

PERINGATAN



Layaknya memulai bisnis sendiri, investasi ke bisnis-bisnis melalui platform LandX memiliki risiko kerugian yang dapat menyebabkan kehilangan sebagian maupun seluruh modal yang diinvestasikan.

Anda tidak boleh membeli saham melalui platform LandX kecuali Anda siap menanggung kerugian dari uang yang telah Anda investasikan seandainya perusahaan yang anda investasikan mengalami kerugian.

LandX

napinn



SNP1

PT SnapInn Sinergi Utama

BERIZIN & DIAWASI OLEH



Disclaimer

PT Numex Teknologi Indonesia (“LandX” atau “Penyelenggara”) bertindak sebagai layanan urun dana bersama, dengan mempertemukan Pemilik Dana (“Pemodal”) dan pihak pemilik usaha (“Penerbit”). Pada layanan urun dana ini, timbulnya hubungan perdata terjadi apabila Pemodal sepakat untuk membeli saham yang ditawarkan oleh Penerbit, sehingga segala risiko yang timbul dari hubungan tersebut akan menjadi tanggung jawab masing-masing pihak.

Investasi saham merupakan aktivitas beresiko tinggi. Harap menggunakan pertimbangan ekstra dalam membuat keputusan untuk membeli saham. LandX tidak memaksa Pemodal untuk membeli saham sebagai investasi. Semua keputusan pembelian merupakan keputusan independen oleh pengguna.

Risiko yang timbul dari hak sebagai Pemodal untuk menerima dividen dari Penerbit merupakan risiko yang wajib ditanggung oleh Pemodal sesuai kebijakan dividen Penerbit. Lebih lanjut, LandX TIDAK BERTANGGUNG JAWAB terhadap risiko kerugian dan gugatan hukum serta segala bentuk risiko lain yang timbul, baik sekarang maupun di kemudian hari, atas segala kesepakatan dan keputusan jual beli saham yang telah disepakati antara sesama Pemodal dan antara Pemodal dengan Penerbit. Otoritas Jasa Keuangan bertindak sebagai regulator dan pemberi izin, bukan sebagai penjamin investasi.

Semua data yang tersaji di dalam prospektus ini diperoleh dari Penerbit dan data sekunder faktual penunjang. Keputusan pembelian saham, sepenuhnya merupakan hak dan tanggung jawab Pemodal (investor). Dengan membeli saham di LandX berarti Anda sudah menyetujui seluruh syarat dan ketentuan serta memahami semua risiko investasi termasuk resiko kehilangan sebagian atau seluruh modal.

Pemodal wajib mempelajari bisnis model dan seluruh potensi risiko dalam rangka pendanaan langsung melalui Platform LandX. Oleh karenanya bagi Pemodal yang belum memiliki pengetahuan atau berpengalaman pada investasi pasar saham, disarankan untuk terlebih dahulu mengerti proses bisnis dari layanan urunan dana.

1

Highlight Industry

Pada awal tahun 2021, Bank Indonesia (BI) memberikan pernyataan untuk melonggarkan ketentuan uang muka (down payment) kredit atau pembiayaan properti menjadi 0%. Aturan DP KPR 0% akan berlaku pada 1 Maret 2021. DP KPR 0% diharapkan bisa mendorong pertumbuhan kredit maupun sektor properti di tengah pandemi COVID19 yang dihadapi Indonesia dari awal tahun 2020.



Selain BI memberikan kelonggaran untuk pembiayaan down payment properti menjadi 0%, Bank Indonesia diproyeksi masih memiliki ruang penurunan suku bunga acuan BI – 7 days reverse repo rate. Menurut direktur Bank Rakyat Indonesia (BRI), terdapat dampak yang positif dikarenakan pandemi COVID-19 ini, dikarenakan suku bunga menurun maka bunga kredit semakin murah sehingga tidak memberatkan para pembeli properti.





Di luar dari berita BI melonggarkan biaya uang muka dan suku bunga yang akan menurun, Presiden Indonesia, yaitu Bapak Joko Widodo mengeluarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 yang mengatur tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang diresmikan pada tanggal 2 Februari 2021. PP tersebut menyatakan bahwa orang asing atau Warga Negara Asing (WNA) dapat memiliki Satuan Rumah Susun (Sarusun). Sejumlah pasal yang mengatur WNA memiliki kepemilikan sarusun memiliki tiga syarat, aturan tersebut berbunyi :

1. Hak milik atas satuan rumah susun diberikan kepada warga negara Indonesia (WNI), badan hukum Indonesia,
2. Orang asing yang mempunyai izin sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia,
3. Atau perwakilan negara asing dan lembaga internasional yang berada atau mempunyai perwakilan di Indonesia.

