

SEPTEMBER 2023

KNS Group

Pengerjaan Konstruksi Interior Kantor PT ISI dan PT DBS

Proposal Bisnis

VES-KNS001/09/23



Berizin dan
Diawasi Oleh



OTORITAS
JASA
KEUANGAN





PT Halalvestor Global Asia (Vestora) adalah penyelenggara layanan urun dana yang menyediakan platform berbasis teknologi untuk penawaran efek (securities crowdfunding) dimana melalui platform tersebut penerbit menawarkan instrumen efek kepada investor (pemodal) melalui sistem elektronik yang telah mendapatkan izin dari Otoritas Jasa Keuangan. Sesuai Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No.57/POJK.04/2020 dan (POJK) No. 16/POJK.04/2021 tentang “Penawaran Efek Melalui Layanan Urun Dana Berbasis Teknologi Informasi” Pasal 27, kami menyatakan bahwa:

- OTORITAS JASA KEUANGAN TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJUI EFEK INI, TIDAK JUGA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KECUKUPAN INFORMASI DALAM LAYANAN URUN DANA INI. SETIAP PERNYATAAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HAL TERSEBUT ADALAH PERBUATAN MELANGGAR HUKUM.
- INFORMASI DALAM LAYANAN URUN DANA INI PENTING DAN PERLU MENDAPAT PERHATIAN SEGERA. APABILA TERDAPAT KERAGUAN PADA TINDAKAN YANG AKAN DIAMBIL, SEBAIKNYA BERKONSULTASI DENGAN PENYELENGGARA.
- PENERBIT DAN PENYELENGGARA, BAIK SENDIRI SENDIRI MAUPUN BERSAMA SAMA, BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI YANG TERCANTUM DALAM LAYANAN URUN DANA INI



Sebelum melakukan investasi melalui platform PT Halalvestor Global Asia (Vestora), anda perlu memperhitungkan setiap investasi bisnis yang akan anda lakukan dengan seksama. Hal ini dapat dilakukan dengan melakukan analisa (due diligence), yang diantaranya (namun tidak terbatas pada); Analisa kondisi makro ekonomi, Analisa Model Bisnis, Analisa Laporan Keuangan, Analisa Kompetitor dan Industri, Risiko bisnis lainnya.

Calon Pemodal harus menyadari bahwa terdapat kemungkinan akan menanggung risiko kerugian sebagian atau seluruhnya sehubungan dengan Investasi yang dipilihnya. Semua perhitungan atau analisis historis hanyalah perkiraan dari catatan historis, tidak ada jaminan bahwa Calon Pemodal akan memperoleh hasil investasi yang sama di masa yang akan datang, dan semua analisis bukan merupakan janji atau jaminan atas hasil investasi maupun potensi hasil investasi yang akan diperoleh oleh Calon Pemodal.

Penerbitan Sukuk yang diterbitkan merujuk pada proposal bisnis ini telah mendapatkan Opini Pernyataan Kesesuaian Syariah dari Dewan Pengawas Syariah (DPS) PT. Halalvestor Global Asia (Vestora) dengan No.01/DPS-VES/09/2023.

Daftar Isi

01 Informasi Penawaran
Umum Sukuk

02 Profil Penerbit

03 Legalitas

04 Gambaran Industri

05 RAB

06 Timeline Project

07 Analisis & Mitigasi Risiko
Bisnis

08 Cara Pembelian Efek





01

Informasi Penawaran Umum Sukuk

INFORMASI PENAWARAN SUKUK

Penerbit	PT Kreasi Nusa Studio
Nama Efek	Sukuk Musyarakah Layanan Urun Dana 1 PT Kreasi Nusa Studio Tahun 2023
Nilai Proyek	Rp 850.000.000,- (Delapan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)
Nilai Pendanaan	Rp 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah)
Tujuan Penggunaan Dana	Modal Kerja Pengerjaan Proyek Fit Out Konstruksi Interior Kantor atas PO 2308023180-196 dan PO 90.398.858.2-017.000
Minimum Pendanaan	Rp 1.000.000,-
Jumlah Unit Yang Ditawarkan	1.500,- lembar
Satuan Pemindahbukuan	Rp 100.000,- unit
Akad	Musyarakah
Tenor	5 (lima) bulan
Tempo	Akhir Periode
Proyeksi Bagi Hasil Berdasarkan Tenor Proyek	6,67% setara 16% p.a

