

Ratio	Formula	Purpose or Use
I. Liquidity		
1. Current ratio	$\frac{\text{Current assets}}{\text{Current liabilities}}$	Measures short-term debt-paying ability
2. Quick or acid-test ratio	$\frac{\text{Cash, short-term investments, and receivables (net)}}{\text{Current liabilities}}$	Measures immediate short-term liquidity
3. Current cash debt coverage ratio	$\frac{\text{Net cash provided by operating activities}}{\text{Average current liabilities}}$	Measures a company's ability to pay off its current liabilities in a given year from its operations
II. Activity		
4. Receivables turnover	$\frac{\text{Net sales}}{\text{Average trade receivables (net)}}$	Measures liquidity of receivables
5. Inventory turnover	$\frac{\text{Cost of goods sold}}{\text{Average inventory}}$	Measures liquidity of inventory
6. Asset turnover	$\frac{\text{Net sales}}{\text{Average total assets}}$	Measures how efficiently assets are used to generate sales
III. Profitability		
7. Profit margin on sales	$\frac{\text{Net income}}{\text{Net sales}}$	Measures net income generated by each dollar of sales
8. Rate of return on assets	$\frac{\text{Net income}}{\text{Average total assets}}$	Measures overall profitability of assets
9. Rate of return on share capital—ordinary	$\frac{\text{Net income minus preference dividends}}{\text{Average shareholders' equity—ordinary}}$	Measures profitability of owners' investment
10. Earnings per share	$\frac{\text{Net income minus preference dividends}}{\text{Weighted shares outstanding}}$	Measures net income earned on each ordinary share
11. Price-earnings ratio	$\frac{\text{Market price of share}}{\text{Earnings per share}}$	Measures the ratio of the market price per share to earnings per share
12. Payout ratio	$\frac{\text{Cash dividends}}{\text{Net income}}$	Measures percentage of earnings distributed in the form of cash dividends
IV. Coverage		
13. Debt to total assets	$\frac{\text{Total debt}}{\text{Total assets}}$	Measures the percentage of total assets provided by creditors
14. Times interest earned	$\frac{\text{Income before interest expense and taxes}}{\text{Interest expense}}$	Measures ability to meet interest payments as they come due
15. Cash debt coverage ratio	$\frac{\text{Net cash provided by operating activities}}{\text{Average total liabilities}}$	Measures a company's ability to repay its total liabilities in a given year from its operations
16. Book value per share	$\frac{\text{Shareholders' equity—ordinary}}{\text{Outstanding shares}}$	Measures the amount each ordinary share would receive if the company were liquidated at the amounts reported on the statement of financial position
17. Free cash flow	$\text{Net cash provided by operating activities} - \text{Capital expenditures} - \text{Dividends}$	Measures the amount of discretionary cash flow.

Sumber: Intermediate Accounting Volume 1

Lampiran B

Dokumen Syarat Pengajuan Kredit

PT Bank UOB Indonesia
UOB Plaza Tower 20th floor
Jl. MH Thamrin No. 10 Jakarta 10230
Telp.021-2350 6000, ext 32076
Fax. 021-2993 6631

Email

To: _____ From: _____
Phone: _____ Pages: _____
Fax: - Date: _____

Urgent For Review Please Comment Please Reply Please Recycle

Dengan hormat,
Sehubungan dengan rencana pengajuan fasilitas kredit, maka dengan ini Kami sampaikan bahwa, untuk memproses pengajuan Fasilitas Kredit Saudara, kami membutuhkan data sebagai berikut :

1. Company Profile Perusahaan
2. Akta-akta pendirian perusahaan sampai dengan perubahan akta terbaru beserta dengan Lembar pengesahan Dep. Hukum dan HAM untuk setiap Akta-Akta perusahaan tersebut, SIUP, TDP, SK Domisili, dan BNRI/TBNRI (jika ada)
3. CV Perusahaan (terdapat di dalamnya info proyek-proyek baik yang sudah dikerjakan maupun yang akan dikerjakan)
4. Laporan Keuangan In House dan Audited perusahaan tahun 2011, 2010 dan 2009. Laporan Keuangan Internal perusahaan periode Oktober 2012 masing-masing beserta dengan perincian dan penjelasannya
5. Aktifitas Rekening Koran tempat transaksi selama 6 bulan terakhir (Mei 2012 s/d Oktober 2012)

Jaminan

1. Foto berwarna obyek jaminan tanah dan bangunan
2. Asuransi atas jaminan tanah dan bangunan
3. Copy sertifikat atas jaminan tanah dan bangunan yang akan diberikan di Bank UOB Indonesia
4. Independent Appraisal terbaru atas jaminan

Shareholder & Management

1. CV Pemegang Saham dan Management
2. KTP dan NPWP Pemegang Saham dan Management

Kami mohon agar dokumen tersebut diatas dapat segera dikirimkan kepada kami. Agar lebih cepat, mohon dokumen yang dapat dikirimkan melalui fax dapat di fax terlebih dahulu ke :

UP : Patricia Stefanie
HP : 0856.1034.935
Ph : 2350.6000, ext 32076
Fax : 2993 6631

Demikian kami sampaikan. Atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,
Patricia Stefanie
PT Bank UOB Indonesia
Divisi Commercial Banking

PSP -- Permintaan data

B-1

Lampiran C

Laporan Hasil BI Checking

IDI HISTORY PO

Page 1 of 7

RAHASIA					
No Laporan: 14/7917236/OPPP/PK		Tgl. Laporan: 09/10/2012		Posisi Data Terakhir: 30/09/2012	
Debitur: DOKO ANDRYAS DJUNAEDI		User: demyanaalfyanty - 001023066		Laporan untuk: Bank	
<p>Informasi Debitur ini didasarkan pada Laporan Debitur yang disampaikan Pelapor melalui Sistem Informasi Debitur kepada Bank Indonesia. Keterangan dan keakuratan data merupakan tanggung jawab Pelapor. Bank Indonesia tidak bertanggung jawab terhadap segala akibat yang timbul sehubungan dengan ketidakbenaran dan ketidakakuratan data serta penggunaan Informasi Debitur ini di kemudian hari.</p>					
DATA PERMINTAAN					
Tanggal	08/10/2012	Noonor	2012-0412	User	demyanaalfyanty - 001023066
Nama Debitur	DOKO ANDRYAS DJUNAEDI	No KTP/Passpor	09 5204 090348 0021	Tanggal Lahir	09-03-1948
Alamat	GG SEMEN NO 21 RT 001 RW 009	Data II	0383	Kode Pos	11230
INFORMASI DEBITUR					
Nama Debitur/Pelapor: DOKO ANDRYAS DJUNAEDI			Nama Alias/Pelapor: -001013030 nuh-001555001 -001555001 -001023001 -00260001001		
Jenis Kelamin/Pelapor: Pria			Tanggal Lahir/Pelapor: 09/03/1948		
Tempat Lahir/Pelapor: JAKARTA - 001013030 JAKARTA - 001555001 JAKARTA - 001023001 JAKARTA - 00260001001			Hls Counter: 0		
DIN: 0648030911300000216			NPWP/Pelapor: 06.066.457.0.033.000-001013030 06.066.457.0.033.000-001555001 06.066.457.0.033.000-001555001 06.066.457.0.733.000-001023001 06.066.457.0.033.000-00260001001		
Nomor KTP/Pelapor: 09.5204.090348.0021-001013030 09.5204.090348.0021-001555001 1172040903480001-001023001 1172040903480001-00260001001			Nomor Paspor/Pelapor:		
Alamat					
No	Alamat	Kelurahan	Kecamatan	Data II	Kode Pos
1	GG SEMEN NO.21 RT.001/009	ANGKRE	TAMBORA	Jakarta Barat, Wl. Kota	11220
2	GG SEMEN NO.21 RT/001/009	ANGKRE	TAMBORA	Jakarta Barat, Wl. Kota	11220
3	GG SEMEN NO.21 RT.001 RW.009	ANGKRE	TAMBORA	Jakarta Barat, Wl. Kota	11230
4	GG SEMEN NO.21 RT.001 RW.009	ANGKRE	TAMBORA	Jakarta Barat, Wl. Kota	11230
5	GG SEMEN NO.21 RT.001 RW.009	ANGKRE	TAMBORA	Jakarta Barat, Wl. Kota	11230
Sumber Data					
001013030	- PT BANK PERMATA CABANG JAKARTA-SUDIRMAN				
001023001	- PT BANK UOB INDONESIA TBK CABANG JAKARTA ASENIKA				
001555001	- PT BANK INDEK SELINDO JAKARTA				
00260001001	- PT BPR PANTURA ABADI				
Dicetak oleh: makta/ Tanggal cetak: 09-10-2012 18:28:25					
Informasi Debitur ini tercatat secara otomatis oleh sistem sehingga tidak memerlukan tandatangan Pejabat yang Berwenang.					

about:blank

10/9/2012

IDI HISTORY PO

Page 2 of 7

RAHASIA					
No Laporan: 14/7917236/OPPP/PK		Tgl. Laporan: 09/10/2012		Posisi Data Terakhir: 30/09/2012	
Debitur: DOKO ANDRYAS DJUNAEDI		User: demyanaalfyanty - 001023066		Laporan untuk: Bank	
<p>Informasi Debitur ini didasarkan pada Laporan Debitur yang disampaikan Pelapor melalui Sistem Informasi Debitur kepada Bank Indonesia. Keterangan dan keakuratan data merupakan tanggung jawab Pelapor. Bank Indonesia tidak bertanggung jawab terhadap segala akibat yang timbul sehubungan dengan ketidakbenaran dan ketidakakuratan data serta penggunaan Informasi Debitur ini di kemudian hari.</p>					
Pekerjaan					
No	Pekerjaan	Tempat Bekerja	Bd. Usaha	Update	Pelapor
1	Wiraswasta	PT. FAJAR SURYA PERKASA	Jasa-Jasa Dunia Usaha - Real Estate Lainnya	06/09/2012	00260001001
2	Wiraswasta	PROPERTY	Jasa-Jasa Dunia Usaha - Lainnya	27/06/2012	001023001
3	Wiraswasta	JAKARTA BARAT	Perdagangan	17/11/2011	001013030
4	Wiraswasta	GLOBAL BUDI PERKASA PT	Konstruksi - Lainnya	20/09/2011	001555001
5	Wiraswasta	PRIME PROPERTY	Konstruksi - Lainnya	01/08/2007	001555001
Telepon					
No	Telepon	Update	Pelapor		
1	-	05/09/2012	00260001001		
2	-	27/06/2012	001023001		
3	D21-6613023	17/11/2011	001013030		
4	-	20/09/2011	001555001		
5	D21-6613023	01/08/2007	001555001		
Sumber Data					
001013030	- PT BANK PERMATA CABANG JAKARTA-SUDIRMAN				
001023001	- PT BANK UOB INDONESIA TBK CABANG JAKARTA ASENIKA				
001555001	- PT BANK INDEK SELINDO JAKARTA				
00260001001	- PT BPR PANTURA ABADI				
Dicetak oleh: makta/ Tanggal cetak: 09-10-2012 18:28:25					
Informasi Debitur ini tercatat secara otomatis oleh sistem sehingga tidak memerlukan tandatangan Pejabat yang Berwenang.					

about:blank

10/9/2012

C-1

RAHASIA

No Laporan: 14/79/12363/DPDP/PK Tgl. Laporan: 09/10/2012 Posisi Data Terakhir: 30/09/2012 Laporan untuk: Bank

Debitor: **DIKHO ANDRYAS DUNAJATI** User: damjayaaffinity - 001023066

Informasi Debitor ini didasarkan pada Laporan Debitor yang disampaikan Pelapor melalui Sistem Informasi Debitor kepada Bank Indonesia. Kebenaran dan keakuratan data merupakan tanggung jawab Pelapor. Bank Indonesia tidak bertanggung jawab terhadap segala akibat yang timbul selhubungan dengan ketidakebenaran dan ketidakeakuratan data serta penggunaan Informasi Debitor ini di kemudian hari.

