

PERINGATAN



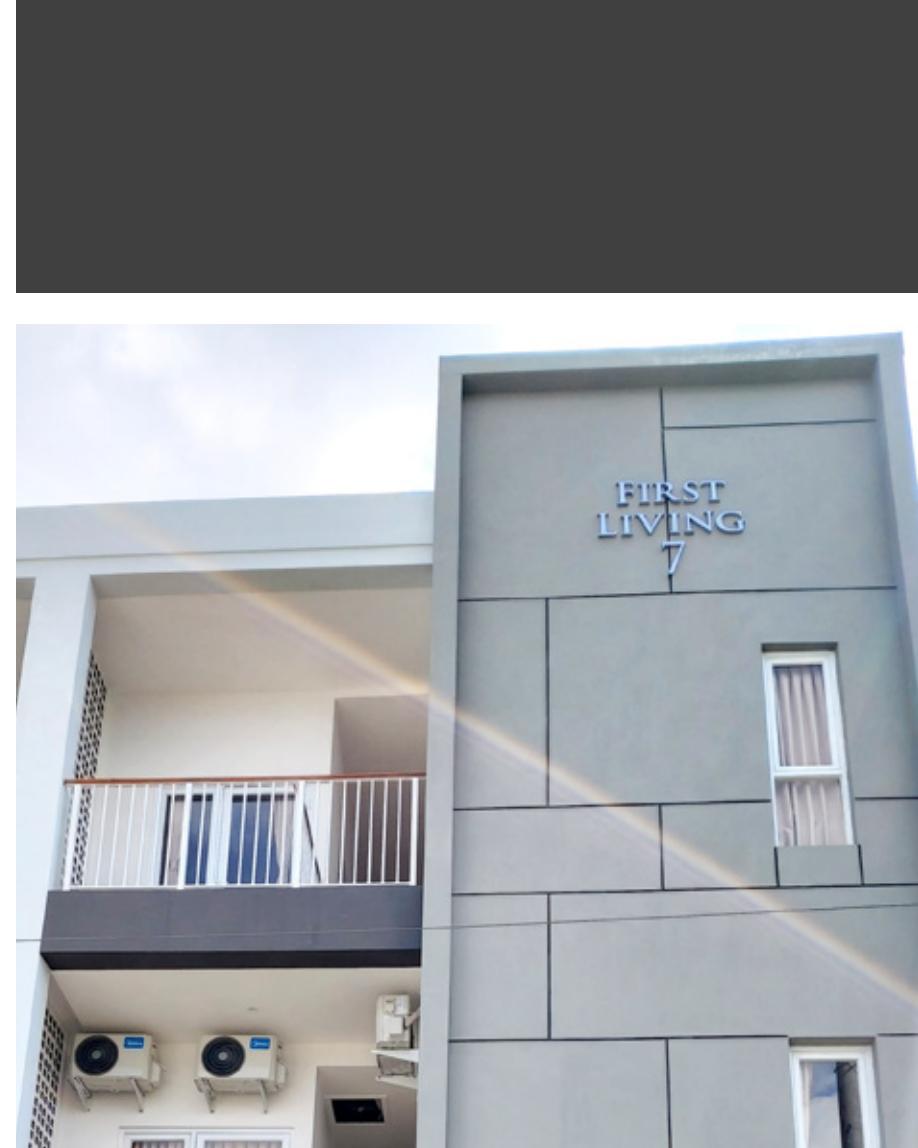
Layaknya memulai bisnis sendiri, investasi ke bisnis-bisnis melalui platform LandX memiliki risiko kerugian yang dapat menyebabkan kehilangan sebagian maupun seluruh modal yang diinvestasikan.

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

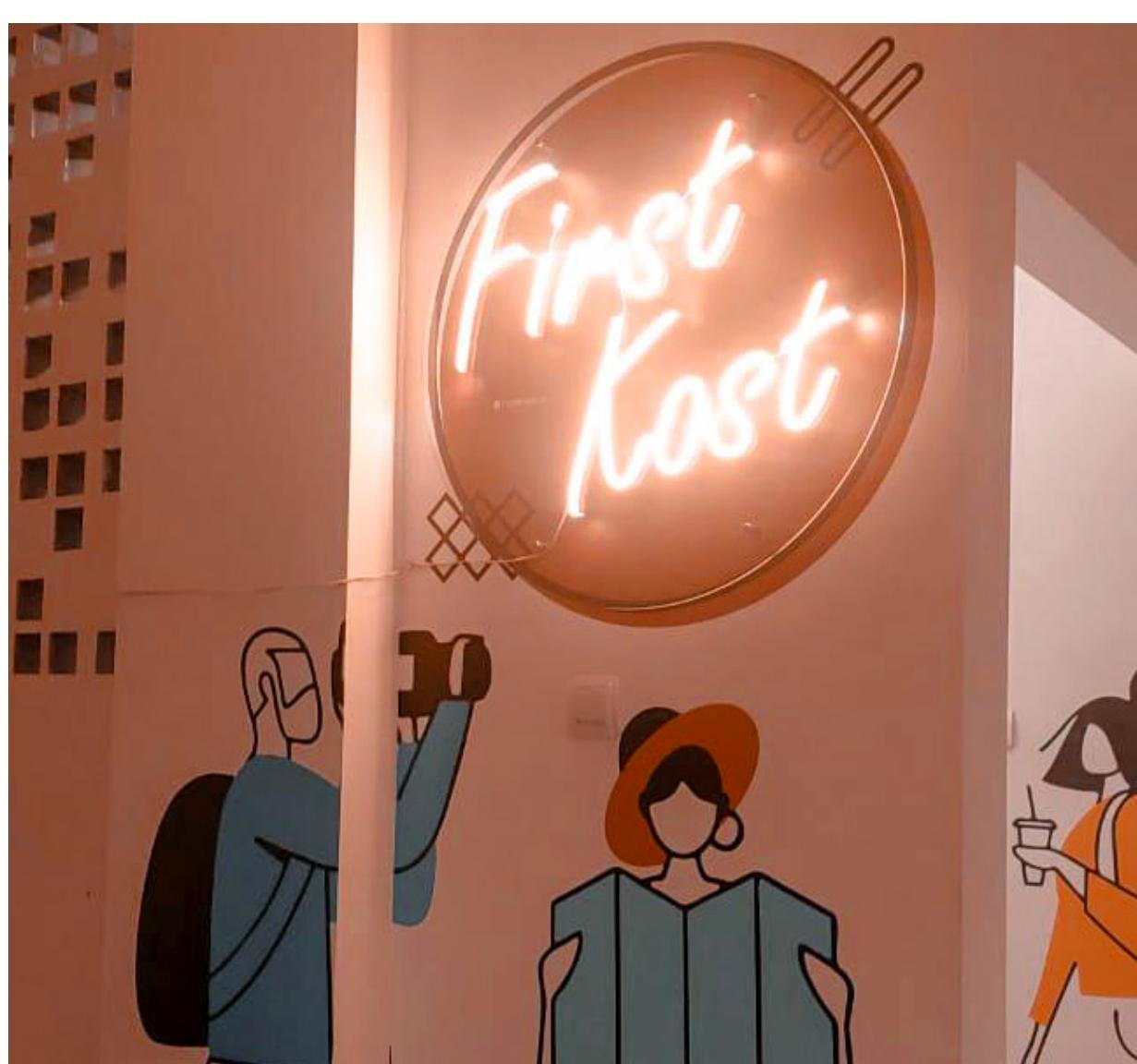


**FIRST
LIVING**



JOG1

First Living 7
PT FCP Optima Indonesia



BERIZIN & DIAWASI OLEH

OJK OTORITAS
JASA
KEUANGAN

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 berisiko 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.

