

# PROSPEKTUS

## JADWAL

Tanggal Efektif	:	31 Oktober 2022
Penawaran Umum Perdana Saham	:	02 November – 04 November 2022
Tanggal Penjatahan	:	04 November 2022
Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan	:	07 November 2022
Tanggal Distribusi Saham Secara Elektronik	:	07 November 2022
Tanggal Pencatatan Saham dan Waran Seri I Pada Bursa Efek Indonesia	:	08 November 2022
Periode Perdagangan Waran Seri I	:	08 November 2022 – 03 November 2023
Periode Pelaksanaan Waran Seri I	:	08 Mei 2023 – 07 November 2023
Akhir Masa Berlaku Waran Seri I	:	07 November 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 WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK ("PERSEROAN") DAN PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA, ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.

SAHAM YANG DITAWARKAN DALAM PENAWARAN UMUM INI SELURUHN AKAH DICATATKAN PADA PT BURSA EFEK INDONESIA ("BEI").



## PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK

### Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam bidang properti dan real estat yang dimiliki sendiri atau disewa

### Berkedudukan di Balikpapan, Indonesia

#### Kantor Pusat

Jl. Jend. Sudirman Nomor 47 Tower G Komplek Balikpapan Superblock  
Stall Kuda, Kelurahan Damai Bagia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota  
Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, 76114  
Telp.: (0542) - 765888  
Fax.: (0542) - 765999

#### Kantor Korespondensi

Jl. Batu Jajar No. 37, Jakarta 10120, Indonesia  
Telp.: (021) - 345 3888  
Fax.: (021) - 345 3888

Email: [corsec.wbl@gmail.com](mailto:corsec.wbl@gmail.com)

Situs Web: [www.balikpapansuperblock.com](http://www.balikpapansuperblock.com)

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak 2.750.000.000 (dua miliar tujuh ratus lima puluh juta) lembar saham biasa atas nama yang seluruhnya adalah Saham Baru dan dikeluarkan dari portepel Perseroan, dengan nilai nominal Rp 10 (sepuluh Rupiah ) setiap saham, yang mewakili sebesar 12,09 % (dua belas koma sembilan persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ("Saham Yang Ditawarkan") dan ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran Rp 100 (seratus Rupiah ) setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("FPPS"). Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah sebanyak Rp 275.000.000.000 (dua ratus tujuh puluh lima miliar Rupiah).

Bersamaan Penawaran Umum ini Perseroan juga akan melaksanakan konversi utang sebanyak Rp234.171.339.700 (dua ratus tiga puluh empat miliar seratus tujuh puluh satu juta tiga ratus tiga puluh sembilan ribu tujuh ratus Rupiah) atau sebanyak 2.341.713.397 (dua miliar tiga ratus empat puluh satu juta tujuh ratus tiga belas ribu tiga ratus sembilan puluh tujuh) saham dengan harga konversi yang sama dengan Harga Penawaran yaitu Rp 100 (Seratus Rupiah) per saham, yang apabila seluruh Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Saham Perdana ini terjual, persentase setelah pelaksanaan konversi utang menjadi saham Perseroan adalah sebanyak 9,33% (Sembilan koma tiga puluh tiga persen) dari modal yang telah ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah Penawaran Umum Saham Perdana dan pelaksanaan konversi utang.

Perseroan juga akan menerbitkan sebanyak 6.975.647.353 (enam miliar sembilan ratus tujuh puluh lima juta enam ratus empat puluh tujuh ribu tiga ratus lima puluh tiga) Waran Seri I yang menyertai penerbitan Saham Baru, mewakili sebesar sebesar 34,88% (tiga puluh empat koma delapan puluh delapan persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan sebelum Penawaran Umum Perdana Saham. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi pemegang saham baru yang namanya tercatat dalam daftar pemegang saham baru yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek. Setiap pemegang 100 saham baru Perseroan berhak memperoleh 137 waran dimana setiap 1 (satu) waran memberikan hak kepada pemegang untuk membeli 1 (satu) Saham Baru yang yang dikeluarkan dari portepel Perseroan. Waran Seri I dapat dilaksanakan mulai tanggal 08 Mei 2023 sampai dengan tanggal 07 November 2023, dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp 125 (Seratus dua puluh lima Rupiah). Apabila seluruhnya dilaksanakan oleh pemegang Waran Seri I, dana yang diperoleh Perseroan adalah sebesar Rp871.955.919.125 (Delapan ratus tujuh puluh lima miliar Rupiah). Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Apabila Waran Seri I tidak dilaksanakan hingga habis masa berlakunya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluwarsa, tidak bernalih dan tidak berlaku.

Seluruh Saham Yang Ditawarkan dalam rangka Penawaran Umum ini, termasuk saham hasil pelaksanaan Waran Seri I, memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk menghadiri dan mengeluarkan hak suara dalam RUPS yang diselenggarakan oleh Perseroan, hak atas pembagian dividen, Hak Memesan efek Terlebih Dahulu, dan hak atas pembagian sisa aset dalam hal terjadi likuidasi.

Penjamin Pelaksana Emisi EfeK dan Penjamin Emisi EfeK yang namanya tercantum di bawah ini menjamin dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) terhadap sisa Saham Yang Ditawarkan yang tidak dipesan dalam Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan .

## PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK



PT Artha Sekuritas Indonesia

## PENJAMIN EMISI EFEK

• PT Panca Global Sekuritas

• PT KGI Sekuritas Indonesia

• PT Yuanta Sekuritas Indonesia

FAKTOR RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH PENURUNAN PERMINTAAN PROPERTI DAN INDUSTRI RETAIL. FAKTOR RISIKO PERSEROAN SELANGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VI DI DALAM PROSPEKTUS INI.

RISIKO TERKAIT INVESTASI PADA SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN DALAM PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI. RISIKO TERKAIT INVESTASI PADA SAHAM PERSEROAN SELANGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VI DI DALAM PROSPEKTUS INI.

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

PT Wulandari Bangun Laksana Tbk (yang selanjutnya disebut “**Perseroan**”) telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum ini kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan Surat No.: 014/BSB-DIR/VII/2022 tanggal 12 Juli 2022 sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, yang dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 3608 dan peraturan pelaksanaannya (“UUPM”).

Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini direncanakan akan dicatatkan pada PT Bursa Efek Indonesia (“BEI”) sesuai dengan Surat Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas No.: S-07386/BEI.PP2/09-2022 tanggal 1 September 2022, sepanjang memenuhi persyaratan pencatatan saham yang ditetapkan oleh BEI. Apabila Perseroan tidak memenuhi persyaratan pencatatan yang ditetapkan oleh BEI, maka Penawaran Umum Perdana Saham ini batal demi hukum dan pembayaran pesanan saham tersebut wajib dikembalikan kepada para pemesan sesuai dengan UUPM dan Peraturan No. IX.A.2.

Semua Lembaga serta Profesi Penunjang Pasar Modal yang disebut dalam Prospektus ini bertanggung jawab sepenuhnya atas data yang disajikan sesuai dengan fungsi dan kedudukan masing-masing, sesuai dengan peraturan perundang-undangan di sektor Pasar Modal, dan kode etik, norma serta standar profesi masing-masing.

Sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham ini, setiap pihak terafiliasi dilarang memberikan keterangan atau pernyataan mengenai data yang tidak diungkapkan dalam Prospektus ini tanpa persetujuan tertulis dari Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek.

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal serta Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek dalam Penawaran Umum ini merupakan pihak yang tidak terafiliasi dengan Perseroan baik secara langsung maupun tidak langsung, sebagaimana dimaksud dalam UUPM.

**PENAWARAN UMUM INI TIDAK DIDAFTARKAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG ATAU PERATURAN LAIN SELAIN YANG BERLAKU DI INDONESIA. BARANG SIAPA DI LUAR WILAYAH NEGARA REPUBLIK INDONESIA MENERIMA PROSPEKTUSINI ATAU DOKUMEN-DOKUMEN LAIN YANG BERKAITAN DENGAN PENAWARAN UMUM INI, MAKA PROSPEKTUS ATAU DOKUMEN-DOKUMEN TERSEBUT TIDAK DIMAKSUDKAN SEBAGAI DOKUMEN PENAWARAN UNTUK MEMBELI SAHAM, KECUALI BILA PENAWARAN TERSEBUT, ATAU PEMBELIAN SAHAM TERSEBUT TIDAK BERTENTANGAN ATAU BUKAN MERUPAKAN SUATU PELANGGARAN TERHADAP PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU DI NEGARA TERSEBUT.**

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

## DAFTAR ISI

DAFTAR ISI .....	I
DEFINISI, ISTILAH DAN SINGKATAN .....	II
RINGKASAN .....	XIII
I. PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM .....	22
II. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM .....	35
III. PERNYATAAN UTANG .....	37
IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING .....	45
V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN .....	49
VI. FAKTOR RISIKO .....	69
VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK .....	77
VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA .....	78
A. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN .....	78
B. MAKSUD DAN TUJUAN SERTA KEGIATAN USAHA PERSEROAN .....	79
C. PERKEMBANGAN STRUKTUR PERMODALAN DAN SUSUNAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN .....	80
D. PERIZINAN .....	82
E. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN .....	91
F. SIFAT HUBUNGAN KEKELUARGAAN DI ANTARA ANGGOTA DIREKSI, KOMISARIS DAN PEMEGANG SAHAM .....	94
G. TATA KELOLA PERUSAHAAN (GOOD CORPORATE GOVERNANCE - GCG) .....	95
H. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN .....	103
I. SUMBER DAYA MANUSIA .....	104
J. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PEMEGANG SAHAM UTAMA YANG BERBENTUK BADAN HUKUM .....	106
K. STRUKTUR KEPEMILIKAN PERSEROAN .....	107
L. TRANSAKSI DAN PERJANJIAN DENGAN PIHAK TERAFILIASI .....	107
M. PERJANJIAN PENTING DENGAN PIHAK KETIGA .....	107
N. ASET TETAP .....	127
O. HAK ATAS KEKAYAAN INTELEKTUAL ("HAKI") .....	137
P. PERKARA-PERKARA YANG SEDANG DIHADAPI PERSEROAN, DEWAN KOMISARIS, DEWAN DIREKSI PERSEROAN .....	137
Q. KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN .....	138
R. KEJADIAN PENTING YANG MEMPENGARUHI PERKEMBANGAN USAHA PERSEROAN .....	170
S. TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN (CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY – CSR) .....	174
IX. EKUITAS .....	184
X. KEBIJAKAN DIVIDEN .....	186
XI. PERPAJAKAN .....	187
XII. PENJAMINAN EMISI EFEK .....	189
XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL .....	191
XIV. KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR DAN KETENTUAN PENTING LAINNYA TERKAIT PEMEGANG SAHAM .....	194
XV. TATA CARA PEMESANAN SAHAM .....	217
XVI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM .....	225
XVII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM .....	226
XVIII. LAPORAN KEUANGAN .....	237

## DEFINISI, ISTILAH DAN SINGKATAN

Istilah dan ungkapan dalam Prospektus ini mempunyai arti sebagai berikut:

Afiliasi	: Berarti pihak sebagaimana didefinisikan dalam pasal 1 angka 1 UUPM, yaitu: <ul style="list-style-type: none"><li>• hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal;</li><li>• hubungan antara pihak dengan pegawai, direktur atau komisaris dari pihak tersebut;</li><li>• hubungan antara 2 (dua) perusahaan dimana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota direksi atau dewan komisaris yang sama;</li><li>• hubungan antara perusahaan dan pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut;</li><li>• hubungan antara 2 (dua) perusahaan yang dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung, oleh pihak yang sama; atau</li><li>• hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama.</li></ul>
Akuntan Publik	: Berarti Kantor Akuntan Publik yang melaksanakan audit atas laporan keuangan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum.
Anggota Bursa Efek	: Berarti Anggota Bursa Efek sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 ayat (2) UUPM.
Akta Pendirian	: Berarti Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Wulandari Bangun Laksana, didirikan dengan nama PT Dwipargrya Lestari No. 21 tanggal 7 September 1994 yang dibuat di hadapan Notaris Linda Ibrahim, S.H., di Jakarta. Akta Pendirian ini telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Keputusan No. C2-2.490HT.01.01 TH 95 tertanggal 16 Februari 1995.
BAE	: Berarti Biro Administrasi Efek yang ditunjuk oleh Perseroan untuk melaksanakan administrasi Saham dalam Penawaran Umum Perdana, yang dalam hal ini adalah PT Bima Registra, berkedudukan di Jakarta.
Bank Kustodian	: Berarti bank umum yang memperoleh persetujuan dari OJK untuk memberikan jasa penitipan atau melakukan jasa kustodian sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
Bank Penerima	: Berarti bank di mana Partisipan Admin membuka sebuah Rekening Penawaran Umum atas namanya untuk menerima dana atau uang pemesanan atas Saham Yang Ditawarkan pada Harga Penawaran, yang akan dibuat di kemudian hari, sebelum Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif.
Bapepam dan LK	: Berarti Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat 1 UUPM dan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 184/PMK.01/2010 tanggal 11 Oktober 2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan.
Bursa Efek atau BEI	: Berarti PT Bursa Efek Indonesia, suatu Perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan hukum di Jakarta (atau para pengganti atau penerus haknya), merupakan Bursa Efek sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 4 UUPM, dimana saham-saham Perseroan akan dicatatkan.
Daftar Pemegang Saham	: Berarti daftar yang dikeluarkan oleh KSEI yang memuat keterangan tentang kepemilikan saham oleh para pemegang saham dalam Penitipan Kolektif di KSEI berdasarkan data yang diberikan oleh Pemegang Rekening di KSEI.

DPPS	: Berarti Daftar Pemesanan Pembelian Saham, daftar yang memuat nama-nama dari pemesan Saham Yang Ditawarkan dan jumlah Saham Yang Ditawarkan yang dipesan, yang disusun berdasarkan FPPS dan dibuat oleh masing-masing Penjamin Emisi Efek.
Efek	: Berarti surat berharga yaitu surat pengakuan utang, surat berharga komersial, saham, obligasi, tanda bukti utang, Unit Penyertaan Kontrak Investasi Kolektif, Kontrak Berjangka atas Efek, dan setiap derivatif Efek.
Efektif	: Berarti terpenuhinya seluruh persyaratan Pernyataan Pendaftaran sesuai dengan ketentuan Peraturan No.IX.A.2, yaitu: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) atas dasar lewatnya waktu, yakni:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal Pernyataan Pendaftaran diterima OJK secara lengkap, yaitu telah mencakup seluruh kriteria yang ditetapkan dalam peraturan yang terkait dengan Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana dan peraturan yang terkait dengan Penawaran Umum Perdana; atau</li> <li>b) 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal perubahan terakhir yang disampaikan Perseroan atau yang diminta OJK dipenuhi; atau</li> </ol> </li> <li>2) atas dasar Pernyataan Efektif dari OJK bahwa tidak ada lagi perubahan dan/atau tambahan informasi lebih lanjut yang diperlukan.</li> </ol>
Emisi	: Berarti tindakan Perseroan untuk menawarkan Saham Yang Ditawarkan kepada Masyarakat melalui Penawaran Umum.
FKPS	: Berarti Formulir Konfirmasi Penjatahan Saham, formulir yang dikeluarkan oleh Manajer Penjatahan yang merupakan konfirmasi atas hasil penjatahan atas nama pemesan sebagai tanda bukti kepemilikan atas Saham Yang Ditawarkan yang dijual oleh Perseroan pada pasar perdana.
FPPS	: Berarti asli Formulir Pemesanan Pembelian Saham Yang Ditawarkan yang disediakan oleh Perseroan bersama-sama dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek yang harus diisi, ditandatangani dan diajukan dalam rangkap 5 (lima) oleh calon pembeli kepada Penjamin Emisi Efek.
Gerai Penawaran Umum	: berarti tempat yang ditunjuk oleh Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dalam rangka penyebarluasan Prospektus.
Harga Pelaksanaan	: Berarti Harga Pelaksanaan Waran Seri I yaitu sebesar Rp 125 (seratus dua puluh lima rupiah).
Harga Penawaran	: Berarti harga setiap Saham Yang Ditawarkan melalui Penawaran Umum ini, yang besarnya akan ditentukan dan disepakati oleh Perseroan bersama-sama dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek yang akan dicantumkan dalam Addendum Perjanjian dan syarat-syarat dalam Perjanjian yang harganya telah ditentukan melalui proses bookbuilding, yaitu Rp100 (seratus Rupiah)
Hari Bursa	: Berarti hari di mana Bursa Efek melakukan aktivitas transaksi perdagangan efek, kecuali hari tersebut merupakan hari libur nasional atau dinyatakan sebagai hari libur bursa oleh Bursa Efek.
Hari Kalender	: Berarti setiap hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan kalender Masehi tanpa pengecualian termasuk hari Sabtu, Minggu dan hari libur nasional yang ditetapkan oleh Pemerintah.