Sementara bagian ketiga dari Bab V PP ini mengatur lebih rinci mengenai aturan untuk hunian WNA. Ada lima pasal yang menjelaskan mengenai syarat dan batasan terkait WNA membeli properti di Indonesia. Ada juga pasal yang mengatur Warga Negara Indonesia (WNI) yang menikah dengan WNA juga bisa memiliki hak atas tanah.

Kemudian, adanya kemajuan teknologi semakin mendukung bisnis khususnya di Indonesia di dalam seluruh sektor bisnis yang ada. Dampak teknologi juga hadir pada dunia bisnis properti, adanya website memudahkan bertemunya investor atau pembeli properti dengan developer melalui perantara, yaitu agen properti.

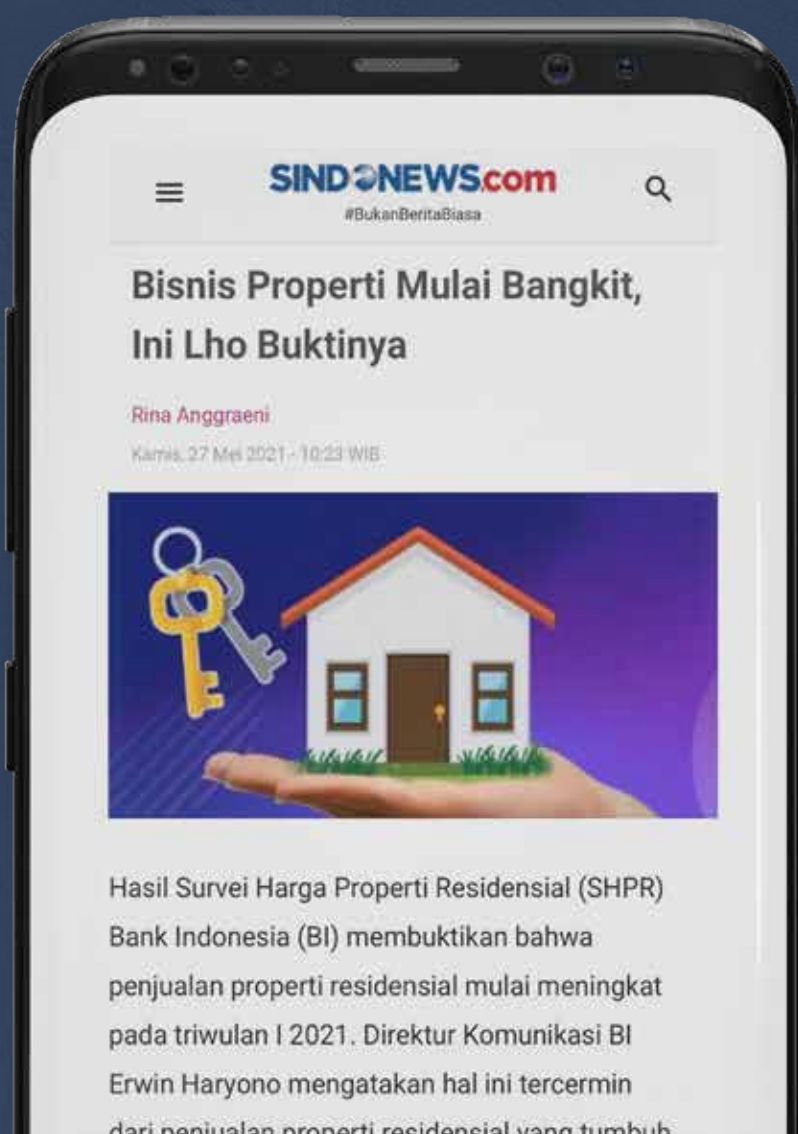


Real-Estate Agency

Adanya agen properti atau broker tentunya memudahkan pembeli properti dengan developer yang tujuannya untuk memasarkan sebuah properti, mengurus seluruh proses jual-beli properti sampai terselesaikan dengan syarat dan harga sesuai dengan keinginan kedua belah pihak.

