

# 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 sandainya perusahaan yang Anda investasikan mengalami kerugian.



**FITNESSPLUS**  
—ALWAYS POSITIVE—

**PT FITNESSPLUS USAHA BERSAMA**



# **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.



# 1 RINGKASAN INDUSTRI





Kesehatan dan kebugaran jasmani-rohani adalah kunci untuk meningkatkan daya tahan tubuh. Pandemi yang terjadi secara global semakin memicu tumbuhnya kesadaran masyarakat dalam menjaga kesehatan. Kemudian, dengan pertimbangan efektifitas dan efisiensi, sebagian masyarakat lebih memilih untuk melakukan aktivitas olahraga casual seperti fitness.

Umumnya, fitness dilakukan di pusat kebugaran atau gym yang memiliki beragam jenis fasilitas dan peralatan olahraga. Fitness menjadi pilihan yang tepat karena memiliki beragam manfaat bagi kesehatan jasmani dan rohani. Selain untuk menjaga dan membentuk tubuh yang ideal, fitness juga memiliki manfaat untuk mencegah depresi hingga meningkatkan kualitas tidur.

Meski memiliki beragam manfaat kesehatan fisik dan mental, fitness tetap perlu dilakukan secara tepat untuk mengurangi risiko cedera. Salah satu hal yang dapat memaksimalkan aktivitas fitness adalah melakukan pemanasan serta berbagai gerakan yang sesuai dengan instruksi yang diberikan oleh instruktur profesional.

**Fitness Plus** merupakan sentra fitness dengan konsep mega-gym pertama di Bali yang memiliki berbagai program latihan dengan konsep dan inovasi fitness ter-update. Dengan harga membership yang relatif lebih terjangkau, Fitness Plus tetap mampu memberikan pelayanan terbaik melalui berbagai fasilitas dan peralatan fitness berstandar internasional.

Selain itu, Fitness Plus juga didukung oleh para instruktur berkualifikasi tinggi, yang akan membantu para member untuk mendapatkan hasil latihan yang maksimal, baik melalui latihan personal maupun fitness grup. Fitness Plus juga dilengkapi dengan instruktur untuk program latihan kelas dunia Les Mills, seperti Body Combat, Body Pump, Body Balance, Indoor Cycling/RPM, dan berbagai kelas menarik lainnya.

Seiring dengan berkembang dan bertambahnya jumlah member yang berasal dari hampir seluruh penjuru Bali, Fitness Plus telah membuka enam cabang fitness club lainnya, antara lain di Canggu, Marlboro, Satria, Gatsu Barat, Batubulan, serta Jimbaran. Jumlahnya masih akan terus bertambah seiring dengan permintaan dan jumlah member yang juga terus meningkat.



Ada empat jenis fokus latihan yang bisa diikuti di Fitness Plus, agar dapat memaksimalkan pencapaian kesehatan serta kebugaran tubuh yang diinginkan, di antaranya ialah:

### **1. Weight Training**

Weight Training merupakan aktivitas fitness yang berfokus pada latihan beban dengan menggunakan beragam teknik dan metode latihan. Dalam latihan beban, Anda dapat melakukan berbagai rangkaian dan kombinasi latihan dengan tujuan untuk mendapatkan bentuk tubuh yang ideal.

### **2. Functional Training**

Pada Functional Training, latihan difokuskan pada berbagai pola gerakan yang memiliki tujuan tertentu. Fungsi dari latihan ini adalah agar Anda dapat memaksimalkan gerakan-gerakan tubuh sehari-hari seperti berjalan, mendorong, mengangkat beban, dan sebagainya. Tujuan utama dari Functional Training adalah agar Anda dapat menjalani aktivitas sehari-hari dengan lebih mudah. Selain itu, latihan ini juga cocok persiapan menjelang kompetisi olahraga seperti sepakbola, tenis, dan sebagainya.

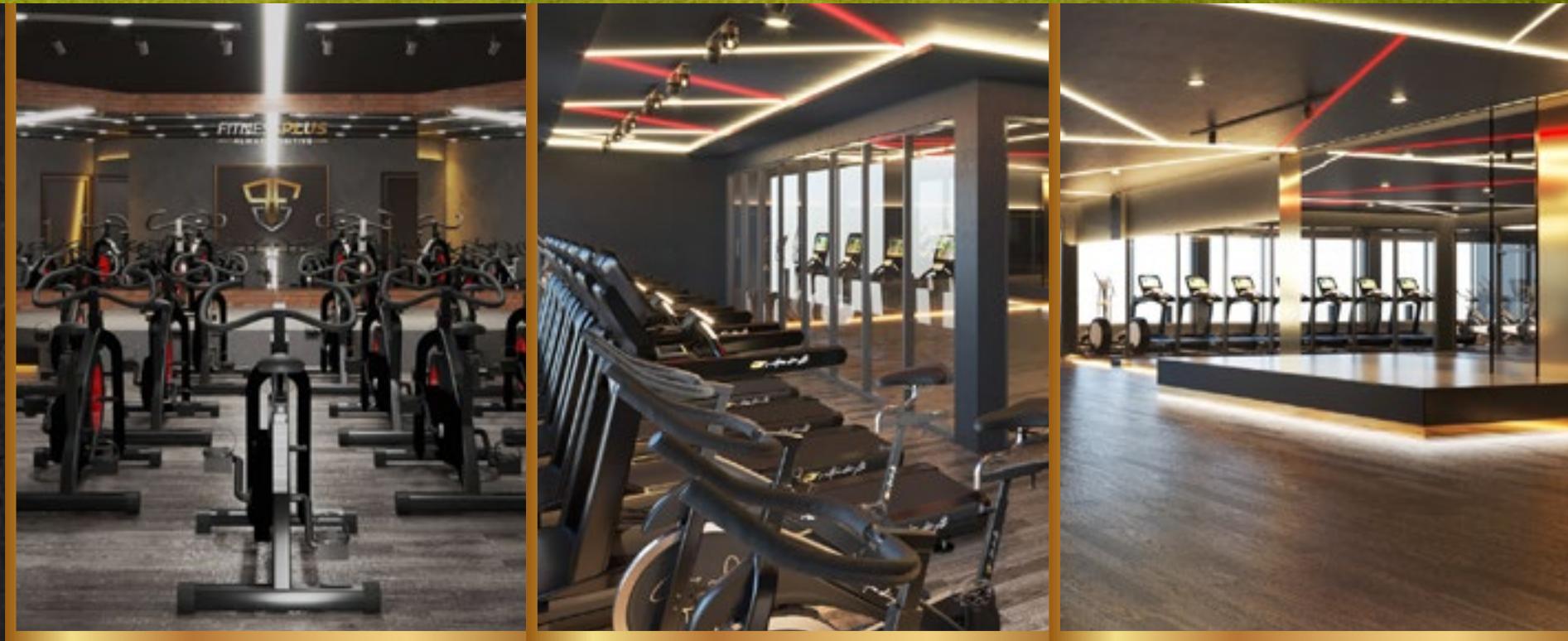
### **3. Les Mills Classes**

Kelas ini berisi latihan gerakan-gerakan energik yang dipadukan dengan musik bergairah dan penuh energi ala Les Mills, sehingga membuat siapa saja akan jatuh cinta kepada olahraga fitness ketika mencobanya.