---

Hari Kerja	: Berarti hari Senin sampai hari Jumat, kecuali hari libur nasional yang ditetapkan oleh Pemerintah atau hari kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah sebagai bukan hari kerja biasa.
IAPI	: Berarti Institut Akuntan Publik Indonesia.
Ijin Lingkungan	: Berarti Analisis Mengenai Dampak Lingkungan, yang terdiri dari kegiatan Analisis Dampak Lingkungan Hidup ("AMDAL"), Rencana Pengelolaan Lingkungan Hidup ("RKL") dan Rencana Pemantauan Lingkungan Hidup ("RPL").
KAP	: Berarti Kantor Akuntan Publik.
Konfirmasi Tertulis	: Berarti surat konfirmasi mengenai kepemilikan saham yang dikeluarkan oleh KSEI dan/atau Bank Kustodian dan/atau Perusahaan Efek untuk kepentingan Pemegang Rekening di pasar sekunder.
KPR	: Berarti Kredit Pemilikan Rumah.
KSEI	: Berarti PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan, yang merupakan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
Konfirmasi Tertulis	: Berarti surat konfirmasi mengenai kepemilikan saham yang dikeluarkan oleh KSEI dan/atau Bank Kustodian dan/atau Perusahaan Efek untuk kepentingan Pemegang Rekening di pasar sekunder.
Masa Penawaran	: Berarti jangka waktu bagi Masyarakat untuk dapat mengajukan pemesanan saham.
Masyarakat	Berarti perorangan dan/atau badan-badan, baik warga negara Indonesia/badan hukum Indonesia maupun warga negara asing/badan hukum asing, baik yang bertempat tinggal/berkedudukan hukum di Indonesia maupun bertempat tinggal/berkedudukan di luar negeri, dengan memperhatikan peraturan perundangan di bidang Pasar Modal.
Manajer Penjatahan	: Berarti pihak yang akan bertanggung jawab sebatas Penjatahan Pasti atas Saham Yang Ditawarkan menurut syarat-syarat yang ditetapkan dalam Peraturan IX.A.7 dan dengan memperhatikan SE OJK 15/2020 (sebagaimana didefinisikan di bawah ini), yang dalam hal ini adalah PT Artha Sekuritas Indonesia.
Menkumham	: Berarti Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (dahulu dikenal sebagai Menteri Kehakiman Republik Indonesia, Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, atau Menteri Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia atau nama lainnya).
NIB	: Berarti Nomor Izin Berusaha

- OJK : Berarti Otoritas Jasa Keuangan yaitu lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan dan penyidikan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal, Perasuransian, Dana Pensiun, Lembaga Pembiayaan, Dan Lembaga Jasa Keuangan Lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 tahun 2011 tanggal 22 Desember 2012 tentang Otoritas Jasa Keuangan yang merupakan peralihan dari Menteri Keuangan dan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan sejak tanggal 31 Desember 2012.
- Partisipan Admin : Berarti Partisipan Sistem yang memiliki izin sebagai penjamin emisi efek dan ditunjuk oleh Emiten sebagai pihak yang bertanggung jawab atas penggunaan Sistem Penawaran Umum Elektronik sesuai dengan ketentuan-ketentuan POJK 41/2020, dalam hal ini adalah PT Artha Sekuritas Indonesia.
- Partisipan Sistem : Berarti Partisipan Sistem Penawaran Umum Elektronik atau perusahaan efek yang telah memiliki izin usaha dari Otoritas Jasa Keuangan atau Pihak lain yang disetujui oleh Otoritas Jasa Keuangan dan mempunyai hak untuk mempergunakan Sistem Penawaran Umum Elektronik.
- Pasar Perdana : Berarti penawaran dan penjualan Saham Yang Ditawarkan oleh Perseroan kepada Masyarakat selama Masa Penawaran sebelum Saham Yang Ditawarkan tersebut dicatatkan pada Bursa Efek.
- Pasar Sekunder : Berarti perdagangan Saham di Bursa Efek yang dilakukan setelah Masa Penawaran.
- Pemegang Rekening : Berarti pihak yang namanya tercatat sebagai pemilik Rekening Efek dan/atau sub Rekening Efek di KSEI yang dapat merupakan Perusahaan Efek dan/atau pihak lain yang disetujui oleh KSEI dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal dan peraturan KSEI.
- Pemegang Saham : Berarti Masyarakat yang memiliki manfaat atas saham yang disimpan dan diadministrasikan dalam:
- Daftar Pemegang Saham Perseroan ;
  - Rekening Efek pada KSEI; atau
  - Rekening Efek pada KSEI melalui Perusahaan Efek.
- Pemerintah : Berarti Pemerintah Negara Republik Indonesia.
- Penawaran Awal : Berarti ajakan baik langsung maupun tidak langsung dengan menggunakan Prospektus Awal, segera setelah diumumkannya prospektus ringkas di surat kabar, yang bertujuan untuk mengetahui minat Masyarakat atas Saham Yang Ditawarkan, berupa indikasi jumlah saham yang ingin dibeli dan/atau perkiraan Harga Penawaran, tapi tidak bersifat mengikat dan bukan merupakan suatu pemesanan sesuai dengan Peraturan No. IX.A.8 dan dengan memperhatikan Peraturan No. IX.A.2.
- Penawaran Umum : Berarti kegiatan penawaran umum perdana saham yang dilakukan oleh Perseroan untuk menjual Saham Yang Ditawarkan kepada Masyarakat berdasarkan tata cara yang diatur dalam UUPM dan peraturan pelaksanaannya dan ketentuan-ketentuan lain yang berhubungan, serta menurut ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.

- Penitipan Kolektif : Berarti jasa penitipan Efek sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Angka 16 UUPM.
- Penjamin Emisi Efek : Berarti Pihak yang membuat kontrak dengan Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum bagi kepentingan Perseroan dengan atau tanpa kewajiban untuk membeli sisa Efek yang tidak terjual.
- Penjamin Pelaksana Emisi Efek : Berarti pihak yang melakukan penyelenggaraan dan pelaksanaan Penawaran Umum yang dalam hal ini adalah PT Artha Sekuritas Indonesia, yang juga merupakan Penjamin Emisi Efek.
- Penjatahan Pasti : Berarti mekanisme penjatahan Saham Ditawarkan yang dilakukan dengan cara memberikan alokasi Saham Yang Ditawarkan kepada pemesan sesuai dengan jumlah pesanan Saham Yang Ditawarkan.
- Penjatahan Terpusat : Berarti mekanisme penjatahan Saham Ditawarkan yang dilakukan dengan cara mengumpulkan seluruh pemesanan Saham Ditawarkan dan kemudian dijatahkan sesuai dengan prosedur.
- Peraturan No.VIII.C.4 : berarti Peraturan Bapepam-LK No.VIII.C.4, Lampiran Keputusan Ketua BAPEPAM dan LK No. Kep478IBU2009, tanggal 31 Desember 2009 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti Pasar Modal.
- Peraturan No.IX.A.2 : Berarti Peraturan Bapepam-LK No.IX.A.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No.Kep-122/BL/2009 tanggal 29 Mei 2009 tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana Saham.
- Peraturan No.IX.A.7 : Berarti Peraturan Bapepam-LK No.IX.A.7, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No.Kep 691/BL/2011 tanggal 30 Desember 2011 tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum Perdana Saham.
- Peraturan No.IX.J.1 : Berarti Peraturan Bapepam-LK No. IX.J.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Perdana Saham Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik.
- Perjanjian Pendaftaran Efek : Berarti dokumen Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI No. SP-065/SHM/KSEI/0722 tanggal 8 Juli 2022, dibuat di bawah tangan yang bermaterai cukup dan dibuat dibawah tangan oleh dan antara Perseroan dengan KSEI.

- Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham atau PPAS : Berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Pada Pasar Perdana dan Pasar Sekunder dan Sebagai Agen Pelaksana Pada Penawaran Umum PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. 297 tanggal 30 Juni 2022, sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan I atas Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum PT Wulandari Bangun Laksana Tbk. No. 181 tanggal 18 Juli 2022, Akta Perubahan II Atas akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. 46 tanggal 08 Agustus 2022 yang dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat, Akta Perubahan III Atas akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. 4 tanggal 18 Oktober 2022 dan Akta Perubahan IV Atas akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. 20 tanggal 26 Oktober 2022 yang dibuat di hadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Pusat, termasuk segenap pengubahan dan/atau penambahan dan/atau pembaharuan yang dibuat di kemudian hari, oleh dan antara pihak BAE dan Perseroan sehubungan dengan pengelolaan Saham Perseroan.
- Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I atau PPAW : Berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. 299 tanggal 30 Juni 2022, sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan I atas Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Penawaran Umum PT Wulandari Bangun Laksana Tbk. No. 183 tanggal 18 Juli 2022 yang dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat, Akta Perubahan II atas Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Penawaran Umum PT Wulandari Bangun Laksana Tbk. No. 6 tanggal 18 Oktober 2022 dan Akta Perubahan III atas Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Penawaran Umum PT Wulandari Bangun Laksana Tbk. No. 22 tanggal 26 Oktober 2022 yang dibuat di hadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Pusat, termasuk segenap pengubahan dan/atau penambahan dan/atau pembaharuan yang dibuat di kemudian hari, oleh dan antara pihak BAE dan Perseroan sehubungan pengelolaan Waran Seri I Perseroan.
- Perjanjian Penjaminan Emisi Efek atau "PPEE" : Berarti Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. 296 tanggal 30 Juni 2022, sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan I atas Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum PT Wulandari Bangun Laksana Tbk. No. 180 tanggal 18 Juli 2022, Akta Perubahan II atas akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. 45 tanggal 08 Agustus 2022, Akta Perubahan III atas akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. 230 tanggal 28 September 2022 yang dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat, Akta Perubahan IV atas akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. 3 tanggal 18 Oktober 2022 dan Akta Perubahan V atas akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. 19 tanggal 26 Oktober 2022 yang dibuat di hadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Pusat, oleh dan antara pihak Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Penjamin Emisi Efek dan Perseroan sehubungan dengan Penawaran Umum.

Pernyataan Efektif	: Berarti pernyataan OJK yang menyatakan bahwa Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif: (i) pada hari ke-45 (empat puluh lima) sejak tanggal diterimanya Pernyataan Pendaftaran oleh OJK secara lengkap atau (ii) pada hari ke-45 (empat puluh lima) sejak tanggal perubahan Pernyataan Pendaftaran yang terakhir disampaikan Perseroan kepada OJK, atau (iii) pada tanggal lain berdasarkan pernyataan efektif dari Ketua OJK yang menyatakan bahwa tidak ada lagi perubahan dan/atau tambahan informasi lebih lanjut yang diperlukan, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.A.2 sehingga Perseroan melalui para Penjamin Emisi Efek berhak menawarkan dan menjual Saham Yang Ditawarkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
Pernyataan Pendaftaran	: Berarti dokumen yang wajib disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan oleh Emiten dalam rangka Penawaran Umum atau Perusahaan Publik sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK Nomor 7/POJK.04/2018 tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk.
Pernyataan Penerbitan Waran Seri I atau PPW	: Berarti Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. 298 tanggal 30 Juni 2022, sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan I atas Pernyataan Penerbitan Waran Seri I PT Wulandari Bangun Laksana Tbk. No. 182 tanggal 18 Juli 2022, Akta Perubahan II Atas Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Perseroan Terbatas PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. 47 tanggal 08 Agustus 2022 yang dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat, Akta Perubahan III Atas Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Perseroan Terbatas PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. 5 tanggal 18 Oktober 2022 dan Akta Perubahan IV Atas Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Perseroan Terbatas PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. 21 tanggal 26 Oktober 2022 yang dibuat di hadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Pusat, termasuk segenap pengubahan dan/atau penambahan dan/atau pembaharuan yang dibuat di kemudian hari, oleh dan antara pihak BAE dan Perseroan sehubungan dengan pengelolaan Saham Perseroan.
Perseroan	: Berarti PT Wulandari Bangun Laksana, suatu Perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan serta berkantor pusat di Jakarta Pusat.
Perusahaan Efek	: Berarti pihak yang melakukan kegiatan usaha sebagai Penjamin Emisi Efek, Perantara Pedagang Efek, dan/atau Manajer Investasi sesuai ketentuan dalam Pasal 1 angka 21 UUPM.
PPH	: Berarti Pajak Penghasilan.
Pihak Terafiliasi	: Berarti seluruh pihak baik berbentuk Perseroan terbatas, kelompok ataupun badan usaha yang mempunyai hubungan Afiliasi dengan Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam UUPM.
Prospektus	: Berarti setiap informasi tertulis sehubungan dengan Penawaran Umum dengan tujuan agar Pihak lain membeli Efek sesuai dengan Peraturan OJK Nomor 7/POJK.04/2018 tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk.

Prospektus Awal	: Berarti dokumen tertulis yang dipersiapkan oleh Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dalam rangka Penawaran Umum dan memuat seluruh informasi dalam Prospektus yang disampaikan kepada OJK sebagai bagian dari Pernyataan Pendaftaran, kecuali informasi mengenai jumlah dan Harga Penawaran dari Saham Yang Ditawarkan, penjaminan emisi Efek atau hal-hal lain yang berhubungan dengan persyaratan Penawaran Umum yang belum dapat ditentukan.
Prospektus Ringkas	: Berarti pernyataan atau informasi tertulis yang merupakan ringkasan dari Prospektus Awal, yang diumumkan dalam sekurang-kurangnya 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang memiliki peredaran nasional dalam waktu selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah diterimanya pernyataan OJK sesuai Formulir Peraturan No. IX.A.2 Lampiran 9.
PSAK	: Berarti Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan, yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia dan berlaku umum di Indonesia.
POJK No. 7/2017	Berarti Peraturan OJK No. 7/POJK.04/2017 tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk.
POJK No.8/2018	: Berarti Peraturan OJK No.8/POJK.04/2018 tentang Bentuk dan Isi Prospektus dan Prospektus Ringkas Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas.
POJK No.15/2020	: berarti Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka.
POJK No.17/2020	: Berarti Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material Dan Perubahan Kegiatan Usaha.
POJK No. 23/2017	: Berarti Peraturan OJK No. 23/POJK.04/2017 tentang Prospektus Awal dan Info Memo
POJK No. 25/2018	: Berarti Peraturan OJK No.25/POJK.04/2018 tentang Pembatasan Atas Saham yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum
POJK No.30/2015	: Berarti Peraturan OJK No.30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.
POJK No.33/2014	: Berarti Peraturan OJK No.33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
POJK No.34/2014	: berarti Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.
POJK No.35/2014	: Berarti Peraturan OJK No.35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.
POJK No. 41/2020	: Berarti peraturan OJK No. 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk Secara Elektronik.
POJK No.42/2020	: Berarti Peraturan OJK No.42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi Dan Transaksi Benturan Kepentingan.

POJK No.55/2020	: Berarti Peraturan OJK No.55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.
POJK No.56/2015	: Berarti Peraturan OJK No.56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.
Rekening Efek	: Berarti rekening yang memuat catatan posisi saham dan/atau dana milik Pemegang Saham yang diadministrasikan oleh KSEI, Bank Kustodian, atau Perseroan Efek berdasarkan perjanjian pembukaan Rekening Efek yang ditandatangani dengan Pemegang saham.
RUPS	: Berarti Rapat Umum Pemegang Saham yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.
RUPSLB	: Berarti Rapat Umum Pemegang saham Luar Biasa yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.
SABH	: Berarti Sistem Administrasi Badan Hukum–Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia atau pendahulu dan pengantinya.
Saham Baru	: Berarti saham biasa atas nama yang akan diterbitkan dan dikeluarkan dari portepel Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham.
Saham Yang Ditawarkan	: Berarti Saham Baru yang ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat oleh Para Penjamin Emisi Efek melalui Penawaran Umum, yang selanjutnya akan dicatatkan pada BEI pada Tanggal Pencatatan.
SE OJK No.15/2020	: Berarti Surat Edaran OJK No. 15/SEOJK.04/2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Efek untuk Penjatahan Terpusat, dan Penyelesaian Pemesanan Efek dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik.
Sistem Penawaran Umum Elektronik	: Berarti sistem teknologi informasi dan/atau sarana yang digunakan untuk melaksanakan kegiatan dalam Penawaran Umum sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 41/2020.
Single Investor Identification atau SID	: Berarti kode tunggal khusus yang diterbitkan oleh lembaga penyimpanan dan penyelesaian dan digunakan oleh nasabah, pemodal, dan/atau pihak lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk melakukan kegiatan terkait transaksi efek dan/atau menggunakan jasa lainnya, baik yang disediakan oleh lembaga penyimpanan dan penyelesaian, pihak yang ditunjuk oleh lembaga penyimpanan dan penyelesaian atau ketentuan peraturan perundang-undangan.
Subrekening Efek atau SRE	: Berarti rekening efek dari setiap nasabah yang tercatat dalam rekening efek partisipan pada lembaga penyimpanan dan penyelesaian.
Subrekening Efek Jaminan atau SRE 004	: Berarti SRE yang digunakan nasabah anggota kliring untuk menempatkan agunan berupa efek dan/atau dana yang dapat digunakan oleh lembaga kliring dan penjamin untuk menyelesaikan transaksi bursa dan/atau menyelesaikan kewajiban nasabah anggota kliring.
Suku Bunga	: Berarti tarif suku bunga rekening giro per tahun yang berlaku di bank penerima yang bersangkutan.

- 
- Surat Kolektif Saham : Berarti Surat Saham atau Surat Kolektif Saham sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan.
- Tanggal Distribusi : Berarti tanggal penyerahan Efek beserta bukti kepemilikan Efek yang wajib dilakukan kepada pembeli Efek dalam Penawaran Umum paling lambat 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan.
- Tanggal Pembayaran : Berarti tanggal pembayaran oleh Penjamin Emisi Efek melalui Partisipan Admin kepada Emiten atas hasil penjualan bersih Saham Yang Ditawarkan melalui Penawaran Umum (setelah dikurangi imbalan-imbalan), yang akan dilakukan 1 (satu) Hari Bursa sebelum Tanggal Pencatatan.
- UUPM : Berarti Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 No. 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 3608).
- UUPT : Berarti Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 No. 106, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4756).
- UU Ketenagakerjaan : Berarti Undang-Undang No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 No. 39, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4279)



---

## SINGKATAN NAMA PERUSAHAAN

Perseroan : Berarti PT Wulandari Bangun Laksana Tbk.

---

## RINGKASAN

*Ringkasan di bawah ini memuat fakta-fakta serta pertimbangan-pertimbangan yang paling penting bagi Perseroan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan harus dibaca dalam kaitannya dengan informasi lain yang lebih rinci, termasuk laporan keuangan dan catatan atas laporan keuangan terkait, serta faktor risiko, yang seluruhnya tercantum dalam Prospektus ini. Seluruh informasi keuangan yang tercantum dalam Prospektus ini bersumber dari laporan keuangan Perseroan yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.*

*Seluruh informasi keuangan, termasuk saldo dan jumlah, yang disajikan dalam Prospektus ini dibulatkan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain. Oleh karena itu, setiap perbedaan yang terjadi atas penjumlahan informasi keuangan tersebut yang disajikan dalam tabel-tabel yang tercantum dalam Prospektus ini, yaitu antara nilai menurut hasil penjumlahan dengan nilai yang tercantum dalam Prospektus, disebabkan oleh faktor pembulatan tersebut.*

### 1. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PERSEROAN

PT Wulandari Bangun Laksana (“Perseroan”) adalah suatu Perseroan terbatas yang didirikan di Jakarta dengan nama PT Dwipagriya Lestari sebagaimana termaktub dalam Akta Perseroan Terbatas PT Dwipagriya Lestari No. 21 tanggal 07 September 1994 yang di buat di hadapan Linda Ibrahim SH., Notaris di Jakarta yang telah mendapatkan persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia sebagaimana termaktub dalam suratnya No. C2-2.490 HT.01.01 TH.05 tanggal 16 Februari 1995 serta telah diumumkan dalam Tambahan No. 12890 Berita Negara Republik Indonesia No. 100 tanggal 16 Desember 2005.

Nama Perseroan diubah menjadi PT Wulandari Bangun Laksana, sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Dwipagriya Lestari No. 47 tanggal 17 April 2002 dibuat di hadapan Haji Rizul Sudarmadi, SH., Notaris di Jakarta yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia RI dengan Surat Keputusannya No. C-11471 HT.01.04.TH.2002 tanggal 26 Juni 2002.

Sebagaimana termaktub dalam akta Pernyataan Sirkulasi Para Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana No. 67 tanggal 11 Agustus 2017, nama Perseroan dirubah menjadi PT Pam Properti Indonesia yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI dengan Surat Keputusannya No. AHU-0017128.AH.01.02 Tahun 2017.

Dengan akta Pernyataan Sirkulasi Para Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana (d/h PT Pam Properti Indonesia) No. 119 tanggal 21 Desember 2017 dibuat di hadapan Edison Jingga SH.MH., yang berkedudukan di Jakarta Utara nama Perseroan kembali dirubah menjadi PT Wulandari Bangun Laksana yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI dengan Surat Keputusannya No. AHU-0027173.AH.01.02.Tahun 2017 dan telah diumumkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0163418.AH.01.11.Tahun 2017 keduanya tertanggal 21 Desember 2017 sebagaimana telah diumumkan dalam Tambahan No. 100 tanggal 16 Desember 2005 BNRI No. 12890/2005.

Dengan diundangkannya Undang-undang No. 40 Tahun 2007, maka seluruh anggaran dasar Perseroan telah disesuaikan sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Basa Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana No. 82 tanggal 15 Agustus 2008 dibuat di hadapan Adi Gunawan, SH., Notaris di Kota Balikpapan, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI. dengan Keputusannya No. AHU-62847.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 15 September 2008 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan dengan No. AHU-0084356.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 15 September 2008.

Sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Saham, seluruh Anggaran Dasar Perseroan dirubah dan disesuaikan dengan i) Peraturan No. IX.J.1 Pokok-Pokok Anggaran dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Dan Perusahaan Publik, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008; ii) POJK No. 33/POJK.04/2014 Tentang Direksi Dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Terbuka ; dan iii) POJK No. 15/POJK.04/2020 Tentang Rencana Dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana No. 251 dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, SH., Magister Humaniora, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI. sebagaimana termaktub dalam Keputusannya No. AHU-0044607.AH.01.02.TAHUN 2022 dan didaftarkan dalam Daftar

Perseroan No. AHU-0123288.AH.01.11.Tahun 2022 serta telah diterima "Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. AHU-AH.01.03-0258186" semuanya tanggal 29 Juni 2022 ("Akta No. 251/2022) jo. Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. 18 tanggal 26 Oktober 2022, yang dibuat di hadapan Gatot Widodo, Sarjana Ekonomi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Jakarta Pusat yang menegaskan dan menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan penawaran umum perdana saham-saham Perseroan kepada masyarakat ("Penawaran Umum") dan mencatatkan saham-saham Perseroan tersebut pada Bursa Efek Indonesia; serta menyetujui untuk mengeluarkan saham dalam simpanan/portepel Perseroan dan menawarkan/menjual saham baru yang akan dikeluarkan dari portepel tersebut melalui Penawaran Umum sebanyak 5.091.713.397 (lima miliar sembilan puluh satu juta tujuh ratus tiga belas ribu tiga ratus sembilan puluh tujuh) saham biasa atas nama dengan nilai sebesar Rp10,00 (sepuluh rupiah) setiap saham, dengan ketentuan sebagai berikut:

- (i) sebanyak 2.750.000.000 (dua miliar tujuh ratus lima puluh juta) saham biasa atas nama yang akan ditawarkan kepada Masyarakat;
- (ii) sebanyak 2.341.713.397 (dua miliar tiga ratus empat puluh satu juta tujuh ratus tiga belas ribu tiga ratus sembilan puluh tujuh) saham biasa atas nama, yang akan dipergunakan sebagai pelunasan utang Perseroan kepada GLORY VENTURE CAPITAL Ltd. dan HADDONSTON VIS VENTURE PTE Ltd. (konversi utang menjadi saham) dengan total nilai utang sebesar Rp234.171.339.700,00 (dua ratus tiga puluh empat miliar seratus tujuh puluh satu juta tiga ratus tiga puluh sembilan ribu tujuh ratus rupiah) yang timbul berdasarkan Perjanjian Pinjaman Dengan Opsi Konversi tertanggal 25 November 2020 yang telah di addendum pada tanggal 17 November 2021 dan Perjanjian Pinjaman tertanggal 07 Desember 2021.

dan menerbitkan Waran Seri I sebanyak 6.975.647.353 (enam miliar sembilan ratus tujuh puluh lima juta enam ratus empat puluh tujuh ribu tiga ratus lima puluh tiga) yang diberikan secara cuma-cuma kepada Masyarakat yang membeli saham baru dan pemegang saham hasil konversi utang dalam Penawaran Umum dan Waran Seri I ini dapat dialihkan dan/atau diperjualbelikan secara terpisah dari saham baru tersebut, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan Pasar Modal dan Peraturan Bursa Efek di Indonesia yang berlaku di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.

Maksud dan tujuan Perseroan berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan Akta No. 251/2022 yaitu:

- i. Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa dengan no KBLI 68111
- ii. Real Estat atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak dengan no KBLI 68200

Saat Prospektus ini diterbitkan, kegiatan usaha utama Perseroan sebagai Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewakan (68111). Dimana Perseroan telah membangun kawasan yang bernama Balikpapan Superblock yang dibangun di area lahan sebesar 14 hektar dengan konsep "*One Stop Living*" yang di dalamnya terdiri dari mall, apartemen, condotel, gedung perkantoran, area wisata, retoran, klinik, sekolah dan fasilitas lengkap lainnya.

Perseroan berdomisili di Jl. Jend Sudirman no. 47 RT 19, Kawasan Balikpapan Superblock, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota. Balikpapan, Kalimantan Timur, 76114.

Sebagaimana telah ditetapkan oleh Pemerintah bahwa Ibu Kota Negara (IKN) baru akan berada di wilayah Kalimantan Timur tetentunya wilayah sekitar IKN akan memiliki potensi yang sangat menarik untuk dikembangkan sebagai sarana investasi salah satunya di sektor properti.

Penjelasan mengenai kegiatan dan prospek usaha Perseroan selengkapnya dapat dilihat pada Bab VIII Keterangan Tentang Perseroan, Kegiatan Usaha, serta Kecenderungan dan Prospek Usaha dalam Prospektus ini.

## 2. KETERANGAN TENTANG SAHAM YANG DITAWARKAN

Ringkasan struktur Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Jumlah saham yang ditawarkan	:	Sebanyak 2.750.000.000 (dua miliar tujuh ratus lima puluh juta) Lembar Saham Baru atau sebesar 12,09% (dua belas koma nol sembilan persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan sebelum Konversi Hutang.
------------------------------	---	---

Nilai Nominal	:	Rp 10,- (sepuluh Rupiah) per lembar saham.
Harga Penawaran	:	Rp 100,- (seratus Rupiah) per lembar saham.
Nilai Emisi	:	Sebanyak Rp 275.000.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima miliar Rupiah)
Rasio Saham Baru dan waran seri I	:	Setiap 100 (seratus) Saham Baru akan mendapatkan 137 (seratus tiga puluh tujuh) Waran Seri I
Jumlah Waran seri I yang ditawarkan	:	Sebanyak 6.975.647.353 (enam miliar sembilan ratus tujuh puluh lima juta enam ratus empat puluh tujuh ribu tiga ratus lima puluh tiga) Waran Seri I yang menyertai penerbitan Saham baru.
Jumlah saham yang dicatatkan	:	Sebanyak sebesar 25.091.713.397 (dua puluh lima miliar sembilan puluh satu juta tujuh ratus tiga belas ribu tiga ratus sembilan puluh tujuh lembar saham biasa atas nama
Harga pelaksanaan waran seri I	:	Rp 125,- (seratus dua puluh lima Rupiah )
Masa pelaksanaan waran seri I	:	08 Mei 2023 – 07 November 2023
Masa Penawaran Umum	:	02 November – 04 November 2022
Tanggal Pencatatan di BEI	:	08 November 2022

Saham Yang Ditawarkan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini seluruhnya adalah Saham Baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan dan akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk hak atas pembagian dividen dan sisa kekayaan hasil likuidasi, hak untuk menghadiri dan mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham ("RUPS"), hak atas pembagian saham bonus dan hak memesan efek terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan dalam UUPT dan UUPM.

Saham Yang Ditawarkan dimiliki secara sah dan dalam keadaan bebas, tidak sedang dalam sengketa dan/atau dijaminkan kepada pihak manapun serta tidak sedang ditawarkan kepada pihak lain.

Penjelasan mengenai saham yang ditawarkan selengkapnya dapat dilihat pada Bab I Tentang Penawaran Umum dalam Prospektus ini.

### 3. RENCANA PENGGUNAAN DANA

Seluruh dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Perdana setelah dikurangi biaya-biaya emisi akan digunakan oleh Perseroan untuk:

- a) Sekitar Rp100.000.000.000 (seratus miliar Rupiah) rencananya akan digunakan oleh Perseroan untuk membeli tanah seluas kurang lebih 1,2 Ha di Kota Balikpapan dan Sekitarnya.

Pertimbangan pembelian asset tanah tersebut dilakukan untuk menambah jumlah *landbank* yang dimiliki Perseroan saat ini, yang rencananya akan dikembangkan oleh Perseroan menjadi produk Apartemen dengan nama The Mansion Apartment seperti yang diungkapkan pada bab VIII. Target tanah akan dibeli oleh Perseroan merupakan tanah yang dimiliki oleh pihak ketiga.

- b) Sisa dana yang diperoleh sekitar 90% akan dipergunakan untuk modal kerja dan sekitar 10% akan dipergunakan untuk operasional Perseroan dengan rincian sebagai berikut:

1. Penggunaan dana hasil IPO untuk Modal kerja Perseroan terdiri dari pembayaran kepada kontraktor atas pekerjaan project Metropolis condotel, pembayaran kepada kontraktor atas pekerjaan project BSB Beach Apartment dan pembayaran kepada kontraktor atas pekerjaan project the Mansion Apartment.
2. Penggunaan dana hasil IPO untuk Operasional terdiri dari pembayaran atas biaya pemeliharaan gedung mall E-walk, biaya atas program *marketing* dan biaya pemeliharaan atas mesin dan peralatan.

Dana yang diperoleh dari pelaksanaan waran seri I, apabila dilaksanakan oleh pemegang saham, sebesar Rp200.000.000.000 (dua ratus miliar Rupiah) akan digunakan untuk pembayaran utang pokok ke PT BPD Kalimantan

Timur dan Kalimantan Utara dan sisa dana yang diperoleh akan dipergunakan untuk modal kerja Perseroan. Namun, apabila dana yang diperoleh lebih kecil dari Rp200.000.000.000 (dua ratus miliar Rupiah), maka akan di gunakan sebagai modal kerja Perseroan.

Seluruh rencana penggunaan dana dari hasil penawaran umum perdana saham Perseroan diatas merupakan biaya operasional (*Operational Expenditures*).

Apabila dana hasil Penawaran Umum tidak mencukupi untuk membiayai kegiatan Perseroan di atas, maka sumber dana lain yang akan digunakan oleh Perseroan dapat berasal dari kombinasi kas yang diperoleh dari hasil operasional, pinjaman Lembaga keuangan non-bank maupun bank, dan/atau dari komitmen pemegang saham.

Keterangan selengkapnya mengenai rencana penggunaan dana dari hasil Penawaran Umum Perdana Saham dapat dilihat pada Bab II dalam Prospektus ini.

#### 4. STRUKTUR PERMODALAN DAN PEMEGANG SAHAM

Berdasarkan Akta No. 251 tanggal 28 Juni 2022, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

**Modal Saham**  
**Saham Biasa Atas Nama**  
**Dengan Nilai Nominal Rp10 (sepuluh Rupiah) Setiap Saham**

Keterangan	Nilai Nominal Rp10,- Per Saham		
	Jumlah saham (lembar)	Jumlah Nominal (Rp)	%
<b>Modal Dasar</b>	80.000.000.000	800.000.000.000	
<b>Modal Disetor &amp; Ditempatkan Penuh:</b>			
Christopher Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	50,00%
Clarissa Ady Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	50,00%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>
<b>Saham dalam Portofolio</b>	60.000.000.000	600.000.000.000	

Apabila Saham Yang Ditawarkan Perseroan habis terjual seluruhnya dalam Penawaran Umum ini, struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah Penawaran Umum secara proforma menjadi sebagai berikut:

**Modal Saham**  
**Saham Biasa Atas Nama**  
**Dengan Nilai Nominal Rp10 (sepuluh Rupiah) Setiap Saham**

Keterangan	Sebelum IPO			Setelah IPO		
	Nilai Nominal Rp10,- Per Saham	Jumlah saham	%	Nilai Nominal Rp10,- Per Saham	Jumlah saham	%
<b>Modal Dasar</b>	800.000.000.000	80.000.000.000		800.000.000.000	80.000.000.000	
<b>Modal Disetor &amp; Ditempatkan Penuh:</b>						
Christopher Sumasto Tjia	100.000.000.000	10.000.000.000	50,00%	100.000.000.000	10.000.000.000	43,96%
Clarissa Ady Sumasto Tjia	100.000.000.000	10.000.000.000	50,00%	100.000.000.000	10.000.000.000	43,96%
Publik					2.750.000.000	27.500.000.000
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>227.500.000.000</b>	<b>22.750.000.000</b>	<b>100%</b>
<b>Saham dalam Portofolio</b>	600.000.000.000	60.000.000.000		572.500.000.000	57.250.000.000	

Dengan asumsi apabila konversi utang menjadi saham telah dilakukan bersamaan dengan pelaksanaan penawaran umum ini, maka struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah Konversi Utang ini, secara proforma menjadi sebagai berikut:

**Modal Saham**  
**Saham Biasa Atas Nama**  
**Dengan Nilai Nominal Rp10 (sepuluh Rupiah) Setiap Saham**

Keterangan	Setelah IPO Sebelum Konversi Utang			Setelah IPO & Setelah Konversi Utang		
	Jumlah saham	Nilai Nominal Rp10,- Per Saham	%	Jumlah saham	Nilai Nominal Rp10,- Per Saham	%
<b>Modal Dasar</b>	80.000.000.000	800.000.000.000		80.000.000.000	800.000.000.000	
<b>Modal Disetor &amp; Ditempatkan Penuh:</b>						
Christopher Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	43,96%	10.000.000.000	100.000.000.000	39,85%
Clarissa Ady Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	43,96%	10.000.000.000	100.000.000.000	39,85%
Publik	2.750.000.000	27.500.000.000	12,09%	2.750.000.000	27.500.000.000	10,96%
Glory Venture Capital Ltd				1.312.116.139	13.121.161.390	5,23%
Haddonston Vis Venture PTE LTD				1.029.597.258	10.295.972.580	4,10%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>22.750.000.000</b>	<b>227.500.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>25.091.713.397</b>	<b>250.917.133.970</b>	<b>100%</b>
<b>Saham dalam Portofel</b>	57.250.000.000	572.500.000.000		54.908.286.603	549.082.866.030	

Dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini, Perseroan secara bersamaan akan menerbitkan sebanyak 6.975.647.353 (enam miliar sembilan ratus tujuh puluh lima juta enam ratus empat puluh tujuh ribu tiga ratus lima puluh tiga) Waran Seri I atau sebesar 34,88% (tiga puluh empat koma delapan puluh delapan persen) dari total modal ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran disampaikan. Waran Seri I ini diberikan secara cuma-cuma kepada para pemegang saham baru Perseroan yang Namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Baru yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek seperti yang termuat dalam Prospektus. Waran Seri I tersebut diterbitkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Waran Seri I.

Dengan asumsi seluruh pemegang saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham melaksanakan seluruh Waran Seri I sebanyak 6.975.647.353 (enam miliar sembilan ratus tujuh puluh lima juta enam ratus empat puluh tujuh ribu tiga ratus lima puluh tiga) Waran Seri I atau sebesar 34,88% (tiga puluh empat koma delapan puluh delapan persen) Waran Seri I yang menyertai penerbitan Saham Baru sehingga rasio Waran adalah Setiap pemegang 100 (seratus) saham baru Perseroan berhak memperoleh 137 (seratus tiga puluh tujuh) waran dimana setiap 1 (satu) waran memberikan hak kepada pemegang untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan, maka struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah Pelaksanaan Waran Seri I secara proforma adalah sebagai berikut:

**Modal Saham**  
**Saham Biasa Atas Nama**  
**Dengan Nilai Nominal Rp10 (sepuluh Rupiah) Setiap Saham**

Keterangan	Sebelum Pelaksanaan Waran			Setelah Pelaksanaan Waran		
	Jumlah saham	Nilai Nominal Rp10,- Per Saham	%	Jumlah saham	Nilai Nominal Rp10,- Per Saham	%
<b>Modal Dasar</b>	80.000.000.000	800.000.000.000		80.000.000.000	800.000.000.000	
<b>Modal Disetor &amp; Ditempatkan Penuh:</b>						
Christopher Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	39,85%	10.000.000.000	100.000.000.000	31,18%
Clarissa Ady Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	39,85%	10.000.000.000	100.000.000.000	31,18%
Publik	2.750.000.000	27.500.000.000	10,96%	2.750.000.000	27.500.000.000	8,58%
Hasil Pelaksanaan Waran*				3.767.500.000	37.675.000.000	11,75%
Glory Venture Capital Ltd	1.312.116.139	13.121.161.390	5,23%	3.109.715.249	31.097.152.490	9,70%
Haddonston Vis Venture PTE LTD	1.029.597.258	10.295.972.580	4,10%	2.440.145.501	24.401.455.010	7,61%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>25.091.713.397</b>	<b>250.917.133.970</b>	<b>100%</b>	<b>32.067.360.750</b>	<b>320.673.607.500</b>	<b>100%</b>
<b>Saham dalam Portofel</b>	<b>54.908.286.603</b>	<b>549.082.866.030</b>		<b>47.932.639.250</b>	<b>479.326.392.500</b>	

\*) Merupakan saham hasil pelaksanaan waran yang diberikan kepada pemegang saham baru dari Penawaran Umum

## 5. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Ikhtisar data keuangan penting yang disajikan di bawah ini disusun berdasarkan, serta harus dibaca bersama-sama dengan dan mengacu pada laporan keuangan Perseroan untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan tahun yang berakhir pada Desember 2021 dan 2020 yang telah diaudit oleh KAP Tjahjadi dan Tamara dengan Opini Wajar Tanpa Modifikasi ditandatangani oleh David Wijaya, S.E., Ak., CPA (Ijin Akuntan Publik No. 1258) dan Laporan keuangan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 telah diaudit oleh KAP Gatot Permadi, Azwir dan Abimail dengan Opini Wajar Tanpa Modifikasi ditandatangani oleh Azwir Zamrinurdin, CPA (Ijin Akuntan Publik No. 0977), sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran.

*Informasi Laporan Keuangan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 merupakan laporan keuangan yang diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab Perseroan, serta tidak diaudit atau direview oleh Akuntan Publik. Pengungkapan laporan keuangan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada*

tanggal 30 Juni 2022 dan 30 Juni 2021 untuk memanfaatkan ketentuan relaksasi laporan keuangan sesuai dengan POJK Nomor 4/POJK.04/2022 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019 dan Surat Edaran OJK No.04/SEOJK.04/2022 tanggal 10 Maret 2022 tentang Perubahan Atas Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No.20/SEOJK.04/2021 Tentang Kebijakan Stimulus Dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten Atau Perusahaan Publik Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019.

