

EZWORK
CO-WORKING SPACE

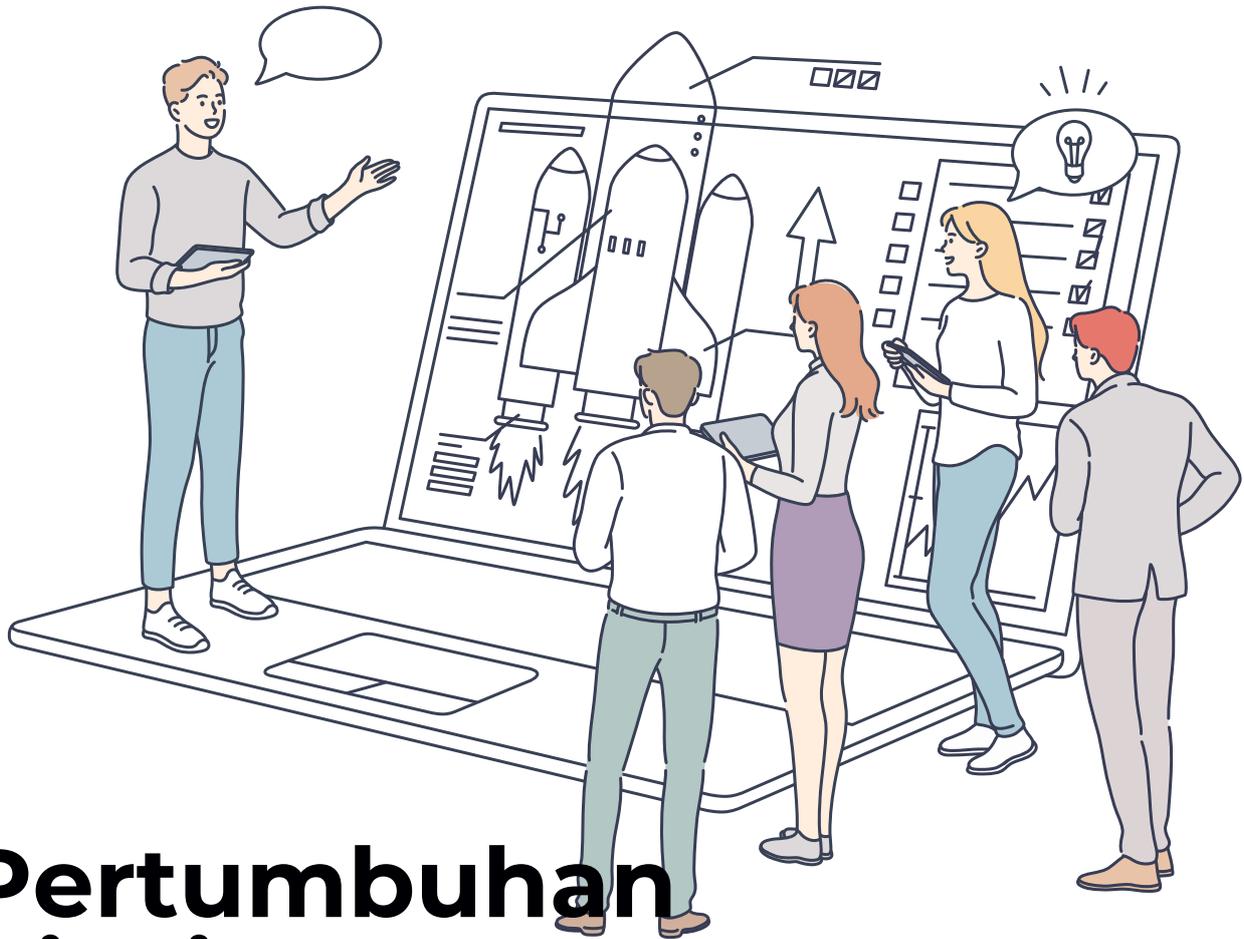
PROSPEKTUS

**PT. EZWORK
SPACE
SATU**



Perkenalan

Bisnis **Coworking & Podcast** Space
Equity Crowdfunding



Pertumbuhan Bisnis & Startup

Jabodetabek sebagai kota bisnis adalah target utama untuk membangun berbagai sektor bisnis, juga sektor bisnis yang populer yakni **sektor teknologi seperti digital marketing, live streaming, konten kreator, podcast audio dan video.**

Sektor teknologi bertumbuh sangat pesat dan akan semakin besar ditunjang dengan kemajuan AI (kecerdasan buatan) dan kreativitas anak bangsa menghasilkan konten kreatif.