PENYEDIAAN DANA

Surat Berharga Data tidak tersedia!

Penyertaan Data tidak tersedia!

Kredit

No	Pelapor Sifat: No Rekening Update Golongan Kredit Ket. Kondisi Ket. Fasilitas	Nilai	Tunggakan				Penggunaan				Status	Tgl. Mulai Akad Awal	Jangka	
			Plafon	Pokok	Bunga ON	Bunga OFF	Kel. Tarik Sek. Ek.	Kendali	Tgl. Kondisi	Tgl. Jatuh Tempo				
1	001013030 79 10/09/2012 99 PMT	IDR 4,268,661,153 10.50 4,268,661,153	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	22/10/2010 22/10/2010 22/04/2014	
Kolek. & Tunggakan (hari)		1-12 bln 13-24 bln	2012 SEP 1 0 OKT 1 0 NOV 1 0 DES 1 0 2011 2011 2011	2012 JAN 1 0 FEB 1 0 MAR 1 0 APR 1 0 MAY 1 0 2011 2011 2011	2012 JUN 1 0 JUL 1 0 AGS 1 0 SEP 1 0 OCT 1 0 2011 2011 2011	2012 NOV 1 0 DES 1 0 2011 2011 2011	2012 JAN 1 0 FEB 1 0 MAR 1 0 APR 1 0 MAY 1 0 2011 2011 2011	2012 JUN 1 0 JUL 1 0 AGS 1 0 SEP 1 0 OCT 1 0 2011 2011 2011	2012 NOV 1 0 DES 1 0 2011 2011 2011	2011 2011 2011	2011 2010 2010	OKT 1 0 NOV 1 0 DES 1 0 JAN 1 0 FEB 1 0 MAR 1 0 APR 1 0 MAY 1 0 JUN 1 0 JUL 1 0 AGS 1 0 SEP 1 0 OCT 1 0 NOV 1 0 DES 1 0		
2	001013030 79 10/09/2012 99 PMT	IDR 1,112,000,000 10.50 1,112,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	27/10/2011 22/10/2010 22/10/2012	
Kolek. & Tunggakan (hari)		1-12 bln 13-24 bln	2012 SEP 1 0 OKT 1 0 NOV 1 0 DES 1 0 2011 2011 2011	2012 JAN 1 0 FEB 1 0 MAR 1 0 APR 1 0 MAY 1 0 2011 2011 2011	2012 JUN 1 0 JUL 1 0 AGS 1 0 SEP 1 0 OCT 1 0 2011 2011 2011	2012 NOV 1 0 DES 1 0 2011 2011 2011	2012 JAN 1 0 FEB 1 0 MAR 1 0 APR 1 0 MAY 1 0 2011 2011 2011	2012 JUN 1 0 JUL 1 0 AGS 1 0 SEP 1 0 OCT 1 0 2011 2011 2011	2012 NOV 1 0 DES 1 0 2011 2011 2011	2011 2011 2011	2011 2010 2010	OKT 1 0 NOV 1 0 DES 1 0 JAN 1 0 FEB 1 0 MAR 1 0 APR 1 0 MAY 1 0 JUN 1 0 JUL 1 0 AGS 1 0 SEP 1 0 OCT 1 0 NOV 1 0 DES 1 0		
3	001023001	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	21/07/2012	

Sumber Data

001013030 - PT BANK PERMATA CABANG JAKARTA-SUDIRMAN
 001023001 - PT BANK LOB INDONESIA TBK CABANG JAKARTA ASEMKHA
 001050001 - PT BANK INDEX SELINDO JAKARTA
 002600031001 - PT BPR PANTURA ABADI

Disetak oleh: mokha/ Tanggal cetak: 09-10-2012 19:28:29
 Informasi Debitor ini tercatat secara otomatis oleh sistem sehingga tidak memerlukan tandatangan Pejabat yang berwenang.

RAHASIA

No Laporan: 14/79/12363/DPDP/PK Tgl. Laporan: 09/10/2012 Posisi Data Terakhir: 30/09/2012 Laporan untuk: Bank

Debitor: **DIKHO ANDRYAS DUNAJATI** User: damjayaaffinity - 001023066

Informasi Debitor ini didasarkan pada Laporan Debitor yang disampaikan Pelapor melalui Sistem Informasi Debitor kepada Bank Indonesia. Kebenaran dan keakuratan data merupakan tanggung jawab Pelapor. Bank Indonesia tidak bertanggung jawab terhadap segala akibat yang timbul selhubungan dengan ketidakebenaran dan ketidakeakuratan data serta penggunaan Informasi Debitor ini di kemudian hari.

PENYEDIAAN DANA

Surat Berharga Data tidak tersedia!

Penyertaan Data tidak tersedia!

Kredit

No	Pelapor Sifat: No Rekening Update Golongan Kredit Ket. Kondisi Ket. Fasilitas	Nilai	Tunggakan				Penggunaan				Status	Tgl. Mulai Akad Awal	Jangka	
			Plafon	Pokok	Bunga ON	Bunga OFF	Kel. Tarik Sek. Ek.	Kendali	Tgl. Kondisi	Tgl. Jatuh Tempo				
79	12/09/2012 99 UOB RCF	IDR 15,000,000,000 10.60 0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	21/07/2011 21/07/2011 21/10/2012	
Kolek. & Tunggakan (hari)		1-12 bln 13-24 bln	2012 SEP 1 0 OKT 1 0 NOV 1 0 DES 1 0 2011 2011 2011	2012 JAN 1 0 FEB 1 0 MAR 1 0 APR 1 0 MAY 1 0 2011 2011 2011	2012 JUN 1 0 JUL 1 0 AGS 1 0 SEP 1 0 OCT 1 0 2011 2011 2011	2012 NOV 1 0 DES 1 0 2011 2011 2011	2012 JAN 1 0 FEB 1 0 MAR 1 0 APR 1 0 MAY 1 0 2011 2011 2011	2012 JUN 1 0 JUL 1 0 AGS 1 0 SEP 1 0 OCT 1 0 2011 2011 2011	2012 NOV 1 0 DES 1 0 2011 2011 2011	2011 2011 2011	2011 2010 2010	OKT 1 0 NOV 1 0 DES 1 0 JAN 1 0 FEB 1 0 MAR 1 0 APR 1 0 MAY 1 0 JUN 1 0 JUL 1 0 AGS 1 0 SEP 1 0 OCT 1 0 NOV 1 0 DES 1 0		
4	001023001 79 12/09/2012 99 RCF	IDR 8,000,000,000 10.60 0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	21/07/2012 21/07/2011 21/10/2012	
Kolek. & Tunggakan (hari)		1-12 bln 13-24 bln	2012 SEP 1 0 OKT 1 0 NOV 1 0 DES 1 0 2011 2011 2011	2012 JAN 1 0 FEB 1 0 MAR 1 0 APR 1 0 MAY 1 0 2011 2011 2011	2012 JUN 1 0 JUL 1 0 AGS 1 0 SEP 1 0 OCT 1 0 2011 2011 2011	2012 NOV 1 0 DES 1 0 2011 2011 2011	2012 JAN 1 0 FEB 1 0 MAR 1 0 APR 1 0 MAY 1 0 2011 2011 2011	2012 JUN 1 0 JUL 1 0 AGS 1 0 SEP 1 0 OCT 1 0 2011 2011 2011	2012 NOV 1 0 DES 1 0 2011 2011 2011	2011 2011 2011	2011 2010 2010	OKT 1 0 NOV 1 0 DES 1 0 JAN 1 0 FEB 1 0 MAR 1 0 APR 1 0 MAY 1 0 JUN 1 0 JUL 1 0 AGS 1 0 SEP 1 0 OCT 1 0 NOV 1 0 DES 1 0		
5	002600031001 79 11/09/2012 99 BPR Pantura	IDR 10,000,000,000 9.00 10,000,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	22/03/2012 22/09/2011 22/09/2012	
Kolek. & Tunggakan (hari)		1-12 bln 13-24 bln	2012 SEP 1 0 OKT 1 0 NOV 1 0 DES 1 0 2011 2011 2011	2012 JAN 1 0 FEB 1 0 MAR 1 0 APR 1 0 MAY 1 0 2011 2011 2011	2012 JUN 1 0 JUL 1 0 AGS 1 0 SEP 1 0 OCT 1 0 2011 2011 2011	2012 NOV 1 0 DES 1 0 2011 2011 2011	2012 JAN 1 0 FEB 1 0 MAR 1 0 APR 1 0 MAY 1 0 2011 2011 2011	2012 JUN 1 0 JUL 1 0 AGS 1 0 SEP 1 0 OCT 1 0 2011 2011 2011	2012 NOV 1 0 DES 1 0 2011 2011 2011	2011 2011 2011	2011 2010 2010	OKT 1 0 NOV 1 0 DES 1 0 JAN 1 0 FEB 1 0 MAR 1 0 APR 1 0 MAY 1 0 JUN 1 0 JUL 1 0 AGS 1 0 SEP 1 0 OCT 1 0 NOV 1 0 DES 1 0		

Tagihan Lainnya Data tidak tersedia!

Sumber Data

001013030 - PT BANK PERMATA CABANG JAKARTA-SUDIRMAN
 001023001 - PT BANK LOB INDONESIA TBK CABANG JAKARTA ASEMKHA
 001050001 - PT BANK INDEX SELINDO JAKARTA
 002600031001 - PT BPR PANTURA ABADI

Disetak oleh: mokha/ Tanggal cetak: 09-10-2012 19:28:29
 Informasi Debitor ini tercatat secara otomatis oleh sistem sehingga tidak memerlukan tandatangan Pejabat yang berwenang.

