

PROSPEKTUS RINGKAS

PENAMBAHAN MODAL DENGAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU II (PMHMETD II) INI TELAH MEMPEROLEH PERSETUJUAN RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM PERSEROAN PADA TANGGAL 14 OKTOBER 2022. PERNYATAAN PENDAFTARAN RENCANA PMHMETD II INI TELAH DISAMPAIKAN KEPADA OTORITAS JASA KEUANGAN ("OJK"), NAMUN BELUM MEMPEROLEH PERNYATAAN EFEKTIF DARI OJK. DENGAN DEMIKIAN INFORMASI DALAM PROSPEKTUS RINGKAS INI MASIH DAPAT DILENGKAPI DAN/ATAU DIUBAH, SEBELUM PERNYATAAN PENDAFTARAN MEMPEROLEH PERNYATAAN EFEKTIF DARI OJK.

PROSPEKTUS RINGKAS INI PENTING DAN PERLU MENDAPAT PERHATIAN SEGERA. APABILA TERDAPAT KERAGUAN PADA TINDAKAN YANG AKAN DIAMBIL, SEBAIKNYA BERKONSULTASI DENGAN PIHAK YANG KOMPETEN.

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY TBK BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL SERTA KEJUJURAN PENDAPAT YANG DISAJIKAN DALAM PROSPEKTUS RINGKAS INI.



PT INDONESIA PRIMA PROPERTY TBK

("Perseroan")

Kegiatan Usaha:

Kegiatan Usaha dalam bidang persewaan perkantoran, pusat perbelanjaan, apartemen, hotel dan pembangunan perumahan beserta segala fasilitasnya

Alamat Kantor Pusat

Jl. Jenderal Sudirman Kav. 34, Jakarta Pusat 10220

Telp. (021) 50913988

Website www.ipp.co.id

Email: corsec@ipp.co.id

PENAMBAHAN MODAL DENGAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU II (PMHMETD II)

Perseroan akan melakukan Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu II (PMHMETD II) dengan menerbitkan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("HMETD") kepada para pemegang saham Perseroan sebanyak-banyaknya 1.200.211.000 (satu miliar dua ratus juta dua ratus sebelas ribu) Saham Seri B baru dengan nilai nominal Rp200,- (dua ratus Rupiah) per saham melalui PMHMETD II ini atau sebanyak-banyaknya sebesar 40,75% (empat puluh koma tujuh puluh lima persen) dari jumlah saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah pelaksanaan PMHMETD II ini, dengan Harga Pelaksanaan Rp500,- (lima ratus Rupiah) per saham, sehingga jumlah dana yang dapat diterima Perseroan dalam PMHMETD II ini sebanyak-banyaknya Rp600.105.500.000,- (enam ratus miliar seratus lima juta lima ratus ribu Rupiah). Saham-saham tersebut akan ditawarkan melalui PMHMETD II. HMETD akan dibagikan kepada para pemegang saham Perseroan yang tercatat pada tanggal 15 Desember 2022 dimana setiap pemilik 5.000 (lima ribu) saham Perseroan akan memperoleh 3.439 (tiga ribu empat ratus tiga puluh sembilan) HMETD. Setiap 1 (satu) HMETD dapat digunakan untuk membeli 1 (satu) saham dengan membayar harga pelaksanaan.

Setiap HMETD dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (*round down*), dalam hal Pemegang Saham mempunyai HMETD dalam bentuk pecahan, maka hak atas pecahan saham tersebut wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke dalam rekening Perseroan. HMETD ini diperdagangkan di BEI dan dilaksanakan selama 5 (lima) hari kerja mulai tanggal 19 Desember 2022 sampai dengan tanggal 23 Desember 2022. HMETD yang tidak dilaksanakan hingga tanggal akhir periode tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi.

Sesuai dengan pernyataan tanggal 8 November 2022 First Pacific Capital Group Limited sebagai pemegang saham Perseroan dengan kepemilikan 78,24% (tujuh puluh delapan koma dua puluh empat persen) dalam Perseroan, telah menyatakan akan mengambil sebagian atas HMETD yang menjadi haknya sebanyak 140.000.000 (seratus empat puluh juta) saham Seri B baru dengan harga pelaksanaan Rp. 500,- per saham dengan nilai sebesar Rp70.000.000.000,- (tujuh puluh miliar Rupiah) dengan pembayaran pelaksanaan HMETD dalam bentuk tunai.

Sedangkan sesuai dengan pernyataan tanggal 8 November 2022 PT Manning Development selaku Pemegang Saham dengan kepemilikan 4,40% (empat koma empat puluh persen) dalam Perseroan menyatakan akan mengambil bagian atas HMETD yang menjadi haknya dan akan menjadi Pembeli Siaga atas sisa saham dalam PMHMETD II ini bilamana setelah saham dialokasikan terlebih dahulu kepada pemegang HMETD yang telah melaksanakan HMETD nya dan melakukan pemesanan saham tambahan. Bilamana setelah memenuhi pesanan saham tambahan masih terdapat sisa saham maka PT Manning Development sebagai Pembeli Siaga akan mengambil seluruh sisa saham dalam PMHMETD II ini. Pelaksanaan penyetoran saham baik dari pelaksanaan HMETD dan pengambilan sisa saham sebagai Pembeli Siaga, akan dilaksanakan dengan penyetoran dalam bentuk selain uang yakni dengan mengkonversi utang Perseroan per tanggal 30 Juni 2022 sebesar Rp577.581.760.000,- (lima ratus tujuh puluh tujuh miliar lima ratus delapan puluh satu juta tujuh ratus enam puluh ribu Rupiah).

Saham Baru dari PMHMETD II memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal termasuk hak dividen dengan Saham Lama yang telah disetor penuh lainnya.

PENTING UNTUK DIPERHATIKAN, PEMEGANG SAHAM YANG TIDAK MELAKSANAKAN HAKNYA DALAM PMHMETD INI AKAN MENGALAMI PENURUNAN PERSENTASE KEPEMILIKAN SAHAM (DILUSI) SEBESAR 40,75 % (EMPAT PULUH KOMA TUJUH PULUH LIMA PERSEN).

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH PENURUNAN PERMINTAAN PASAR PROPERTI. RISIKO USAHA PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VI DI DALAM PROSPEKTUS.

RISIKO YANG MUNGKIN DIHADAPI INVESTOR ADALAH TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN PADA PMHMETD II INI YANG DIPENGARUHI OLEH KONDISI PASAR MODAL INDONESIA.

PERSEROAN TIDAK MENERBITKAN SURAT KOLEKTIF SAHAM HASIL PMHMETD INI, TETAPI SAHAM-SAHAM TERSEBUT AKAN DIDISTRIBUSIKAN SECARA ELEKTRONIK YANG AKAN DIADMINISTRASIKAN DALAM PENITIPAN KOLEKTIF DI PT KUSTODIAN SENTRAL EFEK INDONESIA ("KSEI").

PEMBELI SIAGA
PT MANNING DEVELOPMENT

Prospektus Ringkas ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 7 Desember 2022

JADWAL SEMENTARA

Tanggal Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa	:	14 Oktober 2022
Tanggal Efektif	:	5 Desember 2022
Tanggal Terakhir Perdagangan Saham dengan HMETD (<i>Cum-Right</i>) di:		
- Pasar Reguler	:	13 Desember 2022
- Pasar Tunai	:	15 Desember 2022
Tanggal Awal Perdagangan Saham tanpa HMETD (<i>Ex-Rights</i>) di:		
- Pasar Reguler	:	14 Desember 2022
- Pasar Tunai	:	16 Desember 2022
Tanggal Pencatatan (<i>Recording Date</i>) untuk memperoleh HMETD	:	15 Desember 2022
Tanggal Pendistribusian HMETD	:	16 Desember 2022
Tanggal pencatatan Efek di PT Bursa Efek Indonesia	:	19 Desember 2022
Periode perdagangan HMETD	:	19 s/d 23 Desember 2022
Periode pelaksanaan (Pendaftaran, Pemesanan, dan Pembayaran) HMETD	:	19 s/d 23 Desember 2022
Periode penyerahan Saham HMETD	:	21 s/d 27 Desember 2022
Tanggal akhir pembayaran pemesanan pembelian Saham Tambahan	:	27 Desember 2022
Tanggal Pendistribusian Saham Tambahan	:	29 Desember 2022
Tanggal Pembayaran Pembeli Siaga	:	29 Desember 2022
Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan Saham Tambahan yang Tidak Terpenuhi	:	29 Desember 2022

PENAMBAHAN MODAL DENGAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU

Perseroan akan melakukan Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu dengan menerbitkan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("HMETD") kepada para pemegang saham Perseroan sebanyak-banyaknya 1.200.211.000 (satu miliar dua ratus juta dua ratus sebelas ribu) Saham Seri B baru dengan nilai nominal Rp. 200,- (dua ratus Rupiah) per saham melalui PMHMETD II atau sebanyak-banyaknya 40,75% (empat puluh koma tujuh puluh lima persen) dari jumlah saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah pelaksanaan PMHMETD II ini, dengan Harga Pelaksanaan Rp 500,- (lima ratus Rupiah) per saham, sehingga jumlah dana yang dapat diterima Perseroan dalam PMHMETD II ini sebanyak-banyaknya sebesar Rp600.105.500.000,- (enam ratus miliar seratus lima juta lima ratus ribu Rupiah). Saham-saham tersebut akan ditawarkan melalui PMHMETD II. HMETD akan dibagikan kepada para pemegang saham Perseroan yang tercatat pada tanggal 15 Desember 2022 dimana setiap pemilik 5.000 (lima ribu) saham Perseroan akan memperoleh 3.439 (tiga ribu empat ratus tiga puluh sembilan) HMETD. Setiap 1 (satu) HMETD dapat digunakan untuk membeli 1 (satu) saham dengan membayar harga pelaksanaan.

Setiap HMETD dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (*round down*), dalam hal Pemegang Saham mempunyai HMETD dalam bentuk pecahan, maka hak atas pecahan saham tersebut wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke dalam rekening Perseroan. HMETD ini diperdagangkan di BEI dan dilaksanakan selama 5 (lima) hari kerja mulai tanggal 19 Desember 2022 sampai dengan tanggal 23 Desember 2022. HMETD yang tidak dilaksanakan hingga tanggal akhir periode tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi.

Sesuai dengan pernyataan tanggal 8 November 2022 First Pacific Capital Group Limited sebagai pemegang saham Perseroan dengan kepemilikan 78,24% (tujuh puluh delapan koma dua puluh empat persen) dalam Perseroan, telah menyatakan akan mengambil sebagian atas HMETD yang menjadi haknya dengan nilai sebesar Rp. 70.000.000.000,- (tujuh puluh miliar Rupiah) dengan pembayaran pelaksanaan HMETD dalam bentuk tunai.

Sedangkan sesuai dengan pernyataan tanggal 8 November 2022 PT Manning Development selaku Pemegang Saham dengan kepemilikan 4,40% (empat koma empat puluh persen) dalam Perseroan menyatakan akan mengambil bagian atas HMETD yang menjadi haknya dan akan menjadi pembeli siaga atas sisa saham dalam PMHMETD II ini bilamana setelah saham dialokasikan terlebih dahulu kepada pemegang HMETD yang telah melaksanakan HMETD nya dan melakukan pemesanan saham tambahan. Bilamana setelah memenuhi pesanan saham tambahan masih terdapat sisa saham maka PT Manning Development sebagai Pembeli Siaga akan mengambil seluruh sisa saham dalam PMHMETD II ini. Pelaksanaan penyetoran saham baik dari pelaksanaan HMETD dan pengambilan sisa saham sebagai pembeli siaga, akan dilaksanakan dengan penyetoran dalam bentuk selain uang yakni dengan mengkonversi Utang Perseroan per tanggal 30 Juni 2022 sebesar Rp577.581.760.000,- (lima ratus tujuh puluh tujuh miliar lima ratus delapan puluh satu juta tujuh ratus enam puluh ribu Rupiah).

Bilamana pemegang saham tidak melaksanakan HMETD yang menjadi haknya akan terkena dilusi kepemilikan sebanyak-banyaknya sebesar 40,75% (empat puluh koma tujuh puluh lima persen) setelah PMHMETD II.

Setiap HMETD dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (*round down*), dalam hal Pemegang Saham mempunyai HMETD dalam bentuk pecahan, maka hak atas pecahan saham tersebut wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke dalam rekening Perseroan.

Saham Baru dari PMHMETD II memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal termasuk hak dividen dengan Saham Lama yang telah disetor penuh lainnya.

KETERANGAN MENGENAI HMETD DALAM PMHMETD II

Jenis penawaran	:	Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (PMHMETD II) kepada para Pemegang Saham yang tercatat dalam DPS Perseroan pada penutupan perdagangan saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 15 Desember 2022.
Jumlah saham yang ditawarkan dalam PMHMETD II	:	Sebanyak-banyaknya 1.200.211.00 (satu miliar dua ratus juta dua ratus sebelas ribu) Saham Seri B dengan nilai nominal Rp200,- (dua ratus Rupiah) per saham.
Rasio HMETD atas Saham	:	Setiap pemegang 5.000 (lima ribu) Saham Lama yang namanya tercatat dalam DPS pada penutupan perdagangan saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 15 Desember 2022 mempunyai 3.439 (tiga ribu empat ratus tiga puluh sembilan) HMETD, dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli sebanyak 1 (satu) Saham Baru.
Nilai Nominal	:	Rp200,- (dua ratus Rupiah) per saham.
Harga pelaksanaan	:	Rp500,- (lima ratus Rupiah) per saham.
Nilai Emisi	:	Sebanyak-banyaknya Rp600.105.500.000,- (enam ratus miliar seratus lima juta lima ratus ribu Rupiah).
Dilusi kepemilikan	:	Bilamana pemegang saham tidak melaksanakan HMETD yang menjadi haknya akan terkena dilusi kepemilikan sebanyak-banyaknya sebesar 40,75% (empat puluh koma tujuh puluh lima persen) setelah PMHMETD II.
Pencatatan Saham	:	PT Bursa Efek Indonesia.

PROFORMA STRUKTUR PERMODALAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM

Struktur Permodalan Perseroan

Sebagaimana termaktub dalam akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Indonesia Prima Property Tbk. No. 26 tanggal 3 Juli 2003, yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., Notaris di Jakarta dan telah diterima dan dicatat oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia di bawah No. C-1650.HT.01.04.TH.2003 tanggal 16 Juli 2003 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Pusat di bawah No. 2362/RUB.09.05/IX/2003 tanggal 12 September 2003 ("**Akta No. 26/2003**") *juncto* Surat No. DE/XI/2022-8979 tanggal 3 November 2022 perihal Laporan Bulanan yang dikeluarkan oleh PT Datindo Entrycom selaku Biro Administrasi Efek Perseroan, susunan pemegang saham Perseroan per 31 Oktober 2022 adalah sebagai berikut:

Keterangan			
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Modal Dasar:			
Saham Seri A (Nilai Nominal Rp1.000,- per saham)	495.000.000	495.000.000.000,-	-
Saham Seri B (Nilai Nominal Rp200,- per saham)	7.025.000.000	1.405.000.000.000,-	-
Jumlah Modal Dasar	7.520.000.000	1.900.000.000.000,-	-
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. First Pacific Capital Group Limited			
Saham Seri A	192.132.672	192.132.672.000	11,01
Saham Seri B	1.173.140.300	234.628.060.000	67,23
2. PT Manning Development			
Saham Seri A	-	-	-
Saham Seri B	76.859.700	15.371.940.000,-	4,40
3. Masyarakat (dengan kepemilikan kurang dari 5%)			
Saham Seri A	302.867.328	302.867.328.000,-	17,36
Saham Seri B	-	-	-
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.745.000.000	745.000.000.000,-	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel:			
Saham Seri A	-	-	-
Saham Seri B	5.775.000.000	1.155.000.000.000,-	-

Proforma Permodalan Perseroan setelah Pelaksanaan PMHMETD II

Perseroan merencanakan untuk melakukan PMHMETD II yang akan dicatatkan pada BEI kepada para Pemegang Saham dengan menerbitkan sebanyak-banyaknya 1.200.211.000 (satu miliar dua ratus juta dua ratus sebelas ribu) Saham Seri B dengan nilai nominal Rp200,- (dua ratus Rupiah).

