



PROSPEKTUS

ALWARIST TOWNHOUSE

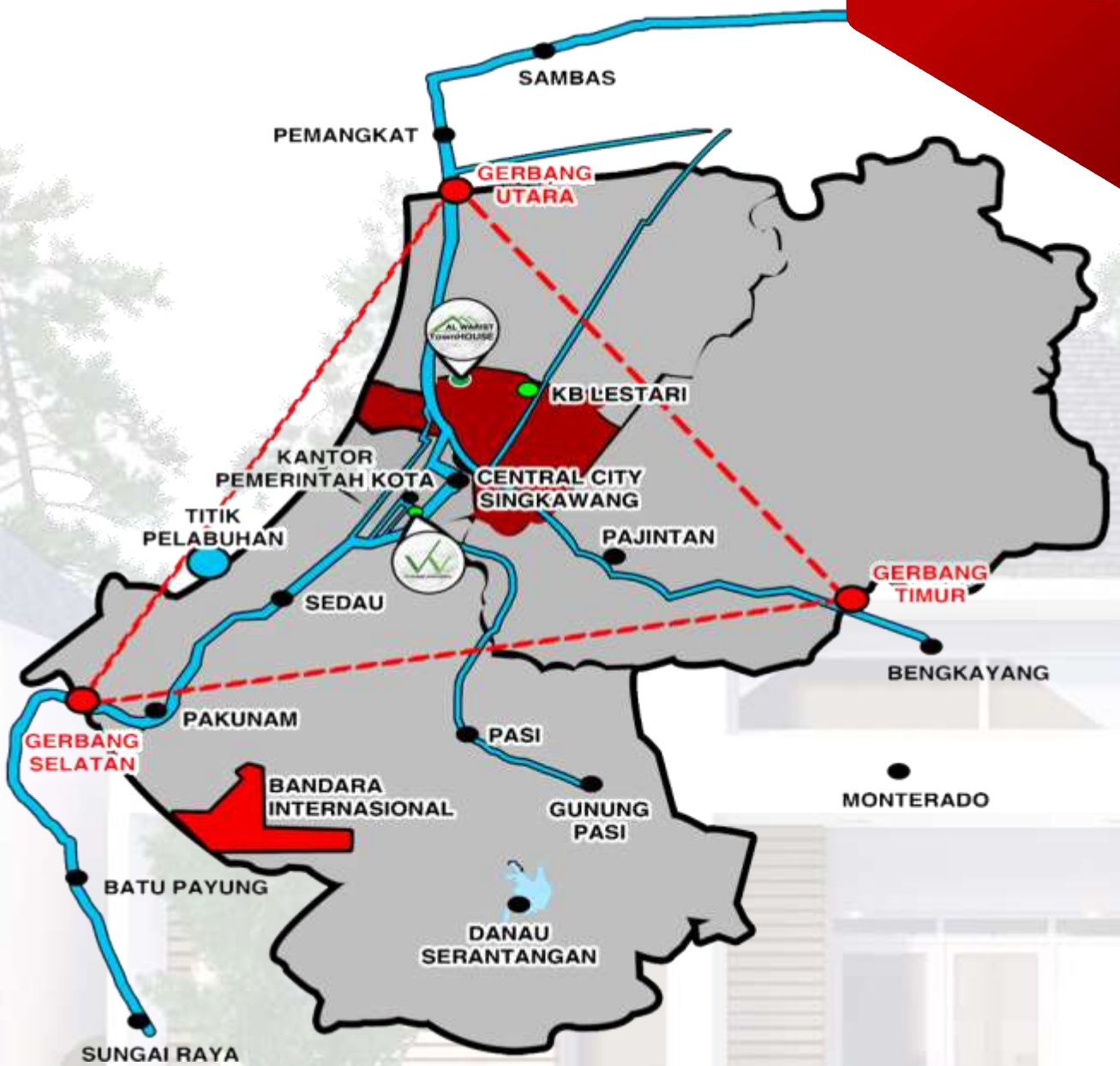
PT. WARIST BUMI KARYA



Bersinergi, Aman, Dipercaya

HIGHLIGHT KOTA SINGKAWANG

- Kota Singkawang merupakan kota yang di kenal sebagai Kota Pariwisata yang bertempat di Provinsi Kalimantan Barat. Kota Singkawang juga memiliki masyarakat multietnies yang menjunjung tinggi sikap toleransi dari keberagaman budaya yang dimilikinya, oleh karena itu masyarakat tersebut sering dikenal dengan sebutan TIDAYU yaitu, Tionghoa Dayak Melayu, selain itu kota Singkawang juga merupakan salah satu tempat yang menjadi tujuan wisata di Provinsi Kalimantan Barat.
- Pada tahun terakhir dimulai tahun 2017, kota Singkawang telah mendapatkan kunjungan wisata yang tercatat sebanyak 654 Ribu kunjungan, diantaranya merupakan wisatawan mancanegara ,peningkatan juga terjadi pada tahun 2018 mencapai 721 ribu kunjungan wisata. Saat ini terdapat kurang lebih 30 ribu etnis tionghoa Singkawang yang bermukim di Taiwan dan beberapa tempat diluar Singkawang,mereka semua rutin menjalani mudik pada hari-hari tertentu tiap tahun.
- Pada tahun 2018 hingga sekarang pelaku bisnis Real Estate di Kota Singkawang juga terus meningkat dala membangun perumahan dan menyediakan produk property jenis hunian sederhana dan menengah serta jasa real estate jual beli dan sewa baik itu di lokasi strategis di tengah Kota Singkawang maupun di daerah pinggiran Kota Singkawang, Lokasi yang sekarang sedang di fokuskan berkembang dan paling banyak dicari pengembang untuk dijadikan perumahan ialah di Kecamatan Singkawang Tengah tepatnya di daerah Sungai wie , Sungai Garam Hilir hingga daerah Semelagi hilir kecamatan Singkawang Utara, dikarenakan kondisi tanah yang tepat ,fasilitas sosial lengkap serta ketersediaan sumber air tanahnya bagus dan sangat minim resiko terhadap banjir.
- Faktor utama banyak dipilihnya usaha di Bidang Real Estate di Kota Singkawang adalah yang mana Kota Singkawang adalah Kota yang memiliki spot wisata alam terbanyak di provinsi Kalimantan barat dan telah menjadi tradisi wajib memilih kota Singkawang sebagai Kota untuk berlibur serta tempat menyimpan asset property sebagai instrument investasi yang pasti untung dikarenakan letak yang Strategis tepat di tengah penghubung 3 kabupaten sebagai kota persinggahan wisata ,kuliner dan bisnis dari Kabupaten Sambas , Kabupaten Bengkayang dan Ibu Kota Kalimantan Barat Kota Pontianak.
- Pembangunan Infrastruktur industry yang sedang difokuskan sekarang yaitu Pembangunan Bandara Penerbangan Internasional di kecamatan Pamilang Kec.Singkawang Selatan Kota Singkawang, Pembangunan Pelabuhan induk di Kelurahan Kijing kabupaten Mempawah milik Pelindo II dan sekarang telah beroperasi , pengembangan PLTU induk di Kelurahan Tanjung Gondol Kabupaten Bengkayang, Serta pembangunan 3 Gerbang perbatasan Singkawang – Bengkayang,Singkawang – Sambas , Singkawang – Bengkayang arah timur serta pengembangan kota wisata di Kota Singkawang.