Working Space Mahal

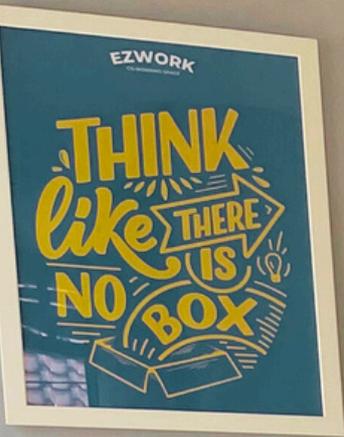
Ruang kerja jabodetabek mahal untuk beberapa sektor industri, terlebih untuk pebisnis awal yang sedang di tahap merintis bisnis dan trial market.

Utamanya, pelaku startup butuh konfirmasi ide yang jalan dipasar, tanpa beban operasional bisnis tinggi dan tidak mengurangi efektifitas kerja bersama seluruh team.

EZWORK
CO-WORKING SPACE



www.ezwork.biz.id



Investasi Coworking & Podcast Space

Kesempatan untuk
berinvestasi properti working
space dengan skema Equity
Crowdfunding





Equity Crowdfunding



PT Ezwork Space Satu



Aset Berwujud:

Properti Tanah & Bangunan
Status SHM, strategis

Investasi properti coworking & podcast space yang populer saat ini yang dibeli secara urun dana melalui saham di Perseroan Terbatas (PT) Ezwork Space Satu.



Bagi Hasil



Aset properti:
menghasilkan
keuntungan
bisnis.

PT Ezwork Space Satu



Bisnis profesional yang menghasilkan pendapatan atas sewa. Pemodal mendapatkan pembagian dividen dari perseroan Terbatas (PT).



Jual Beli Saham



Saham Anda di PT Ezwork Space Satu akan dapat diperdagangkan di pasar sekunder yang akan hadir di aplikasi CrowdDana.

Sesuai dengan Regulasi Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Pasar sekunder akan dibuka minimal 1 tahun setelah penawaran saham perdana



Laporan Kinerja



**Setiap kuartal (3 bulan):
Januari, April, Juli, Oktober**

PT Ezwork Space Satu akan melampirkan Laporan Keuangan, Rincian Dividen, dan Laporan Manajemen. PT Ezwork Space Satu juga akan mengundang semua Pemodal ke Penyampaian Laporan Kinerja yang akan diadakan melalui layanan konferensi video Zoom.

