

GROUND BREAKING

Vivo Sentul



**Kiat Memilih
Properti Komersial**
Untuk Investasi + Mengunjungi Pameran



Para pelanggan yang kami hormati,

Di penghujung tahun 2015 ini, cita-cita Megapolitan Developments untuk dapat membangun proyek kawasan Vivo Sentul akhirnya terwujud dengan pelaksanaan pemancangan tiang pertama Vivo Sentul yang diselenggarakan pada Kamis, 29 Oktober 2015 lalu.

Pembangunan Vivo Sentul ini tentu berkat dukungan dan doa dari seluruh pihak serta pelanggan yang memberikan kepercayaan kepada kami.

Akhir kata, mewakili seluruh karyawan dan jajaran direksi Megapolitan Developments mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pelanggan serta seluruh pihak, dan tak lupa juga kami mengucapkan Selamat Natal dan Tahun Baru 2016. Di tahun yang baru, kami memiliki semangat yang baru juga untuk selalu memberikan yang terbaik kepada para pelanggan. Kami berharap di tahun yang baru, Anda dan sekeluarga mendapatkan kesehatan dan berkat dari Tuhan Yang Maha Esa.

Salam,

Desi Yuliana
Sales & Marketing Director

Sekilas tentang PT Megapolitan Developments Tbk

Berdiri sejak tanggal 10 September 1976 di Jakarta dengan nama awal perusahaan PT Megapolitan Developments Corporation. Seiring waktu perusahaan berhasil mengembangkan kawasan hunian dan komersial yang nyaman dan prestisius di Jakarta, Cinere, Sentul, dan Karawaci. Perusahaan kemudian tercatat di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 12 Januari 2011 dengan nama PT Megapolitan Developments Tbk.

Memulai unit bisnisnya dalam bidang properti hunian dan komersial, saat ini perusahaan merupakan salah satu pengembang properti *mixed-use* terbesar di Indonesia dan telah memiliki unit usaha properti komersial yaitu: Mall Bellagio, Mall Cinere, Cinere Bellevue Mall dan saat ini sedang membangun kawasan superblok di Bogor yaitu Vivo Sentul.

Merry Christmas
2015
&
Happy New Year
2016

REDAKSI

Penasihat Umum : Fanny S. Sutanto **Penanggung Jawab** : Desi Yuliana **Pimpinan Redaksi** : Fitzgerald Nikijulw **Redaktur** : Gloria Munthe, Herman Priyadi **Sekretaris Redaktur** : Nova Linda **Desain Grafis** : Ambar Riadi **Distribusi** : Luki Yuniar, Rais Abubakar, Bayu Yanuardi, Iwan Setiawan **Alamat Redaksi** : The Bellagio Residence, Mega Kuningan Barat Kav.E4 No.3, Lantai 1, Blok OL-2 No. 8, KuninganTimur, Setiabudi, Jakarta 12950, Telp: 021 3001 9938 Fax : 021 3001 9939 **Alamat Marketing Gallery** : Jalan Raya Bogor KM 50, Sentul, Bogor, Telp: 021-8792 7777 atau 0251-866 2037 **Email Redaksi** : contact.us@megapolitan-group.com

KONTAK

PT. Megapolitan Developments Tbk

The Bellagio Residence

Mega Kuningan Barat Kav. E4 No. 3, Lantai 1 Blok OL-2 No. 8 KuninganTimur, Setiabudi, Jakarta 12950

Telp : 021 3001 9938 Fax : 021 3001 9939 Web : www.megapolitan-group.com

DISCLAIMER

Segala informasi dalam newsletter disusun dengan hati-hati dan benar pada saat publikasi, informasi dan ilustrasi hanya indikatif dan dapat berubah sewaktu-waktu. Megapolitan Developments, perusahaan yang berkaitan dengan newsletter tidak menjamin keakuratan informasi atau ilustrasi dan tidak menerima tanggung jawab untuk setiap kesalahan atau perbedaan dalam informasi yang ada di dalamnya. Pihak yang berminat harus melakukan penyelidikan dan investigasi sendiri bahwa informasi pada newsletter ini adalah benar dan tepat. Informasi dan ilustrasi yang ditampilkan dalam newsletter ini tidak akan menjadi bagian dari setiap kontrak penjualan.