Pandemi COVID-19 di Indonesia berdampak kepada seluruh sektor bisnis, sektor properti pun juga berdampak sangat signifikan, yang membuat para pelaku bisnis properti beralih strategi untuk tetap bertahan. Kesulitan dirasakan juga oleh para agen properti, keterbatasan untuk memasarkan properti tidak bisa bertemu secara langsung dikarenakan pembatasan jaga jarak fisik membuat calon pembeli properti juga khawatir untuk keluar rumah mengingat virus COVID-19 masih merajalela. Karenanya keterbatasan memasarkan properti secara offline atau bertatap muka, akhirnya agen properti beralih dalam memasarkan propertinya secara digital.

Dengan adanya kemajuan teknologi dan kebijakan pemerintah, diharapkan akan menarik para pembeli properti untuk membeli properti – properti yang diminati, begitu juga dengan developer yang butuh bantuan untuk memasarkan properti yang dijual.



Kemajuan teknologi khususnya untuk memasarkan dan memilih produk secara online ini memberikan kemudahan baik bagi pembeli maupun developer, dari sisi pembeli, mereka menjadi semakin mudah mengakses berbagai pilihan properti yang mereka inginkan, sedangkan di sisi lain sistem ini membuat developer bisa meraih calon pembeli dengan cakupan yang lebih luas.

Sebagai contoh, biasanya calon pembeli membutuhkan waktu lama hanya untuk menemukan properti yang mereka suka karena harus mengunjungi agen properti secara langsung (offline) dan mengatur pertemuan dengan developer. Namun kemajuan teknologi digital menawarkan solusi baru yang mempersingkat semua proses ini.

Berdasarkan Indeks Harga Rumah (HPI) yang dibuat oleh PT Bank Tabungan Negara (BTN), pasar properti di Indonesia saat ini masih tumbuh di tengah pandemi COVID-19.

HPI adalah indeks yang memaparkan perubahan harga rumah yang dibeli oleh pembeli. HPI dibuat oleh tim riset Housing Finance Center (HFC) BTN yang memberikan gambaran lebih detail mengenai tren pertumbuhan harga rumah yang lebih akurat dengan metode matched sales menggunakan data penyaluran KPR BTN di seluruh wilayah Indonesia.

BTN menyajikan HPI sesuai dengan kondisi riil di lapangan agar pemerintah atau regulator selaku pengambil keputusan dapat memanfaatkannya untuk kebijakan di sektor properti. Dengan begitu, para pengembang bisa menentukan pengembangan tipe perumahan yang tepat dan harga sesuai dengan harga pasar. HPI juga bisa dimanfaatkan perbankan untuk menambah informasi terkait penyaluran KPR. Sementara itu, untuk pembeli, bisa mendapatkan informasi valid mengenai harga rumah.

Menurut pernyataan tersebut, mewakili bahwa sektor jual-beli properti akan mengalami lonjakan kenaikan lebih tinggi lagi dibandingkan pada masa pandemi COVID-19. Maka agen properti adalah bisnis yang tepat untuk menyambut keadaan normal kembali.

Mengapa Perusahaan Agen Properti?



1

Memiliki Gross Merchandise Value yang tinggi

Gross Merchandise Value yang tinggi dalam industri jual-beli properti berbanding lurus dengan tingkat pendapat agen dan kantor agen properti. Semakin besar nilai transaksi properti, semakin besar pula dasar perhitungan komisi yang didapatkan oleh agen properti dan kantor agen tersebut.

2

Selalu bertahan pada segala siklus ekonomi

Pada saat kondisi ekonomi dan properti sedang naik, agen properti sangat merasakan keuntungannya. Tetapi pada saat ekonomi dan properti sedang menurun, para pembeli properti akan berbondong - bondong membeli properti dengan harga undervalued dan agen properti ikut merasakan keuntungan.

Mengapa SnapInn?

1



Memiliki Central Studio

Snapinn memiliki Inhouse Production House untuk menghasilkan Video dan Campaign digital dengan kualitas Movie Production. Certified Snapinn Agent dapat me-request agar properti listingannya di liput oleh Snapinn Central Studio.

2



Membangun Digital Media yang Kuat

Snapinn akan memiliki 5 program di Snapinn Youtube Channel yang dapat menjangkau ratusan ribu sampai jutaan audience yang tersebar di seluruh Indonesia.

Ke 5 Program di atas tidak hanya fokus pada informasi penjualan, melainkan memberikan edukasi mengenai Arsitektur, Interior, dan Tren Properti yang dibawakan oleh para pakar.

