



MEMORIAL DE INVESTIMENTO

COF

CIRCULAR DE OFERTA DE FRANQUIA

FORMATO ANIMA 375

METADE DA DIMENSÃO-PADRÃO · 375 M² · UMA
SEDE · 10 ANOS

Memorial derivado do formato ANIMA 750, com investimento, capacidade e receita escalonados a ½ da dimensão-padrão. Documento preliminar de suporte à COF (Lei nº 13.966/2019).

R\$ 2,14 mi

INVESTIMENTO
INICIAL

26,1%

TIR REAL A.A.
(PROPORCIONAL)

5 anos

PAYBACK

260

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 ½. 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 375: prancha de conceito	04
2. O formato ANIMA 375: 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 375: COMPACTO NO TAMANHO, GIGANTE NO PROPÓSITO

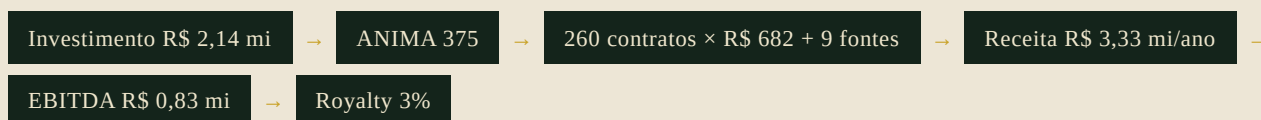
Metade da dimensão do ANIMA 750: 375 m² úteis em três níveis — térreo de 250 m² com o tatame principal, vestiários e recepção; mezanino de 60 m² para treinamento híbrido; rooftop de 65 m² para yoga, recuperação e convivência. Investimento, capacidade e receita a ½ do padrão.

R\$ 2,14 mi investimento inicial (referência Florianópolis; faixa R\$ 1,83 mi–R\$ 2,14 mi)	R\$ 3,33 mi receita bruta anual na maturidade	R\$ 0,83 mi EBITDA maduro · margem 24,8%	26,1% TIR real a.a. · payback 5 anos · VPL R\$ 2,10 mi a 12% real
--	--	---	---

COMPARATIVO COM O FORMATO-PADRÃO

Indicador	ANIMA 750	ANIMA 375	Fator
Área útil	750 m ²	375 m ²	½
Tatame	170 m ²	85 m ²	½
Contratos maduros	520	260	½
Pessoas simultâneas	169	84	½
Investimento inicial	R\$ 4,28 mi	R\$ 2,14 mi	½
Receita bruta madura	R\$ 6,67 mi	R\$ 3,33 mi	½
EBITDA maduro	R\$ 1,66 mi	R\$ 0,83 mi	½
Royalty 3% (ano maduro)	R\$ 200 mil	R\$ 100.050	½
Break-even	308 contratos	154 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.



375 M² · TRÊS NÍVEIS

Térreo com tatame de artes marciais, recepção, vestiários e salas (250 m²); mezanino com calistenia, LPO e preparação física (60 m²); rooftop com yoga, recuperação, convivência e eventos (65 m²).



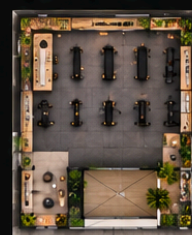
375 m²

COMPACTO NO TAMANHO.
GIGANTE NO PROPÓSITO.

ROOFTOP - 65 m²



MEZANINO - 60 m²



TÉRREO - 250 m²



TOTAL: 375 m²

ANIMA
FAMILY MARTIAL ARTS CLUB

DISCIPLINA
FOCO
RESPEITO
EVOLUÇÃO
FAMÍLIA

MAIS QUE LUTA,
UMA VIDA MELHOR.



TÉRREO
≈ 250 m²



MEZANINO
≈ 60 m²



ROOFTOP
≈ 65 m²

ARTES MARCIAIS | KARATÊ | JUDÔ | JIU-JITSU | KICKBOXING

CALISTENIA | LPO | PREPARAÇÃO FÍSICA

YOGA | RECUPERAÇÃO | CONVIVÊNCIA | EVENTOS

Prancha de conceito do formato ANIMA 375: 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: térreo de 250 m² concentra o tatame principal, vestiários, recepção e loja; mezanino de 60 m² recebe calistenia, LPO e preparação física; rooftop de 65 m² abriga yoga, recuperação, convivência e eventos.

375 m²

área útil total

85 m²

de tatame

260

contratos maduros

84

pessoas simultâneas

Construção em steel frame modular pela LIV Constructech ou adaptação de imóvel existente: obra de 4 a 6 meses.



