



PROSPEKTUS

PT. Penta Dana Setiatama



01 | DISCLAIMER



Investasi Properti Semudah Belanja Online

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.

02 | PROFIL PERUSAHAAN



PT. Penta Dana Setiatama (JKT04) adalah perusahaan yang bergerak di bidang properti sewaan kost-hotel yang beralamat di Jl. Prof. Dr. Latumenten No.27 Blok B9, RT.1/RW.7, Jemb. Besi, Kec. Tambora, Kota Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 11320.

Bekerjasama dengan perusahaan pengelola properti, Kamar Keluarga dalam menyediakan layanan Kamar Keluarga Latumenten 27 sebagai Penginapan dengan kamar-kamar modern yang dirancang untuk memberikan kenyamanan bagi wisatawan.

FASILITAS TERSEDIA GRATIS :

- Wi-Fi
- Perlengkapan mandi
- Air mineral
- Ruangan bebas rokok
- AC
- TV Layar datar
- Layanan kebersihan.
- Layanan kebersihan.

LOKASI STRATEGIS :

- 📍 Jalan Raya Prof. Dr. Latumenten
- 📍 Lokasi dekat dengan Pusat Belanja Season City
- 📍 RPTRA Kalijodo
- 📍 Stasiun Duri
- 📍 Stasiun Angke

Kamar Keluarga Latumenten 27

60m²

Luas Tanah

27 Kamar

Sudah dilengkapi
Kamar Mandi Dalam

79%*

Tingkat Tersewa

260m² (4.5 lantai)

Luas Bangunan

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

Harga Properti	Biaya Akuisisi Properti
Rp. 4.710.000.000	Rp. 330.000.000
	Biaya akuisisi properti termasuk biaya pajak, fee legal & profesional, fee agen, dll.
Total Harga Perolehan	Penghasilan Sewa
Rp. 5.040.000.000	Rp. 1.100.000 - 1.200.000/bulan per kamar Rp. 135,000 - 145,000/malam per kamar

Estimasi Imbal Hasil per Tahun

12-18%*

*estimasi imbal hasil berdasarkan penghasilan sewa dengan tingkat okupansi saat ini ditambah perkiraan capital gain secara data historis.

Total Lot	Harga Awal per Lot	Tanggal Penyelesaian
2,000	Rp. 2.520.000	16 September 2019

Foto Properti



Foto Properti



Peta Lokasi



<https://goo.gl/maps/M4zH1hSGhrfvhHRJ7>

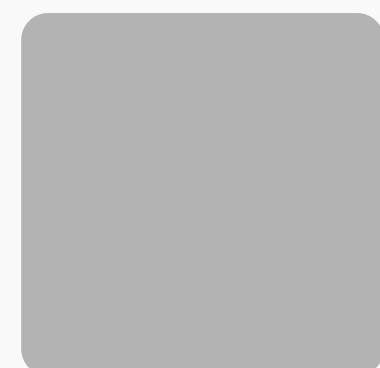
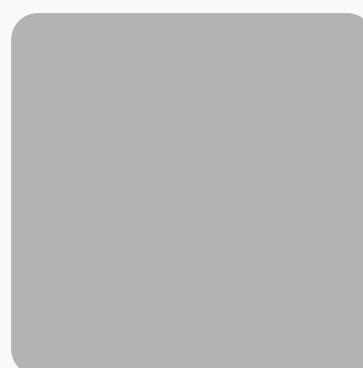
PT. Numex Teknologi Indonesia

Frenchwalk F30, Mall of Indonesia, Jl. Yos Sudarso No.Ruko, RT.18/RW.8, Klp. Gading Bar., Klp. Gading, Kota Jkt Utara, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 14240
(021) 45871068