EZWORK
CO-WORKING SPACE



www.ezwork.biz.id

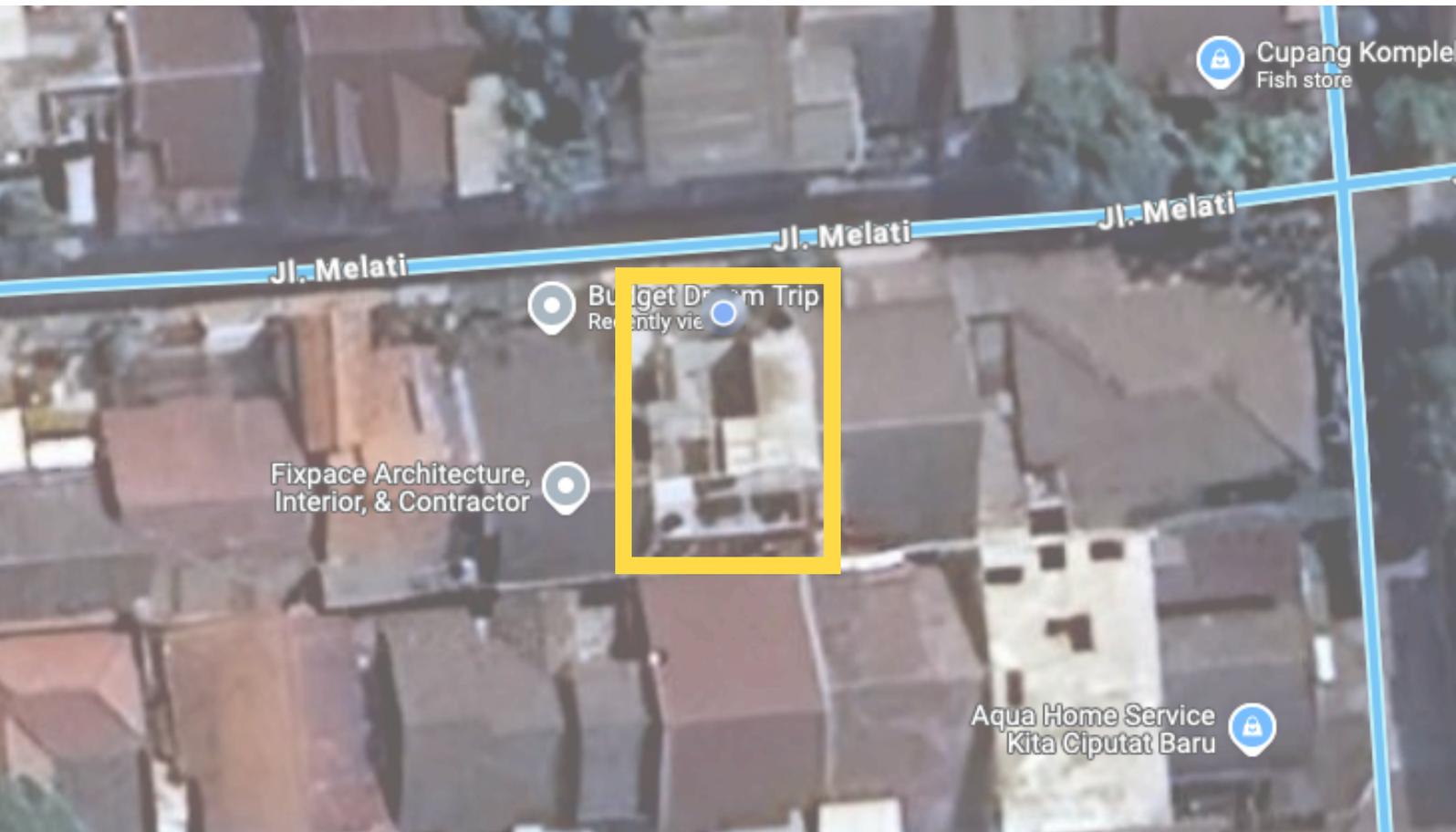
Ringkasan Proyek

Coworking & Podcast Space
PT Ezwork Space Satu





Lokasi



**Jl. Melati C/A No. 90
Ciputat Baru, Tangerang Selatan**

Akses Jalan:

Kendaraan Roda 4 / Mobil (2 Arah)

**Lihat Titik Lokasi
(via Google Maps)**



Aksesibilitas



Akses yang terjangkau dan strategis terhadap aktifitas perkantoran dan terbukti dengan ruang kantor yang banyak disekitar area Ezwork



Kemudahan Akses

1. **Stasiun Jurang Mangu**
2. **Stasiun Ponsok Ranji**
3. **Akses Tol Pondok Aren**
4. **Jalan Ciputat Raya**

Perkantoran

1. **Griya CIMB Niaga**
2. **Permata Tower**
3. **SCBD Bintaro**
4. **Nissin Bintaro Campus**



Profile Penyewa



Bisnis Digital / Tech



Konsultan Arsitek



Konsultan Hukum



Bisnis kreatif

Target market adalah bisnis ukm, teknologi, digital, ekonomi kreatif, konsultan dengan karyawan 3-10 orang atau kantor cabang operasional



Akuisisi Bangunan (SHM)



Berikut ini kondisi bangunan saat ini, dengan kondisi bisnis sudah **running 100%** dan **occupancy 95%** saat ini full bahkan waiting list.

