

| | | | | | |
|---|---|------------------|---|---|-------------------------------------|
| Tanggal Rapat Umum Pemegang Saham | : | 14 Oktober 2022 | Tanggal Pendistribusian HMETD | : | 28 Desember 2022 |
| Tanggal Efektif | : | 15 Desember 2022 | Tanggal Pencatatan Efek di PT Bursa Efek Indonesia | : | 29 Desember 2022 |
| Tanggal Terakhir Perdagangan Saham dengan HMETD (<i>Cum-Rights</i>) | : | | Periode Perdagangan HMETD | : | 29 Desember 2022 s/d 5 Januari 2023 |
| - Pasar Reguler | : | 23 Desember 2022 | Periode pelaksanaan (Pendaftaran, Pemesanan, dan Pembayaran) HMETD | : | 29 Desember 2022 s/d 5 Januari 2023 |
| - Pasar Tunai | : | 27 Desember 2022 | Periode penyerahan Saham HMETD | : | 2 s/d 9 Januari 2023 |
| Tanggal Awal Perdagangan Saham Tanpa HMETD (<i>Ex-Rights</i>) | : | | Tanggal akhir pembayaran pemesanan pembelian Saham Tambahan | : | 9 Januari 2023 |
| - Pasar Reguler | : | 26 Desember 2022 | Tanggal Penjatahan | : | 10 Januari 2023 |
| - Pasar Tunai | : | 28 Desember 2022 | Tanggal Pendistribusian Saham Tambahan | : | 12 Januari 2023 |
| Tanggal Pencatatan (<i>Recording Date</i>) untuk memperoleh HMETD | : | 27 Desember 2022 | Tanggal Pembayaran Pembeli Siaga | : | 16 Januari 2023 |
| | | | Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan Saham Tambahan yang Tidak Terpenuhi | : | 12 Januari 2023 |

OTORITAS JASA KEUANGAN ("OJK") TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJUI EFEK INI, TIDAK JUGA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KECUKUPAN ISI PROSPEKTUS INI. SETIAP PERNYATAAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HAL-HAL TERSEBUT ADALAH PERBUATAN MELANGGAR HUKUM.

PROSPEKTUS 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 ("PERSEROAN") BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.



PT INDONESIA PRIMA PROPERTY TBK

("Perseroan")

Kegiatan Usaha:

Kegiatan Usaha dalam bidang persewaan ruang perkantoran, pusat perbelanjaan, apartemen, hotel dan pembangunan perumahan berserta 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 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 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 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 27 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 29 Desember 2022 sampai dengan tanggal 5 Januari 2023. 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.

PT Manning Development selaku Pemegang Saham Perseroan dengan kepemilikan 4,40% (empat koma empat puluh persen) dalam Perseroan akan melaksanakan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) yang menjadi haknya sejumlah 52.864.101 (lima puluh dua juta delapan ratus enam puluh empat ribu seratus satu) HMETD dengan harga pelaksanaan sebesar Rp. 500,- (lima ratus Rupiah) per saham, seluruhnya senilai Rp. 26.432.050.500,- (dua puluh enam miliar empat ratus tiga puluh dua juta lima puluh ribu lima ratus Rupiah).

Apabila setelah First Pacific Capital Group Limited melaksanakan sebagian HMETD yang menjadi haknya dan pemegang saham lain tidak melaksanakan HMETD yang menjadi haknya, maka PT Manning Development selaku Pembeli Siaga akan membeli seluruh sisa saham yang tidak diambil bagian dalam jumlah sebanyak-banyaknya 1.007.346.899 (satu miliar tujuh juta tiga ratus empat puluh enam ribu delapan ratus sembilan puluh sembilan) saham Seri B dengan harga pelaksanaan sebesar Rp. 500,- (lima ratus Rupiah) sehingga seluruhnya sebanyak-banyaknya sejumlah Rp. 503.673.449.500,- (lima ratus tiga miliar enam ratus tujuh puluh tiga juta empat ratus empat puluh sembilan ribu lima ratus Rupiah). Sehingga jumlah seluruh saham baru yang akan diambil oleh PT Manning Development, baik dari hasil pelaksanaan haknya maupun sebagai Pembeli Siaga, adalah sebanyak-banyaknya 1.060.211.000 (satu miliar enam puluh juta dua ratus sebelas ribu) saham Seri B dengan harga pelaksanaan sebesar Rp. 500,- (lima ratus Rupiah), seluruhnya sebanyak-banyaknya sejumlah Rp530.105.500.000,- (lima ratus tiga puluh miliar seratus lima juta lima ratus ribu Rupiah) yang dilakukan dengan mengkonversi sebagian utang Perseroan kepada PT Manning Development. Adapun total utang 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 II INI AKAN MENGALAMI PENURUNAN PERSENTASE KEPEMILIKAN SAHAM (DILUSI) SEBANYAK-BANYAKNYA 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 INI.

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 II INI, TETAPI SAHAM-SAHAM TERSEBUT AKAN DIDISTRIBUSIKAN SECARA ELEKTRONIK YANG AKAN DIADMINISTRASIKAN DALAM PENITIPAN KOLEKTIF DI PT KUSTODIAN SENTRAL EFEK INDONESIA ("KSEI").

Prospektus ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 19 Desember 2022

Perseroan telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran dengan Surat No. 169/IPP-OJK/CS/X/2022 tertanggal 18 Oktober 2022 sehubungan dengan PMHMETD II kepada Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”), sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam Peraturan OJK No.32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebagaimana telah diubah dengan Peraturan OJK No.14/POJK.04/2019 tentang perubahan atas Peraturan OJK No.32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (“**POJK No.32/2015**”) dan Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2015 tentang Bentuk dan Isi Prospektus Dalam Rangka Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (“**POJK No.33/2015**”) yang merupakan pelaksanaan dari Undang-Undang Republik Indonesia No.8 Tahun 1995 tanggal 10 November 1995 tentang Pasar Modal.

Semua lembaga dan profesi penunjang pasar modal dalam rangka PMHMETD II ini bertanggung jawab sepenuhnya atas data yang disajikan sesuai dengan fungsi dan kedudukan mereka sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor Pasar Modal, dan kode etik, norma, serta standar profesi masing-masing.

Sehubungan dengan PMHMETD II ini, setiap Pihak terafiliasi dilarang untuk memberikan keterangan atau pernyataan mengenai data yang tidak diungkapkan dalam Prospektus, tanpa persetujuan tertulis dari Perseroan.

PERSEROAN TELAH MENGUNGKAPKAN SEMUA INFORMASI YANG WAJIB DIKETAHUI OLEH PUBLIK DAN TIDAK TERDAPAT LAGI INFORMASI YANG BELUM DIUNGKAPKAN SEHINGGA TIDAK MENYESATKAN PUBLIK.

PROSPEKTUS HANYA DIDISTRIBUSIKAN DI INDONESIA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG DAN/ATAU PERATURAN YANG BERLAKU DI INDONESIA. TIDAK SATUPUN YANG TERCANTUM DALAM DOKUMEN INI DAPAT DIANGGAP SEBAGAI SEBUAH PENAWARAN EFEK UNTUK MENJUAL DI WILAYAH YANG MELARANG HAL TERSEBUT. SETIAP PIHAK DI LUAR WILAYAH INDONESIA BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA UNTUK KETENTUAN YANG BERLAKU DI NEGARA TERSEBUT.

PMHMETD II INI TIDAK DIDAFTARKAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG DAN/ATAU PERATURAN LAIN SELAIN YANG BERLAKU DI INDONESIA. BARANG SIAPA DI LUAR INDONESIA MENERIMA PROSPEKTUS INI ATAU HMETD, MAKA DOKUMEN-DOKUMEN TERSEBUT TIDAK DIMAKSUDKAN SEBAGAI PENAWARAN, KECUALI BILA PENAWARAN, PELAKSANAAN HMETD TERSEBUT TIDAK BERTENTANGAN ATAU BUKAN MERUPAKAN PELANGGARAN TERHADAP UNDANG-UNDANG DAN/ATAU PERATURAN YANG BERLAKU DI NEGARA TERSEBUT.

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|---|-----------|
| DAFTAR ISI | 3 |
| DEFINISI DAN SINGKATAN | 4 – 8 |
| RINGKASAN | 9 – 15 |
| I PENAWARAN UMUM TERBATAS | 16 – 23 |
| II PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PMHMETD II | 24 – 25 |
| III PERNYATAAN UTANG | 26 – 33 |
| IV IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING | 34 – 37 |
| V ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN | 38 – 53 |
| VI FAKTOR RISIKO | 54 – 58 |
| VII KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN | 59 |
| VIII KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA | 60 |
| A KETERANGAN TENTANG PERSEROAN | 60 – 62 |
| B PERMODALAN DAN PEMEGANG SAHAM PERSEROAN | 62 – 63 |
| C PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN | 64 – 77 |
| D SUMBER DAYA MANUSIA | 77 – 78 |
| E PERIZINAN PERSEROAN | 78 – 80 |
| F PERKARA-PERKARA YANG DIHADAPI PERSEROAN, ENTITAS ANAK, DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK | 80 |
| G PERJANJIAN PENTING DENGAN PIHAK TERAFILIASI | 80 – 81 |
| H PERJANJIAN PENTING DENGAN PIHAK KETIGA | 81 – 84 |
| I KEGIATAN USAHA PERSEROAN | 84 – 99 |
| J CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY (CSR) | 100 |
| K ASURANSI | 100 – 104 |
| L ASET TETAP YANG DIMILIKI ATAU DIKUASAI OLEH GRUP PERSEROAN | 104 |
| IX EKUITAS | 105 – 106 |
| X KEBIJAKAN DIVIDEN | 107 |
| XI PERPAJAKAN | 108 – 109 |
| XII KETERANGAN TENTANG PEMBELI SIAGA | 110 – 112 |
| XIII LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL | 113 – 115 |
| XIV TATA CARA PEMESANAN SAHAM | 116 – 121 |
| XV PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMBELIAN SAHAM | 122 |
| XVI INFORMASI TAMBAHAN | 123 |

DEFINISI DAN SINGKATAN

Di dalam Prospektus ini, kata-kata di bawah ini mempunyai arti sebagai berikut, kecuali bila kalimatnya menyatakan lain:

| | |
|-------------------------------|--|
| Afiliasi | <p>Berarti pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) UUPM dan peraturan pelaksanaannya, yang berarti:</p> <ol style="list-style-type: none">hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal;hubungan antara satu pihak dengan pegawai, Direktur atau Komisaris dari pihak tersebut;hubungan antara 2 (dua) perusahaan dimana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris yang sama;hubungan antara perusahaan dengan suatu pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut;hubungan antara 2 (dua) perusahaan yang dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung, oleh pihak yang sama; atauhubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama. |
| Anggota Bursa | <p>Berarti Perusahaan Efek yang telah memperoleh persetujuan keanggotaan bursa untuk menggunakan sistem dan/atau sarana BEI dalam rangka melakukan kegiatan perdagangan efek di BEI sesuai dengan peraturan BEI.</p> |
| Bank Kustodian | <p>Berarti Bank umum yang telah memperoleh persetujuan Otoritas Jasa Keuangan untuk menjalankan jasa penitipan atau melaksanakan jasa Kustodian, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pasar Modal.</p> |
| BEI atau Bursa Efek Indonesia | <p>Berarti Bursa Efek sebagaimana didefinisikan dalam pasal 1 angka 4 UUPM yang diselenggarakan oleh PT Bursa Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan.</p> |
| DPS | <p>Berarti Daftar Pemegang Saham yang dikeluarkan oleh BAE Perseroan.</p> |
| Efek | <p>Berarti surat berharga yaitu surat pengakuan utang, surat berharga komersial, saham, tanda bukti utang, Unit Penyertaan Kontrak Investasi Kolektif, Kontrak Berjangka atas Efek dan setiap Derivatif Efek.</p> |
| Efektif | <p>Berarti terpenuhinya seluruh persyaratan Pernyataan Pendaftaran dengan memperhatikan ketentuan sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Atas dasar lewatnya waktu, yakni:<ul style="list-style-type: none">- 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal Pernyataan Pendaftaran diterima OJK secara lengkap; atau- 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal perubahan terakhir yang disampaikan Perseroan atau yang diminta OJK dipenuhi; atau2) Atas dasar pernyataan efektif dari OJK bahwa tidak ada lagi perubahan dan/atau tambahan informasi lebih lanjut yang diperlukan. |
| Harga Pelaksanaan | <p>Berarti harga yang harus dibayarkan dalam PMHMETD II ini untuk setiap pelaksanaan 1 (satu) HMETD menjadi Saham Baru, yaitu Rp 500,- (lima ratus Rupiah) per saham.</p> |

| | |
|---------------------------------|--|
| Hari Bursa | Berarti hari diselenggarakannya perdagangan Efek di Bursa Efek, yaitu hari Senin sampai dengan Jumat, kecuali hari libur nasional atau hari yang dinyatakan sebagai hari libur oleh Bursa Efek. |
| Hari Kalender | Berarti setiap hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan kalender Gregorius tanpa kecuali, termasuk hari Sabtu, Minggu dan hari libur Nasional yang sewaktu-waktu ditetapkan oleh Pemerintah dan Hari Kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai bukan hari kerja biasa. |
| Hari Kerja | Berarti hari Senin sampai dengan hari Jumat, kecuali hari libur nasional yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia. |
| HMETD | Berarti Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu yang merupakan hak yang melekat pada Saham Lama yang memberikan kesempatan Pemegang Saham yang bersangkutan untuk membeli Saham Baru sebelum ditawarkan kepada pihak lain. |
| IAPI | Berarti Institut Akuntan Publik Indonesia. |
| Keterbukaan Informasi | Berarti informasi Kepada para Pemegang Saham Sehubungan Dengan Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu II (PMHMETD II) yang diumumkan Perseroan dalam <i>website</i> Perseroan dan <i>website</i> Bursa Efek Indonesia pada tanggal 7 September 2022. |
| KSEI | Berarti PT Kustodian Sentral Efek Indonesia berkedudukan di Jakarta Selatan, yang merupakan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sebagaimana didefinisikan dalam UUPM. |
| Kustodian | Berarti pihak yang memberi jasa penitipan Efek dan harta lain yang berkaitan dengan Efek serta jasa lain, termasuk menerima dividen, bunga, dan hak-hak lain, menyelesaikan transaksi Efek, dan mewakili Pemegang Rekening yang menjadi nasabahnya. |
| Masyarakat | Berarti perorangan dan/atau badan hukum, baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing dan/atau badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing, baik yang bertempat tinggal atau berkedudukan hukum di Indonesia maupun bertempat tinggal atau berkedudukan hukum di luar Indonesia. |
| Menkumham | Berarti Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (dahulu bernama Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Menteri Kehakiman Republik Indonesia atau Menteri Hukum dan Perundang-Undangan Republik Indonesia atau nama lainnya). |
| Otoritas Jasa Keuangan atau OJK | Berarti lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan. |
| Pembeli Siaga | Berarti PT Manning Development yang akan mengambil sisa saham yang tidak diambil bagian oleh pemegang HMETD dalam PMHMETD II yang akan melakukan dengan penyetoran dalam bentuk konversi utang Perseroan per tanggal 30 Juni 2022 kepada PT Manning Development. |

| | |
|---|---|
| Pemegang Saham | Berarti perseorangan dan/atau badan hukum yang telah memiliki saham Perseroan yang namanya tercatat dalam DPS dan berhak atas HMETD. |
| Pemegang Saham Pengendali | Berarti First Pacific Capital Group Limited berkedudukan di British Virgin Islands. |
| Pemegang Saham Yang Berhak | Berarti Pemegang Saham yang namanya tercatat dalam DPS Perseroan pada penutupan perdagangan saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia tanggal 27 Desember 2022 yang berhak memperoleh HMETD. |
| Pemegang Rekening | berarti pihak yang namanya tercatat sebagai pemilik Rekening Efek di KSEI, yang meliputi Bank Kustodian, dan Perusahaan Efek, dan pihak lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Pasar Modal. |
| Pemegang HMETD | Berarti Pemegang Saham atau pemegang HMETD. |
| PMHMETD II | Berarti kegiatan penawaran dengan menerbitkan HMETD untuk membeli sebanyak 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 atau 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 sebesar Rp500,- (lima ratus Rupiah) per saham, sehingga jumlah dana yang akan diterima Perseroan dalam PMHMETD II ini sebesar Rp600.105.500.000,- (enam ratus miliar seratus lima juta lima ratus ribu Rupiah). |
| Penitipan Kolektif | Berarti jasa penitipan atas Efek yang dimiliki bersama oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh Kustodian, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pasar Modal. |
| Periode Perdagangan | Berarti periode dimana Pemegang Saham dan/atau Pemegang HMETD dapat menjual atau mengalihkan HMETD yang dimilikinya serta melaksanakan HMETD yang dimilikinya. |
| Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham | Berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham dan Agen Pelaksanaan Dalam Rangka Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu II PT Indonesia Prima Property Tbk No.132 tanggal 14 Oktober 2022 yang diperbaiki dan/atau dirubah dengan Akta Addendum Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham dan Agen Pelaksanaan Dalam Rangka Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu II PT Indonesia Prima Property Tbk No. 122 tanggal 14 November 2022, keduanya dibuat di hadapan Hannywati Gunawan, SH, Notaris di Jakarta. |
| Perjanjian Pembelian Sisa Saham | Berarti Akta Perjanjian Pembeli Siaga Dalam Rangka Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu II PT Indonesia Prima Property Tbk No. 133 tanggal 14 Oktober 2022 yang diperbaiki dan/atau dirubah dengan Akta Addendum Perjanjian Pembeli Siaga Dalam Rangka Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu II PT Indonesia Prima Property Tbk No. 123 tanggal 14 November 2022, keduanya dibuat di hadapan Hannywati Gunawan, SH, Notaris di Jakarta. |

| | |
|------------------------|---|
| Pernyataan Pendaftaran | Berarti Pernyataan Pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 19 UUPM jo. POJK No.32/2015, berikut dokumen-dokumen yang wajib disampaikan oleh Perseroan kepada OJK dalam rangka PMHMETD II sesuai dengan POJK No.32/2015. |
| Perseroan | Berarti PT Indonesia Prima Property Tbk, suatu perseroan terbatas terbuka yang didirikan menurut dan berdasarkan Hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta Pusat. |
| Perusahaan Efek | Berarti pihak yang melakukan kegiatan usaha sebagai Penjamin Emisi Efek, Perantara Pedagang Efek atau Manajer Investasi sebagaimana dimaksud dalam UUPM. |
| PMHMETD | Berarti Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebagaimana dimaksud dalam POJK No.32/2015. |
| Prospektus | Berarti dokumen yang berisi setiap informasi tertulis sehubungan dengan PMHMETD II dengan tujuan agar Pemegang Saham dan atau pihak lain memperoleh informasi untuk membeli Efek. |
| POJK No.30/2015 | Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum. |
| POJK No.32/2015 | Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebagaimana diubah dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.14/POJK.04/2019 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu. |
| POJK No.33/2015 | Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.33/POJK.04/2015 tentang Bentuk dan Isi Prospektus Dalam Rangka Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu. |
| POJK No.15/2020 | Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.15/POJK.04/2020 tentang Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka. |
| PSAK | Berarti Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku di Indonesia. |
| Rekening Efek | Berarti rekening yang memuat catatan posisi saham dan/atau dana milik Pemegang Saham yang diadministrasikan di KSEI, atau Pemegang Rekening berdasarkan perjanjian pembukaan rekening efek yang ditandatangani Pemegang Saham dengan Perusahaan Efek atau Bank Kustodian. |
| RUPS | Berarti Rapat Umum Pemegang Saham, yaitu Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan anggaran dasar Perseroan dan Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan UUPM serta peraturan-peraturan pelaksanaannya. |

| | |
|--------------------|---|
| RUPSLB | Berarti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan UUPT. |
| Saham Baru | Berarti saham baru dengan nilai nominal Rp200,- (dua ratus Rupiah) per saham yang akan dikeluarkan oleh Perseroan dalam PMHMETD II ini sebanyak 1.200.211.000 (satu miliar dua ratus juta dua ratus sebelas ribu) Saham Seri B. |
| Saham HMETD | Berarti saham hasil pelaksanaan HMETD yang merupakan Saham Baru yang diperoleh oleh pemegang HMETD yang telah melaksanakan HMETD dengan membayar Harga Pelaksanaan dalam PMHMETD II, yaitu sebanyak 1.200.211.000 (satu miliar dua ratus juta dua ratus sebelas ribu) Saham Seri B dengan nilai nominal Rp200,- (dua ratus Rupiah) per saham. |
| Saham Lama | Berarti saham biasa yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan oleh Pemegang Saham pada tanggal DPS. |
| Saham Tambahan | Berarti sisa Saham Baru yang tidak diambil bagian oleh Pemegang Saham atau Pemegang HMETD untuk dialokasikan kepada semua Pemegang Saham atau Pemegang HMETD yang menyatakan berminat untuk membeli tambahan saham pada periode pelaksanaan HMETD. |
| SBHMETD | Berarti Sertifikat Bukti Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, yaitu surat bukti hak atau sertifikat yang dikeluarkan oleh Perseroan kepada Pemegang Saham yang membuktikan hak memesan efek terlebih dahulu, yang dapat diperdagangkan selama Periode Perdagangan SBHMETD. |
| SKS | Berarti Surat Kolektif Saham. |
| Tanggal Penjatahan | Berarti tanggal 10 Januari 2023. |
| TERP | Berarti <i>Theoretical Ex-Rights Price</i> atau Harga Pasar Teoritis. |
| UUPM | Berarti Undang-Undang Republik Indonesia No.8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal yang dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No.64 Tahun 1995 tanggal 10 November 1995, Tambahan No.3608. |
| UUPT | Berarti Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tanggal 16 Agustus 2007 tentang Perseroan Terbatas, Lembaran Negara Republik Indonesia No. 106 tahun 2007, Tambahan No. 4756. |

RINGKASAN

Ringkasan di bawah ini dibuat atas dasar fakta-fakta serta pertimbangan-pertimbangan penting yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan harus dibaca dalam kaitannya dengan informasi lain yang lebih rinci, termasuk laporan keuangan beserta catatan atas laporan keuangan terkait, yang laporannya tidak tercantum dalam Prospektus ini, serta faktor risiko, yang tercantum dalam Prospektus ini. Semua informasi keuangan yang tercantum dalam Prospektus ini bersumber dari laporan keuangan konsolidasian Perseroan, yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan disajikan sesuai dengan PSAK.

KETERANGAN MENGENAI HMETD DALAM PMHMETD II

| | | |
|---|---|---|
| Jenis penawaran | : | Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu II (PMHMETD II) kepada para Pemegang Saham yang tercatat dalam DPS Perseroan pada penutupan perdagangan saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 27 Desember 2022. |
| Jumlah saham yang ditawarkan dalam PMHMETD II | : | Sebanyak 1.200.211.000 (satu miliar dua ratus juta dua ratus sebelas ribu) 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 27 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 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 sebesar 40,75% (empat puluh koma tujuh puluh lima persen) setelah PMHMETD II ini |
| Pencatatan Saham | : | PT Bursa Efek Indonesia. |

Jumlah Saham Yang Ditawarkan

Perseroan merencanakan untuk melakukan PMHMETD II yang akan dicatatkan pada BEI kepada para Pemegang Saham dengan menerbitkan sebanyak 1.200.211.000 (satu miliar dua ratus juta dua ratus sebelas ribu) Saham Seri B dengan nilai nominal Rp200,- (dua ratus Rupiah) per saham baru dengan harga Pelaksanaan Rp500,- (lima ratus Rupiah) per saham atau sebesar 40,75% (empat puluh koma tujuh puluh lima persen) jumlah saham yang ditempatkan dan disetor penuh setelah pelaksanaan PMHMETD II ini, jumlah dana yang akan diperoleh Perseroan dalam PMHMETD II ini sebanyak Rp600.105.500.000,- (enam ratus miliar seratus lima juta lima ratus ribu Rupiah).

Berdasarkan surat 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 jumlah sebanyak 140.000.000 (sertatus empat puluh juta) saham Seri B baru, dengan harga pelaksanaan sebesar Rp500,- (lima ratus Rupiah) per saham, dengan demikian seluruhnya sebesar Rp 70.000.000.000,- (tujuh puluh miliar Rupiah) dengan pembayaran pelaksanaan HMETD dalam bentuk tunai. Sedangkan sisa HMETD yang menjadi haknya yang tidak dilaksanakan, tidak akan dialihkan kepada pihak manapun juga.

PT Manning Development selaku Pemegang Saham Perseroan dengan kepemilikan 4,40% (empat koma empat puluh persen) dalam Perseroan akan melaksanakan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) yang menjadi haknya sejumlah 52.864.101 (lima puluh dua juta delapan ratus enam puluh empat ribu seratus satu) HMETD dengan harga pelaksanaan sebesar Rp. 500,- (lima ratus Rupiah) per saham, seluruhnya senilai Rp. 26.432.050.500,- (dua puluh enam miliar empat ratus tiga puluh dua juta lima puluh ribu lima ratus Rupiah).

Apabila setelah First Pacific Capital Group Limited melaksanakan sebagian HMETD yang menjadi haknya dan pemegang saham lain tidak melaksanakan HMETD yang menjadi haknya, maka PT Manning Development selaku Pembeli Siaga akan membeli seluruh sisa saham yang tidak diambil bagian dalam jumlah sebanyak-banyaknya 1.007.346.899 (satu miliar tujuh juta tiga ratus empat puluh enam ribu delapan ratus sembilan puluh sembilan) saham Seri B dengan harga pelaksanaan sebesar Rp. 500,- (lima ratus Rupiah) sehingga seluruhnya sebanyak-banyaknya sejumlah Rp. 503.673.449.500,- (lima ratus tiga miliar enam ratus tujuh puluh tiga juta empat ratus empat puluh sembilan ribu lima ratus Rupiah). Sehingga jumlah seluruh saham baru yang akan diambil oleh PT Manning Development, baik dari hasil pelaksanaan haknya maupun sebagai Pembeli Siaga, adalah sebanyak-banyaknya 1.060.211.000 (satu miliar enam puluh juta dua ratus sebelas ribu) saham Seri B dengan harga pelaksanaan sebesar Rp. 500,- (lima ratus Rupiah), seluruhnya sebanyak-banyaknya sejumlah Rp530.105.500.000,- (lima ratus tiga puluh miliar seratus lima juta lima ratus ribu Rupiah) yang dilakukan dengan mengkonversi sebagian utang Perseroan kepada PT Manning Development. Adapun total utang 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).

Para Pemegang Saham yang tidak mengambil bagian atas HMETD yang menjadi haknya akan terkena dilusi kepemilikan sebesar 40,75% (empat puluh koma tujuh puluh lima persen) setelah PMHMETD II dari persentase kepemilikannya sebelum 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.

Pengaruh PMHMETD II terhadap Kondisi Keuangan dan Pemegang Saham

Rencana PMHMETD II akan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan sebesar Rp600.105.500.000,- (enam ratus miliar seratus lima juta lima ratus ribu Rupiah), dari modal ditempatkan dan disetor penuh saat ini dengan demikian akan memperkuat struktur permodalan dan akan menurunkan liabilitas 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), dengan demikian akan memperbaiki rasio ekuitas terhadap liabilitas Perseroan.

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,- | - |

Tidak terdapat perbedaan hak antara pemegang saham Seri A dan saham Seri B, kecuali perbedaan nilai nominal atas saham dari masing-masing seri tersebut.

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 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, 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. Bagian yang tidak diambil oleh First Pacific Capital Group Limited ini diambil oleh PT Manning Development sebagai pembeli siaga, 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 | 928.758.552 | 185.751.710.400 | 31,53 |
| 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 | - | - | - | 208.312.148 | 41.662.429.600 | 7,07 |
| Jumlah | 302.867.328 | 302.867.328.000 | 17,36 | 511.179.476 | 344.529.757.600 | 17,35 |
| 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, 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 | | | | | | |
| <i>Saham Seri A Nilai Nominal Rp. 1.000,- per saham</i> | 495.000.000 | 495.000.000.000 | - | 495.000.000 | 495.000.000.000 | - |
| <i>Saham Seri B Nilai Nominal Rp. 200,- per saham</i> | 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] | | | | | | |
| <i>Saham Seri A</i> | 192.132.672 | 192.132.672.000 | 11,01 | 192.132.672 | 192.132.672.000 | 6,52 |
| <i>Saham Seri B</i> | 1.173.140.300 | 234.628.060.000 | 67,23 | 1.313.140.300 | 262.628.060.000 | 44,59 |
| <i>Jumlah</i> | <i>1.365.272.972</i> | <i>426.760.732.000</i> | <i>78,24</i> | <i>1.505.272.972</i> | <i>454.760.732.000</i> | <i>51,11</i> |
| 2. PT Manning Development | | | | | | |
| <i>Saham seri B</i> | 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% | | | | | | |
| <i>Saham Seri A</i> | 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 | | | | | | |
| <i>Saham Seri A</i> | - | - | - | - | - | - |
| <i>Saham Seri B</i> | 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.

RENCANA PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM

Perseroan merencanakan menggunakan dana hasil PMHMETD II setelah dikurangi dengan biaya emisi adalah untuk :

1. Pelunasan utang Perseroan kepada PT Manning Development yang tidak dikonversikan menjadi saham melalui pelaksanaan PMHMETD II.
2. Sisanya bilamana ada akan digunakan untuk biaya operasional kantor Perseroan.

Keterangan lebih lanjut mengenai penggunaan dana yang diperoleh dari hasil PMHMETD II dapat dilihat pada Bab II Prospektus ini.

IKHTISAR KEUANGAN PENTING

Ikhtisar data keuangan penting Perseroan yang disajikan di bawah ini dikutip 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) untuk laporan keuangan konsolidasi 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 2020, 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. 00653/2.1265/AU.1/03/1089-1/1/XII/2022 tanggal 6 Desember 2022.
- Akuntan Publik Fenny Widjaja, AP No. 1211/KM.1/2016, untuk laporan keuangan konsolidasian tahun 2021 dengan laporan Auditor Independen No. 00652/2.1265/AU.1/03/0560-1/1/XII/2022 tanggal 6 Desember 2022.
- Akuntan Publik William Tanuwijaya, AP No. 379/KM.1/2019, untuk laporan keuangan konsolidasian tahun 2020 dengan laporan Auditor Independen No. 00651/2.1265/AU.1/03/1089-1/1/XII/2022 tanggal 6 Desember 2022.

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 |

FAKTOR RISIKO

Risiko yang disajikan berikut ini telah disusun berdasarkan bobot risiko yang akan memiliki dampak paling besar hingga dampak paling kecil bagi Perseroan. Sebagaimana halnya dengan bidang-bidang usaha lainnya, dalam menjalankan usahanya Perseroan menghadapi risiko yang dapat mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan. Adapun beberapa risiko usaha yang penting dihadapi Perseroan yang perlu dipertimbangkan oleh para calon investor sebelum mengambil keputusan untuk melakukan investasi pada Perseroan dalam rangka Penawaran Umum ini adalah sebagai berikut:

A. Risiko Utama Yang Memiliki Pengaruh Yang Signifikan Terhadap Kelangsungan Usaha Perseroan

Risiko Penurunan Permintaan Pasar Properti.

B. Risiko Usaha Yang Bersifat Material

1. Risiko Persaingan Usaha
2. Risiko Perubahan Peraturan Pemerintah, Legalitas Dan Perizinan
3. Risiko Terganggunya Pasokan Atas Ketersediaan Bahan Bangunan
4. Risiko Kendala Pendanaan
5. Risiko Kredit Konsumen
6. Risiko Keterbatasan Lahan
7. Risiko Sebagian Atau Seluruh Rencana Proyek Perseroan Tidak Dapat Diselesaikan Atau Mengalami Keterlambatan
8. Risiko Ketergantungan Terhadap Kontraktor Risiko Likuiditas
9. Risiko Perlambatan Penjualan
10. Risiko Penagihan Pembayaran dari Pelanggan
11. Risiko Penurunan Nilai Persediaan

C. Risiko Umum

1. Risiko Kondisi Perekonomian Secara Makro
2. Risiko Kenaikan Tingkat Suku Bunga
3. Risiko Kepatuhan terhadap Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku
4. Risiko Tuntutan atau Gugatan Hukum

D. Risiko Bagi Investor

1. Risiko Tidak Likuidnya Saham Yang Ditawarkan Pada Penawaran Umum Perdana Saham
2. Risiko Fluktuasi Harga Saham Perseroan
3. Risiko Kebijakan Dividen

Penjelasan atas risiko usaha Perseroan dapat dilihat pada Bab VI Prospektus ini.

PERKARA HUKUM YANG SEDANG DIHADAPI PERSEROAN

Pada tanggal prospektus diterbitkan, Perseroan tidak terlibat dalam perkara seperti yang diuraikan pada Bab VIII Prospektus ini.

KEBIJAKAN DIVIDEN

Penentuan jumlah dan pembayaran dividen akan dapat dilaksanakan dengan memperhatikan dan mempertimbangkan beberapa faktor, antara lain tingkat kesehatan keuangan Perseroan, tingkat kecukupan modal, kebutuhan dana Perseroan untuk ekspansi usaha lebih lanjut, tanpa mengurangi hak dari RUPS Perseroan untuk menentukan lain sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan. Sesuai dengan ketentuan Pasal 71 ayat 3 UUPT dan Pasal 25 Anggaran Dasar Perseroan, diatur bahwa dividen hanya boleh dibagikan apabila Perseroan mempunyai saldo laba yang positif.

Apabila Perseroan telah memiliki saldo laba positif maka Kebijakan Dividen Perseroan adalah sebanyak-banyaknya 30% (tiga puluh persen) dari laba bersih per tahun, dimana Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan memiliki hak untuk menentukan lain, dengan demikian Kebijakan Dividen yang jumlahnya akan ditentukan pada saat RUPS. Manajemen Perseroan merencanakan untuk membagikan Dividen apabila terdapat surplus kas dari kegiatan operasional setelah dana tersebut disisihkan untuk dana cadangan, kegiatan pendanaan, rencana pengeluaran modal serta modal kerja Perseroan.