Vivo

Sentul

GROUNDBREAKING

29 OKTOBER 2015



KAWASAN SUPERBLOK TERBESAR DI BOGOR SELUAS 17 HA



**HARGA KIOS
FASILITAS MALL**

CICILAN MULAI*

100
RIBUAN/HARI

**RUKO HARGA PERDANA
BARU BELI SUDAH UNTUNG**

TELAH BERGABUNG:

LOTTE Mart

CGV * blitz
CINEMAS

TANPA

DP*

HARGA MULAI

Rp 1.4 M*

INSTALLMENT

36x*

*Syarat & ketentuan berlaku

(021) **8792 7777** | (0251) **866 2037**

www.vivosentul.com

Developed by :

MEGAPOLITAN
DEVELOPMENTS

GROUND BREAKING

Vivo Sentul

Pembangunan & Ceremonial Vivo Sentul

Kamis, 29 Oktober 2015, Megapolitan Developments melakukan pembangunan tahap pertama kawasan Vivo Sentul di Sentul, Bogor. Beberapa tamu undangan seperti pihak perbankan, pejabat daerah, tokoh masyarakat turut hadir di acara ini.



Proyek Baru Megapolitan Developments:

VIVO SENTUL

Di kuartal keempat tahun 2015, PT. Megapolitan Developments Tbk menggelontorkan produk properti terbarunya yaitu kawasan superblok terpadu dan terbesar Vivo Sentul. Proyek ini terletak di Jalan Raya Bogor KM 50, Sentul, Bogor.

Dibangun di atas lahan seluas 17 hektar, kawasan Vivo Sentul terdiri dari pusat perbelanjaan, area komersial, ruko, residensial, dan apartemen. Pengembangan awal kawasan ini dimulai dari pembangunan fasilitas untuk perbelanjaan Vivo Mall, area komersial Galleria Kiosk Mall, dan ruko Bizpark @ Vivo Sentul di atas lahan seluas 7,3 hektar.

Sales & Marketing Director Megapolitan Developments, Desi Yuliana mengatakan bahwa Vivo Mall dan Galleria Kiosk Mall akan dibangun setinggi tujuh lantai. Di pusat perbelanjaan Vivo Mall akan dipenuhi dengan tenan-tenan ternama mulai dari fashion hingga kuliner. Sementara Galleria Kiosk Mall terdapat 800 unit kios yang bisa digunakan sebagai tempat usaha. Di antara Vivo Mall dan Galleria Kiosk Mall terdapat fasilitas kuliner dengan konsep terbuka atau Al Fresco Dining yang menghubungkan kedua fasilitas perbelanjaan dan komersial tersebut.



Untuk rumah toko atau ruko, Megapolitan Developments membangun Bizpark @ Vivo Sentul, ruko berfasilitas plaza terintegrasi dengan pusat perbelanjaan yang menghadirkan amphitheater bernuansa Bogor Night Market. Fasilitas ini menjadikan Bizpark @ Vivo Sentul tempat terbaik untuk berbisnis dan berbelanja.

Kawasan ini akan dilengkapi oleh salah satu retail terbesar yaitu Lotte Mart serta CGV Blitz Cinema yang menghadirkan studio bioskop terkini yaitu Spirex dengan tinggi studio mencapai 17 meter dan menjadi satu-satunya icon di Bogor. Tak hanya itu, Vivo Sentul juga dilengkapi dengan fasilitas Convention Hall.

Pembangunan kawasan ini ditandai dengan pembunyan sirine serta pemasangan tiang pancang. Melalui kesempatan ini, manajemen Megapolitan Developments yang diwakili oleh Bapak Ronald Wihardja selaku Managing Director mengungkapkan bahwa pembangunan kawasan Vivo Sentul merupakan momen yang sangat di tunggu-tunggu oleh perusahaan.

Kawasan superblok Vivo Sentul akan meningkatkan pertumbuhan ekonomi kabupaten Bogor dan diharapkan menjadi berkah bagi warga sekitar proyek. Akhirnya perusahaan menepati komitmen untuk segera membangun kawasan Vivo Sentul. Ronald juga mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu Megapolitan Developments untuk membangun Vivo Sentul.



Menurut Radian Wena selaku Project Director Megapolitan Developments, pembangunan tahap pertama kawasan ini ditargetkan selesai akhir 2017 dan mulai beroperasi pada 2018.