RAHASIA									
No Laporan: 14/7912362/DPP/PPK		Tgl. Laporan: 09/10/2012		Postal Data Terakhir: 30/09/2012		Laporan untuk: Bank			
Debitor: DJOKO ANDRYAS DJUNAEDI - User: idaniyasa@fany - 001023066									
Informasi Debitor ini didasarkan pada Laporan Debitor yang disampaikan Pelapor melalui Sistem Informasi Debitor kepada Bank Indonesia. Kebenaran dan keakuratan data merupakan tanggung jawab Pelapor. Bank Indonesia tidak bertanggung jawab terhadap segala akibat yang timbul sehubungan dengan ketidakbenaran dan ketidakakuratan data serta penggunaan Informasi Debitor ini di kemudian hari.									
Irrevocable L/C		Data tidak tersedia!							
Garansi Bank		Data tidak tersedia!							
Kredit Kelolaan		Data tidak tersedia!							
AGUNAN DAN PENJAMIN									
No	Pelapor Janis Update	Nilai			Kepemilikan		Pengkaitan	Lokasi Alamat Dist II	Ket. Peringkat SSB Asuransi
		Bank Tanggal	Independen	NJOP	Pemilik	Pemilik			
1	001013030 Non CC - Barang Tak Bergerak 06/04/2011	null	1	null	EKO BURHAN	Hak Tanggungan	PERGUDANGAN SENTRA KOSAMBI TIMUR	DIASURANSIKAN	
2	001013030 Non CC - Barang Tak Bergerak 06/04/2011	07/10/2010	RIZKY DJUNAEDI & REKAN	null	SHGB 01320,01321,01322-01325/KOSAMBI TIMUR	Hak Tanggungan	PERGUDANGAN SENTRA KOSAMBI BLOK I-1 NO. 1 S/D 10	DIASURANSIKAN	
3	001013030 Non CC - Barang Tak Bergerak 06/04/2011	07/10/2010	RIZKY DJUNAEDI & REKAN	null	DJURI	Hak Tanggungan	PERGUDANGAN SENTRA KOSAMBI TIMUR KOSAMBI TIMUR	DIASURANSIKAN	
4	001013030 Non CC - Barang Tak Bergerak 06/04/2011	07/10/2010	RIZKY DJUNAEDI & REKAN	null	SHM NO. 13, 14, 15/KOSAMBI TIMUR	Hak Tanggungan	PERGUDANGAN SENTRA KOSAMBI BLOK HS-M	DIASURANSIKAN	
5	001023001 Non CC - Barang Tak Bergerak 26/08/2011	04/03/2009	3.379,000,000	null	FERRY DAN SUDARSUM	Hak Tanggungan	KOSAMBI TIMUR KAWASAN PERGUDANGAN SENTRA KOSAMBI TANGERANG	DIASURANSIKAN	
6	001023001 Non CC - Barang Tak Bergerak 26/08/2011	05/07/2011	3.997,019,000	null	SHM NO.02637, 02651/KOSAMBI TIMUR	Hak Tanggungan	KOSAMBI TIMUR KAWASAN PERGUDANGAN SENTRA KOSAMBI TANGERANG	DIASURANSIKAN	
7	001023001 Non CC - Barang Tak Bergerak 26/08/2011	05/07/2011	1.844,778,000	null	FERRY	Hak Tanggungan	KOSAMBI TIMUR KAWASAN PERGUDANGAN SENTRA KOSAMBI TANGERANG	DIASURANSIKAN	
7	001023001 Non CC - Barang Tak Bergerak 26/08/2011	05/07/2011	1.844,778,000	null	SHM NO.2718/KOSAMBI TIMUR	Hak Tanggungan	KOSAMBI TIMUR KAWASAN PERGUDANGAN SENTRA KOSAMBI TANGERANG	DIASURANSIKAN	

PMT

Sumber Data
 001013030 - PT BANK PERMATA CABANG JAKARTA-SUDIRMAN
 001023001 - PT BANK UOB INDONESIA TBK CABANG JAKARTA ASEMKHA
 001550001 - PT BANK INDEK SELINDO JAKARTA
 0020001001 - PT BPR PANTURA ABADI
 0020001001
 Di cetak oleh: moka Tanggal cetak: 09-10-2012 18:28:25
 Informasi Debitor ini tercatat secara otomatis oleh sistem sehingga tidak memerlukan tandatangan Pejabat yang berwenang.

about blank

10/9/2012

RAHASIA									
No Laporan: 14/7912362/DPP/PPK		Tgl. Laporan: 09/10/2012		Postal Data Terakhir: 30/09/2012		Laporan untuk: Bank			
Debitor: DJOKO ANDRYAS DJUNAEDI - User: idaniyasa@fany - 001023066									
Informasi Debitor ini didasarkan pada Laporan Debitor yang disampaikan Pelapor melalui Sistem Informasi Debitor kepada Bank Indonesia. Kebenaran dan keakuratan data merupakan tanggung jawab Pelapor. Bank Indonesia tidak bertanggung jawab terhadap segala akibat yang timbul sehubungan dengan ketidakbenaran dan ketidakakuratan data serta penggunaan Informasi Debitor ini di kemudian hari.									
8	001023001 Non CC - Barang Tak Bergerak 26/08/2011	05/07/2011	1.844,778,000	null	ERWIN	Tanggungan	PERGUDANGAN SENTRA KOSAMBI TANGERANG	DIASURANSIKAN	
9	001023001 Non CC - Barang Tak Bergerak 26/08/2011	05/07/2011	1.689,556,000	null	ERWIN	Tanggungan	KOSAMBI TIMUR KAWASAN PERGUDANGAN SENTRA KOSAMBI TANGERANG	DIASURANSIKAN	
9	001023001 Non CC - Barang Tak Bergerak 26/08/2011	05/07/2011	1.304,482,000	null	SHM NO.2718/KOSAMBI TIMUR	Hak Tanggungan	KOSAMBI TIMUR KAWASAN PERGUDANGAN SENTRA KOSAMBI TANGERANG	DIASURANSIKAN	
10	001023001 Non CC - Barang Tak Bergerak 26/08/2011	05/07/2011	4.611,945,000	null	KARSIMAN	Hak Tanggungan	KOSAMBI TIMUR KAWASAN PERGUDANGAN SENTRA KOSAMBI TANGERANG	DIASURANSIKAN	
11	001023001 Non CC - Barang Tak Bergerak 26/08/2011	05/07/2011	2.459,704,000	null	SHM NO.0939/KOSAMBI TIMUR	Hak Tanggungan	KOSAMBI TIMUR KAWASAN PERGUDANGAN SENTRA KOSAMBI TANGERANG	DIASURANSIKAN	
12	001023001 Non CC - Barang Tak Bergerak 26/08/2011	05/07/2011	2.767,167,000	null	SHM NO.2587/KOSAMBI TIMUR	Hak Tanggungan	KOSAMBI TIMUR KAWASAN PERGUDANGAN SENTRA KOSAMBI TANGERANG	DIASURANSIKAN	
13	001023001 Non CC - Barang Tak Bergerak 26/08/2011	05/07/2011	2.152,241,000	null	MINARTO	Hak Tanggungan	KOSAMBI TIMUR KAWASAN PERGUDANGAN SENTRA KOSAMBI TANGERANG	DIASURANSIKAN	
14	001023001 Non CC - Barang Tak Bergerak 26/08/2011	05/07/2011	2.152,241,000	null	SHM NO.2740/KOSAMBI TIMUR	Hak Tanggungan	KOSAMBI TIMUR KAWASAN PERGUDANGAN SENTRA KOSAMBI TANGERANG	DIASURANSIKAN	
14	001023001 Non CC - Barang Tak Bergerak 26/08/2011	05/07/2011	3.074,630,000	null	MINARTO	Hak Tanggungan	KOSAMBI TIMUR KAWASAN PERGUDANGAN SENTRA KOSAMBI TANGERANG	DIASURANSIKAN	
15	00260031001 Cash Collateral (CC) 05/09/2012	17/09/2011	3.000,000,000	0	SHM NO.2739/KOSAMBI TIMUR	Gada	PT. BPR PANTURA ABADI	Tidak DIASURANSIKAN	
16	00260031001 Cash Collateral (CC) 05/09/2012	17/09/2011	3.000,000,000	0	1.000.000.000 PT FAJAR SURYA PERKASA	Gada	PT. BPR PANTURA ABADI	Tidak DIASURANSIKAN	
17	00260031001 Cash Collateral (CC) 05/09/2012	17/09/2011	2.000,000,000	0	100.00 BILYET DEPOSITO NO. 001518	Gada	PT. BPR PANTURA ABADI	Tidak DIASURANSIKAN	
18	00260031001 Cash Collateral (CC) 05/09/2012	17/09/2011	2.500,000,000	0	2.000.000.000 PT FAJAR SURYA PERKASA	Gada	PT. BPR PANTURA ABADI	Tidak DIASURANSIKAN	
18	00260031001 Cash Collateral (CC) 05/09/2012	17/09/2011	2.500,000,000	0	100.00 BILYET DEPOSITO NO. 001517	Gada	PT. BPR PANTURA ABADI	Tidak DIASURANSIKAN	

V08

BPR Pantura

about blank

10/9/2012

C-3

RAHASIA									
No Laporan: 14/7912202/DIR/PPK		Tgl. Laporan: 09/10/2012		Posisi Data Terakhir: 30/09/2012		Laporan untuk: Bank			
Debitur: DOKO ANDRIYAS DOUNAEDI - User: idmnykandriy - 001033056									
Informasi Debitur ini didasarkan pada Laporan Debitur yang disampaikan Pelapor melalui Sistem Informasi Debitur kepada Bank Indonesia. Kebenaran dan keakuratan data merupakan tanggung jawab Pelapor. Bank Indonesia tidak bertanggung jawab terhadap segala akibat yang timbul sehubungan dengan ketidakbenaran dan ketidakakuratan data serta penggunaan Informasi Debitur ini di kemudian hari.									
IS	002400031001	5,500,000,000	0	5,500,000,000	PT FAJAR SURYA PERKASA	Gadai	PT. BPR PANTURA ABADI	TIDAK DIASURANSIKAN	
	Cash Collateral (CC)	17/09/2012		100.00	BILYET DEPOSITO NO.001492		Karawang, Kab.		

Penjamin: Data tidak tersedia

Pelapor	Surat Berharga		Kredit		Tagihan Lainnya		Penyertaan		Irrevocable		Garansi Bank		Kredit Keliaan		Total		Kolektibilitas Terendah
	Piafon (Rp)	Baki Debet (Rp)	Piafon (Rp)	Baki Debet (Rp)	Piafon (Rp)	Baki Debet (Rp)	Piafon (Rp)	Baki Debet (Rp)	Piafon (Rp)	Baki Debet (Rp)	Piafon (Rp)	Baki Debet (Rp)	Piafon (Rp)	Baki Debet (Rp)	Piafon (Rp)	Baki Debet (Rp)	
001013030	0	5,380,661,153	5,380,661,153	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,380,661,153	5,380,661,153	1
001023001	0	23,000,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23,000,000,000	0	1
002400031001	0	10,000,000,000	10,000,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,000,000,000	10,000,000,000	1
TOTAL	0	38,380,661,153	15,381,580,651,153	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38,380,661,153	15,381,580,651,153	1

Sumber Data:
 001013030 - PT BANK PERMATA CABANG JAKARTA-SUDIRMAN
 001023001 - PT BANK UOB INDONESIA TBK. CABANG JAKARTA ASEHKA
 001050001 - PT BANK INDOX SELINDO JAKARTA
 002400031001 - PT BPR PANTURA ABADI
 Diakses oleh: mutlak Tanggal cetak: 09-10-2012 18:28:25
 Informasi Debitur ini tercetak secara otomatis oleh sistem sehingga tidak memerlukan tanda tangan Pejabat yang berwenang.

