



**PERGUDANGAN BUMI BENOWO**



# DAFTAR ISI

Latar Belakang Perusahaan	<b>02</b>	Visi & Misi	<b>03</b>	Struktur Kepemilikan	<b>04</b>
Profil Manajemen	<b>05</b>	Lokasi Pergudangan	<b>06</b>	Proyek Perseroan	<b>07</b>
Keunggulan Pergudangan	<b>08</b>	Kinerja Keuangan	<b>09</b>	Proyeksi Keuangan	<b>11</b>
Prospek Usaha	<b>13</b>	Strategi Usaha	<b>14</b>	<i>Investment Opportunity</i>	<b>15</b>
<i>Indicative Structure</i>	<b>20</b>	<i>Indicative Timetable</i>	<b>21</b>	<i>Lembaga Profesi Penunjang</i>	<b>22</b>

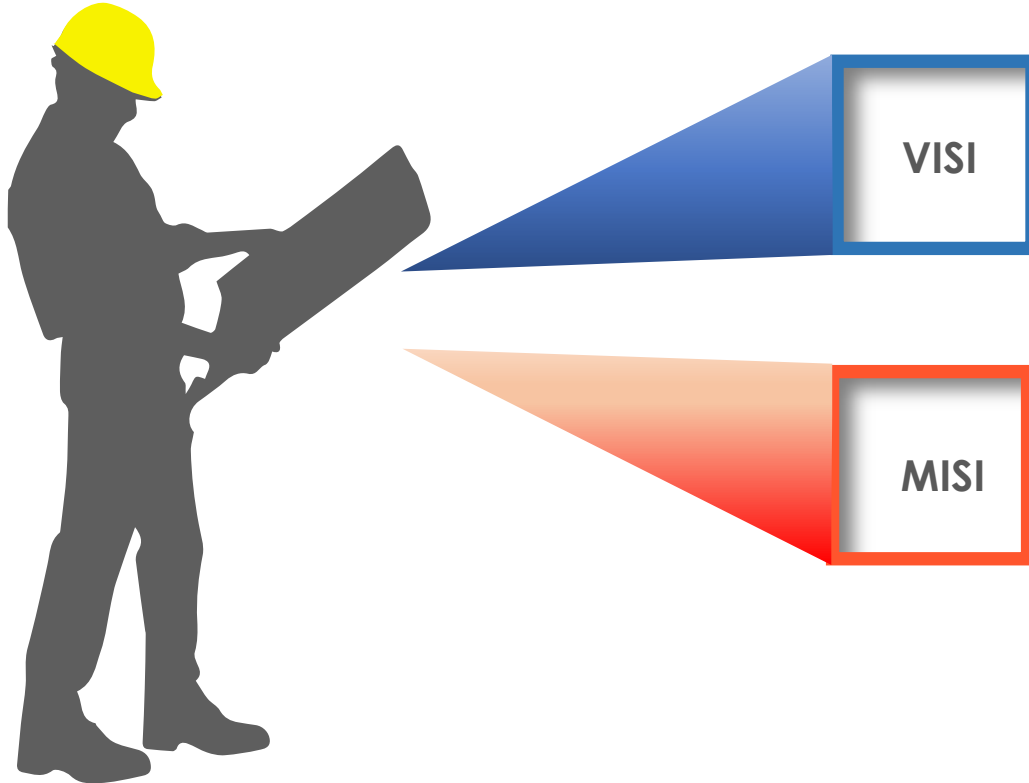
## LATAR BELAKANG PERUSAHAAN

PT. Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk merupakan salah satu anak perusahaan dari Agung Alam Anugrah ("AAA") Group yang bergerak dalam bidang pembangunan Pergudangan dan Ruko. Adapun perusahaan melakukan pendirian di tahun 1987 atau berdasarkan akta notaris nomor 26, tgl. 6 Mei 1987.

Proyek Pergudangan Bumi Benowo yang merupakan sebuah komplek pergudangan eksklusif dan memiliki tempat yang strategis, prospektif di jalan Raya Gelora Bung Tomo, Surabaya, Provinsi Jawa Timur.



# VISI & MISI



Menjadi pengembang kompleks pergudangan dan komersial yang penuh dedikasi, komitmen, dan tanggung jawab dengan kualitas bertaraf internasional.

1. Membangun kepuasan dan kepercayaan serta menambah nilai investasi konsumen.
2. Menjalin hubungan kekeluargaan dengan *supplier* untuk mencapai keselarasan tujuan konsumen dan perusahaan.
3. Membangun lingkungan kerja yang mampu membangkitkan motivasi karyawan untuk bekerja secara profesional.
4. Menciptakan lingkungan yang mendukung konsep energi terbarukan.
5. Mendukung inovasi dan kreatifitas dalam bidang teknologi digital.

