

PERINGATAN



Layaknya memulai bisnis sendiri, investasi ke bisnis-bisnis melalui platform LandX memiliki risiko kerugian yang dapat menyebabkan kehilangan sebagian maupun seluruh modal yang diinvestasikan.

Anda tidak boleh membeli saham melalui platform LandX kecuali Anda siap menanggung kerugian dari uang yang telah Anda investasikan seandainya perusahaan yang anda investasikan mengalami kerugian.

沖繩寿司

OKINAWA
SUSHI

PT Okinawa Pakuwon Indonesia



KODE PROJECT
OWON

Disclaimer

PT Numex Teknologi Indonesia (“LandX” atau “Penyelenggara”) bertindak sebagai layanan urun dana bersama, dengan mempertemukan Pemilik Dana (“Pemodal”) dan pihak pemilik usaha (“Penerbit”). Pada layanan urun dana ini, timbulnya hubungan perdata terjadi apabila Pemodal sepakat untuk membeli saham yang ditawarkan oleh Penerbit, sehingga segala risiko yang timbul dari hubungan tersebut akan menjadi tanggung jawab masing-masing pihak.

Investasi saham merupakan aktivitas berisiko tinggi. Harap menggunakan pertimbangan ekstra dalam membuat keputusan untuk membeli saham. LandX tidak memaksa Pemodal untuk membeli saham sebagai investasi. Semua keputusan pembelian merupakan keputusan independen oleh pengguna.

Risiko yang timbul dari hak sebagai Pemodal untuk menerima dividen dari Penerbit merupakan risiko yang wajib ditanggung oleh Pemodal sesuai kebijakan dividen Penerbit. Lebih lanjut, LandX TIDAK BERTANGGUNG JAWAB terhadap risiko kerugian dan gugatan hukum serta segala bentuk risiko lain yang timbul, baik sekarang maupun di kemudian hari, atas segala kesepakatan dan keputusan jual beli saham yang telah disepakati antara sesama Pemodal dan antara Pemodal dengan Penerbit. Otoritas Jasa Keuangan bertindak sebagai regulator dan pemberi izin, bukan sebagai penjamin investasi.

Semua data yang tersaji di dalam prospektus ini diperoleh dari Penerbit dan data sekunder faktual penunjang. Keputusan pembelian saham, sepenuhnya merupakan hak dan tanggung jawab Pemodal (investor). Dengan membeli saham di LandX berarti Anda sudah menyetujui seluruh syarat dan ketentuan serta memahami semua risiko investasi termasuk risiko kehilangan sebagian atau seluruh modal.

Pemodal wajib mempelajari bisnis model dan seluruh potensi risiko dalam rangka pendanaan langsung melalui Platform LandX. Oleh karenanya bagi Pemodal yang belum memiliki pengetahuan atau berpengalaman pada investasi pasar saham, disarankan untuk terlebih dahulu mengerti proses bisnis dari layanan urunan dana.



Ringkasan Industri



Negeri sakura Jepang terkenal memiliki beragam kuliner yang ikonik. Wajar jika saat ini restoran yang menyajikan makanan khas Jepang dapat ditemui hampir di belahan dunia manapun. Dengan beragamnya jenis kuliner otentik dari Jepang, bahkan banyak restoran Jepang yang secara khusus menyajikan suatu jenis makanan tertentu saja. Animo yang tinggi terhadap masakan Jepang juga terjadi di Indonesia. Terbukti dengan adanya restoran Jepang di Jakarta saat ini yang sudah hampir tidak terhitung jumlahnya.

Pada umumnya, para pengunjung yang datang ke restoran Jepang tidak hanya ingin merasakan cita rasa hidangan Jepang yang khas saja, melainkan juga ingin merasakan suasana yang otentik dan ikonik melalui berbagai ornamen atau desain interior restoran. Semakin kental nuansa Jepang yang dihadirkan, pelanggan akan merasa semakin puas dan ingin terus datang lagi.