Berikut di bawah ini adalah proforma struktur permodalan Perseroan dengan asumsi bahwa seluruh Pemegang Saham melaksanakan haknya untuk membeli Saham Baru dalam PMHMETD II, kecuali First Pacific Capital Group Limited, yang berdasarkan Pernyataan pada tanggal 8 November 2022 menyatakan bahwa akan mengambil sebagian atas HMETD yang menjadi haknya dengan nilai sebesar Rp 70.000.000.000,- (tujuh puluh miliar Rupiah) dengan pembayaran pelaksanaan HMETD dalam bentuk tunai, dengan demikian hanya mengambil bagian sejumlah 140.000.000 (seratus empat puluh juta) saham. Dengan demikian bagian yang tidak diambil bagian oleh pemegang HMETD baik melalui pelaksanaan HMETD yang menjadi haknya dan melakukan pemesanan saham Tambahan, maka proforma permodalan dan susunan pemegang saham setelah PMHMETD II ini adalah sebagai berikut:

KETERANGAN	SEBELUM PMHMETD II			SESUDAH PMHMETD II		
	JUMLAH SAHAM	JUMLAH NILAI NOMINAL	%	JUMLAH SAHAM	JUMLAH NILAI NOMINAL	%
Modal Dasar						
Saham Seri A Nilai Nominal Rp. 1.000,- per saham	495.000.000	495.000.000.000	-	495.000.000	495.000.000.000	-
Saham Seri B Nilai Nominal Rp. 200,- per saham	7.025.000.000	1.405.000.000.000	-	7.025.000.000	1.405.000.000.000	-
Jumlah	7.520.000.000	1.900.000.000.000	-	7.520.000.000	1.900.000.000.000	-

Modal Ditempatkan dan disetor Penuh						
1. First Pacific Capital Group]						
Saham Seri A	192.132.672	192.132.672.000	11,01	192.132.672	192.132.672.000	6,52
Saham Seri B	1.173.140.300	234.628.060.000	67,23	1.313.140.300	262.628.060.000	44,59
Jumlah	1.365.272.972	426.760.732.000	78,24	1.505.272.972	454.760.732.000	51,11
2. PT Manning Development						
Saham seri B	76.859.700	15.371.940.000	4,40	129.723.801	25.944.760.200	4,40
3. Masyarakat dengan kepemilikan kurang dari 5%						
Saham Seri A	302.867.328	302.867.328.000	17,36	302.867.328	302.867.328.000	10,28
Saham Seri B	-	-	-	1.007.346.899	201.469.379.800	34,21
Jumlah	302.867.328	302.867.328.000	17,36	1.310.547.855	504.336.707.800	44,49
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.745.000.000	745.000.000.000	100,00	2.945.211.000	985.042.200.000	100,00
Saham Dalam Portepel						
Saham Seri A	-	-	-	-	-	-
Saham Seri B	5.775.000.000	1.155.000.000.000	-	4.574.789.000	914.957.800.000	-

Berikut di bawah ini adalah proforma struktur permodalan Perseroan dengan asumsi hanya First Pacific Capital Group Limited yang berdasarkan Pernyataan pada tanggal 8 November 2022, menyatakan bahwa akan mengambil sebagian atas HMETD yang menjadi haknya dengan nilai sebesar Rp 70.000.000.000,- (tujuh puluh miliar Rupiah) dengan pembayaran pelaksanaan HMETD dalam bentuk tunai, dan PT Manning Development mengambil bagian seluruhnya HMETD yang menjadi haknya serta menjadi pembeli siaga atas sisa saham yang tidak diambil bagian oleh pemegang HMETD maka proforma permodalan menjadi sebagai berikut :

KETERANGAN	SEBELUM PMHMETD II			SESUDAH PMHMETD II		
	JUMLAH SAHAM	JUMLAH NILAI NOMINAL	%	JUMLAH SAHAM	JUMLAH NILAI NOMINAL	%
Modal Dasar						
Saham Seri A Nilai Nominal Rp. 1.000,- per saham	495.000.000	495.000.000.000	-	495.000.000	495.000.000.000	-
Saham Seri B Nilai Nominal Rp. 200,- per saham	7.025.000.000	1.405.000.000.000	-	7.025.000.000	1.405.000.000.000	-
Jumlah	7.520.000.000	1.900.000.000.000	-	7.520.000.000	1.900.000.000.000	-
Modal Ditempatkan dan disetor Penuh						
1. First Pacific Capital Group]						
Saham Seri A	192.132.672	192.132.672.000	11,01	192.132.672	192.132.672.000	6,52
Saham Seri B	1.173.140.300	234.628.060.000	67,23	1.313.140.300	262.628.060.000	44,59
Jumlah	1.365.272.972	426.760.732.000	78,24	1.505.272.972	454.760.732.000	51,11
2. PT Manning Development						
Saham seri B	76.859.700	15.371.940.000	4,40	1.137.070.700	227.414.140.000	38,61
3. Masyarakat dengan kepemilikan kurang dari 5%						
Saham Seri A	302.867.328	302.867.328.000		302.867.328	302.867.328.000	10,28
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.745.000.000	745.000.000.000	100,00	2.945.211.000	985.042.200.000	100,00
Saham Dalam Portepel						
Saham Seri A	-	-	-	-	-	-
Saham Seri B	5.775.000.000	1.155.000.000.000	-	4.574.789.000	914.957.800.000	-

Pemegang Saham yang tidak melaksanakan HMETD yang menjadi haknya akan mengalami dilusi kepemilikan maksimum sebesar 40,75% (empat puluh koma tujuh puluh lima persen) dari persentase kepemilikan semula.

KETERANGAN TENTANG HMETD

Saham yang ditawarkan dalam PMHMETD II ini diterbitkan berdasarkan HMETD yang akan dikeluarkan Perseroan kepada Pemegang Saham Yang Berhak. HMETD dapat diperdagangkan selama masa perdagangan melalui pengalihan kepemilikan HMETD dengan sistem pemindahbukuan HMETD antar Pemegang Rekening Efek di KSEI. Pemegang HMETD yang hendak melakukan perdagangan wajib memiliki rekening pada Anggota Bursa atau Bank Kustodian yang telah menjadi Pemegang Rekening Efek di KSEI.

1. Pemegang saham yang berhak menerima HMETD

Para Pemegang Saham yang namanya tercatat dengan sah dalam DPS Perseroan pada penutupan perdagangan saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia tanggal 15 Desember 2022 berhak untuk membeli saham dengan ketentuan bahwa setiap pemilik 5.000 (lima ribu) saham Perseroan akan memperoleh 3.439 (tiga ribu empat ratus tiga puluh sembilan) HMETD, dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) Saham Baru dengan nilai nominal Rp 200,- (dua ratus Rupiah) per saham dengan harga pelaksanaan sebesar Rp 500,- (lima ratus Rupiah) per saham.

2. Pemegang HMETD yang sah

Pemegang HMETD yang sah adalah:

- a) Para Pemegang Saham yang namanya tercatat secara sah dalam DPS Perseroan pada penutupan perdagangan saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia tanggal 15 Desember 2022 yang tidak dijual HMETD-nya sampai dengan akhir periode perdagangan HMETD;
- b) Pembeli HMETD yang namanya tercantum dalam SBHMETD sampai dengan akhir periode perdagangan HMETD; atau
- c) Para Pemegang HMETD dalam penitipan kolektif KSEI sampai dengan akhir periode perdagangan HMETD.

3. Perdagangan HMETD

Pemegang HMETD dapat memperdagangkan HMETD yang dimilikinya selama periode perdagangan, yaitu tanggal 19 Desember 2022 sampai dengan 23 Desember 2022.

Perdagangan HMETD tanpa warkat harus memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, termasuk tetapi tidak terbatas pada ketentuan perpajakan dan ketentuan di bidang Pasar Modal termasuk peraturan bursa dimana HMETD tersebut diperdagangkan, yaitu PT Bursa Efek Indonesia dan peraturan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI). Apabila Pemegang HMETD mengalami keragu-raguan dalam mengambil keputusan, sebaiknya Pemegang HMETD berkonsultasi atas biaya sendiri dengan penasehat investasi, perantara pedagang efek, manajer investasi, penasehat hukum, akuntan publik, atau penasehat profesional lainnya.

HMETD yang berada dalam Penitipan Kolektif di KSEI diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia, sedangkan HMETD yang berbentuk SBHMETD hanya bisa diperdagangkan di luar bursa.

Penyelesaian perdagangan HMETD yang dilakukan melalui Bursa akan dilaksanakan dengan cara pemindahbukuan antar rekening efek atas nama Bank Kustodian atau Anggota Bursa di KSEI.

Segala biaya dan pajak yang mungkin timbul akibat perdagangan dan pemindah-tanganan HMETD menjadi tanggung jawab dan beban Pemegang HMETD atau calon Pemegang HMETD.

Tanggal terakhir pelaksanaan HMETD adalah tanggal 23 Desember 2022, sehingga HMETD yang tidak dilaksanakan sampai dengan tanggal tersebut tidak akan berlaku lagi.

4. Bentuk HMETD

Bagi Pemegang Saham yang sahamnya belum dimasukkan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan SBHMETD yang mencantumkan nama dan alamat Pemegang HMETD, jumlah saham yang dimiliki, jumlah HMETD yang dapat digunakan untuk membeli Saham HMETD, jumlah Saham HMETD yang akan dibeli, jumlah harga yang harus dibayar, jumlah pemesanan Saham HMETD tambahan, kolom endorsemen dan keterangan lain yang diperlukan.

Bagi Pemegang Saham yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan tidak akan menerbitkan SBHMETD, melainkan akan melakukan pengkreditan HMETD ke rekening efek atas nama Bank Kustodian atau Anggota Bursa yang ditunjuk masing-masing Pemegang Saham di KSEI.

5. Permohonan pemecahan Sertifikat Bukti HMETD

Bagi pemegang SBHMETD yang ingin menjual atau mengalihkan sebagian dari HMETD yang dimilikinya, maka Pemegang HMETD yang bersangkutan dapat menghubungi BAE Perseroan untuk mendapatkan denominasi HMETD yang diinginkan. Pemegang HMETD dapat melakukan pemecahan SBHMETD mulai tanggal 6 Desember 2022 sampai dengan tanggal 22 Desember 2022. SBHMETD hasil pemecahan dapat diambil dalam waktu 1 (satu) Hari Bursa setelah permohonan diterima lengkap oleh BAE Perseroan.

Setiap pemecahan akan dikenakan biaya yang menjadi beban pemohon, yaitu sebesar Rp 27.750,- (dua puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah) per SBHMETD baru hasil pemecahan. Biaya tersebut sudah termasuk Pajak Pertambahan Nilai.

6. Nilai Teoritis HMETD

Nilai dari HMETD yang ditawarkan oleh Pemegang HMETD yang sah akan berbeda-beda dari HMETD yang satu dengan yang lainnya berdasarkan kekuatan permintaan dan penawaran yang ada pada saat ditawarkan.

Berikut disajikan perhitungan teoritis nilai HMETD dalam PMHMETD II. Perhitungan di bawah ini hanya merupakan ilustrasi teoritis dan bukan dimaksudkan sebagai jaminan ataupun perkiraan dari nilai HMETD. Ilustrasi diberikan untuk memberikan gambaran umum dalam menghitung nilai HMETD.

Diasumsikan harga pasar satu saham	= Rpa
Harga saham PMHMETD II	= Rpb
Jumlah saham yang beredar sebelum PMHMETD II	= A
Jumlah saham yang ditawarkan dalam PMHMETD II	= B
Jumlah saham yang beredar setelah PMHMETD II	= A + B
Harga teoritis Saham Baru	= $\frac{(Rpa \times A) + (Rpb \times B)}{(A + B)}$
	= Rpc
Harga teoritis HMETD	= Rpc – Rpb

7. Pecahan HMETD

Sesuai dengan POJK No.32/2015, dalam hal Pemegang Saham mempunyai HMETD dalam bentuk pecahan, hak atas pecahan saham dan/atau Efek Bersifat Ekuitas lainnya dalam penambahan modal dengan memberikan HMETD tersebut wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke dalam rekening Perseroan.

8. Penggunaan Sertifikat Bukti HMETD

Bagi Pemegang Saham yang sahamnya belum dimasukan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan SBHMETD yang mencantumkan nama dan alamat Pemegang HMETD, jumlah saham yang dimiliki, jumlah HMETD yang dapat digunakan untuk membeli Saham Baru dalam rangka PMHMETD II, jumlah Saham Baru yang akan dibeli, jumlah harga yang harus dibayar, jumlah pemesanan Saham Tambahan, kolom endorsemen dan keterangan lain yang diperlukan.

Bagi Pemegang Saham yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan tidak akan menerbitkan SBHMETD, melainkan akan melakukan pengkreditan HMETD ke rekening efek atas nama Bank Kustodian atau Anggota Bursa yang ditunjuk masing-masing Pemegang Saham di KSEI.

9. Distribusi HMETD

Bagi Pemegang Saham Yang Berhak yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, HMETD akan didistribusikan secara elektronik melalui Rekening Efek Anggota Bursa atau Bank Kustodian masing-masing di KSEI selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Kerja setelah tanggal pencatatan pada DPS Perseroan yang berhak atas HMETD, yaitu tanggal 16 Desember 2022. Prospektus dan petunjuk pelaksanaan akan didistribusikan oleh Perseroan melalui BAE yang dapat diperoleh oleh Pemegang Saham dari masing-masing Anggota Bursa atau Bank Kustodiannya.

Bagi Pemegang Saham Yang Berhak yang sahamnya tidak dimasukkan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan SBHMETD atas nama Pemegang Saham Yang Berhak.

Para Pemegang Saham Yang Berhak dapat mengambil SBHMETD, Prospektus, FPPS Tambahan dan formulir lainnya di BAE pada setiap hari dan jam kerja mulai tanggal 16 Desember 2022 dengan menunjukkan asli kartu tanda pengenal yang sah (KTP/Paspor/KITAS) dan menyerahkan fotokopi serta asli surat kuasa bagi yang tidak bisa mengambil sendiri dengan menyerahkan fotokopi identitas pemberi dan penerima kuasa, di :

**Biro Administrasi Efek Perseroan
PT Datindo Entrycom**

Jl. Hayam Wuruk No. 28, Lantai 2
Jakarta 10220

Telp. +62 21 3508077, Faks. +62 21 3508078

Email : pmhmetd.omre@gmail.com

10. Hak Pemegang Saham

Berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan, jika saham yang masih dalam simpanan akan dikeluarkan dengan cara penawaran umum terbatas dengan hak memesan efek terlebih dahulu kepada para Pemegang Saham, maka seluruh Pemegang Saham yang namanya tercatat dalam DPS pada tanggal 15 Desember 2022, mempunyai hak terlebih dahulu untuk membeli saham yang akan dikeluarkan tersebut (atau dalam PMHMETD II ini disebut sebagai HMETD), yang seimbang dengan jumlah saham yang dimiliki oleh Pemegang Saham. HMETD tersebut dapat dijual dan dialihkan kepada pihak lain, dengan mengindahkan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal. Selain itu, setiap saham memberikan hak kepada setiap Pemegang Saham untuk:

- a. Menerima dividen, saham bonus, atau hak-hak lainnya sehubungan dengan pemilikan saham. Setiap Pemegang Saham yang namanya tercatat pada Daftar Pemegang Saham pada 1 (satu) Hari Kerja sebelum tanggal RUPS, berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus, atau hak-hak lainnya sehubungan dengan pemilikan saham.
- b. Menghadiri dan memberikan suara dalam RUPS Perseroan. Setiap Pemegang Saham yang namanya tercatat pada daftar Pemegang Saham 1 (satu) Hari Kerja sebelum tanggal panggilan RUPS Perseroan (*recording date*) berhak untuk menghadiri dan memberikan suara dalam RUPS Perseroan.
- c. Meminta agar diselenggarakan RUPS Perseroan, 1 (satu) Pemegang Saham atau lebih yang bersama-sama mewakili 1/10 (satu per sepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dapat meminta agar diselenggarakan RUPS Perseroan.

11. Tata Cara Pengalihan HMETD

Pemegang HMETD yang tidak ingin melaksanakan haknya dan bermaksud untuk mengalihkan HMETD-nya yang diperoleh dalam rangka PMHMETD II ini, dapat melakukan pengalihan HMETD kepada pihak lain pada Periode Perdagangan HMETD dan dilakukan melalui Anggota Bursa atau Bank Kustodian. Mengenai mekanisme perdagangan HMETD dilakukan sesuai dengan mekanisme perdagangan bursa pada umumnya.