# STRUKTUR KEPEMILIKAN

PT Agung Alam  
Anugrah

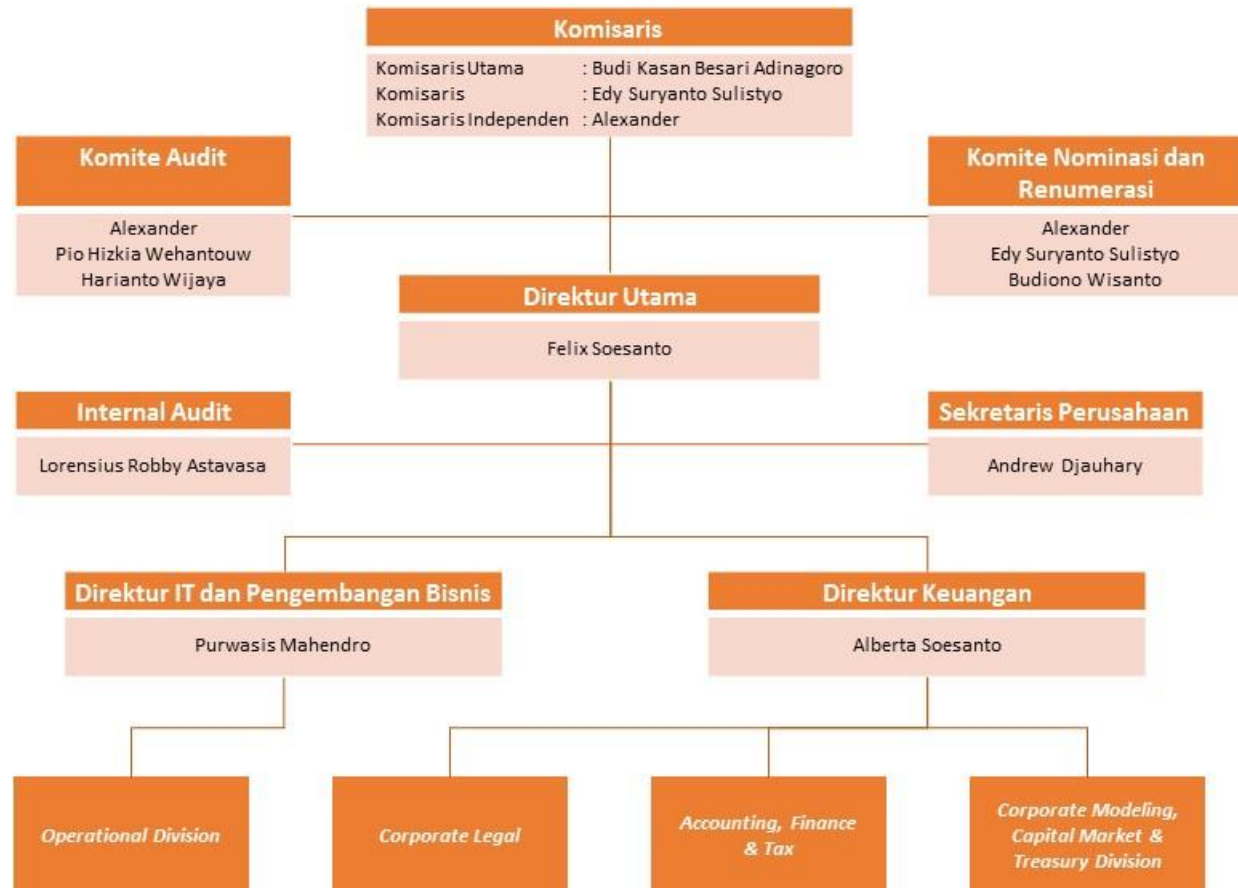
99,99%

PT Alam Anugrah  
Abadi

0,01%

 **PERGUDANGAN BUMI BENOWO**  
PT Bumi Benowo Sukses  
Sejahtera Tbk

## Struktur Organisasi



# PROFIL MANAJEMEN



## **Felix Soesanto (Direktur Utama)**

- Menjabat sebagai Direktur Utama Perseroan sejak November 2019. Saat ini juga menjabat sebagai Direktur Utama di PT Arveo Pionir Mediatama sejak tahun 2014, menjabat sebagai Direktur Utama di PT Bina Tower Sejahtera sejak 2017, dan lainnya. Sebelumnya menjabat sebagai Direktur PT Agung Alam Anugrah (2014-2019), Vice President Barclays Capital Singapore (2005-2009), dan beberapa perusahaan lainnya.
- Berpengalaman lebih dari 10 tahun di beberapa perusahaan
- Meraih gelar Sarjana (2004) dan Master of Business Administration (2005) dari Kelley School of Business Indiana University Bloomington.



## **Budi Kasan Besari Adinagoro (Komisaris Utama)**

- Menjabat sebagai Komisaris Utama Perseroan sejak November 2019. Saat ini juga menjabat sebagai Direktur PT Legal Quation Indonesia dan Direktur Hanafi & Budi kasan bersari Law Firm sejak tahun 2016. Sebelumnya menjabat sebagai Komisaris PT Buana Cakra Dirgantara (2010-2016) dan Komisaris PT Ayudha Pratama Consultan (1990-1996).
- Berpengalaman lebih dari 10 tahun di beberapa perusahaan
- Meraih gelar Sarjana Hukum (2012) dari Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Gunung Jati dan dan Magister Hukum (2019) dari Universitas Tama Jagakarsa.