INFORMASI PENAWARAN SUKUK

<p>Nisbah Bagi Hasil</p>	<p>Pemodal = 6% Penerbit = 94%</p> <p>Perhitungan pembagian Nisbah Bagi Hasil dari profit proyek setelah dikurangi dengan PPN dan PPh</p>
<p>Pihak Terlibat</p>	<p>1.Pemodal 2.PT Kreasi Nusa Studio 3.Vestora 4.KSEI dan Bank Kustodian</p>
<p>Jaminan</p>	<p>1. Personal Guarantee dari Arnold Garibaldi Soewondo selaku Direktur Utama PT Kreasi Nusa Studio</p>
<p>Monitoring Pembayaran</p>	<p>1. Giro Mundur senilai sukuk yang diterbitkan 2. Akses inquiry rekening perusahaan pada internet banking yang digunakan untuk pembayaran proyek yang menjadi dasar penerbit sukuk</p>
<p>Denda/Kompensasi Keterlambatan</p>	<p>Tidak ada denda/ kompensasi keterlambatan</p>



02

Profil Penerbit

Profil KNS Group

KNS Group telah berdiri sejak awal tahun 2019 dan memiliki anak perusahaan seperti Archipelago, KNS Land, dan ARC living. KNS Group juga sudah berpengalaman lebih dari 5 tahun dalam menjalankan kegiatan usaha dekorasi interior, pembuatan furnitur, dan konstruksi komersial.

Dengan brand Archipelagonya, KNS Group telah berkolaborasi dengan banyak proyek komersial dan perkantoran seperti interior kantor, ruang pameran otomotif, toko ritel, dan kafe di Jakarta.

KNS Group juga telah terlibat dalam pengembangan proyek perumahan dan perhotelan, termasuk pengembangan klaster dan residensial di Jakarta,

KNS Group memiliki visi untuk menjadi yang terbaik dalam operasional transparansi biaya, pembuatan furnitur, dan sinergi ekosistem. Mereka juga bertujuan untuk menumbuhkan dan membangun kebanggaan lokal yang menjadi kebanggaan bangsa.



Profil Manajemen

Arnold Garibaldi

**Master of International
Relation
University of Indonesia**

Pemimpin yang sangat karismatik dengan banyak pengalaman dalam bisnis operasi, manajemen proyek, konstruksi dan furnitur produksi.

Dimas Dwilasetio

**Masters of Business
Retail
at Bournemouth
University, England**

Pengalaman lebih dari 10 tahun di perusahaan multinasional dan perusahaan rintisan teknologi perusahaan yang berspesialisasi dalam pengembangan bisnis, kemitraan, penjualan, pemasaran, dan peluncuran pasar baru.

Erzandi Erinal Faiz

**Architecture
Undergraduate Study
at Lim Kok Kwing
University, Malaysia**

Pengusaha serial dengan lebih dari 10 tahun pengalaman dalam perencanaan arsitektur, desain interior, konstruksi, manufaktur furnitur dan makanan & minuman industri.

PORTFOLIO | COFFEE SHOP
INTERIOR

Bunna.senopati Coffee



PORTFOLIO | STORE INTERIOR

Roughneck Store



PORTFOLIO | BARBER INTERIOR

Barbershop East Jakarta



PORTFOLIO | OFFICE INTERIOR

Departemen Pertanian



PORTFOLIO | MOTORBIKE SHOWROOM

NIU Flagship Store



PORTFOLIO | CAFE INTERIOR

Sate Taichan Bang Gondrong





03

Legalitas

Legalitas



**KEPUTUSAN MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA
NOMOR AHU-0005804.AH.01.01.TAHUN 2019
TENTANG
PENGESAHAN PENDIRIAN BADAN HUKUM PERSEROAN TERBATAS
PT KREASI NUSA STUDIO**

