

TEASER MTN INDOSURYO WAHYUPAHALA I Tahun 2018

Desember 2018

Struktur Penawaran

Jenis Instrumen Surat Hutang	: <i>Medium Term Notes</i> ("MTN").
Nama MTN	: MTN Indosuryo Wahyupahala I Tahun 2018
Indikasi Nilai Pokok Penerbitan	: Sebanyak-banyaknya sebesar Rp.220.000.000.000 (dua ratus dua puluh miliar Rupiah).
	: MTN Seri A dengan jumlah Nilai Pokok MTN Rp 30.000.000.000 (tiga puluh miliar rupiah)
	: MTN Seri B dengan jumlah Nilai Pokok MTN Rp 25.000.000.000 (dua puluh lima miliar rupiah)
	: MTN Seri C dengan jumlah Nilai Pokok MTN Rp 21.250.000.000 (dua puluh satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah)
	: MTN Seri D dengan jumlah Nilai Pokok MTN Rp 22.400.000.000 (dua puluh dua miliar empat ratus juta rupiah)
	: MTN Seri E dengan jumlah Nilai Pokok MTN Rp 16.100.000.000 (enam belas miliar seratus juta rupiah)
Jangka Waktu	: 4 (empat) tahun
Indikasi Kupon	: 12,00% p.a nett

A. RISALAH INVESTASI

- ❑ **PT INDOSURYO WAHYUPAHALA (“IWP”)** adalah merupakan perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan dan pemasaran Properti, dimana sekitar 99.99% saham-nya dimiliki oleh PT Fortune Mate Indonesia Tbk dan sisanya 0.01% dimiliki oleh Tjandra Mindharta Gozali.
- ❑ **PT Fortune Mate Indonesia Tbk (FMII)** didirikan pada tahun 1989, entitas awalnya beroperasi di bidang manufaktur dan sejak tahun 2005 beralih usaha ke bidang pembangunan real estat yang berkantor dan berlokasi di Surabaya. Ruang lingkup kegiatan entitas meliputi usaha pembangunan, manufaktur, perdagangan dan jasa.
- ❑ FMII telah membangun Fortune Business dan Industrial Park (“Fortune Bizpark”) yang merupakan kawasan pergudangan dan komersial di Tambak Sawah, Surabaya sejak tahun 2014. Sampai saat ini telah membangun 30 unit gudang (6 unit diantaranya masih dalam proses pembangunan) dan 28 unit rukan (22 unit diantaranya masih dalam proses pembangunan).
- ❑ Perseroan telah mendapatkan penghargaan dari Infobank sebagai salah satu dari “100 fastest growing companies 2016” dengan predikat sangat bagus kategori properti, real estate dan konstruksi dengan pertumbuhan perolehan laba perseroan dari di tahun buku 2011-2015.
- ❑ Perseroan menilai prospek sektor properti komersial akan semakin membaik di tahun-tahun mendatang, seiring dengan makin menjamurnya bisnis *e-commerce* sehingga kebutuhan akan pergudangan diprediksi akan semakin meningkat di kawasan Surabaya, terlebih secara pertumbuhan ekonomi, kota Surabaya memiliki tingkat pertumbuhan di atas rata-rata pertumbuhan ekonomi Indonesia.
- ❑ Di tahun 2017, pemerintah juga memberikan kemudahan untuk bisnis properti, antara lain pemangkasan biaya pajak penghasilan (PPH) untuk penjualan rumah/properti dari 5 persen menjadi 2.5 persen.
- ❑ Kondisi industri pergudangan di Surabaya memiliki prospek yang cukup cerah, mengingat secara rata-rata memiliki pertumbuhan sektoral yang lebih tinggi dari rata-rata PDB di Surabaya.
- ❑ Pertumbuhan bisnis logistik terus meningkat seiring perkembangan ekonomi daerah. Khusus daerah Jawa Timur, sektor ini dipengaruhi kuatnya permintaan dari Indonesia timur.

