

# PENAWARAN SUKUK MUSYARAKAH UMRA-MSY01

Pembiayaan Proyek Premium  
Anantara Club House, Bali.



Target Imbal Hasil:  
**16,92% p.a.**  
(14,10% absolut)



Tenor:  
**10 Bulan**



Skema:  
**Syariah**  
(Zero-Interest Debt)

# EXECUTIVE SUMMARY



## EMITEN (THE ISSUER)

PT Umira Sinergi Global (USG).  
Design & Build Contractor  
berskala nasional dengan  
SBU Konstruksi Industri.



## UNDERLYING ASSET (THE PROJECT)

Proyek Club House Anantara, Canggu, Bali.  
Nilai Proyek: Rp14,32 Miliar.  
Bouwheer: Golden Tree Capital.



## THE DEAL (STRUKTUR PENAWARAN)

Target Pendanaan: Rp3,71 Miliar.  
Minimum Investasi: Rp1.000.000  
(10 Lembar).  
Instrumen: Sukuk Musyarakah.



## RISK PROFILE (KEAMANAN)

Unlevered Balance Sheet (Tanpa  
utang bank) & Overcollateralized  
(Coverage Ratio Agunan 141,88%).

**High-yield syariah investment** backed by **solid underlying property assets**  
and an **unlevered corporate balance sheet**.

# CORPORATE PROFILE & TRACK RECORD



## Standar Mutu Internasional



**ISO 9001:2015**  
(Quality Management)



**ISO 14001:2015**  
(Environmental)



**ISO 45001:2018**  
(Occupational Health & Safety)

# MANAGEMENT & CORPORATE GOVERNANCE

**Direktur Utama: Fauzie**

**Pemegang Saham Pengendali - 70%**

**Track Record Eksekusi:** Pabrik, gedung tinggi, infrastruktur irigasi, dan hunian mewah.



## GCG & Risk Mitigation

- ✓ **Pengendalian Mayoritas Bersih:** Pengendali utama memiliki rekam jejak kredit sempurna (**Kolektibilitas 1 / Clean SLIK**).
- ✓ **Isolasi Risiko:** Personel dengan profil risiko finansial telah dihapus dari kewenangan strategis dan administratif (akta), membuktikan komitmen perusahaan terhadap **GCG yang ketat**.
- ✓ **Zero Legal Dispute:** Rekam jejak korporat bersih dari sengketa hukum atau lahan.

# FINANCIAL PERFORMANCE: EXPLOSIVE TOP-LINE GROWTH

**+31.880%**

Lonjakan Laba Sebelum Pajak.  
Merupakan efek dari realisasi kontrak tertunda (Backlog Realization).

**20,59% Gross Profit Margin**

Margin sehat yang terbentuk dari efisiensi strategi pengadaan material via supplier/vendor terkendali.

Rp0

Rp0

2024 (Audited)

Pendapatan (Omzet):  
**Rp23,04 Miliar**

Lab Kotor:  
**Rp4,74 Miliar**

2025 (In-House)

# FINANCIAL HEALTH: SOLVENCY & LIQUIDITY



**Solvabilitas (DER)**

Turun drastis dari 8.99 ke 0.93.



**Solvabilitas (DAR)**

Turun signifikan dari 0.90 ke 0.48.



**Porsi Ekuitas**

Mayoritas di angka 51,89%.

## THE UNLEVERED ADVANTAGE



### ZERO BANK DEBT

Struktur pendanaan PT USG 100% bersumber dari ekuitas mandiri dan utang usaha siklikal. Perusahaan tidak memiliki beban bunga bank, leasing, atau multifinance.



### STRONG LIQUIDITY

Siklus perputaran uang yang dinamis (Perputaran Piutang 6x & Modal Kerja 9x) selaras dengan eksekusi kontrak termin, meminimalkan risiko likuiditas bagi investor Sukuk.

