



PROSPEKTUS JKTO007
INDEKOS LATUMENTEN
PT. DANA KELUARGA GOTONG ROYONG

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 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 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 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.

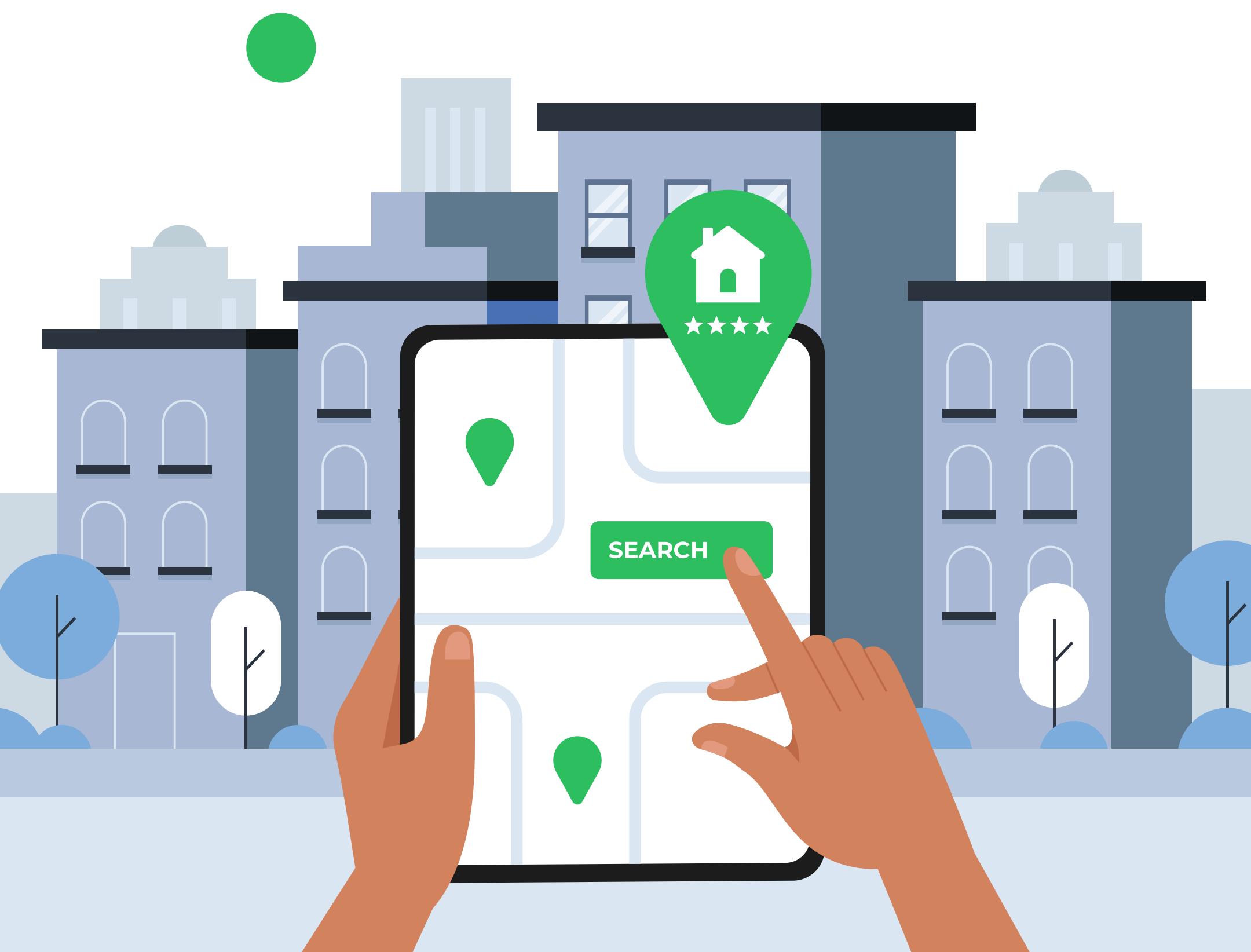
01

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 survei penduduk antar sensus (Supas) 2015 jumlah penduduk Indonesia pada 2019 diproyeksikan mencapai 266,91 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 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 (*overleverage*).

Risiko 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 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.



