INVESTOR DAILY

PEMBERITAHUAN KEPADA PEMEGANG SAHAM TENTANG RENCANA TRANSAKSI PENYERTAAN SAHAM KESUATU PERUSAHAAN REALESTAT & PENERBITAN MCB/CB UNTUK SEBAGIAN PENDANAANNYA

PT Fortune Mate Indonesia Tbk

Kegiatan Usaha
Pembangunan real estat
Kantor Pusat
Gedung Gozco Lantai 3, Jalan Raya Darmo 54-56 Surabaya 60265, Indonesia
Telepon : 62-31-5612818 (hunting), Faksimili : 62-31-5620968
E-mail :corsec@fifnindo.com, Web : www.fmindo.com

Pendahuluan

PT.Fortune Mate Indonesia Tbk ("Perseroan") memiliki Rencana Transaksi untuk penyertaan 18% (delapan belas persen) saham ke PT Mitrakarya Multiguna ("PT.MM"), perseroan terbatas yang bergerak dibidang usaha pembangunan real estat yang berkedudukan di Surabaya. Pendanaan direncanakan sebagian dari has dan sisanya dari pinjaman ke Perusgang Saham Perseroan yaitu Royal Investment Holding Company Ltd ("Royal") dan First Property Investment (Asia) Company ("First"), dengan memberikan Mandatory Covertable Bond/Covertable Bond ("MCB/CB").

Transaksi penyertaan modal ke PT.MM dan penerbitan MCB/CB merupakan transaksi material seperti dimaksud POJK nomor IX.E.2 Transaksi Material Dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama tanggal 28 Nopember 2011 ("POJK IX.E.2"). Transaksi penyertaan modal ke MM bukan merupakan transaksi afiliasi seperti dimaksud POJK nomor IX.E.1 Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu, tanggal 25 Nopember 2009 ("POJK IX.E.1"). Sedang Transaksi penerbitan MCB/CB merupakan transaksi afiliasi seperti dimaksud POJK IX.E.1 karena diterbitkan untuk para pihak afiliasi Perseroan yaitu Royal dan First, tetapi bukan merupakan benturan kepentingan seperti dimaksud POJK IX.E.1, karena tidak merugikan Perseroan, bahkan memberikan manfaat dan pada akhirnya keuntungan bagi Perseroan.

Memenuhi POJK IX.E.2, maka Rencana Transaksi akan dilaksanakan setelah Perseroan mendapatkan persetujuan pemegang saham melalui penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham ("RUPS") yang akan diselenggarakan pada :

Hari / Tanggal / Waktu : Kamis / 31 Maret 2016 / 14:00 WIBB
Tempat : Gedung Gozco Lantai 5, Jl.Raya Darmo No. 54-56 Surabaya
Agenda : 1. Persetujuan Penyertaan saham ke PT.MM; dan 2. Persetujuan penerbitan MCB/CB.

Keterbukaan informasi mengenai Rencana Transaksi, sekaligus juga memenuhi POJK IX.E.1, yaitu sebagai berikut :

1) Uraian Transaksi

a) Penyertaan saham ke PT. MM

(1) Obyek Transaksi
Rencana penyertaan saham ke PT.MM merupakan bagian dari Nota Kesepahaman tanggal 18 Februari 2016 ("MOU") yang telah ditandatangani Perseroan dengan pemegang saham PT.MM yaitu PT.Duta Pertiwi Tbk ("PT.DP") dan PT.Sumnapapan Ekasejati, keduanya perseroan terbatas berkedudukan di Jakarta Utara, dan keduanya tidak ada hubungan afiliasi dengan Perseroan.
Sesuai MOU, PT.MM akan memberikan saham baru yang akan diestor oleh PT.DP untuk jumlah 1.496.692 saham dengan nilai setoran Rp.748.346 juta rupiah. Dan, Perseroan akan menyetor untuk 527.990 saham dengan nilai setoran Rp. 263.995 juta rupiah. Atau, total saham baru yang diestor sebanyak 2.024.682 saham dengan nilai setoran Rp. 1.012.341 juta rupiah.