# THE UNDERLYING ASSET: Anantara Club House



**Lokasi:** Area Pariwisata Premium Cangu, Bali.



**Nilai Proyek (Purchase Order):**  
Rp14.321.319.331



**Kebutuhan Modal Konstruksi:**  
Rp12.227.216.438

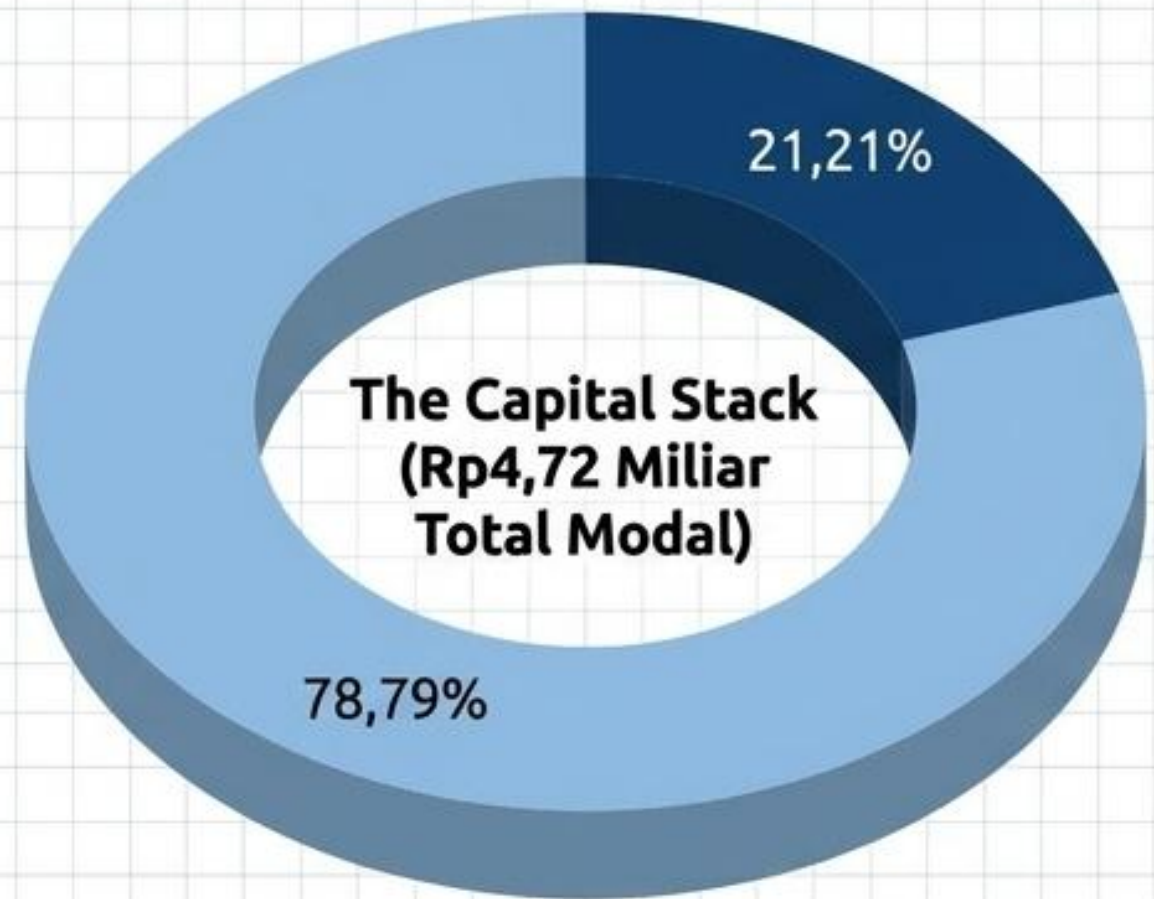


**Klien (Bouwheer):** Golden Tree Capital (Entitas yang bersih dari legal dispute & berkolaborasi dengan arsitek ternama Bali).