### **4. Mind and Body Wellness Program**

Melalui program yoga, pilates, serta sesi meditasi, Fitness Plus juga ingin mengajak member untuk memperoleh kesehatan psikis dan spiritual. Selain itu, program ini juga bertujuan untuk relaksasi dan menurunkan stres, agar dapat kembali menjalani aktivitas sehari-hari dengan lebih baik.

# FASILITAS KAMI



— **Weight Equipment** —

— **Cardio Training** —

— **Kickboxing** —

— **Sauna** —

— **Pilates** —

— **Zumba** —

— **Pound Classes** —

— **Functional Training** —

— **Group Fitness** —

— **Step Classes** —

— **Yoga** —

— **Personal Trainer Program** —

— **Les Mills RPM Cycling Class** —

— **Les Mills Body Pump** —

— **Les Mills Body Combat** —

# **KENAPA FITNESS PLUS?**



## **Tetap Profit Meski Pandemi**

Selama pandemi Covid-19, banyak bisnis di berbagai sektor yang terkena dampak. meski begitu, masih ada sebagian sektor bisnis yang tetap profit meski dalam keadaan krisis. Salah satu bisnis yang mampu bertahan adalah Fitness Plus. Pandemi membuat sebagian masyarakat sadar akan kesehatan dan kebugaran tubuh. Oleh karena itu pusat kebugaran tubuh dan olahraga seperti Fitness Plus mendapatkan banyak pelanggan baru dan terus meningkat.



## **Pendiri yang Berpengalaman**

Fitness Plus dijalankan oleh profesional yang berpengalaman di bidangnya. Dith Satyawan sebagai Direktur memiliki pengalaman selama lebih dari 15 tahun di bidangnya, sehingga membuatnya memiliki kemampuan dan pengetahuan yang mumpuni di bidang industri ini. Kemampuannya dalam membuat konsep dan menyusun strategi bisnis telah mampu memaksimalkan performa Fitness Plus hingga saat ini.



## **Pelatih Profesional Berkualifikasi Tinggi**

Fitness Plus bekerja bersama para pelatih profesional yang memiliki kualifikasi tinggi di bidangnya. Hal ini bertujuan agar setiap anggota atau pelanggan Fitness Plus dapat mencapai tujuan kebugaran atau kesehatan tubuhnya secara maksimal.



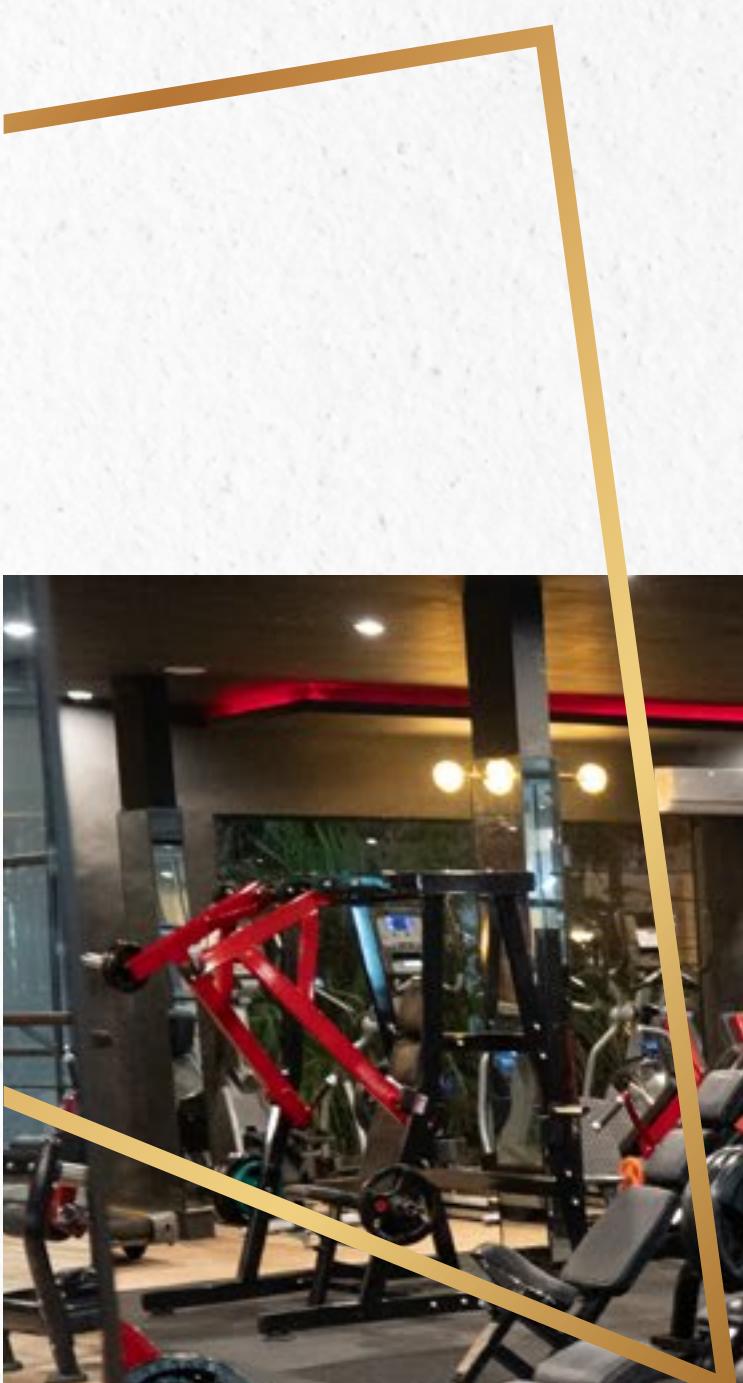
## Fasilitas Lengkap Berstandar Internasional

Selain memiliki peralatan fitness yang lengkap, seluruh fasilitas yang disediakan di Fitness Plus juga telah memenuhi standar internasional. Sehingga, setiap anggota maupun pelanggan Fitness Plus dapat melakukan aktivitas kebugaran dengan lebih aman dan nyaman. Selain itu Fitness Plus juga termasuk sebagai salah satu Mega Gym terbaik di Bali.