BANDARA INTERNASIONAL



TUGU NAGA



TUGU PAYUNG (SIMPANG VIT)



BUNDARAN 1001 AI



GERBANG TIMUR



GERBANG UTARA



GERBANG SELATAN



Developer By



PT. WARIST BUMI KARYA

AL WARIST TownHOUSE

Bersinergi Aman Dipercaya

#solusinyaman

LATAR BELAKANG USAHA

ALWARIST TOWNHOUSE

PT. WARIST BUMI KARYA



ALWARIST TOWNHOUSE

PT. WARIST BUMI KARYA

Awan mendung mulai pergi dari industri properti selamat datang tahun cerah yang mana insentif tambahan PPN yang ditanggung pemerintah untuk pembelian rumah tapak sederhana dan konstruksi rumah tinggal diperpanjang hingga akhir September 2022 ini. Berdasarkan pengalaman nyata kami dari tahun 2019 hingga tahun 2021 yang mana bulan belanja properti di Kota Singkawang telah dimulai dari sekarang yaitu bulan Maret Hingga Oktober 2022. Para calon pelanggan setiap hari masuk dan menjadi wating list di Database kami. Pada kesempatan ini kami memutuskan untuk bergerak cepat dalam memanfaatkan momentum terbaik ini dan membuka penawaran Kepemilikan Saham lewat Urun dana di Platform Santara agar kita bersama bisa menikmati hasil panen ditahun bangkitnya sektor properti dan real estate yang kami salurkan tanpa bunga , denda dan sita dengan harapan ridho dan barokah ilahi disetiap proses mendapatkan hasil yang maksimal. Kami persembahkan untuk anda Prospektus proyek kami ALWARIST TOWNHOUSE tahap 2 ‘Hunian Premium di Lokasi Pilihan” semoga menjadi Solusi Nyaman untuk kita semua. Salam Sejahtera dan Harmonis untuk anda calon pemilik Saham PT.Warist Bumi Karya,Amin.



TENTANG KAMI

PT Warist Bumi Karya adalah perusahaan yang bergerak di bidang Developer Properti , Real Estate dan Unit Syariah didirikan oleh Bapak Aja Warista selaku Pemilik dan Direktur Utama Perusahaan. Telah Mulai Beroperasi sejak bulan Agustus 2019 di Kota Singkawang. **ALWARIST TOWNHOUSE** adalah Brand Perumahan dari PT. Warist Bumi Karya yang saat ini sedang berjalan dimulai pada tahun mendung sektor properti di 20 November 2019. Kami memutuskan untuk memulai proyek **ALWARIST TOWNHOUSE** menjadi 2 tahapan untuk melewati masa mendung tersebut yang mana hanya ada kesadaran untuk pentingnya bertahan dan mengumpulkan solusi agar sampai pada misi yang telah direncanakan. **ALWARIST TOWNHOUSE** tahap 1 menyediakan 15 unit hunian inden yang mana sudah terjual sebanyak 12 unit dan sisanya dijadikan sebagai persediaan cadangan. Alhamdulillah kami telah berhasil bertahan hingga sampai di tahun sekarang yaitu 2022 tahun nya sinergi dan tahun cerah untuk sektor Properti yang mana kami telah memutuskan untuk segera bergerak lebih maju lagi dalam mengembangkan dan merealisasikan produk yang telah menjadi idaman dan paling ditunggu tunggu oleh pelanggan kami "Para WaristSmart" yaitu *Felice (Tipe 45)* dan *Affetto (Tipe 60)* di **ALWARIST TOWNHOUSE** tahap 2 dengan total 49 Unit Hunian. Kata Felice dan Affetto diambil dari bahasa Italia yang berarti *bahagia dan kasih sayang* yang sejalan dengan kebutuhan visual para peminatnya, terutama oleh sebagian masyarakat kelas menengah ke atas, selain itu kawasan ALWARIST TOWNHOUSE adalah lokasi yang dipilih sangat layak dikembangkan untuk menjadi perumahan yang sehat, dan tepat untuk hunian saat ini dan di masa yang akan datang.

Modal yang digunakan untuk bisnis ini berasal dari modal pribadi dan hasil penerimaan penjualan produk. Perusahaan tidak meminjam modal awal dari bank maupun Lembaga Pembiayaan lainnya.

Kantor Pusat beralamat di Jl. Firdaus No. 77 RT.51/RW.16 Kelurahan Pasiran, Singkawang Barat, Provinsi Kalimantan Barat. 79123



VISI & MISI PERUSAHAAN

VISI

- **BERSINERGI**
Fokus Menyempurnakan manfaat setiap sisi hubungan dalam merealisasikan produk pada industry property dan real estate.
- **AMAN**
Berprioritas terhadap sikap tanggung jawab dalam memberikan pelayanan serta saling menjaga reputasi individu dan tim dalam melaksanakan segala kewajiban pekerjaan dengan hasil yang terbaik dan kredibel.
- **DIPERCAYA**
Mensejahterakan para individu dalam perusahaan, para mitra dan para investor secara sehat dengan hasil yang positif jangka panjang.

MISI

- Menghasilkan keuntungan hingga triliunan dari setiap inovasi yang diciptakan pada sektor real estate dan produk properti dan mendapat ridho ilahi didalamnya.
- Merealisasikan 1000 hunian rumah tinggal tanpa batasan generasi dan menyalurkan nya tanpa unsur bunga , denda , dan sita.
- Menjadi salah satu dari 5 pengembang terbaik dan terpercaya di Kalimantan Barat dengan menginisiasi suatu standar terdepan di industri properti, inovasi, ketepatan waktu dan nilai investasi yang tinggi baik bagi pemegang saham maupun konsumen.

STRUKTUR MANAJEMEN



Jamianto

Komisaris & Kontraktor

Pengalaman :

8 Tahun sebagai Staff lapangan PLN
>15 Tahun kepala proyek
konstruksi dan Instalasi listrik rumah tinggal
,gedung sederhana dan industri



Aja warista

Direktur Utama

Pengalaman :

2014 – 2018 Managent Trainee & Tutor
Sales PT.World Innovative
Telecommunication
2016 – 2017 Owner Gadget store , Satis
Clothing , Insane Pduction Recording
2018 – 2019 Stakeholder Fiz Grill Food.
2018 – 2020 Marketing Manager
PT.Ravindo Karya Viland Property.