Namun demikian, tidak ada jaminan bahwa Perseroan akan memiliki kemampuan atau akan membayar dividen atau keduanya pada masa yang akan datang. Apabila diperlukan, dari waktu ke waktu Perseroan dapat tidak membagikan dividen kepada Pemegang Saham seperti dalam hal Perseroan membutuhkan dana untuk melakukan pengembangan usaha atau pemenuhan kecukupan modal atau akuisisi bisnis baru.

Ringkasan Kebijakan Dividen Perseroan selengkapnya dapat dilihat pada Bab X Prospektus ini.

I. PENAWARAN UMUM TERBATAS

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 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 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 Rp 500,- (lima ratus Rupiah) per saham, sehingga jumlah dana yang dapat diterima Perseroan dalam PMHMETD II ini 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 27 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 29 Desember 2022 sampai dengan tanggal 5 Januari 2023. 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.

PT Manning Development selaku Pemegang Saham Perseroan dengan kepemilikan 4,40% (empat koma empat puluh persen) dalam Perseroan akan melaksanakan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) yang menjadi haknya sejumlah 52.864.101 (lima puluh dua juta delapan ratus enam puluh empat ribu seratus satu) HMETD dengan harga pelaksanaan sebesar Rp. 500,- (lima ratus Rupiah) per saham, seluruhnya senilai Rp. 26.432.050.500,- (dua puluh enam miliar empat ratus tiga puluh dua juta lima puluh ribu lima ratus Rupiah).

Apabila setelah First Pacific Capital Group Limited melaksanakan sebagian HMETD yang menjadi haknya dan pemegang saham lain tidak melaksanakan HMETD yang menjadi haknya, maka PT Manning Development selaku Pembeli Siaga akan membeli seluruh sisa saham yang tidak diambil bagian dalam jumlah sebanyak-banyaknya 1.007.346.899 (satu miliar tujuh juta tiga ratus empat puluh enam ribu delapan ratus sembilan puluh sembilan) saham Seri B dengan harga pelaksanaan sebesar Rp. 500,- (lima ratus Rupiah) sehingga seluruhnya sebanyak-banyaknya sejumlah Rp. 503.673.449.500,- (lima ratus tiga miliar enam ratus tujuh puluh tiga juta empat ratus empat puluh sembilan ribu lima ratus Rupiah). Sehingga jumlah seluruh saham baru yang akan diambil oleh PT Manning Development, baik dari hasil pelaksanaan haknya maupun sebagai Pembeli Siaga, adalah sebanyak-banyaknya 1.060.211.000 (satu miliar enam puluh juta dua ratus sebelas ribu) saham Seri B dengan harga pelaksanaan sebesar Rp. 500,- (lima ratus Rupiah), seluruhnya sebanyak-banyaknya sejumlah Rp530.105.500.000,- (lima ratus tiga puluh miliar seratus lima juta lima ratus ribu Rupiah) yang dilakukan dengan mengkonversi sebagian utang Perseroan kepada PT Manning Development. Adapun total utang 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.



PT INDONESIA PRIMA PROPERTY TBK

("Perseroan")

Kegiatan Usaha:

Kegiatan Usaha dalam bidang persewaan ruang perkantoran, pusat perbelanjaan, apartemen, hotel dan pembangunan perumahan berserta 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

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

RISIKO TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN DALAM PMHMETD II, DAPAT TERJADI BILAMANA RENCANA PERSEROAN UNTUK MENINGKATKAN PERSENTASE KEPEMILIKAN PUBLIK TIDAK DAPAT TERLAKSANA.

KETERANGAN TENTANG KEPUTUSAN RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA

Dalam rangka pelaksanaan PMHMETD II ini, Perseroan telah memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) yang diselenggarakan pada tanggal 14 Oktober 2022 yang dengan memperhatikan POJK No.15/2022.

Terkait dengan PMHMETD II ini dalam mata acara Rapat sebagai berikut :

Persetujuan atas Rencana Pelaksanaan Penambahan Modal Perseroan Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu II ("PMHMETD II") sesuai dengan ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No.32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, sebagaimana diubah dengan Peraturan OJK No.14/POJK.04/2019 tentang Perubahan atas Peraturan OJK No. 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, berikut dengan pemberian kuasa dan wewenang kepada Direksi Perseroan untuk :

- a. Menetapkan jumlah saham yang ditawarkan dalam PMHMETD;
- b. Menetapkan harga pelaksanaan PMHMETD;
- c. Melakukan segala tindakan yang diperlukan dalam pelaksanaan PMHMETD dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
- d. Melakukan peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor setelah pelaksanaan PMHMETD.

Keputusan sebagaimana termuat dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Indonesia Prima Property Tbk No. 131 tanggal 14 Oktober 2022 yang dibuat oleh Hannywati Gunawan, S.H., Notaris di Jakarta adalah sebagai berikut:

1. Menyetujui penerbitan saham baru melalui PMHMETD sebanyak-banyaknya 1.200.559.998 (satu miliar dua ratus juta lima ratus lima puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan) Saham Seri B, dengan nilai nominal sebesar Rp. 200,- (dua ratus Rupiah) per saham, sebagaimana dimaksud dalam POJK Nomor 32/2015.
2. Memberikan kuasa dan wewenang kepada Direksi Perseroan untuk :
 - a. Menetapkan jumlah saham yang ditawarkan dalam PMHMETD;
 - b. Menetapkan harga pelaksanaan PMHMETD;
 - c. Melakukan segala tindakan yang diperlukan dalam pelaksanaan PMHMETD dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
 - d. Melakukan peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor setelah pelaksanaan PMHMETD.

KETERANGAN MENGENAI HMETD DALAM PMHMETD II

- Jenis penawaran : Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu II (PMHMETD II) kepada para Pemegang Saham yang tercatat dalam DPS Perseroan pada penutupan perdagangan saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 27 Desember 2022.
- Jumlah saham yang ditawarkan dalam PMHMETD II : Sebanyak 1.200.211.000 (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 27 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 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 sebesar 40,75% (empat puluh koma tujuh puluh lima persen) setelah PMHMETD II. |
| Pencatatan Saham | : PT Bursa Efek Indonesia. |

Pengaruh PMHMETD II terhadap Kondisi Keuangan dan Pemegang Saham

Rencana PMHMETD II akan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan sebesar Rp600.105.500.000,- (enam ratus miliar seratus lima juta lima ratus ribu Rupiah), dari modal ditempatkan dan disetor penuh saat ini dengan demikian akan memperkuat struktur permodalan dan akan menurunkan liabilitas 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), dengan demikian akan memperbaiki rasio ekuitas terhadap liabilitas Perseroan.

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: | | | |
| <i>Saham Seri A (Nilai Nominal Rp1.000,- per saham)</i> | 495.000.000 | 495.000.000.000,- | - |
| <i>Saham Seri B(Nilai Nominal Rp200,- per saham)</i> | 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: | | | |
| 4. First Pacific Capital Group Limited | | | |
| <i>Saham Seri A</i> | 192.132.672 | 192.132.672.000 | 11,01 |
| <i>Saham Seri B</i> | 1.173.140.300 | 234.628.060.000 | 67,23 |
| 5. PT Manning Development | | | |
| <i>Saham Seri A</i> | - | - | - |
| <i>Saham Seri B</i> | 76.859.700 | 15.371.940.000,- | 4,40 |
| 6. Masyarakat (dengan kepemilikan kurang dari 5%) | | | |
| <i>Saham Seri A</i> | 302.867.328 | 302.867.328.000,- | 17,36 |
| <i>Saham Seri B</i> | - | - | - |
| Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh | 1.745.000.000 | 745.000.000.000,- | 100,00 |
| Jumlah Saham dalam Portepel: | | | |
| <i>Saham Seri A</i> | - | - | - |
| <i>Saham Seri B</i> | 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 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, 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. Bagian yang tidak diambil oleh First Pacific Capital Group Limited ini diambil oleh PT Manning Development sebagai pembeli siaga, sebagai berikut :

| KETERANGAN | SEBELUM PMHMETD II | | | SESUDAH PMHMETD II | | |
|---|----------------------|--------------------------|---------------|----------------------|--------------------------|---------------|
| | JUMLAH SAHAM | JUMLAH NILAI NOMINAL | % | JUMLAH SAHAM | JUMLAH NILAI NOMINAL | % |
| Modal Dasar | | | | | | |
| <i>Saham Seri A Nilai Nominal Rp. 1.000,- per saham</i> | 495.000.000 | 495.000.000.000 | - | 495.000.000 | 495.000.000.000 | - |
| <i>Saham Seri B Nilai Nominal Rp. 200,- per saham</i> | 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 | | | | | | |
| <i>Saham Seri A</i> | 192.132.672 | 192.132.672.000 | 11,01 | 192.132.672 | 192.132.672.000 | 6,52 |
| <i>Saham Seri B</i> | 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 | | | | | | |
| <i>Saham seri B</i> | 76.859.700 | 15.371.940.000 | 4,40 | 928.758.552 | 185.751.710.400 | 31,53 |
| 3. Masyarakat dengan kepemilikan kurang dari 5% | | | | | | |
| <i>Saham Seri A</i> | 302.867.328 | 302.867.328.000 | 17,36 | 302.867.328 | 302.867.328.000 | 10,28 |
| <i>Saham Seri B</i> | - | - | - | 208.312.148 | 41.662.429.600 | 7,07 |
| Jumlah | 302.867.328 | 302.867.328.000 | 17,36 | 511.179.476 | 344.529.757.600 | 17,35 |
| 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 | | | | | | |
| <i>Saham Seri A</i> | - | - | - | - | - | - |
| <i>Saham Seri B</i> | 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, 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 | | | | | | |
| <i>Saham Seri A Nilai Nominal Rp. 1.000,- per saham</i> | 495.000.000 | 495.000.000.000 | - | 495.000.000 | 495.000.000.000 | - |
| <i>Saham Seri B Nilai Nominal Rp. 200,- per saham</i> | 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 Saham Seri B Jumlah | 192.132.672 | 192.132.672.000 | 11,01 | 192.132.672 | 192.132.672.000 | 6,52 |
| | 1.173.140.300 | 234.628.060.000 | 67,23 | 1.313.140.300 | 262.628.060.000 | 44,59 |
| | 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 | 17,36 | 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 27 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:

- Para Pemegang Saham yang namanya tercatat secara sah dalam DPS Perseroan pada penutupan perdagangan saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia tanggal 27 Desember 2022 yang tidak dijual HMETD-nya sampai dengan akhir periode perdagangan HMETD;
- Pembeli HMETD yang namanya tercantum dalam SBHMETD sampai dengan akhir periode perdagangan HMETD; atau
- 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 29 Desember 2022 sampai dengan 5 Januari 2023.

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 5 Januari 2023, 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 16 Desember 2022 sampai dengan tanggal 4 Januari 2023. 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 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 Baru dalam rangka PMHMETD II, jumlah Saham Baru yang akan dibeli, jumlah harga yang harus dibayar, jumlah pemesanan Saham Tambahan, kolom endosemen 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 28 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 28 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 27 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 |
| 3 | 14 November 2022 – 30 November 2022 | 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.

II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PMHMETD II

Perseroan merencanakan menggunakan dana hasil PMHMETD II setelah dikurangi dengan biaya emisi adalah untuk :

1. Pelunasan utang Perseroan kepada PT Manning Development yang tidak dikonversikan menjadi saham melalui pelaksanaan PMHMETD II.
2. Sisanya bilamana ada akan digunakan untuk biaya operasional kantor Perseroan.

Penjelasan Pelunasan Utang Perseroan Kepada PT Manning Development Yang Akan Dilakukan Dengan Dana Hasil Pelaksanaan PMHMETD II

- Tanggal perjanjian utang :
Perjanjian Pengakuan Hutang tanggal 11 Oktober 2021, diperpanjang berdasarkan Perubahan Perjanjian Pengakuan Hutang tanggal 11 Oktober 2022.
- Utang per tanggal 30 Juni 2022 yang telah tercatat dalam Laporan Keuangan Perseroan sebesar Rp. 577.581.760.000,- (lima ratus tujuh puluh tujuh miliar lima ratus delapan puluh satu juta tujuh ratus enam puluh ribu Rupiah).
- Utang yang akan dikonversi menjadi saham berdasarkan pelaksanaan HMETD yang menjadi hak dan porsi pembelian siaga PT Manning Development adalah sebanyak-banyaknya Rp. 530.105.500.000,- (lima ratus tiga puluh miliar seratus lima juta lima ratus ribu Rupiah).
- Sisa utang yang tidak dikonversikan menjadi saham di atas akan dibayar dengan uang tunai yang diperoleh dari hasil PMHMETD II Perseroan.
- Saldo setelah pembayaran : Nihil.
- Riwayat penggunaan dana :
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.
- Hubungan afiliasi :
PT Manning Development merupakan entitas yang dikendalikan oleh personil manajemen kunci Perseroan sehingga merupakan pihak yang memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan. Sifat hubungan afiliasi Perseroan dengan PT Manning Development 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.

Rencana Penggunaan Dana PMHMETD II untuk melunasi sisa utang Perseroan bukan merupakan Transaksi Material atau Perubahan Kegiatan Usaha sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tanggal 21 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("POJK 17/2020") dan bukan merupakan Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tanggal 2 Juli 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("POJK 42/2020") karena melunasi pokok pinjaman Perseroan merupakan bagian yang tidak terpisahkan atas transaksi pemberian pinjaman.

Sedangkan sisa Penggunaan Dana PMHMETD II yang akan akan digunakan untuk biaya operasional kantor Perseroan, dalam hal rencana penggunaan dana biaya operasional memenuhi Transaksi Material sebagaimana diatur dalam POJK 17/2020 dan/atau Transaksi Afiliasi dan/atau Transaksi Benturan Kepentingan sebagaimana diatur dalam POJK 42/2020, maka Perseroan wajib memperhatikan ketentuan POJK 17/2020 dan POJK 42/2020.

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.

Perkiraan biaya tersebut dialokasikan sebagai berikut :

| KETERANGAN | PERKIRAAN % |
|--|--------------|
| Biaya Jasa Akuntan Publik | 0,36% |
| Biaya Jasa Konsultan Hukum | 0,14% |
| Biaya Notaris | 0,01% |
| Biaya Jasa BAE | 0,02% |
| Biaya Pungutan OJK | 0,05% |
| Biaya Pencatatan Saham Tambahan di Bursa Efek Indonesia | 0,02% |
| Biaya Lainnya, termasuk biaya penilai independen untuk penilaian properti investasi, biaya aktuarial untuk perhitungan imbalan pasca kerja, dan biaya audit untuk beberapa perusahaan anak | 0,08% |
| Jumlah Perkiraan Biaya | 0,68% |

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.

Adapun aksi korporasi terakhir yang dilakukan Perseroan adalah :

| Jenis Penawaran Umum | Tanggal Efektif | Nilai Realisasi Hasil Penawaran Umum (Rp) | | | Realisasi Penggunaan Dana | Sisa Dana Hasil Penawaran Umum |
|-------------------------|---|---|---------------------------|-------------------|----------------------------|--------------------------------|
| | | Jumlah Hasil Penawaran (Rp) | Biaya Penawaran Umum (Rp) | Hasil Bersih (Rp) | 100% memperkuat permodalan | |
| Penawaran Umum Terbatas | Berdasarkan surat pernyataan efektif dari Ketua Bapepam LK dengan surat No. S-1937/PM/1996 tanggal 29 November 1996 360.000.000 saham | 360.000.000.000 | 3.238.000.000 | 356.762.000.000 | 356.762.000.000 | Nihil |

III. PERNYATAAN UTANG

Tabel di bawah ini menyajikan posisi liabilitas Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 771.391.390.696, sesuai dengan laporan keuangan konsolidasian interim Perseroan dan Entitas 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 6 Desember 2022 yang menyatakan opini 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 interim PT Indonesia Prima Property Tbk dan entitas anak untuk disertakan dalam dokumen PMHMETD II.

| KETERANGAN | 30 Juni 2022 |
|--|------------------------|
| LIABILITAS | |
| Liabilitas Jangka Pendek | |
| Utang usaha kepada pihak ketiga | 1,281,732,440 |
| Utang lain-lain | |
| Pihak berelasi | 581,181,041,865 |
| Pihak ketiga | 11,456,741,792 |
| Utang Pajak | 3,262,374,103 |
| Biaya yang masih harus dibayar | 29,474,025,828 |
| Pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan - bagian yang direalisasikan dalam satu tahun | 6,976,053,421 |
| Uang jaminan penyewa yang jatuh tempo dalam satu tahun | 3,272,169,576 |
| Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun: | |
| Utang bank | 12,000,000,000 |
| Liabilitas sewa | 2,428,625,379 |
| Jumlah Liabilitas Jangka Pendek | 651,332,764,404 |
| Liabilitas Jangka Panjang | |
| Pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan - setelah dikurangi bagian yang di realisasi dalam satu tahun | 750,993,760 |
| Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun: | |
| Utang bank | 62,737,279,915 |
| Liabilitas sewa | 98,857,515 |
| Liabilitas imbalan pasca kerja | 56,471,495,102 |
| Jumlah Liabilitas Jangka Panjang | 120,058,626,292 |
| JUMLAH LIABILITAS | 771,391,390,696 |

Penjelasan untuk tiap akun liabilitas adalah sebagai berikut :

3.1 Liabilitas Jangka Pendek

Pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan dan Entitas Anak memiliki liabilitas jangka pendek sebesar Rp 651.332.764.404, dengan rincian sebagai berikut :

a. Utang Usaha Kepada Pihak Ketiga

Pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan dan Entitas Anak memiliki utang usaha kepada pihak ketiga sebesar Rp 1.281.732.440 yang sebagian besar merupakan utang atas pembelian persediaan hotel, prasarana dan proyek perumahan.

Tidak ada bunga yang dibebankan pada utang usaha.

b. Utang Lain-Lain

Pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan dan Entitas Anak memiliki utang lain-lain sebesar Rp 592.637.783.657, dengan utang lain-lain kepada pihak berelasi sebesar Rp 581.181.041.865 dan utang lain-lain kepada pihak ketiga sebesar Rp 11.456.741.792, seperti tercantum pada tabel berikut :

| Utang Lain-Lain | 30 Juni 2022 |
|-------------------------------------|------------------------|
| Pihak berelasi | |
| PT Manning Development | 577,581,760,000 |
| PT Gajah Tunggal Tbk | 2,917,811,700 |
| First Pacific Capital Group Limited | 681,470,165 |
| Jumlah | <u>581,181,041,865</u> |
| Pihak ketiga | |
| Uang Jaminan Tamu | 1,216,554,977 |
| Lain-lain | 10,240,186,815 |
| Jumlah | <u>11,456,741,792</u> |

Utang lain-lain kepada PT Gajah Tunggal Tbk merupakan uang muka untuk penjualan tanah kepada GMS yang dibatalkan.

Pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan memiliki utang lain-lain kepada First Pacific Capital Group Limited sebesar Rp 681.470.165 untuk modal kerja Perseroan. Utang tersebut tidak dikenakan bunga dan akan jatuh tempo dalam 12 (dua belas) bulan. Pada tanggal 14 April 2022 perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan 14 April 2023 dengan fasilitas pinjaman maksimum sebesar Rp 700.000.000.000 atau ekuivalen dengan USD 48.780.000. Selanjutnya, pada bulan Oktober 2022, perjanjian ini telah diperpanjang lagi sampai dengan 14 Oktober 2023.

Pada tanggal 11 Oktober 2021, Perseroan menandatangani perjanjian pinjaman dengan PT Manning Development untuk keperluan modal kerja dengan fasilitas pinjaman maksimum sebesar Rp 700.000.000.000. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan akan dibayar dalam waktu 1 (satu) tahun atau dengan cara pembayaran yang akan ditentukan kemudian berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Pada tanggal 11 Oktober 2022, terdapat perubahan atas jangka waktu pembayaran menjadi akan dibayar dalam waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal perubahan perjanjian pinjaman.

Pada tanggal 30 Juni 2022, fasilitas telah dimanfaatkan oleh Perseroan adalah sebesar Rp 577.581.760.000 (31 Desember 2021: Rp 475.860.760.000).

Pada tanggal 8 Desember 2021, Perseroan menandatangani perjanjian dengan PT Manning Development untuk mengalihkan kepada Perseroan, utang kepada JJ, GH, LAL, AAL, dan MBS kepada PT Manning Development dengan jumlah sebesar Rp 12.719.260.000.

Pada tanggal 28 Desember 2021, PT Bina Makmur memberitahukan kepada Perseroan, bahwa mereka telah mengalihkan seluruh utang Perseroan kepada PT Bina Makmur sebesar Rp 163.008.500.000 kepada PT Manning Development.

c. Utang Pajak

Pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan dan Entitas Anak memiliki utang pajak sebesar Rp 3.262.374.103, seperti tercantum pada tabel berikut :

| Utang Pajak | 30 Juni 2022 |
|-------------------------|-----------------------------|
| Pajak final | |
| Pendapatan sewa | 387,635,011 |
| Pajak penghasilan: | |
| Pasal 4(2) | 185,427,076 |
| Pasal 21 | 1,683,476,486 |
| Pasal 23 | 44,683,358 |
| Pajak pembangunan 1 | 420,897,185 |
| Pajak pertambahan nilai | 540,254,987 |
| Jumlah | <u>3,262,374,103</u> |

d. Biaya yang Masih Harus Dibayar

Pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan dan Entitas Anak memiliki biaya yang masih harus dibayar sebesar Rp 29.474.025.828, seperti tercantum pada tabel berikut :

| Biaya yang Masih harus Dibayar | 30 Juni 2022 |
|---|-----------------------|
| Penyisihan penggantian perlengkapan dan peralatan hotel | 11,603,938,740 |
| Listrik, air dan telepon | 452,156,581 |
| Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1 miliar) | 17,417,930,507 |
| Jumlah | 29,474,025,828 |

Biaya yang masih harus dibayar - lain-lain utamanya merupakan biaya jasa profesional dan imbalan kerja.

e. Pendapatan Diterima Dimuka, Uang Muka Penjualan dan Uang Jaminan Penyewa

Pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan dan Entitas Anak memiliki pendapatan diterima dimuka, uang muka penjualan dan uang jaminan penyewa sebesar Rp 10.999.216.757, dengan pendapatan diterima dimuka sebesar Rp 3.937.256.249, uang muka penjualan sebesar Rp 3.789.790.932 dan uang jaminan penyewa sebesar Rp 3.272.169.576, seperti tercantum pada tabel berikut :

| Pendapatan Diterima Dimuka, Uang Muka Penjualan dan Uang Jaminan Penyewa | 30 Juni 2022 |
|---|-----------------------|
| Pendapatan diterima dimuka | 3,937,256,249 |
| Uang muka penjualan | 3,789,790,932 |
| Uang jaminan penyewa | 3,272,169,576 |
| Jumlah | 10,999,216,757 |
| Bagian yang akan direalisasi dalam satu tahun: | |
| Pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan | 6,976,053,421 |
| Uang jaminan penyewa | 3,272,169,576 |
| Jumlah | 10,248,222,997 |
| Bagian jangka panjang - bersih: | |
| Pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan | 750,993,760 |
| Uang jaminan penyewa | - |
| Jumlah | 750,993,760 |

Uang muka penjualan merupakan uang muka penjualan rumah tinggal dan tanah di perumahan Bukit Tiara, Tangerang yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan.

Tidak ada pendapatan yang diakui pada periode pelaporan berjalan yang terkait dengan kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi di tahun lalu.

Pendapatan diterima dimuka berasal dari sewa lahan, pusat perbelanjaan, apartemen dan jasa pemeliharaan.

Uang jaminan penyewa merupakan jaminan penyewa di Mal Blok M, Jakarta, Plaza Parahyangan, Bandung dan apartemen Puri Casablanca dan jaminan tamu hotel di Grand Tropic Suites Hotel dan Hotel Novotel Surabaya.

f. Utang Bank

Pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan dan Entitas Anak memiliki utang bank jangka panjang sebesar Rp 74.737.279.915 dengan utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun sebesar Rp 12.000.000.000 dan utang bank jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun sebesar Rp 62.737.279.915, seperti tercantum pada tabel berikut :

| Utang Bank | 30 Juni 2022 |
|---|-----------------------|
| PT Bank Ganesha Tbk | 75,000,000,000 |
| Biaya transaksi yang belum diamortisasi | (262,720,085) |
| Jumlah utang jangka panjang | 74,737,279,915 |
| Jatuh tempo dalam satu tahun | (12,000,000,000) |
| Bagian jangka panjang | 62,737,279,915 |
| Tingkat suku bunga per tahun | 10.25% |

Pada tanggal 30 Juni 2022, jadwal pembayaran kembali utang bank adalah sebagai berikut :

| | 30 Juni 2022 |
|--------------------------|-----------------------|
| Jatuh tempo dalam tahun: | |
| 2022 | 5,000,000,000 |
| 2023 | 14,000,000,000 |
| 2024 | 19,500,000,000 |
| 2025 | 21,500,000,000 |
| 2026 | 15,000,000,000 |
| Jumlah | 75,000,000,000 |

Biaya perolehan diamortisasi atas pinjaman yang diperoleh adalah sebagai berikut :

| | 30 Juni 2022 |
|---------------|-----------------------|
| Utang bank | 74,737,279,915 |
| Utang bunga | 240,625,000 |
| Jumlah | 74,977,904,915 |

Biaya bunga pinjaman yang masih harus dibayar dicatat dalam akun biaya yang masih harus dibayar.

Perseroan memperoleh tambahan fasilitas kredit modal kerja dari Bank Ganesha dengan jumlah maksimum sebesar Rp 80.000.000.000 dengan tingkat suku bunga sebesar 11,25% per tahun. Jangka waktu fasilitas kredit sampai dengan Desember 2026 termasuk 24 bulan masa tenggang (*grace period*). Pinjaman ini dijamin dengan aset real estat berupa tanah milik ALL.

Perseroan wajib menjaga rasio keuangan *current ratio* minimum 1,0x dan diwajibkan untuk memberikan pemberitahuan tertulis jika terdapat keputusan yang dapat mempengaruhi persyaratan perjanjian pinjaman, antara lain :

- Meminjam dari bank lain atau pihak ketiga lainnya jika pinjaman dijamin dengan aset real estat berupa tanah milik ALL yang dijamin;
- Bertindak sebagai penjamin atas utang pihak ketiga;
- Menjual, menjaminkan atau menggadaikan kepada bank lain atau pihak ketiga lainnya, termasuk membuat perjanjian-perjanjian lainnya atas aset real estat berupa tanah milik ALL yang dijamin.

Pada tanggal 23 Desember 2021, perjanjian pinjaman bank ini telah diamendemen untuk menghapus kewajiban Perseroan untuk menjaga rasio keuangan *current ratio* minimum 1,0x. Pada tanggal 19 Januari 2022, tingkat suku bunga pinjaman berubah menjadi 10,25% per tahun.

Pada tanggal 6 Juli 2022, tingkat suku bunga pinjaman per tahun berubah menjadi tingkat suku bunga deposito ditambah *spread* 0,75%.

Pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan telah memenuhi seluruh persyaratan yang ditetapkan dalam perjanjian pinjaman.

g. Liabilitas Sewa

Pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan dan Entitas Anak memiliki liabilitas sewa sebesar Rp 2.527.482.894 dengan liabilitas sewa jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun sebesar Rp 2.428.625.379 dan liabilitas sewa jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun sebesar Rp 98.857.515 yang merupakan perjanjian sewa ruang kantor.

| Liabilitas Sewa | 30 Juni 2022 |
|---|----------------------|
| Analisa jatuh tempo | |
| Kurang satu tahun | 2,502,896,674 |
| 1-5 tahun | 112,764,900 |
| | <u>2,615,661,574</u> |
| Penghasilan bunga ditangguhkan | (88,178,680) |
| | <u>2,527,482,894</u> |
| Biaya yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun | 2,428,625,379 |
| Liabilitas sewa jangka panjang | <u>98,857,515</u> |

3.2 Liabilitas Jangka Panjang

Pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan dan Entitas Anak memiliki liabilitas jangka panjang sebesar Rp 120.058.626.292, dengan rincian sebagai berikut :

a. Pendapatan Diterima Dimuka dan Uang Muka Penjualan

Pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan dan Entitas Anak memiliki pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun sebesar Rp 750.993.760, yang dijabarkan secara lebih terperinci dalam bagian 3.1 poin e.

b. Utang Bank

Pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan dan Entitas Anak memiliki utang bank setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun sebesar Rp 62.737.279.915, yang dijabarkan secara lebih terperinci dalam bagian 3.1 poin f.

c. Liabilitas Sewa

Pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan dan Entitas Anak memiliki liabilitas sewa setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun sebesar Rp 98.857.515, yang dijabarkan secara lebih terperinci dalam bagian 3.1 poin g.

d. Liabilitas Imbalan pasca kerja

Pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan dan Entitas Anak memiliki liabilitas imbalan pasca kerja sebesar Rp 56.471.495.102. Perseroan dan Entitas Anak menghitung dan membukukan imbalan pasca kerja untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Cipta Kerja No 11/2020 dan Peraturan Pemerintah No. 35/2021. Menurut laporan aktuarial, jumlah karyawan yang berhak atas imbalan pasca kerja tersebut adalah 232 karyawan pada tanggal 30 Juni 2022.

Program pensiun imbalan pasti memberikan eksposur Grup terhadap risiko aktuarial seperti risiko tingkat bunga dan risiko gaji.

Risiko Tingkat Bunga

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

Risiko Gaji

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada gaji masa depan peserta program.

Dengan demikian, kenaikan gaji peserta program akan meningkatkan liabilitas program itu.

Jumlah imbalan pasca kerja yang diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian interim adalah :

| Liabilitas Imbalan Pasca Kerja | 30 Juni 2022 |
|--|--------------------------------|
| Biaya jasa: | |
| Biaya jasa kini | 2,826,203,197 |
| Biaya jasa lalu dan keuntungan atas penyelesaian | (14,549,621,000) |
| Beban bunga neto | <u>2,591,617,000</u> |
| Komponen dari biaya imbalan pasti yang diakui dalam laba rugi | <u>(9,131,800,803)</u> |
| Pengukuran kembali kewajiban manfaat pasti - bersih: | |
| Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi keuangan | (1,879,186,000) |
| Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari perubahan penyesuaian atas pengalaman | (4,524,924,000) |
| Keuntungan aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi demografis | <u>-</u> |
| Komponen biaya imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain | <u>(6,404,110,000)</u> |
| Jumlah | <u><u>(15,535,910,803)</u></u> |

Komponen beban yang dialokasikan dalam laba rugi terdiri dari beban pokok penjualan dan beban langsung, beban umum dan administrasi, dan beban penjualan.

Mutasi nilai kini kewajiban manfaat pasti adalah sebagai berikut :

| Liabilitas Imbalan Pasca Kerja | 30 Juni 2022 |
|---|------------------------------|
| Saldo awal | 76,085,006,000 |
| Biaya imbalan pasti yang diakui dalam rugi laba | (9,131,800,803) |
| Biaya imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain | (6,404,110,000) |
| Pembayaran manfaat | <u>(4,077,600,095)</u> |
| Kewajiban imbalan pasti - akhir | <u>56,471,495,102</u> |

Perhitungan imbalan pasca kerja dihitung oleh aktuaris independen KKA Rinaldi & Zulhamdi. Kewajiban imbalan kerja pada tanggal 30 Juni 2022 adalah berdasarkan laporan aktuarial independen KKA Rinaldi & Zulhamdi dengan nomor 506/RAZ-IPP/X/2022, seluruhnya diterbitkan

pada tanggal 12 Oktober 2022. Penilaian aktuarial dilakukan dengan menggunakan asumsi utama sebagai berikut :

| Asumsi Utama | 30 Juni 2022 |
|---------------------------------|-----------------|
| Tingkat diskonto per tahun | 7.75% |
| Tingkat kenaikan gaji per tahun | 9.00% |
| Tingkat pengunduran diri | 1,00% - 5,00% |
| Tingkat pensiun normal | 56 tahun |

Asumsi aktuarial yang signifikan untuk penentuan kewajiban imbalan pasti adalah tingkat diskonto dan kenaikan gaji yang diharapkan. Analisis sensitivitas di bawah ini ditentukan berdasarkan masing masing perubahan asumsi yang mungkin terjadi pada akhir periode pelaporan, dengan semua asumsi lain konstan.

| Analisa Sensitivitas | 30 Juni 2022 |
|---|-----------------|
| Analisa sensitivitas atas tingkat diskon | 2,300,300,905 |
| Tingkat diskon +1% | 2,537,481,095 |
| Tingkat diskon -1% | 2,463,738,095 |
| Analisa sensitivitas atas tingkat kenaikan gaji | 2,277,338,905 |
| Tingkat kenaikan gaji +1% | 2,277,338,905 |
| Tingkat kenaikan gaji -1% | 2,277,338,905 |

- Peningkatan pada tingkat diskonto akan mengakibatkan penurunan pada kewajiban imbalan pasti, dan sebaliknya.
- Peningkatan pada pertumbuhan gaji yang diharapkan akan mengakibatkan peningkatan pada kewajiban imbalan pasti, dan sebaliknya.

Analisis sensitivitas yang disajikan di atas mungkin tidak mewakili perubahan yang sebenarnya dalam kewajiban imbalan pasti mengingat bahwa perubahan asumsi terjadinya tidak terisolasi satu sama lain karena beberapa asumsi tersebut mungkin berkorelasi.

Selanjutnya, dalam menyajikan analisis sensitivitas di atas, nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan menggunakan metode *projected unit credit* pada akhir periode pelaporan, yang sama dengan yang diterapkan dalam menghitung liabilitas manfaat pasti yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian interim.

Tidak ada perubahan dalam metode dan asumsi yang digunakan dalam penyusunan analisis sensitivitas dari periode sebelumnya.

IKATAN

- Berdasarkan Perjanjian Kerjasama Pembangunan/Peremajaan dan Pengembangan Terminal Blok M Jakarta tanggal 14 Mei 1990 antara Pemerintah DKI Jakarta dengan LAL, entitas anak dan Berita Acara Serah Terima atas Bangunan Terminal Blok M dan fasilitasnya antara Pemerintah DKI Jakarta dengan LAL, Pemerintah DKI Jakarta setuju untuk menyerahkan hak pengelolaan atas "Bangunan Terminal Blok M dan fasilitasnya" kepada LAL. Hak pengelolaan tersebut diberikan untuk jangka waktu 30 tahun sejak Berita Acara Serah Terima ditandatangani pada tanggal 5 Oktober 1992. Perjanjian kerjasama ini juga mencakup persyaratan tertentu dan risiko atas pelanggaran perjanjian.