Vivo Sentul akan menjadi destinasi baru bagi warga Bogor karena memiliki lokasi strategis yang menghubungkan dua kota yaitu Jakarta dan Bogor. Vivo Sentul juga dapat diakses melalui pintu keluar tol Sentul Sirkuit, Jagorawi.

Informasi lebih lanjut, silahkan mendatangi kantor pemasaran Vivo Sentul di Jalan Raya Bogor KM 50, Sentul, Bogor atau menghubungi **021-8792 7777 / 0251-866 2037**.



Pameran Properti Megapolitan Developments di Cinere Bellevue Mall dan JCC

Megapolitan Developments mengadakan pameran properti di Cinere Bellevue Mall yang berlangsung 23 Oktober – 8 November 2015. Pameran ini bertujuan untuk memperkenalkan produk properti sekaligus menampilkan produk-produk unggulan yang dikembangkan oleh Megapolitan Developments. Di pameran ini, Megapolitan Developments menghadirkan sejumlah hiburan menarik seperti lomba menyanyi, lomba cerita anak, live music serta workshop kesehatan.

Tidak hanya di Cinere Bellevue Mall, Megapolitan Developments juga mengadakan pameran properti di acara REAL ESTAT EKSPLO 2015 yang berlangsung di JCC pada 14 – 22 November 2015. Kedua pameran mendapat sambutan positif dan antusiasme dari para pengunjung.



Kunjungan Tim Sales Megapolitan Developments ke Yayasan Darus Sa'adah

Rabu, 28 Oktober 2015 Desi Yuliana selaku Sales & Marketing Director Megapolitan Developments beserta tim sales mengunjungi Yayasan Darus Sa'adah yang berlokasi di Jalan Raya Alternatif Sentul, Sukaraja.

Kunjungan ini dilakukan untuk berbagi berkah dan semangat kebersamaan kepada anak-anak yang ada di yayasan ini. Kegiatan informal Bu Desi dan tim ini, diwarnai dengan canda tawa, berbagi cerita, serta berdoa bersama anak-anak.



Aksi Bersih-Bersih Rumah Warga Ciparengga yang Terkena Banjir

Hujan deras serta angin badai yang menerjang wilayah Bogor pada Jum'at, 13 November 2015 lalu membuat sejumlah titik wilayah Bogor terendam banjir. Salah satu wilayah yang terendam banjir adalah perumahan warga RT 03 Ciparengga, Sentul, Bogor.

Melihat keadaan rumah warga yang terletak dekat dengan proyek Vivo Sentul, pimpinan proyek serta tim Vivo Sentul melakukan kegiatan bersih-bersih rumah warga pada Sabtu, 14 November 2015. Kegiatan bersih-bersih yang dilakukan meliputi pembersihan lantai rumah dan kamar mandi yang terkena lumpur, sortir baju dan buku sekolah serta lingkungan sekitar rumah warga.

Kiat Memilih Properti Komersial

Untuk Investasi + Mengunjungi Pameran



Ada banyak instrumen bagi masyarakat dalam berinvestasi, salah satunya investasi di bidang properti. Seperti yang kita ketahui nilai properti selalu naik setiap tahun, ini yang menjadikan properti pilihan investasi yang menjanjikan keuntungan cukup tinggi dan aman jika dibandingkan dengan jenis investasi lain karena untuk tidak menghilangkan aset, kita masih bisa menyewakan properti kita.

Investasi properti ruko atau kios merupakan salah satu jenis investasi properti yang cocok untuk dijalankan bagi seseorang yang ingin melakukan usaha. Dari sekian banyak jenis properti yang ada, ruko dan kios merupakan salah satu pilihan yang sangat tepat untuk dijadikan investasi. Peminat pembeli ruko sendiri tiap tahunnya mengalami peningkatan yang sangat pesat. Hal ini membuktikan jika investasi dalam bentuk ruko dan kios mulai diperhitungkan sebagai lahan untuk mencari keuntungan.