## **Alberta Soesanto (Direktur Keuangan)**

- Menjabat sebagai Direktur Keuangan Perseroan sejak November 2019. Sebelumnya menjabat sebagai Business Analyst intern di Monarch Life Sciences tahun 2007, menjabat sebagai intern di Symrise Asia Pasific, Singapore pada tahun 2009, menjabat sebagai Fragrance Development Manager di Symrise Asia Pacific, Shanghai pada tahun 2010.
- Berpengalaman lebih dari 10 tahun di beberapa perusahaan
- Meraih gelar Sarjana (2008) dari Indiana University Bloomington dan Master of Business Management (2010) dari ISIPCA, Perancis.



## **Edy Suryanto Sulisty (Komisaris)**

- Menjabat sebagai Komisaris Perseroan sejak November 2019. Saat ini juga menjabat sebagai Chief Executive Officer GoPlay sejak tahun 2018. Sebelumnya menjabat sebagai Chief Executive Officer LOKÉT (2013-2018), Chief Technology Officer eEvent, Inc (2009-2013), Senior Software Architect eSolutech, LLC (2008-2009), dan lainnya
- Berpengalaman lebih dari 10 tahun di beberapa perusahaan
- Meraih gelar Bachelor of Science in Computer Engineering (2006) dari Ohio State University.



## **Purwasis Mahendro (Direktur IT dan Pengembangan Bisnis)**

- Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak November 2019, Saat ini juga menjabat sebagai Direktur di PT Lima Cipta Solusi sejak tahun 2010 dan menjabat sebagai Ketua di KSP Bangun Masyarakat Sentosa sejak tahun 2019. Sebelumnya menjabat sebagai General Manager di CV Cimitra (2016-2010).
- Berpengalaman lebih dari 10 tahun di beberapa perusahaan
- Meraih gelar Sarjana (2005) dari Indiana University Bloomington



## **Alexander (Komisaris Independen)**

- Menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan sejak November 2019. Saat ini juga menjabat sebagai Managing Director PT. Delco Putra Jaya Jakarta (2016 - sekarang), Chief Executive Officer PT. Domuslift Indonesia (2014 - sekarang), dan lainnya.
- Berpengalaman lebih dari 10 tahun di beberapa perusahaan
- Meraih gelar Bachelor of Arts in Economics (2000) dari Indiana University dan Master of Arts in Business Administration Tsinghua University (2009).

# LOKASI PERGUDANGAN

- Lokasi proyek Perseroan berada di Jalan Raya Gelora Bung Tomo, Surabaya, Provinsi Jawa Timur.
- Perseroan memiliki pandangan bahwa area dengan rencana pembangunan jangka panjang untuk menjadikan daerah tersebut sebagai pusat keramaian, akan memiliki potensi perkembangan yang pesat apabila ditunjang dengan tingginya populasi masyarakat sekitar, aktifitas industri yang tinggi, serta akses yang baik.
- Melihat dari proyek yang saat ini dimiliki oleh Perseroan, lokasi kompleks pergudangan Perseroan berada di daerah dengan potensi perkembangan yang optimal pada lalu lintas kegiatan perindustrian di perbatasan Surabaya dan Gresik. Terdapat beberapa hal yang mendukung strategisnya lokasi kompleks pergudangan Perseroan:



# PROYEK PERSEROAN

## Tahap I :

Luas bangunan Gudang 300 m<sup>2</sup> (12 m x 25 m). Sisa unit Gudang per 30 September 2019 yang belum terjual terdiri dari bangunan yang siap dijual dan bangunan dalam penyelesaian masing-masing sejumlah 6 unit dan 33 unit.



## Tahap II :

Proyek Ruko Bumi Benowo yang memiliki tempat yang strategis, dan ruko ini berada pada sisi muka pergudangan Bumi Benowo (tahap I) di jalan Raya Gelora Bung Tomo, Surabaya, Provinsi Jawa Timur. Proyek Ruko Bumi Benowo akan terdiri dari 12 unit ruko.



# KEUNGGULAN PERGUDANGAN



- **PERGUDANGAN CLUSTER & BANGUNAN MODERN**

Dengan konsep bangunan modern dan sistem pergudangan *cluster* yang menggunakan satu pintu masuk, maka kompleks pergudangan Perseroan akan jauh dari kesan kumuh dan akan memberikan kesan yang rapih dan bersih.

- **KEAMANAN 24 JAM & CCTV DALAM KOMPLEK**

Sistem keamanan yang terpadu selama 24 jam dan didukung keberadaan CCTV dalam area kompleks menjadikan kondisi lingkungan yang aman.

- **BEBAS KULI BONGKAR**

Dengan terbebasnya area kompleks pergudangan dari kuli bongkar yang berkeliaran maka kondisi lingkungan akan tampak kondusif dan nyaman bagi penghuni maupun bagi supplier yang berhubungan dengan gudang dalam kompleks.