**M.Seno
Hidayatullah**

Product development



Roffyati A.Md.P

Head administration



**Melly Ayu Antika
S.Tr.Ak**

Accounting



**Billy Stephen Sawa
S.I.Kom**

Head of Sales & marketing

**Didik Purwanto
A.Md.Kom**

Graphic designer

Property agent

Ibnu Sabil

Digital marketing

PRODUK DAN JASA KAMI



**ALWARIST
KAVLING**



ALWARIST LAND



**ALWARIST
ESTATE**



**ALWARIST
TOWNHOUSE**

**Konstruksi Rumah
Tinggal**

**Renovasi Rumah
Tinggal dan
Gedung**

**Jasa Pemasaran
Properti**

**Jasa Pembiayaan
Properti Tanpa
Bunga**

**Jasa Design
Bangunan
Eksterior & Interior**

**Jasa Pemasangan
Instalasi Rumah
Tinggal , Gedung
dan Industri.**

PRODUK UTAMA



PRODUK DAN JASA LAINNYA



**Epilog
Coffee
Shop**

2019 - 2020

2020 - 2021

**Tanya
Coffee
Shop**



**Orbee
Barber
shop**

2021 - Sekarang

LOKASI KANTOR



Jl. Firdaus No. 77 RT.51/RW.16
Kelurahan Pasiran,
Singkawang Barat, Kalimantan Barat.
79123



LOKASI ALWARIST TOWNHOUSE



Jl. Sepakat, Sungai Wie, Singkawang Tengah, Kota Singkawang, Kalimantan Barat 79113

LOKASI PRODUK LAINNYA

PETA ALWARIST LAND



Jl. Seksama II , Kuala, Kec.
Singkawang Barat, Kota
Singkawang, Kalimantan Barat
79122

PETA ALWARIST KAVLING 1



Jl. Demang Akub, Kec. Singkawang
Utara, Kota Singkawang, Kalimantan
Barat 79115

WARISTSMART KAMI TAHAP 1

*Dari perjalanan kami sejak 20 November 2019
Alwarist townhouse telah terjual sebanyak 12 unit
Berikut daftar nama waristmart
Al Warist Townhouse tahap 1.*

*Victor Chairian Blok A12 Type 45
Susiana Blok B05 Type 45*

**NORCE
SITOMPUL**
Blok A03
Type 45

**BUDI
ANANDA**
Blok A10
Type 45

NGUI KIM PO
Blok B03A
Type 36

Indung Prayogo
Blok B01
Type 36

ROJALIA
Blok A11
Type 45

**KONG KOEI
NYAN**
Blok
A12A & B03
Type 60

**EMY
KANTASARI**
Blok A02
Type 180

WINNI
Blok A0
Type 36

JUNIANTO
Blok B02
Type 75 (2lantai)



WARISTSMART KAMI TAHAP 2



Ian Nursalam
Blok A01

Tjen Djit Phin
Blok
C02 & C07

Pit Ha
Blok C03

Bong Dju Thjin
Blok B03

Agung Septiadi
Blok D02

Icmi Kadarsih
Blok D01

Lastri T Blok
B11

Rumondang
RGG
Blok A05 & A04

Berikut adalah pelanggan kami yang telah melakukan **booking unit** pada **1 Juni 2021 hingga 30 Desember 2021** yang mana terdapat **10 orang waristmart** yang telah melakukan booking unit. Pada proyek Hunian Premium di lokasi Pilihan **AI Warist Townhouse tahap 2**

TARGET PASAR DAN PROFIL PELANGGAN

Wiraswasta

- Berdomisili di Kab.Sambas, Kab.Bengkayang, Kota Singkawang, Pontianak dan sekitarnya
- Usaha minimum berjalan 1 tahun
- Omset minimum 300 Juta / Tahun
- Sektor Industri, Peternakan, Pertanian, Ekspor, dan Retail
- Usia 25 – 60 Tahun
- Minat & Hobi : Investasi, Wisata, Kolektor, Scale up bisnis.

Pegawai Swasta

- Berdomisili di Kab.Sambas, Kab.Bengkayang, Kota Singkawang, Pontianak dan sekitarnya
- Pendapatan minimal 8 Juta / bulan
- Memiliki sumber pendapatan lain
- Lama bekerja minimal 2 tahun dan memiliki kontrak kerja minimal 5 tahun
- Usia 25 – 40 Tahun
- Minat & Hobi : Investasi, Wisata, Pengembangan diri.

Tenaga Kerja Indonesia (TKI)

- Berdomisili asli di Kab.Sambas, Kab.Bengkayang, Kota Singkawang, Pontianak dan sekitarnya
- Pendapatan minimal 8 Juta / bulan
- Memiliki saudara atau keluarga sebagai penanggung jawab di Kota Singkawang
- Usia 25 – 40 Tahun
- Minat & Hobi : Investasi, Wisata, Pengembangan diri.

TNI dan POLRI

- Sedang bertugas atau menetap di Kota Singkawang
- Memiliki sumber pendapatan lainnya
- Usia 25 – 40 Tahun
- Minat & Hobi : Investasi, Wisata, Menambah penghasilan

Youtuber, Digital Creator dan Industri Kreatif

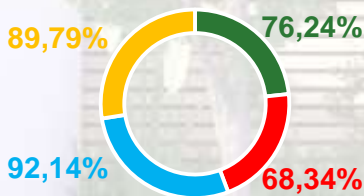
- Memiliki penghasilan tetap minimal 8 Juta / bulan
- Memiliki tabungan minimal 100 Juta.
- Usia 20 – 40 Tahun.
- Minat & Hobi : Investasi, Wisata, Pengembangan diri, Scale up konten.

Dan Hunian di Alwarist townhouse juga dipersembahkan untuk semua orang berdomisili diseluruh Indonesia yang berencana menambah asset property sebagai instrument investasi dan yang berencana untuk memulai kehidupan baru di Kalimantan Barat di Kota Singkawang.