Bangunan ini merupakan gedung pusat perbelanjaan (mal) dua lantai, dengan luas ±61.750 m2, terletak di bawah terminal bis Blok M, Jakarta.

Perjanjian ini telah berakhir pada tanggal 5 Oktober 2022. Pada tanggal otorisasi laporan keuangan konsolidasian interim ini, proses perpanjangan perjanjian ini masih berlangsung, termasuk pembuatan studi kelayakan terkait dengan rencana peruntukan lahan dalam rangka pembangunan/ peremajaan dan pengembangan kawasan terminal Blok M.

- b. Pada tanggal 31 Juli 2015, GMMS menandatangani perjanjian pengelolaan hotel dengan PT AAPC Indonesia ("Operator") untuk pengoperasian dan pengelolaan hotel dengan kompensasi sebagai berikut :

| Jenis Tarif | Persentase |
|-------------------------------|---|
| Tarif dasar | • 2,33% dari total pendapatan |
| Tarif insentif | • 5% dari laba kotor jika laba kotor adalah $\leq 35\%$ dari pendapatan kotor • 6% dari laba kotor jika laba kotor adalah $> 35\% \leq 45\%$ dari pendapatan kotor • 7% dari laba kotor jika laba kotor adalah $> 45\%$ dari pendapatan kotor |
| Tarif penjualan dan pemasaran | • Jasa penjualan sebesar US\$ 7 per kamar • Jasa pemasaran sebesar Rp 16.000.000 setiap 3 bulan + 0,4% dari total pendapatan |

Semua pembayaran kepada operator akan dilakukan tanpa saling hapus atau gugatan balik dan tanpa dikurangi pajak atau pengurangan yang diberlakukan oleh daerah, atau bank atau biaya lainnya.

- c. Pada 22 Juli 2016, Reco, AP dan AD menandatangani *Joint Venture Agreement* dalam rangka untuk mengembangkan tanah milik PLB, menjadi kawasan hunian, ritel dan/atau perkantoran. Berdasarkan perjanjian ini, Reco dan AD sepakat untuk :

- Pengembangan akan dilakukan oleh PLB yang akan menjadi entitas anak AD yang dimiliki sebesar 99,97%.
- Memiliki pengendalian yang setara dan kekuasaan untuk mengambil keputusan terkait dengan pengembangan PLB.
- Bersama-sama mengendalikan dan menunjuk Dewan Direksi (dan termasuk Dewan Komisaris, bila diperlukan) atas AD dan PLB, memutuskan komposisi manajemen, menentukan kebijakan keuangan maupun operasional untuk AD dan PLB dan akan mengambil langkah yang diperlukan untuk mencapai tujuan yang sama.
- Kecuali terkait dengan operasi lama dari PLB dan syarat-syarat yang telah disebutkan di *Share Subscription Agreement*, Reco dan AP akan mendapat bagian secara proporsional atas penghasilan, keuntungan, dan hasil keuangan.
- Kerja sama ini akan dilaksanakan sesuai dengan prinsip yang disebutkan di perjanjian ini dan setiap pihak akan memberikan upaya terbaik untuk kepentingan AD dan PLB.

KONTINJENSI

Perkara Perdata Melawan BNP – LIPPO

Perkara perdata ini merupakan akibat PT SAE-Waskita Karya (SW) tidak menyelesaikan proyek dengan tepat waktu, dimana BNP – LIPPO merupakan penjamin atas pelaksanaan proyek milik AIL dengan memberikan Surat Jaminan (*Performance Bond*) No. BG/0049/SC/94 senilai Rp 14.620.139.302 pada tanggal 25 Nopember 1994.

Karena ketidakmampuan SW untuk menyelesaikan proyek tersebut dengan tepat waktu, AIL melakukan klaim atas pencairan surat jaminan tersebut, tetapi pihak BNP-LIPPO menolak untuk mencairkan jaminan sehingga akhirnya AIL melalui kuasa hukumnya, Yan Apul, S.H., mengajukan gugat perdata mengenai wanprestasi kepada BNP-LIPPO dan meminta agar BNP-LIPPO membayar kerugian kepada AIL.

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri No. 607/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Pst, tanggal 21 Pebruari 2000, memutuskan bahwa mereka tidak berwenang mengadili perkara tersebut tetapi Pengadilan Tinggi, berdasarkan putusan No. 351/Pdt/2000/PT.DKI tanggal 8 Nopember 2000, menetapkan Pengadilan Negeri berwenang mengadili perkara tersebut.

Selanjutnya tanggal 9 Maret 2004 telah diterima putusan kasasi, No. 2287 K/Pdt/2001, tanggal 31 Juli 2003, dari Mahkamah Agung yang menyatakan menguatkan putusan Pengadilan Tinggi DKI. Ini berarti pengadilan Negeri Jakarta Pusat harus mengadili sengketa ini.

Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian interim ini, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat belum mengadili kembali sengketa ini.

PERNYATAAN MANAJEMEN

TIDAK TERDAPAT PEMBATASAN-PEMBATASAN (*NEGATIVE COVENANTS*) YANG MERUGIKAN HAK-HAK PEMEGANG SAHAM PUBLIK SEHINGGA TIDAK ADA PENCABUTAN DARI PEMBATASAN-PEMBATASAN TERSEBUT.

SELURUH LIABILITAS PERSEROAN PADA TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR TELAH DISAJIKAN DAN DIUNGKAPKAN DI DALAM PROSPEKTUS DAN LAPORAN KEUANGAN. SELAIN INFORMASI TERSEBUT DI ATAS, PERSEROAN TIDAK MEMPUNYAI LIABILITAS-LIABILITAS LAIN YANG MATERIAL YANG BELUM DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS INI.

DENGAN ADANYA PENGELOLAAN YANG SISTEMATIS ATAS ASET DAN LIABILITAS SERTA PENINGKATAN HASIL OPERASI DI MASA YANG AKAN DATANG, MANAJEMEN PERSEROAN MEMILIKI KESANGGUPAN UNTUK DAPAT MENYELESAIKAN KESELURUHAN LIABILITAS.

SETELAH TANGGAL 30 JUNI 2022 SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN, PERSEROAN TIDAK MEMILIKI LIABILITAS-LIABILITAS LAIN KECUALI LIABILITAS-LIABILITAS YANG TIMBUL DARI KEGIATAN USAHA NORMAL PERSEROAN SERTA LIABILITAS-LIABILITAS YANG TELAH DINYATAKAN DI DALAM PROSPEKTUS INI DAN YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN PERSEROAN.

TIDAK TERDAPAT PELANGGARAN ATAS PERSYARATAN DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN YANG BERDAMPAK MATERIAL TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN, BESERTA PENJELASAN MENGENAI PERSYARATAN DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DILANGGAR, DAN TINDAKAN YANG TELAH ATAU AKAN DIAMBIL OLEH PERSEROAN TERMASUK PERKEMBANGAN TERAKHIR DARI NEGOSIASI DALAM RANGKA RESTRUKTURISASI KREDIT.

TIDAK TERDAPAT KEADAAN LALAI ATAS PEMBAYARAN POKOK DAN/ATAU BUNGA PINJAMAN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN.

TIDAK ADA FAKTA MATERIAL YANG MENAKIBATKAN PERUBAHAN *SIGNIFICANT* PADA LIABILITAS DAN/ATAU PERIKATAN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AKUNTAN, DAN SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN.

IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Ikhtisar data keuangan penting Perseroan yang disajikan di bawah ini dikutip 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) untuk laporan keuangan konsolidasi 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 2020, 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. 00653/2.1265/AU.1/03/1089-1/1/XII/2022 tanggal 6 Desember 2022.
- Akuntan Publik Fenny Widjaja, AP No. 1211/KM.1/2016, untuk laporan keuangan konsolidasian tahun 2021 dengan laporan Auditor Independen No. 00652/2.1265/AU.1/03/0560-1/1/XII/2022 tanggal 6 Desember 2022.
- Akuntan Publik William Tanuwijaya, AP No. 379/KM.1/2019, untuk laporan keuangan konsolidasian tahun 2020 dengan laporan Auditor Independen No. 00651/2.1265/AU.1/03/1089-1/1/XII/2022 tanggal 6 Desember 2022.

| | 30 Juni 2022 | 31 Desember 2021*) | 31 Desember 2020*) |
|---|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | Rp | Rp | Rp |
| ASET | | | |
| ASET LANCAR | | | |
| Kas dan setara kas | 33.458.565.613 | 31.651.962.777 | 10.935.590.800 |
| Aset keuangan lancar lainnya | 3.347.896.000 | 2.857.960.000 | 3.919.488.000 |
| Piutang usaha dari pihak ketiga - bersih | 4.712.310.507 | 3.716.002.209 | 5.170.599.627 |
| Piutang lain-lain - bersih | | | |
| Pihak berelasi | 245.140.480.000 | 226.306.498.600 | 206.091.786.332 |
| Pihak ketiga | 730.268.783 | 780.513.035 | 2.346.010.029 |
| Persediaan | | | |
| Hotel | 727.581.994 | 708.507.921 | 656.939.353 |
| Aset real estat | 8.801.628.650 | 8.752.228.650 | 10.210.962.721 |
| Pajak dibayar dimuka | 2.716.250.704 | 1.848.076.408 | 644.625.750 |
| Biaya dibayar dimuka | 4.112.375.702 | 2.609.201.256 | 3.304.517.049 |
| Jumlah Aset Lancar | <u>303.747.357.953</u> | <u>279.230.950.856</u> | <u>243.280.519.661</u> |
| 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 |
| Investasi saham | 1.015.886.625 | 1.066.292.728 | 1.052.018.973 |
| Aset pajak tangguhan - bersih | 1.806.080.026 | 2.186.612.292 | 3.439.089.135 |
| Properti investasi | 111.281.000.000 | 111.036.000.000 | 15.996.000.000 |
| Aset hak-guna | 1.729.854.535 | 6.919.418.140 | 17.298.545.351 |
| Aset tetap - bersih | 54.058.573.245 | 57.223.465.079 | 63.259.304.924 |
| Aset tidak lancar lain-lain | 6.926.954.717 | 4.869.738.261 | 6.089.422.121 |
| Jumlah Aset Tidak Lancar | <u>3.709.623.649.716</u> | <u>3.829.686.442.376</u> | <u>3.880.456.357.438</u> |
| JUMLAH ASET | <u><u>4.013.371.007.669</u></u> | <u><u>4.108.917.393.232</u></u> | <u><u>4.133.736.877.099</u></u> |

*) Disajikan kembali sehubungan dengan penerapan perubahan kebijakan akuntansi

| | 30 Juni 2022 | 31 Desember 2021*) | 31 Desember 2020*) |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Rp | Rp | Rp |
| LIABILITAS DAN EKUITAS | | | |
| LIABILITAS JANGKA PENDEK | | | |
| Utang usaha kepada pihak ketiga | 1.281.732.440 | 1.700.416.963 | 4.250.597.369 |
| Utang lain-lain | | | |
| Pihak berelasi | 581.181.041.865 | 498.416.009.368 | 184.762.536.000 |
| Pihak ketiga | 11.456.741.792 | 17.225.873.388 | 23.411.978.369 |
| Utang pajak | 3.262.374.103 | 4.428.641.698 | 8.152.558.331 |
| Biaya yang masih harus dibayar | 29.474.025.828 | 22.876.986.933 | 25.388.885.125 |
| Pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan - bagian yang direalisasi dalam satu tahun | 6.976.053.421 | 6.430.276.443 | 9.323.821.966 |
| Uang jaminan penyewa yang jatuh tempo dalam satu tahun | 3.272.169.576 | 2.821.717.825 | 3.170.669.826 |
| Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun: | | | |
| Utang bank | 12.000.000.000 | 10.000.000.000 | 6.999.999.996 |
| Liabilitas sewa | 2.428.625.379 | 8.029.257.444 | 13.806.667.086 |
| Jumlah Liabilitas Jangka Pendek | <u>651.332.764.404</u> | <u>571.929.180.062</u> | <u>279.267.714.078</u> |
| LIABILITAS JANGKA PANJANG | | | |
| Utang lain-lain kepada pihak ketiga | - | - | 138.202.092.939 |
| Pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun | 750.983.760 | 404.083.361 | 781.350.494 |
| Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun: | | | |
| Utang bank | 62.737.279.915 | 69.686.803.014 | 72.586.819.808 |
| Liabilitas sewa | 98.857.515 | 301.168.705 | 8.524.642.500 |
| Uang jaminan penyewa jangka panjang | - | - | 310.777.291 |
| Liabilitas imbalan pasca kerja | <u>56.471.495.102</u> | <u>76.085.006.000</u> | <u>78.417.983.000</u> |
| Jumlah Liabilitas Jangka Panjang | <u>120.058.626.292</u> | <u>146.477.061.080</u> | <u>298.823.666.032</u> |
| JUMLAH LIABILITAS | <u>771.391.390.696</u> | <u>718.406.241.142</u> | <u>578.091.380.110</u> |
| EKUITAS | | | |
| Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada | | | |
| Pemilik Entitas Induk | | | |
| Modal saham - nilai nominal Rp 1.000 per saham untuk saham Seri A dan Rp 200 per saham untuk saham Seri B | | | |
| Modal dasar - 495.000.000 saham Seri A dan 7.025.000.000 saham Seri B | | | |
| Modal ditempatkan dan disetor - 495.000.000 saham Seri A dan 1.250.000.000 saham Seri B | 745.000.000.000 | 745.000.000.000 | 745.000.000.000 |
| Tambahan modal disetor | 56.989.645.767 | 56.989.645.767 | 56.989.645.767 |
| Perubahan ekuitas pada entitas asosiasi | 19.905.253.140 | 19.905.253.140 | 19.905.253.140 |
| Selisih transaksi ekuitas dengan kepentingan nonpengendali | 8.851.121.168 | 8.851.121.168 | 8.851.121.168 |
| Cadangan lainnya | (2.883.972.206) | (3.467.062.917) | (2.399.080.204) |
| Saldo laba | <u>2.393.778.284.150</u> | <u>2.543.295.924.724</u> | <u>2.705.785.880.883</u> |
| Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk | 3.221.640.332.019 | 3.370.574.881.882 | 3.534.132.820.754 |
| Keperluan Nonpengendali | <u>20.339.284.954</u> | <u>19.936.270.218</u> | <u>21.512.676.236</u> |
| JUMLAH EKUITAS | <u>3.241.979.616.973</u> | <u>3.390.511.152.090</u> | <u>3.555.645.496.989</u> |
| JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS | <u>4.013.371.007.669</u> | <u>4.108.917.393.232</u> | <u>4.133.736.877.099</u> |

*) Disajikan kembali sehubungan dengan penerapan perubahan kebijakan akuntansi

| | 2022 (Enam bulan) Rp | 2021 (Enam bulan) (Tidak diaudit) Rp | 2021 (Satu tahun) Rp | 2020 (Satu tahun) Rp |
|--|----------------------------|---|----------------------------|----------------------------|
| 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 | <u>(23.077.928.813)</u> | <u>(22.821.645.051)</u> | <u>(49.394.592.844)</u> | <u>(53.172.314.943)</u> |
| LABA BRUTO | 18.754.975.291 | 9.823.965.581 | 35.801.104.849 | 14.562.700.150 |
| 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) |
| 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) | (1.594.202.905) | (3.492.482.805) | (3.753.304.165) |
| Bagian laba rugi entitas asosiasi dan ventura bersama | (105.925.325.818) | (26.449.965.294) | (36.867.222.089) | (79.930.114.027) |
| Penghasilan bunga | 199.879.923 | 68.482.988 | 109.054.220 | 11.412.734.610 |
| Keuntungan (kerugian) kurs mata uang asing - bersih | 1943.299.396 | (1.569.418.451) | (60.222.905) | 345.349.428 |
| Keuntungan (kerugian) perubahan nilai wajar properti investasi - bersih | 245.000.000 | - | (4.981.878.591) | (22.361.000.000) |
| (Kerugian) keuntungan penjualan aset tetap | (22.645.849) | - | 403.500.000 | 1.022.460.126 |
| Keuntungan dan kerugian lain-lain - bersih | <u>2.095.345.493</u> | <u>(5.366.155.818)</u> | <u>(18.858.808.535)</u> | <u>2.861.497.352</u> |
| RUGI SEBELUM PAJAK | (154.449.278.243) | (95.975.937.633) | (169.813.795.695) | (214.470.018.624) |
| (BEBAN) MANFAAT PAJAK PENGHASILAN - BERSIH | <u>(327.392.074)</u> | <u>188.265.629</u> | <u>(796.508.503)</u> | <u>(9.041.270.437)</u> |
| RUGI PERIODE/TAHUN BERJALAN | <u>(184.776.670.317)</u> | <u>(95.787.672.004)</u> | <u>(170.610.304.198)</u> | <u>(223.511.289.061)</u> |
| PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN, SETELAH PAJAK PENGHASILAN | | | | |
| Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi: | | | | |
| Pengukuran kembali atas program imbalan pasti | 5.662.044.489 | - | 6.533.942.012 | (2.463.333.387) |
| Laba (rugi) bersih nilai wajar atas investasi pada instrumen ekuitas yang ditetapkan pada FVTOCI | 439.529.897 | - | (1.047.254.245) | (1.445.688.071) |
| Pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi: | | | | |
| 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 | - | (223.732.866) | - | (8.569.326.563) |
| Jumlah penghasilan (rugi) komprehensif lain periode/taahun berjalan, setelah pajak penghasilan | <u>6.245.135.200</u> | <u>220.063.700</u> | <u>5.465.959.299</u> | <u>(11.869.648.264)</u> |
| JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF PERIODE/TAHUN BERJALAN | <u>(178.531.535.117)</u> | <u>(95.567.618.304)</u> | <u>(165.144.344.899)</u> | <u>(235.380.937.325)</u> |
| RUGI YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA: | | | | |
| Pemilik entitas induk | (165.230.705.314) | (95.680.248.656) | (169.730.178.173) | (224.209.066.450) |
| Kepentingan nonpengendali | <u>454.034.987</u> | <u>(107.423.348)</u> | <u>(870.126.025)</u> | <u>697.777.389</u> |
| Rugi Periode/Tahun Berjalan | <u>(164.776.670.317)</u> | <u>(95.787.672.004)</u> | <u>(170.610.304.198)</u> | <u>(223.511.289.061)</u> |
| JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA: | | | | |
| Pemilik entitas induk | (148.934.549.853) | (95.460.184.956) | (163.557.938.872) | (237.007.440.266) |
| Kepentingan nonpengendali | <u>403.014.746</u> | <u>(107.423.348)</u> | <u>(1576.406.027)</u> | <u>1626.502.941</u> |
| Jumlah Rugi Komprehensif Periode/Tahun Berjalan | <u>(148.531.535.117)</u> | <u>(95.567.618.304)</u> | <u>(165.144.344.899)</u> | <u>(235.380.937.325)</u> |
| RUGI PER SAHAM DASAR | (88,96) | (54,83) | (97,27) | (128,49) |

*) Disajikan kembali sehubungan dengan penerapan perubahan kebijakan akuntansi

Berikut adalah rasio-rasio keuangan penting yang dihitung berdasarkan ikhtisar keuangan di atas dan laporan posisi keuangan per 30 Juni 2021 (tidak diaudit) :

| 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 |

Debt Service Coverage Ratio dihitung menggunakan laba (rugi) usaha, yaitu laba bruto dikurangi dengan beban administrasi dan beban penjualan, dibagi dengan liabilitas jangka pendek. *EBITDA* dihitung dari laba (rugi) bersih ditambah beban bunga, beban pajak dan beban penyusutan. Sedangkan *Interest Coverage Ratio* dihitung menggunakan *EBITDA* dibagi dengan beban bunga.

V. 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 auditan 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) untuk laporan keuangan konsolidasi 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 2020, 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. 00653/2.1265/AU.1/03/1089-1/1/XII/2022 tanggal 6 Desember 2022.
- Akuntan Publik Fenny Widjaja, AP No. 1211/KM.1/2016, untuk laporan keuangan konsolidasian tahun 2021 dengan laporan Auditor Independen No. 00652/2.1265/AU.1/03/0560-1/1/XII/2022 tanggal 6 Desember 2022.
- Akuntan Publik William Tanuwijaya, AP No. 379/KM.1/2019, untuk laporan keuangan konsolidasian tahun 2020 dengan laporan Auditor Independen No. 00651/2.1265/AU.1/03/1089-1/1/XII/2022 tanggal 6 Desember 2022.

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, @puricasablanca, puricasablancaresidences).

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 | Luas 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 Kegiatn 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 pemilikan 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.

c. Fluktuasi Kurs Mata Uang Asing dan Suku Bunga Acuan Pinjaman

Secara umum fluktuasi kurs mata uang asing tidak memberikan pengaruh yang material pada hasil usaha Perseroan karena tidak ada pendapatan atau pengeluaran yang menggunakan basis mata uang asing.

Sedangkan fluktuasi suku bunga acuan memberikan dampak yang lebih signifikan pada Perseroan. Selain karena memiliki utang bank dengan suku bunga mengambang yang akan menentukan besar kecilnya jumlah pembayaran bunga, secara umum fluktuasi suku bunga bisa mempengaruhi keputusan calon konsumen yang akan membeli produk properti dengan pembiayaan dari bank (KPR atau KPA).

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 |
| | 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 & 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 |
| | 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 |
| | 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 aktuarial 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 dikontribusi 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 1,00x 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 & 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 Beban Langsung | (8.305.851) | (6.102.205) | (8.413.589) | 0 | (22.821.645) |
| 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.

Pada laporan keuangan konsolidasian terakhir per 30 Juni 2022 tidak terdapat kejadian atau transaksi yang tidak normal dan jarang terjadi. Perseroan berpendapat bahwa tidak ada perubahan penting dalam ekonomi yang bisa mempengaruhi jumlah pendapatan dan profitabilitas.

8. Manajemen Risiko Keuangan

Untuk kondisi saat ini Perseroan belum bisa mencukupi kebutuhan modal kerja dengan mengandalkan pemasukan dari kegiatan operasional. Sebagai alternatifnya Perseroan mendapatkan pinjaman berupa utang lain-lain dari pihak berelasi, dalam hal ini dari First Pacific Capital Group Limited sebagai pemegang saham utama, dan PT Manning Development, untuk memenuhi kebutuhan modal kerja Perseroan. Kondisi ini akan berlangsung hingga Perseroan bisa meluncurkan proyek properti dengan skala yang cukup besar yang memungkinkan Perseroan mendapatkan pemasukan dari kegiatan operasional atau bisa mendapatkan pembiayaan proyek dari dunia perbankan.

Tidak ada pembatasan terhadap Perusahaan Anak untuk mengalihkan dana kepada Perseroan, namun pada saat ini kemampuan Perusahaan Anak mengalami keterbatasan, terutama sejak pandemi covid-19, di mana pendapatan operasional Perusahaan Anak mengalami penurunan yang cukup signifikan.

Perseroan tidak memiliki komitmen investasi barang modal dalam jumlah yang material untuk saat ini, Kemungkinan komitmen akan muncul bila rencana pengembangan proyek dimulai pada masa mendatang. Perseroan juga tidak memiliki kewajiban untuk melakukan investasi barang modal dalam rangka memenuhi persyaratan regulasi dan isu lingkungan hidup.

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.

VI. FAKTOR RISIKO

Investasi pada saham Perseroan mengandung berbagai risiko. Sebelum memutuskan untuk berinvestasi dalam Saham Yang Ditawarkan oleh Perseroan dalam PMHMETD II ini, pemegang HMETD diperingatkan bahwa risiko ini mungkin melibatkan Perseroan, lingkungan di mana Perseroan beroperasi, saham Perusahaan dan kondisi Indonesia. Oleh karena itu, calon investor diharapkan untuk membaca, memahami dan mempertimbangkan seluruh informasi yang disajikan dalam Prospektus ini, termasuk informasi yang berkaitan dengan risiko usaha yang dihadapi oleh Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya, sebelum membuat keputusan investasi yang menyangkut saham Perseroan. Seluruh risiko yang disajikan dalam Prospektus ini mungkin memiliki dampak negatif dan material terhadap kinerja Perseroan secara keseluruhan, termasuk kinerja operasional dan keuangan, dan mungkin memiliki dampak langsung terhadap harga perdagangan saham Perseroan, sehingga dapat mengakibatkan calon investor mungkin kehilangan seluruh atau sebagian dari investasinya.

Calon investor Perseroan harus mempertimbangkan dengan cermat faktor-faktor risiko berikut ini, serta informasi-informasi lainnya yang disebutkan dalam Prospektus ini, sebelum membuat keputusan investasi terhadap saham Perseroan. Risiko-risiko yang belum diketahui Perseroan atau yang dianggap tidak material dapat juga mempengaruhi kegiatan usaha, arus kas, kinerja operasi, kinerja keuangan atau prospek usaha. Harga pasar atas saham Perseroan dapat mengalami penurunan akibat risiko-risiko berikut dan investor dapat mengalami kerugian atas seluruh atau sebagian investasinya.

Risiko-risiko yang diungkapkan dalam Prospektus berikut ini merupakan risiko-risiko yang material bagi Perseroan. Risiko usaha dan risiko umum telah disusun berdasarkan pembobotan risiko yang memberikan dampak paling besar hingga dampak paling kecil terhadap kinerja usaha dan kinerja keuangan Perseroan. Risiko yang tercantum dalam Prospektus ini dapat berdampak negatif dan material terhadap kegiatan usaha, arus kas, kinerja operasional, kinerja keuangan, dan prospek usaha Perseroan.

A. RISIKO UTAMA YANG MEMILIKI PENGARUH YANG SIGNIFIKAN TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN

Risiko Penurunan Permintaan Pasar Properti

Kegiatan usaha utama Perseroan adalah mengembangkan proyek properti prospektif baik di Jakarta maupun di luar kota Jakarta yang sudah berkembang pesat. Dengan demikian kebutuhan terhadap perumahan baik Jakarta maupun di luar kota Jakarta akan selalu ada.

Lokasi sekitar Jakarta, yang tidak jauh jaraknya adalah Lebak Bulus, Tangerang yang juga kini menjadi fokus Perseroan dan entitas anak dalam mengembangkan bisnisnya. Namun, terdapat risiko bahwa permintaan kebutuhan properti dapat melemah tergantung pada pertumbuhan ekonomi dan daya beli masyarakat, sehingga calon konsumen yang membeli properti untuk ditempati maupun untuk tujuan investasi akan mengalihkan investasinya ke sektor lain. Berdasarkan hal tersebut, tingkat permintaan properti dapat melemah, yang selanjutnya dapat mempengaruhi kinerja keuangan Perseroan yang pada akhirnya jumlah pendapatan dan laba Perseroan berpotensi menurun, mengganggu operasional Perseroan.

B. RISIKO USAHA YANG BERSIFAT MATERIAL BAIK SECARA LANGSUNG MAUPUN TIDAK LANGSUNG YANG DAPAT MEMPENGARUHI HASIL USAHA DAN KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

(1) Risiko Persaingan Usaha

Persaingan dapat berasal dari banyaknya kompetitor yang juga sedang gencar dalam melakukan pembebasan lahan baru untuk pengembangan maupun untuk proyek baru termasuk persaingan dalam memasarkan proyek properti yang sejenis baik varian, tipe, maupun market segmentasi. Oleh karenanya, dalam hal Perseroan tidak dapat mempertahankan keunggulan kompetitifnya

di tengah persaingan dengan para kompetitor Perseroan, seperti mempertahankan kualitas produk properti Perseroan sementara tetap menawarkan dengan harga kompetitif, Perseroan dapat kalah bersaing dengan para kompetitornya, dimana hal ini akan memberikan dampak negatif terhadap kinerja operasional dan keuangan Perseroan. Perseroan memasarkan produknya untuk pasar internasional. Dalam hal pemasaran produknya, Perseroan menghadapi tantangan baik dari pesaing perusahaan-perusahaan yang telah lama dan besar di industri properti. Persaingan dari segi harga, persaingan usaha yang harus menjadi pertimbangan Perseroan. Ketidakmampuan Perseroan dalam meningkatkan kompetensi dalam memenangkan persaingan usaha, dapat berimbas pada penurunan penjualan, dan kinerja keuangan Perseroan. Hal tersebut dapat mempersulit dan menghambat Perseroan dalam menjalankan aktivitas bisnis.

(2) Risiko Perubahan Peraturan Pemerintah, Legalitas Dan Perizinan

Legalitas dan perizinan merupakan faktor penting bagi keberhasilan pembangunan proyek Perseroan yang bergerak di bidang pembangunan properti. Kegiatan usaha Perseroan dapat dipengaruhi oleh perubahan dalam kebijakan dan/atau peraturan perundang-undangan terkait dengan izin usaha, uang muka minimum, dan/atau perizinan terkait lainnya, termasuk perizinan yang diperlukan oleh Perseroan untuk melakukan proyek-proyek di masa yang akan datang. Dalam hal terjadi perubahan kebijakan dan/atau peraturan pemerintah yang tidak *favorable* bagi Perseroan, maka hal tersebut dapat memberikan dampak negatif material yang merugikan terhadap kegiatan usaha, pendapatan usaha dan prospek usaha Perseroan.

(3) Risiko Terganggunya Pasokan Atas Ketersediaan Bahan Bangunan

Perseroan memperoleh seluruh bahan bangunan dari pemasok pihak ketiga. Dalam hal terjadi gangguan terkait ketersediaan bahan bangunan antara lain besi baja, dan atau semen, maka hal tersebut akan mengakibatkan terganggunya penyelesaian dari bangunan yang bersangkutan. Hal ini memungkinkan pembangunan akan tidak sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan dan juga memungkinkan akan meningkatkan biaya konstruksi bangunan.

(4) Risiko Kendala Pendanaan

Dalam menyelesaikan proyek yang sedang dalam pengerjaan dan untuk membeli lahan baru, Perseroan membutuhkan dana yang cukup besar. Dalam hal Perseroan tidak memiliki dana internal yang cukup untuk menunjang kegiatan usaha Perseroan, maka hal tersebut dapat menyebabkan dampak negatif pada kegiatan usaha Perseroan, seperti terhambatnya atau terhentinya proyek yang sedang dilakukan oleh Perseroan dan tidak mampunya Perseroan untuk melakukan akuisisi lahan baru, sehingga hal tersebut dapat mempengaruhi kinerja keuangan Perseroan.

(5) Risiko Kredit Konsumen

Dalam melakukan kegiatan usaha sebagai pengembang properti, Perseroan memberikan opsi kepada konsumen untuk melakukan pembelian properti dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau Kredit Pemilikan Apartemen (KPA). Selama periode belum dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) maka Perseroan memiliki risiko kredit konsumen, di mana dalam hal terjadi kegagalan pembayaran cicilan oleh konsumen, Perseroan memiliki tanggung jawab untuk melakukan *buy back* kepada pihak bank/lembaga keuangan pemberi KPR/KPA. Hal tersebut akan memberikan dampak negatif terhadap kinerja operasional dan keuangan Perseroan.

Risiko kredit konsumen ini lebih menonjol pada KPA mengingat proses pembangunan apartemen pada umumnya lebih lama dibandingkan pembangunan rumah/ruko. Selain itu pemrosesan sertifikat hak milik atas rumah susun pada apartemen biasanya membutuhkan waktu lebih lama dibanding pemecahan sertifikat hak guna bangunan pada rumah/ruko. Dampaknya adalah masa *buy back* yang harus dilalui oleh Perseroan menjadi lebih panjang dan dengan demikian risiko konsumen gagal bayar juga lebih besar.

(6) Risiko Keterbatasan Lahan

Dalam melakukan kegiatan usahanya, Perseroan selalu memiliki kebutuhan akan lahan baru untuk melakukan pengembangan propertinya. Dalam melakukan akuisisi lahan baru, Perseroan selalu memilih lahan terbaik dengan lokasi yang strategis sehingga properti yang dikembangkan oleh Perseroan akan diminati oleh calon konsumen. Namun dalam prakteknya, lokasi yang baik dan strategis di daerah perkotaan secara umum sudah dimiliki oleh pihak yang berkepentingan dengan harga yang tinggi. Ketidakmampuan Perseroan untuk memiliki lahan baru dengan lokasi yang baik dan strategis akan membuat kegiatan usaha Perseroan terganggu.

(7) Risiko Sebagian Atau Seluruh Rencana Proyek Perseroan Tidak Dapat Diselesaikan Atau Mengalami Keterlambatan

Keterlambatan atau kegagalan dalam melakukan pengembangan proyek properti dapat disebabkan oleh berbagai faktor seperti tidak tersedianya bahan bangunan, dana kurang untuk melakukan pembangunan, permintaan pasar yang menurun, kendala izin untuk melakukan pembangunan, dan lain-lain. Dalam melakukan pembangunan, sangat diperlukan proses identifikasi untuk kelayakan dari proyek pembangunan properti. Dalam hal Perseroan melakukan kesalahan dalam melakukan identifikasi dari faktor-faktor yang dapat mempengaruhi pengembangan proyek properti, maka pengembangan proyek properti dapat tertunda atau gagal.

(8) Risiko Ketergantungan terhadap Kontraktor

Perseroan menjalankan kegiatan usaha utama dalam bidang real estate dan pengembangan properti, dimana Perseroan menunjuk kontraktor dalam pelaksanaan konstruksi dan pengadaan barang untuk proyek Perseroan. Dalam hal di tengah proses konstruksi kinerja kontraktor yang ditunjuk tidak sebaik yang diharapkan, maka hal ini dapat menyebabkan keterlambatan penyelesaian proyek Perseroan, dimana hal tersebut dapat memberikan dampak negatif terhadap reputasi Perseroan kepada stakeholders Perseroan, terutama pelanggan Perseroan, dan pada akhirnya hal tersebut dapat memberikan dampak negatif terhadap kinerja operasional dan keuangan Perseroan.