Pemesanan PT.MM sebelum Transaksi berdasar akta nomor : 81 Notaris Ardi Kristiar, SH, MBA, pengganti Notaris Yulia, SH di Jakarta Selatan tanggal 16 Oktober 2015 pengesahan kehakiman nomor AHU-3567651.AH.01.11.TAHUN 2015 Tanggal 19 Oktober 2015,dan sesudah Transaksi adalah sebagai berikut :

Pemegang saham	Sebelum Transaksi			Sesudah Transaksi		
	Saham	Nominal (Rp/lb)	Prosen	Saham	Nominal (Rp/lb)	Prosen
PT.Duta Pertiwi Tbk	908.599	454.299,50	100,00%	2.405.291	1.202.645,50	82,00%
PT.Samna Papan Ekasejati	1	0,50	0,00%	1	0,50	0,00%
PT.Fortune Mate Indonesia Tbk	-	-	-	527.990	263.995,00	18,00%
	908.600	454.300,00	100,00%	2.933.282	1.466.641,00	100,00%

Dari setoran modal, PT.MM akan mengakuisisi lahan sekitar 119 Ha. Dengan tambahan lahan ini, landbank PT.MM akan menjadi sekitar 428 Ha yang berpotensi membentuk satu kawasan pemukiman dan komersial berlokasi di kecamatan Pakal dan kecamatan Benowo, Kota Surabaya (Barat), Propinsi Jawa Timur. Setoran modal juga dimaksudkan untuk memberikan modal kerja awal bagi PT.MM. Pendanaan selanjutnya diupayakan dari eksternal.
Setoran modal dijadualkan segera setelah Perseroan memperoleh persetujuan Pemegang saham.

(2) Nilai Transaksi Penyertaan ke PT. MM
Rencana penyertaan ke PT.MM akan dicatatkan berdasar nilai nominal saham sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per saham, atau dengan total nilai penyertaan sebesar Rp.263.995.000.000,- (dua ratus enam puluh tiga miliyar sembilan ratus sembilan puluh lima juta rupiah).
Memperhatikan nilai ekuitas Perseroan per tanggal 30 September 2015 seperti dilaporkan di Laporan posisi keuangan Perseroan per tanggal 30 September 2015 yang telah di-review oleh KAP Sugeng Sutiahyo, Subiyantarto & Rekan ("KAP SSS") yaitu sebesar Rp.337,22 Milyar, maka nilai Rencana Transaksi penyertaan ke PT.MM sebesar Rp 263,99 Milyar adalah diatas 50% ekuitas Perseroan, atau Rencana Transaksi Perseroan termasuk transaksi material seperti dimaksud POJK IX.E.2 butir 2.b yang harus direalisasi setelah mendapat persetujuan dari para Pemegang Saham Perseroan.

(3) Informasi PT. MM
(1) Nama : PT Mitrakarya Multiguna
(2) Alamat : Jl. Raya Lidah Bukit Mas Timur No.2 Blok C-5, Surabaya, 60213.
(3) Telpon/faksimile : 031-7534000 / 031-5613917
(4) Pengurusan & Pengawasan
Berdasar akta No. 40 tanggal 6 Maret 2014 dari Ardi Kristiar, S.H., MBA., notaris di Jakarta, sebagai pengganti Yulia, S.H., notaris di Jakarta, pengurus PT.MM yaitu :

- Dewan Komisaris
  - Komisaris Utama : Michael Jackson Purwanto Widjaja
  - Komisaris : Petrus Kusuma
- Direksi
  - Direktur Utama : Suriontoro Tedjakusuma
  - Direktur : Hermawan Wijaya
  - Hongky Jeffry Nantung

(4) Laporan Keuangan PT. MM
Ikhtisar Laporan posisi keuangan PT.MM per tanggal 30 September 2015 dan per tanggal 31 Desember 2014 yang telah diaudit oleh KAP Mulyamin Sensi Suryanto & Lianny dengan pendapat wajar tanpa pengecualian disajikan dalam satuan juta rupiah adalah sebagai berikut :