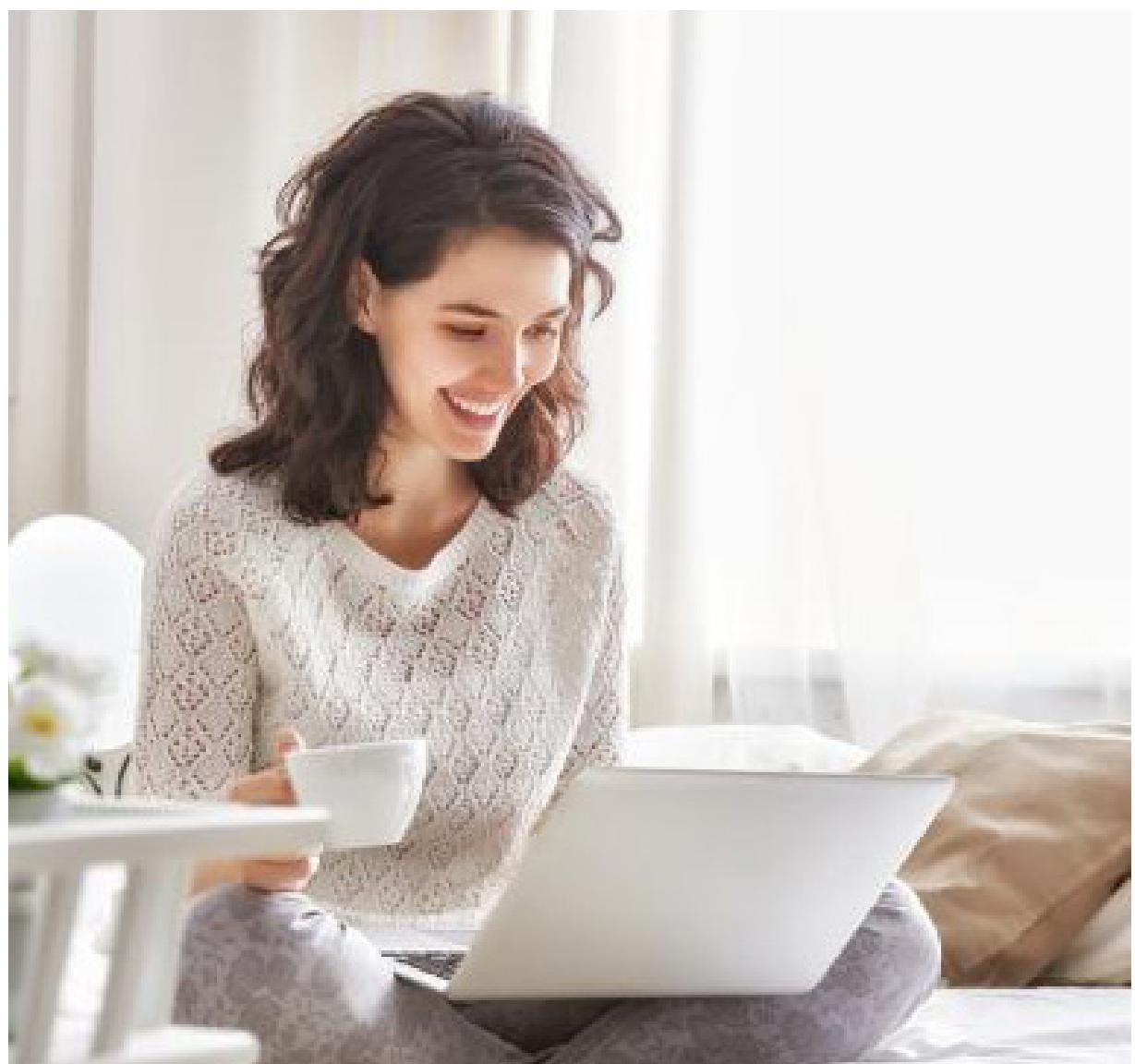
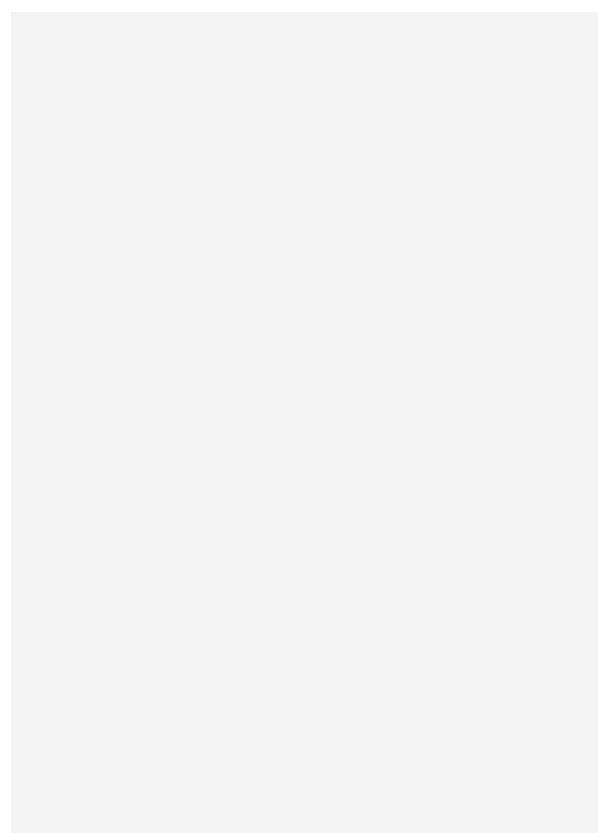
Risiko yang timbul dari hak sebagai Pemodal untuk menerima dividen dari Penerbit merupakan risiko yang wajib ditanggung oleh Pemodal sesuai kebijakan dividen Penerbit. Lebih lanjut, LandX TIDAK BERTANGGUNG JAWAB terhadap risiko kerugian dan gugatan hukum serta segala bentuk risiko lain yang timbul, baik 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 risiko kehilangan sebagian atau seluruh modal.