12. Informasi Mengenai Harga Saham Perseroan

Berikut adalah historis kinerja saham Perseroan di Bursa Efek meliputi harga tertinggi, harga terendah dan volume perdagangan setiap bulan dalam periode 12 (dua belas) bulan terakhir sebelum Pernyataan Pendaftaran disampaikan kepada OJK:

Bulan	Harga Tertinggi (Rp)	Harga Terendah (Rp)	Harga Penutupan (Rp)	Total Volume Perdagangan
November 2021	990	750	820	172
Desember 2021	1.045	765	845	51
Januari 2022	875	740	785	56
Februari 2022	1.025	730	775	32
Maret 2022	950	710	715	166
April 2022	775	540	605	125
Mei 2022	800	510	545	160
Juni 2022	585	490	525	39
Juli 2022	600	478	535	331
Agustus 2022	645	48	585	610
September 2022	484	482	482	2.700
Oktober 2022	496	492	496	200

Dalam 3 (tiga) tahun terakhir, Perseroan mengalami penghentian perdagangan saham sebagai berikut :

No	Periode Suspensi	Penyebab
1	12 April 2021 – 13 April 2021	Terjadi peningkatan harga kumulatif yang signifikan
2	15 April 2021 – 30 April 2021	Terjadi peningkatan harga kumulatif yang signifikan

DALAM RANGKA RENCANA PENGEMBANGAN PERSEROAN KEDEPAN DALAM KURUN WAKTU 12 (DUA BELAS) BULAN SETELAH EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN DALAM RANGKA PMHMETD II INI, PERSEROAN AKAN MENERBITKAN ATAU MENCATATKAN SAHAM BARU ATAU EFEK LAINNYA YANG DAPAT DIKONVERSIKAN MENJADI SAHAM.

RENCANA PENGGUNAAN DANA

Perseroan melaksanakan PMHMETD II adalah dalam rangka penyelesaian utang Perseroan kepada PT Manning Development sebesar Rp577.581.760.000,- (lima ratus tujuh puluh tujuh miliar lima ratus delapan puluh satu juta tujuh ratus enam puluh ribu Rupiah).

Sedangkan sesuai dengan pernyataan tanggal 8 November 2022, PT Manning Development selaku Pemegang Saham dengan kepemilikan 4,40% (empat koma empat puluh persen) dalam Perseroan menyatakan akan mengambil bagian atas HMETD yang menjadi haknya dan akan menjadi pembeli siaga atas sisa saham dalam PMHMETD II ini bilamana setelah saham dialokasikan terlebih dahulu kepada pemegang HMETD yang telah melaksanakan HMETD-nya dan melakukan pemesanan saham tambahan. Bilamana setelah memenuhi pesanan saham tambahan masih terdapat sisa saham maka PT Manning Development sebagai pembeli siaga akan mengambil seluruh sisa saham dalam PMHMETD II ini. Pelaksanaan penyetoran saham baik dari pelaksanaan HMETD dan pengambilan sisa saham sebagai pembeli siaga, akan dilaksanakan dengan penyetoran dalam bentuk selain uang yakni dengan mengkonversi utang Perseroan per tanggal 30 Juni 2022 sebesar Rp577.581.760.000,- (lima ratus tujuh puluh tujuh miliar lima ratus delapan puluh satu juta tujuh ratus enam puluh ribu Rupiah).

Bilamana terdapat sisa dana tunai yang diperoleh Perseroan setelah menyelesaikan utang Perseroan kepada PT Manning Development per 30 Juni 2022 tersebut diatas, maka sisa dana tunai tersebut setelah dikurangi dengan biaya emisi akan digunakan untuk modal kerja Perseroan, antara lain untuk biaya operasional Perseroan.

Terhadap penggunaan sisa dana tunai yang diperoleh Perseroan tersebut, Perseroan wajib memperhatikan ketentuan Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tanggal 2 Juli 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan dan Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tanggal 21 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.

PT Manning Development merupakan entitas yang dikendalikan oleh personil manajemen kunci Perseroan sehingga merupakan pihak yang memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan. Pinjaman yang diberikan oleh PT Manning Development adalah untuk mencukupi kebutuhan modal kerja Perseroan, termasuk di antaranya untuk melunasi utang kepada pemegang saham utama dan mengambil alih utang kepada pihak ketiga. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan sesuai dengan perubahan perjanjian pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 11 Oktober 2023. Bila tidak semua utang Perseroan kepada PT Manning Development bisa dikonversi dalam pelaksanaan PMHMETD II ini maka sisa dana yang masuk dari pemegang saham lain menjadi salah satu alternatif untuk melunasi sisa utang.

Sesuai dengan POJK No.30/2015, total biaya yang dikeluarkan Perseroan sehubungan dengan PMHMETD II diperkirakan berjumlah sekitar 0,69 % (nol koma enam puluh sembilan persen) dari total dana yang diperoleh dari PMHMETD II.

Perseroan bertanggung jawab atas realisasi penggunaan dana yang diperoleh dari PMHMETD II ini dan akan melaporkan realisasi penggunaan dana tersebut secara berkala kepada Pemegang Saham dalam RUPS Perseroan dan kepada OJK sesuai dengan POJK No.30/2015.

Apabila Perseroan berencana mengubah rencana penggunaan dana yang diperoleh dari PMHMETD II ini, setiap rencana yang menunjukkan perubahan tersebut wajib dilaporkan kepada OJK sebagai penjelasan atas perubahan yang diusulkan. Perseroan wajib memperoleh persetujuan Pemegang Saham atas perubahan tersebut melalui RUPS sebagaimana diatur dalam POJK No.30/2015.

PERNYATAAN UTANG

Pernyataan liabilitas berikut diringkas dari laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak pada 30 Juni 2022 yang telah diaudit oleh KAP Imelda & Rekan (anggota Jaringan Deloitte Asia Pasifik dan Jaringan Deloitte) dengan laporan auditor independen yang telah ditandatangani oleh William Tanuwijaya tanggal 14 November 2022 yang menyatakan opini wajar tanpa modifikasi dengan paragraf hal lain mengenai penerbitan kembali laporan keuangan agar sesuai dengan peraturan pasar modal yang berlaku dan pembatasan penggunaan laporan keuangan konsolidasian interim PT Indonesia Prima Property Tbk dan entitas anak untuk disertakan dalam dokumen PMHMETD II.

Pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan mencatat jumlah liabilitas sebesar Rp 771.391.390.696 seperti tertera dalam laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan, dengan perincian sebagai berikut:

LIABILITAS	NILAI (Rp)
LIABILITAS JANGKA PENDEK	
Utang Usaha	1.281.732.440
Utang Lain-lain Pihak Berelasi	581.181.041.865
Utang Lain-lain Pihak Ketiga	11.456.741.792
Utang Pajak	3.262.374.103
Biaya Yang Masih Harus Dibayar	29.474.025.828
Pendapatan Diterima Muka dan Uang Muka Penjualan – Bagian yang direalisasi dalam satu tahun	6.976.053.421
Uang Jaminan	3.272.169.576
Utang Bank – Bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	12.000.000.000
Liabilitas Sewa – Bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	2.428.625.379
	651.332.764.404
LIABILITAS JANGKA PANJANG	
Pendapatan Diterima Muka dan Uang Muka Penjualan	750.993.760
Utang Bank	62.737.279.915
Liabilitas Sewa	98.857.515
Liabilitas Imbalan Pasca Kerja	56.471.495.102
	120.058.626.292
JUMLAH LIABILITAS	771.391.390.696

IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Ikhtisar data keuangan penting Perseroan yang disajikan di bawah ini diringkas dari dan dihitung berdasarkan laporan keuangan konsolidasian audit Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan tahun yang berakhir 31 Desember 2021 dan 2020, disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan telah diaudit berdasarkan standar audit yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia ("IAPI"). Laporan keuangan konsolidasi tersebut telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Imelda & Rekan (anggota Jaringan Deloitte Asia Pasifik dan Jaringan Deloitte) dengan opini audit wajar tanpa modifikasi dengan penambahan paragraf hal lain mengenai penerbitan kembali laporan keuangan agar sesuai dengan peraturan pasar modal yang berlaku dan pembatasan penggunaan laporan keuangan konsolidasian PT Indonesia Prima Property Tbk dan entitas anak untuk disertakan dalam dokumen Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu II (PMHMETD II) sehubungan dengan rencana penawaran umum terbatas kepada para pemegang saham Perseroan, dengan akuntan publik sebagai berikut:

- Akuntan Publik William Tanuwijaya, AP No. 379/KM.1/2019, untuk laporan keuangan konsolidasian enam bulan yang berakhir 30 Juni 2022 dengan Laporan Auditor Independen No. 00641/2.1265/AU.1/03/1089-1/1/XI/2022 tanggal 14 November 2022.
- Akuntan Publik Fenny Widjaja, AP No. 1211/KM.1/2016, untuk laporan keuangan konsolidasian tahun 2021 dengan laporan Auditor Independen No. 00278/2.1265/AU.1/03/0560-1/1/IV/2022 tanggal 28 April 2022

- Akuntan Publik William Tanuwijaya, AP No. 379/KM.1/2019, untuk laporan keuangan konsolidasian tahun 2020 dengan laporan Auditor Independen No. 00322/2.1265/AU.1/03/1089-1/1/V/2021 tanggal 31 Mei 2021.

Laporan Posisi Keuangan

(dalam Rupiah kecuali dinyatakan lain)

KETERANGAN	30 Juni 2022 (diaudit)	31 Desember 2021 dan 2020	
		2021*) (diaudit)	2020*) (diaudit)
Aset Lancar	303.747.357.953	279.230.950.856	243.280.519.661
Aset Tidak Lancar	3.709.623.649.716	3.829.686.442.376	3.890.456.357.438
JUMLAH ASET	4.013.371.007.669	4.108.917.393.232	4.133.736.877.099
Liabilitas Jangka Pendek	651.332.764.404	571.929.180.062	279.267.714.078
Liabilitas Jangka Panjang	120.058.626.292	146.477.061.080	298.823.666.032
JUMLAH LIABILITAS	771.391.390.696	718.406.241.142	578.091.380.110
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	3.221.640.332.019	3.370.574.881.882	3.534.132.820.754
Kepentingan Nonpengendali	20.339.284.954	19.936.270.208	21.512.676.235
JUMLAH EKUITAS	3.241.979.616.973	3.390.511.152.090	3.555.645.496.989

*) disajikan kembali sehubungan dengan penerapan perubahan kebijakan akuntansi

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

(dalam Rupiah kecuali dinyatakan lain)

KETERANGAN	Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 2021		Periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020	
	2022 (diaudit)	2021 (tidak diaudit)	2021*) (diaudit)	2020*) (diaudit)
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	41.832.904.104	32.645.610.632	85.195.697.693	72.735.015.093
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	(23.077.928.813)	(22.821.645.051)	(49.394.592.844)	(58.172.314.943)
LABA BRUTO	18.754.975.291	9.823.965.581	35.801.104.849	14.562.700.150
BEBAN USAHA				
Beban Umum dan Administrasi	(64.435.428.527)	(64.792.934.970)	(130.012.912.737)	(124.222.654.653)
Beban Penjualan	(1.472.896.021)	(1.090.463.763)	(1.942.268.451)	(2.893.730.200)
RUGI USAHA	(47.153.349.257)	(56.059.433.152)	(96.154.076.339)	(112.553.684.703)
Bagian Laba Rugi Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama	(105.925.325.818)	(26.449.965.294)	(36.867.222.089)	(79.930.114.027)
Keuntungan dan kerugian lain-lain - bersih	(1.370.603.168)	(13.466.539.187)	(36.792.497.267)	(21.986.219.894)
RUGI SEBELUM PAJAK	(154.449.278.243)	(95.975.937.633)	(169.813.795.695)	(214.470.018.624)
(Beban) Manfaat Pajak Penghasilan - Bersih	(327.392.074)	188.265.629	(786.508.503)	(9.041.270.437)
RUGI PERIODE/TAHUN BERJALAN	(154.776.670.317)	(95.787.672.004)	(170.600.304.198)	(223.511.289.061)
Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain, setelah pajak penghasilan	6.245.135.200	220.063.700	5.465.959.299	(11.869.648.264)
JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF PERIODE/TAHUN BERJALAN	(148.531.535.117)	(95.567.608.304)	(165.134.344.899)	(235.380.937.325)

*) disajikan kembali sehubungan dengan penerapan perubahan kebijakan akuntansi

Laporan Arus Kas

(dalam Rupiah kecuali dinyatakan lain)

KETERANGAN	Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 2021		Periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020	
	2022 (diaudit)	2021 (tidak diaudit)	2021 (diaudit)	2020 (diaudit)
Kas Neto yang digunakan untuk aktivitas operasi	(54.426.144.577)	(39.594.023.239)	(90.670.893.454)	(87.930.860.468)
Kas Neto yang digunakan untuk aktivitas investasi	(15.284.778.328)	(18.940.760.544)	(16.384.888.042)	(8.982.786.919)
Kas Neto yang dihasilkan dari aktivitas pendanaan	71.555.725.796	64.684.778.892	127.748.858.614	90.449.967.082
Kas dan setara kas awal tahun	31.651.962.777	10.935.590.800	10.935.590.800	17.371.268.975
Kas dan setara kas akhir tahun	33.458.565.613	16.909.827.113	31.651.962.777	10.935.590.800

Rasio-rasio Keuangan

KETERANGAN	Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 2021		Periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020	
	2022 (diaudit)	2021 (tidak diaudit)	2021 (diaudit)	2020 (diaudit)
Return on Assets (ROA) – (%)	-3,86%	-2,33%	-4,15%	-5,41%
Return on Equity (ROE) – (%)	-4,77%	-2,77%	-5,03%	-6,29%
Net Profit Margin – (%)	-369,99%	-293,42%	-200,25%	-307,30%
Debt to Assets Ratio (DAR) – (%)	19,22%	15,88%	17,48%	13,98%
Debt to Equity Ratio (DER) – (%)	23,79%	18,88%	21,19%	16,26%
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) – (%)	-7,24%	-16,95%	-16,81%	-40,30%
Interest Coverage Ratio – (%)	-3381,16%	-1750,67%	-1546,10%	-1671,14%
EBITDA Margin – (%)	-351,05%	-268,41%	-179,87%	-264,54%
Current Ratio	0,47	0,77	0,49	0,87

ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN

Analisis dan pembahasan yang disajikan di bawah ini disusun berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan per tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 2020, yang disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Analisis ini juga mencakup laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 untuk tujuan perbandingan kinerja.

Laporan keuangan konsolidasian audit Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan tahun yang berakhir 31 Desember 2021 dan 2020, disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan telah diaudit berdasarkan standar audit yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia ("IAPI"). Laporan keuangan konsolidasi tersebut telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Imelda & Rekan (anggota Jaringan Deloitte Asia Pasifik dan Jaringan Deloitte) dengan opini audit wajar tanpa modifikasi dengan penambahan paragraf hal lain mengenai penerbitan kembali laporan keuangan agar sesuai dengan peraturan pasar modal yang berlaku dan pembatasan penggunaan laporan keuangan konsolidasian PT Indonesia Prima Property Tbk dan entitas anak untuk disertakan dalam dokumen Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu II (PMHMETD II) sehubungan dengan rencana penawaran umum terbatas kepada para pemegang saham Perseroan, dengan akuntan publik sebagai berikut :

- Akuntan Publik William Tanuwijaya, AP No. 379/KM.1/2019, untuk laporan keuangan konsolidasian enam bulan yang berakhir 30 Juni 2022 dengan Laporan Auditor Independen No. 00641/2.1265/AU.1/03/1089-1/1/XI/2022 tanggal 14 November 2022.
- Akuntan Publik Fenny Widjaja, AP No. 1211/KM.1/2016, untuk laporan keuangan konsolidasian tahun 2021 dengan laporan Auditor Independen No. 00278/2.1265/AU.1/03/0560-1/1/IV/2022 tanggal 28 April 2022

- Akuntan Publik William Tanuwijaya, AP No. 379/KM.1/2019, untuk laporan keuangan konsolidasian tahun 2020 dengan laporan Auditor Independen No. 00322/2.1265/AU.1/03/1089-1/1/V/2021 tanggal 31 Mei 2021.

Pembahasan di bawah ini berisi prediksi kinerja ke depan dan mencerminkan pandangan Perseroan pada saat ini sehubungan dengan kejadian-kejadian di masa yang akan datang dan kinerja keuangan. Hasil yang sebenarnya dapat berbeda secara materiil dari yang diantisipasi dalam pernyataan-pernyataan untuk masa yang akan datang ini sebagai akibat dari faktor-faktor tertentu seperti yang dimaksud dalam Bab VI Risiko Usaha dan bagian lain dalam Prospektus ini.