- **AREA PARKIR LUAS**

Row jalan 18 meter dan area parkir dalam kompleks yang luas memudahkan untuk melakukan bongkar muat (loading barang) hal ini tentunya akan memudahkan bagi setiap pelaku usaha baik pemilik gudang maupun yang berhubungan dengan gudang.

- **TERSEDIANYA FASILITAS JEMBATAN TIMBANG**

Sebagai media pelayanan pergudangan maka kompleks pergudangan Perseroan akan dilengkapi dengan instalansi fasilitas jembatan timbang pada gate masuk pergudangan, yang akan menjadi layanan tambahan bagi pemiliknya di tahun 2020.

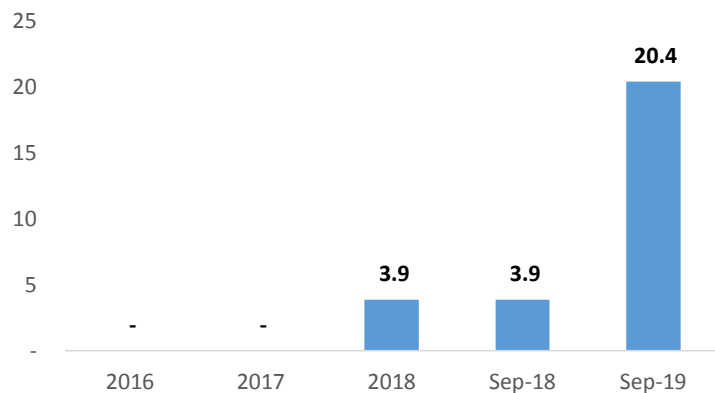


# KINERJA KEUANGAN

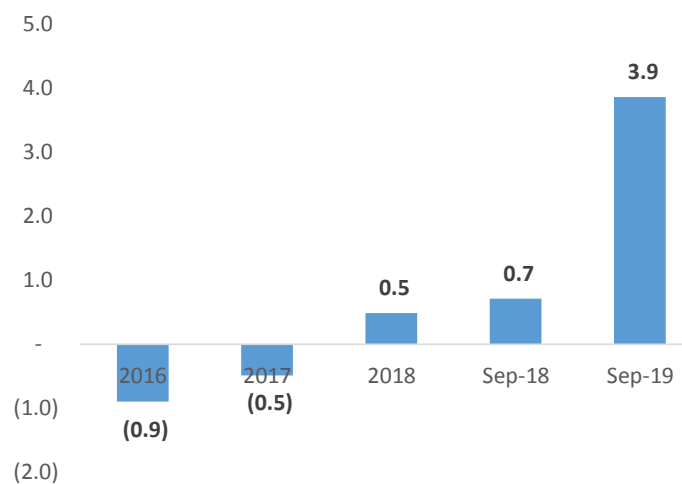
## Laporan Laba Rugi (dalam ribuan Rupiah)

(dalam ribu Rupiah)	31 Desember			30 September	
	2016	2017	2018	2018	2019
<b>Penjualan Gudang dan Ruko</b>	-	-	<b>3,860,000</b>	<b>3,860,000</b>	<b>20,363,636</b>
Pendapatan Sewa					
Harga Pokok Penjualan	-	-	(2,448,320)	(2,448,320)	(14,873,147)
<b>Laba Kotor</b>	-	-	<b>1,411,680</b>	<b>1,411,680</b>	<b>5,490,490</b>
Beban umum & administrasi	(897,314)	(487,099)	(831,433)	(608,389)	(1,313,615)
Pendapatan (beban) lain-lain	(96)	(378)	(627)	(392)	191,406
<b>Laba/Rugi Sebelum Pajak</b>	<b>(897,410)</b>	<b>(487,477)</b>	<b>579,620</b>	<b>802,898</b>	<b>4,368,281</b>
Pajak Final	-	-	(96,500)	(96,500)	(509,091)
<b>Laba (Rugi) Bersih</b>	<b>(897,410)</b>	<b>(487,477)</b>	<b>483,120</b>	<b>706,398</b>	<b>3,859,190</b>

**Penjualan (dalam miliar Rupiah)**



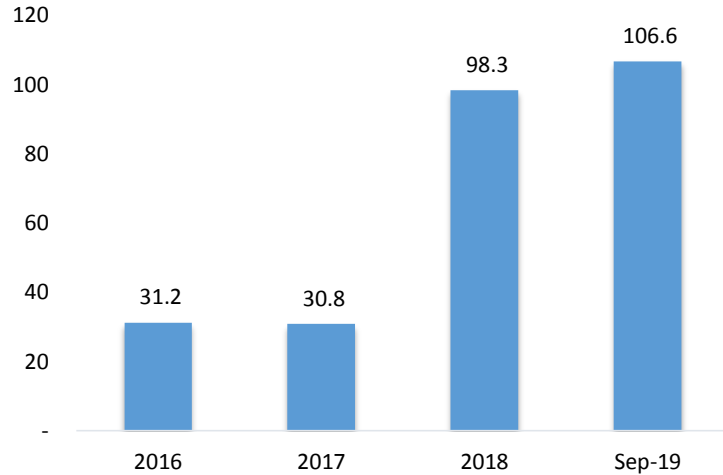
**Laba (Rugi) Bersih (dalam miliar Rupiah)**