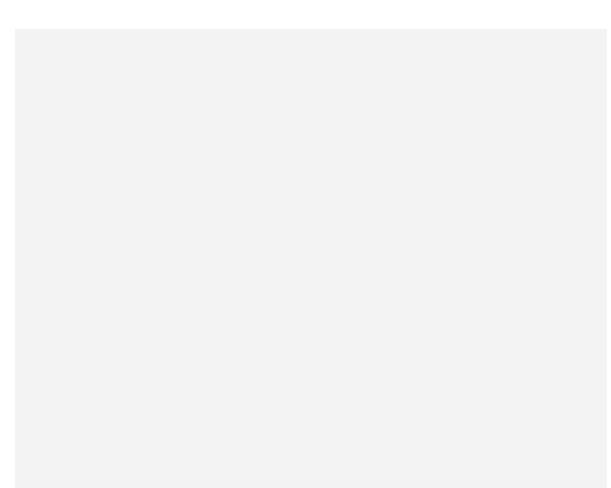
Pemodal wajib mempelajari bisnis model dan seluruh potensi risiko dalam rangka pendanaan langsung melalui Platform LandX. Oleh karenanya bagi Pemodal yang belum memiliki pengetahuan atau berpengalaman pada investasi pasar saham, disarankan untuk terlebih dahulu mengerti proses bisnis dari layanan urunan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



01



RINGKASAN INDUSTRI





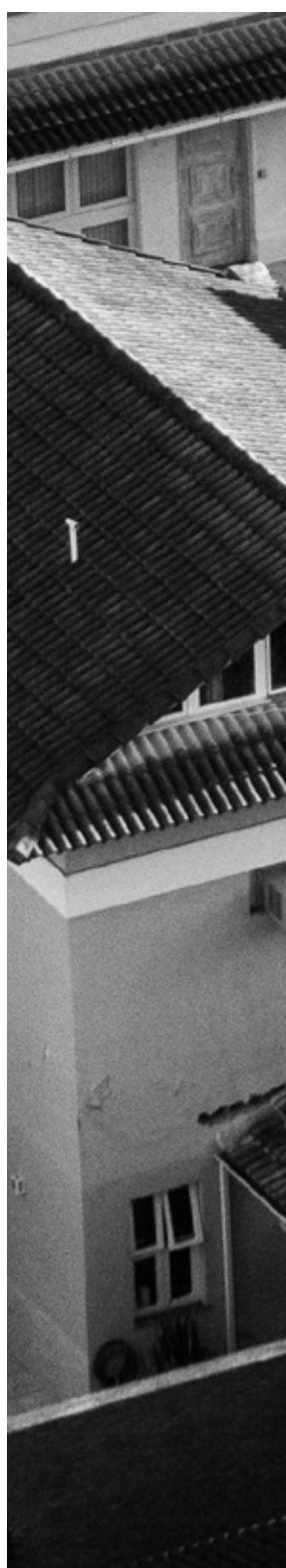
Properti adalah kelas aset terbesar di dunia. Layaknya industri lain, industri properti juga mengalami pasang surut, tetapi akan terus bertumbuh khususnya properti residensial karena merupakan kebutuhan dasar manusia, yaitu hunian.

Berdasarkan survei penduduk antar sensus (Supas) 2015 jumlah penduduk Indonesia pada 2020 diproyeksikan mencapai 269,6 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 komersial. Akan tetapi pengusaha properti menanggung risiko 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 (overleveraged).

Risiko yang sama juga ditanggung oleh investor properti yang hanya mengandalkan kenaikan nilai dari propertinya (capital gain). Di mana harga properti di daerah tertentu stagnan karena faktor-faktor yang dapat diprediksi maupun tidak, sementara cicilan bank dan biaya-biaya dari properti tersebut terus berjalan.



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

Investasi properti yang sudah menghasilkan cashflow salah satunya adalah bisnis kos-kosan (indekos).

Mengapa Bisnis Indekos?

01 TARGET MARKET YANG BANYAK

Salah satu kebutuhan primer seluruh manusia adalah tempat tinggal. Setiap tahunnya, akan bermunculan penyewa baru yang membutuhkan tempat tinggal, seperti mahasiswa baru, karyawan yang bekerja berpindah-pindah, dan pelancong yang hanya tinggal sementara.

02 BIAYA PENGELOLAAN TERJANGKAU

Keuntungan dari bisnis indekos salah satunya adalah biaya pengelolaan yang terjangkau, dengan ukuran kamar yang tidak terlalu besar juga tidak kecil membuat kerusakannya tidak terlalu besar. Pihak manajemen hanya perlu memastikan fasilitas di lingkungan indekos tetap terjaga.

03 PENDAPATAN JANGKA PANJANG

Selama kondisi indekos tetap prima untuk menjaga permintaan pasar, maka pemilik properti akan mendapatkan pendapatan tiap hari, bulan, atau per tahun secara rutin dari bisnis indekos.

04 CAPITAL GAIN

Keuntungan yang diperoleh ketika harga ketika menjual properti lebih tinggi daripada harga ketika beli adalah salah satu daya tarik terbesar investasi properti. Potensi capital gain akan semakin besar apabila properti berada di lokasi strategis.

Pada awal tahun 2020, Indonesia dihadapi dengan kasus pandemi COVID19 yang mengakibatkan adanya peraturan dari pemerintah untuk melakukan pembatasan kerumunan atau perkumpulan kelompok di segala sektor yang mengakibatkan kegiatan belajar mengajar dilakukan secara online, pekerja/karyawan melakukan pekerjaannya di rumah (work from home), dan tempat belanja seperti mall, supermarket, restoran dilakukan pembatasan kapasitas ruangan dalam satu lokasi.

Bulan Juli 2021, kasus rata - rata per harinya masyarakat terinfeksi virus COVID mencapai 35.000 orang mengakibatkan pemerintah memberlakukan peraturan yang disebut Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) Darurat. Dalam peraturan PPKM darurat, seluruh masyarakat melakukan seluruh aktivitasnya dari rumah, bukan hanya masyarakat tetapi pelaku bisnis juga dilakukan pembatasan seperti mall, restoran, dan toko lainnya tutup pada jam 17.00,