## Memiliki Beragam Program Pelatihan

Fitness Plus memberikan pengalaman Kebugaran Grup terbaik bagi setiap anggotanya, dengan latihan kebugaran pribadi maupun berolahraga bersama-sama di kelas. Anggota atau pelanggan Fitness Plus dapat mengikuti kelas kebugaran melalui program kelas dunia Les Mills seperti Body Combat, Body Pump, Body Balance, Indoor cycling/RPM, dan beberapa kelas khas Fitness Plus.

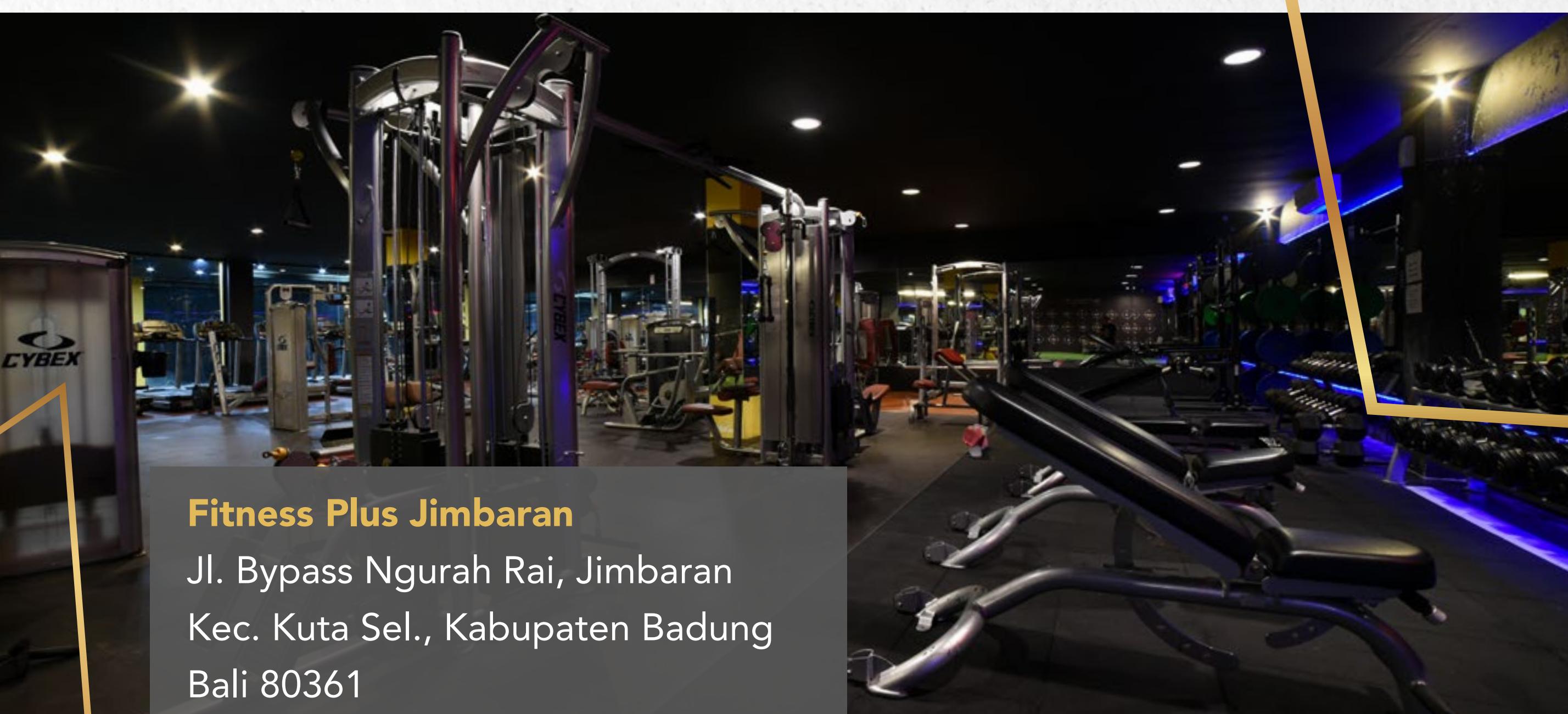


# OUTLET KAMI



## Fitness Plus Batubulan

Jl. Raya Batubulan No.18, Batubulan  
Kec. Sukawati, Kabupaten Gianyar  
Bali 80582