3



Pelatihan Agen dari Snapinn Pusat

Setiap Agen yang bergabung bersama Snapinn akan mendapatkan 6 hari training intensif yang akan dibawakan oleh Bong Chandra, Ronald Casidy Yusuf, dan Snapinn Certified Trainer. Dengan modul sebagai berikut:

- Digital Marketing
- Presentation Skill
- Negotiation Skill
- Photography
- Legal
- Basic Feasibility Study

4



Memiliki Penghasilan di Luar Penjualan Properti

Snapinn juga memiliki penghasilan lain diantaranya:

1. Komisi dari pendapatan sewa properti, dan
2. Tambahan komisi dari developer untuk penjualan properti masal developer untuk menghitung nilai suatu properti.

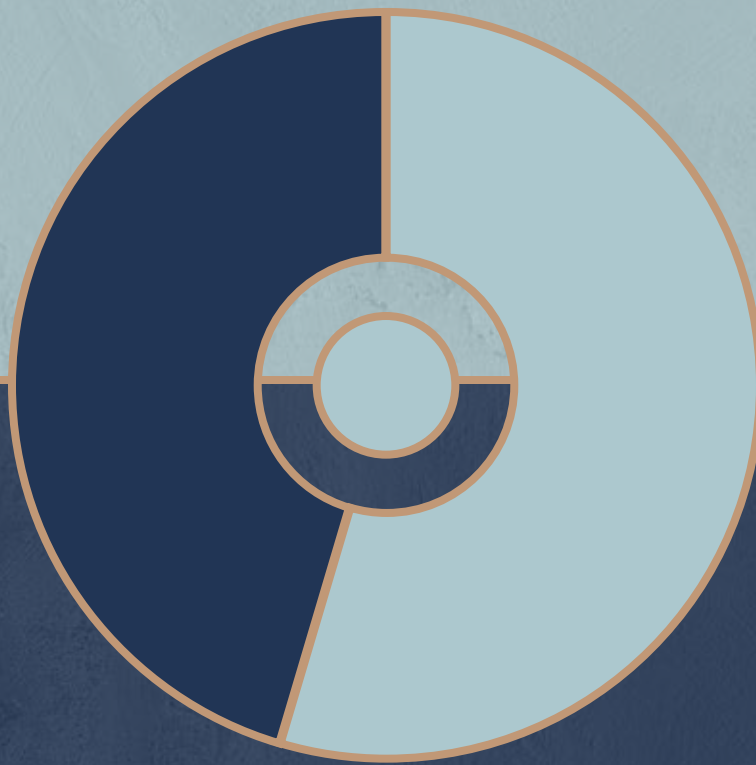
Mekanisme Saham

INVESTOR

45%

SNAPINN

55%



Tipe

Agen Properti

Harga Penawaran per Lot

Rp 1.450.000

Kode

SNP1

Jumlah Pendanaan

Rp 7.105.000.000

Distribusi Dividen

Per 6 Bulan**

Estimasi Dividen per Tahun

15 - 25 %*

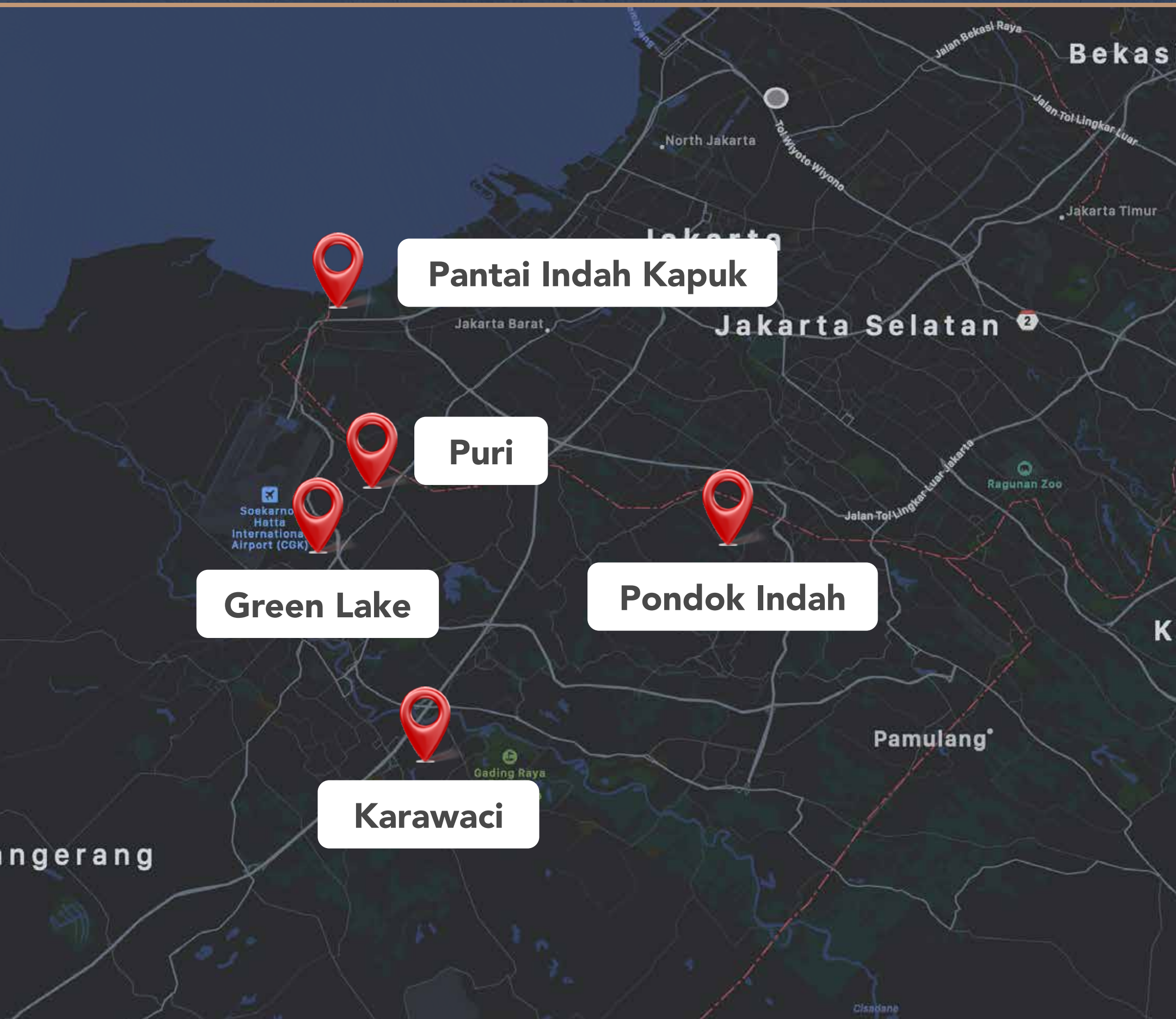
Nama Bisnis

SnapInn - PT SnapInn Sinergi Utama

* Disclaimer: kinerja masa lalu bukan merupakan indikasi kinerja masa depan. Estimasi dividen adalah ilustrasi berdasarkan proyeksi konservatif, dividen dan periode dividen aktual akan tetap mengacu pada kinerja penerbit dan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Estimasi dividen belum termasuk potensi capital gain dari kenaikan harga saham.