MARKET SIZE

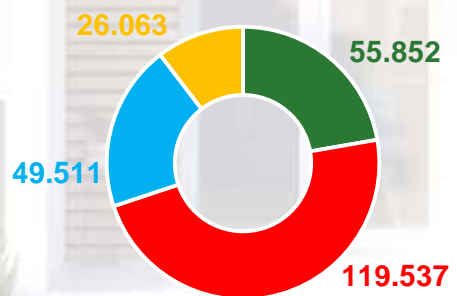


STATUS KEPEMILIKAN RUMAH SENDIRI 2020-2021



■ Kota Singkawang ■ Kota Pontianak
■ Kab. Sambas ■ Kab. Bengkayang

BELUM PUNYA RUMAH SENDIRI 2020 - 2021



■ Kota Singkawang ■ Kota Pontianak
■ Kab. Sambas ■ Kab. Bengkayang

Total market size :
250.963
Calon Pelanggan

MASALAH CALON WARISTMART



- Pembelian property untuk hunian melalui KPR Bank di Kota Singkawang dan sekitarnya terhalang oleh persyaratan calon kreditur.
- Ketersediaan hunian menengah non subsidi di lokasi strategis sangat minim.
- Pelayanan pembiayaan property hunian tanpa bank dan bunga pada lokasi bagus di kota Singkawang sangat sedikit
- Terjadinya perubahan perilaku pasar terutama minat dalam pembelian property hunian dengan angsuran berjangka dan berbunga.
- Gengsi terhadap desain hunian, lokasi dan fasilitas perumahan meningkat drastis.

*Dari **semua point masalah** yang ada di atas akan terselesaikan oleh keunggulan yang ada di **alwarist townhouse**.*

KEUNGGULAN ALWARIST TOWNHOUSE

- ✓ *Satu satunya Kompleks perumahan dalam Gang pada lokasi Alwarist Townhouse*
- ✓ *Cara Kepemilikan pembelian tidak dibatasi syarat domisili dan lokasi profesi atau usaha.*
- ✓ *Cara pembayaran kredit yang tidak dibebani oleh bunga angsuran.*
- ✓ *Cara pembayaran tagihan pertama kali yang dapat dilakukan dengan Gram emas via aplikasi dinaran.*
- ✓ *Kondisi jalan sekitar rumah rata, aman dari lalu lintas kendaraan dan kebisingan, air tanah bersih, dekat sungai pembuangan, dan daerah tidak rawan banjir.*
- ✓ *Lingkungan sekitar perumahan Aman karena mayoritas warga setempat berprofesi sebagai TNI dan Polri serta di huni oleh multi etnis yaitu Melayu, Tionghoa, Jawa, Batak.*
- ✓ *Lingkungan perumahan langsung terhubung dengan jalan primer menuju kab.Sambas, dan Gang masuk perumahan berhadapan langsung dengan simpang jalan utama menuju pusat perbelanjaan kota Singkawang, destinasi kunjungan keluarga, serta dikelilingi fasilitas sosial dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari.*
- ✓ *Design rumah yang unik serta kekinian dilengkapi fitur Smart Life & Security berbasis android pertama di Kota Singkawang.*
- ✓ *Rumah berkonsep tumbuh dengan menyediakan tanah kavling yang luas memanjang kebelakang.*
- ✓ *Fasilitas Perumahan dilengkapi dengan fasilitas Family hangout.*
- ✓ *Fokus pada pengalaman konsumen.*

STRATEGI PEMASARAN

OFFLINE MARKETING



- Melakukan penawaran langsung kepada para pelanggan yang telah booking di tahap 2 dan calon pelanggan yang ada di daftar waiting list melalui event pra launching.
- Memasang Branding Produk di 2 titik videotron 1 di Kota Singkawang dan 1 di Kota Pontianak.
- Melakukan Kerja sama B2B dengan perusahaan / Instansi di 4 Kota di Kalimantan Barat untuk Penjualan dan Pembelian Para direksi serta karyawan didalamnya.
- Memberikan program fee referral penjualan kepada para pelanggan yang telah membeli produk alwarist.
- Mensponsori dan memasang brand produk di kegiatan event santara dan bossman yang membuka sponsorship.

Di awal penjualan kami memberikan promosi pembelian untuk 25 unit pertama di masa launching 5 bulan pertama. Yaitu FREE Smartlife Package , Cicilan DP 3x , Cashback up to 14.999.999 dan Serah Kunci Rumah 80 Hari. (S&K berlaku)