B. SEKILAS PERSEROAN

PT INDOSURYO WAHYUPAHALA didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT INDOSURYO WAHYUPAHALA No. 30 tanggal 13 Agustus 1990, dibuat di hadapan Eugenie Gandaredja, Sarjana Hukum, notaris di Surabaya Selatan, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat No. C2-8502 HT.01.01.Th.92 Tahun 1992 tanggal 13 Oktober 1992, kemudian diubah dengan akta no 13 tanggal 27 Desember 2010 di hadapan Hari Santoso, Sarjana Hukum, Magister Hukum, notaris di Gresik, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat No. AHU-08065.AH.01.02. Tahun 2011 tanggal 17 Februari 2011 dan diubah kembali dengan akta no 7 tanggal 16 November 2015 di hadapan Hari Santoso, Sarjana Hukum, Magister Hukum, notaris di Gresik, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat No. AHU-AH.01.03-0983693 Tahun 2015 tanggal 27 November 2015.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT INDOSURYO WAHYUPAHALA No. 10 tanggal 21 Agustus 2017, dibuat oleh Hari Santoso, SH, MH, notaris di Gresik, yang telah memperoleh persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat No. AHU-0105540.AH.01.11. Tahun 2017 tanggal 25 Agustus 2017, struktur dan susunan permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:

Tabel 1. Struktur Permodalan

Pemegang Saham	Jumlah Saham	%	Nominal
Modal Dasar Perseroan	40,000		40,000,000,000
Modal Dasar dan Ditempatkan			
PT Fortune Mate Indonesia Tbk	9,999	99,99%	9,999,000,000
Tjandra Mindharta Gozali	1	0.01%	1,000,000
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	10,000	100%	10,000,000,000

Berikut ini merupakan susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan saat ini:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Harijanto
Komisaris Independen : Dalam Sinurya

Direksi

Direktur Utama : Meikewati Tandali
Direktur : Muan Fatchir Ridlo

PT INDOSURYO WAHYUPAHALA merupakan perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan dan pemasaran kawasan pergudangan dan rukan yang beralamat di Jalan Tambak Sawah No.12 Tambakrejo Waru Sidoarjo Jawa Timur 61256. Sampai saat ini telah membangun 30 unit gudang (6 unit diantaranya masih dalam proses pembangunan) dan 28 unit rukan (22 unit diantaranya masih dalam proses pembangunan).

C. KEGIATAN USAHA

Perseroan bergerak dalam bidang usaha pembiayaan. Kegiatan usaha Perseroan meliputi Pembiayaan investasi, Pembiayaan Modal Kerja, Pembiayaan multi guna dan kegiatan usaha pembiayaan lain sesuai dengan persetujuan OJK.

D. IKHTISAR dan PROYEKSI DATA KEUANGAN

Ikhtisar data keuangan penting yang mencakup proyeksi Perseroan, merupakan angka-angka yang diambil dari laporan keuangan *inhouse* Perseroan.

NERACA

Dalam jutaan Rupiah	Audit Aug-17	Dec-17	Dec-18	Dec-19	Dec-20	Dec-21
NERACA						
Asset						
Kas & setara kas	263	209,033	56,995	132,205	229,465	53,594
Piutang usaha	-	-	-	-	-	-
Uang muka pembangunan proyek	9,964	-	-	-	-	-
Inventori lahan, gudang & rukan	100	21,064	189,673	144,757	78,827	9,964
Total Asset	10,327	230,097	246,669	276,962	308,292	63,558
Liabilitas						
Hutang lain-lain	318	318	318	318	318	318
Beban yang masih harus dibayar	209	209	209	209	209	209
Hutang hak Lahan ke FMI & TCI	-	-	-	30,925	66,426	-
Uang muka pembayaran	-	-	30,354	28,987	7,131	-
Hutang dari pemegang saham	-	-	-	-	-	-
Hutang jangka panjang	-	220,000	220,000	220,000	220,000	-
Total Liabilitas	527	220,527	250,880	280,438	294,083	527
Ekuitas						
Modal disetor	10,000	10,000	20,000	20,000	20,000	20,000
Tambahan modal disetor	75	75	10,075	10,075	10,075	10,075
Laba ditahan (defisit)	(275)	(505)	(34,287)	(33,551)	(15,866)	32,956
Total Ekuitas	9,800	9,570	(4,212)	(3,476)	14,209	63,031
Total Liabilitas dan Ekuitas	10,327	230,097	246,669	276,962	308,292	63,558