ASET			Liabilitas & Ekuitas		
	30/09/2015	31/12/2014		30/09/2015	31/12/2014
Aset Lancar Current Assets			Liabilitas Jangka Pendek		
Kas dan setara kas	1.196,57	35.721,67	Utang pajak	-	1,00
Uang muka	437,41	-	Beban akrual	-	56,51
Biaya dibayar dimuka	5,42	9,17	Uang muka setoran modal	8.000,00	-
Pajak dibayar dimuka	288,32	286,62	Jumlah Liabilitas	8.000,00	57,51
Jumlah Aset Lancar	1.927,71	36.017,45			
Aset Tidak Lancar					
Tanah yang belum dikembangkan	434.352,28	394.852,24	Modal ditempatkan dan diestor	446.300,00	446.300,00
Aset tetap - Net	14,26	26,41	Defisit	(18.005,75)	(15.461,41)
Jumlah Aset Tidak Lancar	434.366,54	394.878,65	Jumlah Ekuitas	428.294,25	430.838,59
Jumlah Aset	436.294,25	430.896,10	Jumlah Liabilitas & Ekuitas	436.294,25	430.896,10

Sampai dengan tanggal keterbukaan informasi ini, PT.MM masih belum beroperasi. Aktivitas yang diselenggarakan masih terbatas pada perolehan lahan.

b) Penerbitan MCB/CB

(1) Obyek Transaksi
Perseroan merencanakan penyertaan saham ke PT.MM dengan sumber dana sebagian dari kas Perseroan dan sisanya dari pinjamnya Pemegang Saham Perseroan yaitu Royal Investment Holding Company Ltd ("Royal") dan First Property Investment (Asia) Company ("First"). Sesuai Nota Kesepakatan Penerbitan MCB/CB per tanggal 15 Februari 2016 yang ditandatangani pihak Perseroan, First dan Royal ("MOU MCB/CB"), maka pinjaman ke Royal dan First akan direalisasi dengan Perseroan menerbitkan MCB/C Bsntuk Royal dan untuk First.

(2) Nilai Transaksi MCB/CB
Sesuai rencana nilai penyertaan saham Perseroan ke PT.MM, maka pendanaan Rencana Transaksi yaitu dari penerimaan pinjaman MCB senilai Rp. 120 miliar, dan sisanya senilai Rp. 143,99 miliar dari has Perusahaan. Pinjaman MCB diterima dari Royal sebesar Rp. 69 miliar dan dari First sebanyak Rp. 51 miliar.
Memperhatikan nilai ekuitas Perseroan per tanggal 30 September 2015 sebesar Rp.337,22 Milyar, maka nilai Rencana Transaksi MCB/CB sebesar Rp.120,00 Milyar adalah diatas 20% tetapi tidak lebih dari 50% ekuitas Perseroan, atau Rencana Transaksi Perseroan termasuk transaksi material seperti dimaksud POJK IX.E.2 yang dapat direalisasi dengan memenuhi keterbukaan seperti dimaksud POJK IX.E.2 butir 2.a.1).

(3) Ketentuan dan persyaratan pinjaman
Sesuai MOU MCB/CB, semua MCB/CB diterbitkan dengan kondisi sama yaitu zero coupon, masa 5 (lima) tahun, dan hak konversi menjadi saham Perseroan. Konversi MCB/CB menjadi saham Perseroan akan dilakukan berdasar harga pasar saham Perseroan dan dengan memenuhi ketentuan pasar modal yang berlaku untuk konversi saham.
Penerbitan MCB/CB oleh Perseroan ke Royal dan ke First juga disepakati untuk tetap mempertahankan kendali Pengurusan dan Pengawasan Perseroan tetap pada PT.Surya Mega Investindo ("SMI").

(4) Pihak Yang Melakukan Transaksi
(a) Informasi tentang First adalah seperti dibawah ini.
- Nama : First Property Investment (Asia) Company
- Pendirian : First adalah perusahaan yang didirikan dan berkedudukan di Hongkong yang pendiriannya berdasarkan Memorandum And Articles Of Association tanggal 5 Agustus 2005, dan telah didaftarkan dengan Nomor Pendaftaran Perusahaan nomor 980017.
- Kegiatan Usaha : First bergerak dibidang usaha investasi.
- Alamat : Flat / RM 2105 21/F. Wing on Center, 111 Connaught Road Central, Hongkong
- Pengurusan & Pengawasan : Direktur : LEE Kam Pung Patrick