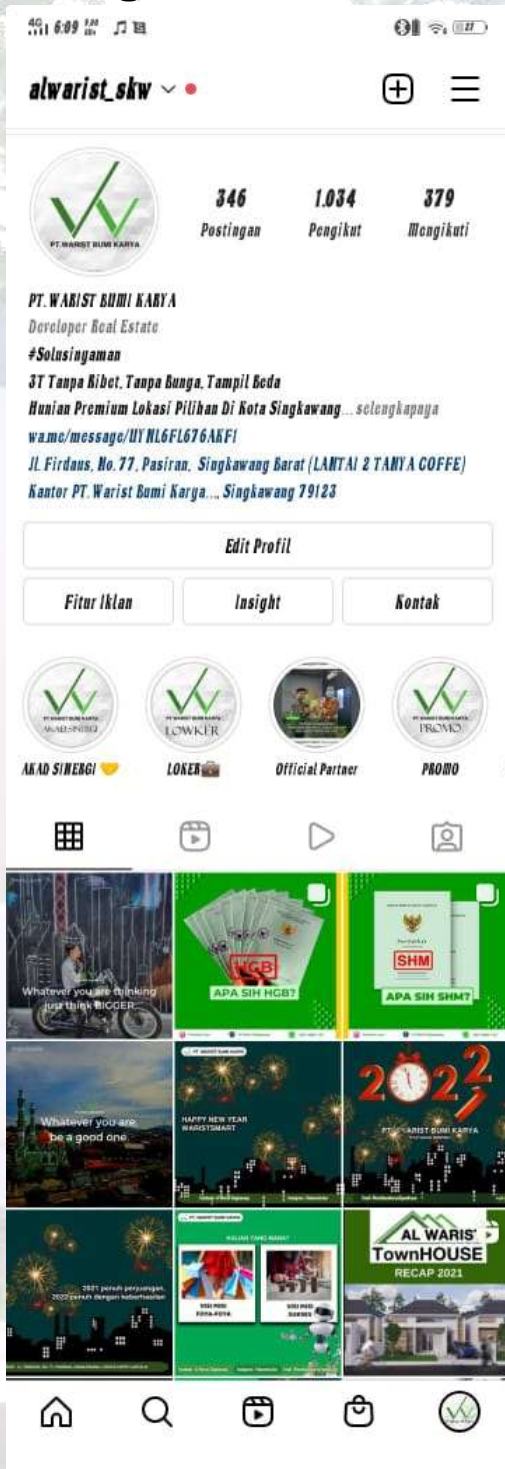
ONLINE MARKETING



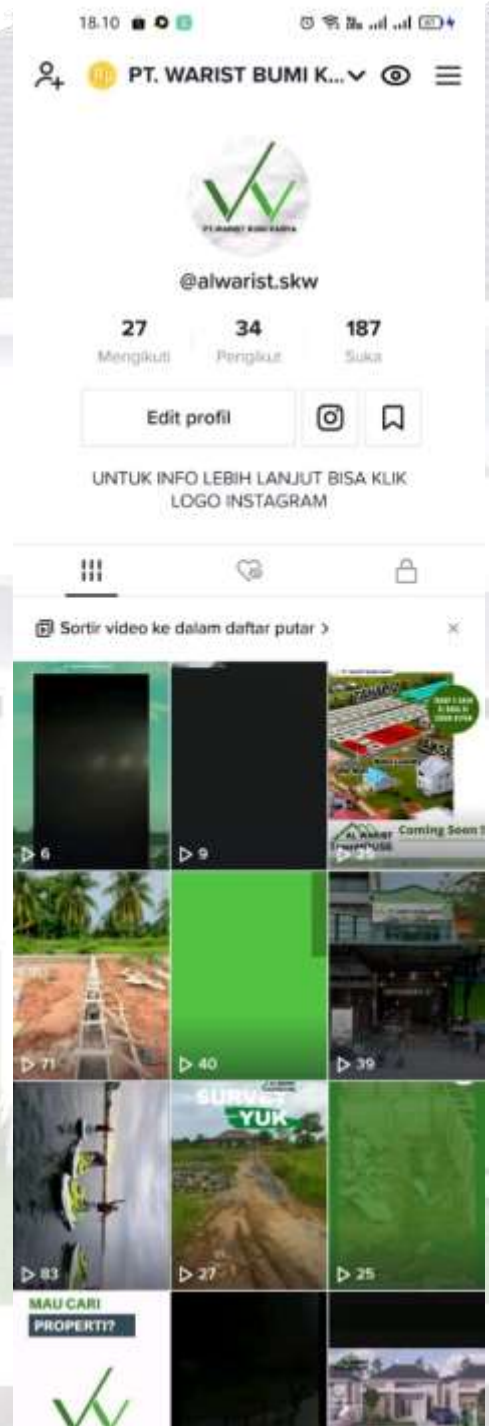
- Memaksimalkan isi konten di akun sosial media terutama di instagram dan Tik-tok
- Memaksimalkan SEO pencarian produk dan perusahaan di search engine google dan google maps
- Mengisi channel youtube JawsTV yang saat ini memiliki lebih dari 4.000 subs dengan konten sadar properti dengan tema campaign marketing #Solusinyaman
- Membuat website perusahaan yang ringan dan informatif sebagai dasar untuk pengembangan aplikasi kedepannya.
- Memaksimalkan isi konten yang di publish oleh media partner kami di Instagram "Singkawang Information".
- Memviralkan Konten review produk dari influencer dan food vloger terkenal Kalimantan Barat Evan "Hobby Makan"
- Mempublikasikan iklan unggulan produk di google ads, Youtube ads , dan Tik tok ads.
- Melakukan Sms dan Whatsapp blasting ke Database pengguna kartu telkomsel yang telah dipegang perusahaan.

SOSIAL MEDIA ALWARIST

Instagram



Tik-tok



FAKTOR PENDUKUNG PENJUALAN LAINNYA



Memiliki 13 Waiting list positif show unit dan 21 berstatus wishlist



Memiliki akses database pengguna kartu telkomsel aktif terupdate seluruh Kalimantan Barat.



Telah bekerja sama dengan media publisher instagram sebagai sarana iklan lokal @Singkawang Information sebagai muara medsos warga serta pengunjung Kota Singkawang.



Memiliki tim penjual atau agen property yang berprofesi sebagai penyalur dan penanggung jawab para Tki asal Singkawang keluar negeri khususnya Taiwan, Hongkong dan Singapore.



Mendapat dukungan penuh dari masyarakat setempat dan dukungan oleh pemerintah Kota Singkawang untuk merealisasikan proyek Alwarist Townhouse.

LAPORAN LABA/RUGI ALWARIST TOWNHOUSE TAHAP 1

20 November 2019 – 31 Desember 2021

	Nov 2019 – Dec 2020	Jan – Dec 2021	Jan – Feb 2022	Total
<i>Total Penjualan</i>	790.000.000	955.000.000	-	1.745.000.000
Pendapatan Penjualan diterima	339.485.500	528.294.000	58.042.000	925.821.500
Total HPP Proyek	527.889.000	176.470.000	4.300.000	708.659.000
<i>Laba Kotor</i>	-188.403.500	351.824.000	53.742.000	217.162.500
Jumlah Beban Penjualan	48.513.000	36.298.900	300.000	85.111.900
Jumlah Beban Umum	82.850.410	62.383.792	24.553.267	169.787.469
Jumlah Beban Operasional	131.363.410	98.682.692	24.853.267	254.899.369
Total Pengeluaran	131.363.410	98.682.692	24.853.267	254.899.369
<i>Nett Profit</i>	-319.766.910	253.141.308	28.888.733	-37.736.869
Pendapatan Lain-lain	160.000.000	140.000.000	50.000.000	350.000.000
Jumlah Beban Lain-lain	75.070.000	0	217.425.000	292.495.000
<i>Jumlah Pendapatan dan Beban Lain-lain</i>	84.930.000	140.000.000	-167.425.000	57.505.000

NERACA PT. WARIST BUMI KARYA

20 November 2019 – 31 Desember 2021

Kas dan setara kas	53.201.367	Hutang usaha	66.625.000
Piutang Usaha	888.982.287	Hutang pajak	15.996.000
Persediaan / Stok	125.000.000	Biaya yang masih harus dibayar	32.500.000
Uang Muka	165.030.000	Hutang pihak ketiga jangka panjang	49.000.000
Biaya sewa dibayar dimuka	200.000.000	Hutang Bank	0
Aktiva lancar lainnya		Hutang lainnya	0
JUMLAH ASET LANCAR	1.432.213.654	JUMLAH LIABILITAS	164.121.000
Tanah dan Bangunan	325.000.000	Modal disetor	525.000.000
Peralatan	19.269.000	Laba ditahan	871.600.000
Kendaraan	25.840.000		
Aktiva tetap lainnya	2.623.768	Laba / (Rugi) tahun berjalan	253.141.308
Akumulasi penyusutan Aset tetap	8.915.886	Ekuitas lain-lain	0
JUMLAH ASET TIDAK LANCAR	381.648.654	JUMLAH EKUITAS	1.649.741.308
JUMLAH AKTIVA	1.813.862.308	JUMLAH PASSIVA	1.813.862.308

Catatan :

- Kas dan setara kas merupakan kas ditangan dan kas yang disimpan di rekening giro bank perusahaan.
- Piutang merupakan piutang yang didapatkan dari pelanggan semua produk perusahaan.
- Beban sewa kantor dibayar dimuka selama 5 tahun.
- Modal yang disetor merupakan dana yang disetorkan owner.
- Hutang usaha terdiri dari pembelian material produksi kepada supplier dan kontraktor.

SUSUNAN KEPEMILIKAN SAHAM PT WARIST BUMI KARYA

Sesuai dengan lampiran Keputusan Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor AHU-0039558.AH.01.01.TAHUN 2020 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum PT Warist Bumi Karya, Tanggal 13 Agustus 2020, berikut adalah struktur pemegang saham perusahaan.