Kondisi existing bangunan

Luas Tanah : 135m²

Luas Bangunan : 160m²

Lantai Bangunan : 2 Lantai

Jumlah Unit : 6 unit

EZWORK
CO-WORKING SPACE



www.ezwork.biz.id

Rencana Renovasi Bangunan 3 Lantai

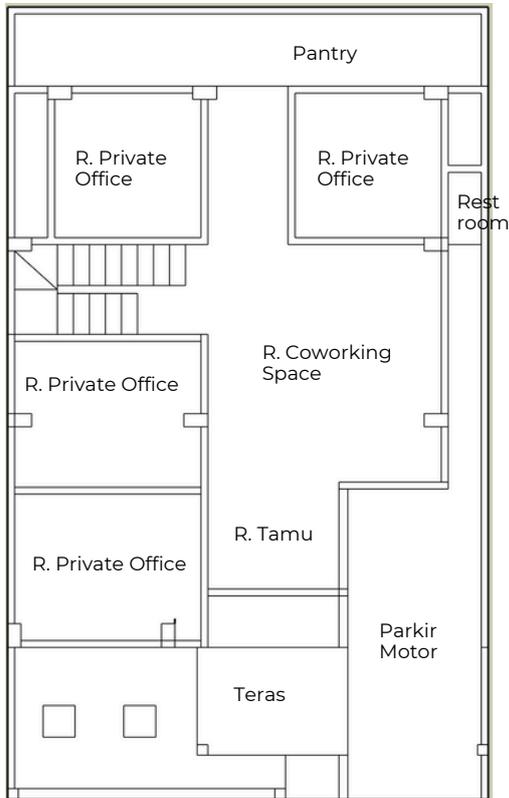
 CrowdDana



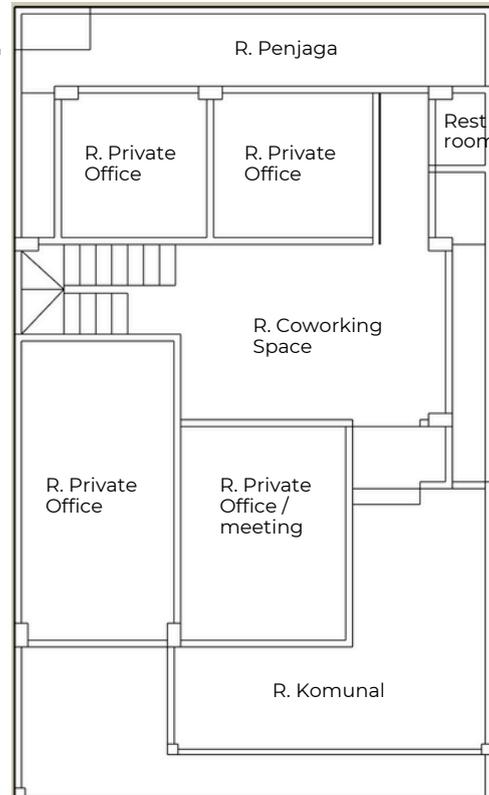


Denah Renovasi Lt. 1-3

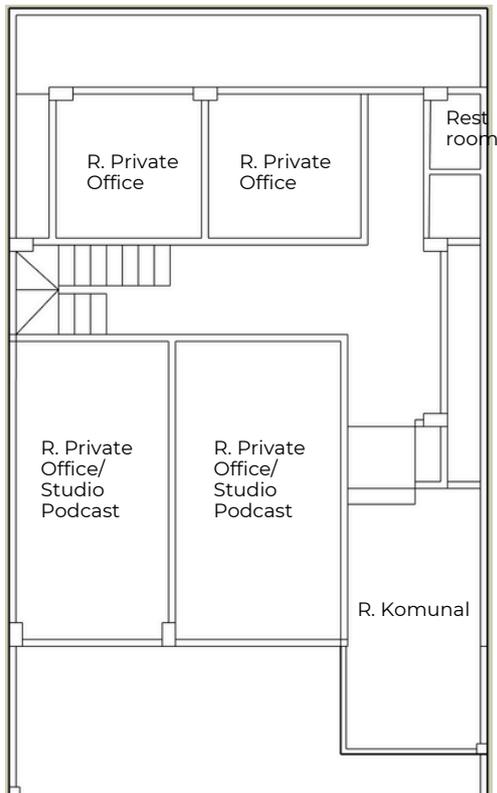
Lt. 1



Lt. 2



Lt. 3



- Private office 1 : 8 ruang**
- Private office 2 : 4 ruang**
- Studio podcast : 2 ruang**
- R. meeting/coworking : 2 ruang**
- R. komunal : 2 ruang**
- Parkir kendaraan : 15 motor / 4 mobil**



Private Office



Luas Ruangan : 9 m2 - 18 m2

Private office 1 (9 m2) : 8 ruang

Private office 2 (>15 m2) : 4 ruang

Harga Sewa Rp. 2.100.000 - 3.500.000

Fasilitas Ruangan





Ruang Coworking/meeting



Luas Ruangan : 18 m²
R. meeting indoor : 2 ruang
R.meeting outdoor : 1 ruang
Harga Sewa Rp. 200.000/jam

Fasilitas Ruangan





Podcast Studio



Luas Ruangan : 15 m2 - 18 m2

Studio Podcast : 2 ruang

Harga Sewa Rp. 200.000/jam

Fasilitas Ruangan



EZWORK
CO-WORKING SPACE



www.ezwork.biz.id

**Klik
untuk
melihat
video**



WATCH NOW

EZWORK

CO-WORKING SPACE



www.ezwork.biz.id

**Klik
untuk
melihat
video**





Project Timetable

| Jenis Pekerjaan | Lama Pekerjaan |
|---------------------------------------|--------------------------------|
| Masa crowdfunding | 30-45 Hari |
| Design & Drawing Process | 14-21 Hari Kerja |
