

PROSPEKTUS

# PT. VICTORY DANA INVESTAMA

# 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 Pemilik Dana untuk menerima dividen dari Penerbit merupakan risiko yang wajib ditanggung oleh Pemilik Dana 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 dikemudian 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 didalam 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.



# Highlight Industri

Properti adalah kelas aset terbesar di dunia. Layaknya industri lain, industri properti juga mengalami pasang surut, tetapi akan terus bertumbuh khususnya properti residensial karena merupakan kebutuhan dasar manusia, yaitu hunian.

Berdasarkan proyeksi Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (Bappenas), jumlah penduduk Indonesia pada 2018 mencapai 265 juta jiwa, dan terus bertambah setiap harinya. Pertumbuhan jumlah penduduk setiap harinya menyebabkan peningkatan kebutuhan terhadap tempat tinggal. Seiring dengan meningkatnya permintaan pasar, laju ekonomi, dan persediaan yang terbatas, permintaan terhadap properti sebagai instrumen investasi juga bertumbuh.

Bisnis properti juga bertumbuh seiring dengan meningkatnya permintaan pasar akan properti hunian maupun komersil. Akan tetapi pengusaha properti menanggung resiko bangkrut yang tidak kecil apabila kondisi pasar properti sedang surut, sehingga properti yang akan dibangun tidak terjual, dan menyebabkan pengusaha properti tidak mampu membayar utang (overleverage).

Resiko yang sama juga ditanggung oleh investor properti yang hanya mengandalkan kenaikan nilai dari propertinya (capital gain). Di mana harga properti cenderung stagnan sementara cicilan bank dan biaya-biaya dari properti tersebut terus berjalan.

Alternatif untuk mengurangi resiko adalah melakukan investasi ke properti yang sudah menghasilkan secara cashflow (penghasilan dari sewa, dan pemasukan lainnya) sehingga investor tidak perlu takut akan resiko dari surutnya pasar properti, sambil tetap dapat menikmati untung dari capital gain di masa depan.



## PT. Victory Dana Investama

PT. Victory Dana Investama (JKT02) adalah perusahaan yang bergerak di bidang properti sewaan kost-hotel yang beralamat di

JL. MANGGIS 2 NO. 2A,  
KEL. TANJUNG DUREN UTARA,  
KEC. GROGOL PETAMBURAN, JAKARTA 11470.

Bekerjasama dengan perusahaan pengelola properti, Kamar Keluarga dalam menyediakan layanan Kamar Keluarga Tanjung Duren sebagai penginapan yang tenang dan nyaman. Suasana ruangan yang bersih dan nyaman, cocok bagi yang akan berlibur atau mengadakan kunjungan bisnis. Lokasi yang strategis sehingga mudah untuk diakses, dan harga yang terjangkau menjadi pilihan akomodasi perjalanan.

91%\*

Tingkat  
Tersewa Kamar

11

Kamar Dengan  
TV Layar Datar  
& Kamar Mandi

55m<sup>2</sup>

Luas Tanah

140m<sup>2</sup>

Luas Bangunan

3

Lantai

*\*Disclaimer: Kinerja masa lalu bukan merupakan indikasi kinerja masa depan.*

## Lokasi Dekat Dengan



KFC Tanjung Duren



Mall Taman Anggrek



Mall Central Park



Neo Soho



Universitas Esa Unggul



Universitas Kristen Krida Wacana (UKRIDA)



SMAK 1 Penabur



Universitas Tarumanagara.

# Profil Penerbit

## Charles, S.T Direksi

Berpengalaman di dunia kontraktor sejak tahun 2004. Pak Charles memiliki keahlian di bidang konstruksi bangunan. Sejak tahun 2009, pak Charles mulai terjun ke dunia properti dan mulai membangun properti kos-kosan.

---

## Ferry Lukas Komisaris

Awal Memulai bisnis di Tanah Abang 15 tahun lalu. Sejak tahun 2009, pak Ferry mulai merambah ke dunia properti dan mulai membangun properti kos-kosan dan hingga sekarang mampu menghasilkan passive income dari bisnis kos-kosan setiap tahunnya.

# Highlight Keuangan

PT. VICTORY DANA INVESTAMA  
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN  
Tanggal 30 Juni 2019

30 Juni 2019		
PENDAPATAN USAHA		
Sewa Kamar	Rp.	160.453.000
	Rp.	160.453.000
BEBAN POKOK PENJUALAN		-
LABA KOTOR	Rp.	160.453.000
BEBAN USAHA		
Beban Pemeliharaan	Rp.	10.200.000
Beban Telepon	Rp.	660.000
Beban Gaji Karyawan	Rp.	24.000.000
Beban Internet	Rp.	1.971.198
Beban Listrik	Rp.	21.735.000
Beban PAM	Rp.	3.013.732
Beban Lain-lain	Rp.	10.336.000
	Rp.	71.915.930
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	Rp.	88.537.070
MANFAAT (BEBAN) PAJAK	Rp.	-
LABA TAHUN BERJALAN	Rp.	88.537.070