Aja Warista

Direktur Utama

70%

Saham

Jamianto

Komisaris

30%

Saham

Penawaran Saham Perdana

PT. Warist Bumi Karya

Kode saham	: AWTH
Dana yang dibutuhkan	: Rp 2.850.000.000
Total saham yang dilepas	: 26%
Harga per lot saham	: Rp 100.000
Min. Investasi **	: Rp 2.000.000
Periode bagi dividen ***	: 6 Bulan
Minimal buyback saham ****	: 28 Bulan
Masa penawaran saham *****	: 45 Hari

Catatan :

- ✓ *Total saham dan pembagian dividen akan menyesuaikan secara proporsional atas dana yang terkumpul.*
- ✓ *Minimal investasi dimungkinkan menurun, dikarenakan sistem di Santara telah menggunakan dynamic minimum investment dengan mempertimbangkan dana yang telah masuk dan total kuota pemegang saham yang tersisa.*
- ✓ *Mengikuti kebijakan dividen perusahaan.*
- ✓ *Sejak hari pertama dipublikasikan di website dan di aplikasi Santara.*

PROYEKSI YIELDS INVESTASI

13,50 -

(Fixed/Tahun)

14,61%

Ilustrasi Perhitungan

Nilai Investasi	Laba Bersih 1 Thn	Bagi Hasil / Dividen Untuk Investor
Rp 2.850.000.000	Rp 3.085.000.000	29%
Jumlah Bagi Hasil Untuk Investor	Yield Investasi / Thn	
Rp 832.900.000	14,61%	

Jumlah Investasi			2.500.000
A.Laba / Lembar Saham			292.28
Harga Beli Saham / Lembar			1.000 / lembar
Jumlah Kepemilikan Saham			2.500 lembar
B.Total Pendapatan			730.608
Yield Investasi	14,61%	14,61%	29,23%
Tahun ke-1	365.350	Tahun ke-2	365.350
Total Aset Saham Investasi		(A + B)	3.230.608

Catatan :

- Proyeksi yield investasi diatas adalah ilustrasi
- Besaran dividen yang dibagikan kepada pemegang saham tetap mengikuti kebijakan dividen yang dituangkan perseroan dalam prospektus ini

PENGEMBANGAN PROYEK

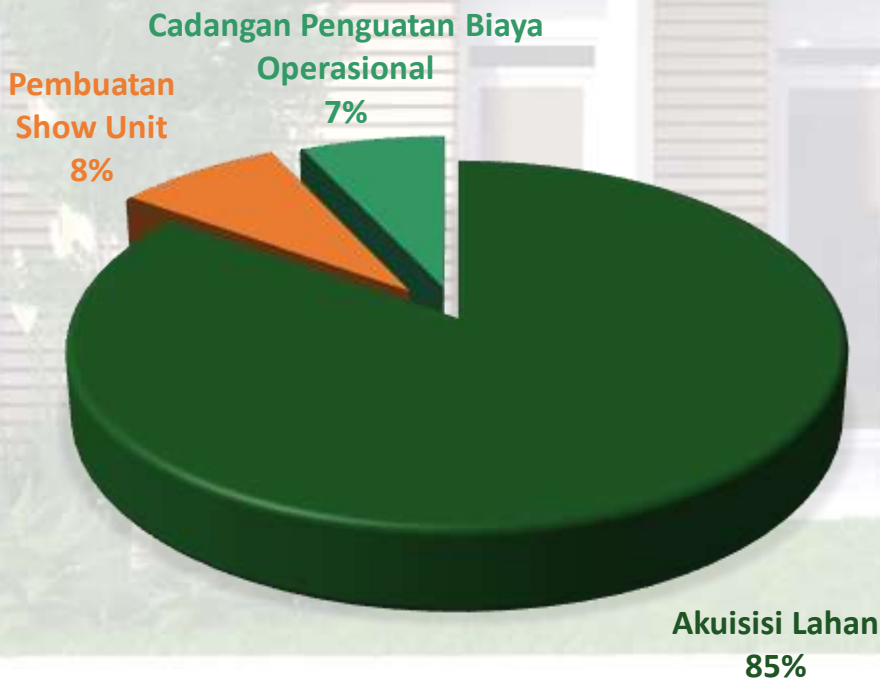


RENCANA PENGGUNAAN DANA

ALWARIST TOWNHOUSE TAHAP 2

Dana yang terkumpul dari layanan equity crowdfunding akan digunakan perusahaan untuk mengakuisisi lahan untuk ALWARIST TOWNHOUSE tahap 2 yang saat ini telah diberikan tanda jadi sebesar 100 juta dari kas perusahaan dengan total luas bidang lahan 13.486 m², untuk pembuatan show unit rumah Affetto Tipe 60, dan Cadangan penguatan biaya operasional proyek.