(9) Risiko Likuiditas

Perseroan memperoleh pendanaan dari kreditur Bank Perseroan untuk membiayai biaya konstruksi proyek-proyek Perseroan. Perseroan memiliki arus kas operasi negatif pada seluruh periode laporan keuangan Perseroan sebagaimana tertera dalam Prospektus ini, di mana per 30 Juni 2022 arus kas bersih dari aktivitas operasi negatif Rp 54,4 miliar. Walaupun Perseroan memiliki *gearing ratio* yang cukup rendah, yaitu *Debt-to-Equity Ratio* 23,79% per 30 Juni 2022, namun *Debt Service Coverage Ratio* Perusahaan menunjukkan angka negatif, yaitu -7,24% per 30 Juni 2022. Oleh karenanya, Perseroan menghadapi risiko *default*, dimana Perseroan tidak mampu untuk membayar kewajiban keuangannya di masa yang akan datang, baik kewajiban pokok maupun kewajiban bunga pinjaman dalam hal Perseroan tidak mampu melakukan penjualan unit yang cukup di masa yang akan datang. Dalam hal ini terjadi, hal ini akan memberikan dampak negatif terhadap kinerja operasional dan keuangan Perseroan.

(10) Risiko Perlambatan Penjualan

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, salah satu sumber pendapatan Perseroan berasal dari hasil penjualan unit-unit proyeknya, yaitu unit apartemen dan rumah. Namun, Perseroan tidak dapat menjamin di masa yang akan datang Perseroan akan selalu dapat memperoleh penjualan unit yang memuaskan, dimana jika hal tersebut terjadi, hal tersebut akan memberikan dampak negatif terhadap kinerja operasional dan keuangan Perseroan.

(11) Risiko Penagihan Pembayaran Dari Pelanggan

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, sebagian besar pelanggan Perseroan melakukan pembayaran pembelian unit secara bertahap (cicilan). Oleh karenanya, Perseroan memiliki risiko atas penagihan pembayaran dari pelanggan yang disebabkan oleh keterlambatan dan/atau tidak dibayarkannya cicilan dari pelanggan yang akan berdampak pada arus kas, profitabilitas, dan piutang bermasalah.

Perseroan telah berupaya untuk mengatur sistem pembayaran dari sebagian besar pelanggan Perseroan namun tidak terdapat kepastian bahwa sebagian besar pelanggan akan melakukan pembayaran tepat pada waktunya. Adapun Perseroan sedikit banyak bergantung pada arus kas yang diperoleh dari pelanggan, oleh karenanya keterlambatan pembayaran dari pelanggan dapat memberikan dampak negatif terhadap kinerja operasional dan keuangan Perseroan.

C. RISIKO UMUM

(1) Risiko Perubahan Kondisi Ekonomi Domestik dan Global, Sosial, dan Politik yang Mempengaruhi Permintaan Produk Perseroan

Perlambatan ekonomi global saat ini tengah berlangsung, dimana terjadi pelemahan *output*/hasil produksi serta menurunnya permintaan barang konsumsi, pada negara-negara maju dan berkembang. Hal tersebut bisa mempengaruhi minat konsumen untuk berkunjung ke pusat pertokoan yang pada gilirannya mempengaruhi minat pengusaha menyewa ruang pertokoan. Demikian juga dengan minat konsumen untuk menginap di hotel baik dalam rangka wisata maupun bisnis dan membeli produk properti bisa mengalami penurunan karena konsumen sementara waktu mendahulukan kebutuhan yang lebih penting dan mendesak.

(2) Risiko Kenaikan Tingkat Suku bunga

Kenaikan suku bunga dapat berdampak negatif bagi kegiatan usaha Perseroan, karena kenaikan suku bunga akan mengakibatkan meningkatnya biaya pinjaman yang pada akhirnya dapat berdampak pada penurunan laba bersih Perseroan. Selain itu juga berakibat pada meningkatnya biaya yang dikeluarkan Perseroan untuk memperoleh pendanaan baru untuk pengembangan usaha baik untuk modal kerja maupun untuk belanja modal.

(3) Risiko Kepatuhan terhadap Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku

Dalam melakukan kegiatan usaha sebagai pengembang properti, Perseroan harus melakukan pemenuhan perizinan dan peraturan yang berlaku, yang dapat berkaitan dengan berbagai hal seperti lingkungan, kesehatan, ketenagakerjaan, perpajakan, keamanan, dan lain-lain. Dalam hal, Perseroan lalai dalam memenuhi semua perizinan dan peraturan yang berlaku, maka Perseroan dapat dikenakan sanksi seperti denda, hukuman, penarikan produk, dan sanksi lainnya yang dapat membuat proyek dalam pengembangan oleh Perseroan menjadi tertunda atau teragalkan.

(4) Risiko Tuntutan atau Gugatan Hukum

Risiko tuntutan atau gugatan hukum merupakan risiko yang timbul akibat kelalaian atau wanprestasi atas perjanjian yang mengikat Perseroan atau pelanggaran yang dilakukan oleh Perseroan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga memunculkan tuntutan hukum dari pihak ketiga ataupun dengan pihak lain yang terikat dalam perjanjian tersebut. Perjanjian yang dimiliki Perseroan dapat meliputi perjanjian kontrak dengan kontraktor dan pelanggan Perseroan. Dalam hal Perseroan memperoleh tuntutan atau gugatan hukum dan Perseroan tidak dapat menyelesaikan tuntutan atau gugatan hukum dimaksud, maka hal tersebut akan memberikan dampak negatif terhadap reputasi serta kinerja Perseroan.

D. RISIKO TERKAIT INVESTASI PADA SAHAM PERSEROAN

(1) Risiko Tidak Likuidnya Perdagangan Saham Perseroan di Bursa

Mengingat jumlah saham yang ditawarkan pada Penawaran Umum ini tidak terlalu besar maka terdapat kemungkinan Perdagangan saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia akan menjadi kurang aktif dan tidak likuid.

(2) Harga Saham Dapat Sangat Berfluktuasi

Harga saham Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dapat mengalami fluktuasi. Hal ini bergantung pada beberapa faktor, termasuk:

- a. Perbedaan antara hasil aktual keuangan dan operasional Perseroan dengan hasil yang diharapkan oleh investor dan analis;
- b. Perubahan rekomendasi analis atau persepsi terhadap Perseroan atau Indonesia;
- c. Pengumuman aliansi strategis atau perusahaan patungan oleh Perseroan;
- d. Penambahan atau pemberhentian personil kunci;
- e. Keterlibatan Perseroan dalam litigasi;
- f. Perubahan dalam perekonomian, sosial, politik, maupun kondisi pasar di Indonesia; dan
- g. Fluktuasi harga pasar saham-saham secara keseluruhan di Bursa Efek Indonesia.

(3) Perseroan Mungkin Tidak Dapat Membagikan Dividen

Kemampuan Perseroan untuk mengumumkan pembagian dividen bergantung pada kinerja keuangan dan operasional Perseroan serta keberhasilan implementasi strategi untuk tumbuh di masa depan yang mencakup faktor-faktor kompetisi, peraturan, teknis, lingkungan, kondisi perekonomian secara umum, permintaan atas jasa, dan faktor-faktor tertentu lainnya yang terdapat pada industri atau proyek tertentu yang dikerjakan oleh Perseroan, dimana sebagian besar berada di luar kendali Perseroan.

Perseroan tidak dapat menjamin dapat membagi dividen, atau bahwa Direksi dari Perseroan akan merekomendasi, atau Pemegang Saham akan menyetujui pembayaran dividen.

| |
|---|
| MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA SEMUA RISIKO YANG DIHADAPI OLEH PERSEROAN DALAM MELAKSANAKAN KEGIATAN USAHA TELAH DIUNGKAPKAN DAN DISUSUN BERDASARKAN BOBOT DAN DAMPAK MASING-MASING RISIKO TERHADAP KINERJA KEUANGAN PERSEROAN DALAM PROSPEKTUS. |
|---|

VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Tidak terdapat kejadian penting yang mempunyai dampak material terhadap posisi keuangan dan hasil usaha Perseroan yang terjadi setelah tanggal Laporan Auditor Independen yang ditandatangani oleh Akuntan Publik William Tanuwijaya, AP No. 379/KM.1/2019, dari Kantor Akuntan Publik Imelda & Rekan (anggota Jaringan Deloitte Asia Pasifik dan Jaringan Deloitte), dengan Laporan Auditor Independen No. 00653/2.1265/AU.1/03/1089-1/1/XII/2022 tanggal 6 Desember 2022 dengan opini audit wajar tanpa modifikasian 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.

VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERONGAN DAN PROSPEK USAHA

A. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN

Perseroan adalah adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Hukum Negara Republik Indonesia dengan nama "PT Triyasa Tamihan" sebagaimana termaktub dalam akta Perseroan Terbatas "PT Triyasa Tamihan" No. 31 tanggal 23 April 1983, yang dibuat di hadapan Sastra Kosasih, Notaris di Surabaya dan telah memperoleh pengesahan Menteri Kehakiman Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusannya No. C2-6044-HT.01.01-TH 83 tanggal 5 September 1983 serta telah didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta di bawah No. 4109/198 tanggal 28 Oktober 1983 dan telah diumumkan dalam Tambahan No. 241 Berita Negara Republik Indonesia No. 19 tanggal 6 Maret 1984 ("**Akta Pendirian**"). Pada tahun 1990, sebagaimana termaktub dalam akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT Triyasa Tamihan No. 80 tanggal 21 November 1990, yang dibuat di hadapan Esther Daniar Iskandar, S.H., Notaris di Jakarta dan telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusannya No. C2-620.HT.01.04-TH 91 tanggal 2 Maret 1991 serta telah didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah No. 209/Not/1991/PN.JKT.SEL tanggal 20 Mei 1991 dan telah diumumkan dalam Tambahan No. 1908 Berita Negara Republik Indonesia No. 54 tanggal 5 Juli 1991, Perseroan mengubah namanya yang sebelumnya PT Triyasa Tamihan menjadi PT Ometraco Realty. Selanjutnya pada tahun 1996, sebagaimana termaktub dalam akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Ometraco Realty No. 29 tanggal 12 Desember 1996, yang dibuat di hadapan Nur Sasono, S.H., pengganti dari Amrul Partomuan Pohan, S.H., LL.M., Notaris di Jakarta dan telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusannya No. C2-1218.HT.01.04-TH.97 tanggal 21 Februari 1997 serta telah didaftarkan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Pusat di bawah No. 1012/BH.09.05/VII/1997 tanggal 16 Juli 1997 dan telah diumumkan dalam Tambahan No. 6011 Berita Negara Republik Indonesia No. 102 tanggal 23 Desember 1997, Perseroan mengubah namanya yang sebelumnya PT Ometraco Realty menjadi PT Indonesia Prima Property Tbk.

Anggaran dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan anggaran dasar Perseroan yang terakhir dan telah disesuaikan dengan (i) Peraturan Bapepam dan LK No. IX.J.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Dan Perusahaan Publik ("**Peraturan No. IX.J.1**"); (ii) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 33/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan atau Perusahaan Publik ("**POJK 33/2014**"); (iii) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 15/POJK.04/2020 tanggal 21 April 2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka ("**POJK 15/2020**"); dan (iv) Peraturan Badan Pusat Statistik No. 2 Tahun 2020 Tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia yang berlaku tanggal 24 September 2020 ("**Peraturan KBLI 2020**") adalah sebagaimana termaktub dalam akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Indonesia Prima Property Tbk. No. 136 tanggal 23 Agustus 2021, yang dibuat di hadapan Hannywati Gunawan, S.H., Notaris di Jakarta dan telah diterima dan dicatat dalam *database* Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia ("**SABH**") di bawah No. AHU-AH.01.03-0453360 tanggal 27 September 2021 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0165801.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 27 September 2021 dan telah diumumkan dalam Tambahan No. 36221 BNRI No. 93 tanggal 19 November 2021 ("**Akta No. 136/2021**") *juncto* akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Indonesia Prima Property Tbk. No. 36 tanggal 8 Juni 2022, yang dibuat di hadapan Hannywati Gunawan, S.H., Notaris di Jakarta dan telah memperoleh persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia ("**Menkumham**") sesuai dengan surat keputusannya No. AHU-0045004.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 30 Juni 2022 dan telah diterima dan dicatat dalam *database* SABH di bawah No. AHU-AH.01.09-0027978 tanggal 30 Juni 2022 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0124377.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 30 Juni 2022 dan telah diumumkan dalam Tambahan No. 33518 BNRI No. 78 tanggal 30 September 2022 ("**Akta No. 36/2022**").

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 anggaran dasar Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta No. 36/2022, yang telah disesuaikan dengan Peraturan KBLI 2020, maksud dan tujuan Perseroan adalah menjalankan usaha dalam bidang pembangunan (*developer*), perusahaan holding serta jasa dan konsultasi.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

1. Kegiatan Usaha Utama Perseroan:

- a. Menyelenggarakan usaha pembangunan (*developer*) dengan membangun, menjual, menyewakan dan pengoperasian perumahan (real estat, rumah susun, apartemen), perkantoran, pusat perbelanjaan (*shopping center/mall*), hotel, kawasan industri (*industrial estate*), gedung parkir berikut dengan segala fasilitasnya, baik yang dimiliki sendiri maupun disewa serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan, termasuk kegiatan pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kavling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah serta kegiatan lainnya yang saling berhubungan.
- b. Melakukan kegiatan usaha sebagai perusahaan holding (*holding company*) dengan menguasai aset melalui kepemilikan saham dari perusahaan subsidiari.

2. Kegiatan Usaha Penunjang Perseroan:

- a. Melakukan pembelian dan penjualan antara lain tanah/lahan tanpa atau dengan bangunan yang berdiri di atas tanah/lahan dimaksud serta saham yang berada di anak perusahaan Perseroan dan/atau dalam perusahaan lain untuk memperluas usaha Perseroan.
- b. Menjalankan usaha dalam bidang jasa dan konsultasi manajemen di bidang properti pada umumnya dan konsultasi untuk operasional pengelolaan hotel, apartemen sewa, pusat perbelanjaan, gedung perkantoran, gedung parkir serta kegiatan lainnya yang saling berhubungan, baik secara langsung maupun tidak langsung, kecuali jasa perjalanan serta konsultan dalam bidang hukum dan perpajakan.

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, berdasarkan uraian di atas dan kegiatan usaha Perusahaan Anak, maka Perseroan menjalankan kegiatan usaha utama di bidang persewaan perkantoran, pusat perbelanjaan (ruang perkantoran), apartemen, hotel dan pembangunan perumahan berserta segala fasilitasnya, perusahaan holding (*holding company*) serta kegiatan usaha penunjang berupa jasa dan konsultasi manajemen di bidang properti pada umumnya.

Sehubungan dengan PMHMETD II ini, pemegang saham Perseroan telah memberikan persetujuan sebagaimana termaktub dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Indonesia Prima Property Tbk. No. 131 tanggal 14 Oktober 2022, yang dibuat di hadapan Hannywati Gunawan, S.H., Notaris di Jakarta, diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Menyetujui penerbitan saham baru melalui PMHMETD sebanyak-banyaknya 1.200.559.998 (satu miliar dua ratus juta lima ratus lima puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan) Saham Seri B, dengan nilai nominal sebesar Rp200,- (dua ratus Rupiah) per saham, sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 32/2015.
2. Memberikan kuasa dan wewenang kepada Direksi Perseroan untuk:
 - a. Menetapkan jumlah saham yang ditawarkan dalam PMHMETD;
 - b. Menetapkan harga pelaksanaan PMHMETD;
 - c. Melakukan segala tindakan yang diperlukan dalam pelaksanaan PMHMETD dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
 - d. Melakukan peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor setelah pelaksanaan PMHMETD.

Riwayat Pencatatan Saham Perseroan

| Jenis Penawaran Umum | Tanggal dan Informasi Pernyataan Efektif | Jumlah dan Harga Saham Yang ditawarkan | Tanggal dan tempat Pencatatan Saham |
|---------------------------------------|---|---|---|
| 1. Penawaran Umum Perdana (IPO) | | 135.000.000 saham, dengan harga Rp. 2.050/saham | Bursa Efek Jakarta Tanggal 22 Agustus 1994 |
| 2. Penawaran Umum Terbatas I | surat Pernyataan Efektif dari Ketua Bapepam No. S-1937/PM/1996 tanggal 29 November 1996 | 360.000.000 saham dengan harga Rp. 1.000,- /saham | Bursa Efek Jakarta Tanggal 19 Desember 1996 |
| 3. Pengeluaran Saham Baru tanpa HMETD | 14 Juli 2003 | 1.250.000.000 saham, dengan nilai nominal Rp. 200,-/saham | Bursa Efek Jakarta Tanggal 14 Juli 2003 |
| Jumlah Saham Beredar | | 1.745.000.000 | |

B. PERMODALAN DAN PEMEGANG SAHAM PERSEROAN

Kepemilikan Saham dan Struktur Permodalan

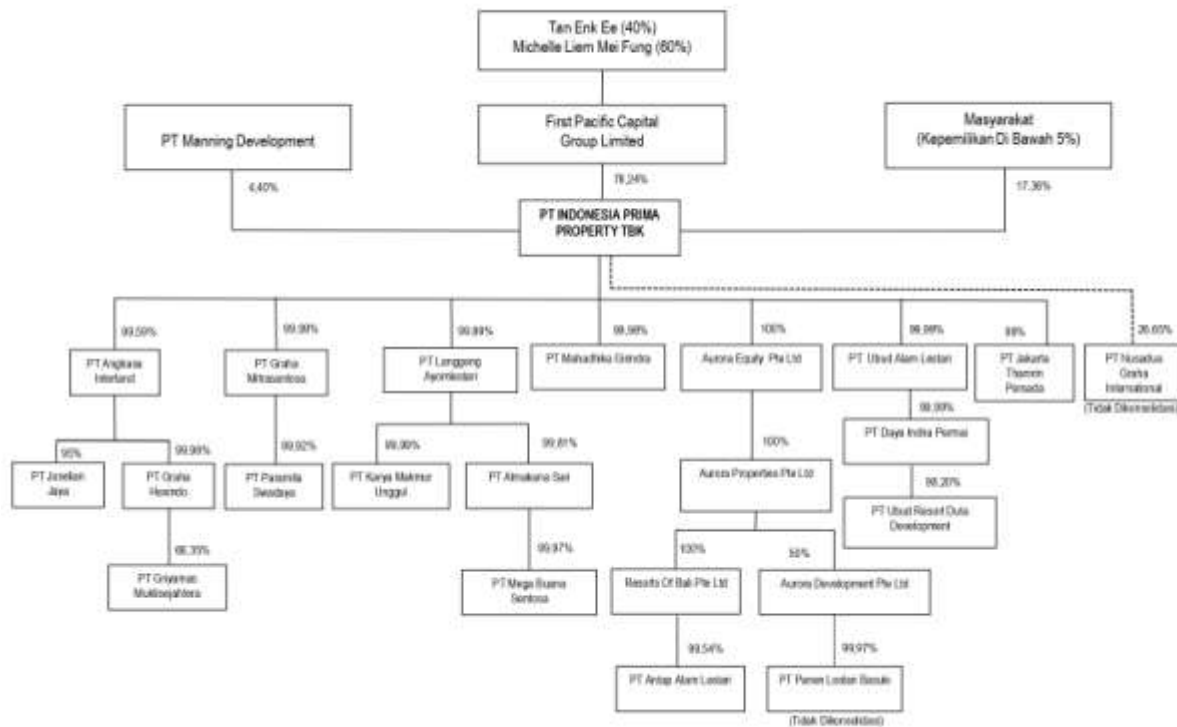
Struktur Permodalan Perseroan

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 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 |
| 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,- | - |

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, struktur permodalan Perseroan belum mengalami perubahan sejak hasil pelaksanaan Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu II Perseroan pada tahun 2003 sebagaimana termaktub dalam Akta No. 26/2003.

Posisi Perseroan Dalam Kelompok Usaha dan Pemegang Saham Pengendali Perseroan



Keterangan tentang Pemegang Saham Pengendali Perseroan

Pengendali Perseroan adalah First Pacific Capital Group Limited.

First Pacific Capital Group Limited adalah entitas induk Perusahaan dan merupakan entitas induk terakhir Perusahaan, yang didirikan berdasarkan hukum negara British Virgin Islands.

Alamat Kantor Pusat : Coastal Building, Wickham's Cay II, P.O. Box 2221, Road Town, Tortola, British Virgin Islands

No. Telp. : +852 31920322

Email : charlowong@biznetvigator.com

Kegiatan Usaha : Investment holding

Susunan Pengurus First Pacific Capital Group Limited

Direksi

Direktur : Khoo Chin Inn

Direktur : Lim Min Lin

Perseroan telah melakukan pemenuhan atas Peraturan Presiden Nomor 13 tahun 2018 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat Dari Korporasi Dalam Rangka Pencegahan Dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang Dan Tindak Pidana Pendanaan Terorisme (“**Perpres No. 13/2018**”) sebagaimana termaktub dalam Surat Pernyataan Kepemilikan Manfaat PT Indonesia Prima Property Tbk. tanggal 12 Oktober 2022, yang telah disampaikan kepada Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui sistem *online* berdasarkan dokumen Informasi Penyampaian Data tanggal 10 November 2022, dimana pemilik manfaat akhir (*ultimate beneficial owner*) dari Perseroan berdasarkan Pasal 4 ayat (1) huruf e., f. dan g. Perpres No. 13/2018 adalah Tan Enk Ee dan Michelle Liem Mei Fung.

C. PENGURUS DAN PENGAWASAN PERSEROAN

Sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Indonesia Prima Property Tbk. No. 35 tanggal 8 Juni 2022, dibuat di hadapan Hannywati Gunawan, S.H., Notaris di Jakarta dan telah diterima dan dicatat dalam *database* SABH di bawah No. AHU-AH.01.09-0027955 tanggal 30 Juni 2022 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0124325.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 30 Juni 2022 ("**Akta No. 35/2022**"), susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

| | |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Presiden Komisaris | : Ferry Siswojo Djongianto |
| Wakil Presiden Komisaris Independen | : Lutfi Dahlan |
| Komisaris | : Sriyanto |
| Komisaris Independen | : Ris Sutarto |
| Komisaris Independen | : Gatot Subroto |
| Komisaris Independen | : Syamsuddin Lologau |

Direksi

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Presiden Direktur | : Husni Ali |
| Wakil Presiden Direktur | : Syahrul Effendi |
| Direktur | : Marisa Kolonas |
| Direktur | : Njudarsono Yusetijo |
| Direktur | : Agus Gozali |
| Direktur | : Hartono |
| Direktur | : Chandraja Harita |

Berikut ini keterangan mengenai masing-masing anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan:



Ferry Siswojo Djongianto
Presiden Komisaris

Warga Negara Indonesia, lahir di Singkawang pada tahun 1970. Menjabat sebagai Presiden Komisaris Perseroan sejak tahun 2021. Memperoleh gelar Sarjana Hukum dari Universitas Tarumanegara, Jakarta pada tahun 1994, Master Hukum dari Universitas Western Australia, Australia pada tahun 1996 dan gelar Doktor dari Universitas Tarumanegara, Jakarta pada tahun 2018.

Memulai karirnya sebagai Pengacara di Hanafiah Soeharto Ponggawa (HSP), Jakarta, Indonesia pada tahun 1992-1994. Selanjutnya menjabat sebagai Konsultan di Deacons Graham & James (sebelumnya Sly & Weigall) Perth, Western Australia pada tahun 1995-1996, kemudian menjadi Penasihat Hukum Senior di PT Lontar Papyrus Pulp & Paper Industry, Jakarta, Indonesia pada tahun 1996-1998, menjabat sebagai Penasihat Hukum Senior di Asia Pulp & Paper Company Ltd, Singapura pada tahun 1998-1999, menjabat sebagai Kepala Divisi Legal di Asia Food & Property Ltd, Singapura pada tahun 1999-2000. Pada tahun 2000-2002 menjabat sebagai Direktur Legal di Asia Pulp & Paper Company Group, Jakarta, kemudian pada tahun 2002-2018 menjabat sebagai Direktur Senior/Kepala Divisi Corporate & Legal Affairs di Sinarmas Pulp & Paper Group of Companies, Jakarta, serta menjabat sebagai Penasihat di Yang & Co., Jakarta sejak tahun 2011. Selanjutnya menjabat sebagai Direktur di PT Kura Kura Bali sejak Oktober 2021 dan sebagai Presiden Direktur PT Antap Alam Lestari sejak Desember 2021.



Lutfi Dahlan
Wakil Presiden Komisaris - Independen

Warga Negara Indonesia, Lahir di Porong pada tahun 1945. Menjabat sebagai Wakil Presiden Komisaris Independen sejak tahun 2019. Mengikuti berbagai Pendidikan Militer pada tahun 1968 hingga 1993, di antaranya adalah Akademi Angkatan Kepolisian tahun 1968 dan Lemhannas tahun 1993. Memperoleh gelar doktorandus dari Perguruan Tinggi Ilmu Kepolisian Jakarta tahun 1975.

Meniti karier di Kepolisian Republik Indonesia pada tahun 1968 dan pensiun tahun 2000 sebagai Wakil Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia (WAKAPOLRI) dan Inspektur Jenderal Departemen Agama.

Selama masa kariernya di Kepolisian Republik Indonesia, memperoleh beberapa tanda jasa, antara lain Bintang Dharma dan Bintang Bayangkara Pratama.



Sriyanto
Komisaris

Warga Negara Indonesia, Lahir di Tuban pada tahun 1950. Menjabat sebagai Komisaris Perseroan sejak tahun 2019. Lulus dari AKABRI tahun 1974 dan selanjutnya aktif di TNI Angkatan Darat hingga 2007 dengan 3 (tiga) jabatan terakhir sebagai Komandan Jenderal KOPASSUS, Panglima Kodam SILIWANGI dan Gubernur AKMIL dengan pangkat terakhir Mayor Jenderal TNI

Menjabat sebagai Komisaris Independen di Asuransi Bumi Putera 1912 sejak Agustus 2015 sampai dengan tanggal 21 Oktober 2016 dan sebagai Wakil Koordinator Pengelola Statuter Asuransi Bumi Putera 1912 sejak tanggal 21 Oktober 2016 hingga September 2018. Menjabat juga di beberapa anak perusahaan Indika Group sebagai Komisaris sejak tahun 2008 hingga saat ini.

Memperoleh berbagai tanda jasa, antara lain Bintang Kartika Eka Paksi Pratama, Bintang Yudha Dharma Pratama dan Bintang Yudha Dharma Nararya. Mengikuti kursus KRA XXXII Lemhannas pada tahun 2000.



Ris Sutarto
Komisaris – Independen

Warga Negara Indonesia, Lahir di Klaten pada tahun 1949. Menjabat selaku Komisaris Independen Perseroan sejak tahun 2019. Mengikuti berbagai Pendidikan Militer diantaranya AKABRI pada tahun 1973 dan memperoleh gelar doktorandus dari Perguruan Tinggi Ilmu Kepolisian pada tahun 1985

Meniti kariernya di Kepolisian Republik Indonesia pada tahun 1974 hingga tahun 2005 dengan jabatan terakhir sebagai Korsatgas Ganja Lakhar BNN pada tahun 2004 dan Kadenma Mabes POLRI pada tahun 2005, dengan pangkat terakhir Kombes Polisi. Selanjutnya beralih status dari POLRI ke Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, yaitu menjabat sebagai Direktur Intelejen Ditjen Imigrasi pada tahun 2006, Kepala Biro Kepegawaian Depkumham pada tahun 2009 dengan pangkat terakhir Pembina Utama Golongan IV E (PNS), Staf Khusus Menteri pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia pada tahun 2009, dan menjabat sebagai Widyaswara Luar Biasa pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia hingga saat ini.

Aktif di Badan Intelejen Negara sebagai Tenaga Ahli Pendukung Satuan Tugas Penanggulangan Kejahatan Ekonomi Dalam dan Luar Negeri pada tahun 2011 dan berlanjut menjadi Staff Khusus Wakil Ketua MPR, DR Oesman Sapta pada tahun 2015. Memperoleh beberapa tanda jasa antara lain Satya Lencana Seroja, Satya Lencana Dwija Sistha, Satya Lencana Karya Bakti, Satya Lencana Kes Tamtama, dan Satya Lencana Bhayangkara Naraya.



Gatot Subroto
Komisaris – Independen

Warga Negara Indonesia, Lahir di Banyuwangi pada tahun 1960. Menjabat selaku Komisaris Independen Perseroan sejak tahun 2018. Lulusan Akademi Angkatan Laut Angkatan XXVII tahun 1982 dan mengikuti pendidikan di Diklapa I (1986), Diklapa II (1989), Seskoad Angkatan 31 (1995), Tar P-4 Tk. Nasional Angkatan 164 (1997), Sesko TNI TA 2004 dan PPRA Lemhannas Angkatan 42 (2008).

Berkarir di militer sejak tahun 1982 dan menjalankan penugasan baik di dalam maupun di luar negeri, dengan jabatan terakhir sebagai Wadanjen Akademi TNI. Sebagai anggota Veteran Republik Indonesia dan selama dinas di TNI telah meraih 19 penghargaan/tanda jasa diantaranya S.L. Seroja (1991), The United Nations Medal (1993), Tanda Jasa dari Negara Kamboja (1993), Bintang Jalasena Nararya (2007), Bintang Yudha Dharma Nararya (2015), Veteran Perdamaian Republik Indonesia (2016), Bintang Jalasena Pratama dan Bintang Yudha Dharma Pratama (2017). Beliau merupakan lulusan Akademi Angkatan Laut Angkatan XXVII tahun 1982 dan mengikuti pendidikan di Diklapa I (1986), Diklapa II (1989), Seskoad Angkatan 31 (1995), Tar P-4 Tk. Nasional Angkatan 164 (1997), Sesko TNI TA 2004 dan PPRA Lemhannas Angkatan 42 (2008).

Menjabat juga sebagai anggota Dewan Komisaris di beberapa anak perusahaan. Sebelumnya menjabat sebagai Komisaris di PT KMI Wire and Cable Tbk sejak Mei 2018 hingga 2019.



Syamsuddin Lologau
Komisaris – Independen

Warga Negara Indonesia, Lahir di Makasar pada tahun 1959. Menjabat selaku Komisaris Independen Perseroan sejak tahun 2022.

Memperoleh gelar Doktorandus dari Institut Ilmu Pemerintahan, Jakarta pada tahun 1990 dan Magister Sains di Bidang Pemerintahan dari Universitas Satyagama, Jakarta pada tahun 2009.

Memulai karirnya sebagai Sekretaris Camat di Kecamatan Tambora, Jakarta Barat pada tahun 1995-1999, dilanjutkan sebagai Wakil Camat Palmerah pada tahun 1999-2003. Kemudian menjabat sebagai Camat Cempaka Putih pada tahun 2003-2008 dan Camat Gambir pada tahun 2008-2010. Pada tahun 2010-2013, menjabat sebagai Asisten Kesejahteraan Masyarakat di Kota Administrasi Jakarta Pusat dan dilanjutkan menjabat sebagai Sekretaris Kota di Kota Administrasi Jakarta Barat. Selanjutnya aktif di Kantor Provinsi DKI Jakarta sebagai Asisten Deputi Bidang Lingkungan Hidup dan Perumahan pada tahun 2015-2018, serta Kepala Badan Kepegawaian Daerah pada tahun 2018, kemudian menjabat sebagai Walikota Jakarta Utara pada tahun 2018-2019.



Husni Ali
Presiden Direktur

Warga Negara Indonesia, Lahir di Jakarta Tahun 1956.
Menjabat sebagai Presiden Direktur Perseroan sejak tahun 2018.
Mendapatkan gelar Sarjana Ekonomi pada tahun 1982 dari Universitas Katholik Atma Jaya, Jakarta, dan memperoleh gelar Master of Business Administration dari Armstrong University, Berkeley, California, Amerika Serikat, pada tahun 1985. Memiliki lisensi dari Bapepam dan LK sebagai Wakil Perantara Pedagang Efek, Wakil Penjamin Emisi Efek dan Wakil Manajer Investasi.

Memulai karirnya pada tahun 1980 sebagai Asisten Manajer Pabrik di PT Jasinta Poly dan sebagai Manajer Pabrik di PT Indotama Daya Metal di tahun 1981. Pada tahun 1984, pindah ke PT Dayin Kreativita sebagai Manajer Operasional, kemudian sebagai Direktur di PT Gajah Surya Arta Leasing pada tahun 1985-2000 dengan posisi terakhir sebagai Komisaris. Selanjutnya aktif sebagai Direktur di PT Bank Dagang Nasional Indonesia pada Oktober 1989-April 1998 dan juga sebagai Komisaris PT DBS Securities pada tahun 1991- 1999. Bergabung dengan PT Equity Securities Indonesia sebagai Presiden Direktur pada tahun 2000-2006, dan hingga saat ini masih aktif sebagai Presiden Komisaris. Sejak tahun 2012, menjabat sebagai Presiden Direktur PT Khotai Makmur Insan Abadi, kemudian sejak bulan Juni 2016 menjabat sebagai Komisaris. Pada tahun 2014-2016, menjabat sebagai Presiden Direktur PT Indexim Coalindo, dilanjutkan sebagai Komisaris pada tahun 2016 hingga saat ini. Menjabat sebagai Presiden Direktur PT Bukit Baiduri Energi pada tahun 2014-2016, dan sebagai Komisaris pada tahun 2016-2018. Menjabat sebagai Komisaris di PT KMI Wire and Cable Tbk sejak Mei 2018 hingga 2019.

Saat ini juga menjabat juga sebagai anggota Dewan Komisaris dan Direksi di beberapa anak perusahaan .



Syahrul Effendi
Wakil Presiden Direktur

Warga Negara Indonesia, Lahir di Bukit Tinggi pada tahun 1951.
Menjabat sebagai Wakil Presiden Direktur Perseroan sejak tahun 2018.
Mendapatkan gelar Sarjana Hukum dari Universitas Jayabaya pada tahun 1984, gelar Master Ekonomi Manajemen dari STIE IPWI pada tahun 1996 dan gelar Doktor Jurusan Ekonomi Bisnis dari Universitas Brawijaya pada tahun 2013.