Menimbang : a. Bahwa berdasarkan Permohonan Notaris AUDRA MELANIE NICOLE MANEMBU, S.H., M.H., M.KN. , sesuai salinan Akta Nomor 09 Tanggal 25 Januari 2019 yang dibuat oleh AUDRA MELANIE NICOLE MANEMBU, S.H., M.H., M.KN. tentang Pendirian Badan Hukum PT KREASI NUSA STUDIO tanggal 01 Februari 2019 dengan Nomor Pendaftaran 4019020131100422 telah sesuai dengan persyaratan pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan;

b. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum PT KREASI NUSA STUDIO.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

KESATU : Mengesahkan pendirian badan hukum - PT KREASI NUSA STUDIO - yang berkedudukan di JAKARTA SELATAN karena telah sesuai dengan Data Format Isian Pendirian yang disimpan di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum sebagaimana salinan Akta Nomor 09 Tanggal 25 Januari 2019 yang dibuat oleh AUDRA MELANIE NICOLE MANEMBU, S.H., M.H., M.KN. , yang berkedudukan di KOTA SERANG.

KEDUA : Modal dasar, modal yang ditempatkan dan modal disetor sebagaimana yang tercantum dalam akta yang disebut pada poin PERTAMA.

KETIGA : Jenis Perseroan SWASTA NASIONAL.

KEEMPAT : Susunan Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi *Terlampir*.

KELIMA : Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan.
Apabila ternyata dikemudian hari terdapat kekeliruan maka akan diperbaiki sebagaimana mestinya dan/atau apabila terjadi kesalahan, keputusan ini akan dibatalkan atau dicabut.

Ditetapkan di Jakarta, Tanggal 04 Februari 2019.

a.n. MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA
DIREKTUR JENDERAL ADMINISTRASI HUKUM UMUM,



Cahyo Rahadian Muzhar, S.H., LL.M.
19690918 199403 1 001



DICETAK PADA TANGGAL 04 Februari 2019
DAFTAR PERSEROAN NOMOR AHU-0018007.AH.01.11.TAHUN 2019 TANGGAL 04 Februari 2019

Legalitas



AUDRA MELANIE NICOLE MANEMBU S.H., M.H., M.Kn
NOTARIS

SK Menteri Hukum & Hak Asasi Manusia Republik Indonesia
Nomor AHU-00641.AH.02.01.Tahun 2014. Tanggal 16 Oktober 2014

SALINAN

Akta : PENDIRIAN PERSEORAN TERBATAS
PT. KREASI NUSA STUDIO
.....
Nomor : 09
Tanggal : 25 Januari 2019

Jalan Bhayangkara Nomor 50 B
Kota Serang
Telp. 08111 818481
Email : audra.manembu@gmail.com



04

Gambaran Industri

Gambaran Industri

Perkembangan dan pertumbuhan industri dekorasi interior nasional sampai kuartal 4 2021, sempat pada titik terendahnya. Pandemi Covid-19 telah membuat perekonomian Indonesia berada dalam tekanan. Ini berpengaruh kepada beberapa sektor industri seperti dekorasi desain interior misalnya. Namun mulai kuartal 1 2022 Pertumbuhan industri dekorasi desain interior semakin meningkat. Kenaikannya menyentuh angka 45% dan permintaan ini didorong oleh masyarakat yang ingin ubah suasana agar tidak bosan.

Bahkan pada kuartal 1 2023 ini produk dekorasi rumah dan interior Indonesia berhasil meraup potensi transaksi USD 2,33 juta atau sekitar Rp36 miliar di pameran The 95th Tokyo International Gift Show (TIGS) yang berlangsung pada 15–17 Februari 2023 di Tokyo Big Sight, Tokyo, Jepang. Industri desain interior nasional dapat bertumbuh subur bila pangsa pasarnya semakin meningkat. Dukungan pemerintah juga sangat penting untuk memajukan industri ini, seperti pada event Tokyo diatas dimana keikutsertaan Indonesia pada pameran ini terlaksana atas kerjasama Kedutaan Besar Republik Indonesia Tokyo dan Indonesia Trade Promotion Center (ITPC) Osaka serta didukung Dinas Perindustrian dan Perdagangan Provinsi Jawa Barat, Dewan Kerajinan Nasional Daerah (Dekranasda) Provinsi Jawa Barat, dan ASEAN Japan Center (AJC).