(b) Informasi tentang Royal adalah seperti dibawah ini.
- Nama : Royal Investment Holding Company Limited;
- Pendirian : Royal adalah perusahaan yang berkedudukan di Hongkong yang didirikan berdasarkan Memorandum And Articles Of Association tanggal 5 Agustus 2005, dan telah didaftarkan dengan Nomor Pendaftaran Perusahaan nomor 988016.
- KegiatanUsaha : Kegiatan usaha RIH bergerak dibidang usaha investasi.
- Alamat : Flat / RM 2105 21/F. Wing on Center, 111 Connaught Road Central, Hongkong
- Pengurusan & Pengawasan : Direktur : LEUNG Wai Kia

(5) Hubungan dan sifat Afiliasi dari pihak-pihak yang melakukan Transaksi Material dengan Perseroan;
Sesuai akte perubahan terakhir terkait pemodalan Perseroan yaitu akte Pernyataan Keputusan Rapat no.12 tanggal 30 Desember 2009 dihadapan Notaris Hari Santoso, SH,MH, pengesahan kehakiman nomor AHU-AH 01-10-00707 tanggal 12 Januari 2010, First adalah pemegang saham Perseroan dengan pemilikan saham sebesar 17,46%. Royal adalah pemegang saham Perseroan dengan pemilikan saham sebesar 23,74%. Karena termasuk transaksi affiliasi seperti dimaksud POJK IX.E.1 maka transaksi ini harus dilaksakan dengan memenuhi ketentuan POJK IX.E.1 butir 2.a.

(6) Penjelasan, pertimbangan, dan alasan dilaksanakanya transaksi tersebut, dihandingkan dengan apabila dilakukan transaksi lain yang sejenis yang tidak dilakukan dengan Pihak terafiliasi.
Transaksi pinjaman dana ke pihak independen butuh dukungan data kinerja historis sesuai target dana yang dibutuhkan. Perseroan belum punya data kinerja historis untuk ini. Terlebih untuk mendapatkan pinjaman dengan kondisi zero coupon, masa 5 (lima) tahun dan dengan tetap mempertahankan kendali Perseroan tetap pada SMI.

2) Pertimbangan dan Alasan Dilaksanakanya Transaksi

a) Pertimbangan dan Alasan Transaksi

Rencana penyertaan ke PT. MM dilakukan Perseroan dengan pertimbangan dan alasan :
(1) Lahan yang akan diakuisisi PTMM sebasa 119 Ha, sebagian daripya sekitar 53 Ha milik PT.Multi Bangun Sarana, entitas anak terkendali Perseroan ("PTMBS").
(2) Dengan menjual lahan PTMBS ke landbank PT.MM untuk dikembangkan dengan lahan PT.MM, maupun potensi membentuk satu kawasan pemukiman dan komersial berlokasi di kecamatan Pakal dan kecamatan Benowo, Kota Surabaya (barat), Propinsi Jawa Timur, akan memberikan nilai ekonomis lebih bagi landbank keseluruhan.
(3) PTMM bagian dari Sinarmas grup punya pengalaman dan nama baik dibisnis properti.
(4) Dari prospek PT.MM, Perseroan, selain dengan posisi mayoritas, menghargakan perception hasil investasi yang pada akhirnya akan memperoleh peningkatan nilai Perseroan dan keuntungan bagi Persegang saham Perseroan.

Rencana penerbitan MCB/CB dilakukan Perseroan dengan pertimbangan dan alasan :
(1) Perseroan merdapat pendanaan tanpa beban lasangan dan dapat memalisasi rencana penyertaan ke PT.MM.
(2) Perseroan akan memiliki profit center baru yaitu PT.MM dalam celangsungan usaha Perseroan.

b) Pengaruh Transaksi pada kondisi Perseroan

Perseroan mempunyai cukup landbank untuk merancang usahanya sebagai realestat.
Per akhir September 2015 total landbank dimiliki sekitar 110 Ha. Salah satu upaya mempercepat dan menguntungkan hasil investasi adalah dengan bersikap terbuka untuk kerjasama dengan pihak lain, tentama dengan pihak yang dinilai punya pengalaman dan record baik dibidang property.
Dengan merealisasi Rencana Transaksi, Perseroan berharap dapat mempercepat dan menguntungkan hasil investasinya. Permodalan Perseroan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi konversi MCB/CB adalah sebagai berikut :