Sejak tahun 2011-2017 menjabat sebagai Deputi Gubernur Provinsi DKI Jakarta Bidang Pengendalian Kependudukan dan Permukiman. Sebelumnya aktif di Pemprov DKI Jakarta dengan berbagai jabatan, antara lain sebagai Walikota Jakarta Selatan pada tahun 2006-2011, dengan meraih beberapa penghargaan antara lain Manggala Karya Kencana (2011), Indonesia Green Awards (2011), Tanda Kehormatan Satyalancana Karya Sasta 30 Tahun (2010), Piala Adipura (periode 2005 sampai dengan 2010, Tanda Kehormatan Seroja Nugraha (3 besar lulusan terbaik) dari Lemhanas RI (2008), serta berbagai penghargaan lainnya. Aktif di berbagai organisasi sosial antara lain sebagai Dewan Penasehat PMI Jakarta Selatan (2006-2011), Dewan Penasehat Pramuka Jakarta Selatan (2007-2011), Pengurus IKA-Lemhannas Bidang Pengabdian Masyarakat (2010-2015) dan pada saat ini menjabat sebagai Ketua Alumni Diklapim II (sejak 2003), Ketua Umum Komite Sepeda Indonesia (sejak 2008) dan Wakil Ketua Alumni Lemhannas PPRA 42 (sejak 2009).



Marisa Kolonas
Direktur

Warga Negara Indonesia, lahir di Bekasi pada tahun 1948.
Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2020.
Memperoleh gelar Diploma Bisnis Manajemen dari National University of Singapore pada tahun 1994 dan Diploma Ekonomi dan Studi Bisnis dari Tsinghua University Peking pada tahun 2009

Memulai kariernya pada tahun 1980 sebagai Senior Manager Procurement di PT Gajah Tunggul Tbk selama sembilan tahun, dilanjutkan sebagai General Manager di PT IRC Inoac Indonesia pada tahun 1993 - 1995. Kemudian pada tahun 1995 - 1996 menjabat sebagai General Manager di PT Bando Indonesia, dan sebagai General Manager di PT Panen Boga Lestari pada tahun 1997 - 2002. Sebelumnya aktif di PT Gajah Tunggul Tbk sebagai Executive Vice President untuk divisi SBR dan procurement dari sejak tahun 2003 hingga saat ini, sebagai anggota Direksi/Dewan Komisaris di PT Satya Mulia Gema Gemilang, PT Filamindo Sakti, dan PT Prima Sentra Megah masing-masing sejak tahun 2006, 2010, 2016 hingga saat ini.



Njudarsono Yusetijo
Direktur

Warga Negara Indonesia, Lahir di Malang pada tahun 1964.
Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2004.
Memperoleh gelar Insinyur Teknik Sipil dari Universitas Kristen Petra,

Memulai kariernya di PT Ometraco Wisma Perkasa, Surabaya, pada tahun 1989, dan meninggalkan perusahaan tersebut dengan jabatan sebagai Manajer Proyek pada tahun 1994. Selanjutnya aktif sebagai Project Manager di PT Griyamas Muktisejahtera, Surabaya (1995 -1996), dilanjutkan di PT Mahadhika Girindra sebagai Project Manager (1996 - 1998), aktif di PT Bali Turtle Island Development sebagai Direktur (2005-2016), sebagai Komisaris (2016-2018) dan sebagai Direktur sejak 2018 hingga saat ini. Aktif juga sebagai Direktur di PT Panen Lestari Basuki sejak 2005 hingga sekarang. Memperoleh gelar Insinyur Teknik Sipil dari Universitas Kristen Petra, Surabaya, pada tahun 1989 .



Agus Gozali
Direktur

Warga Negara Indonesia, lahir di Jakarta pada tahun 1973.
Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2018.
Memperoleh gelar Bachelor of Science untuk Hotel Administration dari University of Nevada, Las Vegas, Amerika Serikat, pada tahun 1997.

Mengawali karirnya sebagai seorang entrepreneur di berbagai bidang usaha. Dan selanjutnya menjabat di berbagai perusahaan, antara lain sebagai Presiden Komisaris di PT MAP Boga Adiperkasa Tbk pada tahun 2017-2018, Komisaris di PT Mitra Adi Perkasa Tbk pada tahun 2014-2017, di PT Panen Lestari Internusa, sebagai Presiden Direktur pada tahun 2013-2017, sebagai Direktur Operasional dan Pengembangan Bisnis pada tahun 2010-2013, serta General Manager Operasional dan Pengembangan Bisnis pada tahun 2008-2010.



Hartono
Direktur

Warga Negara Indonesia, lahir di Purwokerto pada tahun 1969. Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2013. Memperoleh gelar Sarjana Ekonomi di bidang Akuntansi dari Universitas Jenderal Soedirman, Purwokerto pada tahun 1991.

Memulai kariernya pada tahun 1991 sebagai Akuntan Proyek di PT Angkasa Interland selama empat tahun, sebelum melanjutkan kariernya sebagai Manajer Akuntansi & Keuangan di Perdana Finance Group. Pada tahun 1999, berkarir di PT Lippo Cikarang Tbk hingga tahun 2012 dengan posisi terakhir sebagai Associate Director sebelum bergabung kembali di Perusahaan sebagai General Manager untuk Divisi Keuangan & Akuntansi.

Saat ini menjabat juga sebagai Direktur dan Komisaris di beberapa anak perusahaan.



Chandraja Harita
Direktur

Warga negara Indonesia, lahir di Medan pada tahun 1969. Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2019.

Memperoleh gelar Insinyur Teknik Sipil dari Universitas Katholik Parahyangan, Bandung pada tahun 1991, Master of Management Information System dari Universitas Bina Nusantara dan gelar Master of Accounting dari Curtin University of Technology, Perth, Australia pada tahun 2000, serta Master of Real Estate dari The University of New South Wales, Sydney, Australia pada tahun 2002. Beliau merupakan anggota Himpunan Ahli Konstruksi Indonesia, Persatuan Insinyur Indonesia, Insinyur Profesional Indonesia, dan Ikatan Ahli Manajemen

Mengawali kariernya pada tahun 1992 sebagai Asisten Manajer Konstruksi di PT Putra Satria Prima (Sinar Mas Group). Pada tahun 1994 hingga 2001, aktif sebagai Manajer Proyek di PT Angkasa Interland, sebelum aktif di CMR Consultants (Australia) Pty. Ltd sebagai Konsultan Senior dan Manajer Proyek hingga tahun 2002. Kemudian pada tahun 2003 sampai 2005, ditunjuk sebagai GM Konstruksi di PT Mandiri Eka Abadi (Agung Podomoro Group) dan menjabat sebagai GM di Thinc Projects (Australia) Pty Ltd hingga 2006. Selanjutnya, menjabat sebagai GM di PT Indonesia Prima Property Tbk, hingga tahun 2008, dan sebagai Direktur Proyek/Teknik PT Sinar Menara Deli hingga 2009 serta Kepala Divisi Properti PT Supra Uniland Utama (RGM Group) hingga tahun 2011.

Menjabat sebagai Komisaris dan Direktur di beberapa anak perusahaan. Aktif juga sebagai Direktur di PT Panen Lestrai Basuki sejak Desember 2019 hingga saat ini dan sebagai Direktur di PT Kebon Melati Mas sejak Juli 2020 hingga saat ini.

Tata Kelola Perusahaan

Sekretaris Perusahaan

Dalam rangka pemenuhan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik, Perseroan telah mengangkat :

Nama : Neneng Nurdjanah
Jabatan : Sekretaris Perusahaan

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan No. 01/SPDIR/IPP/X/2005 tentang Penunjukan Sekretaris Perusahaan tanggal 12 Oktober 2005, Perseroan telah menunjuk Neneng Nurdjanah, sebagai Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*) Perseroan terhitung sejak 12 Oktober 2005.

Neneng Nurjanah, kelahiran Tanjung Karang tahun 1970, beliau telah menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana tahun 1995.

Alamat *Corporate Secretary* :

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

Tugas dan kewajiban dari Sekretaris Perusahaan, sebagai berikut:

1. Mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
2. Memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik untuk mematuhi ketentuan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
3. Membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam pelaksanaan tata kelola perusahaan yang meliputi:
 - a. keterbukaan informasi kepada masyarakat, termasuk ketersediaan informasi pada Situs Web Emiten atau Perusahaan Publik;
 - b. penyampaian laporan kepada Otoritas Jasa Keuangan tepat waktu;
 - c. penyelenggaraan dan dokumentasi Rapat Umum Pemegang Saham;
 - d. penyelenggaraan dan dokumentasi rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris; dan
 - e. pelaksanaan program orientasi terhadap perusahaan bagi Direksi dan/atau Dewan Komisaris.
4. Sebagai penghubung (*liaison officer*) antara Emiten atau Perusahaan Publik dengan pemegang saham Emiten atau Perusahaan Publik, Otoritas Jasa Keuangan atau pemangku kepentingan lainnya.
5. Membangun *corporate image* Perseroan melalui fungsi hubungan masyarakat, fungsi hubungan investor, dan fungsi kesekretariatan perusahaan termasuk Biro Direksi dan Dewan Komisaris serta pengelolaan hubungan/pelayanan informasi kepada para pihak yang berkepentingan (*stakeholders*) untuk mendukung pencapaian kinerja perusahaan sesuai visi, misi dan strategi perusahaan.

Komite Audit

Perseroan telah memenuhi ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.

Susunan anggota Komite Audit Perseroan berdasarkan Berita Acara Rapat Dewan Komisaris Perseroan tanggal 21 September 2022 adalah sebagai berikut:

| Komite Audit | Nama | Daftar Riwayat Hidup |
|--------------|--------------------|--|
| Ketua | Syamsuddin Lologau | Menjabat selaku Komisaris Independen Perseroan, Daftar Riwayat hidup diuraikan pada halaman 61. |
| Anggota | Fanty Santosa | Warga Negara Indonesia, lahir di Jakarta, tahun 1973. Mendapatkan gelar Sarjana Ekonomi di bidang akuntansi dari Universitas Atmajaya, Jakarta, pada tahun 1997. Ditunjuk sebagai anggota Komite Audit Perseroan pada tanggal 21 September 2022. Memulai karirnya di PT bumi Arta Securindo sebagai Finance dan Accounting Staff pada tahun 1998-2001, |

| | | |
|---------|------|---|
| | | dilanjutkan di PT Royalindo Sejahtera sejak 2001 hingga 2013 dengan berbagai posisi yakni sebagai Accounting Staff pada tahun 2001-2003, dan di PT Parit Padang Global sejak tahun 2003 -2006 sebagai Kasir, 2006-2011 sebagai HO General Accounting Excecutive, 2011-2013 sebagai Branch Accounting Section Head, kemudian aktif di PT Gema Tunggal Adigraha sebagai Accounting Supervisor sejak tahun 2013 hingga saat ini. |
| Anggota | Wati | <p>Warga Negara Indonesia, Lahir di Air Putih, Sumatra Barat pada tahun 1990.</p> <p>Mendapatkan gelar Sarjana Akuntansi dari Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Trisakti Jakarta, pada tahun 2014, dan Magister Akuntansi dari Universitas Trisakti, Jakarta pada tahun 2017.</p> <p>Ditunjuk sebagai anggota Komite Audit Perusahaan pada tanggal 21 September 2022.</p> <p>Memulai karirnya di PT Dharma Cipta Kreasi sebagai Finance and Accounting Staff pada tahun 2012-2014, dilanjutkan di PT Soechi Lines Tbk sebagai Internal Audit SPV dan Finance SPV pada tahun 2014-2016, di PT Karang Bunga Indonesia sebagai Finance dan Accounting Manager pada tahun 2016-2020, kemudian kembali bekerja di PT Soechi Lines Tbk sebagai Accounting Manager sejak tahun 2021 hingga saat ini.</p> |

Tugas dan tanggung jawab Komite Audit adalah sebagai berikut:

1. Melakukan pemantauan dan evaluasi atas perencanaan dan pelaksanaan audit serta pemantauan atas tindak lanjut hasil audit dalam rangka menilai kecukupan pengendalian intern termasuk kecukupan proses pelaporan keuangan;
2. Mengkaji kecukupan dari Pengendalian Internal Perseroan secara menyeluruh termasuk Kepatuhan terhadap kebijakan *Good Corporate Governance*, Kode Etik Bank dan Hukum, serta peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal;
3. Melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan perusahaan seperti laporan keuangan, laporan tahunan, proyeksi dan informasi keuangan lainnya;
4. Mengkaji kecukupan dari fungsi Audit Internal, termasuk jumlah auditornya, rencana kerja tahunan dan pekerjaan yang telah dilaksanakan;
5. Paling kurang melakukan pemantauan dan evaluasi terhadap pelaksanaan tugas Audit Internal, kesesuaian pelaksanaan audit oleh akuntan publik dengan standar audit yang berlaku, pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas hasil temuan Audit Intern, akuntan publik dan hasil pengawasan Otoritas Jasa Keuangan guna memberikan rekomendasi kepada Komisaris;
6. Mengkaji kompetensi dan independensi dari Auditor Eksternal dan juga merekomendasikan Auditor Eksternal dalam RUPS;
7. Melakukan penelaahan dan melaporkan kepada Komisaris atas pengaduan yang berkaitan dengan perusahaan; dan
8. Menyampaikan laporan atas kegiatan dari Komite Audit kepada Komisaris dan setiap tahunnya disajikan dalam Laporan tahunan Perseroan.

Fungsi, tugas dan kewenangan Komite Audit adalah sebagaimana termaktub dalam Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan No. 093/SK-KOM/IPP/CS/IX/2022 tanggal 29 September 2022 perihal Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit PT Indonesia Prima Property Tbk. (Piagam Komite Audit). Piagam Komite Audit tersebut juga telah disesuaikan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.

Piagam Audit Internal

Dalam rangka memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal dan Direksi Perseroan telah menetapkan Piagam Audit Intern (Internal Audit Charter) sebagaimana termaktub dalam Surat

Keputusan Direksi Perseroan No. 084/SK/DIR/IPP/CS/IC/2022 tanggal 21 September 2022 perihal Piagam Unit Audit Internal PT Indonesia Prima Property Tbk yang telah disesuaikan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.

Kepala Audit Internal Perseroan

Sebagaimana termaktub dalam Surat Persetujuan Direksi Perseroan No. 086/SK-DIR/IPP/CS/IX/2022 tanggal 21 September 2022 *juncto* Surat Persetujuan Dewan Komisaris Perseroan No. 085/SP-KOM/IPP/IX/2022 tanggal 21 September 2022, Direksi Perseroan mengangkat Reza Leonardo sebagai Kepala Unit Audit Internal Perseroan terhitung sejak tanggal 21 September 2022.

Reza Leonardo, lahir di Sukabumi tahun 1989. Menjabat sebagai Kepala Satuan Kerja Audit Internal di PT Indonesia Prima Property Tbk pada tanggal 21 September 2022.

Mendapatkan gelar Sarjana Akuntansi dari Universitas Atmajaya, Jakarta.

Memulai karirnya di Kreston International (KAP Hendrawinata Eddy Siddharta & Tanzil) sebagai Associate Auditor pada tahun 2013-2015, Kemudian berlanjut di Crowe Horwarth (KAP Kosasih, Nurdiaman, Mulyadi, Tjahyo & Rekan sebagai Senior Auditor pada tahun 2016-2017, berlanjut di PT Maxima Integra Investama sebagai Accounting & Tax Supervisor pada tahun 2017-2019, dan resmi bergabung di PT Indonesia Prima Property Tbk pada tahun 2019 sebagai Internal Audit Assistant Manager.

1. Fungsi dan Ruang Lingkup Tugas

Dalam rangka mendukung pencapaian tujuan Perusahaan, Audit Internal dalam menjalankan aktivitasnya diberikan kewenangan untuk mengakses seluruh informasi perusahaan berupa informasi terkait Teknologi Informasi, semua pencatatan, serta harta benda milik Perseroan yang relevan dan terkait dengan tugas dan fungsi audit dengan bertujuan untuk mengukur ketaatan dan menentukan kecukupan terhadap kepatuhan penerapan sistem pengendalian internal dan efektivitas pengelolaan risiko dan proses governance dalam rangka membantu perusahaan mencapai tujuan, serta memberikan assurance kepada Regulator dan para Stakeholders.

Satuan Kerja Audit Internal (SKAI) menggunakan metode yang sistematis dalam mengevaluasi dan meningkatkan kecukupan dan efektivitas *risk management*, *internal control* dan *governance process*, dengan ruang lingkup tugas:

1. Menyusun dan melaksanakan rencana Audit Internal Tahunan yang harus disetujui oleh Presiden Direktur dan Dewan Komisaris dengan mempertimbangkan rekomendasi Komite Audit;
2. Menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian internal dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan perusahaan;
3. Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektivitas di bidang keuangan, akuntansi, operasional, sumber daya manusia, pemasaran, teknologi informasi, dan kegiatan lainnya;
4. Memberikan saran perbaikan dan informasi yang obyektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkat manajemen;
5. Membuat laporan hasil audit dan menyampaikan laporan tersebut kepada Presiden Direktur, Dewan Komisaris dengan tembusan kepada Komite Audit dan Direktur yang membawahkan fungsi kepatuhan;
6. Memantau, menganalisis dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan;
7. Menyiapkan laporan pelaksanaan dan pokok-pokok hasil audit yang ditandatangani oleh Presiden Direktur dan Komisaris Independen yang menjadi Ketua Komite Audit untuk disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) setiap semester;
8. Bekerjasama dengan Komite Audit di dalam kegiatan audit internal;
9. Menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan audit internal yang dilakukan;
10. Melakukan pemeriksaan khusus apabila diperlukan;

Pelaksanaan Pemeriksaan khusus

- a. Satuan Kerja Audit Internal melakukan aktivitas pemeriksaan khusus terhadap kasus/masalah pada setiap aspek dan unsur kegiatan yang terindikasi *fraud* dan pelanggaran *code of conduct*.
 - b. Aktivitas pemeriksaan khusus bertujuan untuk mengungkap modus operandi, penyebab, potensi kerugian, pelaku dan keterlibatan pihak lain.
 - c. Satuan Kerja Audit Internal melaporkan hasil pemeriksaan khusus kepada Presiden Direktur, Dewan Komisaris dengan tembusan kepada Komite Audit dan Direktur yang membawahkan fungsi kepatuhan.
11. Menguji terhadap penyelenggaraan Teknologi Informasi (TI), guna meningkatkan efisiensi serta memastikan sistem yang dibangun mematuhi pada rencana, kebijakan, prosedur, undang-undang dan regulasi; dan
12. Memelihara profesionalisme SKAI dengan menambah pengetahuan, keterampilan melalui pendidikan yang berkesinambungan.

2. Wewenang

Kepala SKAI dan auditor berwenang untuk melakukan hal dibawah ini dalam kaitan memastikan fungsi audit berjalan efektif, yaitu:

- a. Mengakses seluruh informasi yang relevan tentang perusahaan terkait dengan tugas dan fungsi SKAI;
- b. Melakukan komunikasi secara langsung dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan Komite Audit;
- c. Menyelenggarakan rapat secara berkala dan insidental dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan Komite Audit
- d. Melakukan koordinasi kegiatan dengan auditor eksternal;
- e. Mengikuti rapat-rapat yang bersifat strategis tanpa hak suara atau menyatakan pendapat;
- f. Mengalokasikan semua sumber daya, menyusun jadwal audit, memilih objek yang akan diaudit, menetapkan rentang atau ruang lingkup pekerjaan audit serta mengaplikasikan semua teknik yang dibutuhkan untuk memenuhi tujuan audit; dan
- g. Memperoleh dukungan penuh dari semua Manajemen dan Karyawan Perseroan atas audit yang sedang dilaksanakan.

Audit internal Perseroan mempunyai peran yang sangat penting dalam implementasi tata kelola perusahaan yang baik (*good corporate governance*) dan dalam pelaksanaan audit ke seluruh objek audit, audit intern telah mengimplementasikan audit berdasarkan risiko (*risk based audit*).

Fungsi Nominasi dan Remunerasi

Sebagaimana termaktub dalam Berita Acara Rapat Dewan Komisaris Perseroan tanggal 29 Juni 2022, Dewan Komisaris Perseroan telah membentuk dan mengangkat anggota Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan dengan susunan anggota Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan, adalah sebagai berikut:

Ketua : Ris Sutarto
Anggota : Sriyanto Muntasram
Anggota : Agustina

Daftar Riwayat Hidup

Riwayat hidup Bapak Ris Sutarto dan Bapak Sriyanto Muntasram dapat dilihat pada profil Dewan Komisaris Perseroan halaman 66.

Agustina, kelahiran Pangkalpinang tahun 1972, beliau telah menyelesaikan kursus Akuntansi Terapan di Universitas Tarumanegara Jakarta pada tahun 1997. Memulai kariernya di PT Daya Buana Swakarya di Bagian Finance Accounting dan Payroll pada tahun 1991-2002. Selanjutnya bergabung di Divisi Payroll Perseroan sejak tahun 2002 hingga saat ini.

Perseroan telah memiliki Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi sebagaimana termaktub dalam Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan No. 01/SK/DEKOM/IPP/VII/2017 tanggal 6 Juli 2017 perihal Pedoman Komite Nominasi dan Remunerasi PT Indonesia Prima Property Tbk. ("**Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi**"). Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi tersebut juga telah disesuaikan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 34/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 Tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten Atau Perusahaan Publik.

Remunerasi dan tunjangan jangka pendek pada Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan sebagai berikut :

| Keterangan | Juni 2022 | Juni 2021 | Tahun 2021 | Tahun 2020 |
|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Direksi | Rp.10.935.281.153,- | Rp. 7.670.152.228,- | Rp.19.816.944.209,- | Rp.19.234.710.958,- |
| Dewan Komisaris | Rp. 4.380.966.061,- | Rp. 3.702.591.378,- | Rp. 7.740.515.700,- | Rp. 3.617.017.400,- |

Good Corporate Governance (GCG)

Perseroan menyadari bahwa Tata Kelola Perusahaan yang Baik merupakan salah satu komponen utama yang penting dalam rangka meningkatkan kinerja perseroan, melindungi Pemangku Kepentingan, dan meningkatkan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan serta nilai-nilai etika yang berlaku umum pada industri perbankan.

Dengan semakin kompleksnya risiko yang dihadapi perseroan, meningkatnya perkembangan teknologi dan ekspektasi masyarakat, maka semakin meningkat kebutuhan praktik tata kelola yang baik oleh Perseroan.

Dasar Penerapan GCG

Penerapan GCG di Perseroan mengacu pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku perusahaan terbuka, sebagai berikut :

1. Undang-Undang Republik Indonesia No. 40 tahun 2007 tanggal 16 Agustus 2007 tentang Perseroan Terbatas;
2. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 21/POJK.04/2015 tanggal 16 November 2015 tentang Penerapan Pedoman Tata Kelola Perusahaan Terbuka;
3. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 33/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik;
4. Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No. 32/SEOJK.04/2015 tanggal 17 Noember 2017 tentang Pedoman Tata Kelola Perusahaan Terbuka; dan

Prinsip Good Corporate Governance

Perseroan wajib menerapkan GCG dalam setiap kegiatan usaha pada seluruh tingkatan dan jenjang organisasi. Pelaksanaan GCG harus senantiasa berlandaskan pada 5 prinsip dasar sebagai berikut:

1. **Keterbukaan (*Transparency*)**
yaitu keterbukaan dalam mengemukakan informasi yang material dan relevan serta keterbukaan dalam melaksanakan proses pengambilan keputusan.
2. **Akuntabilitas (*Accountability*)**
yaitu kejelasan fungsi dan pelaksanaan pertanggungjawaban organ Bank sehingga pengelolaannya berjalan secara efektif.
3. **Pertanggungjawaban (*Responsibility*)**
yaitu kesesuaian pengelolaan Perseroan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan prinsip pengelolaan perusahaan yang sehat.
4. **Independensi (*Independency*)**
yaitu pengelolaan Perseroan secara profesional tanpa pengaruh/tekanan dari pihak manapun; dan
5. **Kewajaran (*Fairness*)**
yaitu keadilan dan kesetaraan dalam memenuhi hak-hak *stakeholders* yang timbul berdasarkan perjanjian dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam rangka penerapan 5 (lima) prinsip dasar Tata Kelola yang baik, Perseroan melakukan 11 (sebelas) faktor penerapan Tata Kelola yang terdiri dari :

1. Pelaksanaan Tugas dan Tanggung Jawab Direksi;
2. Pelaksanaan Tugas dan Tanggung Jawab Dewan Komisaris;
3. Kelengkapan dan Pelaksanaan Tugas Komite;
4. Penanganan Benturan Kepentingan;

5. Penerapan Fungsi Kepatuhan;
6. Penerapan Fungsi Audit Internal;
7. Penerapan Fungsi Audit Eksternal;
8. Penerapan Manajemen Risiko termasuk Sistem Pengendalian Internal;
9. Transparansi Kondisi Keuangan dan Non Keuangan, Laporan Pelaksanaan GCG, dan Pelaporan Internal; dan
10. Rencana Strategis Perseroan.

Secara berkala Perseroan melakukan penilaian sendiri terhadap penerapan GCG, yang hasilnya dikelompokkan dalam 3 aspek *governance system* sebagai berikut :

1. *Governance Structure*, bertujuan untuk menilai kecukupan struktur dan infrastruktur Tata Kelola perseroan agar proses penerapan prinsip Tata kelola yang baik menghasilkan *outcome* yang sesuai dengan harapan pemangku kepentingan.
2. *Governance Process*, bertujuan untuk menilai efektifitas proses penerapan prinsip Tata kelola yang baik yang didukung oleh kecukupan struktur dan infrastruktur Tata Kelola perseroan.
3. *Governance Outcome*, bertujuan untuk menilai kualitas *outcome* yang memenuhi harapan Pemangku Kepentingan perseroan.

Selain itu Perseroan juga telah menerapkan tata kelola perusahaan terbuka sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 21/POJK.04/2015 tentang Penerapan Pedoman Tata Kelola Perusahaan Terbuka dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No. 32/SEOJK.04/2015 tentang Pedoman Tata Kelola Perusahaan Terbuka.

Perseroan senantiasa menerapkan rekomendasi dan meningkatkan penerapan Pedoman tata kelola perusahaan terbuka mencakup 5 aspek, 8 prinsip, dan 25 rekomendasi penerapan aspek dan prinsip GCG.

Aspek tata kelola Perusahaan Terbuka meliputi :

1. Hubungan Perusahaan Terbuka dengan Pemegang Saham Dalam Menjamin Hak-Hak Pemegang Saham, meliputi prinsip-prinsip sebagai berikut:
 - Meningkatkan Nilai Penyelenggaraan RUPS
 - Meningkatkan Kualitas Komunikasi Perusahaan Terbuka dengan Pemegang Saham atau Investor.
2. Fungsi dan Peran Dewan Komisaris, meliputi prinsip-prinsip sebagai berikut:
 - Memperkuat Keanggotaan dan Komposisi Dewan Komisaris
 - Meningkatkan Kualitas Pelaksanaan Tugas dan Tanggung Jawab Dewan Komisaris
3. Fungsi dan Peran Direksi, meliputi prinsip-prinsip sebagai berikut:
 - Memperkuat Keanggotaan dan Komposisi Direksi.
 - Meningkatkan Kualitas Pelaksanaan Tugas dan Tanggung Jawab Direksi.
4. Partisipasi Pemangku Kepentingan, meliputi prinsip sebagai berikut:
 - Meningkatkan Aspek Tata Kelola Perusahaan melalui Partisipasi Pemangku Kepentingan.
5. Keterbukaan Informasi, meliputi prinsip sebagai berikut:
 - Meningkatkan Pelaksanaan Keterbukaan Informasi.

Dalam kapasitas sebagai sebuah perusahaan terbuka, Perseroan telah memiliki perangkat kebijakan dan pedoman yang dapat memberikan kerangka acuan dan standarisasi pelaksanaan tugas seluruh organ/jajaran yang ada dalam perseroan, antara lain :

1. Pedoman GCG Perseroan;
2. Pedoman Self Assessment GCG;
3. Kode Etik Perseroan;
4. Pedoman Tata Tertib Kerja Dewan Komisaris;
5. Pedoman Tata Tertib Kerja Direksi;
6. Pedoman Kerja Komite;
7. Kebijakan terkait Kepatuhan;
8. Kebijakan terkait Manajemen Risiko;
9. Pedoman Audit Internal;

10. Pedoman Anti Pencucian Uang dan Pencegahan Pendanaan Terorisme;
11. Pedoman Sekretaris Perusahaan;
12. Pedoman Strategi Anti Fraud;
13. Pedoman Benturan Kepentingan;
14. Pedoman Pengadaan Barang dan Jasa;
15. Kebijakan Penilaian Sendiri atas Kinerja Dewan Komisaris dan Direksi;
16. Kebijakan Pencegahan Insider Trading;
17. Pedoman Operasional;
18. Pedoman Teknologi Informasi.

D. SUMBER DAYA MANUSIA

Berikut jumlah dan komposisi karyawan yang berada dalam Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, dan 2020, yang dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Komposisi Karyawan Menurut Jenjang Pendidikan

| Jenjang Pendidikan | 30 Juni 2022 | | 31 Desember | | | |
|--------------------|--------------|------------|-------------|------------|------------|------------|
| | | | 2021 | | 2020 | |
| | % | Jumlah | % | Jumlah | % | Jumlah |
| S2 dan S3 | 3 | 9 | 3 | 10 | 3 | 11 |
| S1 | 23 | 71 | 24 | 76 | 22 | 92 |
| Diploma | 13 | 41 | 12 | 38 | 14 | 58 |
| SMA | 57 | 178 | 57 | 183 | 57 | 239 |
| Dibawah SMA | 5 | 16 | 5 | 16 | 4 | 17 |
| TOTAL | 100 | 315 | 100 | 323 | 100 | 417 |

Komposisi Karyawan Menurut Jenjang Jabatan

| Jenjang Jabatan | 30 Juni 2022 | | 31 Desember | | | |
|-------------------------|--------------|------------|-------------|------------|------------|------------|
| | | | 2021 | | 2020 | |
| | % | Jumlah | % | Jumlah | % | Jumlah |
| Manajer Senior | 5 | 7 | 3 | 12 | 6 | 25 |
| Manajer Menengah | 6 | 19 | 7 | 21 | 8 | 32 |
| Manajer Muda | 7 | 22 | 4 | 12 | 5 | 20 |
| Staff dan Support Staff | 70 | 222 | 75 | 242 | 66 | 275 |
| Pekerja Pabrik | 11 | 35 | 11 | 36 | 16 | 65 |
| TOTAL | 100 | 315 | 100 | 323 | 100 | 417 |

Koposisi Karyawan Menurut Usia

| Jenjang Usia | 30 Juni 2022 | | 31 Desember | | | |
|---------------|--------------|------------|-------------|------------|------------|------------|
| | | | 2021 | | 2020 | |
| | % | Jumlah | % | Jumlah | % | Jumlah |
| 60 tahun | 3 | 8 | 0 | 1 | 3 | 11 |
| 50 – 59 tahun | 37 | 118 | 41 | 133 | 35 | 146 |
| 40 – 49 tahun | 42 | 132 | 45 | 144 | 45 | 189 |
| 30 – 39 tahun | 16 | 49 | 13 | 42 | 14 | 57 |
| < 20 Tahun | 3 | 8 | 1 | 3 | 3 | 14 |
| TOTAL | 100 | 315 | 100 | 323 | 100 | 417 |

Komposisi Karyawan Berdasarkan Lokasi

| Lokasi | 30 Juni 2022 | | 31 Desember | | | |
|--------------|--------------|------------|-------------|------------|------------|------------|
| | | | 2021 | | 2020 | |
| | % | Jumlah | % | Jumlah | % | Jumlah |
| Surabaya | 19 | 59 | 18 | 59 | 20 | 83 |
| Bandung | 16 | 51 | 16 | 52 | 15 | 64 |
| Denpasar | 10 | 30 | 6 | 20 | 5 | 20 |
| DKI Jakarta | 31 | 99 | 34 | 111 | 35 | 146 |
| Tangerang | 12 | 39 | 13 | 41 | 13 | 55 |
| Bekasi | 5 | 16 | 5 | 17 | 4 | 15 |
| Bogor | 4 | 14 | 4 | 13 | 4 | 18 |
| Depok | 2 | 7 | 3 | 10 | 4 | 16 |
| TOTAL | 100 | 315 | 100 | 323 | 100 | 417 |

Untuk saat ini perseroan tidak menggunakan tenaga kerja asing maupun pegawai dengan keahlian khusus.