LAPORAN LABA RUGI

Dalam jutaan Rupiah	Audit Aug-17	Dec-17	Dec-18	Dec-19	Dec-20	Dec-21
LAPORAN LABA RUGI						
Penjualan						
Gudang	-	-	-	94,512	114,596	203,377
Rukan	-	-	-	49,557	50,796	13,628
Total Penjualan	-	-	-	144,069	165,391	217,006
Beban pokok penjualan						
Pembagian hasil untuk FMI	-	-	-	(23,709)	(27,218)	(35,712)
Pembagian hasil untuk TCI	-	-	-	(7,215)	(8,283)	(10,868)
Lahan IWP	-	-	-	(33)	(35)	(31)
Pengerjaan bangunan dan fasilitas umum	-	-	-	(62,403)	(66,661)	(68,832)
Total beban pokok penjualan	-	-	-	(93,361)	(102,198)	(115,444)
Laba kotor	-	-	-	50,708	63,194	101,562
Biaya Operasional						
Material promosi	-	-	(1,502)	(2,402)	(339)	-
Komisi penjualan	-	-	-	(4,322)	(4,962)	(6,510)
Biaya marketing	-	-	(2,168)	(3,635)	(3,249)	(4,110)
Beban umum dan administrasi	(14)	-	(5,346)	(5,881)	(6,469)	(7,116)
Total biaya operasional	(14)	-	(9,016)	(16,240)	(15,018)	(17,735)
Laba usaha	(14)	-	(9,016)	34,468	48,176	83,826
Biaya Pendanaan						
Biaya pembentukan MTN	-	(230)	-	-	-	-
Biaya pendanaan MTN	-	-	(31,550)	(31,550)	(31,550)	(31,550)
Total Biaya Pendanaan	-	(230)	(31,550)	(31,550)	(31,550)	(31,550)
Pendapatan bunga	-	-	6,785	5,021	9,329	7,396
Laba sebelum pajak	(14)	(230)	(33,782)	7,939	25,954	59,673
Pajak penjualan, final	-	-	-	(7,203)	(8,270)	(10,850)
Laba bersih	(14)	(230)	(33,782)	736	17,684	48,822

LAPORAN ARUS KAS

Dalam jutaan Rupiah	Audit Aug-17	Dec-17	Dec-18	Dec-19	Dec-20	Dec-21
LAPORAN ARUS KAS						
Arus Kas dari Operasional						
Penerimaan pembayaran dari penjualan	-	-	30,354	142,702	143,535	209,875
Biaya operasional	(14)	-	(9,016)	(16,240)	(15,018)	(17,735)
Pajak penjualan	-	-	-	(7,203)	(8,270)	(10,850)
Net Kas Operasional sebelum Pembiayaan Proyek	(14)	-	21,337	119,258	120,248	181,289
Pelunasan lahan ke FMI & TCI	-	-	-	-	-	(113,007)
Biaya yang masih harus dibayar	44	-	-	-	-	-
Pembangunan Proyek	(9,964)	(11,000)	(168,610)	(17,520)	(766)	-
Arus Kas Operasional	(9,934)	(11,000)	(147,272)	101,738	119,482	68,282
Arus Kas dari Investasi						
Pendapatan bunga	-	-	6,785	5,021	9,329	7,396
Arus Kas Investasi	-	-	6,785	5,021	9,329	7,396
Arus Kas Pendanaan						
Modal	9,900	-	10,000	-	-	-
Pinjaman pemegang saham (Sub-loan)	-	-	10,000	-	-	-
Hutang lain-lain	221	-	-	-	-	-
Biaya pembentukan MTN	-	(230)	-	-	-	-
Hutang MTN	-	220,000	-	-	-	(220,000)
Biaya pendanaan MTN	-	-	(31,550)	(31,550)	(31,550)	(31,550)
Arus Kas Pendanaan	10,121	219,770	(11,550)	(31,550)	(31,550)	(251,550)
Arus Kas Net	188	208,770	(152,037)	75,210	97,261	(175,871)
Saldo Kas & Setara Kas						
- Saldo awal	-	263	209,033	56,995	132,205	229,465
- Saldo akhir	263	209,033	56,995	132,205	229,465	53,594