about:blank

10/9/2012

C-4

Lampiran D

Laporan Penilaian Agunan oleh Independent Appraiser



KJPP. DODI PURGANA

Izin Usaha : 3.09.00014

Penilai Properti & Konsultan

Jl. Pahat No. 28, Komp. PLN Klender, Jakarta 13930

Tel. 021.46828662; 46828713; Fax. 021.4605414

Email : info@ldpurgana.com

Website : www.ldpurgana.com

Jakarta, 20 Juli 2011

No : 0032/KHP/LDP/VII-11

Kepada Yth,
PT. BANK UOB INDONESIA
Divisi Kredit Terpadu
Jl. KH. Wahid Hasyim No. 89
Jakarta 10350

u/p. Bp. Fuad Tascha

Perihal : **Surat Konfirmasi Atas Hasil Penilaian Jaminan**

Dengan hormat,

Berikut kami sampaikan surat Konfirmasi Atas Hasil Penilaian Jaminan, dan dengan ini kami nyatakan bahwa atas permintaan dari Djoko Andreas yang disampaikan langsung kepada kami, maka kami telah melaksanakan pemeriksaan dan penilaian terhadap aset tersebut di bawah ini serta memberikan hasil penilaian sebagai berikut :

1. Nama Pemohon : Djoko Andreas
2. Nomor Laporan : 0028/LPP/LDP/VII-11
3. Tanggal penerbitan laporan : 13 Juli 2011
4. Jenis aset yang diperiksa/dinilai : Tanah Kosong
5. Lokasi/letak aset : Kawasan Pergudangan Sentra Kosambi, Jalan Lingkungan Kawasan, Desa Kosambi Timur, Kecamatan Kosambi, Kota Tangerang, Banten.
6. Nama pemilik aset : Karsiman, Erwin Ismanto Tanara, Ferry, dan Minarto
7. Nilai Pasar : Rp. 30.746.000.000
(Tiga Puluh Milyar Tujuh Ratus Empat Puluh Enam Juta Rupiah)
8. Nilai Likuidasi : Rp. 18.448.000.000
(Delapan Belas Milyar Empat Ratus Empat Puluh Delapan Juta Rupiah)

Demikian surat konfirmasi ini kami buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Hormat kami,
KJPP. DODI PURGANA

KJPP
DODI PURGANA

Dodi Purgana, SE, MAPPI (Cert)
Pimpinan
NIPP : P-1.08.00058

D-2

Jakarta, 20 Juli 2011

No. : 024/Um/LDP/VII-11
Lampiran : 1 (satu) lembar
Perihal : Penjelasan Tambahan Laporan Penilaian

Kepada Yth,
Credit Loan Operation
PT. Bank UOB Indonesia
Jl. Wahid Hasyim No.89.
Jakarta.
u/p. Bp. Fuad Tascha


Dengan hormat,

Terkait dengan hasil Laporan Penilaian No. 0028/LPP/LDP/VII-11, atas nama : Bp. Djoko Andreas, aset berupa tanah kosong seluas 35.300 m², yang terletak di kawasan pergudangan sentra kosambi, berikut kami sampaikan tambahan informasi perihal aset tersebut.

1. Luas bidang tanah yang dinilai merupakan bagian dari Luas Total tanah areal kawasan pergudangan sentra kosambi.
2. Berdasarkan kunjungan kelapangan dan gambar rencana pembangunan yang kami terima, bahwa lokasi objek aset ini berada dan masuk di dalam rencana pengembangan kawasan Pergudangan Sentra Kosambi, yang merupakan kawasan pergudangan dalam pengembangan.
3. Kondisi saat ini jalan yang menghubungkan ke lokasi belum ada, **(belum ada akses, karena pembangunan infrastruktur belum sampai ke bidang tanah yang dinilai ini.**
4. Penilaian luas tanah ini merupakan luas tanah gross, yaitu tanah mentah yang belum dikurangi dengan prasarana dan infrastruktur yang akan di kembangkan nantinya.
5. Dokumen pendukung proyek pembangunan kawasan pergudangan ini, tidak kami peroleh.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,


Dodi Purgana, SE
Pimpinan.

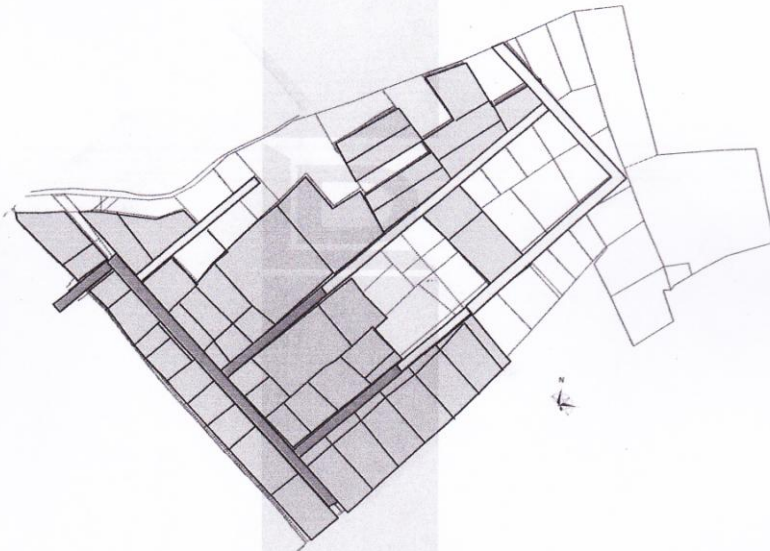


Tanpa Skala





TATA LETAK SITUASI TANAH

Lokasi Objek :

*Kawasan Pergudangan Sentra Kosambi, Jalan Lingkungan Kawasan ,
Desa Kosambi Timur, Kecamatan Kosambi
Kota Tangerang, Banten*



Keterangan Gambar:

1.  Lokasi tanah yang dinilai
2.  Perkiraan progress realisasi kaveling/ tanah matang
3.  Perkiraan progress realisasi jalan kawasan
4.  Rencana jalan kawasan

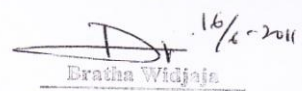
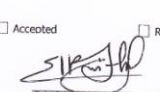
Pemberi Tugas

Djoko Andreas

D-4

Lampiran E

Credit Approval Summary / Memorandum Analisis Kredit

CREDIT APPROVAL SUMMARY																													
NAME: UOB Indonesia	DEV/BR: AD CODE	EYB/UOBF III	CUSTOMER NAME: Djoko Andriyas Djunaedi (umur 63 tahun)																										
NO: Edy Iskandar	COST CODE	5378591	GROUP NAME																										
SI/Cont: Apps/Relasi	NEXT REVIEW	May, 2nd, 2012	BUSINESS REG NO																										
GRN	DATE		BUSINESS TYPE																										
AA NO: 201104081010000	INPL DATE		A/C No.																										
AA DATE: Mei, 2nd, 2011	BI / MAS CODE	701008	DATE A/C OPENED																										
CP No.	DATE FAC. GRANTED		LGD:																										
DATE OF LAST SITE VISIT: April, 18th, 2011			FRR:																										
Main Shareholders / Directors / Relationship Since:			HIGHLIGHTS ON CUSTOMER																										
NAME: Djoko Andriyas Djunaedi	SHARE HOLDING: IDR 1,000,000,000	%: 100%	Purpose: <input checked="" type="checkbox"/> New <input type="checkbox"/> Interim <input type="checkbox"/> Review <input type="checkbox"/> Restructure <input type="checkbox"/> Unchanged <input type="checkbox"/> Increase <input type="checkbox"/> Decrease <input type="checkbox"/> Cancel <input type="checkbox"/> Reschedule <input type="checkbox"/> Other																										
IDR 1,000,000,000 100%			BI Checking as of April 2011 (O/S IDR in Mio): <table border="1" style="font-size: small;"> <tr> <th>Bank</th> <th>Plafond</th> <th>Facilities</th> <th>Collateral</th> <th>Value</th> <th>Grade</th> </tr> <tr> <td>Danamon</td> <td>###</td> <td>WC</td> <td>L & B, AR</td> <td>174,007</td> <td>Current</td> </tr> <tr> <td>Rabobank</td> <td>###</td> <td>WC</td> <td>L & B</td> <td>22,283</td> <td>Current</td> </tr> <tr> <td>Citibank</td> <td>170</td> <td>Kartu Kredit</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </table>			Bank	Plafond	Facilities	Collateral	Value	Grade	Danamon	###	WC	L & B, AR	174,007	Current	Rabobank	###	WC	L & B	22,283	Current	Citibank	170	Kartu Kredit	-	-	-
Bank	Plafond	Facilities	Collateral	Value	Grade																								
Danamon	###	WC	L & B, AR	174,007	Current																								
Rabobank	###	WC	L & B	22,283	Current																								
Citibank	170	Kartu Kredit	-	-	-																								
LINE OF CREDIT FOR APPROVAL																													
Credit Highlight:	<input checked="" type="checkbox"/> S27 - Bank's Director Related		<input checked="" type="checkbox"/> S35 - Property Related		<input type="checkbox"/> Notice 757																								
Credit Exception:	<input type="checkbox"/> Margin	<input type="checkbox"/> Tenor	<input type="checkbox"/> Junior Creditor	<input type="checkbox"/> Share concentration > 5% issued capital																									
Security Type:	<input checked="" type="checkbox"/> LM	<input type="checkbox"/> S/S	<input type="checkbox"/> FD	Security Status: <input checked="" type="checkbox"/> FS <input type="checkbox"/> US <input type="checkbox"/>																									
	<input type="checkbox"/> SLC/BG	<input type="checkbox"/> Gold	<input type="checkbox"/> Others	(Bank UOBI - Customer)																									
Security Status: (UOB Group - Obligor)	<input type="checkbox"/> FS	<input type="checkbox"/> US	<input type="checkbox"/> PS	Security Status: <input checked="" type="checkbox"/> FS <input type="checkbox"/> US <input type="checkbox"/>																									
	(Exc. FX Exp.)			(Bank UOBI - Obligor)																									
FACILITY Type		LIMITS: (IDR & SGD in Mio)		O/S	Interest / Commission / Other Terms & Conditions																								
Existing	Change	Proposed																											
OO	+ IDR 8,000 (SGD 1.15)	IDR 8,000 (SGD 1.15)			Purpose: Working Capital Interest: 10.75% p.a NIM: ### p.a 11.5% p.a Facility Fee: 0.25% flat 0.5% p.a Adm. Fee: Rp 1 Mio Availability: 1 year Tenor: 6 months																								
PH Line	+ IDR 15,000 (SGD 2.15)	IDR 15,000 (SGD 2.15)			Purpose: Working Capital Interest: 10.75% p.a NIM: ### p.a 11.5% p.a Facility Fee: 0.25% flat 0.5% p.a Adm. Fee: Rp 1 Mio Availability: 1 year Tenor: 6 months																								
FX - Forward																													
Unrealized Gain/Loss																													
FX - Spot																													
Unrealized Gain/Loss																													
Total Direct (Excl FX)	+ IDR 23,000 (SGD 3.29)	+ IDR 23,000 (SGD 3.29)			Approved By:  16/4/2011																								
Bank					Date of Approval: Middle Market Credit Head																								
Group																													
Total Obligor	+ IDR 23,000 (SGD 3.29)	IDR 23,000 (SGD 3.29)																											
Notes: FX conversion rate SGD.1 = IDR 6,985 (Based on ICBS as of 25/04/2011) Cost of Lending (IDR): 8.52% (base on lending rate April, 20th 2011) # For details of obligor accounts, refer to ANNEX																													
			<input checked="" type="checkbox"/> Accepted <input type="checkbox"/> Rejected  Edy Iskandar																										

Page 2

Syarat disbursement PN:
 Distorsment asusnt gudang / Ruks / Rumah yg dinilai oleh independent appraisal dan UOBI finance max. 80% dan nilai market berdasarkan independent appraisal report. Max tenor PN: 6 bulan tdk apt ditrollowr kecuali ada property loan yg sudah dinilai oleh independent appraisal. Max umur appraisal report adalah 1 thn.