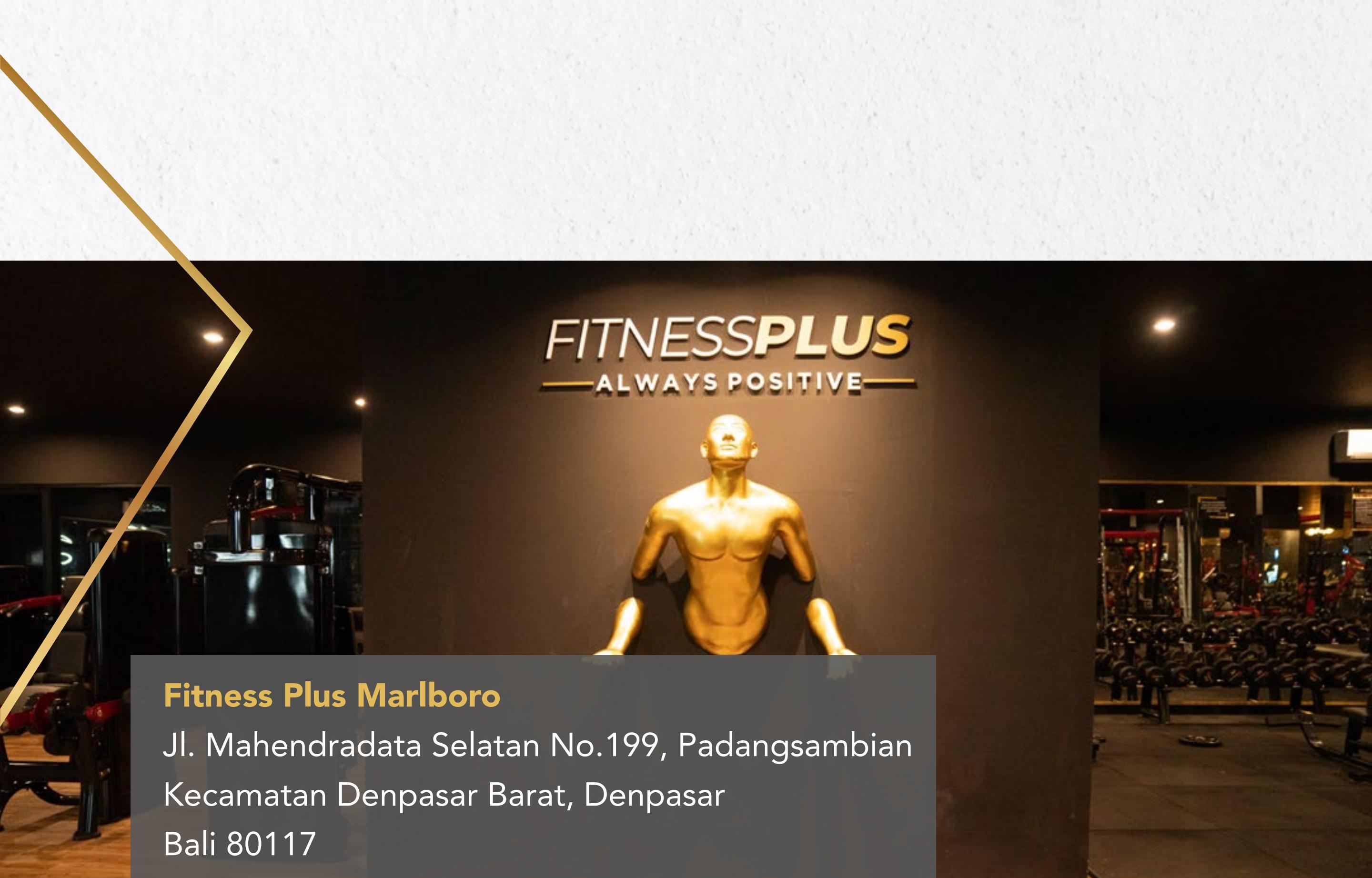
## Fitness Plus Jimbaran

Jl. Bypass Ngurah Rai, Jimbaran  
Kec. Kuta Sel., Kabupaten Badung  
Bali 80361



## Fitness Plus Canggu

Jl. Tanah Barak No.19, Canggu  
Kec. Kuta Utara, Kabupaten Badung  
Bali 80351



**FITNESSPLUS**  
—ALWAYS POSITIVE—



**Fitness Plus Marlboro**

Jl. Mahendradata Selatan No.199, Padangsambian  
Kecamatan Denpasar Barat, Denpasar  
Bali 80117

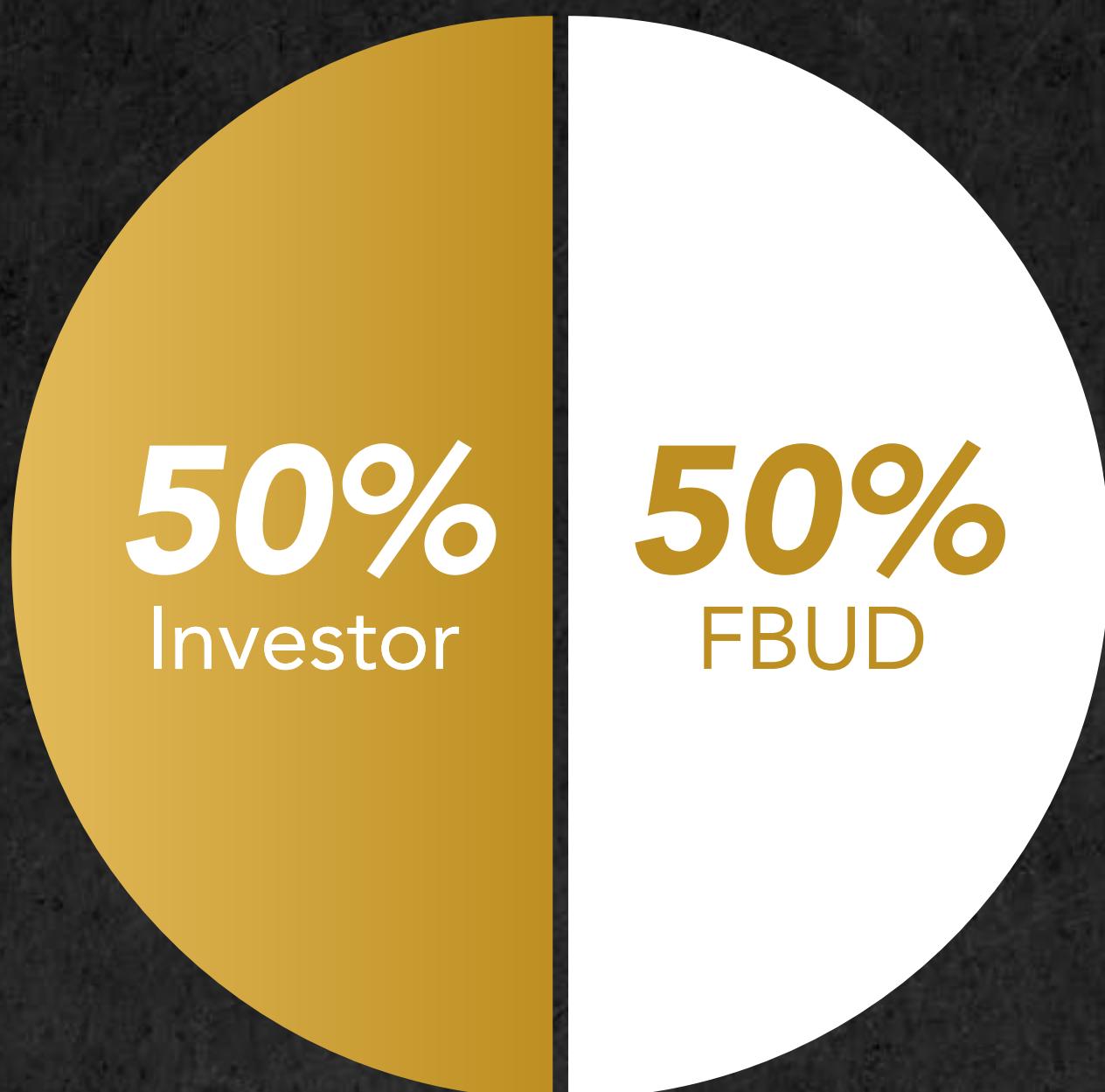


**Fitness Plus Gatsu Barat**

Jl. Kebo Iwa Selatan No.2001X Padangsambian Kaja  
Kecamatan Denpasar Barat, Denpasar  
Bali 80117