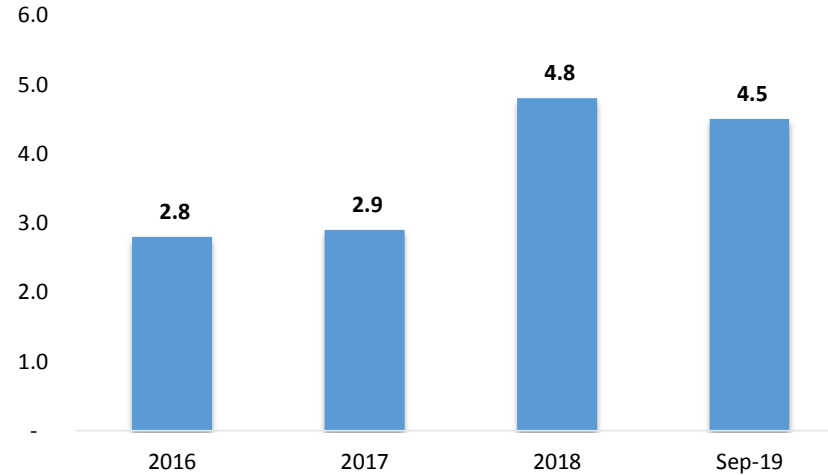
# KINERJA KEUANGAN

## Laporan Posisi Keuangan

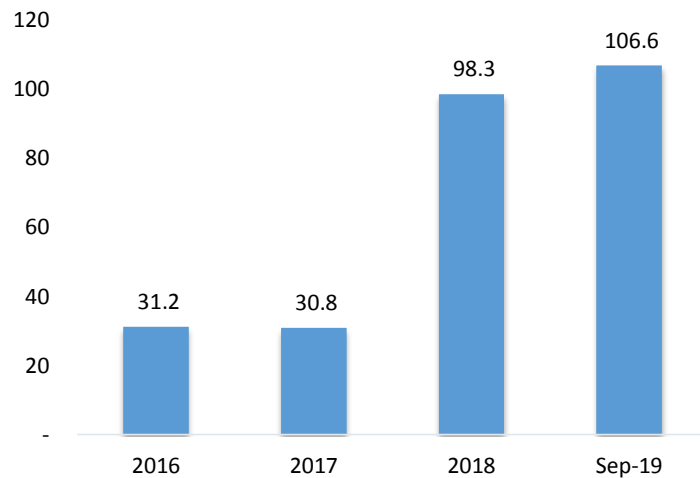
**Total Aset (dalam miliar Rupiah)**



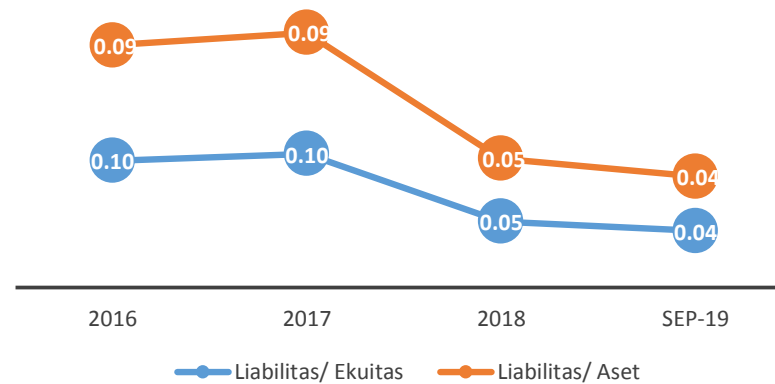
**Liabilitas (dalam miliar Rupiah)**



**Ekuitas (dalam miliar Rupiah)**



**Rasio**



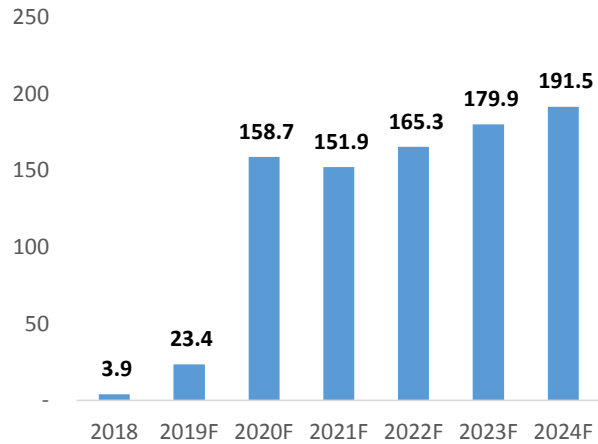
# Proyeksi Keuangan

Dalam jutaan rupiah

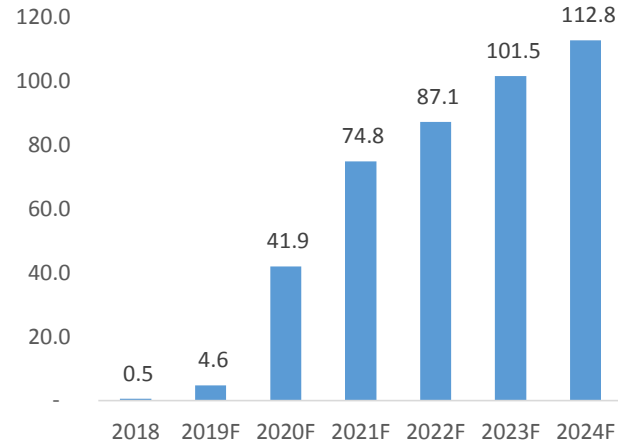
(dalam juta Rupiah)	2019F	2020F	2021F	2022F	2023F	2024F
Penjualan Gudang dan Ruko	23,363.6	150,000.0	115,500.0	127,050.0	139,755.0	149,338.2
Pendapatan Sewa	-	8,662.5	36,382.5	38,201.6	40,111.7	42,117.3
Laba Kotor	6,903.5	52,807.9	87,988.5	101,289.9	116,650.4	128,900.1
<i>EBITDA</i>	4,987.1	46,095.5	79,543.1	92,356.6	107,180.4	118,971.6