E-1

CREDIT APPROVAL SUMMARY

BANK: UOB Indonesia DIV/BRANCH: ETR/UOBP IDN/ Head TL/CO: SH/AM/ET

CREDIT APPLICATION FOR APPROVAL BY CREDIT COMMITTEE

APPLICANT/CUSTOMER: Djoko Andryas Djunaedi

Page 3

(A) PROPOSED SECURITIES	Value (IN Mio)
FOR OD AND PN LINE FACILITIES	
First party Legal Mortgage (Vacant land)	
1 Address : Kosambi Timur, kawasan perdagangan Sentra Kosambi, Tangerang	
Title : SHM 2716 dan SHM 2712	
Land Area : 2,240 m2 dan 4,279 m2	
Built-Up Area : None	
Owner* : Ferry	
Tenancy : --	
Occupation : --	
Insurance : --	
Estimated Value : Estimasi nilai tanah berkisar IDR 1,500,000/ m2	IDR 9,765
2 Address : Kosambi Timur, kawasan perdagangan Sentra Kosambi, Tangerang	
Title : SHM 2740, SHM 2799, SHM 2733	
Land Area : 2,440 m2, 3,960 m2, dan 3,335 m2	
Built-Up Area : None	
Owner* : Minarta	
Tenancy : --	
Occupation : --	
Insurance : --	
Estimated Value : Estimasi nilai tanah berkisar IDR 1,500,000/ m2	IDR 14,603
3 Address : Kosambi Timur, kawasan perdagangan Sentra Kosambi, Tangerang	
Title : SHM 2702 dan SHM 2711	
Land Area : 2,240 m2 dan 4,060 m2	
Built-Up Area : None	
Owner* : Erwin LT	
Tenancy : --	
Occupation : --	
Insurance : --	
Estimated Value : Estimasi nilai tanah berkisar IDR 1,500,000/ m2	IDR 9,450
4 Address : Kosambi Timur, kawasan perdagangan Sentra Kosambi, Tangerang	
Title : SHM 2587, SHM 1939 dan SHM 2734	
Land Area : 2,470 m2, 5,395 m2 dan 4,890 m2	
Built-Up Area : None	
Owner* : Hartman	
Tenancy : --	
Occupation : --	
Insurance : --	
Estimated Value : Estimasi nilai tanah berkisar IDR 1,500,000/ m2	IDR 19,133
* Note : Jaminan yang ada atas nama para karyawan dikarenakan jaminan di treatment sebagai inventory yang akan dijual	
TOTAL TANGIBLE VALUE OF SECURITIES	IDR 52,950 SGD 7.58

(B) CLEAN EXPOSURE		
Total Facility	IDR	23,000
50% vacant land	SGD	3.29
	IDR	26,475
Total Clean:	SGD	3.79
	IDR	(3,475)

* Doesn't have insurance because the collateral are vacant land

FULLY SECURED

(C) PROPOSED TERM & CONDITION

Condition Precedent

- Debitur dan PT Bank UOB Indonesia sudah menandatangani semua perjanjian dan dokumen legal yang berhubungan dengan fasilitas ini secara Notaril, termasuk tetapi tidak terbatas pada Perjanjian Kredit dan Perjanjian Jaminan
- Debitur telah melunasi seluruh biaya yang muncul berkaitan dengan pemberian fasilitas
- Menyerahkan hasil penilaian jaminan yang ditinal oleh independen appraisal rekanan UOB dengan min. value adalah IDR 46,000,000,000, atau 2 kali dari plafond pinjaman

CONDITIONS TO DRAWDOWN

Untuk Fasilitas PN Line

- Conditions Precedent telah dipenuhi
- Wajib mengirimkan Notice of Drawdown (Pemberitahuan Penarikan Fasilitas secara tertulis) minimum 2 (dua) hari sebelum tanggal penarikan fasilitas
- Dasar penarikan adalah menyerahkan daftar persediaan gudang/Ruko/rumah. Daftar persediaan harus ditinal oleh independen appraisal rekanan UOB dan maksimal umur penilalan yang dapat digunakan adalah 1 tahun sebelum tanggal pencairan.
- Maksimal pembiayaan adalah 80% dari nilai market value dan tidak melebihi plafond PN Line
- Promes dapat diperpanjang dengan menyerahkan dokumen seperti pada point b dan c
- Selama tenor promes maka gudang/ruko/rumah yang ditinal pada daftar persediaan jika akan dijual harus dipisahkan dengan objek lain dengan nilai minimal sama dengan objek persediaan sebelumnya.

Affirmative Covenants

Selama periode fasilitas berlangsung, maka debitur wajib melaksanakan atau melakukan hal-hal sebagai berikut, termasuk namun tidak terbatas pada

- Menyerahkan laporan keuangan tahunan (Audited) paling lambat 180 hari sejak berakhirnya tahun buku pelaporan
- Menyerahkan laporan keuangan in-house semi annual paling lambat 90 hari setelah tanggal pelaporan.
- Penilaian oleh Penital Independen atas seluruh aset yang dijaminan kepada Bank minimal 1 tahun sekali.
- Seluruh aset yang dijaminan kepada Bank (kecuali tanah kosong) harus diasuransikan dengan nilai yang cukup dengan disertai Banker's Clause untuk kepentingan PT Bank UOB Indonesia
- Menyampaikan setiap dokumentasi atau informasi yang sewaktu-waktu diperlukan atau diminta oleh Bank
- Subordinasi atas pinjaman pemegang saham saat ini dan masa yang akan datang

CREDIT APPROVAL SUMMARY

BANK: UOB Indonesia DIV/BRANCH: ETE/UBRP IIIW 1696/TL/CO SH/AM/EE

CREDIT APPLICATION FOR APPROVAL BY CREDIT COMMITTEE

APPLICANT/CUSTOMER: Djoko Andryas Djunaedi

Financial Covenant

Standard for financing of this nature, including but not limited to:

- DSR = Min 1.2x
- Debt Service Coverage Ratio = (EBITDA / (principle + interest))
- EBITDA is Earning Before Tax + Loan Interest + Depreciation or Amortization
- Gearing ratio = Max 3x
- Gearing Ratio = Total Borrowing / Total Equity
- Total Borrowing adalah total interest bearing liabilities.
- Total Equity adalah company equity termasuk hutang pemegang saham jika ada.

Negative Covenants:

Selama periode fasilitas berlangsung, maka debitur dituntut melaksanakan / melakukan hal-hal sebagai berikut, kecuali memperoleh persetujuan tertulis dari PT Bank UOB Buana namun tidak terbatas pada

- a. Mengadakan perubahan diri sifat dan kegiatan usaha perusahaan yang mendasar
- b. Melakukan kegiatan usaha selain yang disebutkan dalam Anggaran Dasar perusahaan pada saat ditandatanganinya Perjanjian
- c. Membubarkan perseroan atau meminta dinyatakan pailit atau meminta penundaan pembayaran hutang melalui Pengadilan Niaga
- d. Mengadakan perjanjian yang dapat menimbulkan kewajiban perusahaan untuk membayar kepada pihak ketiga, kecuali dalam rangka menjalankan usaha perusahaan sehari-hari
- e. Melakukan konsolidasi, merger dan akuisisi
- f. Mengikatkan diri sebagai peranggung / penjamin (corporate guarantor) yang baru kepada pihak lain
- g. Melakukan pembagian dividend kepada pemegang saham
- h. Menjaminkan / mengagunkan dengan cara bagaimanapun kekayaan perusahaan yang dijamin atas pemberian fasilitas berdasarkan perjanjian dengan PT Bank UOB Indonesia kepada orang / pihak lain
- i. Merubah susunan pemegang saham perusahaan tanpa seijin PT Bank UOB Indonesia
- j. Melakukan penunjam Modal Dasar dan/atau Modal Ditempatkan dan/atau Modal Disetor
- k. Memperoleh fasilitas kredit dari bank lain maupun dari lembaga keuangan non bank lainnya kecuali fasilitas kredit yang sudah ada saat ini

Monitoring

Selama periode fasilitas berlangsung, maka PT Bank UOB Indonesia sewaktu-waktu berhak melakukan kunjungan ke lokasi usaha.

Extraordinary Event

Bila ada kejadian luar biasa atau informasi yang diterima, dimana menurut pandangan Bank dapat mempengaruhi kualitas kredit kepada perusahaan, Bank berhak untuk mengubah, menegaskan kembali dan atau membatalkan seluruh syarat dan ketentuan dalam fasilitas ini.

Kedua Lalai

Apabila terjadi salah satu sebab di bawah ini, namun tidak terbatas pada

- a. Lalai dalam pembayaran
- b. Pelanggaran syarat
- c. Pelanggaran pernyataan
- d. Cross default

Applicable Law:

Hukum dari Republik Indonesia

(F) BI CHECKING as of 29/04/2011

Djoko Andryas Djunaedi : Pass Gradino at Danamon, Rabobank and Citibank



Edy Iskandar

SUPPLEMENTAL INFORMATION

PURPOSE OF LOANS

Nasabah : Djoko Andryas Djunaedi
 A/C. : Akan Dibuka
 Cabang : UOB Plaza 3
 Bidang usaha : Property
 No. Supplemental Information : 11/SI/ETB/UOBP3/0283
 Tanggal Supplemental Information : 7 Juni 2011

Purpose of application : New Additional Renewal Reduction
 Restructured Cancel Others

Tujuan Pengajuan

Fasilitas (RK dan PN) total IDR 23.000 mio digunakan untuk membiayai kebutuhan modal kerja terutama untuk perputaran inventory

Pencairan fasilitas PN berdasarkan:

- Dasar penarikan adalah menyerahkan daftar persediaan gudang/ruko/rumah. Daftar persediaan harus dinilai oleh independen appraisal rekanan UOB dan maksimal umur penilaian yang dapat digunakan adalah 1 tahun sebelum tanggal pencairan.
- Maksimal pembiayaan adalah 80% dari nilai market value dan tidak melebihi plafond PN Line.
- Promes dapat diperpanjang dengan menyerahkan dokumen seperti pada point a dan b.
 Selama tenor promes maka gudang/ruko/rumah yang terdapat pada daftar persediaan jika akan dijual harus digantikan dengan objek lain dengan nilai minimal sama dengan objek persediaan sebelumnya

Detail pengajuan di UOB:

Facilities	Existing (IDR mio)	Change (IDR mio)	Proposed (IDR mio)	Avlb/Tnr	Securities	Liquid Value (IDR Mio)
				Period		
RK	0	8.000	8.000	1 tahun	Tanah kosong di kawasan pergudangan (10 sertifikat) MV IDR 52.951 mio	26.475
PN	0	15.000	15.000	1 tahun		
Total	0	23.000	23.000			26.475

Note:

Jaminan (tanah kosong) terletak di kawasan pergudangan Kosambi Tangerang (main business area) & liquid value berdasarkan kebijakan UOBB adalah 50% dari MV

Collateral to loan coverage = 115% (fully secured)

Facility Justification

Working capital

- WI 2011 (proj) = IDR 203.947 mio
 - Bank financing: (Danamon dan Rabo) IDR 53.000 mio + IDR 23.000 mio (new loan UOB) = IDR 76.000 mio
- 37% of WI need → not over finance**

SUPPLEMENTAL INFORMATION

BACKGROUND OF CUSTOMER

Djoko Andryas Djunaedi

- Debitur telah menjalankan bisnis property lebih dari 30 tahun (sejak 1976), Bisnis yang dijalankan adalah mengembangkan dan menjual gudang dan ruko atau rukan.
- Bpk. Djoko menjalankan bisnis tersebut bersama Bpk. Karjanto Tanara (saudara ipar) dan saat ini telah mempersiapkan Bpk Budi Djunaedi (anak bpk. Djoko) sebagai penerus bisnis yang telah dirintisnya.
- Bpk. Budi Djunaedi bergabung menjalankan bisnis dengan Bpk. Djoko sejak tahun 1999.