Sumber Daya Manusia berdasarkan aktivitas operasional Perseroan yakni pada bidang : Legal & Perijinan; Property Management; HR & GS; Accounting, Finance, Tax & MIS; Project Development; Landbank.

| Aktivitas Operasional | 30 Juni 2022 | | 31 Desember | | | |
|--------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|------------|------------|
| | | | 2021 | | 2020 | |
| | % | Jumlah | % | Jumlah | % | Jumlah |
| Legal & Perijinan | 4 | 13 | 4 | 13 | 3 | 13 |
| Property Management | 80 | 254 | 80 | 256 | 82 | 340 |
| HR & GS | 6 | 20 | 6 | 20 | 5 | 22 |
| Accounting, Finance, Tax & MIS | 4 | 14 | 4 | 14 | 4 | 16 |
| Project Development | 2 | 6 | 2 | 6 | 1 | 6 |
| Landbank | 4 | 12 | 4 | 14 | 5 | 20 |
| TOTAL | 100 | 315 | 100 | 323 | 100 | 417 |

Upah terendah yang diterima telah memenuhi ketentuan Upah Minimum Regional (UMR).

| Upah Terendah | 30 Juni 2022 | 31 Desember 2021 | 31 Desember 2020 |
|---------------|--------------|------------------|------------------|
| | Jumlah | Jumlah | Jumlah |
| | 4.645.000 | 4.420.000 | 4.280.000 |

E. PERIZINAN PERSEROAN

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan telah memiliki izin-izin material sehubungan dengan kegiatan usaha Perseroan, antara lain sebagai berikut :

| No. | Dokumen Perizinan dan Instansi Yang Menerbitkan | Masa Berlaku | Keterangan |
|--|--|---|--|
| Izin dan Dokumen Material Operasional | | | |
| 1. | Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha (NIB) No. 9120305411769 tanggal 16 April 2019 sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan perubahan ke-2 | NIB berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usaha | NIB ini telah berstatus efektif dan berlaku di seluruh wilayah Republik Indonesia serta berlaku sebagai Angka Pengenal Importir, |

| No. | Dokumen Perizinan dan Instansi Yang Menerbitkan | Masa Berlaku | Keterangan |
|-----|--|---|---|
| | pada tanggal 2 Agustus 2022, yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS berdasarkan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja | | hak akses kepebeanaan, pendaftaran kepesertaan jaminan sosial kesehatan dan jaminan sosial ketenagakerjaan, serta bukti pemenuhan laporan pertama Wajib Lapor Ketenagakerjaan di Perusahaan (WLKP) |
| 2. | Sertifikat Standar No. 91203054117690001 tanggal 16 April 2019 sebagaimana telah diubah dengan perubahan ke-1 pada tanggal 2 Agustus 2022, yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS berdasarkan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja | Sertifikat Standar ini berlaku sejak tanggal ditetapkan | Sertifikat Standar menyatakan bahwa Perseroan mempunyai kegiatan usaha dengan kode KBLI 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) dengan Klasifikasi Risiko Menengah Rendah |
| 3. | Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) No. 02082210213171178 tanggal 2 Agustus 2022 yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik (<i>Online Single Submission</i>) kepada Perseroan yang kegiatan usahanya berada. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang | 2 Agustus 2025 | Untuk lokasi usaha di di Jl. Jend. Sudirman Kav. 34, Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta dengan luas lahan seluas 23.017.421 m ² |
| 4. | Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) No. 02082210213171168 tanggal 2 Agustus 2022 yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik (<i>Online Single Submission</i>) kepada Perseroan yang kegiatan usahanya berada. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang | 2 Agustus 2025 | Untuk lokasi usaha di di Jl. Jend. Sudirman Kav. 34, Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta dengan luas lahan seluas 23.017.421 m ² |
| 5. | Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) No. 02082210213171180 tanggal 2 Agustus 2022 yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik (<i>Online Single Submission</i>) kepada Perseroan yang kegiatan usahanya berada. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang | 2 Agustus 2025 | Untuk lokasi usaha di di Jl. Jend. Sudirman Kav. 34, Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta dengan luas lahan seluas 23.017.421 m ² |
| 6. | Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) No. 01.366.527.8-054.000, yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Perusahaan Masuk Bursa, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia | - | - |
| 7. | Surat Keterangan Terdaftar No. S-234KT/WPJ.07/KP.0803/2018 tanggal 22 Oktober 2018 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Perusahaan Masuk Bursa, Kantor Wilayah DJP Jakarta Khusus, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia | - | - |

| No. | Dokumen Perizinan dan Instansi Yang Menerbitkan | Masa Berlaku | Keterangan |
|-----|--|--------------|------------|
| 8. | Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak ("SPPKP") No. S-135PKP/WPJ.07/KP.0803/2018 tanggal 24 Oktober 2018 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Perusahaan Masuk Bursa, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia | - | - |

F. PERKARA-PERKARA YANG DIHADAPI PERSEROAN, ENTITAS ANAK, DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan dan Entitas Anak tidak sedang (i) menghadapi somasi atau klaim, tidak terlibat baik dalam suatu sengketa atau perkara perdata, pidana, tata usaha negara, hubungan industrial/ ketenagakerjaan, perpajakan, monopoli/praktik persaingan usaha tidak sehat maupun perkara arbitrase di muka pengadilan/badan arbitrase yang berwenang dan/atau instansi yang berwenang lainnya di Republik Indonesia ataupun di luar pengadilan; (ii) tidak ada permohonan kepailitan atau penundaan kewajiban pembayaran utang yang diajukan terhadap/oleh Perseroan di pengadilan niaga pada pengadilan negeri yang berwenang di Indonesia; dan (iii) Perseroan tidak berada dalam keadaan lalai membayar atau melaksanakan suatu kewajiban pembayaran sehubungan dengan penerimaan pinjaman uang dan/atau fasilitas keuangan dan/atau pemberian jaminan dan juga tidak terdapat atau berlangsung suatu pelanggaran/kelalaian atas suatu perjanjian dimana Perseroan merupakan salah satu pihak di dalamnya dan tidak ada suatu peristiwa atau keadaan yang karena lewatnya waktu atau karena pemberitahuan merupakan suatu hal yang dapat dianggap sebagai pelanggaran/kelalaian Perseroan terhadap pihak manapun.

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dan Entitas Anak, tidak (i) tidak terlibat baik dalam suatu perkara perdata, pidana, tata usaha negara, ketenagakerjaan, perpajakan, monopoli/praktik persaingan usaha tidak sehat maupun perkara arbitrase di hadapan pengadilan/badan arbitrase yang berwenang dan/atau instansi yang berwenang lainnya di Republik Indonesia; (ii) tidak ada permohonan kepailitan atau penundaan kewajiban pembayaran utang yang diajukan terhadap/oleh mereka di pengadilan niaga pada pengadilan negeri yang berwenang di Indonesia; dan (iii) tidak terlibat dalam sengketa hukum/perselisihan lain di luar pengadilan.

G. PERJANJIAN PENTING DENGAN PIHAK TERAFILIASI

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan mengadakan perjanjian-perjanjian penting dengan pihak-pihak Afiliasi untuk mendukung kegiatan operasional Perseroan, yaitu sebagai berikut:

| No. | Perjanjian | Para Pihak | Deskripsi Singkat | Jangka Waktu |
|-----|--|---|---|--------------|
| 1. | Perjanjian Pengakuan Hutang tanggal 11 Oktober 2021 <i>juncto</i> Perubahan Perjanjian Pengakuan Hutang tanggal 11 Oktober 2022, yang keduanya dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup | 1. Perseroan ("IPP"); dan 2. PT Manning Development ("MD") | MD dengan ini bermaksud untuk menambah jumlah kepemilikan sahamnya di IPP, oleh karenanya atas keperluan modal kerja IPP dan IPP membutuhkan dana maka, MD dengan ini setuju memberikan bantuan dana kepada IPP dengan jumlah maksimum sebesar Rp700.000.000.000,- yang akan diberikan kepada IPP secara bertahap sesuai dengan kebutuhan IPP. IPP tidak berkewajiban untuk membayar bunga kepada MD berapapun jumlahnya. | 11-10-2023 |

| | | | | |
|----|--|---|---|------------|
| 2. | Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 14 April 2022, yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup | 1. Perseroan ("IPP"); dan 2. First Pacific Capital Group Limited ("FPCGL") | IPP membutuhkan dana untuk modal kerjanya maka, FPCGL selaku pemegang saham dengan ini setuju memberikan bantuan dana kepada IPP dengan jumlah maksimum sebesar Rp700.000.000.000,- yang akan diberikan kepada IPP secara bertahap sesuai dengan kebutuhan IPP. IPP tidak berkewajiban untuk membayar bunga kepada FPCGL berapapun jumlahnya. | 14-04-2023 |
|----|--|---|---|------------|

Seluruh transaksi di atas telah dilakukan dengan syarat dan ketentuan wajar yang berlaku di pasar (*arm's length*).

H. PERJANJIAN PENTING DENGAN PIHAK KETIGA

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan mengadakan perjanjian-perjanjian penting dengan pihak ketiga untuk mendukung kegiatan operasional Perseroan, yaitu sebagai berikut:

| No. | Perjanjian | Para Pihak | Deskripsi Singkat | Jangka Waktu |
|-----|---|--|--|--------------|
| 1. | <p>Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 138 tanggal 18 Desember 2018, yang dibuat di hadapan Hannywati Gunawan, S.H., Notaris di Jakarta dan telah beberapa kali diubah dengan:</p> <p>a. Adendum Perjanjian Kredit No. 013/PPK/KRD/KCU /2021 tanggal 8 Februari 2021, yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup;</p> <p>b. Adendum Perjanjian Kredit No. 122A/PPK/KRD/KCU /2021 tanggal 23 Desember 2021, yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup;</p> <p>c. Adendum Perjanjian Kredit No. 063/PPK/KRD/KCU /2022 tanggal 6 Juli 2022, yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup</p> | <p>1. PT Bank Ganesha Tbk. ("Bank") 2. Perseroan ("Debitur")</p> | <p>Bank menyetujui memberikan fasilitas kredit kepada Debitur dalam bentuk Kredit Investasi (KI) simple sampai jumlah setinggi-tingginya Rp80.000.000.000,- untuk <i>take over</i> pinjaman dari PT Bank Capital Indonesia Tbk dan penambahan fasilitas pembiayaan pra operasi pihak berelasi Debitur. Debitur diwajibkan membayar kepada Bank untuk setiap bulan atau sebagian dari satu bulan pada waktu Perjanjian berjalan, bunga sebesar Suku Bunga Deposito Berjangka + spread 0,75%, suku bunga dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan ketentuan Bank.</p> <p>Debitur dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk melakukan hal-hal sebagai berikut:</p> <p>a. Mempergunakan fasilitas kredit untuk membiayai pra operasi pihak berelasi Debitur;</p> <p>b. Mendahulukan pembayaran-pembayaran apapun yang terutang kepada Bank berdasarkan Perjanjian ini dari pembayaran-pembayaran lainnya yang karena apapun juga wajib dibayar oleh Debitur terhadap siapapun juga;</p> <p>c. Membayar semua kewajiban pajak dan beban-beban lainnya yang ditetapkan oleh Pemerintah, atas jaminan yang diberikan kepada Bank sebagaimana mestinya;</p> | 19-12-2026 |

- d. Menjaga perputaran rekening-rekening koran/giro Debitur di Bank secara aktif;
- e. Memberitahukan kepada Bank segera tiap-tiap kejadian yang dapat mempunyai pengaruh buruk kepada usaha Debitur atau menyebabkan keterlambatan Debitur untuk membayar bunga, denda atau utang pokok dari fasilitas ini;
- f. Mengasuransikan jaminan untuk jumlah dan pada perusahaan asuransi yang disetujui oleh Bank, termasuk didalamnya klausula Bank untuk keuntungan Bank;
- g. Menyerahkan laporan keuangan-laporan keuangan intern tahunan minimal setahun sekali selambat-lambatnya 1 bulan setelah tutup buku;
- h. Menyerahkan kepada Bank setiap pembaharuan izin usaha dan izin-izin lainnya dari Debitur;
- i. Melakukan sentralisasi aktivitas usaha Debitur di Bank;
- j. Mencadangkan sejumlah dana pada rekening-rekening, rekening koran/giro Debitur yang ada pada Bank minimal sebesar kewajiban angsuran;
- k. Mengizinkan pegawai atau wakil-wakil Bank pada tiap waktu yang layak (sebagaimana akan ditetapkan oleh Bank dan akan diberitahukan kepada Debitur) untuk memeriksa usaha-usaha dan atau jaminan yang dijamin kepada Bank;
- l. Apabila Debitur lalai atau tidak melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran maksimal 3 kali baik berturut-turut atau tidak berdasarkan Perjanjian, maka ketentuan restrukturisasi menjadi batal dan kembali kepada perjanjian kredit semula sebelum dilakukan restrukturisasi.

Kewajiban Lain Yang Harus Dilakukan:

- a. Wajib menyerahkan laporan keuangan inhouse paling lambat 3 bulan setelah periode laporan berakhir dan wajib memberikan laporan keuangan audited paling lambat 6 bulan setelah periode laporan berakhir;

- b. Wajib memberikan laporan penilaian jaminan dengan menggunakan KJPP rekanan Bank setiap 2 tahun sejak laporan KJPP terakhir;
- c. Wajib memberikan kepada Bank apabila terdapat akta perubahan anggaran dasar Perseroan beserta pengesahannya.
2. Perjanjian Jasa Konsultasi Manajemen tanggal 17 Oktober 2022, yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup
1. Perseroan ("Pihak Pertama");
2. PT Kebon Melati Mas ("Pihak Kedua")
- Para Pihak telah saling setuju untuk melakukan kerjasama, dimana Pihak Pertama akan memberikan jasa konsultasi sesuai dengan kebutuhan Pihak Kedua.
1. Pihak Pertama dan Pihak Kedua setuju untuk melakukan kerjasama, antara lain pelaksanaan pengelolaan proyek Kebon Melati yang meliputi bidang manajemen perusahaan, perizinan, sumber daya manusia, marketing, administrasi, penyediaan data, teknologi informasi, serta hasil pengolahan data dan analisis dari keadaan ekonomi makro maupun mikro, baik pada sektor-sektor tertentu maupun sektor-sektor pada umumnya, termasuk tetapi tidak terbatas di bidang strategi bisnis baik yang berasal dari dalam maupun luar negeri, antara lain meliputi:
- Membuat perencanaan perusahaan baik mengenai pendapatan maupun biaya;
 - Melakukan pemasaran dan penjualan apartemen dengan harga yang disetujui oleh Pihak Kedua;
 - Mengatur operasional perusahaan secara keseluruhan;
 - Melakukan rapat koordinasi dari operasional perusahaan;
 - Monitoring pengelolaan perusahaan supaya dapat berjalan dengan efisien dan efektif; dan
 - Tindakan lainnya yang diperlukan sehubungan dengan pekerjaan Konsultasi Manajemen sesuai yang disepakati dan disetujui Para Pihak.
2. Dalam rangka pelaksanaan jasa Konsultasi Manajemen, Pihak Pertama akan merekomendasikan dan
- 31-12-2022

| | | | | |
|----|---|--|--|------------|
| | | | menempatkan orang di perusahaan Pihak Kedua: | |
| | | | 3. Jasa Konsultasi Manajemen diberikan dalam bentuk penyediaan tenaga kerja, penyediaan informasi, surat menyurat, diskusi, presentasi, maupun bentuk lain sesuai permintaan Pihak Kedua. | |
| 3. | Perjanjian Kerja Pest Control No. 085/TNN/JKT/VIII/2022 tanggal 9 Agustus 2022 yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup | 1. Perseroan (“ Pihak Pertama ”); 2. PT TNN Indonesia (“ Pihak Kedua ”) | Pihak Pertama menunjuk Pihak Kedua untuk memberikan jasa <i>pest</i> dan <i>rodent control</i> pada gedung kantor di Jl. Jend. Sudirman Kav. 34, RT/RW 03/03, Kel. Karet Tengsin, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat 10220 (“ Lokasi Kerja ”). | 31-08-2023 |

I. KEGIATAN USAHA PERSEROAN

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 anggaran dasar Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta No. 36/2022, yang telah disesuaikan dengan Peraturan KBLI 2020, maksud dan tujuan Perseroan adalah menjalankan usaha dalam bidang pembangunan (developer), perusahaan holding serta jasa dan konsultasi.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

1. Kegiatan Usaha Utama Perseroan:

- a. Menyelenggarakan usaha pembangunan (developer) dengan membangun, menjual, menyewakan dan pengoperasian perumahan (real estate, rumah susun, apartemen), perkantoran, pusat perbelanjaan (shopping center/mall), hotel, kawasan industri (industrial estate), gedung parkir berikut dengan segala fasilitasnya, baik yang dimiliki sendiri maupun disewa serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan, termasuk kegiatan pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estate menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah serta kegiatan lainnya yang saling berhubungan.
- b. Melakukan kegiatan usaha sebagai perusahaan holding (holding company) dengan menguasai asset melalui kepemilikan saham dari perusahaan subsidiari.

2. Kegiatan Usaha Penunjang Perseroan:

- a. Melakukan pembelian dan penjualan antara lain tanah/lahan tanpa atau dengan bangunan yang berdiri di atas tanah/lahan dimaksud serta saham yang berada di anak perusahaan Perseroan dan/atau dalam perusahaan lain untuk memperluas usaha Perseroan.
- b. Menjalankan usaha dalam bidang jasa dan konsultasi manajemen di bidang properti pada umumnya dan konsultasi untuk operasional pengelolaan hotel, apartemen sewa, pusat perbelanjaan, gedung perkantoran, gedung parkir serta kegiatan lainnya yang saling berhubungan, baik secara langsung maupun tidak langsung, kecuali jasa perjalanan serta konsultan dalam bidang hukum dan perpajakan.

Sifat musiman dari Kegiatan Usaha Perseroan pada sektor Perhotelan, berpengaruh pada musim liburan yang dapat meningkatkan tingkat hunian.

Keterangan Entitas Anak

| No | Nama Perusahaan | Domisili Hukum | Kegiatan Usaha | % Kepemilikan | Tahun Penyertaan | Status Operasional | Kepemilikan Langsung/Tidak Langsung | Total Aset per 30 Juni 2022 | Kontribusi Pendapatan Anak Perusahaan Terhadap Perseroan |
|----|---------------------------------|-----------------|----------------------------------|---------------|------------------|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|--|
| 1 | PT Angkasa Interland | Jakarta Selatan | Penyewaan & Penjualan Apartemen | 99,50 | 1997 | Beroperasi (tahun 1992) | Langsung | Rp. 222.776.565.318,- | Rp. 8.227.423.215,- |
| 2 | PT Graha Mitrasantosa | Jakarta Pusat | Perumahan/Landbank | 99,99 | 2008 | Beroperasi (tahun 1988) | Langsung | Rp. 240.887.047.944,- | Rp. 979.160.393,- |
| 3 | PT Langgeng Ayomlestari | Jakarta Selatan | Penyewaan ruang pertokoan (Mall) | 99,99 | 1991 | Beroperasi (tahun 1989) | Langsung | Rp. 180.260.530.735,- | Rp. 4.871.922.292,- |
| 4 | PT Mahadhika Girindra | Jakarta Selatan | Properti | 99,98 | 1994 | Belum Beroperasi Komersial | Langsung | Rp. 5.004.421,- | - |
| 5 | PT Jakarta Thamrin Persada | Jakarta Pusat | Holding | 99 | 2016 | Belum Beroperasi Komersial | Langsung | Rp. 2.427.447,- | - |
| 6 | PT Ubud Alam Lestari | Jakarta Selatan | Holding | 99 | 2016 | Beroperasi (tahun 2016) | Langsung | Rp. 1.085.364.941.891,- | - |
| 7 | PT Graha Hexindo | Jakarta Selatan | Perhotelan | 99,98 | 1992 | Beroperasi (tahun 1992) | Tidak Langsung | Rp. 140.607.838.573,- | Rp. 6.339.369.928,- |
| 8 | PT Joselian Jaya | Bekasi Barat | Holding | 95 | 2017 | Belum Beroperasi Komersial | Tidak Langsung | Rp. 623.760.000,- | - |
| 9 | PT Paramita Swadaya | Jakarta Selatan | Landbank | 99,92 | 2008 | Belum Beroperasi Komersial | Tidak Langsung | Rp.1.194.186.321,- | - |
| 10 | PT Karya Makmur Unggul | Jakarta Selatan | Landbank | 99,98 | 2007 | Belum Beroperasi Komersial | Tidak Langsung | Rp. 13.477.545.840,- | - |
| 11 | PT Almakana Sari | Jakarta Pusat | Penyewaan ruang pertokoan (Mall) | 99,80 | 2007 | Beroperasi (tahun 1987) | Tidak Langsung | Rp. 150.318.639.904,- | Rp. 5.364.000.826,- |
| 12 | PT Daya Indria Permai | Jakarta Barat | Properti | 99 | 2017 | Belum Beroperasi Komersial | Tidak Langsung | Rp. 113.022.497.865,- | - |
| 13 | PT Griyamas Muktisejahtera | Jakarta Selatan | Perhotelan | 66 | 1993 | Beroperasi (tahun 1993) | Tidak Langsung | Rp. 91.562.478.541,- | Rp. 11.891.127.952,- |
| 14 | PT Megabuana Santosa | Jakarta Pusat | Pengelolaan Properti | 99,97 | 2008 | Beroperasi (tahun 2006) | Tidak Langsung | Rp. 12.007.100.839,- | Rp. 4.159.899.498,- |
| 15 | PT Ubud Resort Duta Development | Denpasar | Landbank | 99,80 | 2017 | Beroperasi (tahun 1997) | Tidak Langsung | Rp. 109.134.546.643,- | - |
| 16 | PT Antap Alam Lestari | Jakarta Pusat | Landbank | 99,54 | 1997 | Beroperasi (tahun 1997) | Tidak Langsung | Rp. 134.192.037.105,- | - |
| 17 | Aurora Equity Pte. Ltd. | Singapura | Other Holding Companies | 100 | 2016 | 2016 | Langsung | Rp. 2.358.993.738.132,- | - |
| 18 | Aurora Properties Pte. Ltd. | Singapura | Other Holding Companies | 100 | 2016 | 2016 | Tidak Langsung | Rp. 2.450.570.520.576,- | - |
| 19 | Resort of Bali Pte. Ltd. | Singapura | Other Holding Companies | 100 | 2016 | 2016 | Tidak Langsung | Rp. 134.540.434.812,- | - |

Berikut adalah keterangan ringkas tentang Entitas Anak yang mempunyai kontribusi 10% (sepuluh persen) atau lebih dari total aset, total liabilitas, atau laba (rugi) sebelum pajak dari laporan keuangan konsolidasi:

1. PT Angkasa Interland (“AI”)

a. Pendirian dan anggaran dasar terakhir AI

AI didirikan dengan nama “PT Angkasa Interland” sebagaimana termaktub dalam akta Pendirian PT Angkasa Interland No. 513 tanggal 29 November 1991, yang dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta,S.H., Notaris di Jakarta dan telah memperoleh pengesahan Menteri Kehakiman Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusannya Nomor: C2-3360.HT.01.01.TH.94 pada tanggal 23 Februari 1994 serta telah didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di bawah No. 696/1994 tanggal 16 April 1994 dan telah

diumumkan dalam Tambahan No. 5938, Berita Negara Republik Indonesia No. 68 tanggal 26 Agustus 1994 ("**Akta Pendirian AI**").

Anggaran dasar AI dalam Akta Pendirian AI telah beberapa kali mengalami perubahan dan perubahan anggaran dasar AI yang terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam akta Berita Acara Rapat No. 100 tanggal 24 Desember 2008, yang dibuat di hadapan Hannywati Gunawan S.H., Notaris di Jakarta dan telah memperoleh persetujuan Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-06593.AH.01.02. Tahun 2009 tanggal 6 Maret 2009 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0007820.AH.01.09. Tahun 2009 tanggal 6 Maret 2009 dan telah diumumkan dalam Tambahan No. 12297 Berita Negara Republik Indonesia No. 37 tanggal 8 Mei 2009, yang mengubah seluruh ketentuan anggaran dasar AI dengan UUPT ("**Akta No. 100/2008**") *junctis* akta Berita Acara Rapat No. 04 tanggal 4 Februari 2022, yang dibuat di hadapan Hannywati Gunawan S.H., Notaris di Jakarta, dan telah memperoleh persetujuan Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-0009256.AH.01.02. Tahun 2022 tanggal 7 Februari 2022 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0025874.AH.01.11. Tahun 2022 tanggal 7 Februari 2022, yang mengubah ketentuan Pasal 3 anggaran dasar AI ("**Akta No. 04/2022**") dan akta Berita Acara Rapat No. 229 tanggal 26 September 2022, yang dibuat di hadapan Hannywati Gunawan S.H., Notaris di Jakarta, dan telah diterima dan dicatat dalam *database* SABH di bawah No. AHU-AH.01.03-0299557 Tahun 2022 tanggal 6 Oktober 2022 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0199815.AH.01.11. Tahun 2022 tanggal 6 Oktober 2022, yang mengubah ketentuan Pasal 11 dan 14 anggaran dasar AI ("**Akta No. 229/2022**").

AI beralamat di Jl. Puri Casablanca No. 1 Kav. 7, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta.

b. Kegiatan usaha AI

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 anggaran dasar AI sebagaimana termaktub dalam akta Berita Acara Rapat PT Angkasa Interland No. 04 tanggal 4 Februari 2022, yang dibuat di hadapan Hannywati Gunawan, S.H., Notaris di Jakarta dan telah memperoleh persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-0009256.AH.01.02. Tahun 2022 tanggal 7 Februari 2022 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0025874.AH.01.11. Tahun 2022 tanggal 7 Februari 2022, maksud dan tujuan AI ialah berusaha dalam bidang pembangunan (developer).

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, AI dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

a. Kegiatan usaha utama AI, antara lain meliputi:

- Menyelenggarakan usaha pembangunan (developer) dengan membangun, menjual, menyewakan dan pengoperasian rumah susun, apartemen, perumahan (real estate), perkantoran, pusat perbelanjaan (shopping center/mall), hotel, gedung parkir berikut dengan segala fasilitasnya, baik yang dimiliki sendiri maupun disewa serta penyediaan apartemen atau flat/rumah susun dengan atau tanpa perabotan untuk disewakan, baik harian, bulanan atau tahunan, termasuk kegiatan pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estate menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah serta kegiatan lainnya yang saling berhubungan.

b. Kegiatan Usaha Penunjang AI, antara lain meliputi:

- a. Melakukan pembelian, penjualan, dan penyewaan antara lain tanah/lahan tanpa atau dengan bangunan yang berdiri di atas tanah/lahan dimaksud; dan
- b. Melakukan pembelian dan penjualan saham yang berada di anak perusahaan AI dan/atau dalam perusahaan lain untuk memperluas usaha AI.

c. Perizinan AI

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, AI telah memiliki izin-izin material sehubungan dengan kegiatan usaha AI, antara lain sebagai berikut:

| No. | Dokumen Perizinan dan Instansi Yang Menerbitkan | Masa Berlaku | Keterangan |
|--|--|---|---|
| Izin dan Dokumen Material Operasional | | | |
| 1. | Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha (NIB) No. 9120103570433 tanggal 3 Mei 2019 sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan perubahan ke-6 pada tanggal 29 Maret 2022, yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS berdasarkan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja | NIB berlaku selama AI menjalankan kegiatan usaha | NIB ini telah berstatus efektif dan berlaku di seluruh wilayah Republik Indonesia serta berlaku sebagai hak akses kepastian, pendaftaran kepesertaan jaminan sosial kesehatan dan jaminan sosial ketenagakerjaan, serta bukti pemenuhan laporan pertama Wajib Laporkan Ketenagakerjaan di Perusahaan (WLKP) |
| 2. | Sertifikat Standar No. 91201035704330001 tanggal 3 Mei 2019 sebagaimana telah diubah dengan perubahan ke-1 pada tanggal 29 Maret 2022, yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS berdasarkan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja | Sertifikat Standar ini berlaku sejak tanggal ditetapkan | Sertifikat Standar menyatakan bahwa Perseroan mempunyai kegiatan usaha dengan kode KBLI 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) dengan Klasifikasi Risiko Menengah Rendah |
| 3. | Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) No. 29032210213174489 tanggal 29 Maret 2022 yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik (<i>Online Single Submission</i>) kepada AI. | 29 Maret 2025 | Untuk lokasi usaha di di Jl. Puri Casablanca No. 1 Kav. 7, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kota Adm. Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta dengan luas lahan seluas 255.348 m ² |
| 4. | Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) No. 01.601.538.0-062.000, yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Madya Jakarta Selatan I, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia | - | - |
| 5. | Surat Keterangan Terdaftar No. S-558KT/WPJ.04/KP.1103/2018 tanggal 7 November 2018 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Madya Jakarta Selatan I, Kantor Wilayah DJP Jakarta Selatan I, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia | - | - |

d. Struktur permodalan dan kepemilikan saham AI

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, struktur permodalan dan susunan pemegang saham AI terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam akta Berita Acara Rapat PT Angkasa Interland No. 21 tanggal 9 Maret 2010, yang dibuat di hadapan Hannywati Gunawan, S.H.,

Notaris di Jakarta dan telah diterima dan dicatat dalam dalam *database* SABH di bawah No. AHU-AH.01.10-08496 tanggal 9 April 2010, adalah sebagai berikut:

| Keterangan | Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham | | |
|---|---------------------------------------|--------------------------|---------------|
| | Jumlah Saham | Jumlah Nominal (Rp) | % |
| Modal Dasar: | 900.000 | 900.000.000.000,- | |
| Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh: | | | |
| 1. Perseroan | 240.341 | 240.341.000.000,- | 99,58 |
| 2. LA | 1.000 | 1.000.000.000,- | 0,42 |
| Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh | 241.341 | 241.341.000.000,- | 100,00 |
| Jumlah Saham dalam Portepel: | 658.659 | 658.659.000.000,- | |

Susunan permodalan dan riwayat kepemilikan saham dalam AI belum mengalami perubahan sejak tahun 2010.

e. Pengurusan dan pengawasan AI

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris AI sebagaimana termaktub dalam akta Berita Acara Rapat PT Angkasa Interland No. 229 tanggal 26 September 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.01.09-0062867 tanggal 6 Oktober 2022 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0199815.AH.01.11 Tahun 2022 tanggal 6 Oktober 2022, adalah sebagai berikut:

Direksi

Presiden Direktur : Sriyanto
 Direktur : Marisa Kolonas
 Direktur : Aguz Gozali

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Lutfi Dahlan
 Komisaris : Husni Ali
 Komisaris : Syahrul Effendi

2. PT Graha Hexindo (“GH”)

a. Pendirian dan anggaran dasar terakhir GH

GH didirikan dengan nama “PT Jembomas Meganusa” sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian PT Jembomas Meganusa No. 51 tanggal 15 November 1989, yang dibuat di hadapan Soebagjo Ronoatmodjo, S.H., Notaris di Jakarta dan telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusannya Nomor: C2-2343.HT.01.01.TH'90 pada tanggal 19 April 1990 serta telah didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat di bawah No. 667/1990 tanggal 17 Mei 1990 dan telah diumumkan dalam Tambahan No. 2460, Berita Negara Republik Indonesia No. 56 tanggal 13 Juli 1990 (“**Akta Pendirian GH**”).

Anggaran dasar GH dalam Akta Pendirian GH telah beberapa kali mengalami perubahan dan perubahan anggaran dasar AI yang terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam akta Berita Acara Rapat No. 06 tanggal 1 Agustus 2008, yang dibuat di hadapan Hannywati Gunawan S.H., Notaris di Jakarta dan telah memperoleh persetujuan Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-83001.AH.01.02. Tahun 2008 tanggal 6 November

2008 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0106131.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 6 November 2008 dan telah diumumkan dalam Tambahan No. 27156 Berita Negara Republik Indonesia No. 100 tanggal 12 Desember 2008, yang mengubah seluruh ketentuan anggaran dasar GH dengan UUPT (“**Akta No. 06/2008**”) *unctis* akta Berita Acara Rapat No. 114 tanggal 29 Desember 2011, yang dibuat di hadapan Hannywati Gunawan S.H., Notaris di Jakarta, dan telah memperoleh persetujuan Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-09640.AH.01.02 Tahun 2012 tanggal 23 Februari 2012 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0015918.AH.01.09.Tahun 2012 tanggal 23 Februari 2012, yang mengubah ketentuan Pasal 4 anggaran dasar GH (“**Akta No. 144/2011**”), akta Berita Acara Rapat No. 135 tanggal 27 Juli 2012, yang dibuat di hadapan Hannywati Gunawan S.H., Notaris di Jakarta, dan telah memperoleh persetujuan Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-21883.AH.01.02 Tahun 2013 tanggal 24 April 2013 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0037377.AH.01.09.Tahun 2013 tanggal 24 April 2013, yang mengubah ketentuan Pasal 1 anggaran dasar GH (“**Akta No. 135/2012**”) dan akta Berita Acara Rapat No. 228 tanggal 26 September 2022, yang dibuat di hadapan Hannywati Gunawan S.H., Notaris di Jakarta, dan telah memperoleh persetujuan Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-0072298.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 6 Oktober 2022 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0199813.AH.01.11. Tahun 2022 tanggal 6 Oktober 2022, yang mengubah ketentuan Pasal 3, Pasal 11, dan Pasal 14 anggaran dasar GH (“**Akta No. 228/2022**”).