Pemegang saham	Sebelum Konversi MCB/CB			Sesudah Konversi MCB/CB		
	Rb Saham	Nominal (Rp/lb)	Prosen	Rb Saham	Nominal (Rp/lb)	Prosen
a. PT.Surya Mega Investindo	1.270.000	127.000,00	46,67%	1.270.000	127.000,00	41,45%
b. First Property Invest(Asia)Co.Ltd	475.000	47.500,00	17,46%	620.714	62.071,43	20,26%
c. Royal Investment Holding Co.Ltd	646.000	64.600,00	23,74%	843.143	84.314,29	27,52%
d. Masyarakat	330.000	33.000,00	12,13%	330.000	33.000,00	10,77%
	2.721.000	272.100,00	100,00%	3.063.857	306.385,71	100,00%

Mencerminkan Peraturan bursa nomor A-1, butir V.1.3, konversi MCB/CB dilaksang dengan asumsi harga saham rata-rata Perseroan sebelum transaksi konversi. Memperhatikan harga saham saat penyusunan keterbukaan informasi ini, maka konversi diasumsikan terjadi pada harga sebesar Rp.350,- per saham.
Tidak ada perubahan signifikan atas komposisi pemilikan saham Perseroan. Pengendalian Perseroan tetap pada PT.Surya Mega Investindo. Pursi pemilikan saham Masyarakat mengalami dilusi sekitar 1,36%.

c) Laporan keuangan Perseroan

Laporan posisi keuangan Perseroan akun 2015 per tanggal 30 September 2015 dan komparasi per tanggal 31 Desember 2014 yang telah di-review oleh KAP SSS disajikan dalam satuan juta rupah adalah sebagai berikut :

ASET			Liabilitas & Ekuitas		
Keterangan	30-Sep-15	31-Dec-14	Keterangan	30-Sep-15	31-Dec-14
Aset Lancar			Liabilitas Lancar		
Kas dan bank	5.367,09	1.852,27	Hutang bank	46.054,65	46.978,36
Investasi Jangka Pendek	428,38	972,55	Hutang usaha	1.035,66	1.025,66
Piutang Usaha	1.180,76	2.002,65	Hutang lain-lain	3.177,23	3.165,41
Piutang lain-lain	131,47	163,09	Biaya yrh dibayar	3.459,47	1.231,79
Inventory	99.701,83	72.544,64	Uang muka penjualan	43.677,54	40.531,34
Pajak dibayar dimuka	2.347,29	2.371,65	Hutang pajak	1.694,02	962,36
Biaya dibayar dimuka	991,83	981,65	Hut.jk.panjang yg lancar	6.139,46	24.411,30
Uang muka	209.205,03	85.598,11		105.250,24	118.829,84
	319.853,68	166.427,63	Liabilitas Jangka Panjang		
			Est.Kewajiban imbalan kerjawan	2.296,88	1.857,48
			Hut.lembaga keuangan jk.panjang	46.724,56	46.737,19
				49.021,38	48.594,67
			Ekuitas		
			Modal Saham	272.100,00	272.100,00
			Additional Capital	(3.064,91)	(3.064,91)
Aset Non Lancar			Selisih kurs setoran modal	456,00	456,00
Persediaan	180.213,52	180.213,52	Penghasilan komprehensip lain	41.413,81	41.413,81
Properti Investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan	-	21.508,38	Selisih perubahan ekuitas entitas anak	(119,16)	(119,16)
Aktiva tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan	75.513,33	75.582,24	Retained earnings	26.434,92	20.434,92
	255.726,84	277.304,14		337.220,67	331.220,67
	575.580,52	443.731,77	Minority Interest	84.088,23	84.088,23
				421.308,90	415.308,90
				575.580,52	499.446,77

d) Laporan Posisi keuangan Perseroan Proforma sebelum & sesudah Rencana Transaksi.