Sesuai dengan PSAK di Indonesia, informasi tertentu untuk periode/tahun yang ditetapkan bukan merupakan suatu acuan untuk kinerja keuangan Perseroan dan tidak bisa dijadikan sebagai alternatif untuk menyesuaikan seluruh hal-hal yang terdapat di laporan keuangan konsolidasian Perseroan atau acuan kinerja lainnya, acuan likuiditas atau acuan lainnya yang sesuai dengan PSAK di Indonesia.

1. Umum

Kegiatan usaha Perseroan adalah aktivitas kegiatan pengembang properti, karenanya Perseroan sangat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi Indonesia yang dapat mempengaruhi kondisi pasar properti di Indonesia. Saat ini pertumbuhan sektor properti di Indonesia mulai menunjukkan tren positif. Hal ini terjadi seiring dengan mulai pulihnya sektor ekonomi dan aktivitas masyarakat yang berangsur normal sehingga menjadi sentimen positif bagi pasar properti dan memberikan harapan baru bagi para pengembang properti.

1.1. Segmentasi Usaha

Kegiatan usaha Perusahaan meliputi pengelolaan dan penjualan properti komersil, di antaranya apartemen, perhotelan, ruang pertokoan (Mal) dan perumahan.

a. Penyewaan dan Penjualan Apartemen

Usaha penyewaan dan penjualan gedung apartemen terletak di Jalan Puri Casablanca No. 1, Jakarta Selatan. Usaha penyewaan dan penjualan apartemen ini dikelola oleh perusahaan anak PT Angkasa Interland. Upaya Perusahaan untuk mencari peluang untuk mempertahankan bisnis yang dikelola seperti:

1. Menyesuaikan harga sewa yang lebih terjangkau dan mempertahankan pelayanan yang baik bagi para tamu sekalipun di tengah pandemi Covid-19.
2. Memperluas segmentasi pemasaran penyewaan unit apartemen ke korporasi domestik maupun luar negeri lintas sektoral.
3. Meningkatkan kerjasama dengan *Online Travel Agent* (OTA) dari luar negeri dan travel agent (*wholeseller* dan *retail agent*) yang ada di Indonesia.
4. Menjalinkan kerjasama dengan perusahaan *e-commerce*.
5. Menciptakan paket promosi yang menarik setiap bulannya.
6. Meningkatkan promosi secara konsisten melalui social media seperti Facebook, Twitter dan Instagram (casablanca1, @purिकासablanca, purिकासablancaresidences).

b. Usaha Perhotelan

Perseroan memiliki usaha perhotelan yang berada ada di Jakarta dan Surabaya. Grand Tropic Suites' Hotel merupakan hotel berbintang empat yang terletak di Jalan S. Parman Kavling 3, Slipi, Jakarta Barat, yang dikelola oleh perusahaan anak yakni PT Graha Hexindo. Sedangkan Novotel Surabaya Hotel & Suites terletak di Jalan Ngagel No 173-175, Surabaya. Hotel berbintang empat ini dimiliki oleh perusahaan anak yakni PT Griyamas Muktisejahtera.

Perusahaan mengimplementasikan strategi sebagai berikut:

1. Mengembangkan segmentasi pasar untuk korporasi, pemerintahan, social event, dan komunitas.

2. Mengembangkan promosi di sisi kamar dan F&B melalui *social media* juga media lokal (radio) maupun nasional.
3. Mengikuti kegiatan *wedding expo*.
4. Melakukan strategi efisiensi guna mempertahankan bisnis, antara lain mengurangi biaya operasional sesuai dengan prioritas.

c. **Penyewaan Ruang Pertokoan (Mal)**

Mal Blok M adalah mal yang unik karena terletak di bawah Terminal Bus Blok M dan dekat dengan stasiun MRT Jakarta. Berada di sentra bisnis Jakarta Selatan, Jalan Sultan Hasanudin, Blok M, Jakarta Selatan. Usaha mal ini dikelola oleh perusahaan anak PT Langgeng Ayomlestari.

Plaza Parahyangan merupakan pusat perbelanjaan yang terletak di Bandung, Jawa Barat. Berdiri sejak tahun 1983, dikenal sebagai Pusat Distro Bandung. Pusat perbelanjaan ini terletak di Jalan Dalem Kaum No. 54, Bandung. Plaza Parahyangan dikelola oleh perusahaan anak PT Almakana Sari.

d. **Pengembangan Perumahan**

PT Graha Mitrasantosa adalah anak perusahaan yang melakukan pengembangan perumahan "Bukit Tiara" di Tangerang, Banten. Hingga saat ini Perusahaan telah membangun perumahan sederhana bagi masyarakat dan karyawan pabrik yang berada di lokasi sekitar perumahan.

e. **Pengembangan Lahan**

Perusahaan mempunyai beberapa lahan yang terletak di Jakarta dan Bali sebagai berikut :

No	Lokasi Lahan		Kepemilikan Melalui	Rencana
1	Jl. Puri Casablanca No. 1, Jakarta Selatan	seluas +/- 0,5 ha	PT Angkasa Interland	Perusahaan berencana untuk membangun gedung perkantoran/apartemen di lahan tersebut
2	Tangerang, Banten Selatan	seluas +/- 165 ha	PT Graha Mitrasantosa	Perusahaan berencana untuk membangun perumahan beserta dengan fasilitasnya sebagai kota mandiri di lahan tersebut
		Seluas +/- 2 ha	PT Paramita Swadaya	
3	Lebak Bulus, Jakarta Selatan	Seluas +/- 1,3 ha	PT Karya Makmur Unggul	-
4	Tabanan, Bali	Seluas +/- 45 ha	PT Antap Alam Lestari	Perusahaan berencana untuk membangun <i>vila/resort</i> beserta fasilitasnya di lahan tersebut.
5	Gianyar, Bali	seluas +/- 103 ha	PT Ubud Resort Duta Development	Perusahaan berencana untuk membangun <i>vila/resort</i> beserta fasilitasnya di lahan tersebut

1.2. **Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Kegiatan Usaha dan Keuangan Perusahaan**

Kegiatan usaha dan hasil operasional Perseroan telah dipengaruhi oleh sejumlah faktor penting, yang beberapa di antaranya diyakini Perseroan akan terus mempengaruhi kondisi keuangan dan hasil operasionalnya.

a. **Kondisi Pasar**

Sebagai perusahaan yang bergerak di bidang properti maka kondisi pasar properti di Indonesia akan memberikan pengaruh yang besar terhadap kegiatan usaha dan hasil operasional Perusahaan.

Untuk penjualan properti, minat pasar terhadap investasi dalam bentuk properti biasanya akan mempengaruhi tingkat penjualan rumah maupun apartemen, meskipun di sisi lain kebutuhan akan hunian yang merupakan kebutuhan primer manusia akan selalu ada. Pada umumnya konsumen properti dari kalangan investor memiliki daya beli yang relatif lebih baik dibanding konsumen yang merupakan pengguna akhir properti.

Demikian juga untuk sewa ruang pertokoan (mal). Besar kecilnya permintaan dan kebutuhan akan ruang pertokoan dari kalangan pengusaha akan menentukan tingkat hunian dan pada gilirannya pendapatan Perusahaan baik dari sewa, jasa pemeliharaan, parkir maupun jasa lainnya.

Sementara itu untuk hotel, pendapatan Perusahaan juga ditentukan oleh tingkat hunian kamar I yang biasanya dipengaruhi oleh kondisi pasar pariwisata, banyaknya kegiatan pertemuan, konferensi dan pameran (MICE), dan kegiatan usaha pada umumnya.

b. Perubahan Kebijakan Pemerintah

Di samping kondisi pasar, kebijakan yang diambil oleh pemerintah juga akan memberikan dampak terhadap kegiatan usaha dan hasil operasional Perusahaan.

Contoh yang nyata adalah kebijakan pemerintah melakukan pembatasan sosial berskala besar dalam rangka menanggulangi dampak pandemi Covid-19 yang dimulai pada awal tahun 2020. Dampak yang ditimbulkan oleh kebijakan ini terhadap operasional hotel dan ruang pertokoan sangat besar. Selain mengurangi tingkat hunian hotel secara signifikan, operasional pusat pertokoan sempat harus dihentikan dan dibatasi hanya untuk jenis usaha yang penting saja.

Sedangkan kebijakan pemerintah untuk melonggarkan *loan-to-value ratio* dan tahapan pencairan kredit pembelian rumah/apartemen bisa memberikan dampak positif bagi penjualan properti. Demikian juga pembebasan PPN untuk unit rumah/apartemen siap pakai yang pernah diberikan oleh Pemerintah selama masa pembatasan sosial, yang dampaknya membuat harga rumah menjadi lebih murah bagi konsumen properti.

Kedua faktor penting di atas juga menjadi perhatian bagi Perusahaan dalam merencanakan pengembangan lahan yang saat ini dimiliki. Kondisi pasar ikut menentukan jenis properti yang akan dikembangkan dan konsumen yang menjadi *target market*. Kemudahan dalam hal perizinan dari Pemerintah, misalnya jumlah biaya dan lamanya waktu yang dibutuhkan dalam pengurusan izin, ikut menentukan apakah rencana pengembangan properti bisa dilakukan oleh Perusahaan dengan tingkat hasil yang memadai.

2. Analisa Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

KETERANGAN	Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 2021		Periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020	
	2022 (diaudit)	2021 (tidak diaudit)	2021*) (diaudit)	2020*) (diaudit)
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	41.832.904.104	32.645.610.632	85.195.697.693	72.735.015.093
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	(23.077.928.813)	(22.821.645.051)	(49.394.592.844)	(58.172.314.943)
LABA BRUTO	18.754.975.291	9.823.965.581	35.801.104.849	14.562.700.150
BEBAN USAHA				
Beban Umum dan Administrasi	(64.435.428.527)	(64.792.934.970)	(130.012.912.737)	(124.222.654.653)
Beban Penjualan	(1.472.896.021)	(1.090.463.763)	(1.942.268.451)	(2.893.730.200)
RUGI USAHA	(47.153.349.257)	(56.059.433.152)	(96.154.076.339)	(112.553.684.703)
Bagian Laba Rugi Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama	(105.925.325.818)	(26.449.965.294)	(36.867.222.089)	(79.930.114.027)
Keuntungan dan kerugian lain-lain - bersih	(1.370.603.168)	(13.466.539.187)	(36.792.497.267)	(21.986.219.894)
RUGI SEBELUM PAJAK	(154.449.278.243)	(95.975.937.633)	(169.813.795.695)	(214.470.018.624)
(Beban) Manfaat Pajak Penghasilan - Bersih	(327.392.074)	188.265.629	(786.508.503)	(9.041.270.437)
RUGI PERIODE/TAHUN BERJALAN	(154.776.670.317)	(95.787.672.004)	(170.600.304.198)	(223.511.289.061)
Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain, setelah pajak penghasilan	6.245.135.200	220.063.700	5.465.959.299	(11.869.648.264)
JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF PERIODE/TAHUN BERJALAN	(148.531.535.117)	(95.567.608.304)	(165.134.344.899)	(235.380.937.325)

*) disajikan kembali sehubungan dengan penerapan perubahan kebijakan akuntansi

Perusahaan membukukan rugi bersih komprehensif sebesar Rp 148,5 miliar untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022. Kerugian ini meningkat sekitar 55% dibanding periode yang sama pada tahun sebelumnya.

Penjelasan singkat untuk setiap komponen yang signifikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain diberikan pada halaman-halaman berikut ini. Untuk menyederhanakan penjelasan, penyebutan angka rupiah menggunakan satuan miliar dan penyebutan persentase tidak menggunakan desimal.

2.1. Penjualan dan Pendapatan Usaha

KETERANGAN	Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 2021		Periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020	
	2022 (diaudit)	2021 (tidak diaudit)	2021 (diaudit)	2020 (diaudit)
PENDAPATAN SEWA	13.871.278.253	12.601.770.768	26.096.452.060	30.360.934.207
PENDAPATAN JASA				
Pemeliharaan	6.457.199.352	4.613.513.467	11.157.081.472	11.335.913.134
Lain-lain	4.354.938.658	4.658.054.866	7.871.538.477	8.228.369.466
PENDAPATAN HOTEL				
Kamar	12.701.511.646	8.093.707.832	20.639.845.826	15.498.985.005
Makanan dan Minuman	4.104.291.769	2.385.523.195	6.256.099.932	5.630.730.583
Lain-lain	343.684.426	293.040.504	705.170.834	409.935.338
PENJUALAN				
Apartemen	0	0	12.469.509.092	0
Tanah dan Bangunan	0	0	0	1.270.147.360
JUMLAH PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	41.832.904.104	32.645.610.632	85.195.697.693	72.735.015.093

Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021.

Penjualan dan Pendapatan Usaha untuk 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 mengalami kenaikan sebesar Rp 9,2 miliar atau 28% dibanding periode yang sama pada tahun 2021. Kenaikan ini didorong terutama oleh membaiknya tingkat hunian hotel seiring dengan meredanya pandemi Covid-19 di Indonesia, yang ditandai dengan dilonggarkannya pembatasan sosial berskala besar yang diterapkan oleh Pemerintah sejak tahun 2020, di samping penerapan strategi Perseroan di bidang usaha perhotelan sebagaimana dijelaskan pada halaman sebelumnya.

Periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Penjualan dan Pendapatan Usaha untuk 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 mengalami kenaikan sebesar Rp 12,5 miliar atau 17% dibanding periode yang sama pada tahun 2020. Faktor utama yang menyebabkan kenaikan Penjualan dan Pendapatan Usaha pada 31 Desember 2021 adalah penjualan properti yang mencatat pertumbuhan Rp 11,2 miliar didukung oleh strategi Perseroan untuk memberikan harga jual apartemen yang kompetitif, menjaga kualitas produk dan mendapatkan pembeli yang potensial. Selain itu kenaikan Penjualan dan Pendapatan Usaha pada tahun 2021 juga mendapat kontribusi dari kenaikan pada sektor hotel sebesar Rp 6,1 miliar.

2.2. Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung

Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung Perseroan terdiri dari :

KETERANGAN	Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 2021		Periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020	
	2022 (diaudit)	2021 (tidak diaudit)	2021*) (diaudit)	2020*) (diaudit)
BEBAN LANGSUNG JASA				
Pemeliharaan dan Energi	6.707.277.171	6.243.765.265	12.764.042.815	15.624.351.811
Gaji dan Kesejahteraan Karyawan	3.071.484.872	4.850.304.347	8.937.276.146	10.796.829.847
Penyusutan	346.913.844	408.780.893	770.637.527	4.539.999.002
Lain-lain	2.842.780.125	2.905.205.800	5.047.213.249	6.000.006.213
BEBAN LANGSUNG HOTEL				
Gaji dan Kesejahteraan Karyawan	2.836.896.474	2.816.251.977	7.974.744.100	9.170.889.065
Pemeliharaan dan Energi	2.577.090.817	2.178.753.005	4.720.792.908	4.562.875.424
Makanan & Minuman	1.222.422.910	780.951.656	1.844.771.094	1.658.706.294
Lain-lain	3.473.062.600	2.637.632.108	5.842.580.934	5.363.628.487
BEBAN POKOK PENJUALAN	0	0	1.492.534.071	455.028.800
JUMLAH BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	23.077.928.813	22.821.645.051	49.394.592.844	58.172.314.943

*) disajikan kembali sehubungan dengan penerapan perubahan kebijakan akuntansi

Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021

Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 mengalami kenaikan sebesar Rp 0,3 miliar atau 1% dibanding periode yang sama pada tahun 2021. Kenaikan ini sejalan dengan meningkatnya Pendapatan, khususnya dari sektor hotel. Secara keseluruhan Perseroan mampu menjaga kenaikan Beban Langsung, khususnya pada Beban Gaji dan Kesejahteraan Karyawan, pada saat terjadi kenaikan pada Pendapatan Usaha.

Periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 mengalami penurunan sebesar Rp 8,8 miliar atau 15% dibanding periode yang sama pada tahun 2020. Penurunan ini terjadi antara lain karena berkurangnya Beban Penyusutan secara signifikan pada sektor jasa, di samping penurunan pada Beban Pemeliharaan dan Energi.