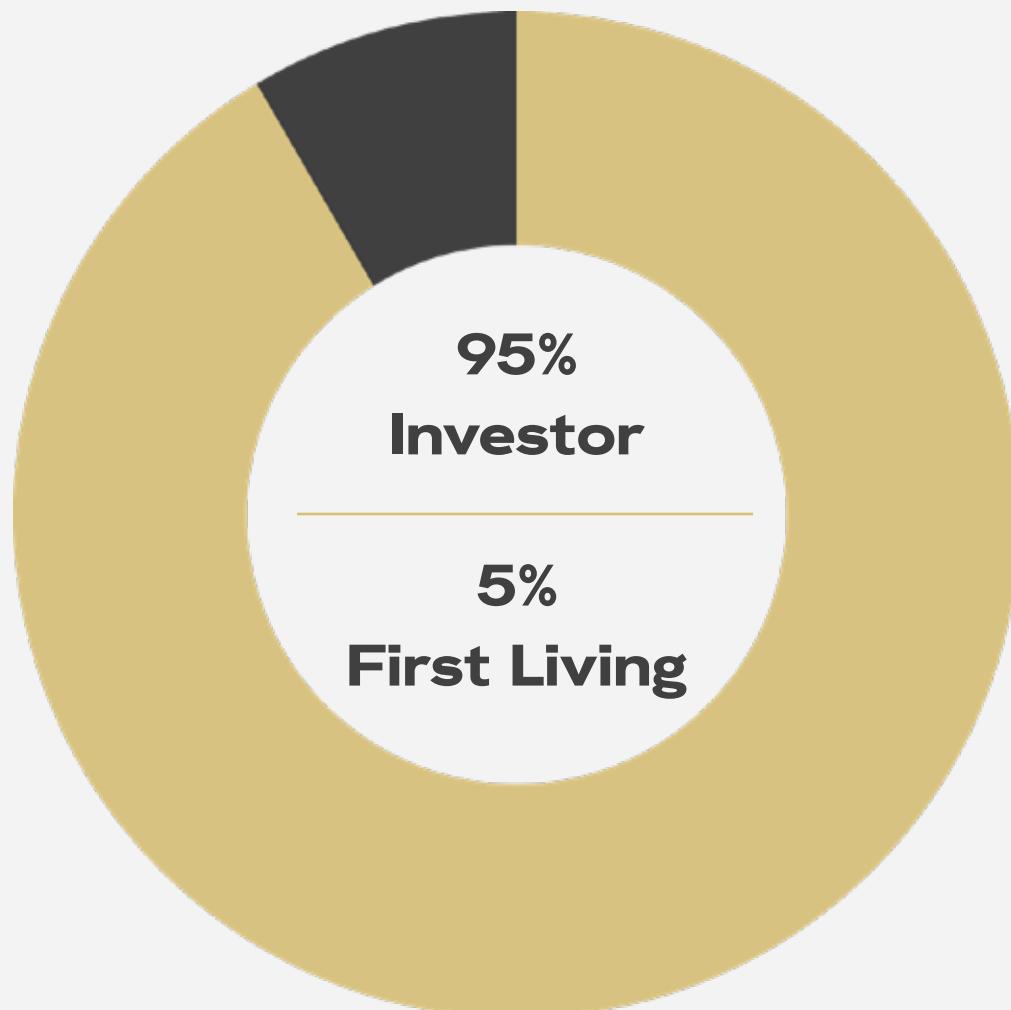


kegiatan bisnis esensial diperbolehkan kapasitas karyawan bekerja di kantor hanya 50% dari jumlah staf, bahkan bisnis non-esensial 100% karyawan diharuskan work from home.

Dengan adanya kondisi seperti diatas, untuk mengurangi rasa jemu yang dialami masyarakat di dalam tempat tinggalnya, maka First Living membangun indekos dengan konsep millennial dengan segala fasilitas yang dibutuhkan. Fasilitas co-working untuk penyewa yang bekerja, balkon dengan konsep cafe, bahkan mini garden dengan bean bag untuk area santai.

Selain itu, harga terjangkau serta kelengkapan fasilitas indekos yang mendukung penyewa dan lokasi yang strategis menjadikan indekos ini tidak pernah sepi walaupun dalam keadaan pandemi seperti saat ini, hampir semua kamar terisi.

Mekanisme Saham



Tipe
Indekos

Kode
JOG1

Harga Penawaran per Lot
Rp 1.260.000

Jumlah Pendanaan
Rp 5.985.000.000

Distribusi Dividen
Per 3 Bulan**

Estimasi Dividen per Tahun
6-8%*

Nama Bisnis
First Living 7 – PT FCP Optima Indonesia

* Disclaimer:

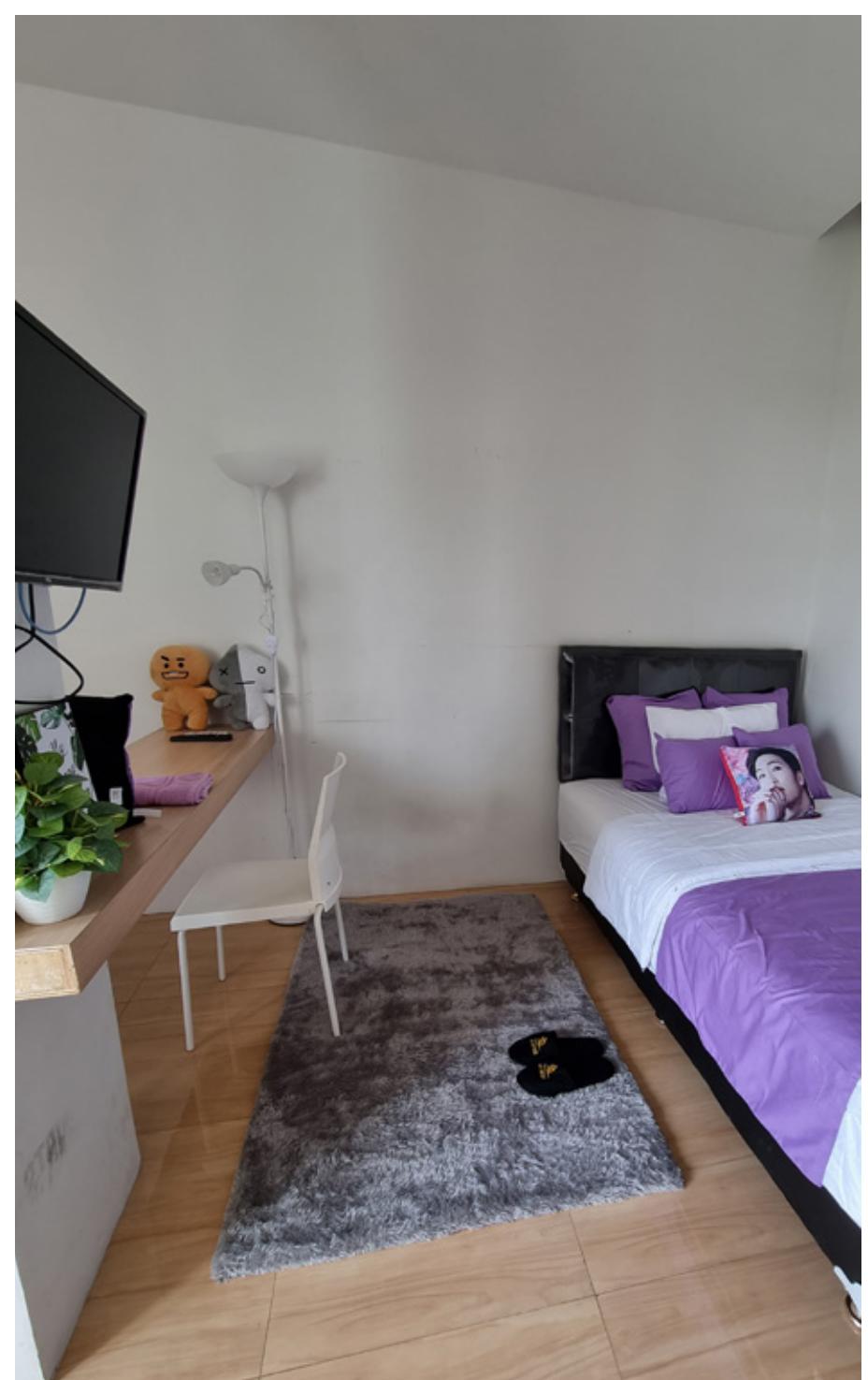
Kinerja masa lalu bukan merupakan indikasi kinerja masa depan. Estimasi dividen adalah ilustrasi berdasarkan proyeksi konservatif, dividen dan periode dividen aktual akan tetap mengacu pada kinerja penerbit dan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Estimasi dividen belum termasuk potensi capital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



Deskripsi Properti

Pilihan akomodasi yang ideal untuk mahasiswa dan karyawan karena berada di area universitas, pusat belanja, dan perkantoran. Harga yang terjangkau dan suasana lingkungan serta ruangan yang bersih dan nyaman, cocok bagi mahasiswa dan karyawan yang akan tinggal dalam jangka waktu yang lama.