Ada banyak hal yang harus dipertimbangkan sebelum kita membeli properti khususnya ruko baik untuk dijadikan usaha ataupun disewakan, yaitu:

A. Lokasi

Poin ini mutlak dipertimbangkan apa pun keputusannya dalam menentukan tempat untuk usaha yaitu lokasi bukan hanya sekedar strategis, tetapi kita harus mempertimbangkan kepadatan penduduk di suatu daerah, kemudian keramaian lalu lintas, kemudahan akses, serta potensi usaha lokasi yang terdekat dengan lokasi tempat yang akan dijadikan tempat usaha.

Kita juga harus melihat potensi pertumbuhan suatu lokasi karena ini akan mempengaruhi nilai suatu investasi. Nilai investasi pasti akan bertumbuh baik apabila ruko tersebut akan disewakan atau dijual akan lebih cepat karena pertumbuhan lokasi tersebut.

B. Konsep Produk

Hal ini menjadi nilai tambah terhadap properti karena dengan konsep produk yang menarik akan memberikan manfaat selain fasilitas yaitu nilai lebih secara ekonomi.

C. Pengalaman Pengembang Properti

Pengalaman perusahaan pengembang properti sangat diperlukan ini bisa dilihat dari jumlah proyek yang mereka kembangkan. Semakin banyak proyek semakin banyak juga



pengalaman suatu perusahaan pengembang properti. Jangan lupa untuk memperhatikan bagaimana mereka mengelola properti yang telah dikembangkan, artinya kita harus lihat apakah pengembang tersebut *hit and run company* atau bukan. Artinya perusahaan pengembang properti tidak boleh hanya sekedar jual-beli ketika produknya sudah laris manis dipasarkan mereka tidak memperhatikan kawasan atau properti mereka. Perlu kita ingat bisnis properti adalah berkesinambungan oleh karena itu memerlukan perhatian dan perawatan. Dengan pengalaman suatu perusahaan pengembang properti mereka bisa memberikan kepastian kapan proyek bisa dibangun dan serah terima kepada konsumennya.

Menurut pengamat properti Panangian Simanungkalit dalam bukunya "Rahasia Menjadi Miliarder Properti", keuntungan dalam berinvestasi di ruko dan toko antara lain:

1. Permintaan yang tinggi akan ruko dan toko terutama untuk mensuplai di kawasan bisnis, perdagangan, dan entertainment. Di kawasan-kawasan seperti ini, ruko dan toko bisa menjadi pendukung dan motor utama penggerak roda ekonomi dan perdagangan di daerah tersebut.
2. Investasi relatif lebih cepat karena jangka waktu penyewaan 2 - 3 tahun.
3. Capital rate ruko dan toko berkisar 6% - 9%. Dengan angka ini, tingkat pengembalian lebih besar dibandingkan rumah sewa.
4. Ruko cepat laris karena biasanya berada di daerah yang ramai dan prospektif secara ekonomi.

Selain beberapa tips yang sudah dijelaskan sebelumnya, kita juga harus mempertimbangkan tujuan kita dalam membeli ruko dan toko. Apakah tujuan kita untuk investasi, untuk digunakan sebagai tempat usaha, atau sebagai alat mendapatkan profit/*capital gain* saja. Setiap tujuan, memiliki pertimbangan yang berbeda dalam memilih lokasi dan harga.

TESTIMONI

"Kami memilih Vivo Sentul sebagai lokasi untuk pengembangan usaha dan jaringan cinema CGV Blitz dengan beberapa pertimbangan antara lain reputasi Megapolitan Developments sebagai salah satu developer terkemuka di Indonesia yang berhasil mengembangkan beberapa project salah satunya adalah pengembangan kawasan terpadu di area Cinere dan sekitarnya. Kemudian Vivo Sentul memiliki lokasi yang sangat strategis dan mudah dijangkau dari segala arah maupun dari kota Bogor dan berada di jalan utama Kabupaten Bogor. Perkembangan kabupaten Bogor yang sangat pesat di beberapa tahun terakhir dan pertumbuhan populasi dan ekonomi yang sangat signifikan menciptakan potensial market sendiri khususnya untuk Cinema, oleh karena itu dengan sangat terbatasnya jumlah Cinema yang ada di Kabupaten Bogor hal ini menjadi peluang bagi kami untuk mengembangkan bisnis di Bogor. Tidak hanya itu, konsep Vivo Sentul yang merupakan salah satu *mixed use development* terbesar di Kabupaten Bogor, menggabungkan pusat perbelanjaan, hotel, area residensial, area komersial dan fasilitas-fasilitas yang lain dalam satu kawasan menjadi salah satu keunikan tersendiri di wilayah Bogor. Kami berharap dengan bergabungnya CGVblitz di Vivo Sentul dapat menjadikan Vivo Sentul sebagai destinasi untuk tempat berkumpulnya masyarakat sekitarnya dan sebagai pusat keramaian terbaru di Kabupaten Bogor."