Perseroan telah menerapkan strategi meningkatkan efisiensi pengeluaran dan hal ini bisa dilihat dengan menurunnya beberapa komponen Beban Langsung seperti Beban Gaji dan Kesejahteraan Karyawan serta Beban Pemeliharaan dan Energi, sementara Pendapatan Usaha relatif sama dan bahkan mengalami kenaikan.

2.3. Beban Usaha

Beban Usaha Perseroan terdiri dari :

KETERANGAN	Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 2021		Periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020	
	2022 (diaudit)	2021 (tidak diaudit)	2021*) (diaudit)	2020*) (diaudit)
BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI				
Gaji dan kesejahteraan karyawan	41.523.632.991	45.231.013.704	91.028.182.550	87.190.975.762
Penyusutan aset hak guna	5.189.563.605	5.189.563.605	10.379.127.236	10.379.127.236
Jasa profesional	3.894.091.820	1.196.618.364	3.239.957.510	1.634.798.950
Pajak dan perizinan	3.306.128.681	2.257.823.999	4.469.748.530	4.364.197.368

Jasa Pemeliharaan	1.895.061.642	1.387.132.000	3.832.832.862	3.789.277.118
Penyusutan	1.863.052.437	1.801.971.784	3.663.822.730	3.618.816.650
Sewa	1.829.195.277	1.546.915.221	3.217.203.505	3.241.916.427
Lain-lain	4.934.702.074	6.181.896.293	10.182.037.814	10.003.545.142
JUMLAH BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI	64.435.428.527	64.792.934.970	130.012.912.737	124.222.654.653
BEBAN PENJUALAN				
Gaji dan kesejahteraan karyawan	1.191.519.207	834.923.882	1.647.349.906	1.955.046.932
Lain-lain	281.376.814	255.539.881	294.918.545	938.683.268
JUMLAH BEBAN PENJUALAN	1.472.896.021	1.090.463.763	1.942.268.451	2.893.730.200
JUMLAH BEBAN USAHA	65.908.324.548	65.883.398.733	131.955.181.188	127.116.384.853

*) disajikan kembali sehubungan dengan penerapan perubahan kebijakan akuntansi

Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021

Beban Usaha untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 mengalami penurunan di bawah Rp 0,1 miliar atau di bawah 1% dibanding periode yang sama pada 2021 terutama karena berkurangnya Beban Gaji dan Kesejahteraan Karyawan sebesar Rp 3,7 miliar dan naiknya Jasa Profesional sebesar Rp 2,7 miliar.

Penurunan pada Beban Gaji dan Kesejahteraan Karyawan antara lain dipengaruhi oleh berkurangnya komponen imbalan pasca kerja. Terkait dengan UU Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja di bidang ketenagakerjaan, Perseroan mulai mengadopsi perubahan dalam UU tersebut pada Peraturan Perusahaan tahun 2022-2024.

Sementara itu kenaikan pada Beban Jasa Profesional terutama dipengaruhi oleh pencadangan beberapa biaya sehubungan dengan rencana pelaksanaan PMHMETD II Perseroan pada semester kedua tahun 2022.

Periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Beban Usaha untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 mengalami kenaikan Rp 4,8 miliar atau 4% dibanding periode yang sama pada tahun 2020, terutama karena naiknya Beban Gaji dan Kesejahteraan Karyawan.

2.4. Keuntungan dan Kerugian Lain-lain - Bersih

Keuntungan dan Kerugian Lain-lain – Bersih Perseroan terdiri dari :

KETERANGAN	Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 2021		Periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020	
	2022 (diaudit)	2021 (tidak diaudit)	2021 (diaudit)	2020 (diaudit)
KEUNTUNGAN DAN KERUGIAN LAIN-LAIN - BERSIH				
Penghasilan Bunga	199.879.923	68.482.988	109.054.220	11.412.734.610
Beban Keuangan	(4.343.277.344)	(5.005.245.000)	(9.911.658.649)	(11.513.957.245)
Beban Pajak Final	(1.488.204.787)	(1.594.202.906)	(3.492.482.806)	(3.753.304.165)
Keuntungan (Kerugian) Perubahan Nilai Wajar Properti Investasi	245.000.000	0	(4.981.878.591)	(22.361.000.000)
Lain-lain - Bersih	4.015.999.040	(6.935.574.269)	(18.515.531.441)	4.229.306.906
JUMLAH KEUNTUNGAN DAN KERUGIAN LAIN-LAIN - BERSIH	(1.370.603.168)	(13.466.539.187)	(36.792.497.267)	(21.986.219.894)

Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021

Keuntungan dan Kerugian Lain-lain - Bersih untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 mengalami penurunan sebesar Rp 12,1 miliar atau 90% dibanding periode yang sama tahun 2021 terutama karena berkurangnya Beban Lain-lain. Penurunan ini terutama berasal dari salah satu perusahaan anak Perseroan yang membukukan selisih nilai kini dan nilai nominal utang kepada PT Bina Makmur, sedangkan pada tahun 2022 pencadangan tersebut sudah tidak dilakukan lagi.

Periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Keuntungan dan Kerugian Lain-lain – Bersih untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 mengalami kenaikan sebesar Rp 14,8 miliar atau 67% dibanding periode yang sama tahun 2020. Sama seperti penjelasan sebelumnya, kenaikan ini terutama disebabkan oleh pencatatan utang pada salah satu perusahaan anak Perseroan ke PT Bina Makmur, di mana pada tahun 2021 terdapat kerugian atas pelunasan utang sebesar Rp 11,8 miliar yang tidak dijumpai pada tahun 2020.

2.5. Bagian Laba Rugi Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama

KETERANGAN	Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 2021		Periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020	
	2022 (diaudit)	2021 (tidak diaudit)	2021*) (diaudit)	2020*) (diaudit)
BAGIAN LABA RUGI ENTITAS ASOSIASI DAN VENTURA BERSAMA				
PT Nusadua Graha Internasional	(7.711.938.796)	(21.135.931.291)	(29.798.592.020)	(29.702.113.785)
Aurora Development Pte. Ltd.	(98.213.387.022)	(5.314.034.003)	(7.068.630.069)	(50.228.000.242)
JUMLAH BAGIAN LABA RUGI ENTITAS ASOSIASI DAN VENTURA BERSAMA	(105.925.325.818)	(26.449.965.294)	(36.867.222.089)	(79.930.114.027)

*) disajikan kembali sehubungan dengan penerapan perubahan kebijakan akuntansi

Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021

Bagian Laba Rugi Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 mengalami kenaikan sebesar Rp 79,5 miliar atau 300% dibanding periode yang sama tahun sebelumnya. Perubahan yang signifikan ini terutama disebabkan oleh penurunan nilai wajar properti investasi yang dimiliki oleh Aurora Development Pte. Ltd. Sementara itu PT Nusadua Graha International membukukan penurunan kerugian sejalan dengan membaiknya tingkat hunian hotel.

Periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Bagian Laba Rugi Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 mengalami penurunan sebesar Rp 43,1 miliar atau 54% dibanding periode yang sama tahun sebelumnya. Perubahan ini terutama juga berasal dari Aurora Development Pte. Ltd. yang pada tahun 2020 membukukan penurunan nilai wajar properti investasi.

Penurunan nilai wajar properti investasi di atas terkait dengan kondisi pasar properti yang kurang kondusif pada tahun 2020 karena terjadi pandemi Covid-19. Perubahan kondisi pasar ini dicerminkan oleh pihak konsultan penilai yang mengadopsi pendekatan pasar dan pendekatan *income* dalam melakukan penilaian properti.

2.6. Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain, Setelah Pajak Penghasilan

Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain, Setelah Pajak Penghasilan terdiri dari :

KETERANGAN	Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 2021		Periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020	
	2022 (diaudit)	2021 (tidak diaudit)	2021*) (diaudit)	2020*) (diaudit)
PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN, SETELAH PAJAK PENGHASILAN				
Pengukuran kembali atas program imbalan pasti	5.662.044.489	0	6.533.942.012	(2.463.333.387)
Rugi bersih nilai wajar atas investasi pada instrumen ekuitas yang ditetapkan pada FVTOCI	439.529.897	0	(1.047.254.245)	(1.445.688.071)
Selisih kurs penjabaran laporan keuangan dari kegiatan usaha luar negeri	143.560.814	443.796.566	(20.728.468)	608.699.757
Kerugian nilai wajar bersih atas investasi pada instrumen utang yang diukur pada FVTOCI	0	(223.732.866)	0	(8.569.326.563)
JUMLAH PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN, SETELAH PAJAK PENGHASILAN	6.245.135.200	220.063.700	5.465.959.299	(11.869.648.264)

*) disajikan kembali sehubungan dengan penerapan perubahan kebijakan akuntansi

Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021

Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain, Setelah Pajak Penghasilan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 mengalami kenaikan sekitar Rp 6,0 miliar dibanding periode yang sama tahun 2021 terutama karena pengukuran kembali program imbalan pasti.

Untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada 30 Juni 2021 (tidak diaudit) Perseroan melakukan pencadangan beban imbalan pasca kerja berdasarkan proyeksi yang ada pada laporan aktuaria per 31 Desember 2020, sehingga untuk periode tersebut Perseroan tidak membukukan pengukuran kembali.

Periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain, Setelah Pajak Penghasilan untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 mengalami kenaikan Rp 17,3 miliar atau 146% dibanding periode yang sama tahun 2020. Selain karena keuntungan akibat pengukuran kembali program imbalan pasti pada tahun 2021, sementara pada tahun 2020 membukukan kerugian, juga karena pada tahun 2020 terjadi kerugian akibat perubahan nilai wajar investasi pada instrumen utang yang diukur pada FVTOCI.

3. Laporan Posisi Keuangan

KETERANGAN	30 Juni 2022 (diaudit)	31 Desember 2021 dan 2020	
		2021*) (diaudit)	2020*) (diaudit)
Aset Lancar	303.747.357.953	279.230.950.856	243.280.519.661
Aset Tidak Lancar	3.709.623.649.716	3.829.686.442.376	3.890.456.357.438
JUMLAH ASET	4.013.371.007.669	4.108.917.393.232	4.133.736.877.099
Liabilitas Jangka Pendek	651.332.764.404	571.929.180.062	279.267.714.078
Liabilitas Jangka Panjang	120.058.626.292	146.477.061.080	298.823.666.032
JUMLAH LIABILITAS	771.391.390.696	718.406.241.142	578.091.380.110
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	3.221.640.332.019	3.370.574.881.882	3.534.132.820.754
Kepentingan Nonpengendali	20.339.284.954	19.936.270.208	21.512.676.235
JUMLAH EKUITAS	3.241.979.616.973	3.390.511.152.090	3.555.645.496.989

*) disajikan kembali sehubungan dengan penerapan perubahan kebijakan akuntansi

Secara umum posisi aset Perusahaan pada tanggal 30 Juni 2022 tidak mengalami perubahan yang berarti bila dibandingkan dengan posisi per 31 Desember 2021 dan 2020, sedangkan posisi liabilitas menunjukkan peningkatan yang cukup besar. Posisi ekuitas menunjukkan penurunan sepanjang tahun 2022 dan 2021.

Penjelasan singkat untuk setiap komponen yang signifikan dalam laporan posisi keuangan diberikan pada halaman-halaman berikut ini. Untuk menyederhanakan penjelasan, angka disebutkan dalam satuan miliar dan persentase tidak menggunakan desimal.

3.1. Aset

KETERANGAN	30 Juni 2022 (diaudit)	31 Desember 2021 dan 2020	
		2021*) (diaudit)	2020*) (diaudit)
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	33.458.565.613	31.651.962.777	10.935.590.800
Piutang lain-lain	245.870.748.783	227.087.011.635	208.437.796.361
Aset lancar lainnya	24.418.043.557	20.491.976.444	23.907.132.500
Jumlah Aset Lancar	303.747.357.953	279.230.950.856	243.280.519.661
ASET TIDAK LANCAR			
Persediaan aset real estat	1.989.897.483.342	1.988.629.601.310	1.987.345.323.406
Investasi pada entitas asosiasi dan ventura bersama	1.542.907.817.226	1.657.755.314.566	1.695.976.653.528
Properti investasi	111.281.000.000	111.036.000.000	115.996.000.000
Aset tetap - bersih	54.058.573.245	57.223.465.079	63.259.304.924
Aset tidak lancar lainnya	11.478.775.903	15.042.061.421	27.879.075.580
Jumlah Aset Tidak Lancar	3.709.623.649.716	3.829.686.442.376	3.890.456.357.438
JUMLAH ASET	4.013.371.007.669	4.108.917.393.232	4.133.736.877.099

*) disajikan kembali sehubungan dengan penerapan perubahan kebijakan akuntansi

Posisi Aset per 30 Juni 2022 dibandingkan dengan posisi Aset per 31 Desember 2021

a) Aset Lancar

Posisi Aset Lancar per 30 Juni 2022 mengalami kenaikan sebesar Rp 24,5 miliar atau setara dengan 9% dibanding posisi Aset Lancar per 31 Desember 2021. Kenaikan ini terutama berkontribusi oleh bertambahnya Piutang Lain-lain terutama kepada Pihak Berelasi sebesar Rp 18,8 miliar yang merupakan piutang Aurora Properties Pte. Ltd., perusahaan anak, kepada Aurora Development Pte. Ltd., entitas ventura bersama yang keduanya berkedudukan di Singapura.

b) Aset Tidak Lancar

Posisi Aset Tidak Lancar per 30 Juni 2022 mengalami penurunan sebesar Rp 120,1 miliar atau setara dengan 3% dibanding posisi Aset Tidak Lancar per 31 Desember 2021. Penurunan ini terutama dikontribusi oleh berkurangnya Investasi pada Entitas Ventura Bersama (Aurora Development Pte. Ltd.) terutama karena mencatat penurunan nilai wajar properti investasi pada 6 (enam) bulan pertama pada 2022.

Posisi Aset per 31 Desember 2021 dibandingkan dengan posisi Aset per 31 Desember 2020

a) Aset Lancar

Posisi Aset Lancar per 31 Desember 2021 mengalami kenaikan sebesar Rp 36,0 miliar atau setara dengan 15% dibanding posisi Aset Lancar per 31 Desember 2020. Kenaikan ini terutama dikontribusi oleh bertambahnya Piutang Lain-lain sebesar Rp 18,6 miliar dan naiknya posisi Kas dan Setara Kas sebesar Rp 20,7 miliar.

Sama seperti pada posisi 30 Juni 2022, kenaikan Piutang Lain-lain pada 31 Desember 2021 terutama berasal dari kenaikan piutang Aurora Properties Pte. Ltd. kepada Aurora Development Pte. Ltd. Perusahaan yang disebutkan terakhir ini merupakan entitas ventura bersama yang dimiliki oleh Aurora Properties Pte. Ltd., perusahaan anak, dengan Reco Olive Pte. Ltd. Entitas ventura bersama didirikan pada tahun 2016 dalam rangka untuk mengembangkan tanah yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 34 menjadi kawasan hunian, ritel dan/atau perkantoran. Entitas ventura bersama tersebut belum beroperasi, dan selama ini kebutuhan dana ditanggung bersama oleh kedua pemegang saham di mana setiap pihak memberikan kontribusi 50%.

b) Aset Tidak Lancar

Posisi Aset Tidak Lancar per 31 Desember 2021 mengalami penurunan Rp 60,8 miliar atau setara dengan 2% dibanding posisi Aset Tidak Lancar per 31 Desember 2020. Penurunan ini terutama dikontribusi oleh berkurangnya Investasi pada Entitas Asosiasi (Hotel Westin Nusa Dua, Bali) dan Ventura Bersama (Aurora Development Pte. Ltd.) sebesar Rp 38,2 miliar akibat kerugian operasional sepanjang tahun buku 2021, dan penurunan pada Aset Hak Guna sebesar Rp 10,4 miliar karena sewa kantor yang semakin mendekati akhir kontrak.