FASILITAS DI DALAM KAMAR



Kamar Full Furnished



Kamar Mandi Dalam



AC



WIFI



Smart TV



Free Laundry

FASILITAS LAINNYA



Coworking Space



Ruang Santai



Dapur Bersama



Air Mineral Isi Ulang



Garasi Motor & Mobil

Jumlah Lantai

2.5

Jumlah Kamar

24

Jumlah Kamar Mandi

24

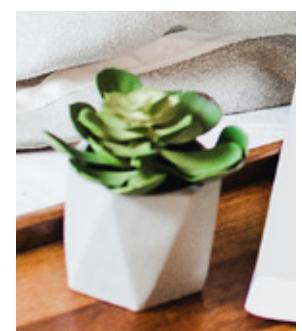


Luas Tanah

232 m²

Luas Bangunan

661 m²



Harga Sewa per Bulan

Rp 1.700.000 - Rp 2.400.000

Okupansi

80 - 100%

Estimasi Pendapatan

6 - 8%

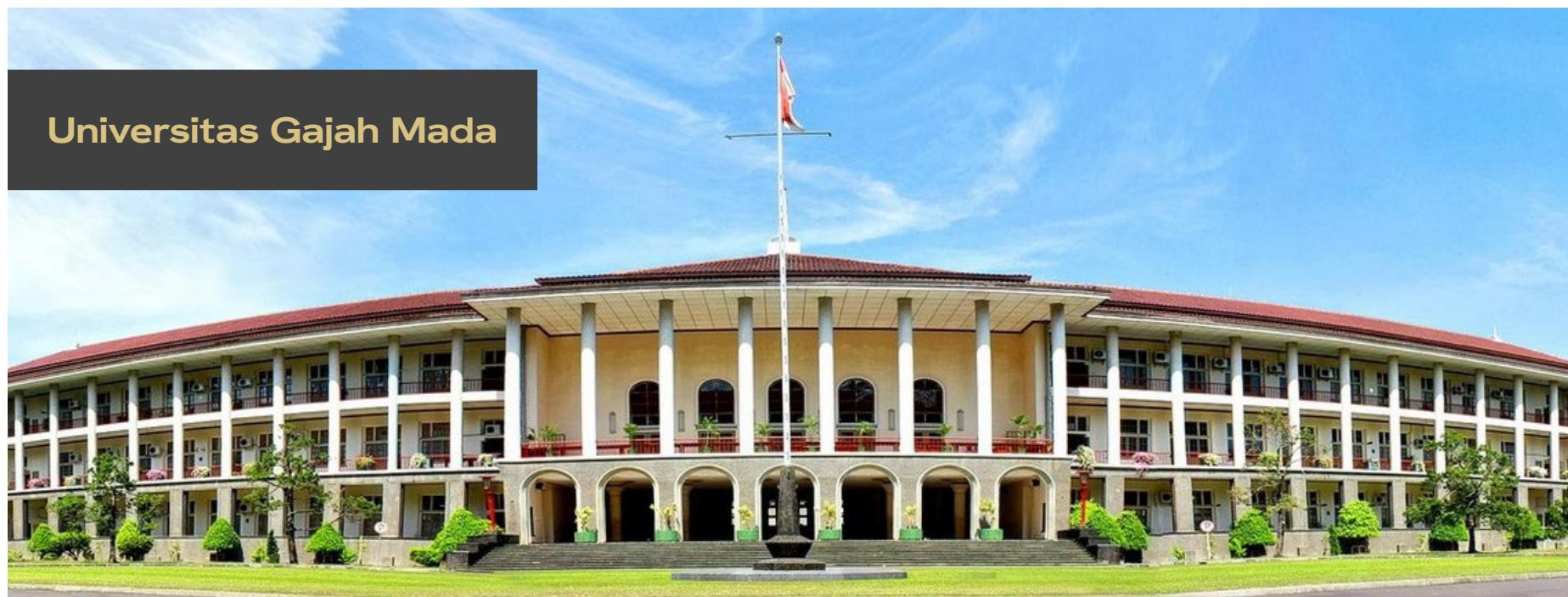
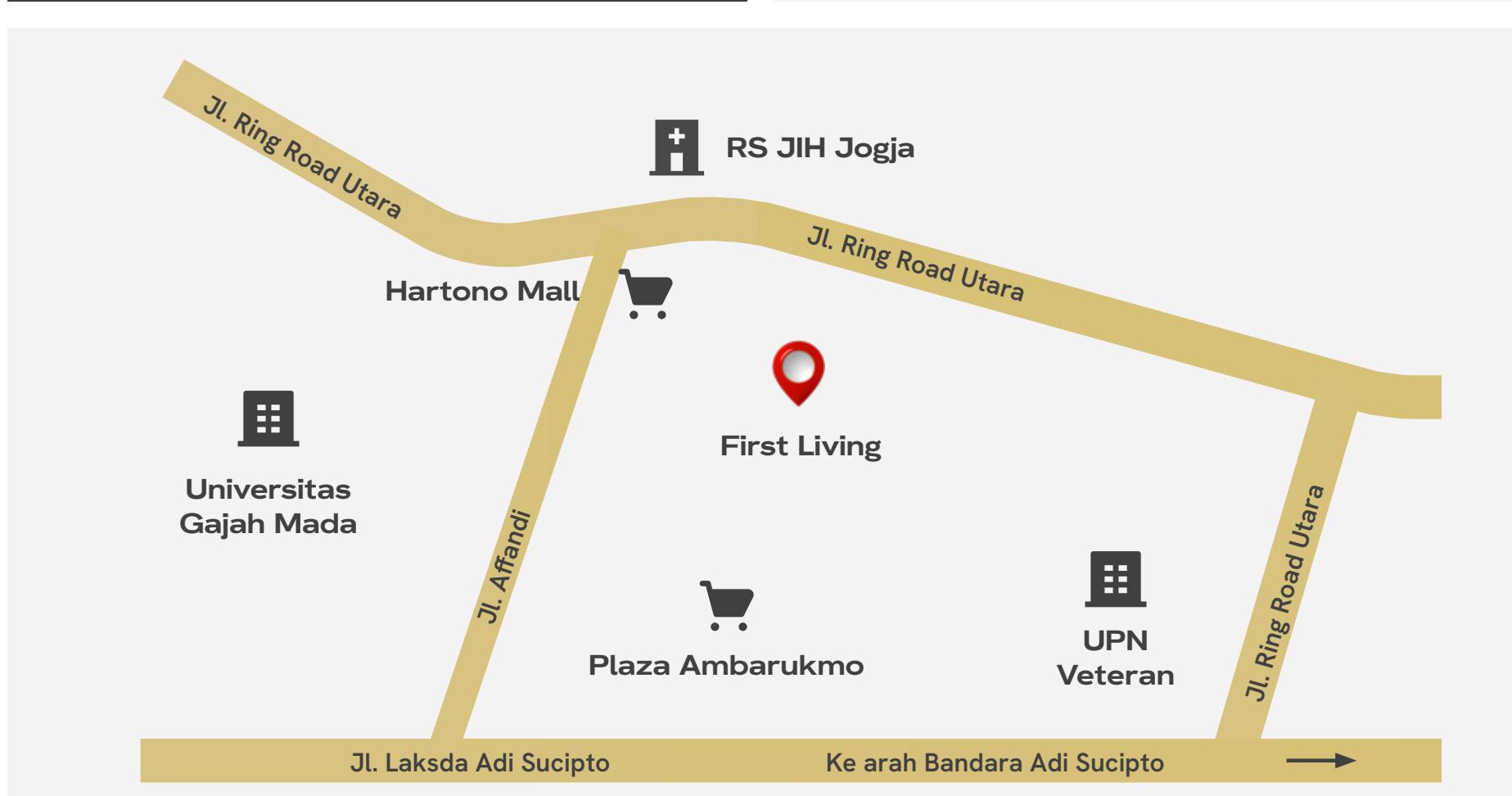
Biaya Manajemen