** Perkiraan periode dividen dibagikan. Keputusan pembayaran aktual akan ditentukan melalui persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) sesuai Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UUPT).

Lokasi



Pantai Indah Kapuk

Ruko Cordoba D15, Pantai Indah Kapuk,
Jakarta Utara.

Puri

Rukan Puri Niaga III, Jl. Puri Kencana blok
M8 no 2H, Jakarta Barat 11610.

Green Lake

Ruko Cordoba blok E no 21, Green Lake
City, Cipondoh, Tangerang, Banten.

Pondok Indah

Jl. BUMI 31 b, Jakarta Selatan.

Karawaci

Ruko Madrid no 31 Palem Semi,
Karawaci, Tangerang.

SnapInn Render 3D Plan

FRONT VIEW (DAY)



FRONT VIEW (NIGHT)



DEALING LOUNGE



BACK OFFICE



DEALING ROOM



CORRIDOR



BRIEFING ROOM



Profil Direktur



Ronald Cassidy Yusuf - Direktur

Berpengalaman di bidang marketing sejak tahun 2005, dan sudah terjun dalam dunia properti selama 12 tahun.

2005 - 2008

Business Development Team dari Ray White Indonesia, yang bergerak dalam bisnis agency properti. Melakukan training, mentoring, serta membantu proses penjualan terhadap para Franchisee license Ray White Indonesia, dengan posisi terakhir sebagai Business Development Manager.

2008 - 2012

Bergerak dalam bisnis perbankan di Standard Chartered Bank, di mana Ronald bertanggung jawab dalam hal penjualan dan investasi. Posisi terakhir dipercaya untuk menjadi Kepala Cabang Standard Chartered Bank Mangga Dua.