3.2. Liabilitas

KETERANGAN	30 Juni 2022 (diaudit)	31 Desember 2021 dan 2020	
		2021*) (diaudit)	2020*) (diaudit)
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang lain-lain	592.637.783.657	515.641.882.756	208.174.514.369
Biaya yang masih harus dibayar	29.474.025.828	22.876.986.933	25.388.885.125
Liabilitas jangka pendek lainnya	29.220.954.919	33.410.310.373	45.704.314.584
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	651.332.764.404	571.929.180.062	279.267.714.078
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang bank - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	62.737.279.915	69.686.803.014	72.586.819.808
Liabilitas imbalan pasca kerja	56.471.495.102	76.085.006.000	78.417.983.000
Liabilitas jangka panjang lainnya	849.851.275	705.252.066	147.818.863.224
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	120.058.626.292	146.477.061.080	298.823.666.032
JUMLAH LIABILITAS	771.391.390.696	718.406.241.142	578.091.380.110

*) disajikan kembali sehubungan dengan penerapan perubahan kebijakan akuntansi

Posisi Liabilitas per 30 Juni 2022 dibandingkan dengan posisi Liabilitas per 31 Desember 2021

a) Liabilitas Jangka Pendek

Posisi Liabilitas Jangka Pendek per 30 Juni 2022 mengalami kenaikan sebesar Rp 79,4 miliar atau setara dengan 14% dibanding posisi Liabilitas Jangka Pendek per 31 Desember 2021. Kenaikan ini terutama dikontribusi oleh bertambahnya Utang Lain-lain sebesar Rp 77,0 miliar selama periode 6 (enam) bulan pertama pada tahun 2022.

Kenaikan Utang Lain-lain di atas terutama berasal dari utang Perseroan kepada PT Manning Development, di mana dana yang diperoleh digunakan oleh Perseroan untuk mendanai defisit operasi, termasuk membayar sebagian utang Perseroan kepada pemegang saham utama.

b) Liabilitas Jangka Panjang

Posisi Liabilitas Jangka Panjang per 30 Juni 2022 mengalami penurunan sebesar Rp 26,4 miliar atau setara dengan 18% dibanding posisi Liabilitas Jangka Panjang per 31 Desember 2021. Penurunan ini terutama dikontribusi oleh penurunan liabilitas imbalan pasca kerja sebesar Rp 19,6 miliar, di samping berkurangnya utang Perseroan kepada Bank Ganesha yang berasal dari pembayaran cicilan pokok selama 6 (enam) bulan pertama tahun 2022.

Sebagaimana dijelaskan pada bagian sebelumnya, Perseroan mengadopsi ketentuan pada Undang Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja di bidang ketenagakerjaan mulai tahun 2022, dan sebagai salah satu dampaknya adalah berkurangnya nilai pencadangan pada liabilitas imbalan pasca kerja per 30 Juni 2022.

Posisi Liabilitas per 31 Desember 2021 dibandingkan dengan posisi Liabilitas per 31 Desember 2020

a) Liabilitas Jangka Pendek

Posisi Liabilitas Jangka Pendek per 31 Desember 2021 mengalami kenaikan sebesar Rp 292,7 miliar atau setara dengan 105% dibanding posisi Liabilitas Jangka Pendek per 31 Desember 2020. Kenaikan ini terutama dikontribusi oleh bertambahnya Utang Lain-lain sebesar Rp 307,5 miliar sepanjang tahun buku 2021.

Salah satu penyebab kenaikan Utang Lain-lain adalah dialihkannya utang salah satu perusahaan anak Perseroan dari PT Bina Makmur kepada PT Manning Development sebesar Rp 163,0 miliar pada akhir tahun 2021. Pengalihan utang ini menyebabkan liabilitas jangka pendek Perseroan secara konsolidasi bertambah Rp 163,0 miliar dan pada saat bersamaan liabilitas jangka panjang mengalami penurunan sebesar Rp 163,0 miliar.

b) Liabilitas Jangka Panjang

Posisi Liabilitas Jangka Panjang per 31 Desember 2021 mengalami penurunan sebesar Rp 152,3 miliar atau setara dengan 51% dibanding posisi Liabilitas Jangka Panjang per 31 Desember 2020. Seperti telah dijelaskan pada bagian Liabilitas Jangka Pendek di atas, penurunan ini terutama dipengaruhi oleh pemindahan utang sebesar Rp 163,0 miliar.

3.3. Ekuitas

KETERANGAN	30 Juni 2022 (diaudit)	31 Desember 2021 dan 2020	
		2021*) (diaudit)	2020*) (diaudit)
EKUITAS			
Modal Saham	745.000.000.000	745.000.000.000	745.000.000.000
Ekuitas Lainnya	82.862.047.869	82.278.957.158	83.346.939.871
Saldo Laba	2.393.778.284.150	2.543.295.924.724	2.705.785.880.883
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	3.221.640.332.019	3.370.574.881.882	3.534.132.820.754
Kepentingan Nonpengendali	20.339.284.954	19.936.270.208	21.512.676.235
TOTAL EKUITAS	3.241.979.616.973	3.390.511.152.090	3.555.645.496.989

*) disajikan kembali sehubungan dengan penerapan perubahan kebijakan akuntansi

Posisi Ekuitas per 30 Juni 2022 dibandingkan dengan posisi Ekuitas per 31 Desember 2021

Posisi Ekuitas per 30 Juni 2022 mengalami penurunan sebesar Rp 148,5 miliar atau setara dengan 4% dibanding posisi Ekuitas per 31 Desember 2021. Penurunan ini terutama disebabkan oleh berkurangnya saldo laba Perseroan yang berasal dari kerugian selama enam bulan pertama tahun 2022.

Posisi Ekuitas per 31 Desember 2021 dibandingkan dengan posisi Ekuitas per 31 Desember 2020

Posisi Ekuitas per 31 Desember 2021 mengalami penurunan sebesar Rp 165,1 miliar atau setara dengan 5% dibanding posisi Ekuitas per 31 Desember 2020. Penurunan ini juga terutama disebabkan oleh berkurangnya saldo laba yang berasal dari kerugian yang dialami oleh Perseroan selama tahun buku 2021.

4. Rasio Keuangan

KETERANGAN	Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 2021		Periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020	
	2022 (diaudit)	2021 (tidak diaudit)	2021 (diaudit)	2020 (diaudit)
Return on Assets (ROA) – (%)	-3,86%	-2,33%	-4,15%	-5,41%
Return on Equity (ROE) – (%)	-4,77%	-2,77%	-5,03%	-6,29%
Net Profit Margin – (%)	-369,99%	-293,42%	-200,25%	-307,30%
Debt to Assets Ratio (DAR) – (%)	19,22%	15,88%	17,48%	13,98%
Debt to Equity Ratio (DER) – (%)	23,79%	18,88%	21,19%	16,26%
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) – (%)	-7,24%	-16,95%	-16,81%	-40,30%
Interest Coverage Ratio – (%)	-3381,16%	-1750,67%	-1546,10%	-1671,14%
EBITDA Margin – (%)	-351,05%	-268,41%	-179,87%	-264,54%
Current Ratio	0,47	0,77	0,49	0,87

Return on Assets (RoA) dan Return on Equity (RoE)

Perusahaan menunjukkan *Return on Assets* (RoA) dan *Return on Equity* (RoE) negatif karena masih membukukan kerugian baik untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada 30 Juni 2022 maupun periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada 31 Desember 2021 dan 2020.

Debt to Assets Ratio (DAR) dan Debt to Equity Ratio (DER)

Perusahaan menunjukkan *Debt to Assets Ratio* (DAR) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) yang relatif rendah, di bawah 25% untuk semua periode waktu di atas, mengingat secara keseluruhan nilai liabilitas Perusahaan jauh lebih kecil dibanding nilai aset maupun ekuitasnya.

Debt Service Coverage Ratio (DSCR) dan Interest Coverage Ratio

Perusahaan juga menunjukkan *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) dan *Interest Service Ratio* yang negatif karena masih membukukan kerugian operasional baik untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada 30 Juni 2022 maupun periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada 31 Desember 2021 dan 2020.

EBITDA Margin

EBITDA Margin Perseroan menunjukkan persentase negatif karena nilai kerugian yang dibukukan oleh Perseroan masih jauh melebihi Beban Bunga, Beban Pajak dan Beban Penyusutan/Amortisasinya.

Current Ratio

Meskipun secara keseluruhan nilai liabilitas Perseroan jauh lebih kecil dibanding nilai ekuitasnya, namun liabilitas jangka pendek Perseroan lebih tinggi dari nilai aset lancarnya. Terlihat bahwa *current ratio* Perseroan berada di bawah 1,00x pada seluruh periode yang disajikan dalam tabel di atas.

Bank Ganesha sebagai pihak kreditur Perseroan sebelumnya mensyaratkan *current ratio* minimum 1,0x namun untuk saat ini syarat tersebut telah dicabut.

5. Likuiditas dan Sumber Modal

Untuk memenuhi kebutuhan akan likuiditasnya, Perseroan terus memantau arus kas prakiraan dan aktual, dan mencocokkan profil jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan sehingga kelancaran arus kas tetap dapat terjaga.

Sumber likuiditas internal Perseroan berasal dari kegiatan usaha yang meliputi penyewaan ruang komersial, operasional hotel, penyewaan apartemen dan penjualan properti. Sedangkan sumber likuiditas eksternal terutama berasal dari dukungan finansial yang diberikan oleh pemegang saham utama dan pihak afiliasi untuk mencukupi kebutuhan modal kerja yang berkesinambungan.

Pada saat ini Perseroan tidak memiliki komitmen atau kontrak untuk mengembangkan properti yang membutuhkan modal kerja dalam jumlah signifikan. Kebutuhan modal kerja lebih untuk mendanai defisit operasional di mana pendapatan dari kegiatan usaha tidak mencukupi sehingga diperlukan dukungan finansial dari pemegang saham utama dan pihak berelasi.

6. Arus Kas

KETERANGAN	Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 2021		Periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020	
	2022 (diaudit)	2021 (tidak diaudit)	2021 (diaudit)	2020 (diaudit)
Kas Neto yang digunakan untuk aktivitas operasi	(54.426.144.577)	(39.594.023.239)	(90.670.893.454)	(87.930.860.468)
Kas Neto yang digunakan untuk aktivitas investasi	(15.284.778.328)	(18.940.760.544)	(16.384.888.042)	(8.982.786.919)
Kas Neto yang dihasilkan dari aktivitas pendanaan	71.555.725.796	64.684.778.892	127.748.858.614	90.449.967.082
Kas dan setara kas awal tahun	31.651.962.777	10.935.590.800	10.935.590.800	17.371.268.975
Kas dan setara kas akhir tahun	33.458.565.613	16.909.827.113	31.651.962.777	10.935.590.800

Secara singkat bisa diuraikan bahwa baik selama periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 30 Juni 2021 maupun periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020, Perseroan menggunakan kas bersih dari aktivitas pendanaan untuk aktivitas operasi maupun aktivitas investasi.

7. Segmen Operasi

	Penyewaan Ruang Pertokoan Rp 000	Penyewaan dan Penjualan Apartemen Rp 000	Hotel Rp 000	Penjualan Perumahan Rp 000	Jumlah Rp 000
PERIODE 6 (ENAM) BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 JUNI 2022					
Penjualan dan Pendapatan Usaha	14.395.823	9.206.583	18.230.498	0	41.832.904
Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung	(6.444.206)	(6.524.250)	(10.109.473)	0	(23.077.929)
Laba Bruto	7.951.617	2.682.333	8.121.025	0	18.754.975
PERIODE 6 (ENAM) BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 JUNI 2021					
Penjualan dan Pendapatan Usaha	15.427.202	6.170.072	10.772.272	276.065	32.645.611
Beban Pokok Penjualan dan	(8.305.851)	(6.102.205)	(8.413.589)	0	(22.821.645)

Beban Langsung					
Laba Bruto	7.121.351	67.867	2.358.683	276.065	9.823.966
PERIODE 12 (DUA BELAS) BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2021*)					
Penjualan dan Pendapatan Usaha	28.245.425	27.305.235	29.124.238	520.800	85.195.698
Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung	(15.721.441)	(13.283.099)	(20.390.053)	0	(49.394.593)
Laba Bruto	12.523.984	14.022.136	8.734.185	520.800	35.801.105
PERIODE 12 (DUA BELAS) BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2020*)					
Penjualan dan Pendapatan Usaha	31.460.048	16.841.942	22.656.120	1.776.905	72.735.015
Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung	(18.392.389)	(18.517.818)	(20.807.079)	(455.029)	(58.172.315)
Laba Bruto	13.067.659	(1.675.876)	1.849.041	1.321.876	14.562.700

*) disajikan kembali sehubungan dengan penerapan perubahan kebijakan akuntansi

Secara umum segmen operasi Perseroan terbagi menjadi 4 (empat) kelompok usaha :

- Penyewaan ruang pertokoan
- Penyewaan dan penjualan apartemen
- Hotel
- Penjualan perumahan

Kelompok usaha hotel terdiri dari Grand Tropics di Jakarta dan Novotel di Surabaya, sedangkan kelompok usaha penyewaan ruang pertokoan terdiri dari Mal Blok M di Jakarta dan Plaza Parahyangan di Bandung. Kedua kelompok ini secara umum memberikan kontribusi yang lebih besar terhadap pendapatan konsolidasian Perseroan.

Sementara itu kelompok usaha penyewaan dan penjualan apartemen diisi oleh Apartemen Puri Casablanca di Jakarta. Penyewaan apartemen merupakan operasi yang berkesinambungan, sedangkan penjualan apartemen tidak terjadi secara terus-menerus. Pada tabel sebelumnya bisa dilihat bahwa periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 membukukan penjualan apartemen sebesar Rp 12,5 miliar yang tercermin pada naiknya pendapatan untuk periode tersebut.

8. Manajemen Risiko Keuangan

a. Manajemen Risiko Modal

Perseroan dan Entitas Anak mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa Perseroan akan mampu untuk melanjutkan kelangsungan usaha, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas.

Struktur modal Perseroan dan Entitas Anak terdiri dari utang bank yang mencakup pinjaman, kas dan setara kas dan ekuitas yang terdiri dari ekuitas yang diatribusikan kepada pemegang saham induk dan kepentingan nonpengendali.

Perseroan dan Entitas Anak secara berkala melakukan review struktur permodalan Perseroan. Sebagai bagian dari review ini, Direksi mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

Keterangan	30 Juni 2022	31 Desember 2021 dan 2020	
		2021	2020
Utang Bank	74.737.279.915	79.686.803.014	79.586.819.804
Utang Lain-lain	592.637.783.657	515.641.882.756	208.174.514.369
Kas dan Setara Kas	33.458.565.613	31.651.962.777	10.935.590.800
Pinjaman-Neto	633.916.497.959	563.676.722.993	276.825.743.373
Ekuitas	3.241.979.616.973	3.390.511.152.090	3.555.645.496.989
<i>Rasio Pinjaman-Neto terhadap Ekuitas</i>	<i>19,55%</i>	<i>16,63%</i>	<i>7,79%</i>

b. Manajemen Risiko Kredit

Risiko kredit mengacu pada risiko rekanan gagal dalam memenuhi kewajiban kontraktualnya yang mengakibatkan kerugian bagi Perseroan dan Entitas Anak. Risiko kredit Perseroan dan Entitas Anak terutama melekat pada rekening bank, deposito berjangka, piutang usaha dan lain-lain. Perseroan dan Entitas Anak menempatkan saldo bank dan deposito berjangka pada institusi keuangan yang layak serta terpercaya. Perseroan dan Entitas Anak meminimalisasi risiko kredit atas piutang usaha yang timbul dari pembeli properti dengan mengenakan denda atas keterlambatan pembayaran, pembatalan penjualan dengan denda pembatalan dan apabila penjualan belum dilunasi tidak dilakukan serah terima unit yang dijual sehingga dapat dilakukan penjualan kembali properti dengan dikenakan klaim atas kerugian yang timbul dari penjualan kembali tersebut.

Perseroan dan Entitas Anak memiliki kebijakan untuk memperoleh pertumbuhan pendapatan yang berkelanjutan dengan meminimalkan kerugian yang terjadi karena eksposur risiko kredit. Karena itu, Perseroan dan Entitas Anak memiliki kebijakan untuk memastikan transaksi dilakukan dengan pelanggan yang memiliki sejarah dan reputasi kredit yang baik. Perseroan melakukan pengawasan secara terus menerus untuk mengurangi eksposur risiko kredit.

