

PROJETO DE ESPAÇO INFANTIL - ZUNIA PORTFOLIO DE INVESTIMENTO

JANEIRO DE 2018

1. Concepção

O **Projeto de Espaço Infantil (PEI)** será lançado no mercado como uma nova proposta de entretenimento familiar, aliando ao negócio dois mercados promissores: o de festas e o de brinquedoteca / entretenimento temático. Existiremos para aliar a diversão e a interação social, utilizando um ambiente com grandes cenários alegres e interativos.

Nosso espaço Party & Play será concebido de forma a agregar valor a experiência, por meio da implementação de um parque com brinquedos tematizados no cotidiano de uma cidade. A empresa também oferecerá de 2 a 3 espaços para a realizações de festas e eventos no local, sendo uma grande âncora de público.

A cada festa, o espaço reunirá uma quantidade significativa de famílias que virão ao shopping especialmente para a ocasião como convidadas, muitas vezes sem ter conhecimento do *Mall* anteriormente.

O empreendimento ainda tem o projeto de possuir um Espaço *Bistrot* com lanches rápidos e saudáveis para bate papo de pais, familiares ou um simples encontro de amigas.

O PEI buscará inspiração em espaços infantis diferenciados no Brasil e em outros países

2. Escopo do investimento

O objetivo da apresentação é demonstrar as informações financeiras do **PEI**, no sentido de subsidiar os esforços atuais de investimento de Mariana Ferola, idealizadora do projeto, bem como para obtenção de capital de investidores.

A proposta é modelar o primeiro empreendimento em Brasília, de modo à possibilitar o sucesso do mesmo e a abertura de franquias em outras cidades ou mesmo shoppings com potencial.

3. Valor do investimento e capital de giro

A expectativa para o 1º ano é um investimento de 1 milhão e 560 mil reais, sendo:

- 1 milhão de reais para a preparação do local para inauguração e operação;
- 204 mil reais para marketing e gestão estratégica do negócio;
- 356 mil reais para capital de giro operacional.

4. Projeção de faturamento e custos operacionais

O PEI Trix será concebido em unidades de negócio geradoras de receitas:

- Festas, realizadas nas 3 áreas modulares para eventos simultâneos.
- Acesso à play zone, por aquisição de voucher avulso para as crianças que não estejam em um evento.
- Day use, para quando a criança permanecer o dia ou período no local.
- Bistrô Alimentação: *fee* e participação no espaço de alimentação do local.
- Espaços publicitários: oriundo das empresas parceiras, cujas marcas estarão compondo a área de experiências no local.

A expectativa, no cenário pessimista, é de um faturamento médio mensal na ordem de 337 mil reais, com 26% de custos diretos, 28,5% de custos variáveis e 101 mil reais de custos fixos.

A projeção é um resultado financeiro operacional, já no 1º ano, de 262 mil reais. Com o crescimento, em 5 anos, o cenário conservador chega à 6 milhões e 12 mil reais acumulados. No cenário otimista, o resultado poderá ser alavancado em 7%.

O empreendimento demonstra-se viável financeiramente e atrativo economicamente.

5. Potencial de retorno do capital investido

O projeto financeiro está estruturado no aporte de quotas para até 48% de participação.

O retorno pressupõe 6 meses de carência e, a partir das metas alcançadas no cenário conservador:

- 2% ao mês, chegando a 3% ao mês após as metas do cenário realista;
- distribuição de royalties a partir do 2º ano, conforme as quotas de investimento.

6. Avaliação econômica financeira do PEI

Ao longo dos anos, a idealizadora do Projeto, Mariana Ferola, construiu um nome forte e reconhecido pelo mercado e seus clientes.

Soma-se a esta credibilidade o fato de o projeto ser atrativo para receber investimentos, otimizar o sistema gerencial, operacional, da execução e alavancagem das ações propostas na sua concepção inovadora.

Para avaliação financeira deste ativo intangível, utilizou-se a prospecção do valor econômico frente aos ativos tangíveis. Determinou-se o valor final da marca a ser incorporada no PEI, em função do potencial de geração de riqueza existente:

- 1 milhão e 306 mil reais gerados pelo fluxo de caixa futuro, descontado.
- 229 mil reais de reais do valor residual dos ativos tangíveis depreciados.
- 1 milhão e 560 mil reais de aporte de capital de investimento.
- 592 mil reais da avaliação da marca futura.