E. Kondisi Pasar dan Prospek Bisnis Industri Pergudangan

Kondisi Makro Industri Pergudangan

Dari 17 sektor ekonomi yang kami amati selama kurun waktu tahun 2011-2016, kami menemukan beberapa sektor ekonomi yang mampu bertumbuh di atas rata-rata PDRB kota Surabaya, terdapat 6 sektor ekonomi dalam kurun waktu 5 tahun terakhir yang memiliki rata-rata pertumbuhan di atas pertumbuhan daerah, yakni; sektor transportasi dan pergudangan, akomodasi makanan dan minuman, informasi dan komunikasi, jasa keuangan dan asuransi, real estate serta jasa kesehatan. Sektor informasi dan komunikasi serta jasa keuangan menjadi motor penggerak pertumbuhan ekonomi di Surabaya dengan pertumbuhan rata-rata masing-masing sebesar 9.03% dan 9.59%, sementara untuk sektor Transportasi dan pergudangan memiliki rata-rata pertumbuhan dalam 5 (lima) tahun terakhir sebesar 7.13%. Sektor pergudangan tercatat menjadi salah satu sektor yang memiliki pertumbuhan cukup tinggi jika dibandingkan dengan 17 sektor lainnya, atas dasar tersebut kami meyakini sektor pergudangan akan memiliki prospek yang cukup cerah kedepannya.

F. PROSPEK USAHA

Seiring dengan perubahan era digitalisasi, kebutuhan akan industri pergudangan di Indonesia diprediksi akan semakin meningkat, hal ini tentu akan mendorong kebutuhan akan pergudangan untuk peruntukan penyimpanan, distribution center (penyimpanan dan packaging) serta logistic center (penyimpanan, packaging dan assembling).

Surabaya menjadi kota metropolis terbesar kedua setelah Jakarta. Populasinya yang lebih dari 3 juta jiwa, menjadikannya begitu potensial untuk pendidikan, industri, dan bisnis.

Titik-titik industri pun tumbuh subur di Surabaya. Misalnya, di bagian Selatan, tepatnya di Rungkut atau Brebek Industri, SIER (Surabaya Industrial Estate Rungkut PT. Persero). Di bagian Utara, ada pula kawasan industri dan pergudangan Tambak Langon - Kalianak – Margomulyo. Lokasinya tak jauh dari Kembang Jepun, Pasar Turi, dan pelabuhan Tanjung Perak. Value kota ini kian tinggi dengan kehadiran terminal peti kemas, yang mana mendukung kegiatan ekspor-impor terletak cukup dekat dengan pelabuhan bongkar muat di pantai Utara.

Lembaga riset Frost and Sullivan mengatakan selama tahun 2015-2020 industri transportasi dan logistik di Indonesia diprediksi naik hingga 15.4%, meski sepanjang 2015 pertumbuhan industri transportasi hanya 5% dari produk domestik bruto (PDB), namun pada 2016 justru industri ini mampu meningkat diatas 5%. Total pasar untuk transportasi dan logistik pada 2015 mencapai sekitar Rp 2.152 triliun, dengan Rp 578,9 triliun dari sektor transportasi dan sisanya Rp 1.573 triliun dari kegiatan industri logistik, karena tingginya kegiatan industri dalam negeri sepanjang tahun 2015-2020.