DISTRIBUIÇÃO DE ÁREAS (ESCALONADA DE ANIMA 750)

TÉRREO · 250 M²

- Tatame — karatê, judô, jiu-jitsu e kickboxing (~85 m²)
- Vestiários masculino e feminino (~60 m²)
- Recepção, loja e lounge (~40 m²)
- Salas de aula/atendimento, sanitários e circulação

MEZANINO · 60 M²

- Calistenia e LPO
- Preparação física e musculação
- Sala de avaliação compacta

ROOFTOP · 65 M²

- Yoga e mobilidade
- Recuperação: sauna e banho de gelo compactos
- Lounge de convivência e eventos
- Jardim elevado

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\$ 2,14 MI PARA ABRIR UMA UNIDADE ANIMA 375

Orçamento do ANIMA 750 (cotações reais do protótipo e CUB comercial de cada praça) multiplicado por ½, conforme instrução de proporcionalidade. Inclui pré-operacional, capital de giro e caução.

Bloco	Florianópolis	Maceió	Brasília
Obra civil — casca, vedações e instalações	R\$ 702.633	R\$ 471.086	R\$ 597.507
Escada de emergência e elevador (norma)	R\$ 150.000	R\$ 138.000	R\$ 157.500
Fit-out ANIMA — padrão do protótipo	R\$ 296.439	R\$ 272.724	R\$ 311.261
Equipamentos, mobiliário, bar e loja	R\$ 497.240	R\$ 497.240	R\$ 497.240
Projetos e licenciamento	R\$ 59.684	R\$ 42.636	R\$ 52.850
Contingência de obra	R\$ 91.926	R\$ 70.544	R\$ 85.302
Pré-operacional	R\$ 130.000	R\$ 130.000	R\$ 130.000
Capital de giro	R\$ 190.000	R\$ 190.000	R\$ 190.000
Caução do terreno	R\$ 24.000	R\$ 15.000	R\$ 27.750
CAPEX total	R\$ 2.141.922	R\$ 1.827.230	R\$ 2.049.410

R\$ 1,95 mi

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

R\$ 190.000

capital de giro inicial

½

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. O ANIMA 375 mantém três níveis, portanto escada de emergência e acessibilidade vertical continuam obrigatórias — este bloco tende a ficar próximo do valor integral, não da metade.

DEZ FONTES DE RECEITA, ESCALONADAS

Fonte de receita	Driver	Unitário	Volume	R\$ / mês	%
Mensalidades	contratos × ticket	R\$ 682	260	R\$ 177.320	63,8%
Terapias e serviços individuais	sessões por mês	R\$ 150	160	R\$ 24.000	8,6%
Bar e café do rooftop	atendimentos por mês	R\$ 25	950	R\$ 23.750	8,5%
Loja — kimonos, luvas, suplementos	tickets por mês	R\$ 85	130	R\$ 11.050	4,0%
Programa infantil em contraturno	crianças	R\$ 450	20	R\$ 9.000	3,2%
Eventos no rooftop	eventos por mês	R\$ 3.000	3	R\$ 9.000	3,2%
Recuperação avulsa — sauna e gelo	sessões por mês	R\$ 70	120	R\$ 8.400	3,0%
Convênios corporativos e Wellhub	check-ins	R\$ 25	300	R\$ 7.500	2,7%
Exames de faixa e graduações	alunos por mês	R\$ 60	90	R\$ 5.400	1,9%
Armários	armários alugados	R\$ 45	60	R\$ 2.700	1,0%
Total				R\$ 278.120	100%

Preços unitários iguais aos do ANIMA 750 (tabela vigente do site animafamily.com.br para mensalidades); volumes multiplicados por ½ e arredondados, o que explica pequenas diferenças no total. Receita mensal na maturidade, unidade de referência (Florianópolis).

R\$ 278.120

receita bruta mensal na maturidade · R\$ 3,34 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\$ 0,83 MI DE EBITDA AO ANO NA MATURIDADE

Praça	Contratos	Ticket	Receita bruta/ano	EBITDA maduro	Margem	Break-even
Florianópolis	260	R\$ 682	R\$ 3,33 mi	R\$ 0,83 mi	24,9%	154 contratos
Maceió	260	R\$ 627	R\$ 3,11 mi	R\$ 0,72 mi	23,2%	160 contratos
Brasília	260	R\$ 682	R\$ 3,36 mi	R\$ 0,81 mi	24,3%	156 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\$ 3,33 mi