| Tahap Finalisasi Perizinan | 30 Hari |
| Tahap Konstruksi & Fit Out | 45-60 Hari |
| Operasional Bangunan Tahap 1 | 60 Hari (Est. Mei 2025) |



Rencana Renovasi



Pekerjaan Struktur **Rp. 330.000.000**

- **Bangunan** penambahan lantai 3 menggunakan material sandwich panel yang kuat, ringan dan pengerjaan cepat.
- **Pengerjaan** teras lt. 2 dan 3 dengan beton dan kombinasi dengan material baja.



Pekerjaan ME/Plumbing & lain-lain **Rp. 70.000.000**

Pekerjaan elektrikal bangunan 3 berupa instalasi listrik pa untuk fit out elektronik seperti AC, CCTV, Wifi dll. Unit dilengkapi dengan instalasi genset. Pekerjaan plumbing untuk seluruh bangunan



Pekerjaan Interior & Alat Podcast **Rp. 68.900.000**

Pekerjaan interior untuk ruang kantor berupa meja, kursi dan perlengkapan penunjang pekerjaan dan juga berikut pemasangan ruang podcast dan perlengkapannya.



Rencana Renovasi



Pemasangan AC Baru Rp. 31.500.000

Pemasangan AC untuk semua ruangan beserta jalur pipa freon dan pembuangannya.



Infrastruktur, Mikrotik & Wifi Rp. 15.000.000

Pemasangan sistem mikrotik dan pemerataan wifi untuk semua ruang ditambah dengan sistem pemesanan Ezwork berbasis online



Pemasangan CCTV Rp. 20.000.000

Pemasangan sistem CCTV seluruh area untuk kenyamanan pengguna ruangan



Pekerjaan Lain & Operasional Rp. 30.000.000

Pekerjaan operasional lain berikur biaya cadangan operasional perusahaan.