Di sisi lain riset global dari Bloomberg menyatakan pada tahun 2020 nanti, lebih dari separuh penduduk Indonesia akan terlibat dalam aktivitas e-commerce. Pertumbuhan bisnis logistik terus meningkat seiring perkembangan ekonomi daerah. Khusus daerah Jawa Timur, sektor ini dipengaruhi kuatnya permintaan dari Indonesia timur.

Terbatasnya pasokan yang dibutuhkan dalam aktivitas e-commerce menjadi salah satu faktor yang membuat pengembang semakin melirik sektor modern warehouse (gudang penyimpanan modern). Sebab, bila dibandingkan dengan China dan Singapura tempat menjamurnya aktivitas e-commerce, maka pasokan pergudangan di Indonesia masih tergolong rendah. Meningkatnya sektor e-commerce juga meningkatkan permintaan terhadap sarana pergudangan. Jika dilihat terhadap pertumbuhan rata-rata sektor ekonomi di Surabaya, sektor transportasi dan pergudangan memiliki angka pertumbuhan di atas rata-rata pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan di Surabaya, hal ini menandakan terdapat prospek dan sinyal yang bagus bagi perkembangan bisnis pergudangan kedepannya.

G. KOMPETITOR

Kompetitor yang dihadapi oleh Perseroan pada umumnya adalah perusahaan sejenis yang beroperasi dalam area operasi Perseroan. Dalam wilayah yang dekat dengan area penjualan perseroan terdapat kawasan industri SIRIE, pergudangan Indoserena, dan gudang tambak sawah.

H. STRATEGI PEMASARAN

1. Menjalin kerjasama dengan property agent.
2. Mengikuti event-event property expo di berbagai tempat, antara lain; di Grand City Surabaya, Grand Indonesia Jakarta, dan lain-lain.
3. Membangun public awareness melalui iklan media cetak dan media online, brosur, pamlet, dan media promosi lainnya.

I. TARGET CUSTOMER

Perseroan menetapkan target konsumennya pada level komersial dan korporasi di seluruh Indonesia dan manca negara yang berencana untuk mengembangkan usahanya di wilayah Indonesia Timur khususnya di daerah Surabaya dan sekitarnya.

J. NILAI TAMBAH

- a. Keunggulan kompetitif dari produk Perseroan adalah lokasi yang berada di CBD, dekat dengan SIER, dekat dengan kompleks perumahan antara lain: Pondok Tjandra Indah, Bandara Juanda, jalan MERR, dan akses jalan tol yang mengarah ke Juanda, Mojokerto dan kota-kota lain di Jawa Timur, cara pembayaran yang lunak serta pilihan ukuran yang variatif.
- b. Untuk kawasan pergudangan dan rukan ini telah memperoleh perijinan-perijinan sesuai ketentuan yang berlaku dan untuk masing-masing unit produk telah terbit SHGB spliting dan IMB spliting.
- c. Produk gudang dan rukan yang dibangun dengan design modern dan spesifikasi premium dengan kualitas A dengan kelebihan-kelebihan: 1). Stopsol glass pada fasad bangunan yang dapat meredam panas, 2). Zelltech insulation heat barrier untuk meredam panas dari atap 3). Jaringan fiber-optik yang sudah siap 4). Jaringan listrik bawah tanah (underground) 5). Jaringan PDAM dan tandon bawah.
- d. Keberagaman tipe bangunan yang ditawarkan oleh Perseroan dari yang kecil hingga menengah dengan luas lahan yang beragam, merupakan faktor yang menambah daya saing Perseroan untuk memberikan fleksibilitas kepada korporasi sehingga dapat memiliki gudang serta rukan dengan spesifikasi yang dibutuhkan.

L. RISIKO USAHA

Di bawah ini adalah risiko usaha yang dihadapi Perseroan yang perlu dipertimbangkan oleh para calon investor sebelum mengambil keputusan untuk melakukan investasi pada Perseroan.