2012 - 2017

Menjalankan kantor agensi properti sendiri, serta membeli lisensi franchise Century21 yang berlokasi di Areal Mangga Dua Raya. Melakukan sales training, membuat strategi pemasaran, serta pitching ke pengembang / developer properti untuk meng-handle properti secara keseluruhan. Sukses dalam menjual habis beberapa Project Developer seperti Rotterdam Business Centre, Arandra Residence, serta Benoa Bay Sands.

2017 - 2019

Dipercaya untuk memegang divisi properti di grup CT CORP yang dimiliki oleh Bp. Chairul Tanjung. Membangun Team sales, merancang strategi pemasaran, bekerja sama dengan partner – partner agent properti. Dan berhasil menjual habis proyek – proyek besar dari Trans Properti seperti :

- Trans Park Cibubur laku 800 unit dalam waktu 2 minggu
- Trans Park Juanda laku 3 tower (3000 unit) dalam waktu 1 bulan
- Trans Park Bintaro laku 1 tower (1000 unit) dalam waktu 1 bulan
- Trans Icon Surabaya sold out 100% dalam waktu 1 malam

2017 - 2019

Bekerja sama di grup besar Trinita Land, sebuah pengembang properti yang sudah TBK, membantu dalam proses strategi pemasaran, dan berhasil membukukan sales di Trinita Land sebanyak Rp 200 miliar dalam quarter 1 tahun 2021.

Profil Direktur



Bong Chandra - Komisaris

2009 Mendirikan PT Perintis Trinita Properti (Trinita Land) dan membangun proyek perumahan bernama Ubud Village seluas 5 hektar.

2014-2017 Trinita Land mengembangkan beberapa proyek apartment di Alam Sutera dan Serpong, mulai dari Brooklyn (2 Tower), Springwood, Yukata, dan The Smith. Dengan total Revenue Rp 4 Triliun.

2018 - 2019

Triniti Land mengembangkan Superblock bernama Collins Boulevard dan Township Development seluas 20 hektar di Kota Batam dengan Total Gross Development Value senilai Rp 7 Triliun.

2020

Triniti Land melantai di bursa Indonesia Stock Exchange dengan kode saham TRIN.

2021

Pada 10 Juni 2021, sister company dari Triniti Land, yaitu PT Triniti Dinamik akan melantai di bursa Indonesia Stock Exchange dengan market cap Rp 750 miliar, dengan kode saham (TRUE).

2

Laporan Kinerja & Pembagian Dividen

Sesuai keputusan manajemen, laporan akan diberikan kepada pemodal setiap 6 bulan.

PT. Snapinn Sinergi Utama akan melampirkan laporan keuangan kepada penyelenggara dan akan didistribusikan melalui email resmi LandX.

Dividen akan dibagikan kepada pemodal per 6 bulan* terhitung setelah bisnis berjalan dan penerbit telah melampirkan laporan keuangan kepada penyelenggara.

** Perkiraan periode dividen dibagikan. Keputusan pembayaran aktual akan ditentukan melalui persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) sesuai Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UUPT).*

Jual Beli Saham

Kepemilikan pemodal dapat diperjual-belikan melalui Secondary Market yang akan hadir di aplikasi LandX.

Sesuai dengan POJK NOMOR 37/POJK.04/2018, Secondary Market akan di tawarkan kepada pemodal minimal 1 tahun setelah terdaftar di Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI).

Pembelian Kembali Kepemilikan Saham (Shares Buyback)