# **MEKANISME SAHAM**

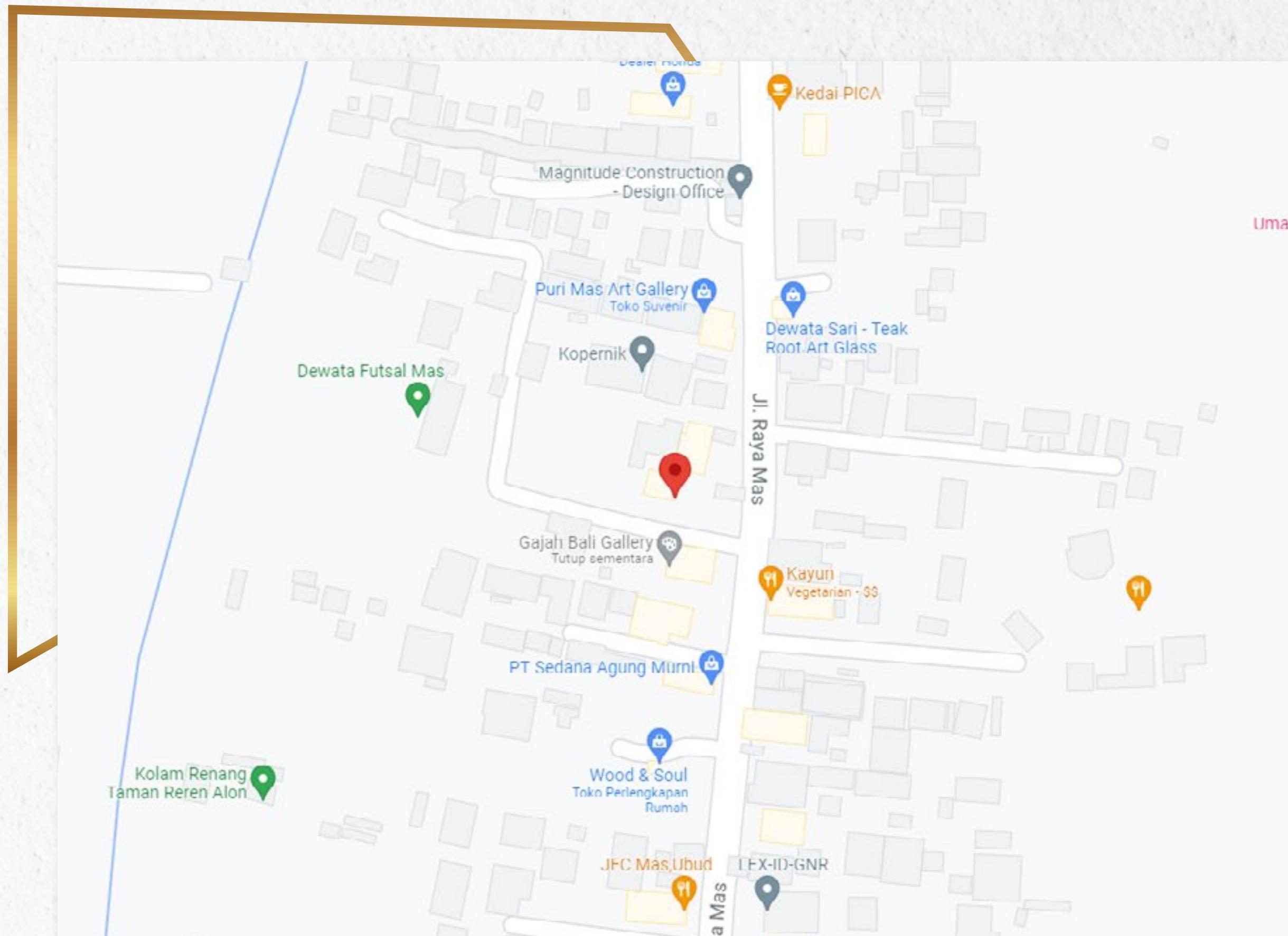


<b>TIPE</b>	<b>HARGA PENAWARAN PER LOT</b>
Sport Centre	Rp1.000.000
<b>KODE</b>	<b>JUMLAH PENDANAAN</b>
FBUD	Rp2.900.000.000
<b>DISTRIBUSI DIVIDEN</b>	<b>ESTIMASI DIVIDEN PER TAHUN</b>
Per 3 Bulan **	18 - 30% *
<b>NAMA BISNIS</b>	
Fitness Plus - Fitnessplus Usaha Bersama	

\* 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 berdasarkan nilai laba bersih dan melalui persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) sesuai Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UUPT).