02

INDEKOS LATUMENTEN PT. DANA KELUARGA GOTONG ROYONG



Tipe
Indekos

Estimasi Dividen
6-8%*

Harga Properti
Rp 5.750.000.000

Total Harga Perolehan
Rp 5.750.000.000

Kode
JKT007

Harga Penawaran
Rp 1.000.000
Per Lot

Biaya Administrasi
Rp 0

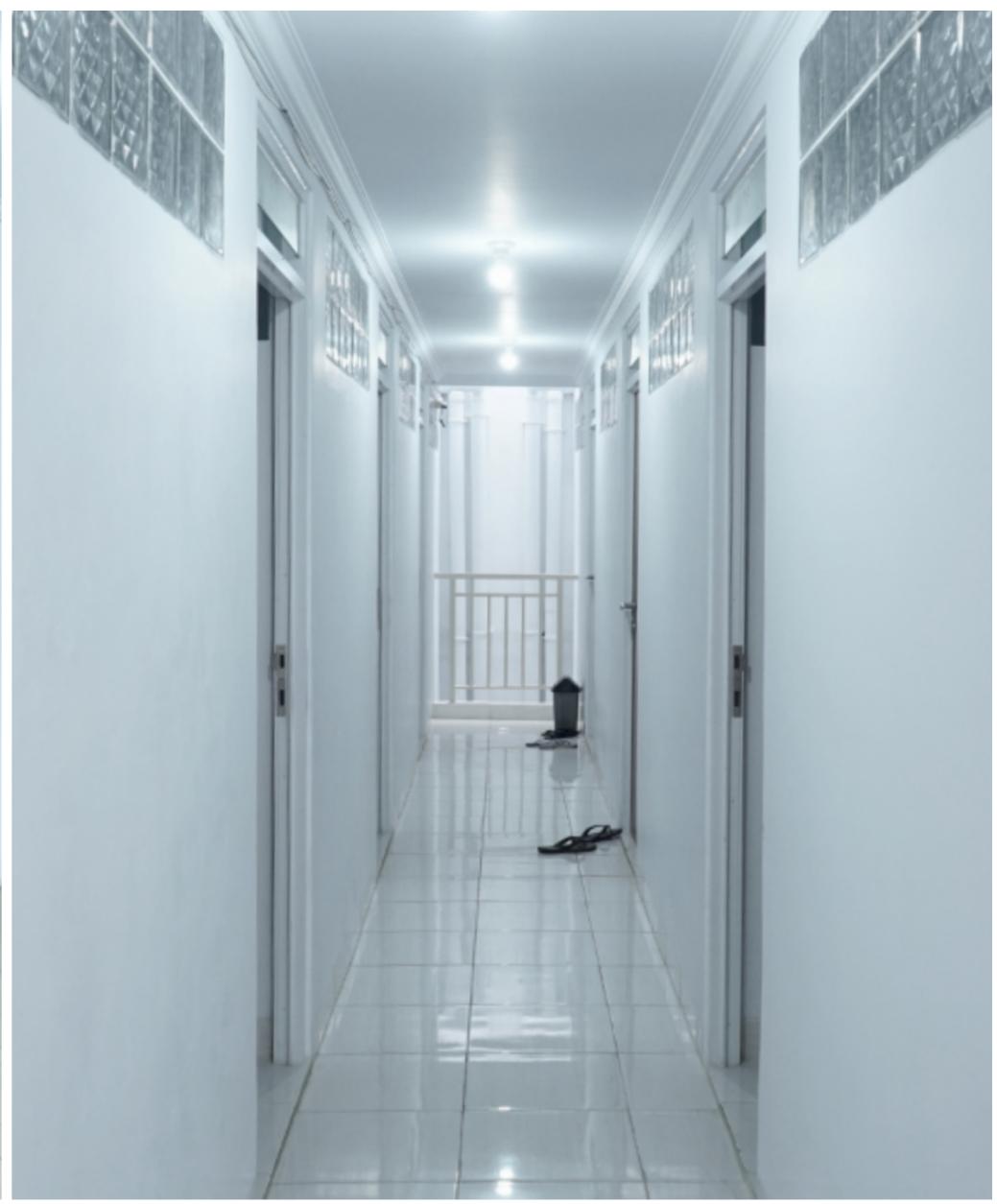
Distribusi Dividen
Per 3 Bulan**

* Kinerja masa lalu bukan merupakan indikasi kinerja masa depan. Estimasi dividen adalah ilustrasi berdasarkan proyeksi konservatif, 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).

Dalam hal pembagian dividen interim (yang dibayarkan sebelum ditetapkannya laba tahunan), apabila setelah berakhirnya tahun buku Penerbit ternyata menderita kerugian, maka dividen interim yang telah dibagikan harus dikembalikan oleh pemegang saham kepada Penerbit, setelah dipotong saldo laba positif.