Total Renovasi

Rp. 565.400.000

Jika anggaran renovasi tidak terpaki penuh, maka akan ditempatkan di kas perusahaan sebagai Dana Cadangan.

Timeline Renovasi

Renovasi akan memakan waktu 6 bulan. Ketika Ezwork di renovasi, bangunan 1 akan tetap operasional dan menerima penghuni. Pekerjaan marketing untuk meningkatkan awareness akan tetap dijalankan untuk mempersiapkan saat bangunan 2 selesai.

Nilai Tambah

Setelah pembangunan, properti Ezwork akan memiliki nilai tambah yang dapat meningkatkan okupansi dan daya saing terhadap kompetitor.

Pendapatan di masa depan berpotensi meningkat lebih banyak dan nilai sewa rata-rata akan naik 8% terhadap kondisi saat ini.

EZWORK
CO-WORKING SPACE



www.ezwork.biz.id

Ringkasan Finansial

PT Ezwork Space Satu



Biaya Project

Biaya Akuisisi

Harga Beli
BPHTB (5%)

Rp. 2.350.000.000

Rp. 117.000.000

Renovasi

Perbaikan & Pembaruan
Perijinan Pelaksaan/IMB

Rp. 535.000.000

Rp. 30.000.000

Dana Tambahan

Operasional & Cadangan

Rp. 30.000.000

Biaya Legalitas

Legalitas PT
Notarik & Biaya AJB

Rp. 15.000.000

Rp. 20.000.000

Biaya Lainnya

Finder Fee
KSEI, Platform
CrowdDana &
Administrasi lain

Rp. -

Rp. -

TOTAL

Rp. 3.100.000.000



Penawaran Saham

Total Dana**Rp. 3.100.000.000**lembar saham
dilepas

3.100.000

Harga perlembar

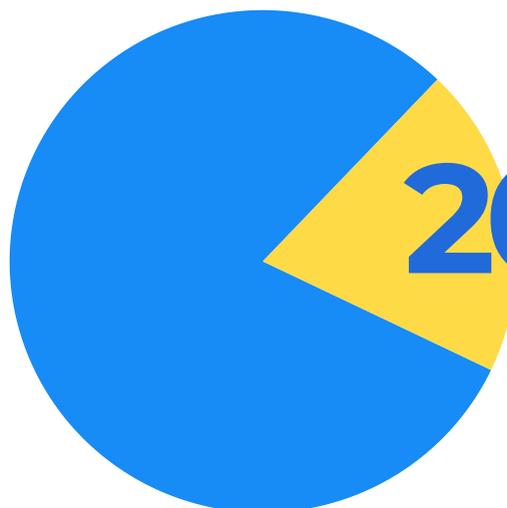
Rp. 1000,-

Masa Penawaran

45 hari

Minimal investasi

1.000 lembar/ Rp. 1Juta

80%
Pemodal**20%**Manajemen
PT Ezwork Space
Satu*

*Manajemen PT Ezwork Space Satu dan individu maupun entitas yang mempunyai afiliasi dengan PT Ezwork Space Satu



Biaya Operasional

Rencana Ruangan

| | |
|--------------------------|----------------------|
| <i>Jumlah unit</i> | 12-13 ruangan |
| <i>Total Ukuran Unit</i> | 270 m2 |

Perkiraan Pendapatan (Tahun stabil)

| | |
|-----------------------------|------------------------------|
| <i>Harga sewa coworking</i> | Rp. 2.500.000 / Bulan |
| <i>Harga sewa podcast</i> | Rp. 4.500.000 / Bulan |
| <i>Okupansi</i> | 90% |
| <i>Pertumbuhan (%)</i> | 4% |