Nilai tercatat aset keuangan pada laporan keuangan setelah dikurangi dengan penyisihan untuk kerugian mencerminkan eksposur Perseroan terhadap risiko kredit.

c. Manajemen Risiko Likuiditas

Tanggung jawab utama manajemen risiko likuiditas terletak pada Dewan Direksi, yang telah membentuk kerangka manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk persyaratan manajemen likuiditas dan pendanaan jangka pendek, menengah dan jangka panjang Perseroan dan Entitas Anak. Perseroan dan Entitas Anak mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan simpanan dan fasilitas bank dengan terus menerus memonitor perkiraan dan arus kas aktual dan mencocokkan profil jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

d. Manajemen Risiko Tingkat Suku Bunga

Eksposur risiko tingkat bunga berhubungan dengan jumlah aset atau liabilitas dimana pergerakan pada tingkat suku bunga dapat mempengaruhi laba setelah pajak. Risiko pada pendapatan bunga bersifat terbatas karena Perseroan dan Entitas Anak hanya bermaksud untuk menjaga saldo kas yang cukup untuk memenuhi kebutuhan operasional. Perseroan dan Entitas Anak memiliki kebijakan dalam memperoleh pembiayaan yang akan memberikan kombinasi yang sesuai tingkat suku bunga mengambang dan tingkat bunga tetap. Persetujuan dari Dewan Direksi dan Komisaris harus diperoleh sebelum Perseroan dan Entitas Anak menggunakan instrumen keuangan tersebut untuk mengelola eksposur risiko suku bunga.

Perseroan dan Entitas Anak memiliki eksposur tingkat suku bunga atas liabilitas keuangan sebagaimana yang dijabarkan dalam manajemen risiko likuiditas.

KETERANGAN TENTANG PEMBELI SIAGA

Pembeli Siaga menyatakan menjamin dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) dan bersedia untuk membeli sebagian dari sisa Saham yang tidak diambil bagian oleh Pemegang HMETD pada Tanggal Penjatahan maksimum dengan Harga Pelaksanaan, dengan ketentuan bahwa apabila jumlah saham tidak seluruhnya diambil bagian oleh Pemegang HMETD, baik berdasarkan HMETD yang dimiliki atau berdasarkan Pemesanan Tambahan, maka Pembeli Siaga wajib untuk membeli seluruh sisa saham yang tidak diambil bagian dalam PMHMETD II ini.

Keterangan Mengenai Pembeli Siaga

PT Manning Development

MD didirikan dengan nama "PT Manning Development" sebagaimana termaktub dalam Perseroan Terbatas No. 46 tanggal 8 Juli 1974 *juncto* Akta Perubahan No. 158 tanggal 21 Desember 1974, yang keduanya dibuat di hadapan Kartini Muljadi, S.H., Notaris di Jakarta dan telah memperoleh pengesahan Menteri Kehakiman Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusannya No. Y.A.5/22/7 tanggal 20 Januari 1975 serta telah didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta di bawah No. 242 tanggal 22 Januari 1975 dan telah diumumkan dalam Tambahan No. 78, Berita Negara Republik Indonesia No. 9 tanggal 31 Januari 1975 ("**Akta Pendirian MD**").

Anggaran dasar MD dalam Akta Pendirian MD telah beberapa kali mengalami perubahan dan perubahan anggaran dasar MD yang terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam akta Berita Acara Rapat No. 24 tanggal 7 Desember 2009, yang dibuat di hadapan Hannywati Gunawan S.H., Notaris di Jakarta dan telah memperoleh persetujuan Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-59992.AH.01.02. Tahun 2009 tanggal 9 Desember 2009 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0082042.AH.01.09. Tahun 2009 tanggal 9 Desember 2009 dan telah diumumkan dalam Tambahan No. 25418 Berita Negara Republik Indonesia No. 80 tanggal 5 Oktober 2010, yang mengubah seluruh ketentuan anggaran dasar MD dengan UUPT ("**Akta No. 24/2009**") *juncto* akta Berita Acara Rapat No. 305 tanggal 30 Desember 2021, yang dibuat di hadapan Hannywati Gunawan S.H., Notaris di Jakarta, dan telah memperoleh persetujuan Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-0007791.AH.01.02. Tahun 2022 tanggal 31 Januari 2022 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0021691.AH.01.11. Tahun 2022 tanggal 31 Januari 2022, yang mengubah ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 anggaran dasar MD ("**Akta No. 305/2021**").

Alamat Kantor : Jl. Hayam Wuruk No. 8, Jakarta Pusat
 No. Telp. : (021) 3804780
 No. Fax : (021) 3804881
 Email : manning@cbn.net.id
 Kegiatan Usaha : Perusahaan holding dan Penyewaan ruang perkantoran

Susunan Pemegang Saham

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, struktur permodalan dan susunan pemegang saham MD terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta No. 305/2021, adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Modal Dasar:	2.500.000	2.500.000.000.000,-	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT Prima Tunas Investama	1.753.200	1.753.200.000.000,-	99,99
2. PT Trisarana Adikreasi	100	100.000.000,-	0,01
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.753.300	1.753.300.000.000,-	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel:	747.700	747.700.000.000,-	

Pemegang saham utama PT Manning Development telah membuat perjanjian pengendalian dengan Bapak Husni Ali selaku Presiden Direktur Perseroan dan dan Bapak Tommy Gozali selaku Presiden Komisaris Perseroan untuk secara bersama-sama memiliki kewenangan penuh untuk mengendalikan Perseroan dengan ketentuan bilamana terjadi perbedaan pendapat maka akan ditetapkan berdasarkan kajian pihak independen yang ditunjuk dalam hal ini Penilai Independen atau Konsultan Hukum Independen.

Susunan Pengurus

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris MD sebagaimana termaktub dalam akta Berita Acara Rapat No. 127 tanggal 23 Maret 2022 yang dibuat di hadapan Hannywati Gunawan S.H., Notaris di Jakarta telah diterima dan dicatat di dalam *database* SABH di bawah No. AHU-AH.01.03-0202886 tanggal 25 Maret 2022 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0059524.AH.01.11 Tahun 2022 tanggal 25 Maret 2022, adalah sebagai berikut:

Direksi

Presiden Direktur	: Husni Ali
Direktur	: Njudarsono Yusetijo
Direktur	: Indrawana Widjaja

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris	: Tommy Gozali
Komisaris	: Lieta Irawati Sumantri
Komisaris	: Gunawan Slamet Pryana

Sumber Dana Yang Digunakan Oleh Pembeli Siaga

PT Manning Development untuk mengambil bagian HMETD yang menjadi haknya dan sebagai pembeli siaga seluruh sisa saham dalam PMHMETD II ini, yang pengambilan saham tersebut akan dilakukan dengan penyetoran dengan mengkonversi utang Perseroan kepada PT Manning Development per tanggal 30 Juni 2022 yang tercatat sebesar Rp. 577.581.760.000,- (lima ratus tujuh puluh tujuh miliar lima ratus delapan puluh satu juta tujuh ratus enam puluh ribu Rupiah).

Sifat Hubungan Afiliasi Dengan Perseroan

Hubungan afiliasi dari segi kepengurusan dan kepemilikan :

- Bapak Husni Ali selaku Presiden Direktur Perseroan menjabat sebagai Presiden Direktur di PT Manning Development;
- Bapak Njudarsono Yusetijo selaku Direktur Perseroan menjabat sebagai Direktur di PT Manning Development; dan
- PT Manning Development merupakan pemegang saham Perseroan dengan kepemilikan 4,40 % (empat koma empat puluh persen) dari seluruh saham yang ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan.

Uraian Tentang Persyaratan Penting Dari Perjanjian Pembelian Sisa Saham Oleh Pembeli Siaga

Berdasarkan Perjanjian Pembelian Sisa Saham, kewajiban Pembeli Siaga untuk mengambil seluruh Sisa Saham yang tidak diambil bagian oleh pemegang HMETD lainnya setelah dialokasikan terlebih dahulu untuk memenuhi pesanan tambahan yang dipesan oleh pemegang HMETD yang telah melaksanakan HMETD-nya.

Sesuai dengan surat pernyataan tanggal 8 November 2022, PT Manning Development selaku Pembeli Siaga) telah menyatakan akan melaksanakan seluruh HMETD yang menjadi haknya sebanyak 52.864.101 (lima puluh dua juta delapan ratus enam puluh empat ribu seratus satu) saham Seri B dengan harga pelaksanaan Rp 500,- (lima ratus rupiah Rupiah) per saham atau seluruhnya sebesar Rp. 26.432.050.500,- dan akan menjadi pembeli siaga untuk membeli seluruh sisa saham dalam PMHMETD II ini dengan mengkonversi utang Perseroan kepada PT Manning

Development per tanggal 30 Juni 2022 yang tercatat sebesar Rp. 577.581.760.000,- (lima ratus tujuh puluh tujuh miliar lima ratus delapan puluh satu juta tujuh ratus enam puluh ribu Rupiah).

PERSYARATAN PEMESANAN DAN PEMBELIAN SAHAM

Perseroan telah menunjuk PT Datindo Entrycom sebagai pelaksana pengelola administrasi saham dan sebagai agen pelaksana dalam rangka PMHMETD II ini, sesuai dengan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham.

Berikut ini adalah persyaratan dan tata cara pemesanan pembelian saham sehubungan dengan PMHMETD II Perseroan:

1. Pemesan yang Berhak

Para Pemegang Saham yang namanya tercatat dalam DPS Perseroan pada penutupan perdagangan saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia tanggal 15 Desember 2022, berhak memperoleh HMETD (**"Pemegang Saham Yang Berhak"**) untuk mengajukan pemesanan pembelian Saham dalam rangka PMHMETD II ini dengan ketentuan bahwa setiap pemegang 5.000 (lima ribu) Saham Lama, mempunyai 3.439 (tiga ribu empat ratus tiga puluh sembilan) HMETD dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli sebanyak 1 (satu) Saham Baru dalam PMHMETD II dengan Harga Pelaksanaan Rp200,- (dua ratus Rupiah) setiap saham yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pembelian Saham Tambahan.

Pemesan yang berhak untuk melakukan pembelian Saham Tambahan adalah:

- 1) Para pemegang SBHMETD yang namanya tercantum dalam Sertifikat HMETD atau yang memperoleh HMETD secara sah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku; atau
- 2) Pemegang HMETD elektronik yang tercatat dalam Penitipan Kolektif pada KSEI sampai dengan periode perdagangan HMETD.

Pemesan dapat terdiri atas perorangan, warga negara Indonesia dan/atau asing dan/atau lembaga dan/atau badan hukum/badan usaha baik Indonesia/asing sebagaimana diatur dalam UUPM berikut dengan peraturan pelaksanaannya.

Untuk memperlancar serta terpenuhinya jadwal pendaftaran pemegang saham yang berhak, maka para pemegang saham yang memegang saham Perseroan dalam bentuk warkat yang akan menggunakan haknya untuk memperoleh HMETD dan belum melakukan pencatatan peralihan kepemilikan sahamnya disarankan untuk mendaftar di BAE sebelum batas akhir pendaftaran pemegang saham yaitu tanggal 15 Desember 2022.

Untuk mengurangi interaksi sosial, menjaga jarak fisik (*physical distancing*) dan menghindari keramaian untuk meminimalisir penyebaran dan penularan virus corona (COVID-19), BAE akan mengarahkan para pemegang saham yang sahamnya masih dalam bentuk surat kolektif saham (warkat) dapat menghubungi BAE untuk diberikan pengarahannya cara mengkonversi HMETD kedalam sub rekening efek yang dapat dibuka di perusahaan efek dan/atau Bank Kustodian yang merupakan partisipan dari KSEI. Sehingga pelaksanaan HMETD dapat dilakukan melalui sistem KSEI.

2. Distribusi HMETD

Bagi Pemegang Saham Yang Berhak yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, HMETD akan didistribusikan secara elektronik melalui Rekening Efek masing-masing Pemegang Saham yang berhak di KSEI selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Pencatatan pada DPS Perseroan yang berhak atas HMETD, yaitu tanggal 16 Desember 2022. Prospektus dan petunjuk pelaksanaan akan diunggah dalam situs web Perseroan www.bankganesha.co.id dan situs web Bursa Efek Indonesia www.idx.co.id.

Bagi Pemegang Saham Yang Berhak yang sahamnya tidak dimasukkan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan SBHMETD atas nama Pemegang Saham Yang Berhak. Para Pemegang Saham Yang Berhak dapat menghubungi BAE melalui email ke dm@datindo.com dengan menyebutkan (i) nama, (ii) alamat, (iii) nomor rekening Bank dari pemegang saham yang akan digunakan untuk membayar pembelian saham dan melampirkan:

- copy KTP,
- copy surat kolektif saham atas nama pemegang saham.

Biro Administrasi Efek Perseroan

PT Datindo Entrycom

Jl. Hayam Wuruk No. 28, Lantai 2 Jakarta 10120

Telp. +62 21 3508077, Faks. +62 21 3508078

Email : pmhmetd.omre@gmail.com

Dalam kondisi pandemi COVID-19 ini disarankan agar pemegang saham mengkonversi saham warkat menjadi saham tanpa warkat dan dimasukkan dalam penitipan kolektif KSEI.

3. Pendaftaran Pelaksanaan HMETD

Para Pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI yang akan melaksanakan HMETD-nya wajib mengajukan permohonan pelaksanaan melalui Anggota Bursa/Bank Kustodian yang ditunjuk sebagai pengelola efeknya. Selanjutnya Anggota Bursa/Bank Kustodian melakukan permohonan atau instruksi pelaksanaan (*exercise*) melalui sistem *Central Depository-Book Entry Settlement System* ("C-BEST") sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh KSEI. Dalam melakukan instruksi pelaksanaan, Anggota Bursa/Bank Kustodian harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- Pemegang HMETD harus menyediakan dana pelaksanaan HMETD pada saat mengajukan permohonan tersebut;
- Kecukupan HMETD dan dana pembayaran atas pelaksanaan HMETD harus telah tersedia di dalam rekening efek Pemegang HMETD yang melakukan pelaksanaan.

1 (satu) Hari Kerja berikutnya KSEI akan menyampaikan daftar Pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI yang melaksanakan haknya dan menyetorkan dana pembayaran pelaksanaan HMETD tersebut ke rekening Bank Perseroan.

Saham Tambahan hasil pelaksanaan HMETD akan didistribusikan oleh Perseroan/BAE Perseroan dalam bentuk elektronik ke rekening yang telah ditentukan oleh KSEI untuk selanjutnya didistribusikan ke masing-masing rekening efek Pemegang HMETD yang bersangkutan yang melaksanakan haknya oleh KSEI. Saham Tambahan hasil pelaksanaan akan didistribusikan Perseroan/BAE Perseroan selambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah permohonan pelaksanaan diterima dari KSEI dan dana pembayaran telah diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening Bank Perseroan.

Para Pemegang HMETD dalam bentuk warkat/SBHMETD yang akan melaksanakan HMETD-nya harus mengajukan permohonan pelaksanaan HMETD kepada BAE Perseroan, dengan mengirimkan scan copy melalui email kepada BAE dokumen sebagai berikut:

- SBHMETD yang telah ditandatangani dan diisi lengkap;
- Bukti pembayaran dengan transfer/pemindahbukuan/giro/cek/tunai ke rekening Perseroan dari Bank tempat menyetorkan pembayaran yang mencantumkan nama penyetor; dan
- KTP/Paspor/KITAS yang masih berlaku (untuk perorangan), atau fotokopi anggaran dasar dan lampiran susunan direksi/pengurus (bagi lembaga / badan hukum).

Pemegang HMETD akan diarahkan untuk menerima Saham Tambahan hasil pelaksanaan dalam bentuk elektronik dengan membuka sub rekening efek di perusahaan efek dan/atau Bank kustodian partisipan KSEI dan BAE akan memberikan informasi proses pembukaan sub rekening efek yang diperlukan.

Perseroan akan menerbitkan saham hasil pelaksanaan HMETD dalam bentuk fisik SKS jika pemegang SBHMETD tidak menginginkan saham hasil pelaksanaannya dimasukkan dalam Penitipan Kolektif di KSEI.

Setiap dan semua biaya konversi atas pengalihan saham Perseroan dalam bentuk warkat menjadi bentuk elektronik dan/atau sebaliknya dari bentuk elektronik menjadi bentuk warkat harus dibayar dan ditanggung sepenuhnya oleh Pemegang Saham yang bersangkutan.

Pendaftaran pelaksanaan HMETD dapat dilakukan mulai tanggal 19 Desember 2022 sampai dengan 23 Desember 2022 pada hari dan jam kerja (Senin s/d Jumat, 09.00-15.00 WIB).

Bilamana pengisian SBHMETD tidak sesuai dengan petunjuk/syarat-syarat pemesanan saham yang tercantum dalam SBHMETD dan Prospektus, maka hal ini dapat mengakibatkan penolakan pemesanan. HMETD hanya dianggap telah dilaksanakan pada saat pembayaran tersebut telah terbukti diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening Bank Perseroan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam syarat-syarat pembelian.