Selain itu kolaborasi dengan industri terkait seperti industri properti, konstruksi, dan produsen furnitur juga dapat membuka peluang bisnis baru bagi dekorasi desainer interior. Terakhir, fokus pada keberlanjutan dengan mengadopsi pendekatan desain yang ramah lingkungan akan menarik perhatian klien yang semakin peduli dengan isu-isu keberlanjutan.

Sumber : CNBC dan PRESSRELEASE KONTAN



05

RAB (Rancangan Anggaran Biaya)

Rancangan Anggaran Biaya (RBB)

Rencana Anggaran Biaya (RAB) untuk penerbitan Sukuk dengan rincian sebagai berikut :

No	Uraian	Harga (Rp)
1	Bahan Bangunan	555.851.000
2	Biaya Operasional	124.149.000
Total*		680.000.000

*Merupakan perkiraan pengeluaran proyek yang dibutuhkan

Rencana pemenuhan modal kerja untuk Rencana Anggaran Biaya (RAB) tersebut adalah sebagai berikut :

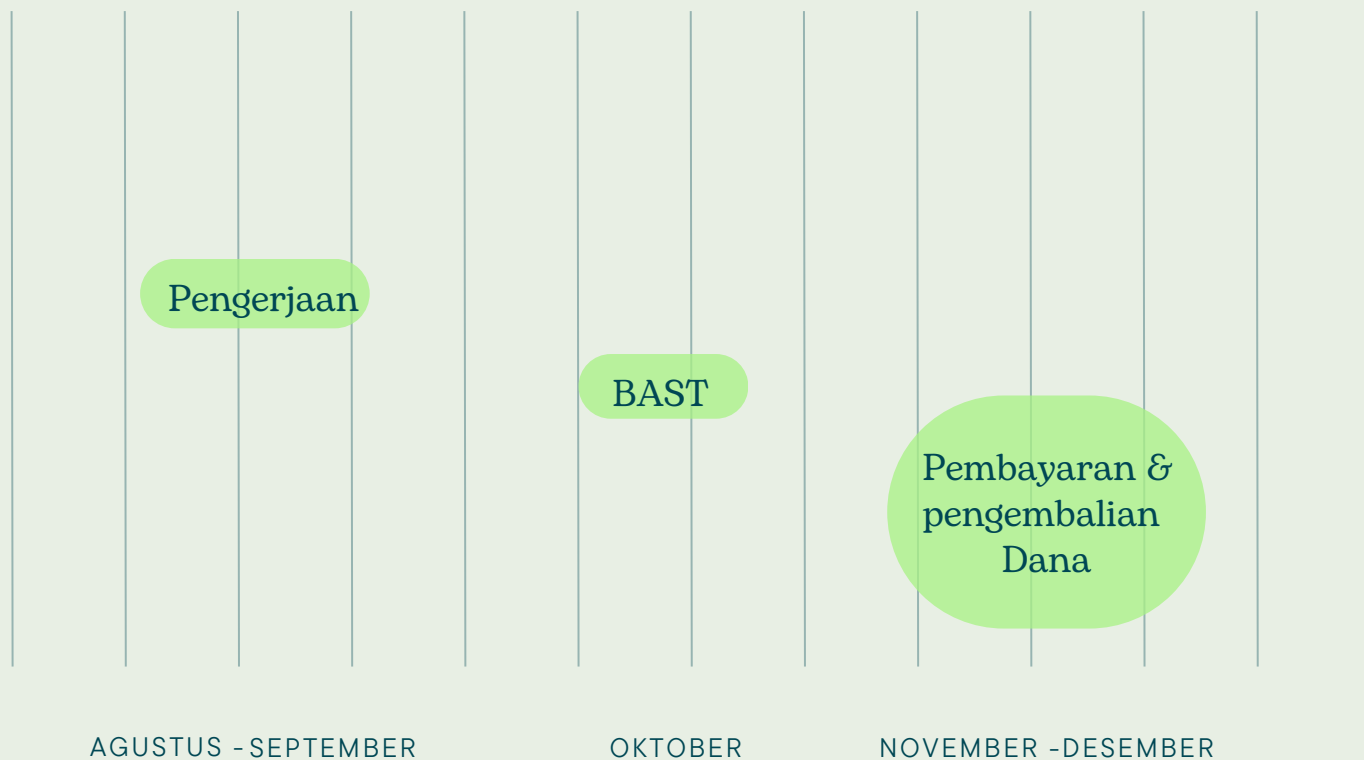
No	Modal Kerja	Jumlah Modal (Rp)
1	Modal Penerbit	530.000.000
2	Penerbitan Sukuk	150.000.000
Total		680.000.000