Bunyan Sofyan,
Site Development Head CGV Blitz



"Galleria Kiosk Mall merupakan kios kedua saya, sebelumnya saya sudah memiliki kios di pusat perbelanjaan lain di Bogor kios saya D'Lines Fashion. Sebagai pedagang, faktor penunjang utama untuk membuka usaha adalah lokasi yang strategis, dan saya rasa Galleria Kiosk Mall @ Vivo Sentul merupakan tempat yang tepat bagi saya untuk mengembangkan usaha saya di bidang fashion, lokasi sangat strategis di pinggir jalan raya utama Jakarta - Bogor dan di lewati angkutan umum 24 jam, ditambah lagi Galleria Kiosk Mall berada di kawasan superblok yang nantinya akan dibangun apartemen, perumahan dan kompleks ruko."

Dewi Nurhasanah, Konsumen Galleria - Kiosk Mall, No. Unit Kiosk: Lantai 1 K/165

"Karena di daerah Bogor dan sekitarnya terlebih di Kabupaten Bogor area komersial seperti mall masih sedikit sedangkan pemukiman penduduknya sudah sangat padat, dari segi investasi hal ini sangat menguntungkan dan menjanjikan apalagi membeli dari harga tahap awal, margin yang didapat sangat tinggi sampai dengan pembangunan Galleria Kiosk Mall ini selesai dibangun."

HAERIAH, Konsumen Galleria - Kiosk Mall No. Unit Kiosk: Lantai LG C/50 dan Lantai 1 K/18



"Saya tertarik untuk membeli dan berinvestasi di Vivo Sentul karena saya lihat perkembangan kota Cibinong sangat pesat hal ini bisa di lihat banyaknya area komersil dan pusat perbelanjaan. Selain itu akses menuju Vivo Sentul sangat mudah dicapai melalui akses tol Jagorawi. Pertumbuhan perumahan elit dan apartemen pun sudah mulai menjamur di kawasan ini. Jadi menurut saya sangat tepat, saya buka usaha, toko Interior di Galleria Kiosk Mall lantai Ground. Saya selama ini berinvestasi di area Jakarta selatan dan melihat perkembangan di area Bogor saya sangat antusias untuk berinvestasi di Vivo Sentul."

Sri Hariati, Konsumen Galleria - Kiosk Mall No. Unit Kiosk: Lantai Ground blok K-39B

"Saya dan keluarga membeli kios di Galleria Kiosk Mall - Vivo Sentul dengan pertimbangan lokasinya yang strategis untuk sebuah usaha ke depan karena di sekitar itu terdapat banyak perumahan kelas menengah atas juga didukung dengan transportasi yg mudah hingga 24 jam. Pokoknya Vivo sentul okelah untuk usaha/investasi, saya selaku owner dari Batik Bogor Indonesia sangat yakin akan perkembangan di area ini. Salam hangat Batik Bogor tradisiku Indonesia. www.batikbogortradisiku.com"

Siswaya, Konsumen Galleria - Kiosk Mall No. Unit Kiosk: Lantai 1 blok K-19



CALENDAR EVENT

Botani Square

01 - 13

DESEMBER 2015

Pameran Vivo Sentul

Gandaria City

14 - 20

DESEMBER 2015

Pameran Apartemen
Cinere Terrace Suites

Rest Area Cibubur

25 - 31

DESEMBER 2015

Pameran Vivo Sentul

Milestone
Vivo Sentul

Agustus 2015
PEKERJAAN STRUKTURAL

Juni 2016
PEKERJAAN MEKANIKAL
& ELEKTRIKAL

April 2017
PEKERJAAN LANDSCAPE

Pekerjaan Tanah, Pekerjaan Pondasi
Pekerjaan Struktur Basement

September 2016
TOPPING OFF

November 2017
SOFT OPENING

2015

2016

2017