Perkiraan Pengeluaran (Tahun stabil)

| | |
|-----------------------------------|------------------------------|
| <i>Housekeeping</i> | Rp. 2.000.000 / bulan |
| <i>Utilitas & Wifi</i> | Rp. 1.000.000 / bulan |
| <i>Biaya Lingkungan</i> | Rp. 200.000 / bulan |
| <i>Asuransi</i> | 0.5% dari pendapatan |
| <i>Biaya KSEI</i> | Rp. - / bulan |
| <i>Biaya Manajemen</i> | 20% dari pendapatan |
| <i>Biaya Platform CrowdDana</i> | 5% dari pendapatan |
| <i>Biaya Cadangan Operasional</i> | 1% dari pendapatan |
| <i>Pertumbuhan Pengeluaran</i> | 4% dari pendapatan |
| <i>Pajak Akhir</i> | 0,5% dari pendapatan |
| <i>Pajak Dividen</i> | 10% dari pendapatan |

Jadi Juragan Coworking & Podcast Space PT Ezwork Space Satu

Dapatkan Keuntungan s/d

~13-17%
Per Tahun
(~8-12% Yield + ~ Capital Gain)

Dapatkan
Dividen usaha
Hingga

80%*
(dari laba bersih)

*Angka-Angka diatas merupakan suatu perkiraan, berdasarkan survey dan pengalaman, bukan suatu jaminan, dimungkinkan terjadinya deviasi yang mengakibatkan hal-hal diluar perkiraan/kerugian.

*CrowdDana & Penerbit tidak menjamin bahwa proyeksi Pendapatan, Pengeluaran, Laba Bersih, Dividen, Capital Gain dan Yield akan tepat sasaran dan kinerja bisa lebih rendah dari yang diproyeksikan.

*Pemodal mempunyai hak proporsi dividen usaha sebesar 80%, karena mempunyai kepemilikan saham sebesar 80%

*CrowdDana tidak menjamin bahwa dividen akan dibagikan sepenuhnya dan tidak menjamin akan dibagikan. Dividen akan dibagikan dengan sesuai dengan keputusan RUPS dan UUPT.

EZWORK
CO-WORKING SPACE



www.ezwork.biz.id



Management

PT Ezwork Space Satu



Tyas K Putra

Direktur

Latar belakang SI teknik Arsitektur dari Unika Parahyangan. Sejak 2007 mulai bisnis digital dan e-commerce yang saat ini menjadi salah satu e-commerce terbesar di Indonesia. Cinta pada arsitektur, bisnis dan teknologi yang mengantarkan pada bisnis aset management dalam bentuk properti untuk pertumbuhan bisnis yang maksimal.



Adela Devanti

Marketing Manager

Memiliki latar belakang SI Pemasaran, dengan pengalaman awal sebagai account manager di salah satu perusahaan industrial supply dan menangani beberapa klien korporasi besar di jabodetabek. Siap menangani perasional Ezwork dan menjadikan bisnis yang bukan saja menguntungkan bagi perusahaan, melainkan membawa keuntungan bagi UKM dan perusahaan yang nanti akan bertumbuh bersama di Ezwork.