# TARGET LOKASI CABANG



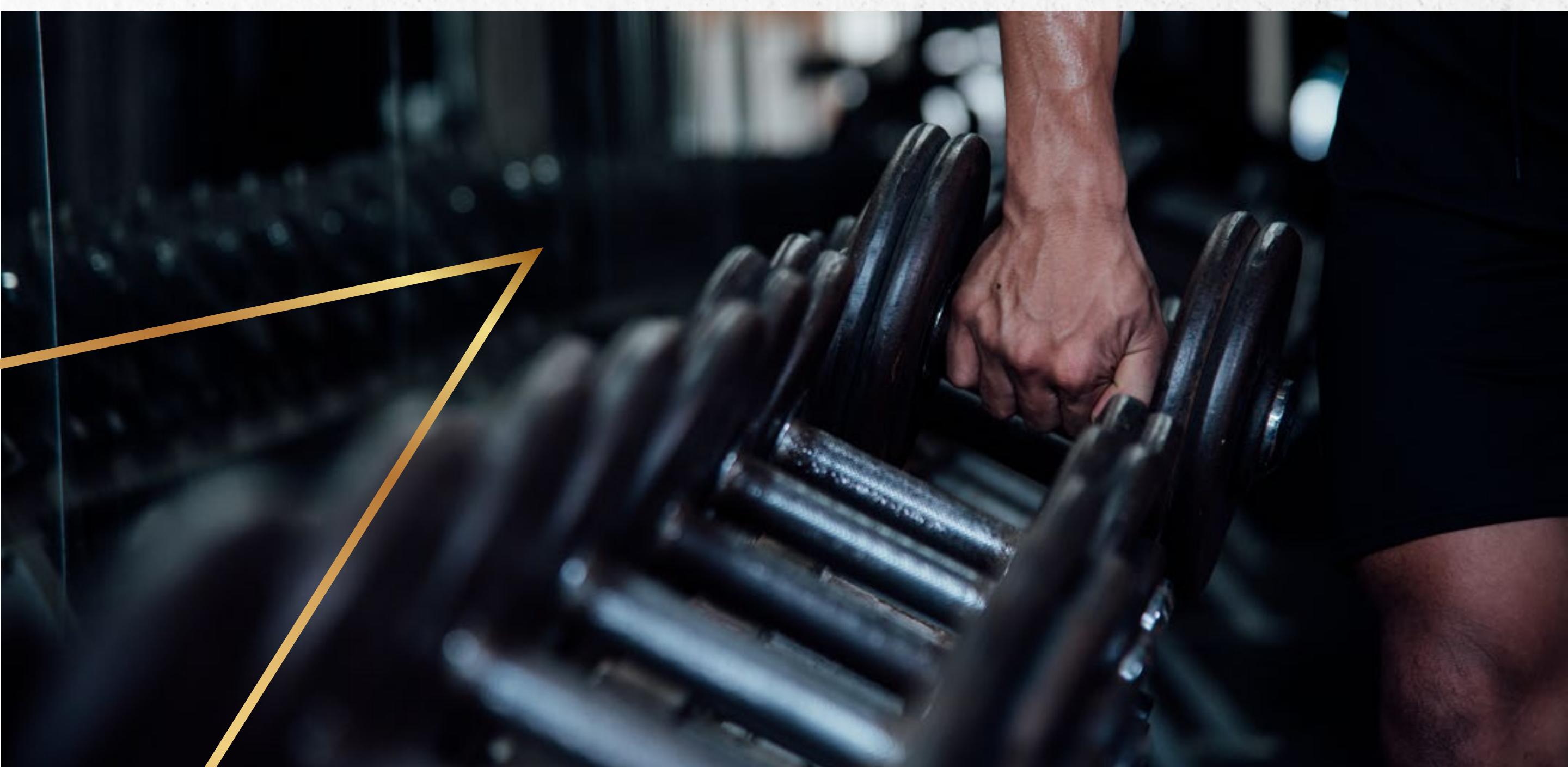
## Nirmala Supermarket Mas Ubud

Jalan Raya Mas No. 60, MAS

Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar

Bali 80571

Disclaimer: Target dan jumlah lokasi dapat berubah sewaktu-waktu, sesuai jumlah pendanaan yang diterima oleh Penerbit dan harga sewa/beli serta ketersediaan lokasi.



# **ESTIMASI TIMELINE PEMBANGUNAN**

**'22**

**Mar**

**Estimasi proses urun dana selesai pada platform LandX, pemesanan alat gym dan penggerjaan interior**

**'22**

**Apr**

**Set up alat gym dan finishing outlet sebelum grand opening**

**'22**

**May**

**Estimasi outlet beroperasi di Fitness Plus Ubud**

**'22**

**Aug**

**Estimasi pembagian dividen pertama periode Mei 2022 - Juli 2022**

Disclaimer: Estimasi timeline pembangunan dapat berubah sewaktu-waktu mengikuti kondisi lapangan serta kebijakan yang berlaku.

# PROFIL PENERBIT

1

2



## 1. **Dith Satyawan** **Direktur**

Seorang Atlet Nasional, Gym Creator, Mega Gym Mastermind dan juara binaraga Multi Time. Memiliki pengalaman lebih dari 15 tahun di bidangnya. Kegemarannya pada Gym membuatnya mampu mengembangkan Fitness Plus dan memperluas jaringan distribusinya. Beliau juga memiliki keterampilan penanganan dan manajemen masalah yang sangat baik sehingga dapat membantu memberikan solusi untuk perkembangan perusahaan.

## 2. **Dr. Harryadin Mahardika** **Komisaris**

Mempunyai pengalaman lebih dari 18 tahun di bidang networking, kepemimpinan, struktur organisasi dan pengembangan produk. Selain itu beliau memiliki keahlian dalam mengelola strategi penjualan yang sangat baik sehingga dapat membantu memberikan solusi untuk perkembangan perusahaan.



# 2 LAPORAN KINERJA & PEMBAGIAN DIVIDEN

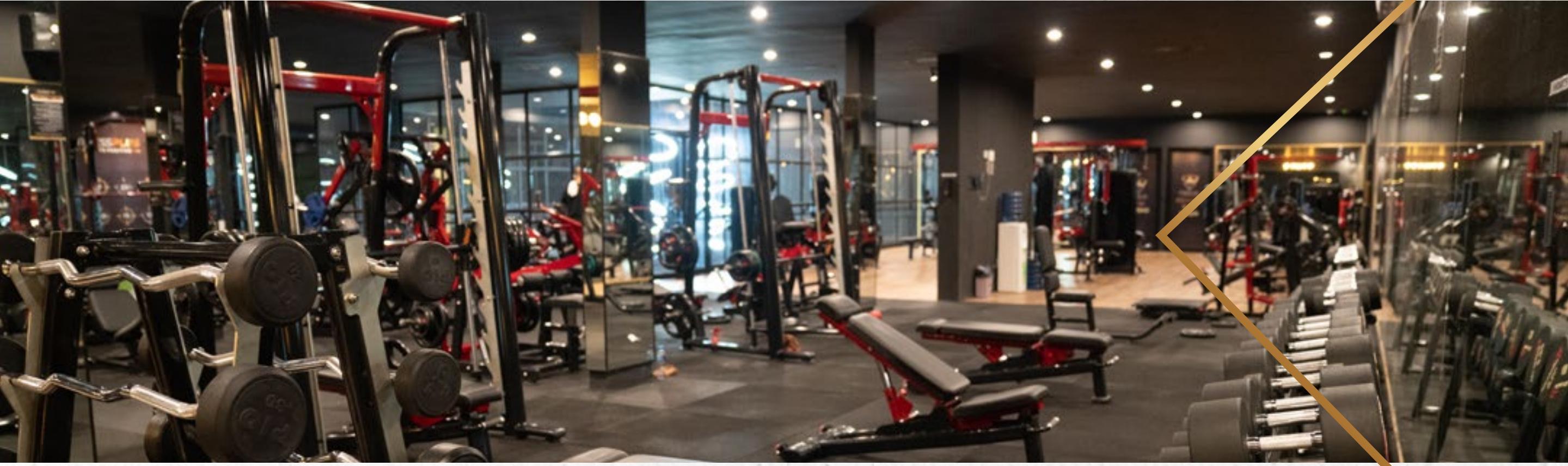


Sesuai keputusan manajemen, laporan akan diberikan kepada pemodal **setiap 3 bulan**.

PT Fitnessplus Usaha Bersama akan melampirkan laporan keuangan kepada penyelenggara dan akan didistribusikan melalui email resmi LandX.

Penerbit berencana membagikan dividen kepada pemodal **per 3 bulan\***, 3 bulan terhitung setelah proyek FBUD beroperasi pada outlet di **Ubud**, Estimasi periode pembagian dividen pertama akan jatuh pada bulan **Agustus 2022**, setelah Penerbit melampirkan laporan keuangan kepada Penyelenggara.

\* Perkiraan periode dividen dibagikan. Keputusan pembayaran aktual akan ditentukan berdasarkan nilai laba bersih dan 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 diperjual-belikan 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.