Laba Bersih	4,426.7	41,942.9	74,800.8	87,143.7	101,458.8	112,809.9
Aset	108,011.9	334,001.2	394,627.7	465,207.1	547,105.4	637,630.6
Liabilitas	5,423.5	7,858.5	8,644.3	9,508.7	10,240.0	10,517.3
Ekuitas	102,588.4	326,142.7	385,983.4	455,698.3	536,865.4	627,113.3
Liabilitas/Ekuitas	5.3%	2.4%	2.2%	2.1%	1.9%	1.7%
<i>Gross Profit Margin</i>	29.5%	33.3%	57.9%	61.3%	64.9%	67.3%
<i>EBITDA Margin</i>	21.3%	29.1%	52.4%	55.9%	59.6%	62.1%
<i>Net Profit Margin</i>	18.9%	26.4%	49.2%	52.7%	56.4%	58.9%
<i>EPS</i>	1.3	8.4	15.0	17.4	20.3	22.6
<i>DPS</i>	-	1.7	3.0	3.5	4.1	4.5

# PROYEKSI LAPORAN KEUANGAN

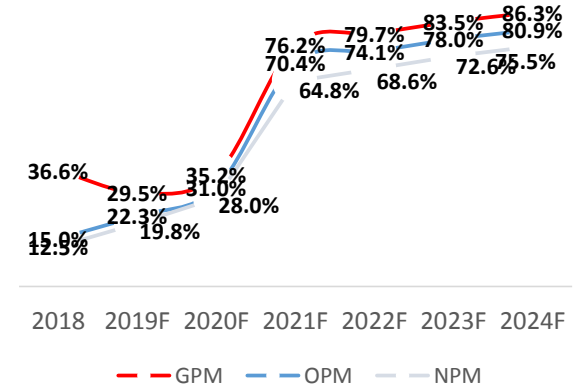
## Revenue (in Billion)



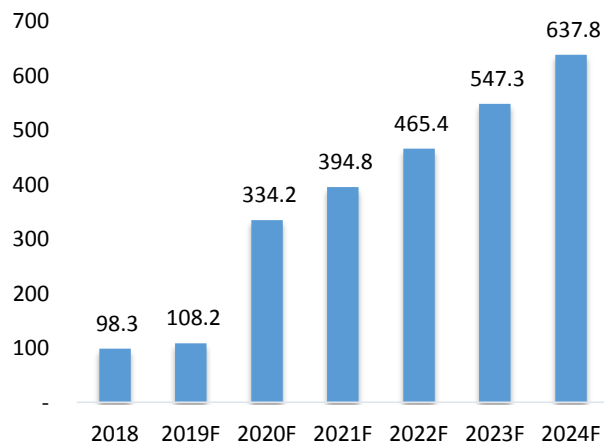
## Net Income (in Billion)