Fertho Pasaribu

FAT Manager

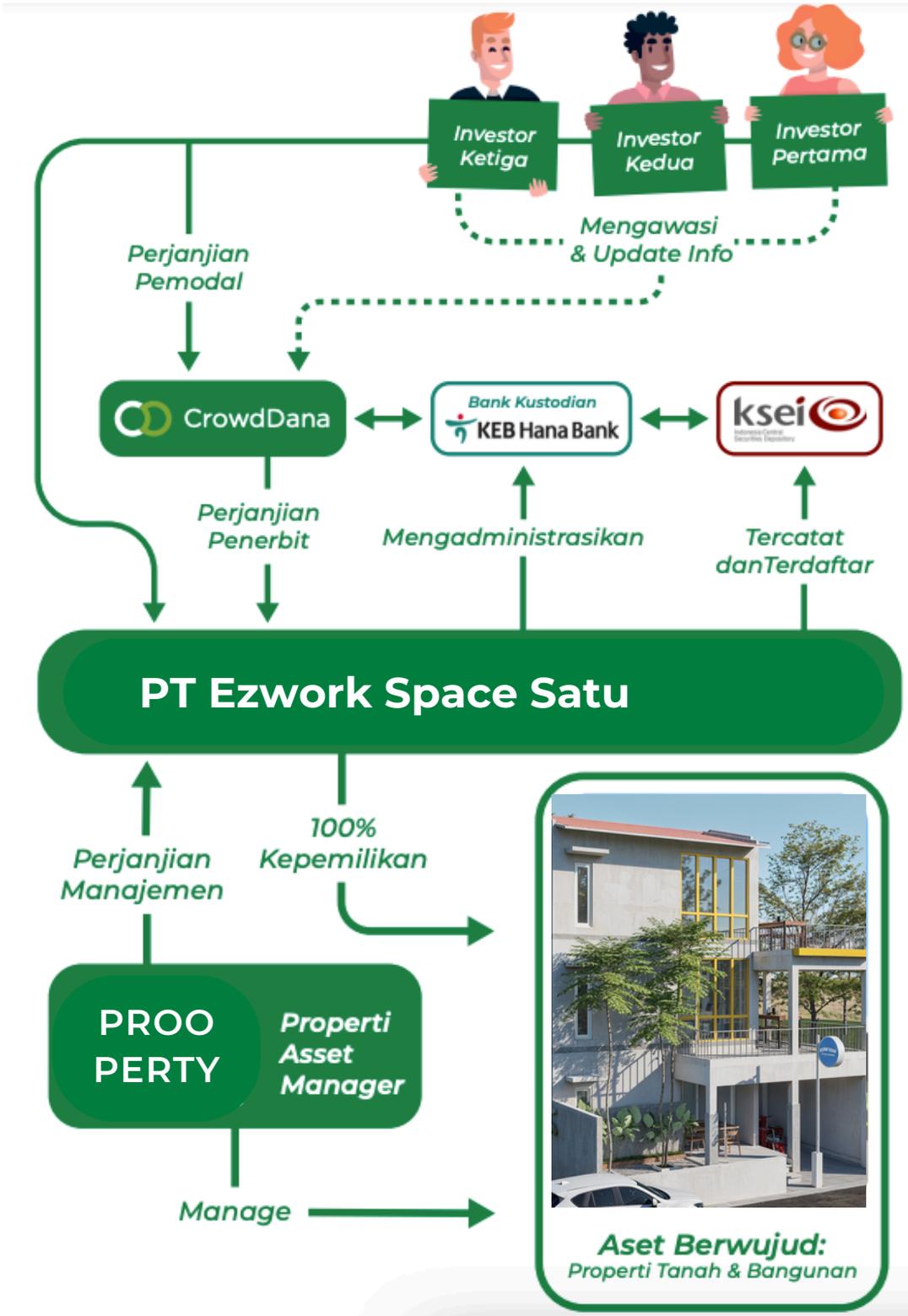
Memiliki latar belakang Akuntansi lengkap dengan perpajakan dengan pengalaman lebih dari 10 tahun di berbagai perusahaan nasional. Siap membangun sistem akunting perusahaan dari awal berbasis erp untuk implementasi siklus akunting yang paling sesuai dengan kebutuhan perusahaan dan hal sama dengan siklus perpajakan perusahaan.

EZWORK
CO-WORKING SPACE



www.ezwork.biz.id

Legalitas & Lainnya



Catatan:

PT. Bank KEB Hana Indonesia terkait dengan layanan urun dana tersebut bertindak sebagai Bank Kustodian.

PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) terkait dengan layanan urunan dana tersebut bertindak sebagai lembaga penyimpanan & penyelesaian efek. EZGRUP Berperan sebagai properti asset manager dari PT Ezwork Space Satu dan dapat diganti oleh direksi jika performa buruk

EZWORK
CO-WORKING SPACE

INVESTASI SEKARANG

Jadi juragan coworking & podcast space yang pasti untung dan jadi bagian pertumbuhan ekonomi Indonesia

ezwork.biz.id



www.ezwork.biz.id

PT EZWORK SPACE SATU