#### LAPORAN POSISI KEUANGAN

KETERANGAN	30 Juni	31 Maret	31 Desember			
	2022*	2022	2021	2020	2019	
	Jumlah Aset Lancar	139.995	141.827	164.802	230.208	236.417
Jumlah Aset Tidak Lancar	2.124.985	2.113.343	2.100.681	747.537	768.878	
<b>Jumlah Aset</b>	<b>2.264.980</b>	<b>2.255.170</b>	<b>2.265.483</b>	<b>977.745</b>	<b>1.005.295</b>	
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	444.728	445.926	458.103	445.819	318.511	
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	673.447	670.374	666.554	643.720	593.288	
<b>Jumlah Liabilitas</b>	<b>1.118.175</b>	<b>1.116.300</b>	<b>1.124.657</b>	<b>1.089.539</b>	<b>911.799</b>	
<b>Jumlah Ekuitas</b>	<b>1.146.805</b>	<b>1.138.870</b>	<b>1.140.826</b>	<b>(111.794)</b>	<b>93.496</b>	
<b>Jumlah Liabilitas dan Ekuitas</b>	<b>2.264.980</b>	<b>2.255.170</b>	<b>2.265.483</b>	<b>977.745</b>	<b>1.005.295</b>	

\*) Tidak diaudit

#### LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

KETERANGAN	30 Juni*				31 Desember		
	2022	2021	2022	2021*	2021	2020	2019
Penjualan dan pendapatan usaha	120.120	93.990	55.906	42.114	238.092	150.500	242.069
Beban pokok	(36.257)	(54.912)	(16.956)	(27.958)	(163.580)	(110.096)	(134.593)
Laba neto tahun berjalan	5.992	(25.943)	(1.943)	(10.730)	863.359	(109.416)	(77.185)
Penghasilan Komprehensif lain	(12)	-	(12)	-	389.436	(39)	(35)
Laba komprehensif tahun berjalan	5.980	(25.943)	(1.955)	(10.730)	1.252.620	(109.455)	(77.220)

\*) Tidak diaudit

#### LAPORAN ARUS KAS

KETERANGAN	30 Juni*				31 Desember		
	2022	2021	2022	2021*	2021	2020	2019
Kas Neto Diperoleh Dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	44.293	19.377	24.905	5.688	(13.321)	(44.517)	13.320
Kas Neto Digunakan Untuk Aktivitas Investasi	(21.536)	(8.255)	(11.267)	(4.275)	(18.889)	(9.201)	(9.465)
Kas Neto Diperoleh Dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	(22.699)	(15.002)	(15.456)	(3.282)	29.225	47.295	3.638
Kenaikan (penurunan) neto kas dan bank	58	(3.880)	(1.818)	(1.869)	(2.985)	(6.423)	7.493
Kas Dan Setara Kas Awal Tahun	13.650	16.635	13.650	16.635	16.634	23.058	15.565
Kas Dan Setara Kas Akhir Tahun	13.708	12.755	11.832	14.766	13.650	16.634	23.058

\*) Tidak diaudit

## RASIO-RASIO KEUANGAN PENTING

Keterangan	30 Juni*		31 Maret		31 Desember		
	2022	2021	2022	2021*	2021	2020	2019
<b>RASIO PERTUMBUHAN</b>							
Pendapatan	27,80%	-4,06%	32,75%	-30,86%	58,20%	-37,83%	-2,99%
Beban Pokok Pendapatan	-33,97%	22,28%	-39,35%	0,78%	48,58%	-18,20%	36,07%
Laba Bruto	114,60%	-26,35%	175,14%	-57,32%	84,42%	-62,41%	-28,64%
Laba (Rugi) Usaha	4483,09%	115,32%	926,09%	-15,99%	2175,26%	-667,43%	-68,44%
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	123,05%	-1,68%	81,78%	26,00%	1244,42%	-41,74%	-86,28%
Jumlah Aset	-0,02%	-1,42%	-0,46%	-0,40%	131,70%	-2,74%	-11,72%
Jumlah Liabilitas	-0,58%	1,11%	-0,74%	0,62%	3,22%	19,49%	1,45%
Jumlah Ekuitas	0,52%	-23,21%	-0,17%	9,60%	1120,47%	-219,57%	-61,03%
<b>RASIO SOLVABILITAS (%)</b>							
Rasio total kewajiban terhadap aset (%)	49,37%	114,29%	49,50%	112,58%	49,64%	111,43%	90,70%
Rasio total kewajiban terhadap ekuitas (%)	97,50%	-799,79%	98,02%	-894,78%	98,58%	-974,60%	975,23%
Rasio total utang berbunga terhadap ekuitas (%)	79,74%	-610,08%	79,97%	-682,81%	80,03%	-745,21%	786,64%
Rasio total ekuitas terhadap total aset (%)	50,63%	-14,29%	50,50%	-12,58%	50,36%	-11,43%	9,30%
Interest Coverage Ratio (ICR) (%)	162,11%	130,02%	121,18%	204,90%	1848,55% <sup>^</sup>	17,74%	88,61%
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) (%)	4,85%	3,28%	1,88%	1,42%	101,82%	1,13%	7,67%
<b>RASIO PROFITABILITAS (%)</b>							
Margin laba kotor - Gross profit margin (%)	69,82%	41,58%	69,67%	33,62%	31,30%	26,85%	44,40%
Margin laba usaha - Operating profit margin (%)	33,61%	0,94%	26,04%	-4,18%	389,85%	-29,72%	3,26%
Margin laba bersih - Net profit margin (%)	4,99%	-27,60%	-3,48%	-25,48%	362,54%	-72,70%	-31,89%
Tingkat pengembalian aset - ROA (%)	0,26%	-2,69%	-0,09%	-1,10%	38,10%	-11,19%	-7,68%
Tingkat pengembalian modal - ROE (%)	0,52%	18,84%	-0,17%	8,76%	75,66%	97,87%	-82,55%
<b>RASIO LIKUIDITAS (%)</b>							
Rasio kas - cash ratio (%)	3,08%	2,75%	2,65%	3,22%	2,98%	3,73%	7,24%
Rasio cepat - quick ratio (%)	9,88%	13,81%	10,08%	13,93%	14,42%	13,52%	43,96%
Rasio lancar - current ratio (%)	31,48%	51,43%	31,81%	51,46%	35,97%	51,64%	74,23%

\*) Tidak diaudit

^) Rasio ICR 2021 sebesar 1848,55% disebabkan karena adanya peningkatan laba yang signifikan yang salah satunya disebabkan adanya surplus revaluasi properti investasi, sehingga nilai EBITDA meningkat signifikan dan nilai rasio ICR 2021 mengalami peningkatan signifikan.

Keterangan selengkapnya mengenai ikhtisar data keuangan penting Perseroan dapat dilihat pada Bab IV Prospektus ini.

## 6. FAKTOR RISIKO

A. Risiko Utama yang dihadapi oleh Perseroan adalah Risiko Penurunan Pemintaan Properti dan Industri Retail

B. Risiko Yang Berhubungan Dengan Kegiatan Usaha Perseroan:

- Risiko Operasional
- Risiko Perkembangan Teknologi
- Risiko Terkait Sumber Daya Manusia (SDM)
- Risiko Persaingan Usaha
- Risiko Suku Bunga
- Risiko Terkait Tuntutan atau Gugatan Hukum
- Risiko Sebagian Atau Seluruh Rencana Proyek Perseroan Tidak Dapat Diselesaikan
- Perseroan dapat dikenakan biaya dengan jumlah yang signifikan sehubungan dengan adanya masalah lingkungan

C. Risiko Umum:

- Risiko Pengaruh Krisis Ekonomi di Dunia
- Risiko Politik dan Keamanan di Indonesia
- Risiko Perubahan Kebijakan atau Peraturan Pemerintah
- Risiko Konflik atau Ketegangan Sosial
- Risiko Terjadinya Bencana Alam

D. Risiko bagi Investor:

- Harga Saham Perseroan mungkin mengalami fluktuasi yang signifikan di kemudian hari
- Likuiditas saham Perseroan
- Kemampuan Perseroan untuk membayar dividen di kemudian hari
- Kepentingan Pemegang Saham Pengendali dapat bertentangan dengan kepentingan pembeli Saham Yang Ditawarkan

Keterangan selengkapnya mengenai faktor risiko dapat dilihat pada Bab VI dalam Prospektus ini.

## 7. PROSPEK USAHA PERSEROAN

### Tingginya Angka Vaksinasi Mendorong *Herd Immunity* Lebih Baik (*sources: WHO*)

Indonesia terus mengupayakan agar tingkat vaksinasi sesuai yang ditargetkan. Berdasarkan data dari kemenkes, tingkat vaksinasi di Indonesia untuk Dosis 1 telah mencapai 86,44% atau 180 juta dari total target sebesar 208 juta orang. Sedangkan untuk Dosis 2 telah mencapai 123 juta orang atau 59% dari target. Tingginya tingkat vaksinasi di Indonesia diharapkan berdampak positif untuk menekan tingkat kasus baru dari Covid-19 yang disebabkan oleh varian-varian baru seperti Delta dan Omicron.

### Recovery pada Indeks Kepercayaan Konsumen (*Sources: Bank Indonesia*)

Indeks kepercayaan Konsumen Indonesia berada di level 118,3 atau berada di area optimis dibulan Desember 2021, relatif stabil jika dibandingkan dengan bulan sebelumnya sebesar 118,5 di November 2021. Sedangkan secara kuartalan tercatat sebesar 116,8 di 4Q21, meningkat jika dibandingkan dengan kuartal sebelumnya sebesar 84,3 dan kuartal yang sama tahun sebelumnya sebesar 89,2. Meningkatnya optimisme konsumen tersebut ditopang oleh persepsi konsumen terhadap kondisi ekonomi saat ini.

### Prospek Perpindahan Ibu Kota Akan Menguntungkan Daerah Sekitarnya Kedepanya

Berdasarkan rapat paripurna ke 13 masa persidangan III tahun sidang 2021-2022 bahwa DPR telah menyetujui perpindahan Ibu Kota Negara yang baru dengan berubahnya RUU menjadi UU, tentunya perpindahan tersebut akan berdampak positif bagi daerah disekitar Ibu Kota Negara yang baru. Perpindahan tersebut akan meningkatkan aktivitas-aktivitas kegiatan ekonomi dan juga akan mendorong jumlah populasi yang disebabkan migrasi baik dari para PNS dan Swasta. Sehingga hal ini tentunya diharapkan akan meramaikan pengunjung Restoran, Mall dan Perhotelan.

Adapun lokasi ibu kota Indonesia sendiri terletak di Kalimantan Timur dengan perbatasan sebagai berikut:

- Di Selatan berbatasan dengan Kecamatan Penajam, Kabupaten Penajam Paser Utara, Teluk Balikpapan; Kecamatan Balikpapan Barat; Kecamatan Balikpapan Utara; dan Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan.
- Di Barat berbatasan dengan Kecamatan Loa Kulu, Kabupaten Kutai Kartanegara; dan Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara.
- Di Utara berbatasan dengan Kecamatan Loa Kulu, Kecamatan Loa Janan, dan Kecamatan Sanga-Sanga Kabupaten Kutai Kartanegara; serta
- Di Timur berbatasan dengan Selat Makasar.

### Membaiknya Indeks Harga Properti Komersial di Triwulan IV 2021

Dari sisi index harga properti komersial di triwulan IV 2021 cenderung membaik namun masih dalam level yang terbatas. Berdasarkan segmen, harga pada kategori segmen perkantoran, lahan industri dan warehouse complex mengalami peningkatan. Hal ini inline dengan kenaikan permintaan dan stimulus pemerintah penurunan level suku bunga yang relatif rendah, penurunan level PPKM.

Keterangan selengkapnya mengenai prospek usaha Perseroan dan Industri properti dapat dilihat pada Bab VIII dalam Prospektus ini.

## 8. KEBIJAKAN DIVIDEN

Sebagai perusahaan terbuka, Perseroan merencanakan untuk membayar dividen tunai setiap tahun mulai tahun buku 2023 sebesar sejumlah sebanyak-banyaknya 20% yang juga dikaitkan dengan, antara lain keuntungan atau saldo laba positif yang didapat pada tahun fiskal serta kewajiban Perseroan untuk mengalokasikan dana cadangan sesuai dengan aturan yang berlaku dan kondisi keuangan Perseroan. Selain itu, tingkat pertumbuhan Perseroan ke depan juga merupakan pertimbangan penting dalam pembagian dividen. Semua hal tersebut secara keseluruhan diharapkan dapat selaras dengan tujuan Perseroan untuk memaksimalkan nilai pemegang saham jangka panjang.

Dividen kas akan dibayarkan dalam Rupiah. Pemegang saham pada recording date akan memperoleh hak atas dividen dalam jumlah penuh dan dikenakan pajak penghasilan yang berlaku dalam ketentuan perpajakan di Indonesia. Dividen kas yang diterima oleh pemegang saham dari luar Indonesia akan dikenakan pajak penghasilan sesuai dengan ketentuan perpajakan di Indonesia.

Keterangan selengkapnya mengenai kebijakan dividen dapat dilihat pada Bab X dalam Prospektus ini.

#### **9. KETERANGAN TENTANG ENTITAS ANAK YANG SIGNIFIKAN**

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki entitas anak.

## I. PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Perseroan akan melakukan Penawaran Umum Perdana Saham dengan menerbitkan saham biasa atas nama yang seluruhnya adalah Saham Baru dan dikeluarkan dari portepel Perseroan sebanyak 2.750.000.000 (dua miliar tujuh ratus lima puluh juta) lembar saham dengan nilai nominal Rp10 (sepuluh Rupiah) per saham. Keseluruhan saham tersebut ditawarkan dengan Harga Penawaran sebesar Rp100 (seratus Rupiah) setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("FPPS"). Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum adalah sebanyak Rp275.000.000.000 (dua ratus tujuh puluh lima miliar Rupiah).

Pemesanan saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup pada RDN pemesan yang terhubung dengan Sub Rekening Efek Pemesan yang digunakan untuk melakukan pemesanan saham.

Bersamaan Penawaran Umum ini Perseroan juga menerbitkan Waran Seri I sebanyak 6.975.647.353 (enam miliar sembilan ratus tujuh puluh lima juta enam ratus empat puluh tujuh ribu tiga ratus lima puluh tiga) Waran Seri I yang menyertai penerbitan Saham Baru adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melakukan pembelian Saham Biasa Atas Nama yang bernilai nominal Rp10 (sepuluh Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp 125 (Seratus dua puluh lima), sehingga seluruhnya adalah sebesar Rp871.955.919.125 (Delapan ratus tujuh puluh satu miliar Sembilan ratus lima puluh lima juta Sembilan ratus Sembilan belas ribu seratus dua puluh lima Rupiah), yang dapat dilakukan selama masa berlakunya pelaksanaan yaitu mulai tanggal 08 Mei 2023 sampai 07 November 2023. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang saham baru yang namanya tercatat dalam daftar pemegang saham baru yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek. Pemegang saham hasil konversi utang dan setiap pemegang 100 (seratus) saham baru Perseroan berhak memperoleh 137 (seratus tiga puluh tujuh) waran dimana setiap 1 (satu) waran memberikan hak kepada pemegang untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portapel. Waran yang diterbitkan mempunyai jangka waktu pelaksanaan selama 1 (satu) tahun. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Apabila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku.

Saham Yang Ditawarkan akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk hak atas pembagian dividen dan sisa kekayaan hasil likuidasi, hak untuk menghadiri dan mengeluarkan suara dalam RUPS, hak atas pembagian saham bonus dan hak memesan efek terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan dalam UUPT dan UUPM.



### PT Wulandari Bangun Laksana TBK

#### Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam bidang properti dan real estat yang dimiliki sendiri atau disewa

#### Kantor Pusat

Jl. Jend. Sudirman Nomor 47 Tower G Komplek Balikpapan Superblock Stall Kuda, Kelurahan Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, 76114  
Telp.: (0542) - 765888  
Fax.: (0542) - 765999

#### Kantor Korespondensi

Jl. Batu Jajar No. 37, Jakarta 10120, Indonesia  
Telp.: (021) - 345 3888  
Fax.: (021) - 345 3888

Email: [corsec.wbl@gmail.com](mailto:corsec.wbl@gmail.com)

Situs Web: [www.balikpapansuperblock.com](http://www.balikpapansuperblock.com)

**FAKTOR RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO TERKAIT DENGAN PENGEMBANGAN PROPERTI, KEPEMILIKAN DAN PENGELOLAAN PUSAT PERBELANJAAN, TERMASUK DIANTARANYA, PERSAINGAN UNTUK MEMPEROLEH PENYEWA. FAKTOR RISIKO PERSEROAN SELengkapnya DICANTUMKAN PADA BAB VI DI DALAM PROSPEKTUS INI.**

**RISIKO TERKAIT INVESTASI PADA SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN DALAM PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI. RISIKO TERKAIT INVESTASI PADA SAHAM PERSEROAN SELengkapnya DICANTUMKAN PADA BAB VI DI DALAM PROSPEKTUS INI.**

**PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI DILAKUKAN MELALUI E-IPO SEBAGAIMANA DIATUR DALAM POJK 41/2020 YANG MENCAKUP PENAWARAN AWAL, PENAWARAN EFEK, PENJATAHAN EFEK DAN PENYELESAIAN PEMESANAN ATAS EFEK YANG DITAWARKAN.**

## Penawaran Umum Perdana Saham

Berdasarkan Akta No. 251 tanggal 28 Juni 2022, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

**Modal Saham**  
**Saham Biasa Atas Nama**  
**Dengan Nilai Nominal Rp10 (sepuluh Rupiah) Setiap Saham**

Keterangan	Nilai Nominal Rp10,- Per Saham		
	Jumlah saham	Jumlah Nominal	%
<b>Modal Dasar</b>	80.000.000.000	800.000.000.000	
<b>Modal Disetor &amp; Ditempatkan Penuh:</b>			
Christopher Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	50,00%
Clarissa Ady Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	50,00%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>
<b>Saham dalam Portofolio</b>	60.000.000.000	600.000.000.000	

Dengan asumsi terjualnya seluruh Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, maka struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah Penawaran Umum Perdana Saham secara proforma adalah sebagai berikut:

**Modal Saham**  
**Saham Biasa Atas Nama**  
**Dengan Nilai Nominal Rp10 (sepuluh Rupiah) Setiap Saham**

Keterangan	Sebelum IPO			Setelah IPO				
	Nilai Nominal Rp10,- Per Saham	Jumlah saham	Jumlah Nominal	%	Nilai Nominal Rp10,- Per Saham	Jumlah saham	Jumlah Nominal	%
Modal Dasar	800.000.000.000	80.000.000.000			800.000.000.000	80.000.000.000		
Modal Disetor & Ditempatkan Penuh:								
Christopher Sumasto Tjia	100.000.000.000	10.000.000.000	50,00%		100.000.000.000	10.000.000.000	43,96%	
Clarissa Ady Sumasto Tjia	100.000.000.000	10.000.000.000	50,00%		100.000.000.000	10.000.000.000	43,96%	
Publik					27.500.000.000	2.750.000.000	12,09%	
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>100%</b>		<b>227.500.000.000</b>	<b>22.750.000.000</b>	<b>100%</b>	
<b>Saham dalam Portofolio</b>	600.000.000.000	60.000.000.000			572.500.000.000	57.250.000.000		

## Konversi Hutang

### Keterangan Mengenai Hutang yang akan di konversi

#### Perjanjian Hutang Antara Perseroan dengan Glory Venture Capital Ltd.

Pada tanggal 25 November 2020, Perseroan menandatangani perjanjian *Loan Agreement With Option To Convert* dengan Glory Venture Capital Ltd ("Glory") dimana, Perseroan mendapatkan fasilitas pinjaman dari Glory maksimal sebesar Rp150.000.000.000 (seratus lima puluh miliar Rupiah) yang digunakan untuk keperluan operasional dan/atau Modal Kerja dan/atau pembayaran hutang Perseroan. Fasilitas Pinjaman tersebut akan jatuh tempo dalam waktu 1 tahun. Pada tanggal 17 November 2021, para pihak telah menandatangani Perjanjian "Amendment Loan Agreement With Option To Convert", dimana jatuh tempo atas fasilitas hutang tersebut diperpanjang sampai dengan tanggal 17 November 2022. Pada tanggal 31 Maret 2022, Perseroan memiliki hutang kepada Glory sebesar Rp 131.211.613.978.

Berikut merupakan ringkasan atas perjanjian tersebut:

No	Keterangan	:	
1	Fasilitas Pinjaman	:	Maksimal Rp150 miliar

2	Tujuan Fasilitas Pinjaman	:	Untuk keperluan operasional dan/atau Modal Kerja dan/atau hutang Debitor
3	Tingka bunga	:	3% per tahun
4	Jangka Waktu	:	1 tahun sejak tanggal perjanjian yaitu 25 November 2020, dan telah di addendum menjadi tanggal 17 November 2022
5	Pembayaran kembali pinjaman dan konversi atas pinjaman	:	Para Pihak Sepakat bahwa nominal pinjaman tidak dapat dikembalikan selain dengan cara konversi dari Pinjaman ke dalam saham baru Debitor yang diterbitkan bersamaan dengan Penawaran Umum Saham ("PUS") Debitor yang akan jatuh tempo paling lambat 1 (satu) tahun setelah penandatanganan Addendum Perjanjian ini.
6	Jaminan	:	Jaminan Perorangan ( <i>borgtocht</i> ) dari Pemegang Saham Pengendali Debitor

Dalam perjanjian-perjanjian di atas, tidak terdapat pembatasan-pembatasan (*negative covenant*) yang dapat merugikan pemegang saham publik Perseroan.