RISIKO KETERLAMBATAN PEMBANGUNAN

Peluang Terjadinya	<ul style="list-style-type: none">• Relatif Rendah
Faktor-faktor Penyebab	<ul style="list-style-type: none">• Keterlambatan penyelesaian konstruksi tanah;• Keterlambatan pengembangan infrastruktur;• Rencana pelaksanaan pembangunan kurang baik;• Pengawasan pelaksanaan pembangunan yang kurang memadai;• Ketersediaan bahan bangunan yang terbatas;• Keterbatasan peralatan dan tenaga;• Keterbatasan modal kerja;• Kondisi cuaca dan bencana alam.
Akibat yang Terjadi	<ul style="list-style-type: none">• Pengembangan atau pembangunan proyek terhambat;• Biaya pelaksanaan proyek meningkat;• Kegiatan usaha terganggu yang berdampak pada kondisi keuangan, likuiditas dan prospek usaha Perseroan.
Langkah Pengendalian	<ul style="list-style-type: none">• Menyiapkan rencana kerja pelaksanaan baik teknis maupun keuangan dengan baik;• Menyiapkan pelaksana pembangunan yang kompeten dan profesional;• Menyiapkan persediaan material dan bahan bangunan yang cukup;• Menyiapkan jumlah peralatan yang memadai;• Menyiapkan ketersediaan modal kerja yang memadai.

RISIKO PERSAINGAN USAHA

Peluang Terjadinya	<ul style="list-style-type: none">• Relatif Tinggi
Faktor-faktor Penyebab	<ul style="list-style-type: none">• Mulai munculnya pusat-pusat pergudangan dan perkantoran baru di daerah Surabaya dan sekitarnya,• Mudahnnya proses perijinan untuk pembangunan kawasan pergudangan dan rukan
Akibat yang Terjadi	<ul style="list-style-type: none">• Penjualan akan sulit karena beralihnya konsumen ke pesaing yang lebih kompetitif baik dari segi harga, kelengkapan sarana dan prasarana.• Berkurangnya permintaan atas produk Perseroan;• Berdampak negatif terhadap kegiatan usaha, kinerja keuangan, dan prospek usaha Perseroan.
Langkah Pengendalian	<ul style="list-style-type: none">• Membuat perencanaan pengembangan dan pembangunan dengan efektif dan efisien;• Meningkatkan kelengkapan sarana dan prasarana, maupun kualitas dan mutu bangunan.• Membangun sistem keamanan kawasan pergudangan yang terpadu

RISIKO KENAIKAN TINGKAT SUKU BUNGA

Peluang Terjadinya	<ul style="list-style-type: none">• Relatif Tinggi
Faktor-faktor Penyebab	<ul style="list-style-type: none">• Kondisi ekonomi nasional yang belum stabil;• Kebijakan Pemerintah;• Perubahan situasi politik.
Akibat yang Terjadi	<ul style="list-style-type: none">• Mempersulit dalam memperoleh pendanaan dan modal kerja;• Peningkatan beban bunga atas pinjaman;• Permintaan akan properti menurun;• Kegiatan usaha, kondisi keuangan, hasil usaha, kinerja keuangan dan prospek usaha Perseroan terganggu.
Langkah Pengendalian	<ul style="list-style-type: none">• Mencari sumber-sumber dana murah;• Bekerja secara efisien dan efektif.

RISIKO BENCANA ALAM

Peluang Terjadinya	<ul style="list-style-type: none">• Relatif rendah
Faktor-faktor Penyebab	<ul style="list-style-type: none">• Pengaruh faktor alam.
Akibat yang Terjadi	<ul style="list-style-type: none">• Kerusakan material pada bangunan, infrastruktur jalan, fasilitas, sarana dan prasarana;• Keterlambatan penyelesaian pembangunan;• Biaya pembangunan meningkat.
Langkah Pengendalian	<ul style="list-style-type: none">• Mengasuransikan aset yang masih dalam pembangunan.