Masakan Jepang terkenal dengan kesederhanaannya, namun tetap mampu disajikan dengan cara yang menawan dan unik. Bahkan, masakan Jepang mampu menyajikan suatu hidangan yang fantastis hanya dengan menggunakan satu bahan dasar sederhana yang mudah dibeli.

Dari sekian banyak restoran Jepang yang ada di Indonesia, masing-masingnya memiliki keunikan tersendiri, baik dalam segi penyajian makanan maupun nuansa restoran yang ditawarkan.



Okinawa Sushi menjadi salah satu restoran Jepang premium yang menyajikan hidangan dengan cita rasa yang otentik, sekaligus juga menyuguhkan suasana restoran yang ikonik yang dapat memanjakan mata pelanggan.

Sejak pertama kali berdiri pada tahun 2018, Okinawa Sushi langsung mengundang banyak perhatian para penggemar masakan Jepang, terutama para pecinta sushi. Terbukti, sudah banyak influencer dan food vlogger yang ikut memberikan review positif mengenai kualitas bahan baku dan cita rasa hidangan di Okinawa Sushi.

Pelanggan bisa menikmati lebih dari 400 menu yang tersedia di Okinawa Sushi, mulai dari beragam jenis sushi, sashimi, sampai dengan varian menu udon dan ramen. Beberapa menu andalan yang instagramable seperti Okinawa Aburi Sushi dan House of Dream juga tidak boleh dilewatkan.

Pada segi desain interior, Okinawa Sushi akan memanjakan pelanggan dengan Japanese vibes yang otentik sekaligus modern dan elegan. Mulai dari lantai marmer yang senada dengan warna dan detail pola dinding hingga ornamen berkualitas tinggi bergaya khas Jepang yang selaras dengan berbagai sisi dinding hingga bagian langit-langit restoran.

Okinawa Sushi berkomitmen untuk selalu menyajikan hidangan dengan bahan baku yang segar serta berkualitas tinggi. Penanganan dan penyimpanan bahan baku utama seperti daging dan ikan selalu diawasi secara ketat, sehingga tetap mampu mengeluarkan cita rasa yang maksimal pada saat disajikan kepada pelanggan.

Selain dari segi makanan dan suasana, Okinawa Sushi juga memiliki visi untuk menjadi restoran Jepang dengan kualitas pelayanan yang terbaik. Pelanggan akan merasa terpuaskan dengan pelayanan yang cepat dan ramah.

Okinawa Sushi telah sukses membuka beberapa outlet baru sebagai bagian dari project pengembangan bisnisnya bersama LandX, salah satunya ialah outlet Okinawa Sushi Central Park Mall yang telah resmi dibuka pada November 2021. Kini, Okinawa Sushi akan kembali meneruskan kesuksesannya dengan project pembukaan outlet baru di Pakuwon Mall Surabaya atau disebut dengan Project OWON.

Okinawa Sushi saat ini tersedia di berbagai kota di Indonesia, di antaranya Jakarta, Gading Serpong, Bintaro, Bandung, Pekanbaru, Surabaya, dan Bali dengan ruang operasional restoran rata-rata seluas 150 M2.



Kenapa Okinawa?



1

Memiliki *brand presence* yang kuat

Setelah mendapatkan banyak review positif dari berbagai figur publik membuat Okinawa Sushi mempunyai brand presence yang kuat serta potensial untuk bersaing. Melalui cita rasa makanan yang otentik didukung dengan desain restoran yang khas, Okinawa akan turut meramaikan kekayaan dan keberagaman bisnis kuliner di Indonesia.

2

Bahan baku kualitas premium

Okinawa Sushi berkomitmen untuk selalu menggunakan bahan-bahan halal dengan kualitas premium serta ditangani secara profesional. Sehingga kualitas hidangan akan tetap terjamin dan maksimal.