(–) impostos · royalty 3% (R\$ 0,10 mi) · fundo de marketing se aplicável

= Receita Líquida

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

= EBITDA R\$ 0,83 mi · 24,8%

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

= Resultado líquido → FCF ≈ 75% do EBITDA

ROYALTY NA PRÁTICA

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

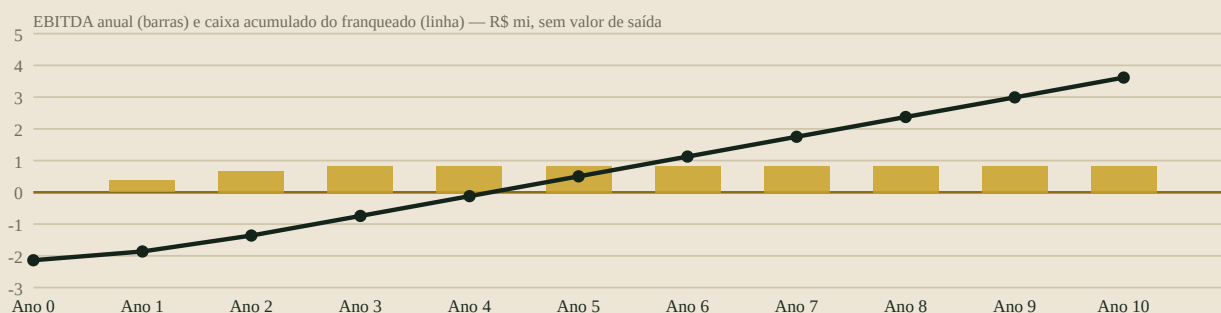
Fase	Receita/ano	Royalty/ano	Royalty/mês
Ano 1 · 45%	R\$ 1,50 mi	R\$ 45.022	R\$ 3.752
Ano 2 · 80%	R\$ 2,67 mi	R\$ 80.040	R\$ 6.670
Ano 3+ · maturidade	R\$ 3,33 mi	R\$ 100.050	R\$ 8.338

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 154 contratos — 59% da capacidade madura de 260.

DO RAMP-UP AO DÉCIMO ANO

Ano	Maturação	Contratos	Receita bruta	Royalty 3%	EBITDA	FCF franqueado	Caixa acumulado
Ano 0 · 2026	—	—	—	—	—	(R\$ 2,14 mi)	(R\$ 2,14 mi)
Ano 1 · 2027	45%	117	R\$ 1,50 mi	R\$ 0,05 mi	R\$ 0,37 mi	R\$ 0,28 mi	R\$ -1,86 mi
Ano 2 · 2028	80%	208	R\$ 2,67 mi	R\$ 0,08 mi	R\$ 0,66 mi	R\$ 0,50 mi	R\$ -1,36 mi
Ano 3 · 2029	100%	260	R\$ 3,33 mi	R\$ 0,10 mi	R\$ 0,83 mi	R\$ 0,62 mi	R\$ -0,74 mi
Ano 4 · 2030	100%	260	R\$ 3,33 mi	R\$ 0,10 mi	R\$ 0,83 mi	R\$ 0,62 mi	R\$ -0,12 mi
Ano 5 · 2031	100%	260	R\$ 3,33 mi	R\$ 0,10 mi	R\$ 0,83 mi	R\$ 0,62 mi	R\$ 0,50 mi
Ano 6 · 2032	100%	260	R\$ 3,33 mi	R\$ 0,10 mi	R\$ 0,83 mi	R\$ 0,62 mi	R\$ 1,13 mi
Ano 7 · 2033	100%	260	R\$ 3,33 mi	R\$ 0,10 mi	R\$ 0,83 mi	R\$ 0,62 mi	R\$ 1,75 mi
Ano 8 · 2034	100%	260	R\$ 3,33 mi	R\$ 0,10 mi	R\$ 0,83 mi	R\$ 0,62 mi	R\$ 2,37 mi
Ano 9 · 2035	100%	260	R\$ 3,33 mi	R\$ 0,10 mi	R\$ 0,83 mi	R\$ 0,62 mi	R\$ 2,99 mi
Ano 10 · 2036	100%	260	R\$ 3,33 mi	R\$ 0,10 mi	R\$ 0,83 mi	R\$ 0,62 mi	R\$ 3,62 mi



26,1%

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

5 anos

payback simples

R\$ 2,10 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 375 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\$ 0,83 mi	24,9%	26,1%	5 anos	Base proporcional (instrução)
10% dos custos fixos	R\$ 0,58 mi	17,4%	18,2%	6 anos	Sensibilidade moderada
15% dos custos fixos	R\$ 0,45 mi	13,6%	13,7%	8 anos	Sensibilidade severa

Conclusão para o formato ANIMA 375. Com 10% de custos fixos a TIR real cai para a faixa de 17–18% — ainda acima da taxa de desconto de 12%, mas com payback de 6–7 anos. Com 15%, aproxima-se do limite de atratividade. O formato é viável, desde que o CAPEX real fique abaixo da proporção ou o ticket seja premium.

Condição de viabilidade. Com 15% de custos fixos, o investimento inicial precisaria ficar em torno de **R\$ 1,16 mi** ($\approx 54\%$ 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 154 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: 260 contratos, ticket R\$ 682, R\$ 2,14 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	Plataforma elevatória em vez de elevador; vestiários no mínimo de norma; imóvel com estrutura existente
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 260 contratos.

Tese do formato ANIMA 375. Um clube familiar completo — tatame, treinamento híbrido, wellness e convivência — em 375 m², para bairros de menor densidade ou cidades médias, com metade do investimento do padrão e a mesma lógica de recorrência. Exige disciplina de CAPEX e equipe enxuta para sustentar a margem.



CORAGEM PARA LUTAR, DISCIPLINA PARA EVOLUIR, SABEDORIA PARA VIVER

Formato ANIMA 375: R\$ 2,14 mi de investimento, R\$ 0,83 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.