# Highlight Keuangan

PT. VICTORY DANA INVESTAMA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Tanggal 30 Juni 2019

30 Juni 2019			
ASET			
ASET LANCAR		Rp.	
Kas dan setara kas	Rp.	47.919.000	
Kas di Bank	Rp.	74.872.000	
Piutang Usaha	Rp.	-	
Persediaan	Rp.	33.786.000	
Perlengkapan	Rp.	93.423.000	
Uang Muka Pembelian Properti	Rp.	250.000.000	
Biaya Dibayar Dimuka	Rp.	-	
Piutang Lain-lain	Rp.	-	
Jumlah Aset Lancar	Rp.	500.000.000	
ASET TIDAK LANCAR			
Aset tetap	Rp.	-	
(-) Akumulasi Penyusutan-Aset Tetap	Rp.	-	
Aset Lain-lain	Rp.	-	
Jumlah Aset Tidak Lancar	Rp.	-	
ASET TIDAK BERWUJUD			
JUMLAH ASET		Rp. 500.000.000	
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Hutang	Rp.	-	
Hutang Pajak	Rp.	-	
Biaya yang Masih Harus Dibayar	Rp.	-	
Pendapatan Diterima Dimuka	Rp.	-	
Hutang Jangka Pendek Lainnya	Rp.	-	
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	Rp.	-	
EKUITAS			
Modal	Rp.	500.000.000	
Saldo Laba	Rp.	-	
Jumlah Ekuitas	Rp.	500.000.000	
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		Rp. 500.000.000	



# Mekanisme Penawaran Saham

Kode Saham: JKT02

Total Saham yang Ditawarkan

30.000  
lembar

Harga Penawaran Saham

Rp 10.866.667  
/Lot\*

*\*1 lot mewakili 100 lembar saham.*

Estimasi Dividen per Tahun

6-12%

Periode Pembagian Dividen

3 (Tiga)  
Bulan

# Kebijakan Dividen

Seluruh saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam penawaran saham ini mempunyai hak yang sama dan sederajat termasuk hak atas pembagian dividen. Sesuai dengan peraturan perundang-undangan Indonesia, khususnya UUPT, keputusan pembayaran dividen mengacu pada ketentuan yang terdapat pada Anggaran Dasar Perseroan pada Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).

Setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini, perseroan bermaksud membayarkan dividen saham setelah melakukan pencadangan laba bersih sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Apabila keputusan telah dibuat untuk melakukan pembayaran dividen, dividen tersebut akan dibayar dalam mata uang Rupiah.

## Rencana Bisnis & Penggunaan Dana

Dengan bantuan dan dukungan dana dari para investor, PT Victoria Dana Investama berencana untuk mengembangkan usaha menjadi pengelola dan developer properti kos-kosan terbesar di area Jakarta.

100% dana yang terkumpul akan digunakan untuk mengakuisisi tanah baru yang kemudian akan dibangun properti produktif seperti kos-kosan.

# Risiko dan Mitigasinya



## **Risiko Rendahnya Permintaan**

Untuk menghadapi rendahnya permintaan, penerbit telah bekerjasama dengan beberapa perusahaan properti manajemen seperti OYO dan Kamar Keluarga yang sangat berpengalaman dalam melakukan pemasaran properti via online.



## **Risiko Kegagalan Struktur pada Properti**

Kerusakan terparah dalam sebuah bangunan adalah kegagalan struktur bangunan. Oleh sebab itu, dari awal dibangunnya properti Penerbit menggunakan jasa konsultan dan kontraktor yang sangat berpengalaman dalam membangun properti kos-kosan. Selain itu, tujuan penggunaan bangunan juga sama dengan tujuan perancangan bangunan awal sehingga menghindari kegagalan struktur bangunan.

Penerbit juga telah bekerjasama dengan kontraktor yang berpengalaman dalam perawatan dan peremejaan bangunan.



## **Risiko Kerusakan Peralatan pada Properti**

Menyadari bahwa peralatan dalam properti mudah rusak, penerbit menggunakan bahan dan peralatan yang harganya terjangkau dan aksesibel. Sehingga jika terjadi kerusakan, pengelola properti akan mudah untuk menggantikan yang baru.

Selain itu, penyewa properti akan diminta deposit dengan jumlah tertentu sebagai jaminan, dimana uang jaminan ini akan dikembalikan apabila penyewa properti tersebut tidak merusak peralatan pada properti.



## **Risiko Kerusakan Properti akibat Force Majeure**

Penerbit telah mengasuransikan properti nya sehingga apabila terjadi force majeure seperti kebakaran atau gempa bumi, pemodal tidak perlu menambahkan modal lagi untuk membangun properti tersebut karena telah ditanggung oleh pihak asuransi.



THANK YOU FOR VIEWING US

**PT. VICTORY DANA INVESTAMA**