3

Target market yang luas

Okinawa Sushi menawarkan makanan Jepang berkualitas yang nyaman untuk dikonsumsi oleh semua kalangan, dari anak muda sampai orang tua. Sehingga memiliki target market yang luas. Tidak heran jika bisnis ini memiliki potensi yang cukup menjanjikan.

4

Strategi yang kokoh

Pada masa pandemi, restoran Okinawa Sushi tetap mendapat profit, sehingga berpotensi untuk menjadi lebih ramai ketika kondisi telah kembali normal. Berkat strategi dan manajemen yang kokoh, Okinawa mampu melakukan ekspansi dan memiliki 11 cabang yang tersebar di berbagai lokasi di Indonesia hanya dalam kurun waktu 3 tahun.

5

Pendiri yang berpengalaman

Memiliki pendiri yang berpengalaman dengan strateginya yang tepat, membuat bisnis Okinawa Sushi semakin berkembang dengan bertambahnya outlet yang tersebar di beberapa kota dengan lokasi yang strategis. Selain itu, pendiri juga memiliki strategi yang membuatnya mampu bertahan di masa krisis pandemi.

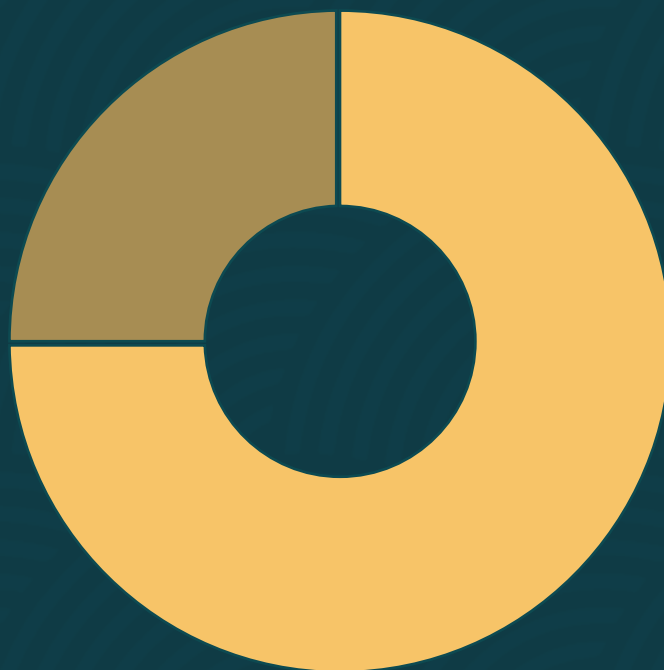
Produk Kami

Okinawa Sushi memiliki lebih dari 400 sajian menu yang berkualitas.



Mekanisme Saham

25%
OWON



75%
Investor

Tipe

Restoran

Harga Penawaran Per Lot

Rp 1.000.000

Kode

OWON

Jumlah Lembar

307.500 Lembar

Distribusi Dividen

per 3 bulan**

Harga per Lembar

Rp 20.000

Estimasi Dividen Per Tahun

15 - 25 %*

Jumlah Pendanaan

Rp 6.150.000.000

Nama Bisnis

Okinawa Sushi -

Masa Penawaran Saham

Selama 45 Hari

PT Okinawa Pakuwon Indonesia

**Disclaimer: Kinerja masa lalu bukan merupakan indikasi kinerja masa depan. Estimasi dividen adalah ilustrasi berdasarkan proyeksi konservatif, dividen dan periode dividen aktual akan tetap mengacu pada kinerja penerbit dan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Estimasi dividen belum termasuk potensi capital gain dari kenaikan harga saham.*

***Perkiraan periode dividen dibagikan. Keputusan pembayaran aktual akan ditentukan berdasarkan nilai laba bersih dan melalui persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) sesuai Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UUPT).*