PENGGUNAAN DANA ECF



PROJECT COST

ALWARIST TOWNHOUSE

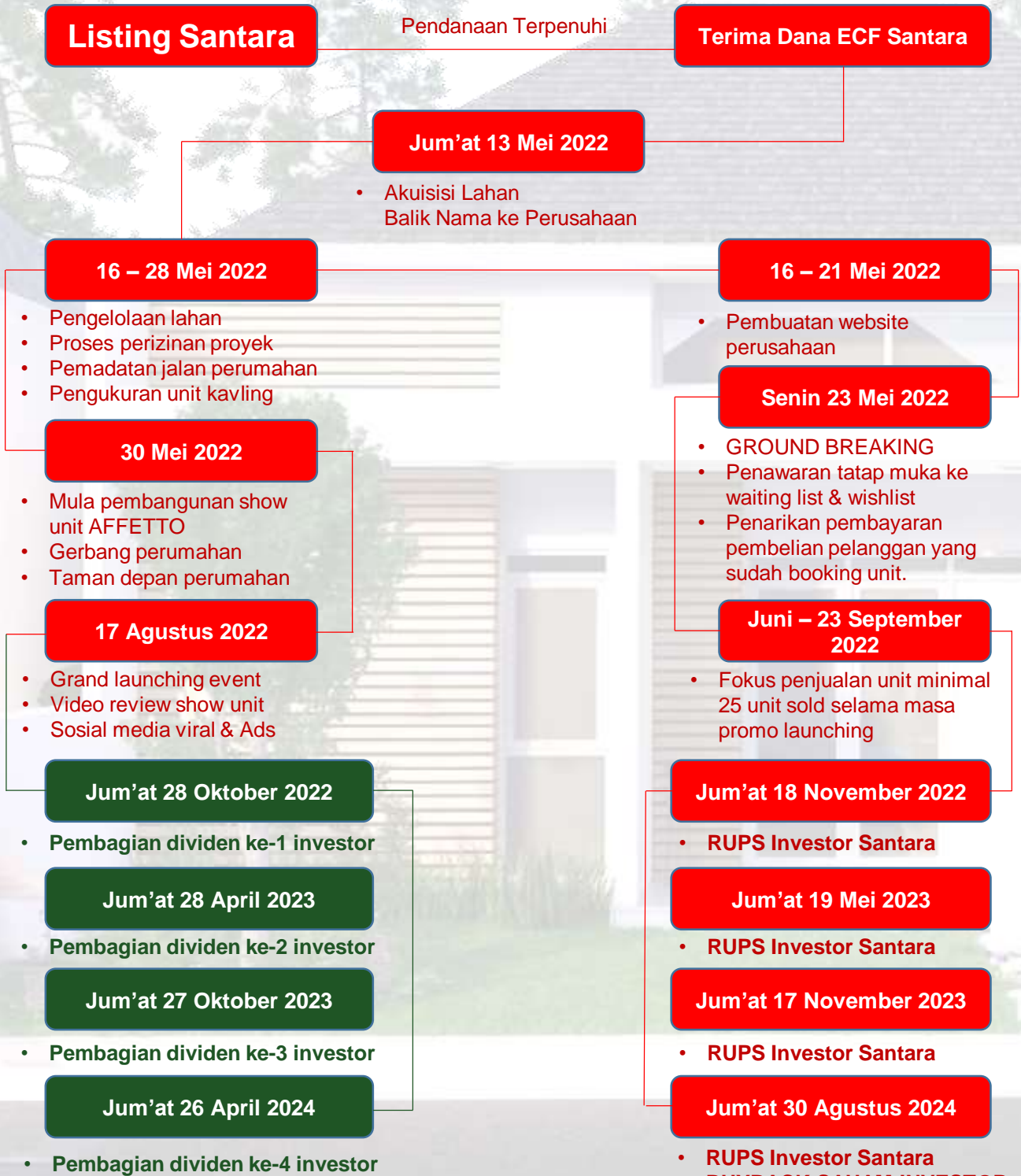
TAHAP 2

1	NILAI PENERIMAAN PENJUALAN KESELURUHAN PROYEK	24.808.715.000	100%
1a	NILAI PENERIMAAN PENJUALAN RUMAH ALWARIST TOWNHOUSE 2	18.150.000.000	73%
1b	NILAI PENERIMAAN PENJUALAN 34 UNIT INVESTOR ECF SANTARA	10.690.000.000	43%
2	PENGELUARAN – HARGA POKOK PRODUKSI	10.430.735.966	42,04%
A	RAB HPP TANAH	2.360.050.000	9,51%
B1	RAB HPP PENGOLAHAN LAHAN	349.006.866	1,41%
B2	RAB HPP PRASARANA DAN SARANA	940.360.000	3,79%
B3	RAB HPP KONSTRUKSI RUMAH	5.662.500.000	22,82%
C	RAB HPP PERIZINAN PROYEK	469.541.100	1,89%
D1	RAB HPP LEGALITAS PROYEK	339.360.500	1,37%
D2	RAB HPP LEGALITAS PENJUALAN KAVLING	309.917.500	1,25%
	TARGET LABA KOTOR PROYEK	7.719.264.033	31,12%
3	PENGELUARAN – BIAYA MANAJEMEN DAN OPERASIONAL KANTOR	994.335.000	4,01%
E	INVENTARIS KANTOR	160.000.000	0,64%
F	OVERHEAD KANTOR	-	-
F1	OPERASIONAL KANTOR	617.800.000	2,49%
F2	OPERASIONAL PROYEK	181.210.000	0,73%
F3	OPERASIONAL PEMASARAN	35.325.000	0,14%
4	PENGELUARAN FEE PENJUALAAN	525.350.000	3,5%
	TARGET LABA SETELAH OPERASIONAL (1A - 2 - 3 - 4)	6.199.579.033	24,99%
	CADANGAN BUYBACK (RETURN) INVESTOR ECF SANTARA	2.850.000.000	45,97%
	CADANGAN DIVIDEN INVESTOR ECF SANTARA	832.900.000	13,43%
	Cadangan zakat / dana sosial	192.981.600	3,11%
	Cadangan Kas pajak perusahaan	309.978.951	5%
	TARGET LABA DITERIMA PERUSAHAAN	2.013.718.482	32%

DETAIL SIMULASI PENDAPATAN – ARUS KAS – KELAYAKAN PROYEK

Link untuk akses

TIMELINE REALISASI PENGUNAAN DANA



RESIKO KEBERLANGSUNGAN USAHA

Dalam bisnis properti seringkali terjadi masalah terkait kegiatan pemasaran yang kurang efektif.

Maka untuk mengantisipasi resiko tersebut strategi yang akan dilakukan adalah dengan memanfaatkan secara maksimal sosial media setiap tim,serta membuat program yang bermanfaat dan bergangsi kepada para penghuni atau pelanggan guna memberikan pengalaman baru agar tidak terjadi kejenuhan pemasaran.

Strategi selanjutnya adalah meningkatkan reputasi dan kesadaran terhadap bran dengan membuat konten edukasi yang menghibur terkait properti.

Resiko terhadap gagalnya produk dan penyerahan hunian kepada pelanggan cara mitigasinya adalah memberikan garansi tambahan terhadap produk hunian dengan syarat dan ketentuan yang berlaku.

Selanjutnya resiko telat pembayaran tagihan dan gagal bayar konsumen.

Untuk memitigasinya diberikan butir pasal khusus terhadap perjanjian keterlambatan pada PPJB sesuai komitmen yang diucapkan masing-masing oleh konsumen dan dilegalisasi oleh notaris.Jika terjadi keterlambatan atau gagal bayar maka konsumen akan tetap tunduk terhadap komitmen yang telah dituliskan di PPJB akad pembelian,kemudian sertifikat hak milik dan IMB hanya bisa diproses balik nama dan diserahkan setelah pembayaran pembelian telah lunas 100%.

RESIKO PERSAINGAN USAHA

Model bisnis kami saat ini, masih sedikit pesaing namun kami terus meningkatkan diri untuk memenangkan persaingan pasar

Oleh karena itu, upaya untuk menghadapi persaingan kedepannya, perusahaan telah menyiapkan beberapa hal, sebagai berikut:

- Berfokus mengembangkan dan memperbanyak produk di sekitar lokasi alwarist townhouse dan terus meningkatkan inovasi dengan platform digital aplikasi untuk mengikat database yang telah menjadi pelanggan serta calon pelanggan untuk pembelian produk dan memakai jasa kami.
- Pengembangan kami di platform aplikasi rencana akan diluncurkan di tahun 2024 dengan nama "alwarisku" untuk android dan iOS dengan tujuan mendisrupsi proses penjualan dan pembelian properti di Kota Singkawang.
- Meningkatkan fungsi semua sarana dan fasilitas di komplek perumahan dengan maksimal agar tercipta destinasi wisata keluarga tambahan di Kota Singkawang.
- Berfokus menciptakan produk hunian terupdate, tampil beda, dan mengerti budget pelanggan tentunya tanpa bunga dan tanpa sita.