## Pembelian Kembali Kepemilikan Saham (Shares Buyback)

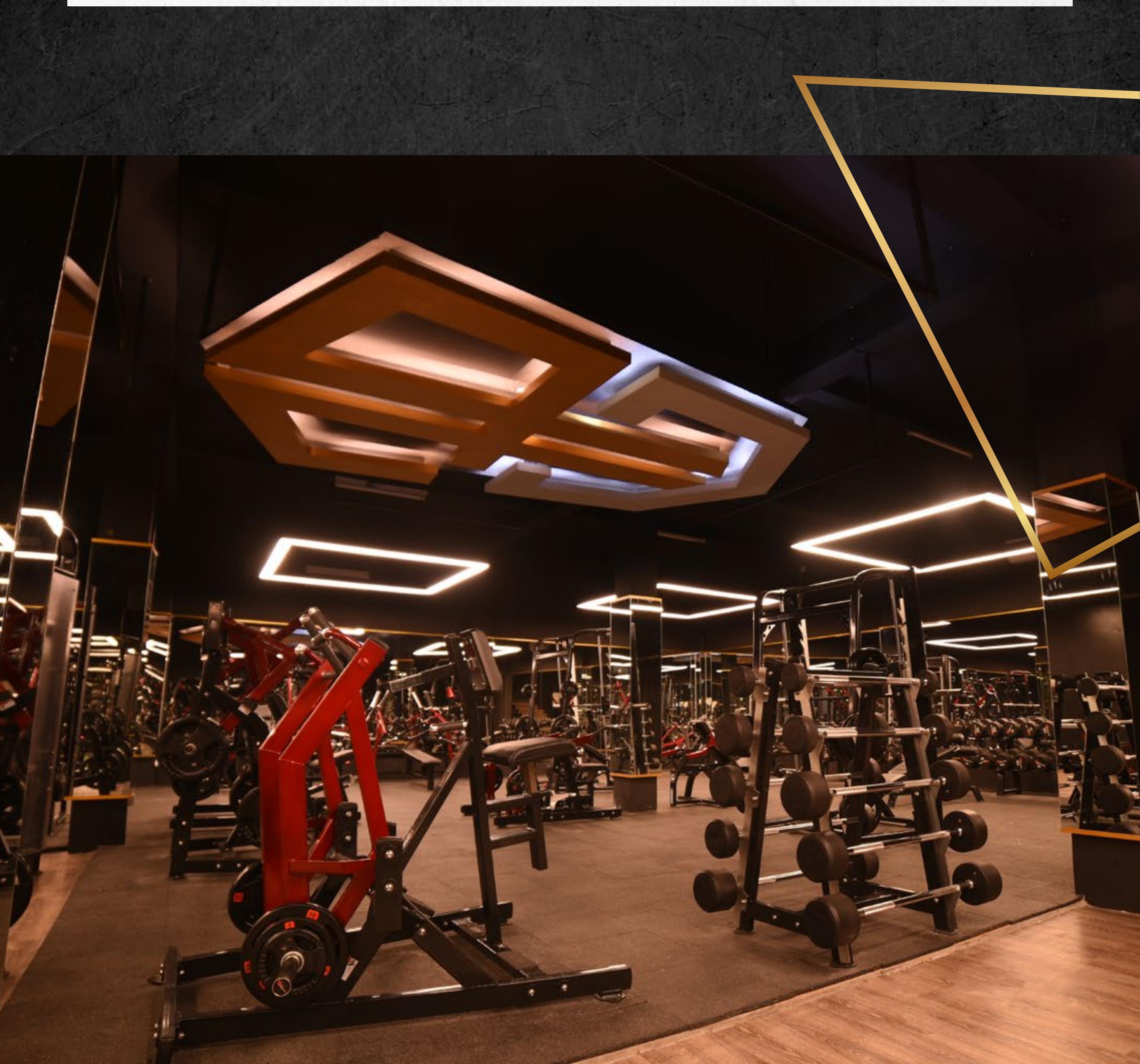
Pembelian kembali kepemilikan saham (shares buyback) adalah pembelian yang akan dilakukan oleh para pemegang saham pendiri pada penerbit atas saham - saham yang telah diambil bagian atau dibeli oleh para pemodal melalui penyelenggara LandX, yang mana pembelian kembali tersebut akan dilakukan pada jangka waktu **2 + 2 tahun** sejak **bulan Mei 2022**, dengan harga minimum sesuai nilai par pada saat dilakukannya penawaran perdana **Rp1.000.000/lot**.

# PROYEKSI LAPORAN KEUANGAN

NET INCOME PER MONTH	KONSERVATIF	MODERAT
Monthly Revenue	Rp 275,000,000	Rp 335,500,000
<b>Gross Profit</b>	<b>Rp 275,000,000</b>	<b>Rp 335,500,000</b>
<b>Operational Cost</b>		
Staff Salary	Rp 61,500,000	Rp 61,500,000
Utilities Expense	Rp 55,750,000	Rp 55,750,000
Rent Expenses	Rp 33,333,333	Rp 33,333,333
Finance Cost	Rp 10,000,000	Rp 10,000,000
Management Fee	Rp 13,750,000	Rp 16,775,000
Marketing Cost	Rp 2,500,000	Rp 2,500,000
Application Cost	Rp 750,000	Rp 750,000
Other Expenses	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000
<b>Total Operational Cost</b>	<b>Rp 182,583,333</b>	<b>Rp 185,608,333</b>
<b>Profit Berfore Tax</b>		
	<b>Rp 92,416,667</b>	<b>Rp 149,891,667</b>
Estimated Profit Before Tax per year	Rp 1,109,000,004	Rp 1,798,700,004
Estimated Profit After Tax per year	Rp 1,103,455,004	Rp 1,789,706,504
<b>Estimated Dividen Attributed to Investors (50%)</b>	<b>Rp 551,727,502</b>	<b>Rp 894,853,252</b>
<b>TOTAL</b>	<b>Rp 551,727,502</b>	<b>Rp 894,853,252</b>
<b>ROI</b>	<b>19.03%</b>	<b>30.86%</b>

# PENGGUNAAN DANA

KETERANGAN	JUMLAH
Sewa (1 tahun)	Rp 400,000,000
Peralatan Fitness	Rp 1,250,000,000
Renovasi Outlet	Rp 800,000,000
Finance Cost (1 tahun)	Rp 120,000,000
Biaya Administrasi LandX (Termasuk biaya KSEI, Kustodian, & Fee LandX)	Rp 312,000,000
<b>TOTAL</b>	<b>Rp 2,882,000,000</b>
<b>PEMBULATAN</b>	<b>Rp 2,900,000,000</b>





**3 RISIKO &  
MITIGASI**



## Risiko Strategi

Risiko strategi dapat disebabkan oleh kurang matangnya strategi pemilik usaha dalam menjalankan bisnisnya. Risiko strategi umumnya dihadapi oleh semua pemilik usaha dalam masa pengembangan produk dan bisnis.