#### **Perjanjian Hutang Antara Perseroan dengan Haddonston Viz Venture Pte Ltd.**

Pada tanggal 7 Desember 2021, Perseroan menandatangani perjanjian *Loan Agreement* dengan Haddonston Viz Venture Pte Ltd ("Haddonston") dimana, Perseroan mendapatkan fasilitas pinjaman dari Haddonston maksimal sebesar Rp150.000.000.000 (seratus lima puluh miliar Rupiah) yang digunakan untuk keperluan operasional dan/atau modal kerja dan/atau pembayaran hutang Perseroan. Fasilitas hutang tersebut akan jatuh tempo dalam waktu 1 tahun. Pada tanggal 31 Maret 2022, Perseroan memiliki hutang kepada Haddonston sebesar Rp 102.959.725.830.

Berikut merupakan ringkasan atas perjanjian tersebut:

No	Keterangan	:	
1	Fasilitas Pinjaman	:	Maksimal Rp150 miliar
2	Tujuan Fasilitas Pinjaman	:	Untuk keperluan operasional dan/atau modal kerja dan/atau hutang Debitor
3	Tingkat bunga	:	3% per tahun
4	Jangka Waktu	:	1 tahun sejak tanggal perjanjian yaitu sampai dengan 7 Desember 2022
5	Pelunasan	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Para Pihak sepakat bahwa pengembalian Pinjaman dilakukan dengan cara mengkonversinya kedalam saham baru yang akan diterbitkan oleh Debitor melalui Penawaran Umum Saham.</li> <li>- Perseroan akan menerbitkan saham baru sehubungan dengan Pinjaman, dengan formula sebagai berikut:</li> </ul> $N = L / P$ <p>Dengan pengertian:  <math>N</math> = Jumlah keseluruhan saham baru;  <math>L</math> = Keseluruhan Pinjaman;  <math>P</math> = Harga konversi, yaitu harga IPO, yang akan ditentukan pada akhir masa book building.</p>
6	Jaminan	:	Para Pihak sepakat bahwa Pinjaman akan dijamin dengan Jaminan Perorangan ( <i>borgtocht</i> ) dari Pemegang Saham Pengendali dari Peminjam.

Dalam perjanjian-perjanjian di atas, tidak terdapat pembatasan-pembatasan (*negative covenant*) yang dapat merugikan pemegang saham dari Perseroan.

Bersamaan dengan Penawaran Umum Perdana Saham, Perseroan akan menerbitkan saham baru dalam rangka pelaksanaan konversi perjanjian utang dengan opsi konversi ("Utang Konversi") dengan ketentuan sebagai berikut:

Pihak	Hutang	Hutang yang di Konversi*	Sisa Hutang^	Jumlah Saham hasil Konversi
Glory Venture Capital Ltd.	Rp 131.211.613.978	Rp 131.211.613.900	Rp 78	1.312.116.139
Haddonston Viz Venture Pte Ltd.	Rp 102.959.725.830	Rp 102.959.725.800	Rp 30	1.029.597.258
<b>Total</b>	<b>Rp 234.171.339.808</b>	<b>Rp 234.171.339.700</b>	<b>Rp 108</b>	<b>2.341.713.397</b>

\* Selisih atas konversi hutang dikarenakan pembulatan yang tidak mencapai harga pelaksanaan konversi.

^ Karena pembulatan dibawah Rp100, maka sisa hutang akan dihapuskan dan tidak dibayarkan secara tunai.

Dengan asumsi apabila konversi utang menjadi saham telah dilakukan bersamaan dengan pelaksanaan penawaran umum ini, maka struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah Konversi Utang ini, secara proforma menjadi sebagai berikut:

**Modal Saham**  
**Saham Biasa Atas Nama**  
**Dengan Nilai Nominal Rp10 (sepuluh Rupiah) Setiap Saham**

Keterangan	Setelah IPO Sebelum Konversi Utang			Setelah IPO & Setelah Konversi Utang		
	Jumlah saham	Nilai Nominal Rp10,- Per Saham	%	Jumlah saham	Nilai Nominal Rp10,- Per Saham	%
Modal Dasar	80.000.000.000	800.000.000.000		80.000.000.000	800.000.000.000	
Modal Disetor & Ditempatkan Penuh:						
Christopher Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	43,96%	10.000.000.000	100.000.000.000	39,85%
Clarissa Ady Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	43,96%	10.000.000.000	100.000.000.000	39,85%
Publik	2.750.000.000	27.500.000.000	12,09%	2.750.000.000	27.500.000.000	10,96%
Glory Venture Capital Ltd				1.312.116.139	13.121.161.390	5,23%
Haddonston Vis Venture PTE LTD				1.029.597.258	10.295.972.580	4,10%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>22.750.000.000</b>	<b>227.500.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>25.091.713.397</b>	<b>250.917.133.970</b>	<b>100%</b>
<b>Saham dalam Portofolio</b>	<b>57.250.000.000</b>	<b>572.500.000.000</b>		<b>54.908.286.603</b>	<b>549.082.866.030</b>	

Dengan asumsi seluruh pemegang saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham melaksanakan seluruh Waran Seri I sebanyak 6.975.647.353 (enam miliar sembilan ratus tujuh puluh lima juta enam ratus empat puluh tujuh ribu tiga ratus lima puluh tiga) Waran Seri I yang menyertai penerbitan Saham Baru sehingga rasio Waran adalah Setiap pemegang 100 (seratus) saham baru Perseroan berhak memperoleh 137 (seratus tiga puluh tujuh) waran dimana setiap 1 (satu) waran memberikan hak kepada pemegang untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan, maka struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah Pelaksanaan Waran Seri I secara proforma adalah sebagai berikut:

**Modal Saham**  
**Saham Biasa Atas Nama**  
**Dengan Nilai Nominal Rp10 (sepuluh Rupiah) Setiap Saham**

Keterangan	Sebelum Pelaksanaan Waran			Setelah Pelaksanaan Waran		
	Jumlah saham	Nilai Nominal Rp10,- Per Saham	%	Jumlah saham	Nilai Nominal Rp10,- Per Saham	%
Modal Dasar	80.000.000.000	800.000.000.000		80.000.000.000	800.000.000.000	
Modal Disetor & Ditempatkan Penuh:						
Christopher Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	39,85%	10.000.000.000	100.000.000.000	31,18%
Clarissa Ady Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	39,85%	10.000.000.000	100.000.000.000	31,18%
Publik	2.750.000.000	27.500.000.000	10,96%	2.750.000.000	27.500.000.000	8,58%
Hasil Pelaksanaan Waran*				3.767.500.000	37.675.000.000	11,75%
Glory Venture Capital Ltd	1.312.116.139	13.121.161.390	5,23%	3.109.715.249	31.097.152.490	9,70%
Haddonston Vis Venture PTE LTD	1.029.597.258	10.295.972.580	4,10%	2.440.145.501	24.401.455.010	7,61%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>25.091.713.397</b>	<b>250.917.133.970</b>	<b>100%</b>	<b>32.067.360.750</b>	<b>320.673.607.500</b>	<b>100%</b>
<b>Saham dalam Portofolio</b>	<b>54.908.286.603</b>	<b>549.082.866.030</b>		<b>47.932.639.250</b>	<b>479.326.392.500</b>	

\*) Merupakan saham hasil pelaksanaan waran yang diberikan kepada pemegang saham baru dari Penawaran Umum

## Pencatatan Saham Perseroan di BEI

Saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini, direncanakan akan dicatatkan di BEI sesuai dengan Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No.: S-07386/BEI.PP2/09-2022 tanggal 1 September 2022 yang telah diterima Perseroan dari BEI.

Bersamaan dengan pencatatan saham yang berasal dari Penawaran Umum Perdana Saham ini sebanyak 2.750.000.000 (dua miliar tujuh ratus lima puluh juta) lembar saham biasa atas nama yang berasal dari portepel, atau mewakili sebesar 12,09% (dua belas koma nol sembilan persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan sebelum Konversi Utang. Perseroan juga akan mencatatkan saham baru sebanyak 2.341.713.397 (dua miliar tiga ratus empat puluh satu juta tujuh ratus tiga belas ribu tiga ratus sembilan puluh tujuh) lembar saham biasa atas nama yang berasal dari portepel yang merupakan hasil konversi hutang atau setara dengan 9,33% dari total modal disetor dan ditempatkan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan Konversi hutang.

Perseroan juga akan mencatatkan seluruh saham biasa atas nama pemegang saham sebelum Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 20.000.000.000 (dua puluh miliar) lembar saham atau sebesar 87,91% dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan sebelum Konversi Utang ini. Dengan demikian, jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di BEI adalah sebanyak 25.091.713.397 (dua puluh lima miliar sembilan puluh satu juta tujuh ratus tiga belas ribu tiga ratus sembilan puluh tujuh) lembar saham, atau sebesar 100% (seratus persen) dari modal ditempatkan atau disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini.

Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini direncanakan akan dicatatkan pada BEI. Bersamaan dengan pencatatan saham akan dicatatkan pula sebanyak 6.975.647.353 (enam miliar sembilan ratus tujuh puluh lima juta enam ratus empat puluh tujuh ribu tiga ratus lima puluh tiga) Waran Seri I yang diberikan secara cuma-cuma kepada pemegang saham baru.

## Ketentuan dan Keterangan Mengenai Pihak Yang Dilarang Untuk Mengalihkan Sebagian atau Seluruh Kepemilikan Atas Saham Perseroan Setelah Pernyataan Pendaftaran Menjadi Efektif.

Berdasarkan Peraturan OJK No. 25/2017, semua pihak yang memperoleh saham Perseroan dengan harga pelaksanaan di bawah harga Penawaran Umum Perdana dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian pernyataan pendaftaran ke OJK maka pihak tersebut dilarang mengalihkan sebagian atau seluruh saham Perseroan yang dimilikinya sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana menjadi efektif. Peraturan OJK No. 25/2017 berisi pengecualian dimana larangan tersebut tidak berlaku bagi kepemilikan atas efek bersifat ekuitas, baik secara langsung maupun tidak langsung oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, atau lembaga yang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan memiliki kewenangan melakukan penyehatan perbankan. Sehubungan dengan Penawaran Umum ini, tidak terdapat pihak yang memperoleh saham Perseroan dengan harga pelaksanaan di bawah harga Penawaran Umum dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian pernyataan pendaftaran ke OJK. Dengan demikian, tidak terdapat pihak yang dilarang mengalihkan sahamnya berdasarkan Peraturan OJK No. 25/2017.

Para pemegang saham Perseroan yakni saudara Christopher Sumasto Tjia dan saudari Clarissa Ady Sumasto Tjia telah sepakat untuk tidak menjual atau mengalihkan sahamnya dalam Perseroan sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana menjadi efektif. Saudara Christopher Sumasto Tjia selaku pengendali menyatakan tidak akan melepaskan pengendalian atas Perseroan sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun setelah pernyataan pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana menjadi efektif.

## Keterangan Tentang Program Waran Seri I

Dalam rangka Penawaran Umum ini, Perseroan secara bersamaan akan menerbitkan dan mencatatkan sebanyak 6.975.647.353 (enam miliar sembilan ratus tujuh puluh lima juta enam ratus empat puluh tujuh ribu tiga ratus lima puluh tiga) lembar Waran Seri I Atas Nama atau sebesar 21,75% (dua puluh satu koma tujuh lima persen) dari total modal ditempatkan dan disetor penuh saat pernyataan pendaftaran disampaikan.

Waran Seri I ini diberikan secara cuma-cuma kepada Para Pemegang Saham Baru Perseroan yang tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Baru yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek Pelaksana Emisi Efek. Waran Seri I tersebut diterbitkan berdasarkan Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I dalam rangka penawaran umum PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. 182 tanggal 18 Juli 2022 yang keseluruhannya dibuat di hadapan Notaris Christina Dwi Utami, SH, MG, MK, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat.

Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melaksanakan setiap 1 (satu) Waran Seri I yang dimiliki menjadi 1 (satu) saham baru Perseroan dengan nilai nominal Rp 10,- (sepuluh Rupiah ), yang seluruhnya akan dikeluarkan dari portepel dengan harga pelaksanaan Rp 125,- (Seratus dua puluh lima Rupiah ) per saham selama masa berlakunya pelaksanaan yaitu mulai tanggal 08 Mei 2023 sampai dengan tanggal 07 November 2023. Pemegang Waran tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak atas dividen selama Waran tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Bila Waran tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang.

### A. Definisi

Waran Seri I sebagaimana telah didefinisikan pada Prospektus ini merupakan efek bersifat ekuitas yang diterbitkan berdasarkan Pernyataan Penerbitan serta Syarat dan Kondisi yang merupakan bagian dari Pernyataan Penerbitan yang memberikan hak kepada pemegangnya yang untuk pertama kalinya merupakan pemegang saham yang berasal dari saham yang ditawarkan/dijual melalui penawaran umum, untuk membeli saham hasil pelaksanaan sesuai dengan ketentuan dalam Pernyataan Penerbitan serta Syarat dan Kondisi Waran Seri I dan dengan memperhatikan peraturan pasar modal dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia yang berlaku.

Surat Kolektif Waran Seri I berarti bukti pemilikan sejumlah Waran Seri I dalam kelipatan tertentu yang diterbitkan oleh Perseroan yang memuat nama, alamat, dan jumlah Waran Seri I serta keterangan-keterangan lain sehubungan dengan Waran Seri I.

Pelaksanaan Waran Seri I berarti pelaksanaan hak beli Saham baru oleh Pemegang Waran Seri I. Harga pelaksanaan berarti harga setiap saham yang harus dibayar pada saat pelaksanaan Waran Seri I dan sebagai harga awal pelaksanaan sebesar Rp 125 (Seratus dua puluh lima Rupiah). Terhadap harga awal pelaksanaan tersebut dapat terjadi perubahan apabila terjadi penyesuaian harga pelaksanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Syarat dan Kondisi Waran Seri I yang merupakan bagian dari Pernyataan Penerbitan Waran.

Saham Hasil Pelaksanaan berarti Saham baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan sebagai hasil Pelaksanaan Waran Seri I dan merupakan Saham yang telah disetor penuh Perseroan, yang menjadi bagian dari modal Saham Perseroan serta memberikan kepada pemegangnya yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham yang mempunyai hak-hak yang sama dengan hak-hak pemegang saham Perseroan lainnya, dengan memperhatikan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia yang berlaku.

### B. Jangka Waktu Pelaksanaan

Berarti jangka waktu dapat dilaksanakan Waran Seri I yaitu tanggal 08 Mei 2023 sampai dengan 07 November 2023.

### C. Hak Atas Waran Seri I

Setiap pemegang saham yang memiliki 100 (seratus) lembar saham baru yang Namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Baru yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek berhak memperoleh 137 (seratus tiga puluh tujuh) Waran Seri I yang diberikan cuma-cuma.

Selama Waran Seri I belum dilaksanakan (belum di-exercise) menjadi saham baru, pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan, tidak mempunyai hak atas pembagian dividen Perseroan, tidak berhak atas saham bonus yang berasal dari agio dan saham dividen yang berasal dari kapitalisasi laba, dengan demikian juga tidak mempunyai hak memesan efek terlebih dahulu yang akan dikeluarkan Perseroan di kemudian hari.

#### **D. Bentuk Waran Seri I**

Seluruh Waran Seri I yang diterbitkan oleh Perseroan dalam Penawaran Umum ini dalam bentuk *scriptless* (tanpa warkat). Setelah lewat Periode Pelaksanaan Waran, maka setiap Waran yang belum dilaksanakan menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku lagi untuk keperluan apapun juga dan Pemegang Waran tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi apapun dalam jumlah berapapun dan dengan alasan apapun kepada Perseroan dan Perseroan tidak lagi mempunyai kewajiban untuk menerbitkan Saham Baru Hasil Pelaksanaan Waran. Selama Pelaksanaan Waran Seri I belum dilakukan oleh Pemegang Waran Seri I menjadi Saham Baru Hasil Pelaksanaan Waran Seri I, maka Pemegang Waran Seri I tidak berhak untuk mengikuti dan tidak mempunyai hak suara dalam rapat umum pemegang saham Perseroan dan tidak berhak menerima dividen dalam bentuk apapun juga serta hak lain yang terkait pada Saham.

#### **Hak Untuk Membeli Saham Perseroan dan Jangka Waktu Waran Seri I**

Setiap pemegang 1 (satu) Waran Seri I yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Waran Seri I berhak untuk membeli 1 (satu) saham biasa dengan cara melakukan Pelaksanaan Waran Seri I, setiap Hari Kerja selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I dengan membayar Harga Pelaksanaan sebesar Rp 125,- (Seratus dua puluh lima Rupiah ) setiap saham, dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan Pernyataan Penerbitan Serta Syarat dan Kondisi Waran Seri I.

Pemegang Waran Seri I berhak melaksanakan Waran Seri I menjadi Saham selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I yang tanggalnya sebagaimana dimuat dalam Prospektus yang diterbitkan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum.

Setiap Waran Seri I Yang Belum Dilaksanakan sampai dengan selambat-lambatnya tanggal 06 November 2023 pada pukul 15:00 (lima belas) Waktu Indonesia Barat pada Tanggal Jatuh Tempo, menjadi batal dan tidak berlaku lagi untuk kepentingan apapun juga dan Pemegang Waran Seri I tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi berupa apapun dari Perseroan.

#### **E. Masa Perdagangan Waran Seri I**

Masa perdagangan Waran Seri I adalah setiap Hari Bursa, terhitung sejak tanggal pencatatan Waran Seri I pada Bursa Efek, yaitu tanggal 08 November 2022 sampai dengan 3 (tiga) Hari Bursa sebelum tanggal hari ulang tahun ke-1 (satu) pencatatan Waran Seri I, yaitu tanggal 03 November 2023 pukul 15.00 WIB.

#### **F. Prosedur Pelaksanaan Waran Seri I**

Untuk Waran Seri I dalam bentuk elektronik (dalam penitipan kolektif KSEI):

- Pemegang Waran Seri I dapat mengajukan permohonan pelaksanaan Waran melalui partisipan (pemegang rekening KSEI) kepada KSEI dengan menyediakan dana serta waran miliknya di *account/sub account* pada saat pengajuan permohonan pelaksanaan kepada KSEI.
- Pada Hari Bursa yang sama dengan saat permohonan diajukan, KSEI akan melakukan pemeriksaan persyaratan pelaksanaan tersebut dan memasukkan dananya ke rekening KSEI di bank yang digunakannya.
- Pada Hari Bursa berikutnya setelah permohonan diajukan, KSEI akan melakukan transfer dana dari rekening KSEI ke rekening Perseroan dengan menggunakan fasilitas RTGS (dana akan efektif pada hari yang sama).
- Pada Hari Bursa yang sama saat KSEI melakukan transfer dana ke rekening Perseroan, KSEI, akan menyampaikan kepada BAE:

- Daftar rincian instruksi pelaksanaan yang diterima KSEI 1 (satu) Hari Bursa sebelumnya, berikut lampiran data lengkap (No. Identitas, nama, alamat, status kewarganegaraan, dan domisili) pemegang waran yang melaksanakan waran miliknya;
- Surat atau bukti transfer dana ke rekening Perseroan dengan fasilitas RTGS oleh KSEI;
- Instruksi deposit saham hasil pelaksanaan ke dalam rekening khusus yang telah disediakan KSEI.
- BAE akan melakukan pemeriksaan terhadap dokumen pelaksanaan dan bukti transfer yang diterima berdasarkan rekening koran Perseroan dari bank yang ditunjuk oleh Perseroan . Rekonsiliasi dana dari rekening koran yang diberikan oleh KSEI.
- BAE memberikan laporan kepada Perseroan atas permohonan pelaksanaan Waran Seri I.
- Selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Bursa setelah permohonan diterima dari KSEI dan dananya telah efektif di rekening Perseroan, BAE akan menerbitkan/mendepositkan saham hasil pelaksanaan waran tersebut ke rekening khusus yang telah disiapkan KSEI dan KSEI akan langsung mendistribusikan saham tersebut melalui sistem C-BEST.