Laporan posisi keuangan Perseroan per tanggal 30 September 2015 proforma sebelum dan sesudah Rencana Transaksi telah di-review oleh KAP SSS disajikan dalam satuan juta rupiah adalah sebagai berikut :

ASET				Liabilitas & Ekuitas		
Keterangan	30-Sep-15	Pro forma	Keterangan	30-Sep-15	Proforma
Aset Lancar				Liabilitas Lancar		
Kas dan bank	5.367,09	2.889,09		Hutang bank	46.054,65	46.054,65
Investasi Jangka Pendek	428,38	428,38		Hutang usaha	1.035,66	1.035,66
Piutang Usaha	1.180,76	1.180,76		Hutang lain-lain	3.177,23	3.177,23
Piutang lain-lain	131,47	131,47		Biaya yrh dibayar	3.459,47	3.459,47
Inventory	99.701,83	99.701,83		Uang muka penjualan	43.677,54	154.684,54
Pajak dibayar dimuka	2.347,29	2.347,29		Hutang pajak	1.694,02	1.694,02
				Hut.jk.panjang yg lancar	6.139,46	6.139,46
Biaya dibayar dimuka	991,83	991,83		Liabilitas Jangka Panjang	105.250,24	214.367,24
Uang muka	209.205,03	170.705,03		Est.Kewajiban imbalan kerjawan	2.296,88	2.296,88
				Hut.lembaga keuangan jk.panjang	46.724,50	46.724,50
				MCB/CB	-	120.000,00
	319.853,68	286.875,68			49.021,38	169.021,38
				Ekuitas		
				Modal Saham	272.100,00	272.100,00
				Additional Capital	(3.064,91)	(3.064,91)
Aset Non Lancar				Selisih kurs setoran modal	456,00	456,00
Penambahan lahan di MM	-	268.995,00		Penghasilan komprehensip lain	41.413,81	41.413,81
Persediaan	180.213,52	180.213,52		Selisih perubahan ekuitas entitas anak	(119,16)	(119,16)
Properti Investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan				Retained earnings	26.434,92	20.434,92
					337.220,67	331.220,67
Aktiva tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan	75.513,33	75.513,33		Minority Interest	84.088,23	84.088,23
	255.726,84	519.721,84			421.308,90	421.308,90
	575.580,52	806.597,52			575.580,52	806.597,52

Proforma sebelum dan sesudah Rencana Transaksi disusun dengan asumsi meliputi :
(1) Transaksi penyertaan saham ke PT.MM sejumlah Rp.232,49 Milyar.
(2) Rencana Transaksi Perseroan dilaksanakan pada tanggal 30 September 2015.
(3) Rencana Transaksi telah mendapat persetujuan dari pemegang saham dalam RUPS.
(4) Investasi dibiayai pinjaman MCB/CB, tambahan penerimaan uang muka penjualan dan sisanya dari kas setara kas, termasuk didalamnya penurunan uang muka pembelian lahan.

3) Pendapat pihak independen

Memenuhi ketentuan POJK IX.E.1 dan POJK IX.E.2 Perseroan telah menunjuk KJPP Satria Iskandar Sofawan Dan Rekan untuk memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi Perseroan tersebut. Pendapat kewajaran ini akan disampaikan dalam RUPS.

4) Pernyataan Dewan Komisaris dan Direksi sehubungan Rencana Transaksi;

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menyatakan bahwa semua informasi material telah diungkapkan dan informasi yang diungkapkan tidak menyesatkan

5) Informasi Tambahan

Data sehubungan dengan Rencana Transaksi telah tersedia di Perseroan terhitung sejak tanggal pemberitahuan ini dan apabila terdapat hal-hal yang kurang jelas atau apabila Pemegang Saham Perseroan menginginkan tambahan informasi sehubungan dengan Rencana Transaksi ini, para Pemegang Saham Perseroan dapat menghubungi Sekretaris Perusahaan (Corporate Secretary) pada alamat Perseroan di Gedung Gozco Lt. 3, Jl. Raya Darmo No.54-56 Surabaya 60265 Jawa Timur, Telepon : 62-31-5612818 (Hunting), Faksimili : 62-31-5620968, E-mail : corsec@fifnindo.com

Surabaya 23 Februari 2016
PT.Fortune Mate Indonesia Tbk
Direksi