Target Lokasi Cabang



Pakuwon Mall Surabaya

Jl. Mayjen Yono Suwoyo No.2, Babatan, Wiyung, Surabaya 60227

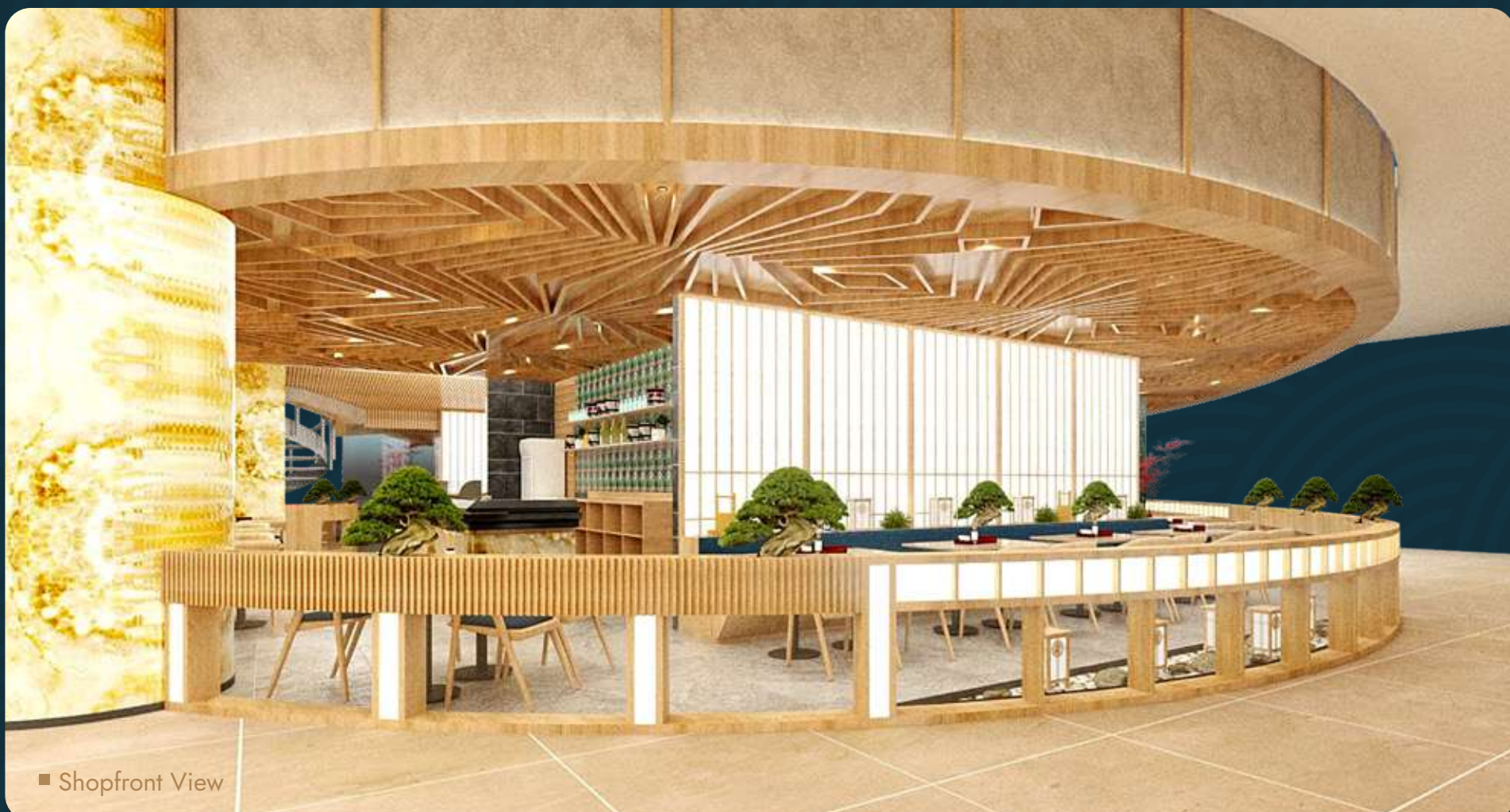
** Disclaimer: Target dan jumlah lokasi dapat berubah sewaktu-waktu, sesuai jumlah pendanaan yang diterima oleh Penerbit dan harga sewa/beli serta ketersediaan lokasi.*