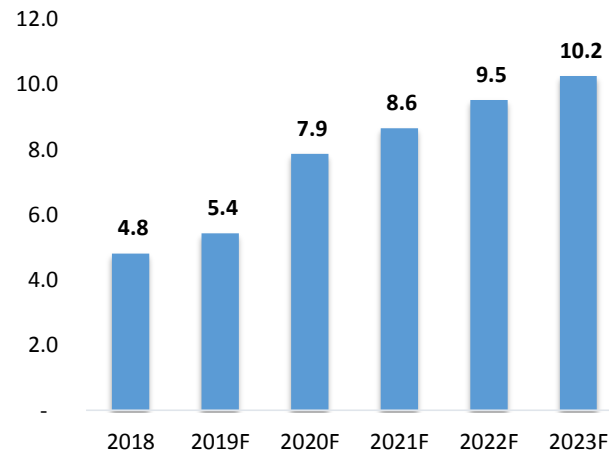
## PROFIT MARGIN



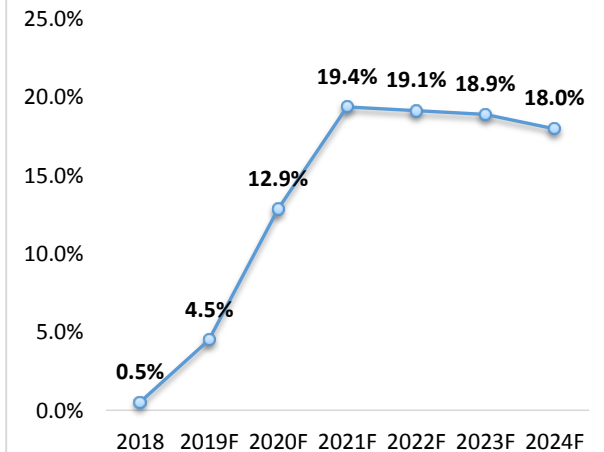
## Total Aset (in Billion)



## Liabilitas (in Billion)



## ROE



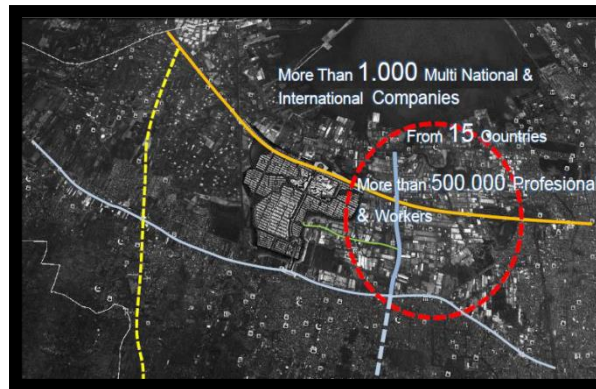
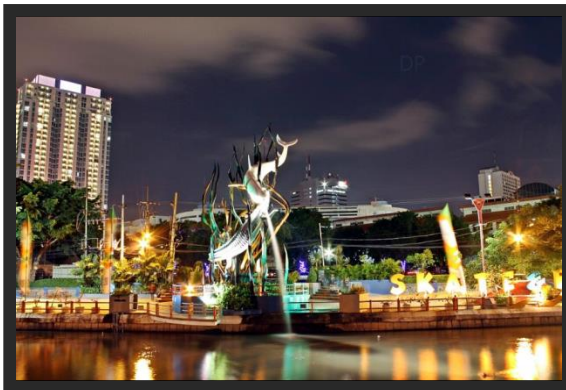
# PROSPEK USAHA

Sektor *e-commerce* dan logistik memperlihatkan kinerja positif di tengah perkembangan bisnis dan ekonomi yang secara umum masih belum pulih. Kedua sektor tersebut harus diperhitungkan pula sebagai salah satu target dan pangsa pasar ke depannya.

Industri *e-commerce* mengalami perkembangan yang cukup pesat dalam beberapa tahun terakhir. Indonesia merupakan salah satu negara yang dengan perkembangan bisnis *e-commerce* yang signifikan. Berdasarkan data Statista, pada tahun 2021 pengguna *e-commerce* akan diperkirakan menjadi 42,1 juta. Selain itu, Sebagian besar penyewa Properti Logistik Perseroan memiliki eksposur tinggi ke sektor konsumen atau pendukung sektor konsumen, yaitu *Fast-Moving Consumer Goods* atau FMCG, *e-commerce*, dan 3PL. Prospek sektor Properti Logistik akan selalu berkaitan erat dengan sektor konsumsi masyarakat seiring dengan pertumbuhan ekonomi khususnya pendapatan rumah tangga dan kenaikan kelas menengah.

Asosiasi Logistik dan Forwarder Indonesia (ALFI) memprediksi potensi pertumbuhan bisnis logistik bisa mencapai lebih dari 30% hingga 2020. Ketua Kompartemen Bidang *e-commerce* DPP ALFI Yan Henry Joewana mengatakan, potensi ini akan terus bertumbuh, apalagi kini banyak hadir para pemain logistik baru.

Dengan bertumbuhnya sektor *e-commerce* dan logistik, permintaan Gudang akan semakin bertambah terutama di kota-kota besar, salah satunya Surabaya.