06

Timeline Project

Timeline Project



1. Timeline Pekerjaan diatas adalah proyeksi bukan kepastian, realisasi tahapan proyek akan disampaikan melalui laporan sukuk
2. Realisasi tahapan awal pekerjaan akan dimulai setelah akad penyerahan dana kepada Penerbit



07

Analisis & Mitigasi Risiko Bisnis

Analisis dan Mitigasi Risiko Bisnis

Analisis risiko bisnis dekorasi interior adalah proses mengidentifikasi, mengevaluasi, dan mengelola potensi risiko yang dapat mempengaruhi keberhasilan dan kesinambungan bisnis. Berikut adalah beberapa risiko umum yang dihadapi bisnis dekorasi interior serta strategi mitigasi untuk mengatasi risiko tersebut:

Resiko Keuangan

- **Penurunan permintaan pasar:** Perubahan tren atau kondisi ekonomi dapat menyebabkan penurunan permintaan untuk jasa desain interior. **Mitigasi:** Diversifikasi pasar dengan menargetkan berbagai segmen klien dan sektor industri yang berbeda.
- **Ketidakstabilan harga bahan:** Fluktuasi harga bahan seperti kain, furnitur, atau bahan lainnya dapat mempengaruhi margin keuntungan. **Mitigasi:** Membangun kemitraan dengan pemasok untuk mendapatkan harga yang lebih stabil atau mencari alternatif bahan berkualitas yang lebih terjangkau.

Resiko Reputasi

- **Kualitas hasil pekerjaan yang buruk:** Hasil pekerjaan yang tidak memuaskan dapat merusak reputasi bisnis. **Mitigasi:** Menjaga standar kualitas tinggi dan melibatkan klien dalam proses desain untuk menghindari ketidaksesuaian dengan harapan mereka.
- **Keterlambatan dalam penyelesaian proyek:** Keterlambatan dalam menyelesaikan proyek dapat menyebabkan ketidakpuasan klien dan merugikan reputasi bisnis. **Mitigasi:** Membuat jadwal proyek yang realistis dan mengkomunikasikan secara terbuka dengan klien tentang perkembangan proyek.

Analisis dan Mitigasi Risiko Bisnis

Resiko Lingkungan

- **Keterbatasan sumber daya alam:** Penggunaan bahan-bahan yang langka atau sulit didapatkan dapat mempengaruhi ketersediaan bahan dalam proyek. **Mitigasi:** Menggunakan bahan yang ramah lingkungan dan dapat diperbaharui serta mencari alternatif bahan ketika diperlukan.

Resiko Legalitas

- **Perizinan perusahaan belum berlaku efektif :** Legalitas perusahaan yang tidak lengkap dapat memberikan pengaruh karena tidak sesuai dengan persyaratan kerja sama. **Mitigasi:** Menerapkan sistem manajemen proyek yang baik dan mengidentifikasi masalah logistik sejak awal.