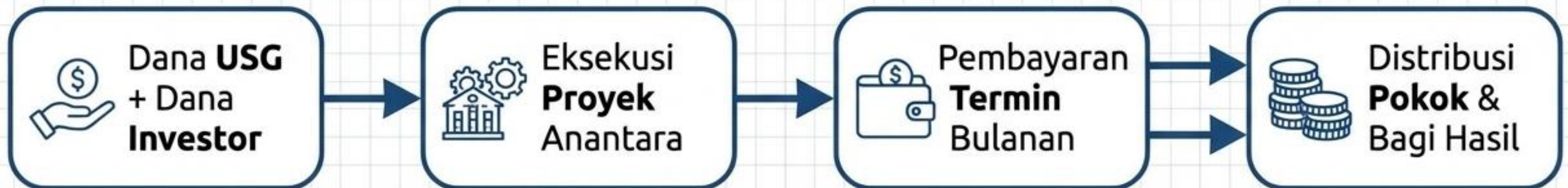


**Lingkup Kerja:** Design & Build, Struktur Baja Berat, Solid Decking, MEP, dan Lanskap.

# THE CAPITAL STACK & DEAL STRUCTURE



- Porsi PT USG (Penerbit)  
- Rp1.000.000.000
- Porsi Publik (Urun-RI)  
- Rp3.715.000.000



# INVESTMENT RETURN PROFILE

## Yield Metrics



Imbal Hasil Absolut:  
**14,10%**



Annualized ROI:  
**16,92% p.a.**



Nisbah (Penerbit : Pemodal):  
**30% : 70%**



**Keunggulan Amortisasi:** Pokok investasi tidak ditahan hingga akhir tenor. Skema ini secara drastis menurunkan risiko *maturity* (gagal bayar di akhir periode) bagi investor.

# PROTEKSI INVESTASI (OVERCOLLATERALIZED)

## Aset Agunan (Personal Guarantor: Fauzie)

1. SHM Kutuh, Kuta Selatan, Bali (370 m<sup>2</sup>)



2. SHM Purwobinangun, Pakem, Sleman (865 m<sup>2</sup>)

## COVERAGE RATIO DASHBOARD

Total Nilai Pasar Agunan: Rp5.270.000.000

Nilai Emisi Sukuk: Rp3.715.000.000

141,88%

Market Value Coverage  
(Agunan melebihi nilai  
utang pendanaan).

113,50%

Liquidation Value  
Coverage 80%  
(Sangat aman bahkan  
dalam skenario likuidasi).

# SHARIA COMPLIANCE

## KEPATUHAN KEUANGAN (FINANCIAL CLEANLINESS)



**Nihil Utang Berbunga:** 100% Zero Interest Debt.



**Bebas Autodebet:** Mutasi rekening membuktikan nol transaksi pembayaran denda/bunga kepada perbankan atau leasing.



## KEPATUHAN PROYEK (UNDERLYING ASSET)



**Bebas Gharar & Maysir:** Objek proyek riil (*Design & Build* bangunan fisik), nilai kontrak pasti, bukan spekulasi.



**Akad Musyarakah Berbasis Kinerja:** Profit sharing berasal dari penambahan nilai aset nyata, bukan pembiayaan uang fiat berbunga.

# BERPARTISIPASI SEKARANG DI URUN-RI

SCAN UNTUK  
MULAI INVESTASI

1

Kunjungi [www.urun-ri.id](http://www.urun-ri.id)  
(Platform Securities  
Crowdfunding).



2

Registrasi / Pelajari  
Prospektus Lengkap.



3

Pesan Kuota UMRA-MSY01.



**Investasi terjangkau mulai dari Rp1.000.000 (10 Lembar Sukuk).**

WhatsApp Urun-Ri: +62822 6000 4905 | [www.umiraglobal.com](http://www.umiraglobal.com)

**Disclaimer:** Investasi pasar modal mengandung risiko. Silakan baca Peringatan Risiko melalui website resmi. Pencatatan efek berizin dan diawasi oleh OJK & DSN-MUI.

NotebookLM