Estimasi Timeline Pembangunan



** Disclaimer: Estimasi timeline pembangunan dan pembagian dividen dapat berubah sewaktu-waktu mengikuti kondisi lapangan serta kebijakan yang berlaku.*

Konsep Restoran





■ Tatami Zone



■ Dining Zone 3



■ Dining Zone 3



■ Dining Zone 1



■ Sushi Counter & Bar



■ VIP Room



VIP Room

Profil Penerbit



Bun Novy, drg., M.Kes. DIREKTUR

Seorang dokter gigi yang memiliki pengalaman praktek professional selama 14 tahun dan mulai mengembangkan bisnis di bidang restoran Jepang sejak tahun 2018. Terbukti memiliki pengalaman dan keberhasilan dalam mengelola restoran Okinawa Sushi hingga memiliki 11 outlet yang ada di kota Jakarta, Serpong, Bintaro, Bandung, Surabaya, Bali, Medan, Pekanbaru dan akan terus bertambah.

Hingga sekarang mampu menghasilkan passive income dari bisnis Okinawa Sushi setiap tahunnya. Memiliki semangat untuk dapat menularkan pengalaman kepada siapa saja yang ingin memulai usaha hingga mencapai keberhasilan. Selalu belajar untuk rendah hati dan selalu memegang prinsip tahan uji dalam menjalankan kehidupan serta menjalani usaha dengan integritas yang tinggi.

Profil Penerbit



Jauw Shu Mei
KOMISARIS

Berpengalaman 25 tahun sebagai investor di bidang properti, pengadaan lampu jalan raya, kabel dan alat-alat listrik di DKI Jakarta, kuliner serta memiliki pengalaman profesional dalam bidang keuangan. Membesarkan Okinawa Sushi hingga memiliki 11 cabang yang tersebar di beberapa kota besar di Indonesia.

Laporan Kinerja & Pembagian Dividen



Sesuai keputusan manajemen, laporan akan diberikan kepada pemodal **setiap 3 bulan**.

PT Okinawa Pakuwon Indonesia akan melampirkan laporan keuangan kepada penyelenggara dan akan didistribusikan melalui email resmi LandX.

Penerbit berencana membagikan dividen kepada pemodal **per 3 bulan***, 3 bulan terhitung setelah proyek OWON beroperasi pada outlet Pakuwon Mall Surabaya. Estimasi periode pembagian dividen pertama akan jatuh pada bulan **November 2022**, setelah Penerbit melampirkan laporan keuangan kepada Penyelenggara.

**Perkiraan periode dividen dibagikan. Keputusan pembayaran aktual akan ditentukan berdasarkan nilai laba bersih dan melalui persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) sesuai Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UUPT).*

Jual Beli Saham

Kepemilikan pemodal atas saham penerbit dapat diperjual-belikan dengan pemodal lainnya melalui layanan yang disediakan pihak penyelenggara (LandX) sesuai dengan ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.57/POJK.04/2020 tentang Penawaran Efek melalui Layanan Urun Dana Berbasis Teknologi Informasi.



Proyeksi Laporan Keuangan

Projection OKIN per Month	Konservatif	Moderat
TOTAL INCOME	2,018,140,833	2,748,662,100
TOTAL COST OF GOODS SOLD	932,654,968	1,270,254,940
GROSS PROFIT	1,085,485,865	1,478,407,160

OPERATIONAL COST

Staff Salary	220,142,947	299,829,708
Service For Employee	90,040,038	122,632,493
Electricity Cost	48,898,485	66,598,629
Water & Gas	25,639,384	44,079,200
Telephone & Internet	4,652,362	8,676,193
Rental	245,914,085	303,917,800
Service Charge	65,157,546	94,859,103
Management Fee	100,907,042	137,433,105
Other Expenses	124,826,341	148,513,282
Marketing Cost	44,537,688	60,659,323
Finance Cost	7,209,583	14,249,267
TOTAL OPERATIONAL COST	977,925,502	1,301,448,101

