAR, DISCIPLINA PARA EVOLUIR, SABEDORIA PARA VIVER

Formato ANIMA 250: R\$ 1,43 mi de investimento, R\$ 0,55 mi de EBITDA na maturidade, 26,1% de TIR real ao ano na base proporcional e payback em 5 anos.

Derivação proporcional do Memorial ANIMA 750. Documento preliminar de suporte à Circular de Oferta de Franquia; não constitui oferta pública de valores mobiliários nem garantia de resultado.