Untuk Waran dalam bentuk warkat (di luar penitipan kolektif):

- Pada jam kerja yang umumnya berlaku selama Jangka Waktu Pelaksanaan, setiap Pemegang Waran Seri I dapat melakukan Pelaksanaan Waran Seri I menjadi saham baru hasil pelaksanaan Waran Seri I berdasarkan syarat dan ketentuan dalam Akta Penerbitan Waran Seri I.
- Pelaksanaan Waran Seri I dapat dilakukan di kantor pusat Pengelola Administrasi Waran Seri I.
- Pada Tanggal Pelaksanaan, para pemegang Waran Seri I yang bermaksud untuk melaksanakan Waran Seri I yang dimilikinya menjadi saham baru, wajib untuk menyerahkan Dokumen Pelaksanaan kepada Bank Kustodian dan/atau Perusahaan Efek untuk diserahkan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I:
  - i. Formulir Pelaksanaan yang dilekatkan pada setiap Surat Kolektif Waran seri I dengan memperhatikan ketentuan KSEI.
  - ii. Bukti Pembayaran Harga Pelaksanaan, sebagai bukti telah dibayarnya Harga Pelaksanaan oleh Pemegang Waran Seri I kepada Perseroan .
- Atas penyerahan Dokumen Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri I wajib menyerahkan bukti telah diterimanya Dokumen Pelaksanaan (selanjutnya akan disebutkan “Bukti Penerimaan Dokumen Pelaksanaan”).
- Dokumen Pelaksanaan yang telah diterima oleh Pengelola Administrasi Waran Seri I tidak dapat dibatalkan dan ditarik kembali.
- Pemegang Waran Seri I yang tidak menyerahkan Dokumen Pelaksanaan masa pelaksanaan tidak berhak lagi melaksanakan Waran Seri I menjadi saham.
- Dalam jangka waktu 1 (satu) Hari Kerja setelah Pengelola Administrasi Waran Seri I menerima Dokumen Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri I akan melakukan penelitian terhadap kelengkapan Dokumen Pelaksanaan serta kebenaran tentang terdaftarnya Pemegang Waran Seri I dalam Daftar Pemegang Waran Seri I.
- Pada Hari Kerja berikutnya, Pengelola Administrasi Waran Seri I meminta konfirmasi dari bank dimana Perseroan membuka rekening khusus mengenai pembayaran atas Harga Pelaksanaan telah diterima dengan baik (*in good funds*) dan meminta persetujuan Perseroan mengenai dapat atau tidaknya Waran Seri I dilaksanakan dan Perseroan pada Hari Kerja selanjutnya harus sudah memberikan persetujuan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I mengenai hal-hal tersebut di atas.
- Dalam 3 (tiga) Hari Kerja setelah tanggal penerimaan Dokumen Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri I akan memberikan konfirmasi kepada Pemegang Waran Seri I mengenai diterima atau ditolaknya permohonan untuk melakukan pelaksanaan.
- Selambat-lambatnya 4 (empat) Hari Kerja setelah Pengelola Administrasi Waran Seri I menerima persetujuan Perseroan, para Pemegang Waran Seri I dapat menukar Bukti Penerimaan Dokumen Pelaksanaan dengan Saham Hasil Pelaksanaan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I dan Pengelola Administrasi Waran Seri I wajib mendistribusikan Saham Hasil Pelaksanaan Waran Seri I ke dalam rekening efek pemegang saham pada penitipan kolektif KSEI.
- Untuk keperluan penerimaan atas pembayaran Harga Pelaksanaan dan biaya-biaya lain sehubungan dengan Pelaksanaan Waran, Perseroan membuka rekening khusus dan apabila terjadi perubahan rekening khusus maka Perseroan melalui Pengelola Administrasi Waran Seri I akan memberitahukan kepada Pemegang Waran

Seri I sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pernyataan Penerbitan dan Syarat dan Kondisi dalam hal pemberitahuan kepada Pemegang Waran Seri I.

- Dalam hal pelaksanaan sebagian jumlah Waran Seri I yang diwakili dalam Surat Kolektif Waran Seri I, terlebih dahulu harus diadakan pemecahan atas sertifikat tersebut maka pemecahan atas sertifikat tersebut menjadi biaya Pemegang Waran Seri I yang bersangkutan. Pengelola Administrasi Waran Seri I selanjutnya menerbitkan Surat Kolektif Waran Seri I baru atas nama Pemegang Waran Seri I dalam jumlah yang sesuai dengan Waran Seri I yang belum atau tidak dilaksanakan berdasarkan ketentuan dalam Syarat dan Kondisi prosedur Pelaksanaan Waran Seri I.
- Saham Hasil Pelaksanaan yang dimiliki oleh pemegangnya yang sah memiliki hak yang sama dan sederajat dengan saham lainnya yang telah dikeluarkan oleh Perseroan
- Perseroan berkewajiban untuk menanggung segala biaya sehubungan dengan pelaksanaan Waran Seri I menjadi saham baru dan pencatatan Saham Hasil Pelaksanaan pada Bursa Efek.
- Apabila terjadi penyesuaian terhadap rasio Pelaksanaan Waran Seri I sebagaimana diatur dalam Syarat dan Kondisi Penyesuaian Harga Pelaksanaan dan jumlah Waran Seri I. Perseroan wajib segera memberitahukan secara tertulis kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I mengenai rasio Pelaksanaan Waran Seri I (berikut pernyataan singkat mengenai fakta-fakta sehingga diperlukannya penyesuaian tersebut). Pemberitahuan tersebut disampaikan dalam jangka waktu tidak lebih dari 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterimanya fakta-fakta yang menyebabkan penyesuaian tersebut, penyesuaian dimaksud berlaku efektif sesuai dengan Pernyataan Penerbitan serta Syarat dan Kondisi Pemberitahuan Kepada Pemegang Waran Seri I.
- Setelah Tanggal Jatuh Tempo Pelaksanaan Waran Seri I, apabila Waran Seri I tersebut masih belum dilaksanakan maka Pemegang Waran Seri I tersebut masih belum dilaksanakan maka Pemegang Waran Seri I tersebut tidak dapat melaksanakan haknya menuntut ganti rugi maupun kompensasi berupa apapun kepada Perseroan .

#### G. Penyesuaian Harga Pelaksanaan dan Jumlah Waran Seri I

Berikut adalah hal-hal yang menyebabkan penyesuaian Waran Seri I:

- Perubahan nilai nominal saham Perseroan karena penggabungan (*reverse stock*) atau pemecahan nilai nominal (*stock split*), maka:

$$\text{Harga Pelaksanaan Baru} = \frac{\text{Harga Nominal Baru setiap saham}}{\text{Harga Nominal Lama setiap saham}} \times A$$

$$\text{Jumlah Waran Seri I Baru} = \frac{\text{Harga Nominal Lama setiap saham}}{\text{Harga Nominal Baru setiap saham}} \times B$$

A = Harga Pelaksanaan Waran Seri I yang lama

B = Jumlah awal Waran Seri I yang beredar

Penyesuaian tersebut mulai berlaku efektif pada saat dimulai perdagangan di Bursa Efek dengan nilai nominal yang baru yang diumumkan di dalam 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang memiliki peredaran yang luas.

- Pembagian saham bonus, saham dividen atau efek lainnya yang dapat dikonversi menjadi saham, hanya merubah harga pelaksanaan, sedangkan jumlah waran tidak berubah, maka:

$$\text{Harga Pelaksanaan Baru} = \frac{A}{(A + B)} \times X$$

A = Jumlah saham yang disetor penuh dan beredar sebelum pembagian saham bonus, saham dividen

B = Jumlah saham baru yang disetor penuh dan beredar yang merupakan hasil pembagian saham bonus atau saham dividen.

X = Harga Pelaksanaan Waran Seri I yang lama

Penyesuaian tersebut mulai berlaku pada saat saham bonus atau saham dividen mulai berlaku efektif yang akan diumumkan di dalam 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang memiliki peredaran yang luas.

- Pengeluaran saham baru dengan cara penawaran umum terbatas (PUT) baik dengan atau pun tanpa HMETD, hanya merubah harga pelaksanaan, sedangkan jumlah waran tidak berubah.

$$\text{Harga Waran Seri I baru} = \frac{(C - D)}{C} \times X$$

C = Harga pasar saham sebelum pengeluaran pengumuman PUT

X = Harga Pelaksanaan Waran Seri I yang lama

D = Harga teoritis right untuk 1 (satu) saham yang dihitung dengan formula

$$D = \frac{(C - F)}{(G + 1)}$$

F = Harga pembelian 1 (satu) saham berdasarkan hak memesan efek terlebih dahulu (right)

G = Jumlah saham yang diperlukan untuk memesan tambahan 1 (satu) saham dengan hak memesan efek terlebih dahulu (right)

Penyesuaian ini berlaku efektif 1 (satu) hari kerja setelah tanggal penjatahan pemesanan saham dalam rangka Penawaran Umum Terbatas.

Penyesuaian harga dan jumlah Waran Seri I tersebut di atas harus dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, Pernyataan Penerbitan serta Syarat dan Kondisi Waran Seri I, khususnya bahwa harga pelaksanaan Waran Seri I tidak boleh kurang dari harga teoritis saham.

#### **H. Hal-hal yang Mengakibatkan Konversi Waran Seri I Menjadi Saham Ditolak**

- Pemegang waran seri I belum melakukan pembayaran atas pelaksanaan waran seri I.
- Waran seri I telah jatuh tempo.
- Pemegang Waran seri I Tidak menyerahkan dokumen pelaksanaan selama masa pelaksanaan.

#### **I. Pengalihan Hak Atas Waran Seri I**

Pemegang Waran Seri I dapat mengalihkan hak atas Waran Seri I dengan melakukan jual-beli, hibah dan warisan. Dengan melakukan transaksi jual beli di Bursa setiap orang dapat memperoleh hak atas Waran Seri I dan dapat didaftarkan sebagai Pemegang Waran Seri I dengan mengajukan bukti-bukti yang sah mengenai hak yang diperolehnya dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Setiap orang yang memperoleh hak atas Waran Seri I karena hibah maupun pewarisan akibat kematian dari seorang Pemegang Waran Seri I atau karena sebab lain yang mengakibatkan pemilikan Waran Seri beralih, dapat mengajukan permohonan secara tertulis kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I yang bertindak untuk dan atas nama Perseroan , untuk didaftarkan sebagai Pemegang Waran Seri I dengan mengajukan bukti-bukti haknya dan dengan membayar biaya administrasi dan biaya lainnya yang dikeluarkan untuk pengalihan Waran Seri I, permohonan tersebut harus mendapat persetujuan dari Perseroan .

Apabila terjadi peralihan hak atas Waran Seri I yang dikarenakan hal-hal tersebut di atas yang mengakibatkan kepemilikan Waran Seri I oleh beberapa orang dan/atau badan maka kepada orang atau pihak atau badan hukum yang memiliki secara bersama-sama tersebut berkewajiban untuk menunjuk secara tertulis salah seorang diantara mereka sebagai wakil mereka Bersama dan hanya nama wakil tersebut yang akan dimasukkan ke dalam Daftar Pemegang Waran Seri I dan wakil ini akan dianggap sebagai pemegang yang sah dari Waran Seri I yang bersangkutan dan berhak untuk melaksanakan dan menggunakan semua hak yang diberikan kepada Pemegang Waran Seri I.

Pengelola Administrasi Waran Seri I hanya dapat melakukan pendaftaran pada Daftar Pemegang Waran Seri I apabila telah menerima dokumen pendukung dengan baik dan disetujui oleh Perseroan dengan memperhatikan peraturan Pasar Modal yang berlaku.

Pendaftaran peralihan hak atas waran Seri I hanya dapat dilakukan oleh Perseroan melalui Pengelola Administrasi Waran Seri I yang akan bertindak untuk dan atas nama Perseroan dengan memberikan catatan mengenai peralihan hak tersebut di dalam Daftar Pemegang Waran Seri I berdasarkan surat-surat yang cukup membuktikan mengenai

peralihan hak termasuk bukti akta hibah yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan telah disetujui oleh Direksi Perseroan dengan memperhatikan peraturan Pasar Modal.

Peralihan hak atas Waran Seri I harus dicatat di dalam Daftar Pemegang Waran Seri I maupun pada Surat kolektif Waran Seri I yang bersangkutan, dan mulai berlaku setelah pendaftaran dari peralihan tersebut tercatat di dalam Daftar Pemegang Waran Seri I.

#### **J. Penggantian Waran Seri I**

Apabila Surat Kolektif Waran Seri I rusak atau tidak dapat dipakai lagi atau karena sebab lain yang ditetapkan oleh Perseroan atas permintaan tertulis dari yang berkepentingan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I, maka Pengelola Administrasi Waran Seri I, akan memberikan pengganti Surat Kolektif Waran Seri I yang sudah tidak dapat dipakai lagi dengan yang baru, dimana Surat Kolektif Waran Seri I yang asli harus dikembalikan kepada Perseroan.

Jika Surat Kolektif Waran Seri I hilang atau musnah maka untuk Surat Kolektif Waran Seri I tersebut akan diterbitkan Surat Kolektif Waran Seri I yang baru dengan terlebih dahulu menyerahkan bukti-bukti yang cukup dengan jaminan-jaminan yang dianggap perlu oleh Pengelola Administrasi Waran Seri I serta diumumkan di Bursa Efek dengan memperhatikan peraturan Pasar Modal yang berlaku.

Perseroan dan/atau Pengelola Administrasi Waran Seri I berhak untuk menetapkan dan menerima jaminan-jaminan tentang pembuktian dan penggantian kerugian kepada pihak yang meminta pengeluaran penggantian Surat Kolektif Waran Seri I yang dianggap perlu untuk mencegah kerugian yang akan diderita Perseroan .

Perseroan berkewajiban menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada OJK mengenai setiap penggantian Surat Kolektif Waran Seri I yang hilang atau rusak. Dalam hal ini, semua biaya yang berhubungan dengan pengeluaran penggantian Surat Kolektif Waran Seri I yang hilang atau rusak ditanggung dan dibayar oleh mereka yang meminta pengeluaran pengganti Surat Kolektif Waran Seri I tersebut.

#### **K. Pengelola Administrasi Waran Seri I**

Perseroan telah menunjuk Pengelola Administrasi Waran Seri I sebagai berikut:

**PT Bima Registra**  
Satrio Tower, Lantai 9, Jl. Prof. DR. Satrio Blok C4 No.5  
Jakarta Selatan, 12950  
Tel : (021) - 2598-4818  
Fax : (021) – 2598-4819

Dalam hal ini Pengelola Administrasi Waran Seri I bertugas untuk melaksanakan pengelolaan administrasi Waran Seri I dan pengelolaan administrasi Saham Hasil Pelaksanaan Waran Seri I.

#### **L. Status Saham Hasil Pelaksanaan Waran Seri I**

Saham Hasil Pelaksanaan yang dikeluarkan dari portepel Perseroan atas Pelaksanaan Waran Seri I diperlukan sebagai saham yang telah disetor penuh yang menjadi bagian dari modal saham Perseroan, serta memberi hak kepada pemegangnya yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan yang mempunyai hak yang sama seperti pemegang saham Perseroan lainnya sebagaimana ditentukan dalam Anggaran Dasar Perseroan. Pencatatan Saham Hasil Pelaksanaan Waran Seri I dalam Daftar Pemegang saham dilakukan pada tanggal pelaksanaan.

#### **M. Penggabungan, Peleburan, dan Likuidasi**

1. Apabila dalam jangka waktu Waran Seri I terjadi penggabungan, peleburan dan likuidasi, maka dalam waktu selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah keputusan tersebut diambil Perseroan berkewajiban memberitahukan kepada Pemegang Waran Seri I.

- 
2. Perseroan member hak kepada Pemegang Waran Seri I dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sebelum keputusan tersebut berlaku efektif untuk melaksanakan Waran Seri I yang dimilikinya.
  3. Dalam hal Perseroan melakukan penggabungan atau peleburan dengan Perseroan lain maka Perseroan yang menerima penggabungan atau peleburan yang merupakan hasil penggabungan atau peleburan dengan Perseroan wajib bertanggung jawab dan tunduk pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan Waran Seri I yang berlaku.

#### **N. Pemberitahuan Kepada Pemegang Waran Seri I**

Setiap pemberitahuan kepada Pemegang Waran Seri I adalah sah jika diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar berbahasa Indonesia, satu di antaranya berperedaran nasional dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam Penerbitan Waran Seri I dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal, atau apabila tidak ditentukan lain dalam jangka waktu sedikit-dikitnya 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum suatu tindakan atau peristiwa yang mensyaratkan adanya pemberitahuan kepada Pemegang Waran Seri I menjadi efektif. Pemberitahuan tersebut di atas wajib dilakukan oleh Perseroan .

Setiap pemberitahuan dianggap telah disampaikan kepada Pemegang Waran Seri I pada tanggal pertama kali diumumkan dalam surat kabar tersebut di atas.

#### **O. Pernyataan dan Kewajiban Perseroan**

1. Perseroan dengan ini menyatakan dan menyetujui bahwa setiap Pemegang Waran Seri I berhak atas segala manfaat dari semua janji dan kewajiban sebagaimana tersebut dalam Penerbitan Waran Seri I dan Peraturan Pasar Modal dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia.
2. Perseroan dengan ini menyatakan bahwa atas Pelaksanaan Waran Seri I, baik sebagian maupun seluruh Waran Seri I, setiap waktu selama Jangka Waktu Pelaksanaan, Perseroan wajib menerbitkan, menyerahkan dan menyediakan Saham Hasil Pelaksanaan dalam jumlah yang cukup atau jumlah yang sesuai dengan Penerbitan Waran Seri I dengan memperhatikan ketentuan dalam Penerbitan Waran Seri I dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia jika masuk dalam Penitipan Kolektif.
3. Emiten dengan ini menyatakan bahwa Waran Seri I yang diterbitkan adalah surat berharga yang dapat diperdagangkan, dihibahkan atau dialihkan.
4. Perseroan dengan ini menyatakan tidak akan melakukan tindakan apapun yang dapat mengakibatkan Harga Pelaksanaan menjadi lebih rendah dari harga nominal tiap saham.
5. Dalam hal selama Jangka Waktu Pelaksanaan terjadi penggabungan atau peleburan Perseroan dengan Perseroan lain (selain penggabungan atau peleburan dimana Perseroan sebagai Perseroan penerus) atau penjualan/pengalihan semua/sebagian aset Perseroan yang mempunyai nilai materiil dengan memperhatikan Peraturan Pasar Modal, Perseroan berkewajiban untuk memberitahukan kepada Pemegang Waran Seri I sesuai dengan Pasal 11 Pernyataan Penerbitan Waran. Pemberitahuan tersebut wajib memuat hak Pemegang Waran Seri I untuk melaksanakan Waran Seri I sesuai dengan Pasal 10 Pernyataan Penerbitan Waran Seri I.
6. Perseroan berkewajiban untuk mengusahakan dengan sebaik-baiknya pencatatan atas Waran Seri I dan semua Saham Hasil Pelaksanaan pada BEI serta mentaati semua syarat-syarat yang telah ditentukan oleh OJK dan BEI.
7. Perseroan berkewajiban untuk setiap saat mempertahankan hanya ada 1 (satu) Pengelola Administrasi Waran Seri I.
8. Perseroan berkewajiban untuk memberitahukan Pemegang Waran Seri I mengenai penyesuaian terhadap Harga Pelaksanaan dan/atau jumlah Waran Seri I sesuai dengan Pasal 11 Pernyataan Penerbitan Waran Seri I dengan memperhatikan Pasal 5 Penerbitan Waran Seri I.