Fitness Plus memiliki konsep Mega Gym di Bali yang memiliki cukup banyak peminat. Selain dilengkapi dengan peralatan Gym yang sudah berstandar internasional, Fitness Plus juga memiliki Instruktur/Pelatih pribadi profesional yang berkualifikasi tinggi. Selain itu, Fitness Plus juga memiliki program kelas dunia Les Mills, seperti Body Combat, Body Pump, Body Balance, Indoor cycling/RPM, dan beberapa kelas khas Fitness Plus sendiri. Terlebih lagi, setiap outlet Fitness Plus berada di lokasi strategis yang dapat mempengaruhi peningkatan jumlah anggota.

## 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.

Fitness Plus Indonesia sudah menerapkan standar Fitness yang berlaku secara internasional. Selain itu, kebersihan tempat Fitness serta peralatannya juga menjadi hal yang diutamakan, agar setiap anggota yang berolahraga tetap merasa aman dan nyaman.

## 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 Fitness Plus selalu memperbarui dan mempelajari peraturan atau regulasi dari pemerintah daerah setempat, sehingga jika terdapat peraturan pemerintah terbaru maka manajemen akan menyesuaikan peraturan pada operasional Fitness.

## 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 Fitness Plus sudah memetakan pos-pos biaya yang akan timbul beserta dana cadangan dalam kegiatan operasional setiap cabang Fitness Plus.

## Risiko Reputasional

Risiko reputasional berkaitan dengan nama baik atau citra pada bisnis. Saat nama baik bisnis mengalami kehancuran, maka otomatis berpengaruh terhadap jalannya bisnis yang menyebabkan kerugian dan ketidakpercayaan konsumen terhadap pelayanan perusahaan. 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 Fitness Plus, 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 Fitness Plus memastikan adanya kompetensi internal yang mampu melakukan proses manajemen risiko legal sesuai dengan regulasi sehingga perusahaan dapat terhindar dari risiko ini. Manajemen selalu menjaga dan mengurangi risiko pelanggaran hukum seperti masalah penggunaan alat yang sudah tidak layak pakai dan pelayanan yang tidak sesuai standar agar terhindar dari segala risiko legal yang mungkin terjadi di kemudian hari.

## Risiko Kelangkaan Pembagian Dividen

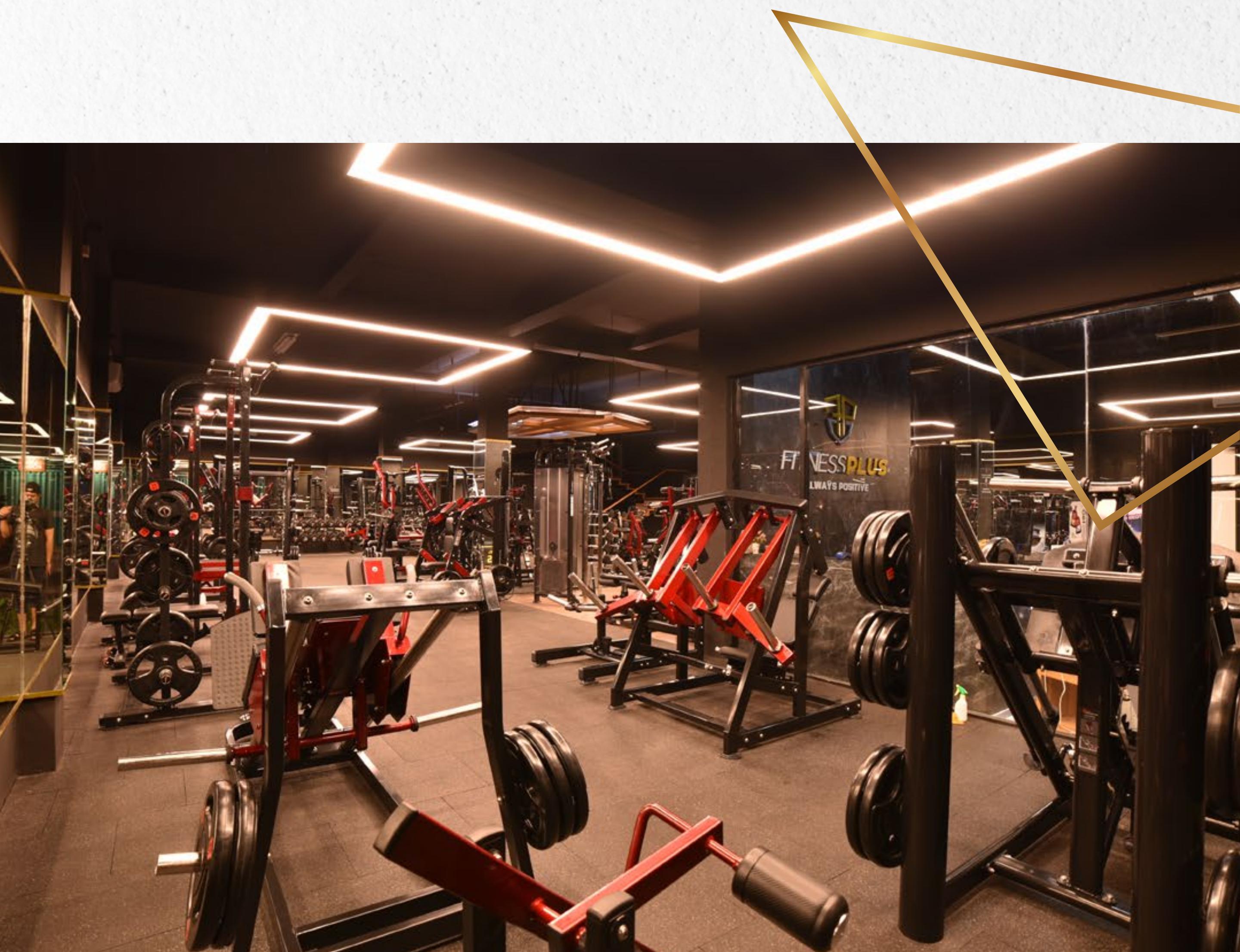
Risiko kelangkaan pembagian dividen dapat terjadi karena kinerja bisnis tidak berjalan sebaik proyeksi. Pemodal akan mendapatkan dividen dari penghasilan bersih sesuai dengan persentase jumlah kepemilikan saham, setelah alokasi laba ditahan sesuai UUPT.

Penerbit yang melakukan listing melalui platform LandX sudah melalui proses screening dari tim analis bisnis dan properti LandX. Penerbit akan dipilih berdasarkan rekam jejak bisnis yang baik, founder yang berpengalaman, performa dan kemampuan bisnis 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.

PT Fitnesspluss Usaha Bersama sebagai 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](http://LANDX.ID)

FOLLOW & LIKE [@LANDX.ID](#)

HUBUNGI KAMI DI  +62 811 9562 878

BERIZIN & DIAWASI OLEH