GH beralamat di Jl. Letjen S. Parman Kaveling 3 RT 007, RW 002, Kelurahan Slipi, Kecamatan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta.

b. Kegiatan usaha GH

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 anggaran dasar GH sebagaimana termaktub dalam Akta No. 228/2022, maksud dan tujuan GH ialah berusaha dalam bidang:

- a. Pembangunan (*developer*);
- b. Perhotelan;
- c. Restoran; dan
- d. Jasa dan konsultasi.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, GH dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

- a. Kegiatan Usaha Utama GH:
 - Menyelenggarakan usaha pembangunan (*developer*) dengan membangun, menjual, menyewakan, dan mengoperasikan perumahan (*real estate, rumah susun, apartemen*), perkantoran, pusat perbelanjaan (*shopping center/mall*), hotel, kawasan industri (*industrial estate*), gedung parkir berikut dengan segala fasilitasnya, baik yang dimiliki sendiri maupun disewa serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan, termasuk kegiatan pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah serta kegiatan lainnya yang saling berhubungan;
 - Menyelenggarakan usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang, service apartment, resort, villa berikut segala fasilitas pendukungnya, serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan; dan

- Menyelenggarakan usaha jasa menyajikan makanan dan minuman untuk dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, dilengkapi dengan jasa pelayanan meliputi memasak dan menyajikan sesuai pesanan.
- b. Kegiatan Usaha Penunjang GH:
- Melakukan usaha penyediaan minuman baik panas maupun dingin yang bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, baik dilengkapi dengan peralatan/perlengkapan untuk proses pembuatan dan penyimpanan (café), menghadirkan minuman beralkohol dan non-alkohol serta makanan kecil untuk umum di tempat usahanya dan telah mendapatkan izin dari instansi yang membinanya;
 - Melakukan pembelian dan penjualan antara lain tanah/lahan tanpa atau dengan bangunan yang berdiri di atas tanah/lahan dimaksud serta saham yang berada di anak perusahaan GH dan/atau dalam perusahaan lain untuk memperluas usaha GH; dan
 - Menjalankan usaha dalam bidang jasa dan konsultasi manajemen di bidang properti pada umumnya dan konsultasi untuk operasional pengelolaan hotel, apartemen sewa, pusat perbelanjaan, gedung perkantoran, gedung parkir serta kegiatan lainnya yang saling berhubungan, baik secara langsung maupun tidak langsung, kecuali jasa perjalanan serta konsultan dalam bidang hukum dan perpajakan.

c. Perizinan GH

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, GH telah memiliki izin-izin material sehubungan dengan kegiatan usaha GH, antara lain sebagai berikut:

| No. | Dokumen Perizinan dan Instansi Yang Menerbitkan | Masa Berlaku | Keterangan |
|--|---|--|--|
| Izin dan Dokumen Material Operasional | | | |
| 1. | Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha (NIB) No. 9120101540437 tanggal 3 Mei 2019, yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS berdasarkan ketentuan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik | NIB berlaku selama GH menjalankan kegiatan usaha | NIB ini telah berstatus efektif dan berlaku di seluruh wilayah Republik Indonesia serta berlaku sebagai bukti Pendaftaran Penanaman Modal/Berusaha yang sekaligus merupakan pengesahan Tanda Daftar Perusahaan |
| 2. | Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) No. 01.611.198.1-062.000, yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Madya Jakarta Selatan, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia | - | - |
| 3. | Surat Keterangan Terdaftar No. PEM-01012/WPJ.04/KP.1103/2012 tanggal 13 Agustus 2012 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Madya Jakarta Selatan, Kantor Wilayah DJP Jakarta Selatan, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia | - | - |

| No. | Dokumen Perizinan dan Instansi Yang Menerbitkan | Masa Berlaku | Keterangan |
|-----|--|--------------|------------|
| 4. | Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak ("SPPKP") No. PEM-01013/WPJ.04/KP.1103/2012 tanggal 13 Agustus 2012 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Madya Jakarta Selatan, Kantor Wilayah DJP Jakarta Selatan, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia | - | - |

d. Struktur permodalan dan kepemilikan saham GH

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, struktur permodalan dan susunan pemegang saham GH terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta No. 144/2011, adalah sebagai berikut:

| Keterangan | Nilai Nominal Rp1.000,- per saham | | |
|---|-----------------------------------|--------------------------|---------------|
| | Jumlah Saham | Jumlah Nominal (Rp) | % |
| Modal Dasar: | 200.000.000 | 200.000.000.000,- | |
| Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh: | | | |
| 1. AI | 164.453.455 | 164.453.455.000,- | 99,98 |
| 2. LA | 30.000 | 30.000.000,- | 0,02 |
| Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh | 164.483.455 | 164.483.455.000,- | 100,00 |
| Jumlah Saham dalam Portepel: | 35.516.545 | 35.516.545.000,- | |

Susunan permodalan dan riwayat kepemilikan saham dalam GH belum mengalami perubahan sejak tahun 2011.

e. Pengurusan dan pengawasan GH

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris GH sebagaimana termaktub dalam akta Berita Acara Rapat PT Graha Hexindo No. 228 tanggal 26 September 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.01.09.0062865 tanggal 6 Oktober 2022 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0199813.AH.01.11 Tahun 2022 tanggal 6 Oktober 2022, adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama : Husni Ali
Direktur : Marisa Kolonas
Direktur : Aguz Gozali
Direktur : Muhamad Yudha Gozali

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Sriyanto
Komisaris : Syahrul Effendi
Komisaris : Njudarsono Yusetijo

3. PT Griyamas Muktisejahtera (“GMS”)

a. Pendirian dan anggaran dasar terakhir GMS

GMS didirikan dengan nama “PT Mukti Sarana Sejahtera” sebagaimana termaktub dalam akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Mukti Sarana Sejahtera No. 4 tanggal 22 Agustus 1992, dibuat dihadapan Annita Widjaja, S.H., Notaris Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi dan telah memperoleh pengesahan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusannya Nomor: C2-2554.HT.01.01 Tahun 1993 pada tanggal 26 April 1993 serta telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah No. 374/A.PT/HKM/1993/PN.JAK.SEL tanggal 12 Mei 1993 dan telah diumumkan dalam Tambahan No. 2707, Berita Negara Republik Indonesia No. 48 tanggal 15 Juni 1993 (“**Akta Pendirian GMS**”).

Anggaran dasar GMS dalam Akta Pendirian GMS telah beberapa kali mengalami perubahan dan perubahan anggaran dasar GMS yang terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 07 tanggal 5 Agustus 2008, yang dibuat di hadapan Weliana Salim, S.H., Notaris di Jakarta dan telah memperoleh persetujuan Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-68773.AH.01.02 Tahun 2008 tanggal 24 September 2008 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0090856.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 24 September 2008 dan telah diumumkan dalam Tambahan No. 22344 Berita Negara Republik Indonesia No. 89 tanggal 4 November 2008, yang mengubah seluruh ketentuan anggaran dasar GMS dengan UUPT (“**Akta No. 07/2008**”) *junctis* akta Berita Acara Rapat No. 153 tanggal 26 Mei 2011, yang dibuat di hadapan Hannywati Gunawan S.H., Notaris di Jakarta, dan telah memperoleh persetujuan Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-40737.AH.01.02 Tahun 2011 tanggal 11 Agustus 2011 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0066849.AH.01.09.Tahun 2011 tanggal 11 Agustus 2011 dan telah diumumkan dalam Tambahan No. 61684 Berita Negara Republik Indonesia No. 82 tanggal 12 Oktober 2012, yang mengubah ketentuan Pasal 1 anggaran dasar GMS (“**Akta No. 153/2011**”), akta Berita Acara Rapat No. 155 tanggal 28 Desember 2015, yang dibuat di hadapan Suharyanto, S.H., Notaris di Jakarta, dan telah memperoleh persetujuan Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-0948959.AH.01.02 Tahun 2015 tanggal 28 Desember 2015 dan telah diterima dan dicatat dalam *database* SABH di bawah No. AHU-AH.01.03-0991702 Tahun 2015 tanggal 28 Desember 2015 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-3598924.AH.01.11.Tahun 2015 tanggal 28 Desember 2015 dan telah diumumkan dalam Tambahan No. 7413 Berita Negara Republik Indonesia No. 13 tanggal 14 Februari 2020, yang mengubah ketentuan Pasal 4 anggaran dasar GMS (“**Akta No. 155/2015**”) dan akta Berita Acara Rapat No. 180 tanggal 21 September 2022, yang dibuat di hadapan Hannywati Gunawan S.H., Notaris di Jakarta, dan telah memperoleh persetujuan Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-0068785.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 23 September 2022 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0189935.AH.01.11. Tahun 2022 tanggal 23 September 2022, yang mengubah ketentuan Pasal 3 anggaran dasar GMS (“**Akta No. 180/2022**”).

GMS beralamat di Wisma Sudirman Lt. 10, Jl. Jendral Sudirman Kav. 34, Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta.

b. Kegiatan usaha GMS

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 anggaran dasar GMS sebagaimana termaktub dalam Akta No. 180/2022, maksud dan tujuan GMS ialah berusaha dalam bidang:

- a. Pembangunan (*developer*);
- b. Perhotelan;
- c. Restoran;
- d. Jasa dan Konsultasi.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, GMS dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

A. Kegiatan Usaha Utama GMS:

- a. Menyelenggarakan usaha pembangunan (*developer*) dengan membangun, menjual, menyewakan dan pengoperasian perhotelan, pusat perbelanjaan (*shopping center/mall*), perumahan (*real estate*, rumah susun, apartemen), perkantoran, kawasan industri (*industri estate*) gedung parkir berikut dengan segala fasilitasnya, baik yang dimiliki sendiri maupun disewa serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan termasuk kegiatan pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut) pembagian real estate menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa di pindah-pindah serta kegiatan lainnya yang saling berhubungan;
- b. Menyelenggarakan usaha penyediaan jasa pelayanan penginakan yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang, *service apartment*, *resort*, villa, berikut segala fasilitas pendukungnya, serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan;
- c. Menyelenggarakan usaha jasa menyajikan makanan dan minuman untuk dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, dilengkapi dengan jasa pelayanan meliputi memasak dan menyajikan sesuai pesanan.

B. Kegiatan Usaha Penunjang GMS:

- a. Melakukan usaha penyediaan minuman baik panas maupun dingin yang bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, baik dilengkapi dengan peralatan/perengkapan untuk proses pembuatan dan penyimpanan (*cafe*) menghadirkan minuman beralkohol dan non alkohol serta makanan kecil untuk umum di tempat usahanya dan telah mendapatkan izin dari instansi yang membinanya;
- b. Melakukan pembelian dan penjualan antara lain tanah/lahan tanpa atau dengan bangunan yang berdiri di atas tanah/lahan dimaksud serta saham yang berada di anak perusahaan perseroan dan/atau dalam perusahaan lain untuk memperluas usaha perseroan;
- c. Menjalankan usaha dalam bidang jasa konsultasi manajemen di bidang properti pada umumnya dan konsultasi untuk operasional pengelolaan hotel, apartemen sewa, pusat perbelanjaan, gedung perkantoran, gedung parkir, serta kegiatan lainnya yang saling berhubungan, baik secara langsung maupun tidak langsung, kecuali jasa perjalanan serta konsultan dalam bidang hukum dan perpajakan.

c. Perizinan GMS

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, GMS telah memiliki izin-izin material sehubungan dengan kegiatan usaha GMS, antara lain sebagai berikut:

| No. | Dokumen Perizinan dan Instansi Yang Menerbitkan | Masa Berlaku | Keterangan |
|--|--|---|---|
| Izin dan Dokumen Material Operasional | | | |
| 1. | Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha (NIB) No. 9120300492854 tanggal 25 April 2019, yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS berdasarkan ketentuan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik | NIB berlaku selama GMS menjalankan kegiatan usaha | NIB ini telah berstatus efektif dan berlaku di seluruh wilayah Republik Indonesia serta berlaku sebagai bukti Pendaftaran Penanaman Modal/Berusaha yang sekaligus merupakan pengesahan Tanda Daftar Perusahaan. |

| No. | Dokumen Perizinan dan Instansi Yang Menerbitkan | Masa Berlaku | Keterangan |
|-----|--|--------------|------------|
| 2. | Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) No. 01.057.538.4-022.000, yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Tanah Abang Satu, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia | - | - |
| 3. | Surat Keterangan Terdaftar No. PEM-01558/WPJ.06/KP.1003/2010 tanggal 8 Oktober 2010 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Tanah Abang Satu, Kantor Wilayah DJP Jakarta Pusat, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia | - | - |
| 4. | Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak ("SPPKP") No. PEM-01570/WPJ.06/KP.1003/2010 tanggal 8 Oktober 2010 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Tanah Abang Satu, Direktorat Jenderal Pajak, Kantor Wilayah DJP Jakarta Pusat, Kementerian Keuangan Republik Indonesia | - | - |

d. Struktur permodalan dan kepemilikan saham GMS

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, struktur permodalan dan susunan pemegang saham GMS terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta No. 155/2015, adalah sebagai berikut:

| Keterangan | Nilai Nominal Rp1.000,- per saham | | |
|---|-----------------------------------|--------------------------|---------------|
| | Jumlah Saham | Jumlah Nominal (Rp) | % |
| Modal Dasar: | 250.000.000 | 250.000.000.000,- | |
| Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh: | | | |
| 1. Perseroan | 21.750.000 | 21.750.000.000,- | 11 |
| 2. LA | 20.000 | 20.000.000,- | 1 |
| 3. GH | 122.063.020 | 122.063.020.000,- | 66 |
| 4. PT Prima Tunas Investama | 12.140.646 | 12.140.646.000,- | 7 |
| 5. GMS | 28.000.000 | 28.000.000.000,- | 15 |
| Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh | 183.973.666 | 183.973.666.000,- | 100,00 |
| Jumlah Saham dalam Portepel: | 66.026.334 | 66.026.334.000,- | |

Susunan permodalan dan riwayat kepemilikan saham dalam GMS belum mengalami perubahan sejak tahun 2015.

e. Pengurusan dan pengawasan GMS

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris GMS sebagaimana termaktub dalam akta Berita Acara Rapat PT Griyamas Muktisejahtera No. 231 tanggal 26 September 2022 yang dibuat oleh Hannywati Gunawan, S.H., Notaris di Jakarta dan telah diterima dan dicatat di dalam *database* SABH di bawah No. AHU-

AH.01.09.0062905 tanggal 6 Oktober 2022 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0199886.AH.01.11 Tahun 2022 tanggal 6 Oktober 2022, adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama : Husni Ali
Direktur : Aguz Gozali
Direktur : Sugiarto Gunawan

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Sriyanto
Komisaris : Gatot Subroto
Komisaris : Njudarsono Yusetijo

4. PT Almakana Sari (“AS”)

a. Pendirian dan anggaran dasar terakhir AS

AS didirikan dengan nama “PT Almakana Sari” sebagaimana termaktub dalam akta Perseroan Terbatas No. 211 tanggal 29 Oktober 1987 yang dibuat dihadapan Rachmat Santoso, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. C2-7625 HT.01.01.Th.89 tanggal tanggal 19 Agustus 1989 serta telah didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di bawah No. 1999/1989 tanggal 21 September 1989 dan telah diumumkan dalam Tambahan No. 40, Berita Negara Republik Indonesia No. 1 tanggal 2 Januari 1996 (“**Akta Pendirian AS**”).

Anggaran dasar AS dalam Akta Pendirian AS telah beberapa kali mengalami perubahan dan perubahan anggaran dasar AS yang terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam akta Berita Acara Rapat No. 07 tanggal 1 Agustus 2008, yang dibuat di hadapan Hannywati Gunawan, S.H., Notaris di Jakarta dan telah memperoleh persetujuan Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-89382.AH.01.02 Tahun 2008 tanggal 24 November 2008 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0113442.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 24 November 2008 dan telah diumumkan dalam Tambahan No. 1478 Berita Negara Republik Indonesia No. 6 tanggal 20 Januari 2009, yang mengubah seluruh ketentuan anggaran dasar AS dengan UUPT (“**Akta No. 07/2008**”) *unctis* akta Berita Acara Rapat No. 75 tanggal 15 Mei 2009, yang dibuat di hadapan Hannywati Gunawan S.H., Notaris di Jakarta, dan telah diterima dan dicatat dalam *database* SABH di bawah No. AHU-AH.01.10-11193 tanggal 23 Juli 2009 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0045864.AH.01.09.Tahun 2009 tanggal 23 Juli 2009 dan telah diumumkan dalam Tambahan No. 50 Berita Negara Republik Indonesia No. 10 tanggal 2 Februari 2010, yang mengubah ketentuan Pasal 4 anggaran dasar AS (“**Akta No. 75/2009**”) dan akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 133 tanggal 21 Juli 2022, yang dibuat di hadapan Hannywati Gunawan S.H., Notaris di Jakarta, dan telah memperoleh persetujuan Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-0051313.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 22 Juli 2022 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-014176.AH.01.11. Tahun 2022 tanggal 22 Juli 2022, yang mengubah ketentuan Pasal 3 anggaran dasar AS (“**Akta No. 133/2022**”).

AS beralamat di Jl. Hayam Wuruk No. 8, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta.

b. Kegiatan usaha AS

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 anggaran dasar AS sebagaimana termaktub dalam Akta No. 133/2022, maksud dan tujuan AS adalah menjalankan usaha dalam bidang pembangunan (developer), restoran, serta jasa dan konsultasi.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, AS dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

A. Kegiatan Usaha Utama AS:

- a. Menyelenggarakan usaha pembangunan (developer) dengan membangun, menjual, menyewakan dan pengoperasian pusat perbelanjaan (shopping center/mall), perumahan (real estate, rumah susun, apartemen), perkantoran, hotel, kawasan industri (industrial estate), gedung parkir berikut dengan segala fasilitasnya, baik yang dimiliki sendiri maupun disewa serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan, termasuk kegiatan pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estate menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah serta kegiatan lainnya yang saling berhubungan.
- b. Menyelenggarakan usaha jasa menyajikan makanan dan minuman untuk dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, dilengkapi dengan jasa pelayanan meliputi memasak dan menyajikan sesuai pesanan.

B. Kegiatan Usaha Penunjang AS:

- a. Melakukan pembelian dan penjualan antara lain tanah/lahan tanpa atau dengan bangunan yang berdiri di atas tanah/lahan dimaksud serta saham yang berada di anak perusahaan AS dan/atau perusahaan lain untuk memperluas usaha AS.
- b. Menjalankan usaha dalam bidang jasa dan konsultasi manajemen di bidang properti pada umumnya dan konsultasi untuk operasional pengelolaan hotel, apartemen sewa, pusat perbelanjaan, gedung perkantoran, gedung parkir serta kegiatan lainnya yang saling berhubungan, baik secara langsung maupun tidak langsung, kecuali jasa perjalanan serta konsultan dalam bidang hukum dan perpajakan.

c. Perizinan AS

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, AS telah memiliki izin-izin material sehubungan dengan kegiatan usaha AS, antara lain sebagai berikut:

| No. | Dokumen Perizinan dan Instansi Yang Menerbitkan | Masa Berlaku | Keterangan |
|--|---|---|--|
| Izin dan Dokumen Material Operasional | | | |
| 1. | Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha (NIB) No. 9120107710481 tanggal 8 Juli 2019 sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan perubahan ke-5 pada tanggal 18 Agustus 2022, yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS berdasarkan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja | NIB berlaku selama AS menjalankan kegiatan usaha | NIB ini telah berstatus efektif dan berlaku di seluruh wilayah Republik Indonesia serta berlaku sebagai hak akses kepabeanaan, pendaftaran kepesertaan jaminan sosial kesehatan dan jaminan sosial ketenagakerjaan, serta bukti pemenuhan laporan pertama Wajib Lapor Ketenagakerjaan di Perusahaan (WLKP) |
| 2. | Sertifikat Standar No. 91201077104810002 tanggal 8 Juli 2019 sebagaimana telah diubah dengan perubahan ke-1 pada tanggal | Sertifikat Standar ini berlaku sejak tanggal ditetapkan | Sertifikat Standar menyatakan bahwa Perseroan mempunyai kegiatan usaha dengan kode KBLI 68111 (Real Estat Yang Dimiliki |

| No. | Dokumen Perizinan dan Instansi Yang Menerbitkan | Masa Berlaku | Keterangan |
|------------|---|---------------------|--|
| | 18 Agustus 2022, yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS berdasarkan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja | | Sendiri Atau Disewa) dengan Klasifikasi Risiko Menengah Rendah |
| 3. | Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) No. 27072210213171128 tanggal 27 Juli 2022 yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik (<i>Online Single Submission</i>) kepada AS. | 27 Juli 2025 | Untuk lokasi usaha di Jl. Hayam Wuruk No. 8, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta dengan luas lahan seluas 5.013 m ² |
| 4. | Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) No. 26072210213173064 tanggal 26 Juli 2022 yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik (<i>Online Single Submission</i>) kepada AS. | 26 Juli 2025 | Untuk lokasi usaha di Jl. Letjen S. Parman Kav.3, Kelurahan Slipi, Kecamatan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta dengan luas lahan seluas 4.721 m ² |
| 5. | Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKKPR) No. 18082210213273020 tanggal 18 Agustus 2022 yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik (<i>Online Single Submission</i>) kepada AS. | 18 Agustus 2025 | Untuk lokasi usaha di Jl. Dalem Kaum 54, Kelurahan Balong Gede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat dengan luas lahan seluas 4.653 m ² |
| 6. | Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) No. 01.334.176.3-441.001, yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Madya Bandung, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia | - | - |
| 7. | Surat Keterangan Terdaftar No. PEM-00531/WPJ.09/KP.1103/2008 tanggal 10 April 2008 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Madya Bandung, Kantor Wilayah DJP Jawa Barat I, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan RI. | - | - |
| 8. | Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak ("SPPKP") No. PEM-01092/WPJ.09/KP.1103/2008 tanggal 11 April 2008 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Madya Bandung, Kantor Wilayah DJP Jawa Barat I, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia | - | - |

d. Struktur permodalan dan kepemilikan saham AS

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, struktur permodalan dan susunan pemegang saham AS terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta No. 75/2009, adalah sebagai berikut:

| Keterangan | Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham | | |
|---|---------------------------------------|-------------------------|---------------|
| | Jumlah Saham | Jumlah Nominal (Rp) | % |
| Modal Dasar: | 20.000 | 20.000.000.000,- | |
| Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh: | | | |
| 1. LA | 12.975 | 12.975.000.000,- | 99,80 |
| 2. GH | 25 | 25.000.000,- | 0,20 |
| Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh | 13.000 | 13.000.000.000,- | 100,00 |
| Jumlah Saham dalam Portepel: | 7.000 | 7.000.000.000,- | |

Susunan permodalan dan riwayat kepemilikan saham dalam AS belum mengalami perubahan sejak tahun 2009.

e. **Pengurusan dan pengawasan AS**

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris AS sebagaimana termaktub dalam akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Almakana Sari No. 132 tanggal 21 Juli 2022 yang dibuat dihadapan Hannywati Gunawan, S.H., Notaris di Jakarta dan telah diterima dan dicatat dalam *database* SABH di bawah No. AHU-AH.01.09-0035993 tanggal 22 Juli 2022 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0141722.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 22 Juli 2012, adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama : Marisa Kolonas
 Direktur : Aguz Gozali
 Direktur : Iskandar Kariadjaja

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Sriyanto
 Komisaris : Husni Ali
 Komisaris : Njudarsono Yusetijo

PEREKONOMIAN INDONESIA

Perbaikan Ekonomi Domestik

Perekonomian domestik pada triwulan II 2022 diperkirakan terus melanjutkan perbaikan, ditopang oleh peningkatan konsumsi dan investasi nonbangunan serta kinerja ekspor yang lebih tinggi dari proyeksi awal. Berbagai indikator dini pada Juni 2022 dan hasil survei Bank Indonesia terakhir, seperti keyakinan konsumen, penjualan eceran, dan *Purchasing Managers' Index* (PMI) Manufaktur mengindikasikan terus berlangsungnya proses pemulihan ekonomi domestik. Dari sisi eksternal, kinerja ekspor lebih tinggi dari prakiraan sebelumnya, khususnya pada komoditas batu bara, bijih logam, dan besi baja didukung oleh permintaan ekspor yang tetap kuat dan harga komoditas global yang masih tinggi. Pertumbuhan ekonomi juga ditopang oleh perbaikan berbagai lapangan usaha, seperti Industri Pengolahan, Perdagangan, serta Transportasi dan Pergudangan. Sementara itu, secara spasial, perbaikan ekonomi ditopang oleh seluruh wilayah terutama Jawa, Sumatera, dan Sulawesi-Maluku-Papua (Sulampua). Ke depan, perbaikan perekonomian domestik didukung oleh peningkatan mobilitas, sumber pembiayaan, dan aktivitas dunia usaha. Namun demikian, perlambatan ekonomi global dapat berpengaruh pada kinerja ekspor, sementara kenaikan inflasi dapat menahan konsumsi swasta. Dengan perkembangan tersebut, pertumbuhan ekonomi 2022 diperkirakan bias ke bawah dalam kisaran proyeksi Bank Indonesia pada 4,5-5,3%.

Tekanan inflasi global terus meningkat seiring dengan tingginya harga komoditas akibat berlanjutnya gangguan rantai pasokan sejalan dengan ketegangan geopolitik Rusia-Ukraina yang terus berlangsung serta meluasnya kebijakan proteksionisme, terutama pangan. Berbagai negara, terutama Amerika Serikat (AS) merespons peningkatan inflasi tersebut dengan pengetatan kebijakan moneter yang lebih agresif sehingga menahan pemulihan ekonomi dan meningkatkan risiko stagflasi. Pertumbuhan ekonomi berbagai negara, seperti AS, Eropa, Jepang, Tiongkok, dan India, diprakirakan lebih rendah dari proyeksi sebelumnya yang disertai dengan peningkatan kekhawatiran resesi di AS. Dengan perkembangan tersebut, pertumbuhan ekonomi global pada 2022 diprakirakan lebih rendah dari proyeksi sebelumnya 3,5% menjadi sebesar 2,9%. Sejalan dengan perkembangan tersebut, ketidakpastian pasar keuangan global tetap tinggi dan mengakibatkan terbatasnya aliran modal asing dan menekan nilai tukar di negara-negara berkembang, termasuk Indonesia.

(sumber data - Laporan Kebijakan Moneter – Triwulan II 2022 - Data Bank Indonesia)

Nilai Tukar Mata Uang

Nilai tukar Rupiah mengalami tekanan yang meningkat sebagaimana juga dialami oleh mata uang regional lainnya, di tengah ketidakpastian pasar keuangan global yang masih tinggi. Nilai tukar pada 20 Juli 2022 terdepresiasi 0,60% (ptp) dibandingkan akhir Juni 2022, namun dengan volatilitas yang terjaga. Depresiasi tersebut sejalan dengan masih tingginya ketidakpastian pasar keuangan global akibat pengetatan kebijakan moneter yang lebih agresif di berbagai negara untuk merespons peningkatan tekanan inflasi dan kekhawatiran perlambatan ekonomi global, di tengah persepsi terhadap prospek perekonomian Indonesia yang tetap positif. Dengan perkembangan ini, nilai tukar Rupiah sampai dengan 20 Juli 2022 terdepresiasi 4,90% (ytd) dibandingkan dengan level akhir 2021, relatif lebih baik dibandingkan dengan depresiasi mata uang sejumlah negara berkembang lainnya, seperti Malaysia 6,41%, India 7,07%, dan Thailand 8,88%. Ke depan, Bank Indonesia terus mencermati perkembangan pasokan valas dan memperkuat kebijakan stabilisasi nilai tukar Rupiah sesuai dengan bekerjanya mekanisme pasar dan nilai fundamentalnya untuk mendukung upaya pengendalian inflasi dan stabilitas makroekonomi.

(sumber data - Laporan Kebijakan Moneter – Triwulan II 2022 - Data Bank Indonesia)

Inflasi

Inflasi meningkat karena tingginya tekanan sisi penawaran seiring dengan kenaikan harga komoditas dunia dan gangguan pasokan. Indeks Harga Konsumen (IHK) pada Juni 2022 tercatat inflasi sebesar 0,61% (mtm). Secara tahunan, inflasi IHK Juni 2022 tercatat 4,35% (yoy), lebih tinggi dibandingkan dengan inflasi pada bulan sebelumnya sebesar 3,55% (yoy). Inflasi inti tetap terjaga sebesar 2,63% (yoy) didukung oleh konsistensi kebijakan Bank Indonesia dalam menjaga ekspektasi inflasi. Sementara itu, inflasi kelompok *volatile food* meningkat, terutama dipengaruhi oleh kenaikan harga pangan global dan terganggunya pasokan akibat cuaca. Inflasi kelompok *administered prices* juga masih tercatat tinggi dipengaruhi oleh inflasi angkutan udara dan energi.

Ke depan, tekanan inflasi IHK diprakirakan meningkat, didorong oleh kenaikan harga energi dan pangan global. Inflasi IHK pada 2022 diprakirakan lebih tinggi dari batas atas sasaran, dan kembali ke dalam sasaran 3,0±1% pada 2023. Bank Indonesia juga terus memperkuat koordinasi kebijakan dengan Pemerintah melalui Tim Pengendalian Inflasi Pusat dan Daerah (TPIP dan TPID).

(sumber data - Laporan Kebijakan Moneter – Triwulan II 2022 - Data Bank Indonesia)

Pertumbuhan Sektor Properti

Berdasarkan data Triwulan II yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia Permintaan properti komersial pada Triwulan II- 2022 tercatat tumbuh sebesar 1,58 % (yoy) lebih tinggi dibandingkan 1,19% (yoy) pada triwulan I-2022 maupun 0,06% (yoy) pada triwulan II-2021. Permintaan pada segmen konvensional dan hotel sejalan dengan mulai terkendalinya kasus Omicron dan pengurangan level PPKM oleh pemerintah lebih jauh, perbaikan juga terjadi pada permintaan segmen perkantoran sewa yang mengindikasikan bahwa kebijakan WFO oleh sebagian besar perusahaan telah diberlakukan kembali, terutama seperti di Jakarta, Semarang dan Surabaya.

J. CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY (CSR)

Sebagai wujud kepedulian perusahaan dalam memenuhi tanggung jawab sosialnya kepada masyarakat, Bank menjalankan kegiatan Tanggung Jawab dan Sosial Lingkungan atau *Corporate Social Responsibility* (CSR) yang dilakukan dalam berbagai aspek antara lain:

- Lingkungan hidup
- Pengembangan sosial dan kemasyarakatan
- Tanggung jawab barang dan jasa
- Praktik ketenagakerjaan, kesehatan dan keselamatan kerja

Kegiatan CSR Perseroan yang dijalankan melalui anak perusahaan pada tahun 2021 dan 2022 meliputi aspek antara lain :

1. Aspek Lingkungan Hidup :

- Pemeliharaan ruang hijau dan sistem pengaturan udara di dalam gedung
- Efisiensi penggunaan emisi, penghematan energi listrik, konsumsi air, tissue dan pengurangan pemakaian kertas

2. Aspek Pengembangan Sosial dan Kemasyarakatan

- Dalam rangka mendukung program pemerintah terkait distribusi vaksin, PT Angkasa Interland bekerjasama dengan PPPSRS Apartemen Puri Casablanca dan Kepolisian Sektor (Polsek) Tebet, Jakarta Selatan, mengadakan kegiatan vaksinasi Covid-19 di ruang serbaguna Apartemen Puri Casablanca, yang diperuntukan bagi para penghuni, karyawan dan masyarakat sekitar :
 - 1) Vaksin I : 11 dan 19 Juni 2021
 - 2) Vaksin II : 4 dan 11 September 2021
 - 3) Vaksin III : 8 dan 9 Maret 2022
- Perseroan membagikan Hand Sanitizer dan Masker kepada karyawan
- Perseroan membagikan Vitamin C kepada masyarakat sekitar Kelurahan Kayu Putih, Jakarta Timur pada tanggal 6 Juli 2021
- Perseroan menyumbang kurban sapi di Masjid Agung Harkatullah Jannah, Gadag, Kabupaten Bogor pada tanggal 19 Juli 2021
- PT Langgeng Ayomlestari membagikan sembako ke panti social "Asuhan Anak Kampung Melayu" di Jakarta Timur pada tanggal 11 Mei 2021

3. Aspek Tanggung Jawab Barang dan Jasa

Perseroan senantiasa mengutamakan aspek keselamatan, antara lain memiliki prosedur operasi standar dalam hal manajemen penanggulangan bencana dalam menjalankan aktivitas usaha, khususnya kebakaran. Di unit perhotelan, Perseroan menerapkan standar pelayanan yang mencakup standar operasi keamanan, kebersihan serta standarisasi makanan.