9. Perseroan dengan ini menyatakan dan berkewajiban untuk mentaati semua kewajiban-kewajibannya sesuai dengan Penerbitan Waran Seri I dan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I, Peraturan Pasar Modal dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia.

**P. Pengubahan**

Dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kecuali untuk Jangka Waktu, EMITEN dapat mengubah Penerbitan Waran dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Persetujuan Pemegang Waran Seri I yang mewakili lebih dari 50% (lima puluh persen) dari Waran Seri I
- b. Perseroan wajib mengumumkan setiap pengubahan Penerbitan Waran Seri I di dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia selambatnya dalam waktu 30 (tiga) puluh hari kalender sebelum ditandatangi Pengubahan Penerbitan Waran Seri I, dan bilamana selambatnya dalam waktu 21 (dua puluh satu) hari kalender setelah pengalaman tersebut, Pemegang Waran Seri I lebih dari 50% tidak menyatakan keberatan secara tertulis atau tidak memberikan tanggapan secara tertulis maka Pemegang Waran Seri I dianggap telah menyetujui usulan perubahan tersebut.
- c. Setiap pengubahan Pernyataan Penerbitan Waran Seri I harus dilakukan dengan akta yang dibuat secara notariil dan pengubahan tersebut mengikat Perseroan dan Pemegang Waran Seri I sejak akta pengubahan bersangkutan dibuat dengan memperhatikan syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Penerbitan Waran Seri I dan Syarat dan Kondisi serta Peraturan Pasar Modal dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia

**Q. Hukum yang Berlaku**

Tunduk pada hukum yang berlaku di Republik Indonesia.

---

## II. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Seluruh dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Perdana setelah dikurangi biaya-biaya emisi akan digunakan oleh Perseroan untuk:

- a) Sekitar Rp100.000.000.000 (seratus miliar Rupiah) rencananya akan digunakan oleh Perseroan untuk membeli tanah seluas kurang lebih 1,2 Ha di Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan.

Pertimbangan pembelian *asset* tanah tersebut dilakukan untuk menambah jumlah *landbank* yang dimiliki Perseroan saat ini, yang rencananya akan dikembangkan oleh Perseroan menjadi produk Apartemen dengan nama *The Mansion Apartment* seperti yang diungkapkan pada bab VIII. Target tanah akan dibeli oleh Perseroan merupakan tanah yang dimiliki oleh pihak ketiga.

- b) Sisa dana yang diperoleh sekitar 90% akan dipergunakan untuk modal kerja dan sekitar 10% akan dipergunakan untuk operasional Perseroan dengan rincian sebagai berikut:

1. Penggunaan dana hasil IPO untuk modal kerja Perseroan terdiri dari pembayaran kepada kontraktor atas pekerjaan project Metropolis condotel, pembayaran kepada kontraktor atas pekerjaan project BSB Beach Apartment dan pembayaran kepada kontraktor atas pekerjaan project the Mansion Apartment.
2. Penggunaan dana hasil IPO untuk operasional terdiri dari pembayaran atas biaya pemeliharaan gedung mall E-walk, biaya atas program *marketing* dan biaya pemeliharaan atas mesin dan peralatan.

Dana yang diperoleh dari pelaksanaan waran seri I, apabila dilaksanakan oleh pemegang saham, sebesar Rp200.000.000.000 (dua ratus miliar Rupiah) akan digunakan untuk pembayaran utang pokok ke PT BPD Kalimantan Timur dan Kalimantan Utara dan sisa dana yang diperoleh akan dipergunakan untuk modal kerja Perseroan. Namun, apabila dana yang diperoleh lebih kecil dari Rp200.000.000.000 (dua ratus miliar Rupiah), maka akan di gunakan sebagai modal kerja Perseroan.

Seluruh rencana penggunaan dana dari hasil penawaran umum perdana saham Perseroan diatas merupakan biaya operasional (*Operational Expenditures*).

Apabila dana hasil Penawaran Umum tidak mencukupi untuk membiayai kegiatan Perseroan di atas, maka sumber dana lain yang akan digunakan oleh Perseroan dapat berasal dari kombinasi kas yang diperoleh dari hasil operasional, pinjaman Lembaga keuangan non-bank maupun bank, dan/atau dari komitmen pemegang saham.

Sehubungan dengan rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana sebagaimana pada huruf a di atas, ditujukan hanya untuk pelaksanaan kepentingan Perseroan dan bukan kepentingan afiliasinya dan Perseroan akan melakukan transaksi pembelian tanah dengan pihak ketiga, sehingga rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana sebagaimana pada huruf a di atas bukan merupakan transaksi afiliasi dan/atau benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("POJK No. 42/2020"). Karena tidak ada perbedaan kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, Dewan Komisaris ataupun pemegang saham Perseroan yang dapat merugikan Perseroan.

Kemudian, sehubungan dengan rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana sebagaimana pada huruf b di atas yang ditujukan untuk modal kerja Perseroan, tidak dikategorikan sebagai transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020, dikarenakan dana yang diperoleh dalam Penawaran Umum Perdana tersebut hanya akan digunakan untuk kepentingan Perseroan dan bukan untuk kepentingan afiliasinya dan tidak akan digunakan untuk suatu transaksi dengan pihak terafiliasi dari Perseroan, serta tidak mengandung benturan

kepentingan sebagaimana diatur dalam POJK No. 42/2020 dikarenakan tidak ada perbedaan kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, Dewan Komisaris ataupun pemegang saham Perseroan yang dapat merugikan Perseroan.

Dalam hal rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana dan pelaksanaan Waran Seri I merupakan suatu transaksi yang material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("POJK No. 17/2020"), maka Perseroan diwajibkan untuk memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK No. 17/2020.

Apabila dana yang diperoleh dari Penawaran Umum Perdana ini belum dipergunakan oleh Perseroan, maka Perseroan akan menempatkan dana tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid, sesuai dengan Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum ("POJK No. 30/2015").

Berdasarkan POJK No. 30/2015, Perseroan wajib untuk menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana ini kepada OJK dan wajib mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana ini dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan, sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum Perdana telah selesai direalisasikan. Laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana wajib disampaikan kepada OJK setiap 6 (enam) bulan sekali pada bulan Juni dan Desember sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum Perdana telah selesai direalisasikan. Sehubungan dengan ketentuan di atas, maka Perseroan wajib menyampaikan laporan tersebut selambat-lambatnya tanggal 15 bulan berikutnya.

Apabila di kemudian hari Perseroan bermaksud mengubah rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana ini, maka Perseroan perlu untuk terlebih dahulu melaporkan rencana tersebut ke OJK dengan mengemukakan alasan beserta pertimbangannya, dan perubahan penggunaan dana tersebut harus mendapat persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham terlebih dahulu. Pelaporan perubahan rencana penggunaan dana tersebut akan dilakukan bersamaan dengan pemberitahuan mata acara Rapat Umum Pemegang Saham kepada OJK.

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 8/2017, total perkiraan biaya yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah sekitar 2,25% dari nilai Emisi yang meliputi:

- Biaya jasa penjaminan, penyelenggaraan, dan penjualan (*management fee* 0,40%, *underwriting fee* 0,20% dan *selling fee* 0,15%) sebesar 0,75%;
- Biaya jasa profesi penunjang Pasar Modal sebesar 1,10%, yang terdiri dari biaya jasa Konsultan Hukum sebesar 0,21%; biaya jasa Akuntan Publik sebesar 0,45%; biaya jasa Notaris sebesar 0,04%, dan biaya jasa Penilai (KJPP) sebesar 0,40%;
- Biaya jasa lembaga penunjang Pasar Modal sebesar 0,04%, yang merupakan biaya jasa Biro Administrasi Efek;
- Biaya lain-lain 0,36%, termasuk biaya Pernyataan Pendaftaran di OJK, pencatatan di BEI, dan pendaftaran di KSEI, biaya penyelenggaraan public expose dan due diligence meeting, biaya percetakan Prospektus, sertifikat dan formulir, biaya iklan surat kabar dan biaya kunjungan lokasi dalam rangka uji tuntas.

### III. PERNYATAAN UTANG

Tabel di bawah ini menyajikan posisi utang Perseroan mengacu pada Laporan keuangan untuk periode 3 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022, yang telah diaudit oleh KAP Tjahjadi dan Tamara dengan Opini Wajar Tanpa Modifikasi ditandatangani oleh David Wijaya, S.E., Ak., CPA (Ijin Akuntan Publik No. 1258), yang disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku di Indonesia dan tercantum di dalam Prospektus ini.

Pada tanggal 31 Maret 2022, Perseroan memiliki jumlah liabilitas sebesar Rp1.116.300 juta. Adapun rincian dari jumlah liabilitas Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	(dalam jutaan Rupiah )
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>	
Utang usaha	17.961
Utang non-usaha	
Pihak ketiga	8.900
Biaya yang masih harus dibayar	31.094
Uang muka pelanggan dan pendapatan diterima dimuka	85.971
Utang pajak	19.166
Utang retensi	2.043
Pinjaman lainnya	234.171
Bagian liabilitas jangka Panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:	
Liabilitas sewa	366
Utang bank	14.490
Uang jaminan penyewa	10.999
Pembiayaan konsumen	20.765
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>445.926</b>
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>	
Liabilitas imbalan kerja	26.572
Utang non-usaha	6.417
Bagian liabilitas jangka Panjang setelah dikurangi jatuh tempo dalam waktu satu tahun:	
Utang bank	419.418
Uang jaminan penyewa	11.342
Pembiayaan konsumen	15.180
Bunga bank ditangguhkan	191.445
<b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>670.374</b>
<b>Total Liabilitas</b>	<b>1.116.300</b>

#### Rincian Liabilitas

##### Utang Usaha

Rincian utang usaha adalah sebagai berikut:

Keterangan	(dalam jutaan rupiah)
<b>Pihak ketiga</b>	<b>31 Maret 2022</b>
PT Downstream Indonesia	5.496
PT Mitra Adiperkasa Tbk	1.778
PT Bhineka Bangun Mandiri	1.264
PT Agolaritma	1.164
PT Securindo Packtama Indonesia	962
Slamet Riyadi	859
CV Global Tekno Solution	613
PT Sinar Harapan Jaya	548
PT Khalifah Borneo Mandiri	517
PT Surya Timur Sakti Jatim	361
CV Tritunggal Eka Perkasa	34

Lain-lain (dibawah Rp 500 juta)	4.365
<b>Jumlah</b>	<b>17.961</b>

#### Utang Non Usaha

Rincian Non utang usaha adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan rupiah)

Keterangan	31 Maret 2022
<b>Pihak ketiga</b>	
PT Securindo Packtama Indonesia	7.417
Lain-lain	7.900
<b>Jumlah</b>	<b>15.317</b>

#### Biaya yang masih harus dibayar

Rincian biaya yang masih harus dibayar adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan rupiah)

Keterangan	31 Maret 2022
Jaminan pengembalian	17.895
Bunga	3.720
Listrik	3.540
Gaji	1.902
Iuran Jamsostek	1.753
Jasa professional	1.330
Lainnya	954
<b>Jumlah</b>	<b>31.094</b>

#### Uang muka pelanggan dan pendapatan diterima dimuka

Rincian uang muka pelanggan dan pendapatan diterima dimuka adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan rupiah)

Keterangan	31 Maret 2022
Uang muka penjualan	
Kondotel	65.437
Apartemen	1.157
<b>Sub Total</b>	<b>66.594</b>
Sewa diterima dimuka	19.377
<b>Jumlah</b>	<b>85.971</b>

#### Utang Pajak

Rincian utang pajak adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan rupiah)

Keterangan	31 Maret 2022
Pajak Pertambahan Nilai (PPn)	1.144
Pajak Penghasilan:	
Pasal 4 (2)	8.215
Pasal 23	3.109
Pasal 21	149
Pasal 29	152
Pasal 25	17
Pajak denda	5.447
Pajak daerah	473
Pajak bumi dan bangunan	460
<b>Jumlah</b>	<b>19.166</b>

#### Utang Retensi

Rincian utang retensi adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan rupiah)

Keterangan	31 Maret 2022
PT Japa Melindo Pratama	1.739
Andri, ST	138
PT Graha Lautan Mas	17
Lain-lain	149
<b>Jumlah</b>	<b>2.043</b>

#### Pinjaman lainnya

Rincian pinjaman lainnya adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan rupiah)

Keterangan	31 Maret 2022
Glory Venture Capital Ltd	131.211
Haddonston Viz Ventures Pte.Ltd	102.960
<b>Jumlah</b>	<b>234.171</b>

#### Glory Venture Capital Ltd

Pada tanggal 25 November 2020, Perseroan menandatangani perjanjian pinjaman yang memiliki opsi konversi dengan Glory Venture Ltd Capital. Tingkat suku bunga yang dikenakan sebesar 3% per tahun. Jatuh tempo pinjaman dan eksekusi opsi konversi selama 1 (satu) tahun. Pinjaman tersebut bernilai maksimum Rp150.000.000.000.

Pada 17 November 2021, Perseroan dan Glory Venture Capital Ltd sepakat untuk melakukan addendum perjanjian terkait jangka waktu perjanjian yaitu 1 (satu) tahun sejak dilakukan amandemen dan pinjaman wajib dikonversikan menjadi penerbitan saham baru melalui penawaran umum saham yang akan jatuh paling lambat 1 (satu) tahun sejak penandatanganan addendum perjanjian.

#### Haddonston Viz Venture Pte Ltd

Pada tanggal 7 Desember 2021, Perseroan menandatangani perjanjian pinjaman yang memiliki opsi konversi dengan Haddonston Viz Venture Pte Ltd. Tingkat suku bunga yang dikenakan sebesar 3% per tahun. Jatuh tempo pinjaman dan eksekusi opsi konversi selama 1 (satu) tahun. Pinjaman tersebut bernilai maksimum Rp150.000.000.000.

#### Bagian liabilitas jangka Panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:

##### Liabilitas sewa

Liabilitas sewa Perseroan per 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp 366 juta.

#### Utang Bank

Rincian utang bank Perseroan porsi jangka pendek adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan rupiah)

Keterangan	31 Maret 2022
PT BPD Kaltim Kaltara	10.988
PT Bank Central Asia Tbk	3.502
<b>Jumlah</b>	<b>14.490</b>

### **Uang jaminan penyewa**

Rincian uang jaminan penyewa Perseroan adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan rupiah)

Keterangan	31 Maret 2022
Sewa kios – jangka pendek	8.855
Listrik dan telepon	1.153
<i>Fit out kios</i>	473
Lain – lain	518
<b>Jumlah</b>	<b>10.999</b>

### **Pembiayaan konsumen**

Rincian pembiayaan konsumen Perseroan adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan rupiah)

Keterangan	31 Maret 2022
PT KDB Tifa Finance Tbk	35.930
PT BCA Finance Tbk	14
<b>Total</b>	<b>35.944</b>

### **Liabilitas Jangka Panjang**

#### **Liabilitas imbalan kerja**

Liabilitas imbalan kerja karyawan Perseroan dihitung dengan menggunakan metode “Projected Unit Credit” dengan asumsi-asumsi utama sebagai berikut:

Keterangan	31 Maret 2022
Uang pensiun normal	55 tahun
Tingkat diskonto	7,6% per tahun
Tingkat kenaikan gaji	8% per tahun
Tingkat kematian	TMI-IV

Liabilitas diestimasi imbalan kerja karyawan Perseroan adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan rupiah)

Keterangan	31 Maret 2022
Biaya bunga	486
Biaya jasa kini	256
<b>Total</b>	<b>742</b>

Liabilitas yang disajikan pada laporan posisi keuangan terkait kewajiban Perseroan atas program imbalan pasti adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan rupiah)

Keterangan	31 Maret 2022
Saldo awal	25.888
Beban imbalan kerja karyawan	742
Penghasilan komprehensif lain	12
Pembayaran pesangon	(70)
<b>Saldo akhir</b>	<b>26.572</b>

**Bagian liabilitas jangka Panjang setelah dikurangi jatuh tempo dalam waktu satu tahun:**

**Utang bank**

Keterangan	(dalam jutaan rupiah)	31 Maret 2022
Bagian jangka Panjang:		
PT BPD Kaltim Kaltara	417.756	
PT Bank Central Asia	1.662	
<b>Total Bagian jangka panjang</b>	<b>419.418</b>	

**Utang jaminan penyewa**

Rincian utang jaminan penyewa Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	(dalam jutaan rupiah)	31 Maret 2022
Sewa kios – jangka panjang	11.342	
<b>Total</b>	<b>11.342</b>	

**Pembiayaan konsumen**

Keterangan	(dalam jutaan rupiah)	31 Maret 2022
PT KDB Tifa Finance Tbk	15.180	

**Bunga bank ditangguhkan**

Rincian bunga bank ditangguhkan Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	(dalam jutaan rupiah)	31 Maret 2022
PT BPD Kaltim Kaltara	191.445	
<b>Total</b>	<b>191.445</b>	

**Manajemen Risiko Keuangan**

Risiko utama yang timbul dari instrumen keuangan Perseroan adalah risiko kredit, risiko likuiditas, risiko tingkat suku bunga dan pengelolaan modal. Tujuan manajemen risiko Perseroan adalah untuk secara efektif mengendalikan risiko-risiko ini dan meminimalisasi pengaruh merugikan yang dapat terjadi terhadap kinerja keuangan mereka.

Dewan Direksi menelaah dan menyetujui semua kebijakan untuk mengelola setiap risiko, termasuk juga risiko ekonomi dan risiko usaha Perseroan, yang dirangkum di bawah ini dan juga memantau risiko harga pasar yang timbul dari semua instrumen keuangan.

**Risiko Kredit**

Risiko kredit adalah risiko di mana salah satu pihak atas instrumen keuangan atau kontrak pelanggan akan gagal memenuhi liabilitasnya dan menyebabkan pihak lain mengalami kerugian keuangan. Tujuan Perseroan adalah untuk mencari pertumbuhan pendapatan yang berkelanjutan dan meminimalkan kerugian yang terjadi karena peningkatan eksposur risiko kredit.

Perseroan melakukan hubungan usaha dengan pihak ketiga yang memiliki reputasi dan kredibilitas yang baik. Ini adalah kebijakan Perusahaan bahwa semua pelanggan yang akan melakukan transaksi secara kredit harus melalui prosedur verifikasi kredit. Selain itu, saldo piutang dipantau secara terus menerus dengan tujuan bahwa eksposur Perseroan terhadap piutang tak tertagih tidak signifikan.