Resiko Operasional

- **Kurangnya keterampilan dan pengalaman:** Kurangnya keterampilan dan pengalaman dapat menyebabkan hasil desain yang kurang memuaskan dan kesalahan operasional. **Mitigasi:** Mempekerjakan tim yang terampil dan berpengalaman serta memberikan pelatihan berkala untuk meningkatkan kualitas dan kompetensi tim.
- **Masalah logistik:** Koordinasi dan logistik yang buruk dapat mengakibatkan keterlambatan dalam pengiriman bahan dan perabot. **Mitigasi:** Menerapkan sistem manajemen proyek yang baik dan mengidentifikasi masalah logistik sejak awal.

Analisis dan Mitigasi Risiko Bisnis

Resiko Hukum dan Peraturan

- **Pelanggaran hak cipta:** Menggunakan materi atau desain yang dilindungi hak cipta tanpa izin dapat mengakibatkan tuntutan hukum. **Mitigasi:** Memastikan bahwa seluruh materi dan desain yang digunakan adalah sah dan tidak melanggar hak cipta atau hak kekayaan intelektual lainnya.
- **Ketidaksesuaian peraturan bangunan:** Pelanggaran peraturan dan kode bangunan dapat menyebabkan penundaan proyek dan denda. **Mitigasi:** Mengikuti dan mematuhi peraturan dan kode bangunan yang berlaku serta berkonsultasi dengan ahli untuk memastikan kepatuhan.

Resiko Bagi Pemodal

- **Risiko Likuiditas:** Risiko tidak likuidnya Sukuk yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini karena efek sukuk tidak dapat diperdagangkan di Pasar Sekunder. **Mitigasi:** Perjanjian pendaftaran Efek dengan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian yaitu Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI)
- **Risiko Kegagalan Sistem Elektronik:** seperti kegagalan dalam mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan Informasi Elektronik. **Mitigasi:** Melakukan pengembangan, pembaharuan dan perawatan secara terus menerus atas sistem elektronik untuk mengantisipasi kegagalan sistem elektronik.

Analisis dan Mitigasi Risiko Bisnis

Resiko Bagi Pemodal

- **Risiko Gagal Bayar atas Sukuk:** disebabkan kegagalan dari Penerbit untuk melakukan pembayaran bagi hasil serta modal pokok pada waktu yang telah ditetapkan atau kegagalan Penerbit untuk memenuhi ketentuan lain yang ditetapkan dalam Perjanjian yang merupakan dampak dari kegagalan pengerjaan proyek. **Mitigasi:** Penerbit memberikan laporan penggunaan dana, progress proyek dan pendapatan proyek minimal satu bulan satu kali atau pada saat realisasi pembayaran, penerbit memberikan Cek Mundur senilai total sukuk yang diterbitkan kepada Vestora.
- **Risiko Pelanggaran Kepatuhan Syariah:** Terkait adanya praktek muamalah yang tidak sesuai syariah dan perundang-undangan yang berlaku setelah penerbitan Sukuk. **Mitigasi:** Melakukan audit kesesuaian kepatuhan syariah setiap 3 bulan sekali.

Penting bagi bisnis dekorasi interior untuk secara proaktif mengidentifikasi, mengurangi, dan mengelola risiko-risiko ini. Menyusun rencana mitigasi risiko yang efektif akan membantu melindungi bisnis dari potensi gangguan dan masalah yang dapat mengancam kesinambungan dan keberhasilan bisnis



08

Cara Pembelian



-
1. Melakukan registrasi di website Vestora (invest.vestora.id)
 2. Memilih penawaran investasi bisnis yang sedang berlangsung;
 3. Lakukan analisis terhadap proposal bisnis investasi yang ditawarkan;
 4. Tentukan jumlah pembelian Efek Sukuk atau Saham yang ingin dibeli;
 5. Pemodal melakukan pembayaran transaksi efek sesuai jumlah dana sesuai harga unit efek yang dibeli maksimal 1 x 24 jam;
 6. Pastikan transaksi pembelian efek Anda sudah berhasil dengan mendapatkan bukti transaksi kepemilikan efek melalui email.

Hubungi Kami

www.vestora.id

info@vestora.id

0881-0800-00811