PROFIT BEFORE TAX	107,560,364	176,959,059
-------------------	-------------	-------------

Estimated Profit Before Tax per Year	1,290,724,362	2,123,508,711
Estimated Dividen Attributed to Investors (75%)	968,043,272	1,592,631,533
ROI to Investors	15.74%	25.90%

Penggunaan Dana

Keterangan	Nominal
Sewa/DP Sewa	936,262,800
Design Fee	65,000,000
Permits	20,000,000
Security Deposit dan Center of Promotion	227,484,000
FIT OUT :	
Civil & Interior	1,950,000,000
MEP	550,000,000
Gas & Fire Suppresion System	114,500,000
Machinery & Equipment	350,000,000
Furniture	100,000,000
Kitchen Equipment	300,000,000
Smallware	475,000,000
CCTV, Sound System, & Water Filter	150,000,000
Promotion	80,000,000
Pre Operational Capital	250,000,000
Finance Cost (1 tahun)	120,000,000
Biaya Lain-lain	25,000,000
	5,713,246,800
Biaya Administrasi LandX (termasuk biaya KSEI, Kustodian, dan Fee LandX)	428,493,510
TOTAL PENGGUNAAN DANA	6,141,740,310
PEMBULATAN	6,150,000,000



Risiko dan **Mitigasi**

Risiko Strategi

Risiko strategi dapat disebabkan oleh kurang matangnya strategi pemilik usaha dalam menjalankan bisnisnya. Risiko strategi umumnya dihadapi oleh semua pemilik usaha dalam masa pengembangan produk dan bisnis.

Okinawa Sushi memiliki kualitas produk yang premium serta strategi marketing yang tepat. Pengalaman dan keberhasilan dalam mengelola restoran sejak tahun 2018 hingga Okinawa Sushi memiliki 11 outlet yang ada di kota Jakarta, Serpong, Bintaro, Bandung, Surabaya, Bali, Medan, Pekanbaru dan masih akan terus bertambah.

Risiko Operasional

Risiko operasional terjadi dalam kegiatan sehari-hari dalam perusahaan. Risiko mengarah kepada kegagalan yang tidak diharapkan, namun bersifat teknis. Meski bersifat teknis dan dapat ditangani, namun risiko ini juga bisa merusak reputasi perusahaan. Seperti makanan yang tidak terjual habis, peralatan masak yang tidak memadai, karyawan yang tidak kompeten.

Bahan dasar makanan Jepang adalah bahan-bahan makanan yang tergolong cukup tahan lama, sehingga persediaan produk tidak terbuang dikarenakan tidak terjual habis. Hanya salmon *fresh* yang tidak tahan lama, namun persediaan salmon *fresh* bisa diprediksi penggunaannya dan apabila tidak habis dapat di *frozen* untuk digunakan di menu yang lain. Selain itu, persediaan bahan makanan diatur agar dalam satu lemari penyimpanan tidak terlalu banyak persediaannya.

Pada masa pandemi, restoran Okinawa Sushi masih bisa profit, ada potensi bisa lebih ramai ketika kondisi kembali normal.

Risiko Kepatuhan

Risiko kepatuhan terjadi karena adanya ketidakpatuhan terhadap regulasi atau hukum yang diterapkan pemerintah, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Risiko kepatuhan tidak berdampak terlalu besar seperti risiko lainnya. Namun, setiap terjadinya pelanggaran risiko kepatuhan pelaku bisnis harus membayar denda atas hal tersebut.

Manajemen Okinawa Sushi selalu memperbaharui dan mempelajari peraturan atau regulasi dari pemerintah daerah setempat, sehingga apabila timbul peraturan pemerintah terbaru maka manajemen akan menyesuaikan peraturan pada operasional Okinawa Sushi.