0 (Sesuai Mekanisme Saham)

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.

Lokasi

First Living 7
Jl. Wahid Hasyim, Yogyakarta



Profil Pendiri

Daniel Santoso
DIREKTUR

Memiliki dan menjalankan bisnis dengan komitmen untuk meningkatkan mutu menjadi lebih baik dan memiliki pengalaman berbisnis lebih dari 7 tahun. Kolaborator yang efektif dalam kemampuan untuk mempromosikan dan pengembangan bisnis.



2013 - 2018

Marketing Specialist
PT Dental Jaya Indonesia, Yogyakarta

2018 - Sekarang

Direktur
PT Dental Jaya Indonesia, Yogyakarta

Komisaris
PT First Properti Abadi, Yogyakarta

2021 - Sekarang

Chief Strategic Officer
PT Oys Solusi Indonesia, Jakarta



Profil Pendiri

Anthony Sudarsono
KOMISARIS

Memiliki dan menjalankan sebanyak 3 bisnis selama 6 tahun sebagai CEO menjadikan Anthony memiliki pengalaman untuk menentukan strategi bisnis serta melakukan pengembangan dalam bisnisnya.



2015 - Sekarang

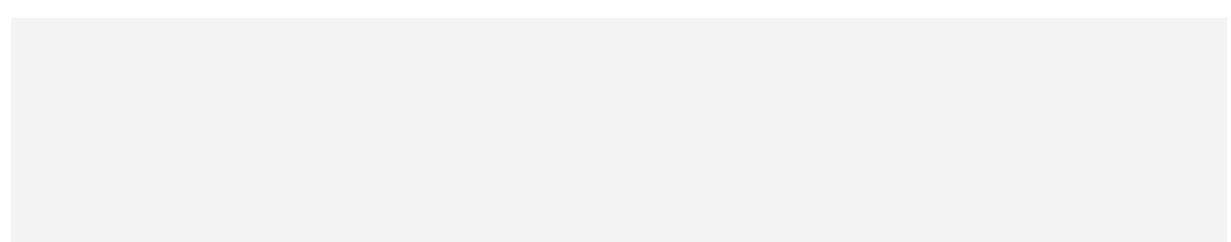
Chief Executive Officer
Sumo Squid Indonesia

2018 - Sekarang

Chief Executive Officer
PT First Properti Abadi, Yogyakarta

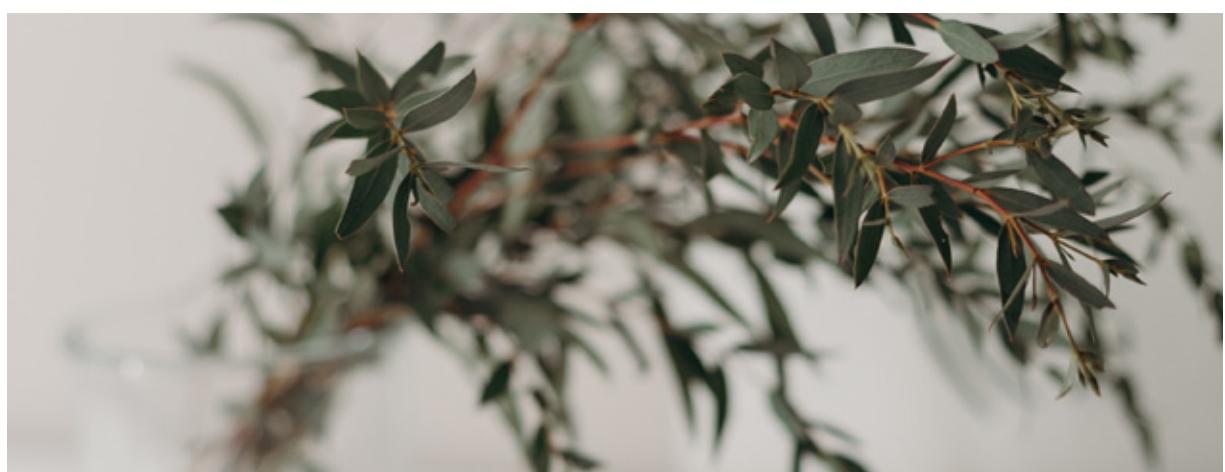
2021 - Sekarang

Chief Executive Officer
PT Oys Solusi Indonesia, Jakarta



02

LAPORAN KINERJA & PEMBAGIAN DIVIDEN



Sesuai keputusan manajemen, laporan akan diberikan kepada pemodal setiap 3 bulan.

PT FCP Optima Indonesia akan melampirkan laporan keuangan kepada penyelenggara dan akan didistribusikan melalui email resmi LandX.

Dividen akan dibagikan kepada pemodal per 3 bulan* terhitung setelah proyek sebagaimana dijelaskan pada prospektus ini 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 atas saham penerbit dapat diperjualbelikan dengan pemodal lainnya melalui layanan yang disediakan pihak penyelenggara (LandX) sesuai dengan ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.57/POJK.04/2020 tentang Penawaran Efek melalui Layanan Urun Dana Berbasis Teknologi Informasi.