# STRATEGI USAHA



- 1** *Mempertahankan kualitas dan spesifikasi yang tinggi atas Properti yang dimiliki*
- 2** *Melakukan pengembangan pada lokasi yang strategis*
- 3** *Memelihara hubungan dengan warga setempat*
- 4** *Perencanaan keuangan yang matang*
- 5** *Pengembangan Informasi Teknologi untuk menopang pertumbuhan usaha Perseroan*

## INVESTMENT OPPORTUNITY

Pasca IPO, Bumi Benowo memiliki rencana bisnis yang lebih luas, dimana Perseroan berencana menggunakan dana IPO untuk melakukan perluasan bisnis dengan mengakuisisi lahan seluas 58,719 m<sup>2</sup> dan pembangunan Gudang & Ruko untuk dijual dan disewakan di Kawasan Pergudangan Bumi Benowo. Perolehan dana dari hasil IPO ditargetkan sebesar Rp. 195 Miliar.

### Rincian rencana penggunaan IPO

Dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini, setelah dikurangi dengan biaya-biaya emisi akan digunakan oleh Perseroan dengan rincian sebagai berikut:

- a) Sekitar 75% (tujuh puluh lima persen) akan digunakan untuk akuisisi lahan.
- b) Sekitar 25% (dua puluh lima persen) akan digunakan untuk modal kerja dan pengembangan.

Rancangan pembangunan tiap unit Gudang dengan luas bangunan 300 m<sup>2</sup> (12 m x 25 m), sedangkan pembangunan tiap unit ruko dengan luas tanah dan bangunan masing-masing 48 m<sup>2</sup> dan 144 m<sup>2</sup>.

# INVESTMENT OPPORTUNITY

## Gambar Denah Lokasi Pergudangan dan Ruko Bumi Benowo

Total Lahan PT. Bumi Benowo Sukses Sejahtera  
 $\pm 32.576 \text{ m}^2$ ,  $\pm 2.250 \text{ m}^2$ , dan  $\pm 6.683 \text{ m}^2$   
 Jumlah Total Lahan =  $\pm 41.509 \text{ m}^2$

- Lahan Tahap 1  
Luas:  $\pm 32.576 \text{ m}^2$
- Luas:  $\pm 6.683 \text{ m}^2$
- Luas:  $\pm 2.250 \text{ m}^2$

Total Lahan Pengembangan 12 bulan kedepan  
 $\pm 12.969 \text{ m}^2$ ,  $\pm 20.550 \text{ m}^2$ , dan  $\pm 25.200 \text{ m}^2$   
 Jumlah Total Lahan =  $\pm 58.719 \text{ m}^2$

- Lahan Rencana Pengembangan  
Luas:  $\pm 25.200 \text{ m}^2$
- Luas:  $\pm 12.969 \text{ m}^2$
- Luas:  $\pm 20.550 \text{ m}^2$



# INVESTMENT OPPORTUNITY

## Pengembangan Proyek Pergudangan Perseroan



### Proyek Pergudangan dan Ruko :

- Total unit gudang yang akan dibangun berjumlah 155 unit.
- Total Unit Ruko yang akan dibangun berjumlah 27 Unit
- Luas tanah 67.652 m<sup>2</sup>
- Target Penyelesaian Pembangunan : Tahun 2023
- Total Perkiraan Nilai Investasi : Rp324.733.969.934,-

# INVESTMENT OPPORTUNITY

## Mengoptimalkan *Recurring Income* Dengan Mengembangkan PLB

Pusat Logistik Berikat (PLB) adalah gudang logistik multifungsi untuk menimbun barang impor atau ekspor, dengan kemudahan fasilitas perpajakan berupa penundaan pembayaran bea masuk dan tidak dipungut Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan/atau Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM). PLB memberikan banyak manfaat diantaranya:

1. Mengurangi *dwelling time* di pelabuhan
2. Penundaan bea masuk untuk kegiatan impor dan bea keluar untuk kegiatan ekspor
3. Diberikan pembebasan cukai
4. Barang yang dipindahkan dari kawasan PLB satu ke PLB lainnya berhak mendapatkan fasilitas serupa ditambah pembebasan pajak pertambahan nilai (PPN) atau pajak pertambahan nilai dan pajak penjualan atas barang mewah (PPN dan PPnBM),
5. Barang yang dimasukkan dari tempat lain dalam daerah pabean maupun dari Kawasan Ekonomi Khusus (KEK), Kawasan Bebas, atau Kawasan ekonomi lainnya ke kawasan PLB yang ditujukan untuk ekspor tidak akan dipungut PPN dan PPnBM.

Saat ini Perseroan sedang dalam proses untuk mendapatkan izin operasional PLB di kawasan pergudangan Bumi Benowo dengan luas lahan minimal 1,5 ha dan ditargetkan akan mendapatkan izin di tahun 2020. Dengan manfaat dan keunggulan serta lokasi pergudangan Perseroan yang strategis untuk PLB, Perseroan memiliki potensi yang besar untuk mengoptimalkan recurring income dari penyewaan pergudangan Bumi Benowo yang diproyeksi mulai memberi kontribusi kuartal IV tahun 2020.

# GALERI PERGUDANGAN



TERIMA KASIH

-



## PT. Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk

AAA-Gallery Jalan W.R. Supratman 19 Surabaya

[www.bumibenowo.com](http://www.bumibenowo.com)

IG: [bumibenowo\\_ss](https://www.instagram.com/bumibenowo_ss)