03 | PROFIL PENERBIT

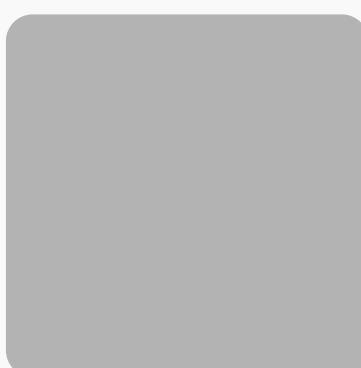
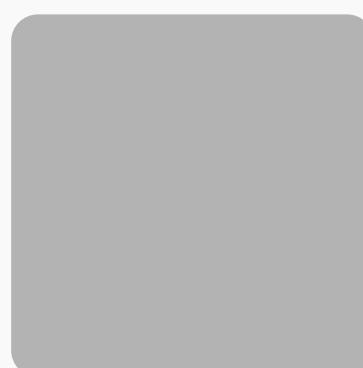


Direktur Utama
Ir. John Doe



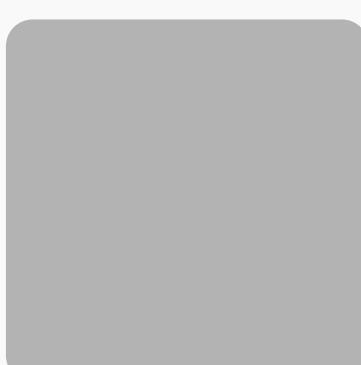
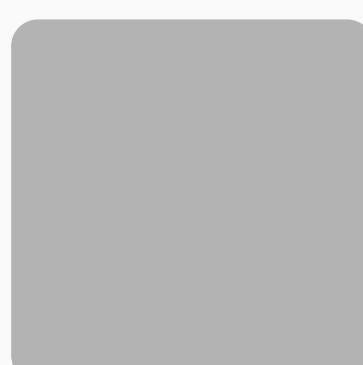
Komisaris
Ir. John Doe

Komisaris
Komisaris



Komisaris
Ir. John Doe

Komisaris
Ir. John Doe



Komisaris
Ir. John Doe

Komisaris
Ir. John Doe

04 | HIGHLIGHT KEUANGAN

Laporan keuangan

PT. PENTA DANA SETIATAMA LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN Tanggal 31 Desember 2019

31 Desember 2019		
PENDAPATAN USAHA		
Sewa Kamar	Rp.	234.500.000
	Rp.	234.500.000
BEBAN POKOK PENJUALAN		
LABA KOTOR	Rp.	234.500.000
BEBAN USAHA		
Beban Pemeliharaan	Rp.	17.382.000
Beban Telepon	Rp.	1.231.000
Beban Gaji Karyawan	Rp.	44.000.000
Beban Internet	Rp.	10.386.000
Beban Listrik	Rp.	22.734.000
Beban PAM	Rp.	3.013.732
Beban Lain-lain	Rp.	12.440.000
	Rp.	111.186.732
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	Rp.	123.313.268
MANFAAT (BEBAN) PAJAK		
LABA TAHUN BERJALAN	Rp.	123.313.268

PT. PENTA DANA SETIATAMA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019

<i>31 Desember 2019</i>				
ASET				
ASET LANCAR				
Kas dan setara kas	Rp.	89.453.000		
Kas di Bank	Rp.	122.372.000		
Piutang Usaha	Rp.	-		
Persediaan	Rp.	38.752.000		
Perlengkapan	Rp.	99.423.000		
Uang Muka Pembelian Properti	Rp.	250.000.000		
Biaya Dibayar Dimuka	Rp.	-		
Piutang Lain-lain	Rp.	-		
Jumlah Aset Lancar	Rp.	600.000.000		
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. 600.000.000			
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.	600.000.000		
Saldo Laba	Rp.	-		
Jumlah Ekuitas	Rp.	600.000.000		
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	Rp. 600.000.000			

05 | MEKANISME PENAWARAN SAHAM

Kode Saham : JKT04

Lembar Total Saham yang Ditawarkan

**30.000
lembar**

Maksimal Investor

300 investor

Harga Penawaran Saham

Rp. 10.866.667/lot*

*1 lot mewakili 100 lembar saham.

Estimasi Dividen per Tahun

7-12%

Periode Pembagian Dividen

3 (Tiga)Bulan

06 | 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.

07 | RENCANA PENGGUNAAN DANA



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 Perusahaan 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.

08 | 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 peremajaan 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 Rendahnya Permintaan

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.