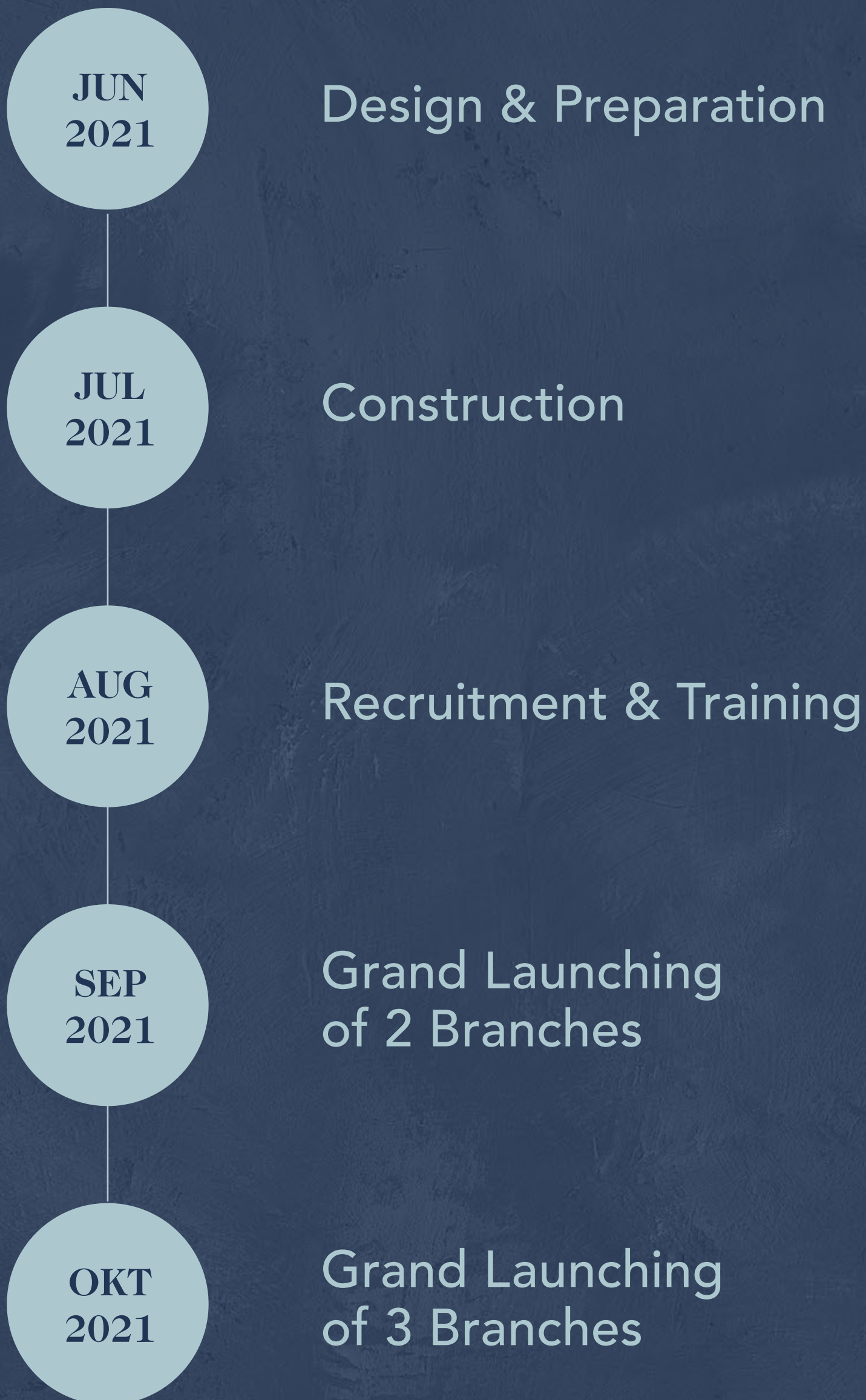
Pembelian kembali kepemilikan saham (shares buyback) adalah pembelian yang akan dilakukan oleh para pemegang saham pendiri pada penerbit atas saham - saham yang telah diambil bagian atau dibeli oleh para pemodal melalui penyelenggara LandX, yang mana pembelian kembali tersebut akan dilakukan pada jangka waktu 4 tahun sejak bulan November 2021, dengan harga minimum sesuai nilai par pada saat dilakukannya penawaran perdana Rp 1.450.000/lot.

Proyeksi Laporan Keuangan Per Bulan

	MODERAT	CONSERVATIVE
Jual - Beli untuk 5 Cabang	Rp 75,000,000,000	Rp 50,000,000,000
Komisi untuk pusat (3% dibagi 2)	Rp 1,125,000,000	Rp 750,000,000
Biaya untuk 5 Cabang :		
Pengeluaran Tetap	Rp 142,500,000	Rp 142,500,000
Biaya Lainnya	Rp 25,000,000	Rp 25,000,000
Total Pendapatan	Rp 957,500,000	Rp 582,500,000

Note:
Pendapatan bersih akan di distribusikan sesuai dengan persentase kepemilikan saham yaitu 45% untuk pemodal"

Timeline



Use of Fund

(Penggunaan Dana)

2 - 3 Tahun Biaya Sewa	Rp	400,000,000
Fee Lisensi	Rp	300,000,000
Biaya Renovasi Gedung	Rp	300,000,000
1 Tahun Biaya Operasional :		
Gaji Karyawan (Rp 25.000.000 / bulan)	Rp	300,000,000
Biaya Utilitas (listik, PDAM, internet, dll)	Rp	25,200,000
Biaya Pemeliharaan & Lainnya	Rp	13,000,000
Biaya Legal	Rp	15,000,000
Total Capital 1 cabang	Rp	1,353,200,000
Grand Total Capital 5 Cabang	Rp	6,766,000,000
Biaya Administrasi LandX (termasuk biaya KSEI, Bank Kustodian, Fee LandX)	Rp	338,300,000
Grand Total Funding	Rp	7,104,300,000
Pembulatan Funding	Rp	7,105,000,000