Timeline Bisnis

Agt
2021

Estimasi proses urun dana selesai pada platform LandX

Sep
2021

Perhitungan dividen untuk investor

Des
2021

Pembagian dividen untuk investor periode September - November

Proyeksi Laporan Keuangan

Proyeksi Per Bulan

INCOME STATEMENT

(dalam rupiah)	Moderat	Konservatif
----------------	---------	-------------

Revenue (24 kamar x 90%)	43,200,000	36,720,000
---------------------------------	-------------------	-------------------

Gross Profit	43,200,000	36,720,000
---------------------	-------------------	-------------------

Operating expenses :

Salary expenses	(1,850,000)	(1,850,000)
-----------------	-------------	-------------

Internet expenses	(585,500)	(585,500)
-------------------	-----------	-----------

Electricity expenses	(700,000)	(700,000)
----------------------	-----------	-----------

Advertising and promotion expenses	(200,000)	(200,000)
------------------------------------	-----------	-----------

Reserved fund	(150,000)	(150,000)
---------------	-----------	-----------

Other expenses	(1,514,500)	(1,514,500)
----------------	-------------	-------------

Total Operating expenses	(5,000,000)	(5,000,000)
---------------------------------	--------------------	--------------------

Operating Profit	38,200,000	31,720,000
-------------------------	-------------------	-------------------

Other Income/(expenses)	(50,000)	(50,000)
-------------------------	----------	----------

Profit Before Tax	38,150,000	31,670,000
--------------------------	-------------------	-------------------

Net Profit attributed for LandX Investors	36,242,500	30,086,500
--	-------------------	-------------------

ROI per Tahun	7.27%	6.03%
----------------------	--------------	--------------

History

Laporan Keuangan

INCOME STATEMENT

TAHUN 2021(dalam
rupiah)

MEI

JUNI

JULI

Revenue	44,750,000	42,640,000	43,100,000
---------	------------	------------	------------

Gross Profit	44,750,000	42,640,000	43,100,000
--------------	------------	------------	------------

Operating expenses :

Salary expenses	(1,850,000)	(1,850,000)	(1,850,000)
-----------------	-------------	-------------	-------------

Internet expenses	(585,500)	(585,500)	(585,500)
-------------------	-----------	-----------	-----------

Electricity expenses	(700,000)	(700,000)	(700,000)
----------------------	-----------	-----------	-----------

Advertising and promotion expenses	(200,000)	(200,000)	(200,000)
---------------------------------------	-----------	-----------	-----------

Reserved fund	(150,000)	(150,000)	(150,000)
---------------	-----------	-----------	-----------

Other expenses	(1,531,179)	(1,531,179)	(1,531,179)
----------------	-------------	-------------	-------------

Total Operating expenses	(5,016,679)	(5,016,679)	(5,016,679)
-------------------------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Operating Profit	39,733,321	37,623,321	38,083,321
-------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Other Income/(expenses):

Bank administration expenses	(14,000)	(27,000)	(27,000)
---------------------------------	----------	----------	----------

Profit Before Tax	39,719,321	37,596,321	38,056,321
--------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

UMKM income tax (0,5%)	(223,750)	(213,200)	(215,500)
---------------------------	-----------	-----------	-----------

Net Profit	39,495,571	37,383,121	37,840,821
-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Penggunaan Dana

KETERANGAN

JUMLAH BIAYA

Harga Properti First Living 7 Rp 5,200,000,000

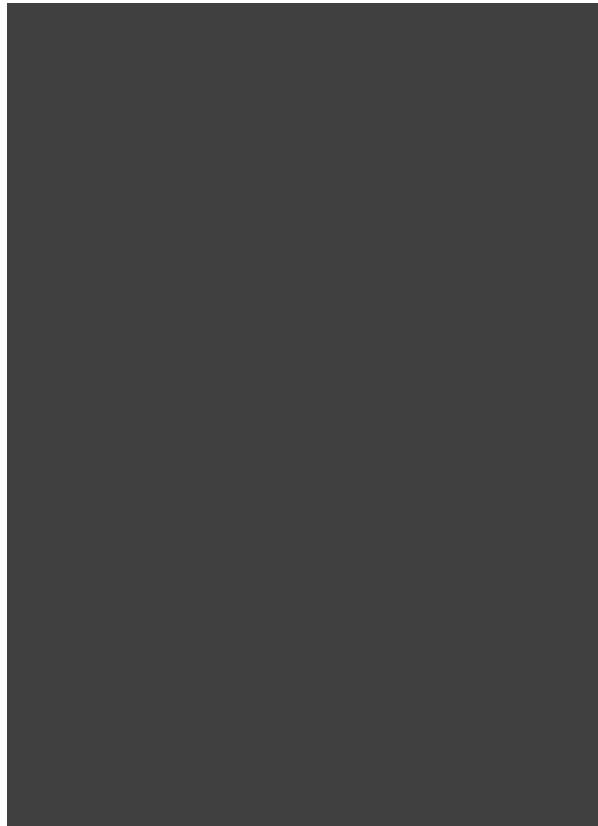
Biaya BPHTB Rp 257,000,000

Biaya IPT Rp 168,000,000

Biaya Legal & Administrasi LandX (termasuk biaya administrasi KSEI, Bank Kustodian, Fee LandX) Rp 360,000,000