Business Overview

- Aktivitas bisnis yang dijalankan oleh debitur adalah membeli tanah kosong di wilayah strategis untuk kemudian dikembangkan menjadi kawasan pergudangan dan ruko atau rukan yang kemudian dijual kepada end user.
- Umumnya aktivitas bisnis berada di daerah Jakarta Barat dan Tangerang (Balaraja & Kosambi) yang dikenal sebagai area industri atau komersial.
- Untuk proyek-proyek yang cukup besar seperti Kawasan Pergudangan Marunda dan pengembangan proyek Ascot di wilayah jakarta selatan (apartemen dan condotel), Bpk Djoko juga bekerjasama dengan rekan bisnis (biasanya berbentuk konsorsium).
- Proyek-proyek yang saat ini sedang berjalan:
 1. Warehouse project: Sentra Kosambi Cidapad Tangerang, Sentra Benda, Nusa Indah, Kayu Besar, Marunda Center.
 2. Houses project: Cengkareng Business Center di Rawa Bokor, Casa Jardin di Daan Mogot, Daan Mogot Arcadia di Daan Mogot, Semanan Jaya di Kresek Semanan, Gading Arcadia di Kelapa Gading dan beberapa proyek kecil lainnya.
 3. Ascott Project di wilayah jakarta Selatan

Suppliers (local)

- Beberapa supplier diantaranya: PT Sinar Jaya, PT Tekindo Baja Intiperkasa dan lain-lain (mensupply bahan-bahan konstruksi dan kontraktor untuk pergudangan dan perumahan).
- Hubungan bisnis sudah berjalan lebih dari 20 tahun.
- Term of payment : cash dan credit dengan jangka pembayaran 30 hari (biasanya by progress)

Buyers (local)

- Buyer debitur cukup beragam ada berupa perorangan, pengusaha ataupun perusahaan.
- Pola pembayaran dari para buyer umumnya cash sekitar 65% dan cicilan sekitar 35% (DP 30% untuk pembayaran dengan pola cicilan dan sisanya dicicil 6-12 bulan)

Persediaan

Persediaan berupa tanah kosong, gudang dan rumah yang belum terjual ataupun sedang dalam tahap pembangunan

Kompetitor

PT Agusindo, PT Salebaran Jati Mulya, PT Nurati Cermin dan PT Parung Harapan (pemilik dari Pergudangan Dadap Indah)

Debtor strategy & competitive advantage

- Djoko Andryas Djunaedi telah memiliki pengalaman lebih dari 30 tahun, memulai bisnis dari tahun 1970 dengan strategi membeli dan mengumpulkan lahan di wilayah Jakarta Barat dan Tangerang
- Saat ini Bpk Djoko fokus untuk mengembangkan pergudangan dan rumah di wilayah yang cukup strategis dengan strategi mendirikan beberapa perusahaan (baik sendiri maupun patungan dengan beberapa rekan bisnis)
- Saat ini Bpk Djoko telah mempersiapkan Bpk. Budi (anaknya) sebagai generasi kedua untuk menangani operasional perusahaan, namun keputusan yang bersifat strategis tetap dikendalikan oleh Bpk. Djoko Andryas.
- Bpk. Djoko sangat optimis bahwa bisnis yang saat ini dijalankan dan dikembangkannya akan terus berkembang karena lokasi bisnis yang dimiliki adalah area industri yang memiliki akses yang mudah ke

SUPPLEMENTAL INFORMATION

pelabuhan Tanjung Priuk dan bandara Soekarno Hatta dan kebutuhan akan pergudangan masih cukup tinggi

- Bpk Djoko sendiri masih memiliki land banks yang cukup banyak di Jakarta dan Tangerang yaitu sekitar 400 ha. Dengan masih luasnya land bank yang dimiliki di beberapa area strategis menjadikan Bpk Djoko memiliki keunggulan kompetitif dibandingkan para pesaingnya dikarenakan umumnya para pesaing yaitu para developer sudah kekurangan lahan untuk dikembangkan.

Untuk mengembangkan bisnis di pergudangan, dibutuhkan modal investasi yang cukup besar dan area strategis untuk pengembangan, dengan modal yang dimiliki Bpk Djoko (kas dan land bank) dan pengalaman yang dimiliki, Bpk Djoko optimis bisnisnya akan tetap bertahan dan berkembang

INDUSTRY

- Kondisi ekonomi pada tahun 2011 telah mengalami rebound atas kondisi ekonomi pada tahun 2008. Sektor property terus bertumbuh seiring dengan kebutuhan akan ruang kantor, bisnis dan gudang sebagai pendukung. Kedepan diharapkan ekonomi akan terus menunjukkan trend pertumbuhan yang positif seiring stabilnya kondisi politik dan trend penguatan rupiah yang disokong oleh cadangan devisa yang terus meningkat.
- Pertumbuhan ekonomi yang terus bertumbuh akan meningkatkan permintaan berbagai produk dan peningkatan infrastruktur terkait pendukung produksi produk tersebut. Untuk bertahan di bisnis property, perusahaan harus menyiapkan strategi untuk meningkatkan asset yang dimiliki (cadangan lahan di area strategis dan pengembangan produk yang selektif dan tepat sesuai kebutuhan konsumen).

FINANCIAL

Other Bank Loan

Data BI *Checking* per tanggal 29 April 2011

Bank	Loan Type	Loan Plafond	Grading	Maturity date
Danamon	WC loan	43.000	1	Revolving
Rabobank	WC	10.000	1	Revolving

Analisa rekening koran

ANALISA REKENING KORAN (in IDR mio)		
Description Acc 287139 (IDR) Oct – Mar*11	Rata – rata per bulan (mio)	Comment
Mutasi Credit	25.009	<ul style="list-style-type: none"> Rata-rata sales/bln tahun 2010 = IDR 30.455 mio Avg credit mutation reflected 82% of monthly sales 2010
Tolakan & OD	0	

Financial Highlight :

Audited F/S 2008, 2009 & In house 2010

Historical performance

- Peningkatan penjualan cukup stabil dalam beberapa tahun terakhir seiring dengan peningkatan bisnis property (bisnis utama debitur adalah pengembangan dan penjualan gudang, ruko dan perumahan dengan land bank yang cukup baik untuk terus berkembang) Dengan harga tanah dan bangunan yang akan terus meningkat harganya tiap waktu (bisnis dari mulai pembelian tanah sudah dimulai sejak tahun 1970an dan terus berkembang hingga saat ini). Area bisnis utama debitur adalah di daerah Jakarta Barat dan Tangerang yang merupakan daerah pengembangan bisnis
- Dengan land bank yang cukup luas dan berada di daerah perkembangan bisnis utama, maka bisnis debitur akan terus berkembang dan banyak bekerja sama dengan pihak lain untuk pembangunan

SUPPLEMENTAL INFORMATION

berbagai proyek property baik untuk bisnis maupun perumahan. Saat ini debitur juga mulai mengembangkan kerjasama bisnis di daerah lain dengan beberapa perusahaan.

- Profit margin dapat terjaga dengan baik sehingga keuntungan akan terus meningkat seiring dengan peningkatan harga property dan strategi proyek yang tepat sesuai dengan lokasi dan peruntukannya. Debitur cukup konservatif dalam menggunakan bank loan yang sebagian besar hanya untuk *bridging* pembelian inventory (sebagian besar tanah dan pergudangan)

	2008	2009	2010	2011	2012
	H	H	H	P	P
NET SALES (IDR mio)	284.028	325.160	365.466	383.739	402.926
% SALES GROWTH	NA	14,48%	12,40%	5,00%	5,00%
NET OP. PROFIT (IDR mio)	40.453	54.362	54.196	56.914	59.771
NOP/SALES	14,24%	16,72%	14,83%	14,83%	14,83%
R.O.S%	12,44%	15,22%	13,58%	8,72%	8,80%
Repayment Capacity					
TIE	8	11,13	11,87	6,24	6,55
DSCR	8,00	11,21	11,92	4,69	4,91
Other Ratio					
ARDOH	54	61	58	58	58
INVDOH	141	169	173	173	173
APDOH	9	6	6	6	6
AEDOH	0	0	0	0	0
WI GROSS (IDR mio)	126.914	170.638	195.038	203.947	214.145
WIDOH	186	224	225	225	225
TOTAL ASSET (IDR mio)	135.139	178.033	249.123	306.045	341.757
CURRENT Ratio (CR)	19,83	41,41	3,52	2,61	2,74
LEVERAGE (TL/NW)	0,10	0,04	0,30	0,36	0,31
DER	0,05	0,01	0,27	0,34	0,29
EBITDA	40.453	54.362	54.421	57.139	
Loan/EBITDA	0,17	0,03			

Projection assumption

- Untuk beberapa tahun terakhir peningkatan penjualan cukup stabil dilevel lebih dari 10% tiap tahunnya. Untuk tahun proyeksi diasumsikan kinerja debitur akan tetap stabil dan cenderung meningkat (asumsi meningkat sekitar 5% → conservative scenario). Profit margin akan cenderung stabil seiring dengan kestabilan ekonomi yang akan membuat permintaan di sector property akan selalu stabil dan cenderung meningkat.
- Siklus bisnis (ACC) akan cenderung stabil dan invdoh terlihat lama/panjang karena sesuai dengan karakter bisnis debitur dalam jual beli dan pengembangan tanah, ruko, perumahan dan lain-lain
- Loan: existing Danamon WC loan IDR 43.000 mio Rabobank WC loan IDR 10.000 dan new loan UOB IDR 23.000 mio dengan interest rate 12%
- Tax 30% dan item lain mengikuti pola historical