4. Pemesanan Tambahan

Pemegang Saham Yang Berhak yang tidak menjual HMETD-nya atau pembeli/pemegang HMETD yang namanya tercantum dalam SBHMETD atau Pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI, dapat memesan Saham Tambahan melebihi hak yang dimilikinya dengan cara mengisi kolom pemesanan pembelian Saham Tambahan yang telah disediakan pada SBHMETD dan atau FPPS Tambahan.

Pemegang HMETD dalam bentuk warkat/SBHMETD yang menginginkan Saham Tambahan hasil pelaksanaannya dalam bentuk elektronik harus mengajukan permohonan kepada BAE Perseroan melalui Anggota Bursa/Bank Kustodian. Sedangkan Pemegang HMETD dalam bentuk warkat yang tetap menginginkan saham hasil pelaksanaannya dalam bentuk warkat/fisik SKS dapat mengajukan sendiri permohonan kepada BAE Perseroan.

Pada saat Prospektus ini diterbitkan seluruh saham Perseroan telah dimasukkan dalam penitipan kolektif KSEI.

- a. Bagi Pemegang HMETD dalam bentuk warkat/SBHMETD yang menginginkan Saham Tambahan hasil penjatahannya dalam bentuk elektronik harus mengajukan permohonan kepada BAE Perseroan melalui Anggota Bursa/Bank Kustodian dengan menyerahkan dokumen sebagai berikut:
 - Asli FPPS Tambahan yang telah diisi dengan lengkap dan benar;
 - Asli surat kuasa dari Pemegang HMETD kepada Anggota Bursa atau Bank Kustodian untuk mengajukan permohonan pemesanan pembelian Saham Tambahan dan melakukan pengelolaan efek atas Saham Tambahan hasil penjatahan dalam Penitipan Kolektif di KSEI dan kuasa lainnya yang mungkin diberikan sehubungan dengan pemesanan pembelian Saham Tambahan atas nama pemberi kuasa;
 - Fotokopi KTP/Paspor/KITAS yang masih berlaku (untuk perorangan), atau fotokopi anggaran dasar dan lampiran susunan direksi/pengurus (bagi lembaga/badan hukum);
 - Asli bukti pembayaran dengan transfer/pemindahbukuan/giro/cek/tunai ke rekening Bank Perseroan dari Bank tempat menyetorkan pembayaran;
 - Asli Formulir Penyetoran Efek yang dikeluarkan KSEI yang telah diisi lengkap untuk keperluan pendistribusian saham hasil pelaksanaan oleh BAE; dan
 - Dikenakan biaya konversi sebesar 1 (satu) permil kali nilai nominal saham, minimal Rp25.000 (dua puluh lima ribu Rupiah) maksimal Rp10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) ditambah PPN 11%.
- b. Pemegang HMETD dalam bentuk warkat/SBHMETD yang menginginkan Saham Tambahan hasil penjatahannya tetap dalam bentuk warkat/fisik SKS harus mengajukan permohonan kepada BAE Perseroan dengan menyerahkan dokumen sebagai berikut:
 - Asli FPPS Tambahan yang telah diisi dengan lengkap dan benar;
 - Fotokopi KTP/Paspor/KITAS yang masih berlaku (untuk perorangan), atau fotokopi anggaran dasar dan lampiran susunan direksi/pengurus (bagi lembaga/badan hukum);
 - Asli surat kuasa yang sah (jika dikuasakan) bermeterai Rp10.000 (sepuluh ribu Rupiah) dilampiri dengan fotokopi KTP/Paspor/KITAS dari pemberi dan penerima kuasa; dan
 - Asli bukti pembayaran dengan transfer/pemindahbukuan/giro/cek/tunai ke rekening Bank Perseroan dari Bank tempat menyetorkan pembayaran.

- c. Bagi Pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI, mengisi dan menyerahkan FPPS Tambahan yang telah didistribusikan melalui email ke BAE dengan melampirkan scan copy dokumen sebagai berikut:
- Instruksi pelaksanaan (*exercise*) yang telah berhasil (*settled*) dilakukan melalui C-BEST yang sesuai atas nama Pemegang HMETD tersebut (khusus bagi Pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI yang telah melaksanakan haknya melalui sistem C-BEST);
 - Formulir Penyetoran Efek yang dikeluarkan KSEI yang telah diisi lengkap untuk keperluan pendistribusian Saham Tambahan hasil pelaksanaan oleh BAE; dan
 - Bukti pembayaran dengan transfer/pemindahbukuan/giro/cek/tunai ke rekening Bank Perseroan dari Bank tempat menyetorkan pembayaran.

Pembayaran atas pemesanan Saham Tambahan tersebut dapat dilaksanakan dan harus telah diterima pada rekening Bank Perseroan selambat-lambatnya pada tanggal 27 Desember 2022 dalam keadaan baik (*in good funds*). Pemesanan yang tidak memenuhi petunjuk sesuai dengan ketentuan pemesanan dapat mengakibatkan penolakan pemesanan.

5. Penjatahan Pemesanan Tambahan

Penjatahan atas pemesanan Saham Tambahan akan ditentukan pada tanggal 28 Desember 2022 dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Bila jumlah seluruh saham yang dipesan, termasuk pemesanan Saham Tambahan tidak melebihi jumlah seluruh Saham Tambahan yang ditawarkan dalam PMHMETD II ini, maka seluruh pesanan atas Saham Tambahan akan dipenuhi.
- b. Bila jumlah seluruh saham yang dipesan, termasuk pemesanan Saham Tambahan melebihi jumlah seluruh Saham Tambahan yang ditawarkan dalam PMHMETD II ini, maka kepada pemesan yang melakukan pemesanan Saham Tambahan akan diberlakukan sistem penjatahan secara proporsional, berdasarkan atas jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang meminta pemesanan Saham Tambahan.

Bilamana seluruh pemesanan Saham Tambahan telah dipenuhi dan masih terdapat sisa saham dalam PMHMETD II ini maka PT Manning Development selaku Pembeli Siaga sesuai dengan Perjanjian Pembelian Sisa Saham, akan mengambil seluruh sisa saham dalam PMHMETD II ini dengan melakukan pembayaran selain uang tunai yakni dengan mengkonversi utang Perseroan kepada PT Manning Development.

Perseroan akan menyampaikan Laporan Hasil Pemeriksaan Akuntan kepada OJK mengenai kewajiban dari pelaksanaan penjatahan saham dalam PMHMETD II ini sesuai dengan POJK No. 32/2015 dan berpedoman pada Peraturan Bapepam No. VIII.G.12, Lampiran dari Keputusan Ketua Bapepam No. Kep-17/PM/2004 tanggal 13 April 2004 tentang Pedoman Pemeriksaan oleh Akuntan atas Pemesan dan Penjatahan Efek atau Pembagian Saham Bonus paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak Tanggal Penjatahan berakhir.

6. Persyaratan Pembayaran bagi para Pemegang SBHMETD (di luar Penitipan Kolektif KSEI) dan Pemesanan Saham Tambahan

Pembayaran pemesanan pembelian saham dalam rangka PMHMETD II yang permohonan pemesanannya diajukan langsung kepada BAE Perseroan harus dibayar penuh (*in good funds*) dalam mata uang Rupiah pada saat pengajuan pemesanan secara tunai/cek/bilyet giro/pemindahbukuan/transfer dengan mencantumkan Nomor SBHMETD atau Nomor FPPS Tambahan dan pembayaran harus dilakukan ke rekening Bank Perseroan sebagai berikut:

Bank Ganesha
Rekening a.n PT Indonesia Prima Property Tbk
Kantor Cabang Mega Kuningan, Jakarta
No. Rekening: 0910-2-00105-0

Semua cek dan wesel Bank akan segera dicairkan pada saat diterima. Bilamana pada saat pencairan cek atau wesel Bank tersebut ditolak oleh Bank yang bersangkutan, maka pemesanan pembelian Saham Tambahan dianggap batal. Bila pembayaran dilakukan dengan cek/pemindahbukuan/bilyet giro, maka tanggal pembayaran dihitung berdasarkan tanggal penerimaan cek/pemindahbukuan/bilyet giro yang dananya telah diterima baik (*in good funds*) di rekening Bank Perseroan tersebut di atas.

Untuk pemesanan pembelian Saham Tambahan, pembayaran dilakukan pada hari pemesanan yang mana pembayaran tersebut harus sudah diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening Bank Perseroan tersebut di atas paling lambat tanggal 27 Desember 2022

Segala biaya yang mungkin timbul dalam rangka pembelian saham PMHMETD II ini menjadi beban pemesan. Pemesanan saham yang tidak memenuhi persyaratan pembayaran akan dibatalkan.

7. Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham

Perseroan melalui BAE Perseroan yang menerima pengajuan pemesanan pembelian Saham Tambahan akan menyampaikan melalui surat elektronik kealamat surat elektronik yang sama ketika Pemegang HMETD menginstruksikan pelaksanaan HMETD kepada BAE, bukti tanda terima pemesanan Saham Tambahan yang telah dicap dan ditandatangani kepada pemesan sebagai tanda bukti pemesanan pembelian Saham Tambahan untuk kemudian dijadikan salah satu bukti pada saat mengambil Saham Tambahan. Bagi Pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI akan mendapat konfirmasi atas permohonan pelaksanaan HMETD (*exercise*) dari C-BEST di KSEI melalui Pemegang Rekening di KSEI.

8. Pembatalan Pemesanan Pembelian

Perseroan berhak untuk membatalkan pemesanan Saham Tambahan, baik sebagian atau secara keseluruhan dengan memperhatikan persyaratan yang berlaku. Pemberitahuan mengenai pembatalan pemesanan Saham Tambahan akan disampaikan dengan surat pemberitahuan penjatahan dan pengembalian uang pemesanan kepada anggota bursa/Bank Kustodian/pemegang saham dalam bentuk warkat.

Hal-hal yang dapat menyebabkan dibatalkannya pemesanan Saham Tambahan antara lain:

- a. Pengisian SBHMETD atau FPPS Tambahan tidak sesuai dengan petunjuk/syarat-syarat pemesanan Saham Tambahan yang tercantum dalam SBHMETD dan Prospektus.
- b. Tidak terpenuhinya persyaratan pembayaran.
- c. Tidak terpenuhinya persyaratan kelengkapan dokumen permohonan.

9. Pengembalian Uang Pemesanan

Dalam hal tidak terpenuhinya sebagian atau seluruhnya dari pemesanan Saham Tambahan dalam PMHMETD II atau dalam hal terjadi pembatalan pemesanan Saham Tambahan, maka Perseroan akan mengembalikan sebagian atau seluruh uang pemesanan tersebut dalam mata uang Rupiah dengan mentransfer ke rekening Bank atas nama pemesan. Pengembalian uang oleh Perseroan akan dilakukan pada tanggal 29 Desember 2022. Pengembalian uang yang dilakukan sampai dengan tanggal 29 Desember 2022 tidak akan disertai bunga.

Apabila terjadi keterlambatan pengembalian uang pemesanan melebihi tanggal pengembalian uang pemesanan yang telah dijadwalkan, maka akan dikenakan denda yang besarnya dihitung secara harian sama dengan tingkat suku bunga rata-rata deposito berjangka jangka waktu 1 (satu) bulan bunga Deposito Bank Indonesia yakni sebesar 2,75% per tahun.

Bagi Pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif KSEI yang melaksanakan haknya melalui KSEI pengembalian uang pemesanan akan dilakukan oleh KSEI.

10. Penyerahan Surat Kolektif Saham Hasil Pelaksanaan HMETD dan Pengkreditan ke Rekening Efek

Saham Tambahan hasil pelaksanaan HMETD bagi pemesan yang melaksanakan HMETD sesuai haknya melalui KSEI, akan dikreditkan pada Rekening Efek selambatnya dalam 2 (dua) Hari Kerja setelah permohonan pelaksanaan HMETD diterima dari KSEI dan dana pembayaran telah diterima dengan baik di rekening Bank Perseroan.

Saham Tambahan hasil pelaksanaan HMETD bagi Pemegang HMETD dalam bentuk warkat yang melaksanakan HMETD sesuai haknya akan mendapatkan SKS atau saham dalam bentuk warkat selambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah permohonan diterima oleh BAE Perseroan dan dana pembayaran telah efektif (*in good funds*) di rekening Bank Perseroan.

Adapun Saham Tambahan hasil penjatahan atas pemesanan Saham Tambahan akan tersedia untuk diambil SKSnya atau akan didistribusikan dalam bentuk elektronik dalam Penitipan Kolektif di KSEI selambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah penjatahan.

SKS baru hasil pelaksanaan HMETD sesuai hak dapat diambil pada setiap hari kerja (Senin s/d Jumat, 09.00 - 15.00 WIB) mulai tanggal 21 Desember 2022, sedangkan SKS baru hasil penjatahan dapat diambil pada tanggal 29 Desember 2022 atau selambat-lambatnya 2 (dua) hari kerja setelah proses penjatahan.

Pengambilan dilakukan di BAE Perseroan dengan menunjukkan/menyerahkan dokumen-dokumen sebagai berikut:

- Asli KTP/Paspor/KITAS yang masih berlaku (untuk perorangan); atau
- Fotokopi anggaran dasar (bagi lembaga/badan hukum) dan susunan direksi komisaris atau pengurus yang masih berlaku;
- Asli surat kuasa yang sah (untuk lembaga/badan hukum atau perorangan yang dikuasakan) bermaterai Rp10.000 (sepuluh ribu Rupiah) dilengkapi dengan fotokopi KTP/Paspor/KITAS dari pemberi dan penerima kuasa ;dan
- Asli Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian.

11. Lain-lain

Setiap dan semua biaya konversi sehubungan pengalihan saham Perseroan dalam bentuk warkat menjadi bentuk elektronik dan/atau sebaliknya dari bentuk elektronik menjadi bentuk warkat harus dibayar dan ditanggung sepenuhnya oleh Pemegang Saham yang bersangkutan.

Pada saat Prospektus ini diterbitkan seluruh saham Perseroan telah dimasukkan dalam penitipan kolektif KSEI.

PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN SERTIFIKAT BUKTI HMETD

Perseroan telah mengumumkan informasi penting serta prospektus berkaitan dengan PMHMETD II ini melalui *website* Perseroan dan *website* Bursa Efek Indonesia www.idx.co.id. Perseroan tidak menyediakan Prospektus dalam bentuk cetakan.

- a. Bagi Pemegang Saham yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, HMETD akan didistribusikan secara elektronik melalui Rekening Efek Anggota Bursa atau Bank Kustodian masing-masing di KSEI selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Pencatatan pada DPS PMHMETD II, yaitu tanggal 16 Desember 2022. Prospektus dan petunjuk pelaksanaan dapat di *download* di *website* Perseroan di www.ipp.co.id dan di *website* Bursa Efek Indonesia yakni www.idx.co.id.
- b. Bagi Pemegang Saham yang sahamnya tidak dimasukkan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan SBHMETD atas nama Pemegang Saham dan dapat mengirimkan permohonan kepada BAE untuk menerima SBHMETD, FPPS Tambahan dan formulir lainnya dalam melalui surat elektronik mulai tanggal 16 Desember 2022 dengan melampirkan *scan copy* kartu tanda pengenalan yang sah (KTP/Paspor/KITAS).

Apabila Pemegang Saham yang namanya tercatat dalam DPS pada penutupan perdagangan saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia tanggal 15 Desember 2022 belum menghubungi BAE sampai dengan tanggal 23 Desember 2022 untuk memperoleh SBHMETD, maka seluruh risiko kerugian bukan menjadi tanggung jawab BAE ataupun Perseroan, melainkan merupakan tanggung jawab para pemegang saham yang bersangkutan.

PT Datindo Entrycom
Jl. Hayam Wuruk No. 28 lantai 2 Jakarta 10120
Telp. 021 - 3508070 Fax. 021 - 3508069
pmhmetd.omre@gmail.com

INFORMASI TAMBAHAN

Apabila terdapat hal-hal yang kurang jelas dari Prospektus ini atau apabila Pemegang Saham menginginkan tambahan informasi sehubungan dengan PMHMETD II ini, para Pemegang Saham dipersilahkan untuk menghubungi:

PT Indonesia Prima Property Tbk
Jl. Jenderal Sudirman Kav. 34, Jakarta Pusat 10220
Telp. (021) 50913988
Website www.ipp.co.id
Email: corsec@ipp.co.id