Risiko Finansial

Risiko finansial berkaitan dengan biaya-biaya yang tidak terduga yang menyebabkan kerugian pada penghasilan. Risiko ini khusus terjadi pada arus kas (*cash flow*) dari perputaran bisnis yang sedang dijalankan dan menyebabkan kerugian finansial.

Untuk mengurangi risiko finansial, manajemen sudah memetakan pos-pos biaya yang akan timbul beserta dana cadangan.

Dari sisi operasional harian, manajemen Okinawa Sushi menggunakan pembayaran pihak ketiga antara lain GoPay, ShopeePay, Ovo, dan mesin EDC *merchant* dari bank. Manajemen menyarankan pelanggan untuk melakukan pembayaran menggunakan pembayaran elektronik dibandingkan dengan pembayaran menggunakan uang tunai.

Risiko Reputasional

Risiko reputasional berkaitan dengan nama baik atau citra pada bisnis. Saat nama baik bisnis mengalami kehancuran, maka otomatis berpengaruh terhadap jalannya bisnis yang menyebabkan kerugian dan ketidakpercayaan konsumen terhadap pelayanan perusahaan. Dampaknya bisa menjadi besar dalam waktu yang singkat apabila tidak adanya pengertian dari manajemen pengelola.

Untuk mengurangi risiko reputasi, manajemen selalu mencari isu-isu yang sekiranya akan berdampak terhadap Okinawa Sushi sehingga dapat diminimalisir dengan cara *preventive action* sesuai dengan isu yang akan terjadi.

Risiko Legal

Biasanya timbul karena adanya tuntutan dari pihak lain karena adanya pelanggaran hukum, misalnya terjadi pelanggaran sepihak dengan mengingkari kesepakatan yang telah tertulis dalam kontrak (*wanprestasi*), tidak mengikuti peraturan atau undang-undang yang berlaku, dan lain sebagainya.

Manajemen Okinawa Sushi memastikan adanya kompetensi internal yang mampu melakukan proses manajemen risiko legal sesuai dengan regulasi sehingga perusahaan dapat terhindar dari risiko ini. Dengan mengurangi risiko pelanggaran hukum seperti masalah penggunaan bahan makanan yang sudah tidak layak konsumsi dan pelayanan yang tidak sesuai standar, maka pihak manajemen perseroan mampu menjaga segala risiko legal yang mungkin terjadi di kemudian hari.

Risiko Kelangkaan Pembagian Dividen

Risiko kelangkaan pembagian dividen dapat terjadi karena kinerja bisnis tidak berjalan sebaik proyeksi. Pemodal akan mendapatkan dividen dari penghasilan bersih sesuai dengan persentase jumlah kepemilikan saham, setelah alokasi laba ditahan sesuai UUPT.

Penerbit yang melakukan listing melalui platform LandX sudah melalui proses *screening* dari tim analis bisnis dan properti LandX. Penerbit yang dipilih berdasarkan rekam jejak bisnis yang baik, founder yang berpengalaman, performa dan kemampuan bisnis bersaing di masa yang akan datang.

Risiko Dilusi Kepemilikan Saham

Risiko dilusi saham adalah risiko yang timbul adanya penurunan persentase kepemilikan saham karena adanya penambahan modal saham total. Biasanya ini terjadi akibat jika adanya sebuah *corporate action* untuk penambahan penawaran saham baru.

PT Okinawa Pakuwon Indonesia sebagai penerbit sudah melakukan perjanjian dengan penyelenggara untuk tidak menerbitkan saham baru selama masih terdaftar di *platform* LandX.



KINI MEMILIKI
BISNIS & PROPERTI
JADI JAUH **LEBIH MUDAH**
UNDUH APLIKASI LANDX
SEKARANG!



Download di
App Store



TEMUKAN DI
Google Play

KUNJUNGI KAMI DI



LANDX.ID

FOLLOW & LIKE



LANDX.ID

HUBUNGI KAMI DI



+62 811 9562 878

Berizin dan
diawasi oleh



OTORITAS
JASA
KEUANGAN