3

Risiko & Mitigasi

Risiko Strategi

Risiko strategi diakibatkan kurang matangnya strategi pemilik usaha dalam menjalankan bisnisnya. Risiko strategi umumnya dihadapi oleh semua pemilik usaha pada saat ini. Risiko strategi jenis ini dihadapi saat sedang dalam masa mengembangkan produk dan bisnis mereka.

Memiliki pengalaman di bidang agen properti dan manajemen properti sejak tahun 2005 membuat manajemen Snapinn dapat menentukan sasaran dan strategi yang tepat untuk menjadi agen properti di segala siklus ekonomi, selain itu manajemen selalu melakukan inovasi untuk mengikuti perkembangan bisnis khususnya di bidang properti dan selalu berkembang melalui feedback dari customer ataupun developer.

Risiko Operasional

Risiko operasional terjadi dalam kegiatan sehari-hari dalam perusahaan. risiko mengarah kepada kegagalan yang tidak diharapkan, namun bersifat teknis. meski bersifat teknis dan dapat ditangani, namun risiko ini juga bisa merusak reputasi perusahaan.

Memiliki agen - agen yang berkompeten juga bisa memiliki risiko salah satu agen yang berperilaku curang. Perilaku curang yang dilakukan oleh agen yang tidak bertanggung jawab dapat merusak kepercayaan para pembeli ataupun developer. Untuk mengurangi risiko tersebut, manajemen Snapinn sudah memiliki pengalaman dalam mengelola Sumber Daya Manusia (SDM), maka dari itu, tidak sembarang agen bisa bergabung menjadi agen Snapinn.

Risiko Kepatuhan

Risiko kepatuhan terjadi karena adanya ketidakpatuhan terhadap regulasi atau hukum yang diterapkan pemerintah, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Risiko kepatuhan tidak berdampak terlalu besar seperti risiko lainnya. Namun, setiap terjadinya pelanggaran

ran risiko kepatuhan pelaku bisnis harus membayar denda atas hal tersebut.

Manajemen Snapinn selalu memperbaharui dan mempelajari peraturan atau regulasi dari pemerintah daerah setempat, sehingga apabila timbul peraturan pemerintah terbaru maka manajemen akan menyesuaikan peraturan pada operasional Snapinn. Ditambah untuk memiliki lisensi agen properti tidak cukup mudah, maka dari itu, agen properti yang sudah memiliki lisensi pastinya telah mengikuti regulasi yang berlaku pada saat ini.

Risiko Finansial

Risiko finansial berkaitan dengan biaya-biaya yang tidak terduga yang menyebabkan kerugian pada penghasilan. Risiko ini khusus terjadi pada arus kas (cash flow) dari perputaran bisnis yang sedang dijalankan dan menyebabkan kerugian financial.

Untuk mengurangi risiko finansial, manajemen sudah memetakan pos-pos biaya yang akan timbul beserta dana cadangan.

Risiko Reputasional

Risiko reputasional berkaitan dengan nama baik atau citra pada bisnis Snapinn. Saat nama baik bisnis mengalami kehancuran, maka otomatis berpengaruh terhadap jalannya bisnis Snapinn yang menyebabkan kerugian dan ketidakpercayaan konsumen terhadap Snapinn. Dampaknya bisa menjadi besar dalam waktu yang singkat apabila tidak adanya pengertian dari manajemen pengelola.

Untuk mengurangi risiko reputasi, manajemen selalu mencari isu-isu yang sekiranya akan berdampak terhadap bisnis Agen Properti dan perusahaan Snapinn sehingga dapat diminimalisir dengan cara preventive action sesuai dengan isu yang akan terjadi, serta Snapinn akan terus update perkembangan mengenai lisensi Snapinn menjadi Agen Properti.



KINI MEMILIKI
BISNIS & PROPERTI
JADI JAUH **LEBIH MUDAH**

UNDUH APLIKASI LANDX
SEKARANG!



Download di
App Store



TEMUKAN DI
Google Play

KUNJUNGI KAMI DI



LANDX.ID

FOLLOW & LIKE



LANDX.ID

BERIZIN & DIAWASI OLEH



OTORITAS
JASA
KEUANGAN