Bagaimana

Mekanisme Kerjasamanya?

1. Anda dan pemodal lainnya di Santara melakukan urun dana memiliki 26% saham PT Warist Bumi Karya.
2. Santara menyalurkan dana ke PT Warist Bumi Karya untuk menjalankan usahanya.
3. Manajemen PT Warist Bumi Karya akan mengelola dana untuk mengembangkan usahanya.
4. PT Warist Bumi Karya akan memberikan laporan laba rugi dan perkembangan usahanya tiap bulan.
5. PT Warist Bumi Karya menyerahkan dividen usaha kepada Anda dan pemodal lainnya setiap periode.
6. Anda dapat mengklaim dividen usaha melalui web dan atau aplikasi Santara.

KEBIJAKAN DIVIDEN

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan Indonesia, khususnya UUPT, keputusan pembayaran dividen mengacu pada ketentuan yang terdapat pada Anggaran Dasar Perseroan, yaitu melalui mekanisme RUPS berdasarkan rekomendasi Direksi Perusahaan.

Penentuan jumlah dan pembayaran tersebut, dilakukan dengan pertimbangan beberapa faktor, antara lain ; kemampuan kas perseroan, kondisi keuangan perusahaan, dan hal lainnya yang dipandang relevan oleh Direksi Perusahaan

Setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini, perseroan bermaksud membayarkan dividen saham kepada investor dalam **jumlah sebanyak-banyaknya 26% dari laba bersih tahun berjalan**, setelah melakukan pencadangan laba bersih sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Perseroan dapat membagikan dividen interim sebelum tahun buku Perseroan berakhir berdasarkan keputusan Direksi. Ketentuan Dividen lainnya mengikuti UUPT.

Dividen tersebut di atas akan dibayar dalam mata uang Rupiah.

KEBIJAKAN BUYBACK ATAU PEMBELIAN SAHAM OLEH MAJORITY SHAREHOLDER

Dalam kerjasama penawaran saham melalui layanan urun dana ini terdapat kemungkinan pengajuan pembelian kembali saham oleh perusahaan dan atau pemegang saham terbesar (majority shareholder) atas saham yang telah dijual ke publik.

Dalam rangka melindungi hak dan risiko pemodal, berikut mekanisme yang disepakati Penerbit :

- Jangka waktu minimum untuk pengajuan pembelian kembali adalah minimal 28 Bulan masa kerjasama dan telah ikut pasar sekunder minimal 1 kali.
- Pembelian saham akan dilakukan atas nama pemegang saham mayoritas ataupun perusahaan.
- Harga pembelian saham akan mengacu pada harga tertinggi antara harga wajar dengan acuan harga nilai buku (dengan perbandingan PBV minimal 1x) atau harga pasar.
- Keputusan pembelian saham oleh majority shareholder akan dilakukan melalui mekanisme RUPS dengan melibatkan seluruh pemodal/pemilik saham.
- Mekanisme pembelian saham kembali dapat dilakukan melalui tender offer & pasar sekunder.
- Apabila telah melewati masa jangka waktu minimum pengajuan pembelian namun penerbit tidak berniat mengajukan pembelian kembali, maka kerjasama layanan urun dana ini secara otomatis akan terus berjalan.

Pencatatan Kepemilikan Saham Pemodal

Pencatatan Saham Pada Aplikasi

Setelah proses pembelian saham berhasil, pemodal dapat melihat rincian kepemilikan saham pada menu Wallet di aplikasi Penyelenggara.

Pencatatan Saham Pada Anggaran Dasar

Setelah proses penyerahan dana dilakukan kepada perusahaan, proses administrative berikutnya adalah memasukan pemodal ke dalam Anggaran dasar Perusahaan.

Proses ini akan dilakukan melalui Notaris rekanan Penyelenggara dan akan diinformasikan kepada pemodal setelah proses tersebut telah selesai dilakukan.

Proses administrative ini termasuk pelaporan dalam sistem AHU – Kementrian Hukum dan HAM.

Pencatatan Saham Scriptless KSEI

Sesuai informasi pihak Penyelenggara, bahwa saat ini sedang dilakukan proses sinkronisasi IT antara pihak Penyelenggara dan KSEI. Kedepan, penatakelolaan administrasi efek akan dilakukan melalui KSEI.

KOMITMEN KAMI UNTUK ANDA

para pemegang saham via ECF Santara

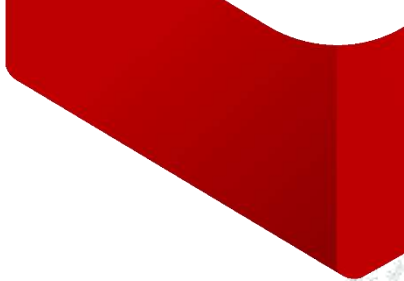
Tertib dan tepat waktu memberikan laporan keuangan laba / (rugi) kepada pemegang saham di tanggal paling terakhir setiap bulan berjalan.

Memaksimalkan pendapatan penjualan sesuai dengan target yang telah ditentukan sesuai timeline.

Membagikan dividen tepat waktu sesuai dengan timeline yang telah ditentukan pada prospektus ini kepada anda para pemegang saham PT.Warist Bumi Karya.

Memberikan harga spesial kepada para pemegang saham untuk pembelian produk Alwarist townhouse selama masa kerjasama berlangsung.

Melakukan Buyback saham tepat waktu sesuai dengan timeline yang telah ditentukan pada prospektus ini kepada anda para pemegang saham PT.Warist Bumi Karya.



Melalui prospektus ini, manajemen PT Warist Bumi Karya selaku pemilik brand ALWARIST TOWNHOUSE membuka peluang kepada investor untuk ikut serta memiliki bisnis ini dan berkembang bersama untuk semakin sukses kedepannya. Kami berharap kerja sama ini dapat memberukan keuntungan dan kebermanfaatan bagi shareholders, serta seluruh pihak yang terkait dalam proses bisnis ini.

Hormat Kami,
Manajemen PT Warist Bumi Karya



PT. WARIST BUMI KARYA

Aja Warista
Direktur Utama

TERIMA KASIH



Contact Us :
waristbumikarya@gmail.com

 [alwarist_skw](https://www.instagram.com/alwarist_skw)

 [alwarist.skw](https://www.tiktok.com/@alwarist.skw)

 [Al Warist Singkawang](https://www.facebook.com/AlWaristSingkawang)

 alwaristproperty.wordpress.com

 [JawsTV](https://www.youtube.com/JawsTV)