Next Year's Performance & Repayment Capacity

- Kestabilan penjualan dan profit margin serta bisnis yang terus berkembang menjadikan kinerja keuangan debitur akan tetap baik dalam beberapa tahun mendatang. EBITDA akan terus meningkat seiring dengan penambahan keuntungan dan porsi equity yang kuat sehingga biaya bunga tidak akan terlalu membebankan tingkat keuntungan debitur
- Leverage dan DER berada pada level yang rendah (stabil) yang mengindikasikan tingkat equity yang baik. Current ratio berada pada level yang cukup kuat (lebih dari 1) yang sebagian besar didukung oleh inventory yang cukup besar dan tingkat pinjaman yang tidak terlalu besar dibandingkan tingkat kebutuhan modal kerja mereka.
- Repayment capacity berada pada level yang sangat baik (TIE 6,24 DSCR 4,69) walaupun dengan full plafond loan usage assumption untuk existing loan di Danamon dan Rabobank dan new loan di UOB dengan max. interest charge

SUPPLEMENTAL INFORMATION

SOURCE OF REPAYMENT

Sumber pembayaran pinjaman dari cash flow debitur

COLLATERAL

No.	Collateral	Market Value (IDR mio)	Secured Value (IDR mio)	Remarks
1	Empty land Kosambi Timur, kawasan Pergudangan Sentra Kosambi Tangerang SHM 2718 & 2712 (pemilik Ferry & Minarto) LT: 6.510 m ²	9.765	4.883	Belum dilakukan penilaian oleh appraisal (asumsi harga IDR 1,5 mio/m ²) NRV tanah kosong 50%
2	Empty land Kosambi Timur, kawasan Pergudangan Sentra Kosambi Tangerang SHM 2740 & 2799, 2733 (pemilik Minarto) LT: 9.735 m ²	14.603	7.301	
3	Empty land Kosambi Timur, kawasan Pergudangan Sentra Kosambi Tangerang SHM 2702 & 2711 (pemilik Erwin) LT: 6.300 m ²	9.450	4.725	
4	Empty land Kosambi Timur, kawasan Pergudangan Sentra Kosambi Tangerang SHM 2587, 1939 & 2734 (pemilik Karsiman) LT: 12.755 m ²	19.133	9.566	
Total		52.951	26.475	

Note:

- Pemilik jaminan adalah karyawan debitur
- Jaminan belum dinilai oleh appraisal (akan dilakukan penilaian sebelum pengikatan kredit dengan nilai minimal liquid value atau NRV 50% dari MV mengcover 100% loan → fully secured)

Collateral to loan coverage = 115% (fully secured)

*Bisnis utama debitur adalah jual beli tanah, pengembangan pergudangan dan ruko (perumahan) sehingga sebagian besar tanah yang dibeli atas nama karyawan debitur karena akan dijual kembali (dibalik nama ke pembeli)
Jaminan yang diberikan adalah stock/inventory (tanah) debitur dan jika dijual maka debitur akan mengganti jaminan ke UOB sebesar nilai (dan marketability) jaminan yang ditarik tsb*

CONCLUSION

Positive point:

1. Has experience for more than 30 years in property business (since 1976)
2. Has many land bank in West Jakarta & Tangerang area
3. Has many property project (warehouse, shop house, resident area etc) and join with many other company
4. Good collateral coverage → fully secured

Risk Concern

1. F/S not reflected their business activity quite well
(mitigate: business activity reflected quite well in their current account and has join with many company & project)
2. Long term period of inventory
(mitigate: inventory are land, warehouse etc & it take time to convert to cash → fully secured collateral with good marketability)

SUPPLEMENTAL INFORMATION

RECOMMENDATION

I. Struktur Kredit

Facilities	Existing (IDR mio)	Change (IDR mio)	Proposed (IDR mio)	Avlb/Tnr	Securities	Liquid Value (IDR Mio)
				Period		
RK	0	8.000	8.000	1 tahun	Tanah kosong di kawasan pergudangan (10 sertifikat) MV IDR 52.951 mio	26.475
PN	0	15.000	15.000	1 tahun		
Total	0	23.000	23.000			26.475

II. Term & Condition

no	Term & Condition	Remarks	Comment of CAG & paraf
1	Menyerahkan hasil penilaian jaminan yang dinilai oleh independen appraisal rekanan UOB dengan min. market value IDR 46.000 mio atau 2 kali dari plafond pinjaman sebelum penandatanganan kredit (jaminan yang diberikan ke UOB harus mempunyai akses jalan dibuktikan dengan laporan dari appraisal independen)	new	
2	Syarat pencairan PN IDR 15.000 mio; ✓ a. Menyerahkan daftar persediaan gudang/ruko/rumah. Daftar persediaan harus dinilai oleh independen appraisal rekanan UOB dan maksimal umur penilaian yang dapat digunakan adalah 1 tahun sebelum tanggal pencairan. b. Maksimal pembiayaan adalah 80% dari market value c. Max. tenor promes adalah 6 bulan (promes dapat diperpanjang dengan menyerahkan dokumen seperti pada point a dan b) d. Selama tenor promes maka gudang/ruko/rumah yang terdapat pada daftar persediaan jika akan dijual harus digantikan dengan objek lain dengan nilai minimal sama dengan objek persediaan sebelumnya.	new	
3	Penilaian oleh Penilai Independen atas seluruh aset yang dijaminkan kepada Bank minimal 1 tahun sekali.	new	
4	Seluruh aset yang dijaminkan kepada Bank (kecuali tanah kosong) harus diasuransikan dengan nilai yang cukup dengan disertai <i>Banker's Clause</i> untuk kepentingan PT Bank UOB Buana	new	
5	Menyerahkan Laporan Keuangan in house (semiannual & annual) max. 90 hari sejak tanggal pelaporan dan audited (annual) max. 180 hari setelah tanggal pelaporan	new	
6	Subordinasi atas pinjaman pemegang saham saat ini dan masa yang akan datang.	New	
7	Syarat dan kondisi lainnya mengikuti kebijakan UOB	new	
Syarat tambahan			

Jakarta 7 Juni 2011

Proposed by,

Supported by,

Approved by,

TA_020611/LOBP3/06/2011/0206 tanggal 7 Juni 2011
Diantara
Credit Analyst

Team Leader

Bratha Widjaja
Middle Market Credit Head

Lampiran F

Surat Penawaran Kredit / Offering Letter



PT Bank UOB Indonesia
HEAD OFFICE
UOB Plaza
Jl. M.H Thamrin No. 10, Jakarta 10230
Tel : (021) 23506000 (Hunting)
Fax : (021) 29936632
www.uob.co.id

No.: 0252/ETB-UOBP3/MDO/VI/2011

Jakarta, 18 Juli 2011

Kepada Yth.:
Djoko Andryas Djunaedi
Jl. Pluit Raya 126 CB/CC
Jakarta 14440

SURAT PENAWARAN FASILITAS KREDIT KREDIT REKENING KORAN (KRK) DAN *PROMISSORY NOTE (PN) LINE A/N DJOKO ANDRYAS DJUNAEDI*

Dengan hormat,

Menunjuk pada Surat Permohonan Kredit Saudara, dengan ini kami memberitahukan bahwa pada prinsipnya PT. Bank UOB Indonesia menyetujui permohonan fasilitas kredit tersebut dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

1. Nama Debitur : Djoko Andryas Djunaedi
2. No. Rekening : Akan dibuka
3. Kreditur : PT. Bank UOB Indonesia
(selanjutnya disebut sebagai "Bank")
4. Fasilitas Kredit Yang Disetujui
 - 4.1 Jenis Fasilitas : Kredit Rekening Koran (KRK)
Tujuan Penggunaan : Modal Kerja
Mata Uang : IDR
Plafond : Rp.8.000.000.000,-
Bunga : 10,6% p.a (floating)
Provisi : 0,5% p.a
Administrasi : Rp.1.000.000,-
Jangka Waktu Fasilitas : 1 tahun
Denda Bunga Cerukan : 1% per bulan diatas suku bunga yang berlaku
Keterangan : a. Pembebanan bunga KRK ke rekening koran Saudara pada setiap tanggal 26, atau apabila tanggal 26 jatuh pada hari libur maka bunga akan dibebankan 1 (satu) hari kerja sebelumnya.
b. Tidak diperkenankan melakukan penarikan dana melampaui jumlah maksimum kredit yang telah diberikan.
 - 4.2 Jenis Fasilitas : Kredit Aksep / Promissory Note (PN) Line
Tujuan Penggunaan : Modal Kerja
Mata Uang : IDR
Plafond : Rp.15.000.000.000,-
Bunga : 10,6% p.a (floating)
Provisi : 0,5% p.a

Djoko Andryas Djunaedi


1/6
A
F-1

- Administrasi : Rp.1.000.000,-
 Jangka Waktu Fasilitas : 1 tahun
 Jangka Waktu Surat Aksep : Maksimal 180 hari
 Syarat Pencairan : a. *Condition Precedent* telah dipenuhi.
 b. Pencairan Surat Aksep dilakukan berdasarkan daftar persediaan gudang / ruko / rumah yang dinilai berdasarkan daftar harga (*price list*) yang diserahkan dan diverifikasi oleh internal Appraisal Bank, dengan maksimal pembiayaan adalah 80%.
 c. Surat Permohonan Pencairan dan Surat Aksep wajib diberikan kepada Bank selambat-lambatnya 2 (dua) hari kerja sebelum tanggal pencairan.
 d. Surat Aksep dapat diperpanjang setelah berakhirnya jangka waktu Surat Aksep dengan syarat seperti pada point b diatas.
- Denda Keterlambatan : 2% per bulan dari kewajiban pokok dan/atau bunga yang terlambat dibayar.
- Keterangan : a. Pembebanan bunga diperhitungkan setiap bulan, sesuai tanggal pencairan Surat Aksep.
 b. Pelunasan pokok diperhitungkan sesuai jangka waktu Surat Aksep.
 c. Pelunasan sebelum berakhirnya jangka waktu Surat Aksep dapat dilakukan dengan pemberitahuan minimal 1 (satu) hari kerja sebelumnya.