4. Aspek Praktik Ketenagakerjaan, Kesehatan dan Keselamatan Kerja

- Menekankan pada kesetaraan gender dalam pemberian kesempatan kerja
- Mengikutsertakan karyawan dalam program pelatihan
- Menerapkan protokol kesehatan yang ketat seperti menyediakan hand sanitizer, menjaga jarak, menggunakan masker, mencuci tangan dan melakukan PCR tes dan Swab antigen test

K. ASURANSI

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan dan Entitas Anak telah mengikatkan diri dengan perjanjian-perjanjian asuransi dengan nilai pertanggungan yang memadai untuk mengganti obyek yang akan diasuransikan atau menutup risiko yang dipertanggungjawabkan dengan rincian sebagai berikut:

| No. | Polis No. | Nama Penanggung | Nama Tertanggung | Jenis Asuransi | Obyek Asuransi | Nilai Pertanggungan | Masa Berlaku |
|------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------|----------------|--|--|---------------------------------|
| Perseroan | | | | | | | |
| 1. | 10-300-3000193 00000-2022-01 | PT Asuransi Dayin Mitra Tbk. | Perseroan | Motor Vehicle | 1. Toyota Fortuner B 738 BP; 2. Toyota Kijang Innova B 1903 PRA; 3. Toyota Kijang B 2516 OP; 4. Toyota Lan Cruiser Prado B 2541 BD; 5. Toyota Fortuner B 2953 BP; 6. Toyota Land Cruiser Prado B 2976 BP; 7. Yamaha Vega 1FD Cast Wheel B 3808 PBI; 8. Daihatsu Gran Max B 9289 PAA. | 1. Toyota Fortuner B 738 BP Rp250.000.000,-; 2. Toyota Kijang Innova B 1903 PRA Rp165.000.000,-; 3. Toyota Kijang B 2516 OP Rp85.000.000,-; 4. Toyota Lan Cruiser Prado B 2541 BD Rp250.000.000,-; 5. Toyota Fortuner B 2953 BP Rp145.000.000,-; 6. Toyota Land Cruiser Prado B 2976 BP Rp200.000.000,-; 7. Yamaha Vega 1FD Cast Wheel B 3808 PBI Rp10.000.000,-; 8. Daihatsu Gran Max B 9289 PAA Rp60.000.000,-. | 31-12-2021 s/d 31-12-2022 |
| 2. | 10-300-3000193-00000-2022-01 | PT Asuransi Dayin Mitra Tbk. | Perseroan | Motor Vehicle | Honda Beat H1B02N42LO B 4151 NS | Rp15.700.000,- | 31-12-2021 s/d 31-12-2022 |
| AI | | | | | | | |
| 1. | 10-103-3001193-00000-2021-12 | PT Asuransi Dayin Mitra Tbk | AI | Earthquake | Perlengkapan-perlengkapan yang terletak di Puri Casablanca Apartemen, Jl. Puri Casablanca No. 1, Jakarta Selatan, Indonesia | Rp21.865.795.325, - | 31-12-2021 s/d 31-12-2022 |
| 2. | 10-300-3000232-00000-2022-01 | PT Asuransi Dayin Mitra Tbk | AI | Motor Vehicle | Kendaraan Roda Empat (Mobil) dengan uraian sebagai berikut: a. Merk/Type: BMW 320I N20 CKD AD, No. Rangka: MHH3F1900EK952444, No. Mesin: A2940914, No. Polisi: B 1438 AL; b. Merk/Type: BMW 520I CKD AT, No. Rangka: MHH5A3609EK944527, No. Mesin: B0110833, No. Polisi: B 2315 RDF; dan c. Merk/Type: BMW 328I CKD A/T (Luxury Line), No. Rangka: MHH3F5907EK946924, No. Mesin: B8440705, No. Polisi: B 2058 BD; | Rp5.170.000.000,- | 31-12-2021 s/d 31-12-2022 |
| 3. | 10-300-3000240-00000-2022-01 | PT Asuransi Dayin Mitra Tbk | AI | Machinery | Kendaraan Roda Empat (Mobil) dengan rincian sebagai berikut: a. Merk/Type: Toyota Vios 1.5 G A/T MI, No. Rangka: MR053HY93C9049025, No. Mesin: 1NZY500593, No. Polisi: B 1350 SAG; b. Merk/Type: Toyota Kijang Innova 2.0 V Luxury A/T, No. Rangka: MHFXW43G764029644, No. Mesin: 1TR6299181, No. Polisi: B 8078 ID; c. Merk/Type: Toyota Kijang Innova 2.0 E, No. Rangka: | Rp5.729.750.000,- | 31-12-2021 s/d 31-12-2022 |

| | | | | | | | |
|-----------|------------------------------|------------------------------|----|--|--|--------------------|---------------------------|
| | | | | | <p>MHF1W41G570022638, No. Mesin: 1TR6430217, No. Polisi: B 1123 LP;</p> <p>d. Merk/Type: Toyota Avanza 1.3 E, No. Rangka: MHF,1BA2J8K016128, No. Mesin: DD70277, No. Polisi: B 1184 SFE;</p> <p>e. Merk/Type: Mitsubishi Pajero Sport 2.5 D Exceed A/T, No. Rangka: MMBGRKG40AF017642, No. Mesin: 4D56UCCA5374, No. Polisi: B 2724 SXB;</p> <p>f. Merk/Type: Honda CR-V 2WD 2.0 A/T CKD, No. Rangka: MHRRM1830DJ320155, No. Mesin: R20A59405786, No. Polisi: B 1709 SJI;</p> <p>g. Merk/Type: Honda City 1.5 E A/T, No. Rangka: MRHGM2660DP311029, No. Mesin: L15A77807676, No. Polisi: B 1245 SAJ; dan</p> <p>h. Merk/Type: Honda City 1.5 E A/T, No. Rangka: MRHGM2660PDP311229, No. Mesin: L15A77811468, No. Polisi: B 1399 SAJ.</p> <p>Kendaraan Roda Dua (Motor) dengan rincian sebagai berikut:</p> <p>a. Merk/Type: Yamaha 1FD, No. Rangka: MH31FD005EJ075373, No. Mesin: 1FD075377, No. Polisi: B 3791 SOO;</p> <p>b. Merk/Type: Yamaha 1FDC Cast Wheel (Vega Force), No. Rangka: MH3UE1210FJ002079, No. Mesin: E3R8E0004489, No. Polisi: B 3618 SUL; dan</p> <p>c. Merk/Type: Toyota Avanza 1.3 G M/T, No. Mesin: MHKM5EA3JJK137631, No. Mesin: 1NRG003868, No. Polisi: B 2040 SIB.</p> | | |
| 4. | 10-300-3000217-00000-2022-01 | PT Asuransi Dayin Mitra Tbk | AI | Motor Vehicle | Kendaraan Roda Empat (Mobil) dengan Merk/Type: Toyota Alphard 2.4 G A/T, No. Rangka: JTEGD21H4E8346818, No. Mesin: 2AZJ108535, No. Polisi: B 728 RFD. | Rp1.820.000.000,- | 31-12-2021 s/d 31-12-2022 |
| GH | | | | | | | |
| 1. | 10-101-3003145-00000-2021-12 | PT Asuransi Dayin Mitra Tbk. | GH | Industrial All Risks & Business Interruption | Perlengkapan dan inventaris yang terletak di Grand Tropic Hotel (Tower II, Apartement Tropik) JL. Jend. S. Parman, Slipi, Jakarta Barat. | Rp30,194,670,000,- | 31-12-2021 s/d 31-12-2022 |
| 2. | 10-300-3000231-00000-2022-01 | PT Asuransi Dayin Mitra Tbk. | GH | Motor Vehicle | Kendaraan Roda Empat (Mobil) dengan rincian sebagai berikut: | Rp7.212.000.000,- | 31-12-2021 s/d 31-12-2022 |
| | | | | | <p>a. Merk/Type: Mitsubishi Pajero, No. Rangka: MMBGRKG409F030283, No. Mesin: 4D56UCCS5231, No. Polisi: B 1886 PJC;</p> <p>b. Merk/Type: Nissan X-Trail, No. Rangka: MHB2CG3ACJ006509, No. Mesin: MR20019884R, No. Polisi: B 1765 BZD;</p> <p>c. Merk/Type: Toyota Avanza, No. Rangka: MHFM1BA3J9K140776, No. Mesin: DD87773, No. Polisi: B 1949 BFJ;</p> | | |

| | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | <p>d. Merk/Type: Toyota Kijang, No. Rangka: MHFXW41G370021065, No. Mesin: 1TR6375135, No. Polisi: B 1272 XE;</p> <p>e. Merk/Type: Toyota Kijang, No. Rangka: MHFXW40GXD45044981, No. Mesin: 1TR7600143, No. Polisi: B 1322 BRW;</p> <p>f. Merk/Type: Honda CR-V, No. Rangka: MHRRE38508J805619, No. Mesin: K24Z1490561, No. Polisi: B 2454 BD;</p> <p>g. Merk/Type: Toyota Alphard, No. Rangka: ANH100179593, No. Mesin: 2AZB276265, No. Polisi: B 2638 SBM; dan</p> <p>h. Merk/Type: Toyota Alphard, No. Rangka: JTEGD21H5C8254713, No. Mesin: 2AZH947978, No. Polisi: B 312 RFD;</p> <p>Kendaraan Roda Dua (Motor) dengan rincian sebagai berikut:</p> <p>a. Merk/Type: Honda Astrea, No. Rangka: MH1HB41188K398982, No. Mesin: HB41E139212, No. Polisi: B 6641 SGS;</p> <p>b. Merk/Type: Yamaha Mio, No. Rangka: MH328D30A104304, No. Mesin: 28D2104160, No. Polisi: B 3327 BEH;</p> <p>c. Merk/Type: Honda Supra, No. Rangka: MH1JBP113JK598454, No. Mesin: JBP1E1592887, No. Polisi: B 4211 BOX; dan</p> <p>d. Merk/Type: Yamaha Freego, No. Rangka: MH3SEF510KJ058589, No. Mesin: E31WE005859, No. Polisi: B 4543 BVX.</p> | |
|--|--|--|--|--|--|--|

GMS

| | | | | | | | |
|----|-------------------------------|-----------------------------|-----|--|--|--------------------|---------------------------|
| 1. | 10-101-3003143-00000-2021-12 | PT Asuransi Dayin Mitra Tbk | GMS | <i>Property/Industrial All Risks and Business Interruption</i> | Inventaris-inventaris yang terletak di Novotel Hotel & Suite, Jl. Ngagel No. 173-175 Surabaya | Rp644.081.988,- | 31-12-2021 s/d 31-12-2022 |
| 2. | 10-101-3003142-00000-2021-12 | PT Asuransi Dayin Mitra Tbk | GMS | <i>Property/Industrial All Risks and Business Interruption</i> | Bangunan, mesin dan perlengkapan yang terletak di Novotel Hotel & Suite, Jl. Ngagel No. 173-175 Surabaya | Rp9.865.800.000,- | 31-12-2021 s/d 31-12-2022 |
| 3. | 10-503-3000153-00000-2021-12 | PT Asuransi Dayin Mitra Tbk | GMS | <i>Machinery</i> | Mesin-mesin yang terletak di Novotel Hotel & Suite, Jl. Ngagel No. 173-175 Surabaya | Rp22.614.000.000,- | 31-12-2021 s/d 31-12-2022 |
| 4. | 02-300-30000989-00000-2022-10 | PT Asuransi Dayin Mitra Tbk | GMS | <i>Motor Vehicle</i> | Kendaraan Roda Empat (Mobil) dengan Merk/Type: Toyota New Camry 2.4 V AT / ACV4OR, No. Rangka: MR053BK4079003205, No. Mesin: 2AZE067922, No. Polisi: L 1818 GM | Rp665.000.000,- | 26-10-2022 s/d 26-10-2023 |
| 5. | 02-300-3000088-00000-2022-10 | PT Asuransi Dayin Mitra Tbk | GMS | <i>Motor Vehicle</i> | Kendaraan Roda Empat (Mobil) dengan Merk/Type: Toyota Hiace Commuter – Microbus, No. Rangka: JTFSS22P5D0127221, No. Mesin: 2KDA163864, No. Polisi: L 7558 H. | Rp1.555.000.000,- | 26-10-2022 s/d 26-10-2023 |
| 6. | 02-300-3000063-00000-2022-07 | PT Asuransi Dayin Mitra Tbk | GMS | <i>Motor Vehicle</i> | Kendaraan Roda Empat (Mobil) dengan Merk/Type: Toyota Kijang J XW40, No. Rangka: MHFXW40G7C4503608, No. | Rp685.000.000,- | 25-07-2022 s/d 25-07-2023 |

| | | | | | | | |
|-----------|------------------------------|-----------------------------|----|--|--|--------------------|---------------------------|
| | | | | | Mesin: 1TR7348560, No. Polisi: L 1658 GG. | | |
| AS | | | | | | | |
| 1. | 10-101-3000158-00000-2022-01 | PT Asuransi Dayin Mitra Tbk | AS | <i>Property/Industrial All Risks and Business Interruption</i> | Bangunan, mesin, dan tangkai air yang berlokasi di Parahyangan Plaza, Jl. Dalem Kaum No. 54, Bandung, Indonesia. | Rp71.832.695.000,- | 31-12-2021 s/d 31-12-2022 |
| 2. | 10-503-3000149-00000-2021-12 | PT Asuransi Dayin Mitra Tbk | AS | <i>Machinery</i> | Mesin-mesin yang berlokasi di Parahyangan Plaza, Jl. Dalem Kaum No. 54, Bandung, Indonesia. | Rp9.865.800.000,- | 31-12-2021 s/d 31-12-2022 |

L. ASET TETAP YANG DIMILIKI ATAU DIKUASAI OLEH GRUP PERSEROAN

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Grup Perseroan melalui Anak Perusahaan yaitu AI, GH dan GMS memiliki dan/atau menguasai aset tetap, sebagai berikut:

AI memiliki dan/atau menguasai aset tetap berupa hak atas tanah berdasarkan 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan ("**SHGB**") seluas ±5.668 m², yang berlokasi di Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, DKI Jakarta dengan masa berlaku paling cepat sampai dengan 27 Februari 2041 dan paling lama sampai dengan 30 Mei 2024 serta 279 Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun ("**SHMSRS**") seluas ±26.094,5 m², yang berlokasi di Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, DKI Jakarta. Aset yang dimiliki dan/atau dikuasai AI berdasarkan SHGB dan SHMSRS tersebut tidak sedang dijaminkan kepada pihak ketiga manapun, kecuali SHGB No. 1187/Menteng Dalam yang sedang dijaminkan kepada PT Bank Ganesha Tbk untuk kepentingan Perseroan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 0912/209 dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 05/2019 tanggal 30 Januari 2019.

GH memiliki dan/atau menguasai aset tetap berupa hak atas tanah berdasarkan 216 SHMSRS seluas ±21.805,25 m², yang berlokasi di Kelurahan Tanjung Duren Utara, Kecamatan Grogol Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat, DKI Jakarta. Aset yang dimiliki dan/atau dikuasai GH berdasarkan SHMSRS tersebut tidak sedang dijaminkan kepada pihak ketiga manapun.

GMS memiliki dan/atau menguasai aset tetap berupa hak atas tanah berdasarkan 1 (satu) SHGB seluas ±24.630 m², yang berlokasi di Kelurahan Ngapel, Kecamatan Wonokromo, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur dengan masa berlaku sampai dengan 26 Maret 2032. Aset yang dimiliki dan/atau dikuasai GMS berdasarkan SHGB tersebut tidak sedang dijaminkan kepada pihak ketiga manapun.

TIDAK ADA KECENDERUNGAN, KETIDAKPASTIAN, PERMINTAAN, KOMITMEN, ATAU PERISTIWA YANG DAPAT DIKETAHUI YANG DAPAT MEMPENGARUHI SECARA SIGNIFIKAN PENJUALAN BERSIH ATAU PENDAPATAN USAHA, PENDAPATAN DARI OPERASI BERJALAN, PROFITABILITAS, LIKUIDITAS ATAU SUMBER MODAL, ATAU PERISTIWA YANG AKAN MENYEBABKAN INFORMASI KEUANGAN YANG DILAPORKAN TIDAK DAPAT DIJADIKAN INDIKASI ATAS HASIL OPERASI ATAU KONDISI KEUANGAN MASA DATANG.

IX. EKUITAS

Tabel di bawah ini menyajikan ekuitas Perseroan, yang bersumber dari laporan keuangan auditan Perseroan pada periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 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) untuk laporan keuangan konsolidasi 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 2020, 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. 00653/2.1265/AU.1/03/1089-1/1/XII/2022 tanggal 6 Desember 2022.
- Akuntan Publik Fenny Widjaja, AP No. 1211/KM.1/2016, untuk laporan keuangan konsolidasian tahun 2021 dengan laporan Auditor Independen No. 00652/2.1265/AU.1/03/0560-1/1/XII/2022 tanggal 6 Desember 2022.
- Akuntan Publik William Tanuwijaya, AP No. 379/KM.1/2019, untuk laporan keuangan konsolidasian tahun 2020 dengan laporan Auditor Independen No. 00651/2.1265/AU.1/03/1089-1/1/XII/2022 tanggal 6 Desember 2022.

| Ekuitas | 30 Juni 2022 | 31 Desember | |
|--|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| | | 2021 | 2020 |
| Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Saham Seri A Nilai nominal Rp. 1000,- per saham Saham Seri B Nilai Nominal Rp. 200,- per saham | 495.000.000.000 250.000.000.000 | 495.000.000.000 250.000.000.000 | 495.000.000.000 250.000.000.000 |
| Tambahan Modal Disetor | 56.989.645.767 | 56.989.645.767 | 56.989.645.767 |
| Ekuitas Lainnya | 25.872.402.102 | 25.289.311.391 | 26.357.294.104 |
| Saldo Laba | 2.393.778.284.150 | 2.543.295.924.724 | 2.705.785.880.883 |
| EKUITAS PEMILIK ENTITAS INDUK | 3.221.640.332.019 | 3.370.574.881.882 | 3.534.132.820.754 |

Perseroan telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran dalam rangka PMHMETD II untuk penerbitan sebanyak 1.200.211.000.000 (satu milyar dua ratus juta dua ratus sebelas ribu) Saham Seri B baru dengan nilai nominal Rp. 200,- (dua ratus Rupiah) per saham dari jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan. Setiap pemegang 5.000 (lima ribu) Saham Lama yang namanya tercatat dalam DPS pada penutupan perdagangan saham di Bursa Efek Indonesia tanggal 19 Desember 2022 mempunyai 3.439 (tiga ribu empat ratus tiga puluh sembilan) HMETD, di mana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli sebanyak 1 (satu) Saham Baru dengan Harga Pelaksanaan Rp 500,- (lima ratus Rupiah).

Proforma Ekuitas Perseroan setelah pelaksanaan PMHMETD II diasumsikan penambahan modal terjadi pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebagai berikut:

| EKUITAS | 30 Juni 2022 (Sebelum PMHMETD II) | Penyesuaian PMHMETD II | Proforma Ekuitas per 30 Juni 2022 (Setelah PMHMETD II) |
|---|--|-----------------------------------|---|
| Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Saham Seri A Nilai nominal Rp. 1000,- per saham Saham Seri B Nilai Nominal Rp 200,- per saham | 495.000.000.000 250.000.000.000 | - 240.042.200.000 | 495.000.000.000 490.042.200.000 |
| Tambahan Modal Disetor | 56.989.645.767 | 360.063.300.000 | 417.052.945.767 |
| Ekuitas Lainnya | 25.872.402.102 | | 25.872.402.102 |
| Estimasi Biaya Emisi | 0 | (4.154.090.000) | (4.154.090.000) |
| Saldo Laba | 2.393.778.284.150 | | 2.393.778.284.150 |
| EKUITAS PEMILIK ENTITAS INDUK | 3.221.640.332.019 | 595.951.410.000 | 3.817.591.742.019 |

Dengan asumsi tidak terdapat perubahan struktur permodalan yang terjadi setelah tanggal Laporan Keuangan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran.

X. KEBIJAKAN DIVIDEN

Penentuan jumlah dan pembayaran dividen tersebut akan dapat dilaksanakan dengan memperhatikan dan mempertimbangkan beberapa faktor, antara lain tingkat kesehatan keuangan Perseroan, tingkat kecukupan modal, kebutuhan dana Perseroan untuk ekspansi usaha lebih lanjut, tanpa mengurangi hak dari RUPS Perseroan untuk menentukan lain sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan. Sesuai dengan ketentuan Pasal 71 ayat 3 UUPT dan Pasal 24 ayat 1 Anggaran Dasar Perseroan, diatur bahwa dividen hanya boleh dibagikan apabila Perseroan mempunyai saldo laba yang positif.

Perseroan sejak tahun buku 1995 tidak melakukan pembayaran dividen karena membutuhkan pendanaan yang cukup untuk pembiayaan operasional.

Apabila Perseroan telah memiliki saldo laba positif maka Kebijakan Dividen Perseroan adalah sebanyak-banyaknya 30% (tiga puluh persen) dari laba bersih per tahun, dimana Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan memiliki hak untuk menentukan lain, dengan demikian Kebijakan Dividen yang jumlahnya akan ditentukan pada saat RUPS. Manajemen Perseroan merencanakan untuk membagikan Dividen apabila terdapat surplus kas dari kegiatan operasional setelah dana tersebut disisihkan untuk dana cadangan, kegiatan pendanaan, rencana pengeluaran modal serta modal kerja Perseroan.

Namun demikian, tidak ada jaminan bahwa Perseroan akan memiliki kemampuan atau akan membayar dividen atau keduanya pada masa yang akan datang. Apabila diperlukan, dari waktu ke waktu Perseroan dapat tidak membagikan dividen kepada Pemegang Saham seperti dalam hal Perseroan membutuhkan dana untuk melakukan pengembangan usaha atau pemenuhan kecukupan modal atau akuisisi bisnis baru.

| |
|---|
| TIDAK TERDAPAT PEMBATASAN (<i>NEGATIVE COVENANTS</i>) YANG AKAN MERUGIKAN HAK-HAK PEMEGANG SAHAM |
|---|

XI. PERPAJAKAN

Pajak Penghasilan Atas Dividen

Pajak Penghasilan atas dividen dikenakan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Berdasarkan Pasal 4 ayat (3) huruf (f) Undang-Undang Republik Indonesia No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-undang No. 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (“UU Pajak Penghasilan”), dividen yang berasal dari dalam negeri dikecualikan dari objek Pajak Penghasilan, sepanjang diterima atau diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri dan dividen tersebut diinvestasikan di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dalam jangka waktu tertentu, atau diterima atau diperoleh Wajib Pajak Badan Dalam Negeri.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 9 Tahun 2021, dalam hal dividen yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri diinvestasikan di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dalam jangka waktu tertentu, maka atas dividen tersebut dikecualikan dari objek Pajak Penghasilan (tata cara dan ketentuan mengenai jenis investasi yang diperbolehkan dan periode investasi diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 18/PMK.03/2021 tentang Pelaksanaan Undang Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja Dibidang Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai Dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah, Serta Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan. Dividen yang berasal dari dalam negeri yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak Badan Dalam Negeri dikecualikan dari objek Pajak Penghasilan.

Dividen yang berasal dari dalam negeri yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri dan/atau Wajib Pajak badan dalam negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf f angka 1 UU Pajak Penghasilan, tidak dipotong Pajak Penghasilan. Dalam hal Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri yang tidak memenuhi ketentuan investasi dan jangka waktu investasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf f angka 1 butir a UU Pajak Penghasilan, atas dividen yang berasal dari dalam negeri yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri terutang Pajak Penghasilan pada saat dividen diterima atau diperoleh. Pajak Penghasilan yang terutang tersebut wajib disetor sendiri oleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri.

Dalam hal Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri tidak memenuhi ketentuan investasi dan jangka waktu investasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf f angka 1 butir a UU Pajak Penghasilan, atas dividen yang berasal dari dalam negeri yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri terutang Pajak Penghasilan pada saat dividen diterima atau diperoleh. Pajak Penghasilan yang terutang tersebut wajib disetor sendiri oleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 19 Tahun 2009 tentang Pajak Penghasilan Atas Dividen Yang Diterima Atau Diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri, penghasilan berupa dividen yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri dikenai Pajak Penghasilan sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah bruto dan bersifat final.

Dividen yang berasal dari dalam negeri yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak Badan Dalam Negeri dikecualikan dari objek Pajak Penghasilan.

Dividen yang dibayarkan kepada Wajib Pajak Luar Negeri akan dikenakan tarif 20% (dua puluh persen) dari kas yang dibayarkan (dalam hal dividen tunai) atau 20% (dua puluh persen) dari nilai pari (dalam hal dividen saham) atau tarif yang lebih rendah dalam hal pembayaran dividen dilakukan kepada mereka yang merupakan penduduk dari suatu Negara yang telah menandatangani Perjanjian Penghindaran Pajak Berganda (P3B) dengan Indonesia, dengan memenuhi ketentuan sebagaimana diatur di dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-61/PJ/2009 tentang Tata Cara Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda, sebagaimana telah diubah dalam PER-24/PJ/2010.

Agar Wajib Pajak Luar Negeri tersebut dapat menerapkan tarif sesuai P3B, maka sesuai dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-61/PJ/2009 tentang Tata Cara Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda, sebagaimana telah diubah dengan PER-24/PJ/2010, Wajib Pajak Luar Negeri diwajibkan untuk melampirkan Formulir DGT-1 atau DGT-2 atau Surat Keterangan Domisili (SKD)/*Certificate of Domicile of Non-Resident for Indonesia Tax Withholding*.

Selain itu sesuai dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-62/PJ/2009 tentang Pencegahan Penyalahgunaan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda sebagaimana telah diubah dengan PER-25/PJ/2010 tanggal 30 April 2010, maka Wajib Pajak Luar Negeri wajib memenuhi persyaratan sebagai *Beneficial Owner* atau pemilik yang sebenarnya atas manfaat ekonomis dari penghasilan.

Pajak Penjualan Saham

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 14 Tahun 1997 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1994 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan saham di Bursa Efek dan Surat Edaran Direktorat Jendral Pajak No: SE-06/PJ.4/1997 tanggal 20 Juni 1997 tentang Pelaksanaan Pemungutan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek menetapkan sebagai berikut :

1. Atas penghasilan yang diterima oleh Orang Pribadi atau Badan dari transaksi penjualan saham di Bursa Efek dipungut Pajak Penghasilan sebesar 0,1% (nol koma satu persen) dari jumlah bruto nilai transaksi penjualan dan bersifat final. Penyetoran Pajak Penghasilan yang terutang dilakukan dengan cara pemotongan oleh penyelenggara Bursa Efek melalui perantara pedagang efek pada saat pelunasan transaksi penjualan saham.
2. Pemilik saham pendiri dikenakan tambahan Pajak Penghasilan yang bersifat final sebesar 0,5% (nol koma lima persen) dari nilai seluruh saham pendiri yang dimilikinya pada saat Penawaran Umum Perdana.
3. Penyetoran tambahan Pajak Penghasilan yang terutang dapat dilakukan oleh Perseroan atas nama masing-masing pemilik saham pendiri dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah saham tersebut diperdagangkan di Bursa Efek. Namun apabila pemilik saham pendiri tidak memilih metode pembayaran berdasarkan 0,5% (nol koma lima persen) Pajak Penghasilan yang bersifat final, maka perhitungan pajak penghasilannya dilakukan berdasarkan tarif pajak Penghasilan yang berlaku umum sesuai Pasal 17 Undang-Undang Harmonisasi Peraturan Perpajakan No. 7 Tahun 2021.

Pajak Penghasilan atas Pengalihan HMETD

Sesuai dengan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-03/PJ.42/1993 tentang Pajak Penghasilan atas bukti HMETD, apabila Pemegang Saham menjual bukti HMETD, maka hasil penjualan tersebut adalah penghasilan yang merupakan Objek Pajak Penghasilan. Penghasilan dari penjualan bukti HMETD yang diterima oleh Pemegang Saham Wajib Pajak Luar Negeri, selain bentuk usaha tetap di Indonesia, dikenakan pemotongan Pajak Penghasilan di Indonesia apabila bukti HMETD dibeli dan dibayar oleh orang pribadi penduduk Indonesia atau mempunyai niat untuk tinggal di Indonesia, badan yang didirikan atau berkedudukan di Indonesia, dan bentuk usaha tetap.

CALON PEMESAN HMETD DALAM PMHMETD II INI DIHARAPKAN UNTUK BERKONSULTASI DENGAN KONSULTAN PAJAK MASING-MASING MENGENAI AKIBAT PERPAJAKAN YANG TIMBUL DARI PEMBELIAN, PEMILIKAN MAUPUN PENJUALAN HMETD.

XII. 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”)

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,- | |

Sesuai dengan Perjanjian Kesepakatan Bersama antara PT Prima Tunas Investama selaku pemegang saham utama PT Manning Development dengan PT Manning Development serta Bapak Husni Ali dan Bapak Tommy Gozali berturut-turut selaku Presiden Direktur dan Presiden Komisaris PT Manning Development tanggal 23 Maret 2022, telah saling sepakat untuk menentukan bahwa Bapak Husni Ali dan Bapak Tommy Gozali secara bersama-sama adalah merupakan Pemilik Manfaat (UBO) dari PT Manning Development, yang memiliki kewenangan atau kekuasaan untuk mempengaruhi atau mengendalikan perseroan terbatas tanpa harus mendapat otorisasi dari pihak manapun sesuai dengan Butir e Kriteria Pemilik Manfaat (UBO) dari Perseroan Terbatas sesuai dengan Perpres 13/2018 juncto Permen 15/2019.

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 penyeteroran dengan mengkonversi utang Perseroan kepada PT Manning Development per tanggal 30 Juni 2022 yang tercatat sebesar Rp. 530.105.500.000,- (lima ratus tiga puluh miliar seratus lima juta lima ratus ribu Rupiah). Sisa utang sebesar Rp. 47.476.260.000,- (empat puluh tujuh miliar empat ratus tujuh puluh enam juta dua ratus enam puluh ribu Rupiah) akan dilunasi oleh Perseroan secara tunai menggunakan dana yang diperoleh Perseroan dari pelaksanaan PMHMETD II.

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.

Apabila setelah First Pacific Capital Group Limited melaksanakan sebagian HMETD yang menjadi haknya dan pemegang saham lain tidak melaksanakan HMETD yang menjadi haknya, maka PT Manning Development selaku Pembeli Siaga akan membeli seluruh sisa saham yang tidak diambil bagian dalam jumlah sebanyak-banyaknya 1.007.346.899 (satu miliar tujuh juta tiga ratus empat puluh enam ribu delapan ratus sembilan puluh sembilan) saham Seri B dengan harga pelaksanaan sebesar Rp. 500,- (lima ratus Rupiah) sehingga seluruhnya sebanyak-banyaknya sejumlah Rp. 503.673.449.500,- (lima ratus tiga miliar enam ratus tujuh puluh tiga juta empat ratus empat puluh sembilan ribu lima ratus Rupiah). Sehingga jumlah seluruh saham baru yang akan diambil oleh PT Manning Development, baik dari hasil pelaksanaan haknya maupun sebagai Pembeli Siaga, adalah sebanyak-banyaknya 1.060.211.000 (satu miliar enam puluh juta dua ratus sebelas ribu) saham Seri B dengan harga pelaksanaan sebesar Rp. 500,- (lima ratus Rupiah), seluruhnya sebanyak-banyaknya sejumlah Rp530.105.500.000,- (lima ratus tiga puluh miliar seratus lima juta lima ratus ribu Rupiah) yang dilakukan dengan mengkonversi sebagian utang Perseroan kepada PT Manning Development. Adapun total utang 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).

XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Lembaga dan profesi penunjang pasar modal yang berperan dalam PMHMETD II ini adalah sebagai berikut:

Akuntan Publik : IMELDA & REKAN

Alamat : The Plaza Office Tower lantai 32
Jl. M.H. Thamrin Kav. 28-30, Jakarta 10350

Telp. : (021) 50818000
Fax : (021) 29928200
Website : www.deloitte.com/id

Nama Partner : William Tanuwijaya
No. STTD : STTD.KAP-022/PM.223/2019 tanggal 28 Juni 2019
Keanggotaan Asosiasi : Institut Akuntan Publik Indonesia (IAPI)

Perseroan menunjuk akuntan publik berdasarkan surat penunjukan tertanggal 8 September 2022 dengan surat No. HAR/03/IX/2022.

Standar Profesi:

Standar Profesional Akuntan Publik yang ditetapkan oleh IAPI.

Pedoman Kerja:

Pedoman kerja yang digunakan oleh Akuntan Publik mengikuti ketentuan yang diatur dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Standar Profesional Akuntan Publik (SPAP).

Tugas Pokok:

Tugas pokok akuntan publik adalah untuk melaksanakan audit berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI. Standar tersebut mengharuskan akuntan publik untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian bebas dari kesalahan penyajian material.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan akuntan publik, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, akuntan publik mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

Konsultan Hukum : **TUMBUAN & PARTNERS**
Jl. Gandaria Tengah III No. 8
Kebayoran Baru
Jakarta 12130
Telp:(021) 722 7736
Fax:(021) 724 4579
www.tumbuanpartners.com

Nama Partner : Jennifer B. Tumbuan
No STTD : STTD.KH-28/PM.22/2018
Tanggal STTD : 14 Maret 2018
Keanggotaan Asosiasi : Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No.200211
Pedoman Kerja : Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal yang berlaku dilandasi dengan prinsip keterbukaan dan materialitas.

Perseroan menunjuk konsultan hukum berdasarkan Surat No. 086/IPP-DIR/CS/IX/2022 tanggal 21 September 2022.

Tugas dan tanggung jawab konsultan hukum dalam PMHMETD II ini adalah melakukan pemeriksaan dari segi hukum atas fakta mengenai Perseroan yang disampaikan oleh Perseroan kepada konsultan hukum. Hasil pemeriksaan tersebut dimuat dalam Laporan Hasil Pemeriksaan dari Segi Hukum yang merupakan penjelasan atas Perseroan dari segi hukum dan menjadi dasar dan bagian yang tidak terpisahkan dari Pendapat Segi Hukum yang diberikan secara obyektif dan mandiri.

Notaris : **HANNYWATI GUNAWAN, S.H.**

No STTD : STTD.N-85/PM.22/2018
Tanggal STTD : 26 Maret 2018
Keanggotaan Asosiasi : Ikatan Notaris Indonesia
Pedoman Kerja : Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014

Perseroan menunjuk notaris berdasarkan surat penunjukan 5 September 2022 dengan surat No. 071/IPP-DIR/CS/IX/2022.

Tugas dan tanggung jawab notaris adalah menghadiri rapat-rapat mengenai pembahasan segala aspek dalam rangka PMHMETD II kecuali rapat-rapat yang menyangkut aspek keuangan dan penentuan harga maupun strategi pemasaran, menyiapkan dan membuat akta-akta dalam rangka PMHMETD II yaitu membuat Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham dan Perjanjian Pembelian Sisa Saham.

Biro Administrasi Efek : **PT DATINDO ENTRYCOM**
Jl.Hayam Wuruk No.28, Lt.2
Jakarta10120
Telp:(021)3508077
Fax:(021)3508078
www.datindo.com

No Izin Usaha : Kep 16/PM/1991
Tanggal : 19 April 1991
Pedoman Kerja : Peraturan Pasar Modal dan Otoritas Jasa Keuangan

Perseroan menunjuk Biro Administrasi Efek berdasarkan surat penunjukan tertanggal 9 September 2022 dengan surat No. 079/IPP-DIR/CS/IX/2022.

Tugas dan tanggung jawab BAE dalam PMHMETD II ini, sesuai dengan peraturan pasar modal dan Otoritas Jasa Keuangan yang berlaku, meliputi menyusun DPS yang berhak atas HMETD, mendistribusikan HMETD dalam bentuk elektronik ke dalam penitipan kolektif di KSEI, menerbitkan SBHMETD untuk pemegang saham yang sahamnya masih dalam bentuk Surat Kolektif Saham (SKS), menerima permohonan pelaksanaan HMETD dan melakukan rekonsiliasi dana atas pembayaran permohonan tersebut dengan Bank yang ditunjuk oleh Perseroan, melakukan penerbitan dan pendistribusian saham dalam bentuk SKS maupun bentuk elektronik ke dalam penitipan kolektif di KSEI serta menerbitkan konfirmasi penjatahan dan pengembalian uang pemesanan pembelian saham hasil penjatahan pemesanan Saham Tambahan.

Semua lembaga dan profesi penunjang pasar modal yang turut serta dalam PMHMETD II ini, menyatakan dengan tegas tidak terafiliasi dengan Perseroan, sebagaimana diatur dalam UUPM.

XIV. TATA CARA PEMESANAN 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 27 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 Rp500,- (lima 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 27 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 28 Desember 2022. Prospektus dan petunjuk pelaksanaan akan diunggah dalam situs web Perseroan www.bankganasha.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:

- i. Pemegang HMETD harus menyediakan dana pelaksanaan HMETD pada saat mengajukan permohonan tersebut;
- ii. 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 29 Desember 2022 sampai dengan 5 Januari 2023 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 9 Januari 2023 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 10 Januari 2023 dengan ketentuan sebagai berikut:

- 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.
- 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 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 9 Januari 2023.

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 12 Januari 2023. Pengembalian uang yang dilakukan sampai dengan tanggal 12 Januari 2023 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 2 Januari 2023, sedangkan SKS baru hasil penjatahan dapat diambil pada tanggal 12 Januari 2023 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.

XV. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMBELIAN SAHAM

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 28 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 28 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 27 Desember 2022 belum menghubungi BAE sampai dengan tanggal 5 Januari 2023 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

XVI. 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