Assim, estabelece-se o valor econômico para o PEI em 3,687 milhões de reais, constituindo este valor um Passivo do PEI junto à sua idealizadora e os investidores.

Ressalta-se que a tendência mercadológica de inovação e específica PEI torna-se um atrativo diferenciado do negócio.

Podemos definir e resumir os pontos fortes do projeto:

- know-how em de sua idealizadora;
- mercado promissor e espaços de festas infantis e área de entretenimento;
- alta aceitação do público com os conceitos trabalhados no empreendimento;
- alta capacidade de gerar lucro e retorno sobre os investimentos;
- assessoria especializada da SCO Gestão e Excelência Empresarial Ltda como suporte na gestão estratégica, comercial e operacional.

Nesse sentido, esperamos que a articulação de uma reunião inicial entre as partes interessadas no investimento possibilite maiores explicações, bem como apresentadas as concepções necessárias para a consolidação do negócio.

7. Proposta ao Grupo Investidor

A proposta financeira é de que, de **3,687 milhões de reais**:

- **1 milhão e 560 mil** reais sejam **aportados por um grupo de Investidores**, por **44% de participação nos resultados e royalties** no negócio, tanto neste empreendimento como nas futuras franquias;

- **2 milhões e 127 mil reais** sejam garantidos à Mariana Ferola, **idealizadora** do empreendimento.

Pelo investimento financeiro de **1 milhão e 560 mil reais**, propõe-se a seguinte organização de participação financeira no negócio:

- **51%** à idealizadora;

- 2 Quotas Master, com **10,5 %** cada uma, já integralizadas na formatação do empreendimento;

- 1 Quota Premier, com **8%** já integralizada;

- Quotas Full no total de **15%** do negócio, podendo ser negociadas a partir de 78 mil por 1,5% do negócio.

A perspectiva de viabilidade do mesmo demonstra um alto potencial de ganhos para a empresa e para o investidor.

Para composição da participação financeira do Grupo Investidor, propomos a seguintes premissas:

a. O Grupo Investidor não terá participação gerencial ou na composição do CNPJ, sendo a relação regida por um contrato de investimento de risco, com recebimento de royalties.

b. O Grupo Investidor receberá, após 6 meses de carência, a partir de março de 2018, 2% am sobre o seu capital investido, para uma receita bruta de vendas acima na meta estabelecida no cenário conservador.

c. 3% am sobre o capital investido, sobre a receita bruta de vendas acima da meta estabelecida no cenário realista.

d. O retorno sobre o capital investido cessará após a amortização de todo o montante principal investido, previsto até o final do 4º ano de operação.

e. Royalties, a partir do 2º ano, de acordo com sua participação financeira percentual da quota sobre o negócio.

f. No 1º ano, haverá distribuição de royalties somente após o retorno de todo o principal ao Grupo Investidor.

g. Registro contratual de não oneração maior ao Grupo Investidor, em caso de insolvência do empreendimento. Como investimento de risco, proteção contratual para perda máxima do capital investido.

h. Formação de um Conselho de Investidores, com reuniões trimestrais para prestação de contas, avaliação de retorno de capital e distribuição de royalties.

i. Condição específica de intervenção na gestão do empreendimento, com indicação de empresa ou profissional para a direção do negócio, caso o mesmo não ofereça retorno do capital investido até o 3º ano de operação.

j. A condição específica de intervenção poderá ser articulada também em risco de insolvência entre o 1º e o 3º ano, de modo a garantir o retorno do capital ao Grupo Investidor.

CONTATO COMERCIAL

Mariana Ferola

61 99197-0106

Prof. André Augusto Villela de Souza - MSc

61 8118-9979



EPTG – CHÁCARA 72
SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES - BRASÍLIA/DF
CEP: 72.005-370 ☎ 61 3344-4273 / 3435-6865 / 8187-0294
sco.consultoria@uol.com.br / www.scogestaoexcelencia.com.br
CNPJ/MF: Nr 06.162.678/0001-57 – CRA-DF PJ/2610