5. Agunan

No.	Uraian	HT/GD/ PG/FTO	Asuransi
Agunan untuk fasilitas kredit KRK (4.1) dan PN Line (4.2)			
5.1	Sebidang tanah dengan detail sbb: Sertipikat : • SHM No.2718 • SHM No.2712 Atas Nama : Ferry Luas Tanah : • SHM No.2718 = 2.240m2 • SHM No.2712 = 4.270m2 Lokasi : Kosambi Timur, Kawasan Pergudangan Sentra Kosambi, Tangerang	Akan dipasang HT	Tidak perlu
5.2	Sebidang tanah dengan detail sbb: Sertipikat : • SHM No.2740 • SHM No.2799 • SHM No.2733 Atas Nama : Minarto Luas Tanah : • SHM No.2740 = 2.440m2 • SHM No.2799 = 3.960m2 • SHM No.2733 = 3.335m2 Lokasi : Kosambi Timur, Kawasan Pergudangan Sentra Kosambi, Tangerang	Akan dipasang HT	Tidak perlu

Djoko Andryas Djunaedi

 2/6 d

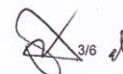
5.3	Sebidang tanah dengan detail sbb: Sertipikat : • SHM No.2702 • SHM No.2711 Atas Nama : Erwin I.T Luas Tanah : • SHM No. 2702 = 2.240m2 • SHM No. 2711 = 4.060m2 Luas Bangunan : - Lokasi : Kosambi Timur, Kawasan Pergudangan Sentra Kosambi, Tangerang	Akan dipasang HT	Tidak perlu
5.4	Sebidang tanah dengan detail sbb: Sertipikat : • SHM No.2587 • SHM No.1939 • SHM No.2734 Atas Nama : Karsiman Luas Tanah : • SHM No.2587 = 2.470m2 • SHM No.1939 = 5.395m2 • SHM No.2734 = 4.890m2 Lokasi : Kosambi Timur, Kawasan Pergudangan Sentra Kosambi, Tangerang	Akan dipasang HT	Tidak perlu

6. Syarat Umum Fasilitas Kredit (*Condition Precedent*)

Berikut dibawah ini persyaratan umum yang harus dipenuhi oleh Debitur, diantaranya termasuk namun tidak terbatas pada:

- 6.1 Menyerahkan dokumen legalitas dan asli dokumen yang disyaratkan sebelum dilakukan pengikatan fasilitas kredit.
- 6.2 Membuka rekening operasional di UOB Indonesia.
- 6.3 Menyerahkan hasil penilaian jaminan yang dinilai oleh Independet Appraisal rekanan UOB Indonesia dengan minimal value IDR.30.711.000.000,-.
- 6.4 Seluruh biaya yang timbul atas realisasi pemberian fasilitas kredit menjadi tanggung jawab Debitur dan akan didebet langsung pada saat pengikatan kredit.
- 6.5 Bank memiliki opsi untuk meninjau kembali fasilitas kredit yang diberikan dan dapat meminta Debitur untuk melunasi fasilitas kredit yang diberikan jika terdapat perubahan dalam hukum dan perundang-undangan Republik Indonesia atau Bank Indonesia atau pihak berwenang lainnya yang mengeluarkan larangan Bank untuk memberikan fasilitas kredit.
- 6.6 Ketentuan-ketentuan dan syarat umum lainnya yang telah dan atau akan diterapkan, tetap berlaku dalam pemberian fasilitas kredit tersebut diatas.

Djoko Andryas Djunaedi



7. Syarat Affirmative Fasilitas Kredit (Positive Covenant)

Berikut dibawah ini persyaratan yang wajib dilaksanakan selama kewajiban pembayaran Debitur belum dibayar penuh, diantaranya termasuk namun tidak terbatas pada :

- 7.1 Menyerahkan Laporan Keuangan Audited beserta perincian dan penjelasannya secara periodik, selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah berakhirnya periode laporan.
- 7.2 Menyerahkan Laporan Keuangan internal per semester selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah berakhirnya periode laporan.
- 7.3 Meyerahkan surat pernyataan dari notaris / yang dilegalisir oleh notaris yang menyatakan bahwa tanah agunan akan dikembangkan menjadi kawasan pergudangan, dalam jangka waktu 2 tahun setelah pengikatan.
- 7.4 Agunan berupa tanah wajib dinilai ulang oleh Appraisal Independent rekanan Bank minimal setiap 1 (satu) tahun sekali.
- 7.5 Seluruh asset yang dijamin ke Bank (kecuali tanah kosong) harus diasuransikan dengan nilai yang cukup dengan disertai *Banker's Clause* untuk kepentingan Bank.
- 7.6 Menyampaikan setiap dokumentasi atau informasi yang sewaktu-waktu diperlukan atau diminta oleh Bank.
- 7.7 *Financial Covenant* :
 - a. *Gearing Ratio* (Total Pinjaman / Total Ekuitas) maximum 3,00 x.
Total Pinjaman adalah seluruh pinjaman yang berbunga.
Total Ekuitas adalah nilai ekuitas Debitur ditambah dengan utang pemegang saham yang telah disubordinasi.
 - b. DSCR harus tidak kurang dari 1,2 x.
 $\text{Debt Service Coverage Ratio (DSCR)} = \frac{\text{EBITDA}}{\text{Principal} + \text{Interest}}$
EBITDA = Laba sebelum Pajak + Kewajiban Bunga + Depresiasi atau Amortisasi

8. Syarat Negatif Fasilitas Kredit (Negative Covenant)

Berikut dibawah ini larangan bagi Debitur selama periode fasilitas berlangsung, kecuali mendapatkan persetujuan dari Bank, diantaranya termasuk namun tidak terbatas pada :

- 8.1 Mengadakan perubahan dari sifat dan kegiatan usaha Debitur yang mendasar.
- 8.2 Mengadakan perjanjian yang dapat menimbulkan kewajiban Debitur untuk membayar kepada pihak ketiga, kecuali dalam rangka menjalankan usaha Debitur sehari-hari.
- 8.3 Mengikatkan diri sebagai penjamin/penanggung (*personal guarantor*) yang baru kepada pihak lain.
- 8.4 Mendapatkan fasilitas kredit baru dari bank lain dan/atau lembaga keuangan lainnya.
- 8.5 Menjaminkan asset Debitur yang telah ada maupun yang akan datang kepada pihak lain.

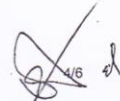
9. Monitoring

Selama periode fasilitas berlangsung, maka bank sewaktu-waktu berhak melakukan kunjungan ke lokasi usaha.

10. Extraordinary Event

Bila ada kejadian luar biasa atau informasi yang diterima, dimana menurut pandangan bank dapat mempengaruhi kualitas kredit kepada Debitur, Bank berhak untuk mengubah, menegosiasi kembali, dan atau membatalkan seluruh syarat dan ketentuan dalam fasilitas ini.

Djoko Andryas Djunaedi



11. Keadaan Lalai (*Event of Default*)

Berikut dibawah ini keadaan lalai atau wanprestasi bagi Debitur, diantaranya namun tidak terbatas pada:

- 11.1 Lalai dalam pembayaran.
- 11.2 Pelanggaran syarat dan ketentuan.
- 11.3 Pelanggaran pernyataan dan jaminan.
- 11.4 *Cross Default*.

12. Kuasa

Memberikan kuasa kepada Bank untuk melakukan pendebitan pada rekening Debitur untuk pembayaran bunga, angsuran dan biaya-biaya lainnya yang terkait dengan fasilitas kredit yang diberikan.

13. Denda

Dikenakan denda sebesar 2% dari plafond jika fasilitas di *take over* oleh bank lain.

14. Hukum Berlaku : Hukum Republik Indonesia



PT Bank UOB Indonesia
HEAD OFFICE
UOB Plaza
Jl. M.H Thamrin No. 10, Jakarta 10230
Tel : (021) 23508000 (Hunting)
Fax : (021) 29936632
www.uob.co.id

Syarat dan ketentuan di atas hanya bersifat umum, sedangkan syarat dan ketentuan yang terperinci dan menjadi satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan akan tertuang dalam Perjanjian Kredit yang akan ditanda tangani oleh debitur.

Konfirmasi atas persetujuan ini dilakukan dengan memberi paraf pada setiap halaman dan menandatangani Surat Penawaran Fasilitas Kredit ini di atas materai Rp. 6.000,- dan mengembalikan kepada Bank UOB Indonesia selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah tanggal surat ini. Surat Penawaran Fasilitas Kredit ini akan kami proses untuk penanda-tanganan Perjanjian Kredit secara notariil.

Demikian kami sampaikan. Atas perhatian dan kerjasamanya, kami ucapkan terimakasih.

Hormat kami,
PT. BANK UOB Indonesia
UOB Plaza 3

Edy Iskandar
Relationship Manager

Agus Mellala
Area Business Manager

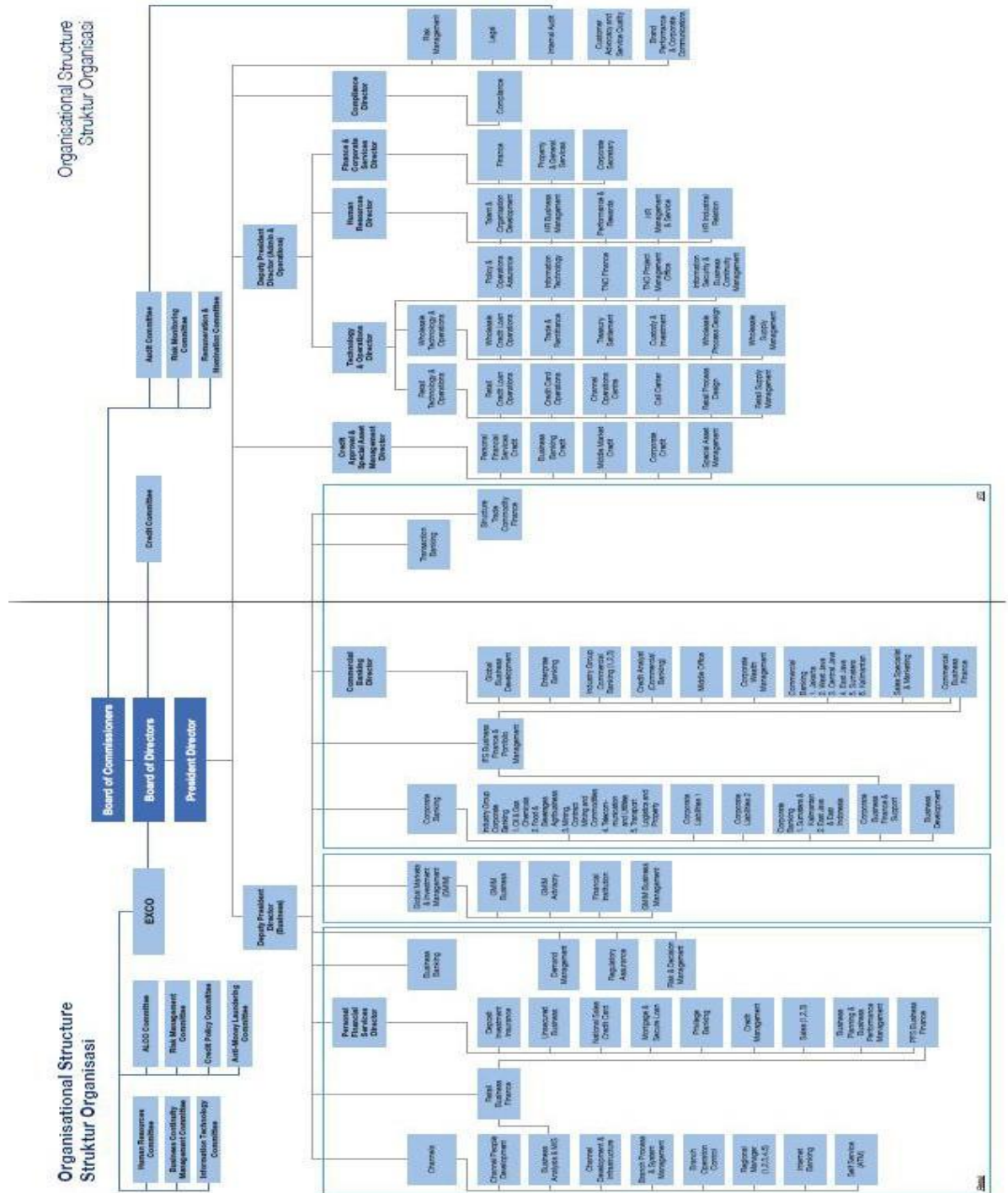
Menyetujui,



Djoko Andryas Djunaedi

Lampiran G

Struktur Organisasi Bank UOB Indonesia



Sumber : Laporan Keuangan Bank UOBI