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

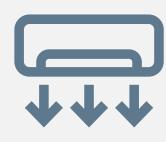
Indekos Latumenten berada di lokasi yang strategis, dekat dengan Stasiun Kereta Grogol, Mal Ciputra - Citraland Mall, Universitas Trisakti, Universitas Tarumanegara, dan Central Park Mall.

Tersedia fasilitas di semua kamar seperti Wi-Fi, AC, Smart TV, ruangan bebas rokok, dan layanan kebersihan. Fasilitas di luar kamar seperti air minum RO, dapur bersama, dan garasi sepeda motor yang luas.

40* Kamar + Kamar Mandi Dalam	3,5 Lantai
237 m² Luas Tanah	750 m² Luas Bangunan

* Saat ini indekos memiliki 31 kamar yang beroperasi, setelah proses pendanaan selesai akan ditambahkan 9 kamar.

FASILITAS GRATIS DI SEMUA KAMAR

 Wifi	 Smart TV	 AC
 Kloset Duduk	 Ruang Bebas Rokok	 Layanan Kebersihan

PROFIL DIREKTUR



FAJAR RANNY SUTIOSO

Seorang Ibu indekos yang berpengalaman dalam mengelola kos - kosan sejak tahun 2017. Saat ini Ibu Fajar masih mengelola indekos dengan brand Bobokos.

PETA LOKASI

Jl. Latumenten III gg. 3 No.3, Jelambar, Kec. Grogol Petamburan, Jakarta Barat, DKI Jakarta 11460





Universitas Trisakti

Seasons City Mall



Mal Ciputra

03

PERUBAHAN LAPORAN KINERJA DAN PEMBAGIAN CASH FLOW



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

PT. Dana Keluarga Gotong Royong akan melampirkan laporan keuangan kepada penyelenggara dan akan didistribusikan melalui email resmi LandX.

Dividen akan dibagikan kepada pemodal per 3 bulan* setelah penerbit 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).

Dalam hal pembagian dividen interim (yang dibayarkan sebelum ditetapkannya laba tahunan), apabila setelah berakhirnya tahun buku Penerbit ternyata menderita kerugian, maka dividen interim yang telah dibagikan harus dikembalikan oleh pemegang saham kepada Penerbit, setelah dipotong saldo laba positif.

JUAL BELI SAHAM

Kepemilikan pemodal dapat diperjualbelikan 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 KSEI.

Rp 1.500.000

Harga Sewa Per Bulan

80%

Okupansi

6-8%

Estimasi Pendapatan

10%

Biaya Manajemen
dari Pendapatan

Disclaimer

Kinerja masa lalu bukan merupakan indikasi kinerja masa depan. Estimasi dividen adalah ilustrasi berdasarkan proyeksi konservatif, 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.

PERINCIAN PENDANAAN

Tanah & Bangunan	Rp 4.600.000.000
Renovasi Tambah Kamar (Termasuk Furniture)	Rp 800.000.000
Biaya Akta Jual Beli & Pajak	Rp 350.000.000
TOTAL PENDANAAN	Rp 5.750.000.000

PERKIRAAN BIAYA PER BULAN OPERASIONAL INDEKOS

Gaji Karyawan	Rp 1.800.000
Listrik	Rp 1.000.000
PAM	Rp 2.000.000
Internet/WiFi	Rp 1.200.000
Telepon	Rp 250.000
Pemeliharaan	Rp 2.000.000
Lainnya	Rp 2.750.000

04

RISIKO & MITIGASI

1. Risiko kamar tidak tersewa

Mitigasi: Penerbit telah melakukan survei di area sekitar, di mana tingkat permintaan untuk hunian indekos tergolong tinggi.

2. Risiko tunggakan sewa kos

Mitigasi: Pembayaran sewa diminta di awal.

3. Risiko kenyamanan penghuni

Mitigasi: Penerbit selalu memeriksa secara berkala keadaan lingkungan kos mulai dari kebersihan, ketenangan kos, aliran listrik, aliran air bersih, jaringan internet yang stabil, serta selalu berkomunikasi kepada penyewa untuk mendapatkan informasi untuk timbal balik pengguna kamar.

4. Risiko kehilangan dan kerusakan fasilitas

Mitigasi: Penerbit bekerjasama dengan pihak keamanan sekitar untuk mengawasi. Selain itu, penerbit juga memasang CCTV 24 jam di tempat-tempat tertentu seperti garasi, lorong kamar setiap lantai, pintu masuk dan keluar, dan sebagainya.



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](https://www.instagram.com/landx.id)