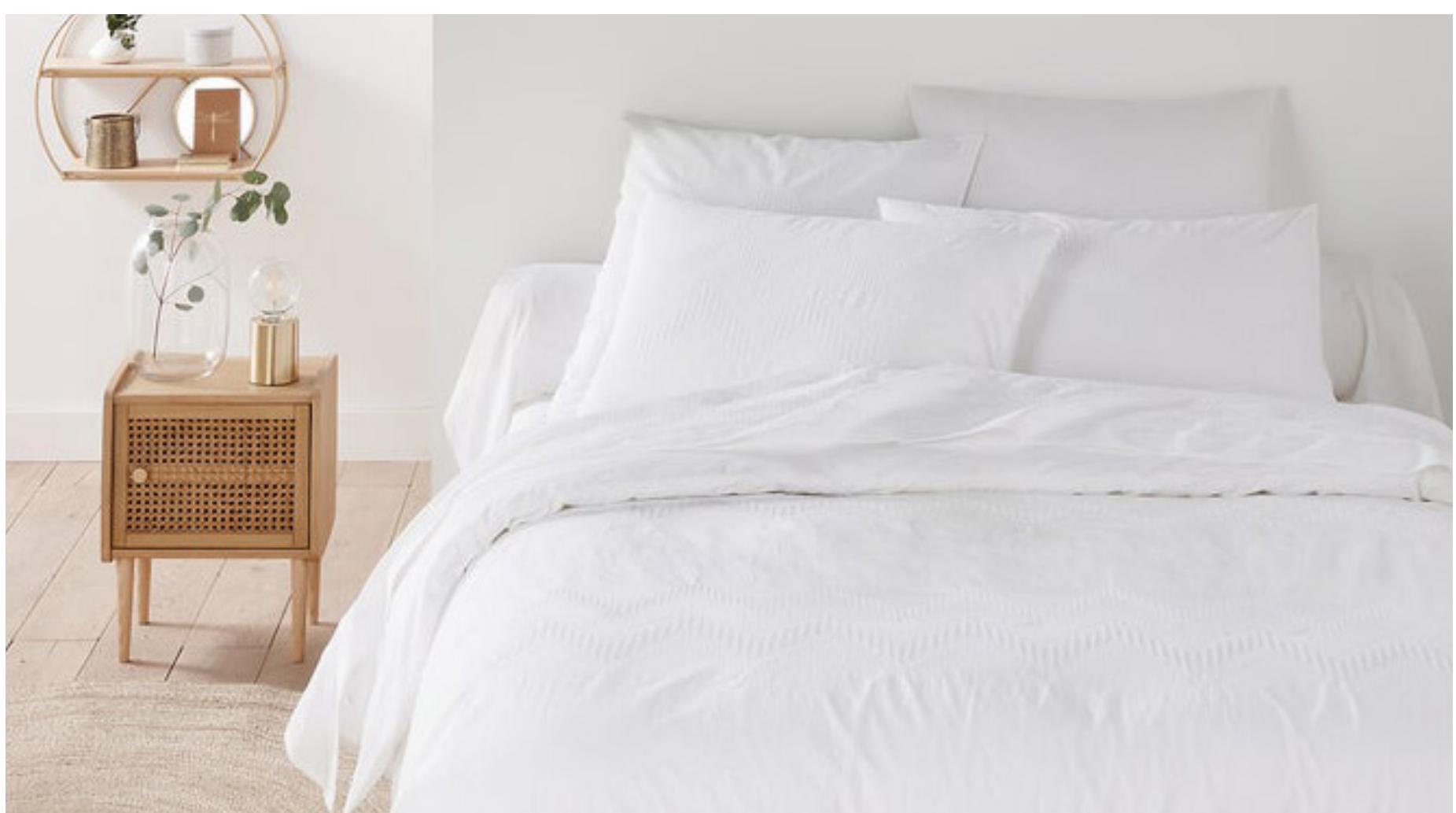
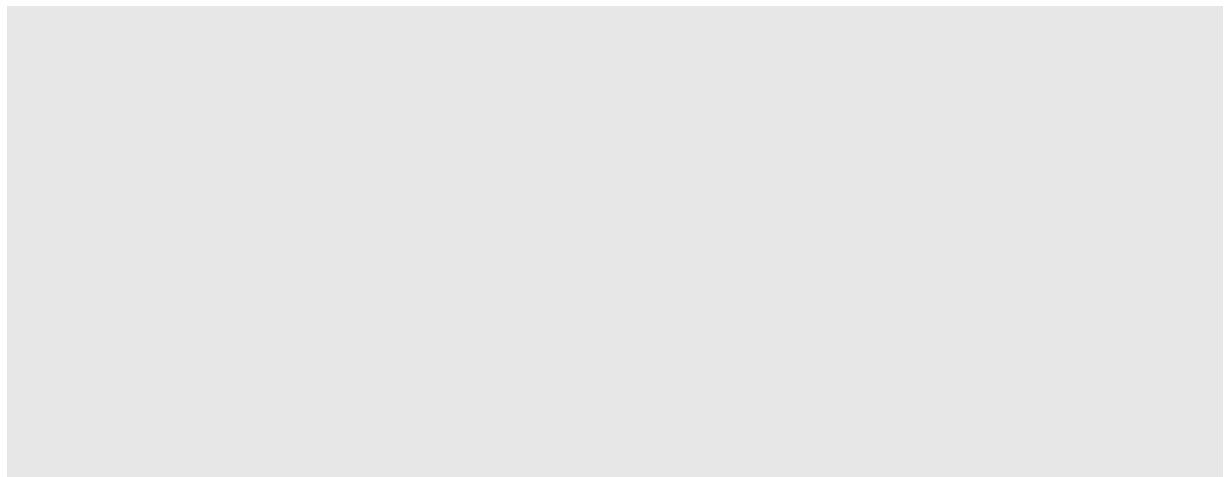
GRAND TOTAL FUNDING Rp 5,985,000,000





03

RISIKO & MITIGASI



Risiko Strategi

Sesuai keputusan manajemen, laporan akan diberikan kepada pemodal setiap 3 bulan.

PT FCP Optima Indonesia akan melampirkan laporan keuangan kepada penyelenggara dan akan didistribusikan melalui email resmi LandX.

Dividen akan dibagikan kepada pemodal per 3 bulan* terhitung setelah proyek sebagaimana dijelaskan pada prospektus ini dan penerbit telah melampirkan laporan keuangan kepada penyelenggara.

Risiko Operasional

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

Melakukan pemeriksaan keadaan lingkungan indekos secara berkala, membuat fasilitas di lingkungan indekos selalu terawat. Serta untuk mendapatkan timbal balik dari penyewa, pihak manajemen selalu melakukan komunikasi dengan penyewa untuk mendapatkan informasi.

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 risiko kepatuhan pelaku bisnis harus membayar denda atas hal tersebut.

Manajemen First Living selalu memperbarui dan mempelajari peraturan atau regulasi dari pemerintah daerah setempat, sehingga apabila timbul peraturan pemerintah terbaru maka manajemen akan menyesuaikan peraturan pada operasional indekos.

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 finansial.

Untuk mengurangi risiko finansial, para penyewa diminta untuk melakukan pembayaran di awal dan memberikan jaminan atau uang deposit, dimana jaminan tersebut akan dikembalikan apabila penyewa berhenti menyewa dengan catatan tidak merusak fasilitas. Kemudian, manajemen indekos rutin melakukan pengecekan fasilitas indekos, sehingga kerusakan yang membutuhkan biaya besar dapat di minimalisir.

Risiko Reputasional

Risiko reputasional berkaitan dengan nama baik atau citra pada bisnis First Living. Saat nama baik bisnis mengalami kehancuran, maka otomatis berpengaruh terhadap jalannya bisnis indekos yang menyebabkan kerugian dan ketidakpercayaan konsumen terhadap First Living. 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 indekos dan perusahaan First Living sehingga dapat diminimalisir dengan cara preventive action sesuai dengan isu yang akan terjadi.

Risiko Legal

Biasanya timbul karena adanya tuntutan dari pihak lain karena adanya pelanggaran hukum, misalnya terjadi pelanggaran sepihak dengan mengingkari kesepakatan yang telah tertulis dalam kontrak (wanprestasi), tidak mengikuti peraturan atau undang-undang yang berlaku, dan lain sebagainya.

Manajemen First Living memastikan adanya kompetensi internal yang mampu melakukan proses manajemen risiko legal sesuai dengan regulasi sehingga perusahaan dapat terhindar dari risiko ini. Dengan menghindari risiko pelanggaran hukum seperti kerusakan dan kehilangan barang di dalam lingkungan indekos, manajemen selalu melakukan pengecekan fasilitas secara berkala dan pihak keamanan yang selalu mengawasi lingkungan indekos yang sudah dilengkapi dengan CCTV 24 jam di tempat-tempat tertentu.

Risiko Kelangkaan Pembagian Dividen

Risiko kelangkaan pembagian dividen dapat terjadi karena kinerja bisnis tidak berjalan sebaik proyeksi. Pemodal akan mendapatkan dividen dari penghasilan bersih sesuai dengan persentase jumlah kepemilikan saham, setelah alokasi laba ditahan sesuai UUPT.

Penerbit yang listing melalui platform LandX sudah melalui proses screening dari tim analis bisnis dan properti LandX. Penerbit yang dipilih berdasarkan rekam jejak bisnis yang baik, founder yang berpengalaman, dengan performa dan kemampuan bisnis yang mampu bersaing di masa yang akan datang.

Risiko Dilusi Kepemilikan Saham

Risiko dilusi saham adalah risiko yang timbul adanya penurunan persentase kepemilikan saham karena adanya penambahan modal saham total. Biasanya ini terjadi akibat jika adanya sebuah corporate action untuk penambahan penawaran saham baru.

Penerbit sudah melakukan perjanjian dengan penyelenggara untuk tidak menerbitkan saham baru selama masih terdaftar di platform LandX.





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