RISIKO DAMPAK LINGKUNGAN HIDUP

Peluang Terjadinya	<ul style="list-style-type: none">• Relatif rendah
Faktor-faktor Penyebab	<ul style="list-style-type: none">• Kelalaian Perseroan;• Ketidapatuhan dalam menaati Undang-undang dan Peraturan Pemerintah mengenai lingkungan hidup.
Akibat yang Terjadi	<ul style="list-style-type: none">• Kerusakan lingkungan;• Dikenakan sanksi pidana dan sanksi administratif yang material;• Pengeluaran biaya tambahan terkait masalah lingkungan hidup;• Berdampak negatif terhadap kegiatan usaha, kinerja keuangan, dan prospek usaha Perseroan.
Langkah Pengendalian	<ul style="list-style-type: none">• Menaati dan mematuhi Undang-undang dan Peraturan Pemerintah;• Mencadangkan biaya tambahan terkait masalah lingkungan hidup

RISIKO TIDAK TERPENUHINYA SPESIFIKASI TEKNIK

Peluang Terjadinya	<ul style="list-style-type: none">• Relatif Rendah
Akibat yang Terjadi	<ul style="list-style-type: none">• Timbulnya pekerjaan tambahan;• Meningkatnya biaya pembangunan.
Faktor-faktor Penyebab	<ul style="list-style-type: none">• Pemakaian material yang tidak sesuai;• Proses pembangunan yang tidak sesuai prosedur;• Kapabilitas sumberdaya manusia pelaksana proyek rendah;• Pengawasan proses pembangunan yang tidak memadai.
Langkah Pengendalian	<ul style="list-style-type: none">• Penggunaan material dan bahan baku yang sesuai spesifikasi;• Pengawasan proses produksi harus memadai;• Sumber daya manusia pelaksana pembangunan harus mempunyai kapabilitas yang memadai.

RISIKO PENURUNAN PENJUALAN GUDANG dan RUKAN

Peluang Terjadinya	<ul style="list-style-type: none">• Relatif rendah
Faktor-faktor Penyebab	<ul style="list-style-type: none">• Kenaikan Tingkat Suku Bunga dan Downpayment;• Melemahnya daya beli konsumen yang mempengaruhi permintaan akan gudang sebagai tempat penyimpanan;• Pengaruh dari pertumbuhan makro ekonomi Indonesia.
Akibat yang Terjadi	<ul style="list-style-type: none">• Keuntungan menurun;• Target perusahaan tidak tercapai;• Pengembangan perusahaan terhambat;• Keterlambatan pengembalian kredit kepada pihak kreditur.
Langkah Pengendalian	<ul style="list-style-type: none">• Membuat perencanaan pemasaran dengan baik dan efisien;• Mempersiapkan manajemen dan jaringan pemasaran dengan baik.

RISIKO FLUKTUASI NILAI TUKAR RUPIAH TERHADAP MATA UANG ASING

Peluang Terjadinya	<ul style="list-style-type: none">• Relatif Tinggi
Faktor-faktor Penyebab	<ul style="list-style-type: none">• Perubahan pada nilai tukar;• Kondisi ekonomi nasional yang belum stabil;• Kondisi Sosial, Politik dan Keamanan yang belum stabil.
Akibat yang Terjadi	<ul style="list-style-type: none">• Menurunnya penerimaan sehingga menyebabkan penurunan target keuntungan;• Berdampak negatif terhadap kegiatan usaha, kinerja keuangan, dan prospek usaha Perseroan.
Langkah Pengendalian	<ul style="list-style-type: none">• Melakukan transaksi lindung nilai.

M. PROGRESS PROYEK



N. RENCANA AKSI KORPORASI

Perseroan berencana untuk menerbitkan *Medium Term Notes* (MTN) I pada kuartal I tahun 2018, dengan struktur sebagai berikut:

Struktur Penerbitan MTN

Penerbit	PT Indosuryo Wahyupahala
Indikasi Timing	Akhir Januari tahun 2018
Nama MTN	MTN Indosuryo Wahyupahala I Tahun 2018
Jumlah Pokok MTN	Sebanyak-banyaknya sebesar Rp 220,000,000,000 (dua ratus dua puluh miliar rupiah)
Pembayaran Kupon	Dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan sekali
Indikasi Kupon	12% p.a nett
Penggunaan Dana	Akan digunakan untuk modal kerja perseroan berupa pembangunan pergudangan dan rukan
Jaminan	a. Berupa tanah seluas 43,838 m2 dengan total senilai Rp 254,260,400,000.00 b. Berupa 6 buah unit gudang @Rp 4,300,000,000.00 dengan total sejumlah Rp 25,890,000,000.00
Tenor	4 (empat) tahun

O. INDIKASI JADWAL

Berikut merupakan detail indikasi awal jadwal pemesanan dan penerbitan MTN Indosuryo Wahyupahala I Tahun 2018.

Masa <i>Book Building</i> Seri A	: 17 - 25 Jan 2018 (Rp.30,000,000,000.00)
Penandatanganan Dokumen dan Perjanjian Seri A	: 25 Jan 2018
Pembayaran Pemesanan Dari Investor ke Arranger	: 25 Jan 2018
Pembayaran MTN kepada Penerbit Seri A	: 26 Jan 2018
Masa <i>Book Building</i> Seri B	: 29 Jan - 02 Feb 2018 (Rp.25,000,000,000.00)
Penandatanganan Dokumen dan Perjanjian Seri B	: 05 Feb 2018
Pembayaran Pemesanan Dari Investor ke Arranger	: 06 Feb 2018
Pembayaran MTN kepada Penerbit Seri B	: 07 Feb 2018
Masa <i>Book Building</i> Seri C	: 08 Feb - 02 April 2018 (Rp.21,250,000,000.00)
Penandatanganan Dokumen dan Perjanjian Seri C	: 02 April 2018
Pembayaran Pemesanan Dari Investor ke Arranger	: 03 April 2018
Pembayaran MTN kepada Penerbit Seri C	: 03 April 2018

Masa <i>Book Building</i> Seri D	:	03 April - 23 April 2018 (Rp.22,400,000,000.00)
----------------------------------	---	---

Penandatanganan Dokumen dan Perjanjian Seri D	:	23 April 2018
---	---	---------------

Pembayaran Pemesanan Dari Investor ke Arranger	:	24 April 2018
--	---	---------------

Pembayaran MTN kepada Penerbit Seri D	:	24 April 2018
---------------------------------------	---	---------------

Masa <i>Book Building</i> Seri E	:	24 April - 24 Mei 2018 (Rp.30,000,000,000.00)
----------------------------------	---	---

Penandatanganan Dokumen dan Perjanjian Seri E	:	25 Mei 2018
---	---	-------------

Pembayaran Pemesanan Dari Investor ke Arranger	:	25 Mei 2018
--	---	-------------

Pembayaran MTN kepada Penerbit Seri E	:	25 Mei 2018
---------------------------------------	---	-------------

Untuk Informasi dan Pemesanan MTN ini, investor dapat menghubungi:

Anita Wijaya (0818 150 920)

Email: anita.wijaya@semesta-am.co.id

Abd. Hakim (0818 0875 8707)

Email: abdul.hakim@semesta-am.co.id

Fanny (0838 9276 7528)

Email: fanny@semesta-am.co.id



PT SEMESTA ASET MANAJEMEN

Lippo St. Moritz 15th Floor,
Jl. Puri Indah Raya Blok U 1-3,
Jakarta 11610
Telp : 021-3049 3240
Fax : 021-3049 3241

DISCLAIMER:

Dokumen ini diperoleh dari sumber yang dapat dipercaya serta bukan dan tidak dimaksudkan sebagai penawaran umum atau undangan umum kepada pihak manapun. Informasi ini hanya ditujukan sebagai sarana pre-marketing. Pihak manapun yang menerima dokumen ini, dilarang untuk menyebarkan, menduplikasi, atau memperbanyak dengan cara apapun tanpa persetujuan/sepengertian Perseroan dan Indosuryo Wahyupahala.