Eksposur yang terkait dengan piutang, Perseroan menerapkan manajemen kredit dengan prinsip kehati-hatian di mana mencakup prosedur verifikasi kredit, pertimbangan atas kredibilitas konsumen dan penetapan jaminan kredit

dalam bentuk sertifikat kepemilikan tanah/rumah. Manajemen juga senantiasa memantau kolektibilitas penagihan dan mengupayakan secara maksimum pencapaian zero *bad debt*. Selain dari itu dalam transaksi penjualan real estate, manajemen juga melakukan Kerjasama dengan pihak bank dalam bentuk penyediaan fasilitas KPR sehingga dapat meminimumkan risiko kredit.

Aset keuangan Perseroan yang memiliki potensi konsentrasi secara signifikan risiko kredit pada dasarnya terdiri dari kas dan bank, piutang usaha dan non-usaha. Perseroan memiliki kebijakan kredit dan prosedur untuk memastikan berlangsungnya evaluasi kredit dan pemantauan akun secara aktif.

Eksposur Perseroan terhadap risiko kredit timbul dari wanprestasi pihak lain, dengan eksposur maksimum sebesar nilai tercatat aset keuangan Perseroan, sebagai berikut:

Keterangan	(dalam jutaan rupiah)
Kas dan setara kas	11.832
Kas dibatasi penggunaannya	4.393
Piutang usaha	22.850
Piutang non usaha	2.450
<b>Total</b>	<b>41.525</b>

#### **Risiko Likuiditas**

Risiko likuiditas adalah risiko di mana Perseroan akan mengalami kesulitan dalam memperoleh dana guna memenuhi komitmennya atas liabilitas keuangan yang jatuh tempo dalam waktu singkat. Perseroan memiliki eksposur terhadap risiko likuiditas yang timbul terutama dari ketidaksesuaian jatuh tempo antara aset dan liabilitas keuangan.

Perseroan memantau kebutuhan likuiditasnya dengan memonitor jadwal pembayaran liabilitas keuangan dan arus kas keluar terkait dengan operasi sehari-hari, guna memastikan ketersediaan pendanaan yang cukup melalui fasilitas kredit, baik mengikat dan tidak mengikat.

Tabel di bawah ini menunjukkan analisis jatuh tempo liabilitas keuangan Perseroan dalam rentang waktu yang menunjukkan jatuh tempo kontraktual untuk semua liabilitas keuangan non-derivatif dan instrument keuangan derivatif yang diperlukan dalam pemahaman jatuh tempo kebutuhan arus kas. Jumlah yang diungkapkan dalam tabel adalah arus kas kontraktual yang tidak terdiskonto.

<b>31 Maret 2022</b>			
Keterangan	Kurang dari 1 tahun	Lebih dari 1 tahun	Jumlah
Utang bank	14.490	419.418	433.908
Utang usaha	17.961	-	17.961
Utang non-usaha	8.900	6.418	15.318
Bunga bank ditangguhkan	-	191.445	191.445
Biaya yang masih harus dibayar	31.094	-	31.094
Liabilitas sewa	366	-	366
Pembiayaan konsumen	20.765	15.180	35.945
Uang jaminan penyewa	10.999	11.342	22.341
Pinjaman lainnya	234.171	-	234.171
<b>Jumlah</b>	<b>338.746</b>	<b>643.803</b>	<b>982.549</b>

#### **Risiko Tingkat Suku Bunga**

Risiko tingkat suku bunga adalah risiko dalam hal nilai wajar atau arus kas kontraktual masa datang dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan suku bunga pasar. Eksposur Perseroan yang terpengaruh risiko suku bunga terutama terkait dengan kas dan bank, surat utang, liabilitas sewa, dan pinjaman bank.

Untuk meminimalkan risiko tingkat suku bunga, Perseroan mengelola beban bunga dengan suku bunga tetap dengan mengevaluasi kecenderungan suku bunga pasar. Perseroan juga melakukan penelaahan berbagai suku

bunga yang ditawarkan oleh kreditur untuk mendapatkan suku bunga yang menguntungkan sebelum mengambil keputusan untuk melakukan perikatan utang.

Tabel berikut adalah nilai tercatat berdasarkan jatuh temponya atas aset dan liabilitas keuangan Perseroan yang terkait risiko suku bunga:

<b>31 Maret 2022</b>			
<b>Keterangan</b>	<b>Kurang dari 1 tahun</b>	<b>Lebih dari 1 tahun</b>	<b>Jumlah</b>
Kas dan setara kas	11.832	-	11.832
Kas dibatasi penggunaannya	4.393	-	4.393
Utang non-usaha	8.901	6.417	15.318
Liabilitas sewa	366	-	366
Pembiayaan konsumen	20.765	15.180	35.945
Uang jaminan penyewa	10.999	11.342	22.341
Pinjaman lainnya	234.171	-	234.171
Bunga bank ditangguhkan	-	191.443	191.443
Utang bank	14.490	419.418	433.908
<b>Jumlah</b>	<b>305.917</b>	<b>643.800</b>	<b>949.717</b>

### **Pengelolaan Modal**

Tujuan utama pengelolaan modal Perseroan adalah untuk memastikan pemeliharaan rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham.

Perseroan mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, bila diperlukan, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Perseroan dapat menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham, menerbitkan saham baru atau mengusahakan pendanaan melalui pinjaman. Tidak ada perubahan atas tujuan, kebijakan maupun proses selama tahun yang berakhir pada 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019.

Perseroan mengawasi modal menggunakan rasio utang terhadap ekuitas, yang merupakan nilai utang dibagi dengan jumlah ekuitas.

### **Kontinjensi**

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki kontinjensi apapun kepada pihak manapun.

### **Pinjaman yang diterima Perseroan yang material setelah Laporan Keuangan**

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak menerima pinjaman yang material setelah Laporan Keuangan tanggal 31 Maret 2022 dan Laporan Auditor Independen tanggal 03 Oktober 2022.

**SELURUH LIABILITAS, KOMITMEN DAN KONTINJENSI PERSEROAN PER TANGGAL 31 MARET 2022 TELAH DIUNGKAPKAN DI DALAM LAPORAN KEUANGAN SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN JUGA DI DALAM PROSPEKTUS. PERSEROAN TELAH MELUNASI SELURUH LIABILITAS YANG TELAH JATUH TEMPO. TIDAK ADA LIABILITAS YANG TELAH JATUH TEMPO YANG BELUM DILUNASI OLEH PERSEROAN.**

**TIDAK ADA FAKTA MATERIAL YANG MENGAKIBATKAN PERUBAHAN SIGNIFIKAN PADA LIABILITAS TERKAIT PEMBAYARAN POKOK DAN/ATAU BUNGA PINJAMAN DAN/ATAU PERIKATAN LAIN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERYATAAN PENDAFTARAN.**

**MANAJEMEN DALAM HAL INI BERTINDAK UNTUK DAN ATAS NAMA PERSEROAN SERTA SEHUBUNGAN DENGAN TUGAS DAN TANGGUNG JAWABNYA DALAM PERSEROAN DENGAN INI MENYATAKAN KESANGGUPLANNYA**

UNTUK MEMENUHI LIABILITAS-LIABILITASNYA YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN SERTA DISAJIKAN DALAM PROSPEKTUS INI.

DARI TANGGAL 31 MARET 2022 SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN DARI TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARANINI, PERSEROAN TIDAK MEMILIKI KEWAJIBAN-KEWAJIBAN DAN IKATAN-IKATAN BARU SELAIN KEWAJIBAN-KEWAJIBAN YANG TIMBUL DARI KEGIATAN USAHA NORMAL PERSEROAN SERTA KEWAJIBAN-KEWAJIBAN YANG TELAH DINYATAKAN DI ATAS DAN YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN DAN PROSPEKTUSINI.

PERSEROAN TELAH MEMENUHI SEMUA RASIO KEUANGAN YANG DIPERSYARATKAN DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN .

TIDAK ADA PELANGGARAN ATAS PERSYARATAN DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN SERTA TIDAK ADA KELALAIAN DALAM PEMBAYARAN POKOK DAN/ATAU BUNGA PINJAMAN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PERNDAFTARAN.

TIDAK TERDAPAT *NEGATIVE COVENANTS* YANG AKAN MERUGIKAN HAK-HAK PEMEGANG SAHAM PUBLIK.

## IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Calon investor harus membaca ikhtisar data keuangan penting yang disajikan di bawah ini bersamaan dengan laporan keuangan Perseroan beserta catatan atas laporan keuangan yang tercantum dalam Prospektus ini. Calon investor juga harus membaca Bab V mengenai Analisis dan Pembahasan oleh Manajemen.

Angka-angka ikhtisar data keuangan penting di bawah ini berasal dari Laporan keuangan untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, yang telah diaudit oleh KAP Tjahjadi dan Tamara dengan Opini Wajar Tanpa Modifikasi ditandatangani oleh David Wijaya, S.E., Ak., CPA (Ijin Akuntan Publik No. 1258) dan Laporan keuangan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 telah diaudit oleh KAP Gatot Permadi, Azwir dan Abimail dengan Opini Wajar Tanpa Modifikasi ditandatangani oleh Azwir Zamrinurdin, CPA (Ijin Akuntan Publik No. 0977) yang disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku di Indonesia dan tercantum di dalam Prospektus ini.

Informasi Laporan Keuangan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 merupakan laporan keuangan yang diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab Perseroan, serta tidak diaudit atau direview oleh Akuntan Publik. Pengungkapan laporan keuangan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 30 Juni 2021 untuk memanfaatkan ketentuan relaksasi laporan keuangan sesuai dengan POJK Nomor 4/POJK.04/2022 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019 dan Surat Edaran OJK No.04/SEOJK.04/2022 tanggal 10 Maret 2022 tentang Perubahan Atas Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No.20/SEOJK.04/2021 Tentang Kebijakan Stimulus Dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten Atau Perusahaan Publik Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019.

### LAPORAN POSISI KEUANGAN

Keterangan	30 Juni	31 Maret	31 Desember		
	2022*	2022	2021	2020	2019
*(dalam Jutaan Rupiah)					
<b>ASET</b>					
<b>ASET LANCAR</b>					
Kas dan setara kas	13.708	11.832	13.650	16.635	23.058
Piutang usaha - neto	20.419	22.850	40.938	38.376	98.526
Piutang non-usaha	1.890	2.450	3.514	1.868	3.389
Persediaan					
Real Estate	95.108	96.127	97.901	169.095	96.183
Lainnya	942	751	842	846	231
Uang muka	4.380	4.302	4.609	2.680	13.444
Biaya dibayar dimuka	1.035	1.002	1.148	708	1.586
Aset Lancar Lainnya	2.513	2.513	2.200	-	-
<b>TOTAL ASET LANCAR</b>	<b>139.995</b>	<b>141.827</b>	<b>164.802</b>	<b>230.208</b>	<b>236.417</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>					
Properti Investasi – neto	1.496.699	1.494.421	1.488.993	580.180	616.399
Aset tetap – neto	620.585	611.480	604.626	161.103	147.310
Aset Tidak Lancar Lainnya	7.701	7.442	7.062	6.254	5.169
<b>TOTAL ASET TIDAK LANCAR</b>	<b>2.124.985</b>	<b>2.113.343</b>	<b>2.100.681</b>	<b>747.537</b>	<b>768.878</b>
<b>TOTAL ASET</b>	<b>2.264.980</b>	<b>2.255.170</b>	<b>2.265.483</b>	<b>977.745</b>	<b>1.005.295</b>

\*) Tidak diaudit

\*(dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Maret	31 Desember		
	2022*	2022	2021	2020	2019
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>					
<b>LIABILITAS</b>					
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>					
Utang usaha	16.407	17.961	24.000	24.857	28.746
Surat utang jangka menengah	-	-	-	121.007	107.708
Utang non-usaha	11.103	8.900	20.768	31.974	39.603
Biaya yang masih harus dibayar	29.835	31.094	30.334	16.945	17.741
Uang muka pelanggan dan pendapatan diterima dimuka	86.734	85.971	85.165	137.380	42.863
Utang pajak	19.307	19.166	21.083	29.671	43.437
Utang retensi	2.072	2.043	2.043	1.960	3.219
Pinjaman lainnya	234.171	234.171	229.812	43.654	-
Bagian liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:					
Liabilitas sewa	217	366	515	568	-
Utang bank	12.990	14.490	12.588	17.453	13.360
Uang jaminan penyewa	11.127	10.999	12.023	11.026	7.615
Pembayaran kosumen	20.765	20.765	19.772	9.324	14.219
<b>TOTAL LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>	<b>444.728</b>	<b>445.926</b>	<b>458.103</b>	<b>445.819</b>	<b>318.511</b>
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>					
Liabilitas imbalan kerja	27.314	26.572	25.888	24.537	20.928
Utang non-usaha	6.167	6.417	6.667	7.667	9.000
Utang retensi	-	-	-	-	-
Bagian liabilitas jangka panjang setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun:					
Liabilitas sewa	-	-	-	461	-
Utang bank	416.987	419.418	423.839	441.246	446.192
Uang jaminan penyewa	10.661	11.342	10.625	9.033	11.773
Pembayaran kosumen	9.008	15.180	20.917	31.427	26.778
Bunga bank ditangguhkan	203.310	191.445	178.618	129.349	78.617
<b>TOTAL LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>	<b>673.447</b>	<b>670.374</b>	<b>666.554</b>	<b>643.720</b>	<b>593.288</b>
<b>TOTAL LIABILITAS</b>	<b>1.118.175</b>	<b>1.116.300</b>	<b>1.124.657</b>	<b>1.089.539</b>	<b>911.799</b>
<b>EKUITAS</b>					
Modal saham -nilai nominal					
Rp1.000.000 per saham					
Modal dasar - 200.000 saham					
Modal ditempatkan dan disetor					
200.000 saham	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Tambahan modal disetor	58.397	58.397	58.397	58.397	58.397
Saldo laba (defisit)	499.110	491.176	493.119	(370.065)	(164.814)
Penghasilan komprehensif lain	389.298	389.297	389.310	(126)	(87)
<b>Total Ekuitas</b>	<b>1.146.805</b>	<b>1.138.870</b>	<b>1.140.826</b>	<b>(111.794)</b>	<b>93.496</b>
<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>2.264.980</b>	<b>2.255.170</b>	<b>2.265.483</b>	<b>977.745</b>	<b>1.005.295</b>

\*) Tidak diaudit

## LAPORAN LABA (RUGI) KOMPREHENSIF

Keterangan	30 Juni*				31 Maret			31 Desember		
	2022	2021	2022	2021*	2021	2020	2019	2021	2020	2019
<b>Penjualan dan Pendapatan Usaha</b>	120.120	93.990	55.906	42.114	238.092	150.500	242.069			
Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung	(36.257)	(54.912)	(16.956)	(27.958)	(163.580)	(110.096)	(134.593)			
<b>Laba Bruto</b>	<b>83.863</b>	<b>39.078</b>	<b>38.950</b>	<b>14.156</b>	<b>74.512</b>	<b>40.404</b>	<b>107.476</b>			
Beban Usaha										
Beban pemasaran	(2.824)	(2.908)	(1.735)	(1.496)	(4.953)	(7.899)	(12.109)			
Beban umum dan administrasi	(39.973)	(34.453)	(22.376)	(14.808)	(70.907)	(69.949)	(85.009)			
Penghasilan (beban) lainnya - neto	(689)	(836)	(282)	386	929.561	(7.284)	(2.476)			
<b>Laba (Rugi) Usaha</b>	<b>40.377</b>	<b>881</b>	<b>14.557</b>	<b>(1.762)</b>	<b>928.214</b>	<b>(44.728)</b>	<b>7.882</b>			
Penghasilan keuangan	1.108	61	1.092	37	99	186	148			
Beban keuangan	(28.230)	(21.760)	(14.357)	(5.829)	(53.219)	(56.682)	(69.730)			
<b>Laba (Rugi) sebelum pajak final dan pajak penghasilan</b>	<b>13.255</b>	<b>(20.818)</b>	<b>1.292</b>	<b>(7.554)</b>	<b>875.094</b>	<b>(101.224)</b>	<b>(61.700)</b>			
Beban pajak final	(7.018)	(5.035)	(3.111)	(3.130)	(11.735)	(8.042)	(15.250)			
<b>Laba (Rugi) sebelum pajak penghasilan</b>	<b>6.237</b>	<b>(25.853)</b>	<b>(1.819)</b>	<b>(10.684)</b>	<b>863.359</b>	<b>(109.266)</b>	<b>(76.950)</b>			
Beban penghasilan pajak kini	(245)	(90)	(124)	(47)	(174)	(150)	(235)			
<b>Laba (Rugi) neto tahun berjalan</b>	<b>5.992</b>	<b>(25.943)</b>	<b>(1.943)</b>	<b>(10.730)</b>	<b>863.184</b>	<b>(109.416)</b>	<b>(77.185)</b>			
Penghasilan (Kerugian) Komprehensif Lain										
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:										
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	(12)	-	(12)	-	(12)	(39)	(35)			
Penyesuaian nilai wajar aset tetap	-	-	-	-	389.448	-	-			
Jumlah Penghasilan (kerugian) komprehensif lain	(12)	-	(12)	-	389.436	(39)	(35)			
<b>Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan</b>	<b>5.980</b>	<b>(25.943)</b>	<b>(1.955)</b>	<b>(10.730)</b>	<b>1.252.620</b>	<b>(109.455)</b>	<b>(77.220)</b>			

\*) Tidak diaudit

## RASIO-RASIO KEUANGAN PENTING

Keterangan	30 Juni*		31 Maret		31 Desember		
	2022	2021	2022	2021*	2021	2020	2019
<b>RASIO PERTUMBUHAN</b>							
Pendapatan	27,80%	-4,06%	32,75%	-30,86%	58,20%	-37,83%	-2,99%
Beban Pokok Pendapatan	-33,97%	22,28%	-39,35%	0,78%	48,58%	-18,20%	36,07%
Laba Bruto	114,60%	-26,35%	175,14%	-57,32%	84,42%	-62,41%	-28,64%
Laba (Rugi) Usaha	4483,09%	115,32%	926,09%	-15,99%	2175,26%	-667,43%	-68,44%
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	123,05%	-1,68%	81,78%	26,00%	1244,42%	-41,74%	-86,28%
Jumlah Aset	-0,02%	-1,42%	-0,46%	-0,40%	131,70%	-2,74%	-11,72%
Jumlah Liabilitas	-0,58%	1,11%	-0,74%	0,62%	3,22%	19,49%	1,45%
Jumlah Ekuitas	0,52%	-23,21%	-0,17%	9,60%	1120,47%	-219,57%	-61,03%
<b>RASIO SOLVABILITAS (%)</b>							
Rasio total kewajiban terhadap aset (%)	49,37%	114,29%	49,50%	112,58%	49,64%	111,43%	90,70%
Rasio total kewajiban terhadap ekuitas (%)	97,50%	-799,79%	98,02%	-894,78%	98,58%	-974,60%	975,23%
Rasio total utang berbunga terhadap ekuitas (%)	79,74%	-610,08%	79,97%	-682,81%	80,03%	-745,21%	786,64%
Rasio total ekuitas terhadap total aset (%)	50,63%	-14,29%	50,50%	-12,58%	50,36%	-11,43%	9,30%
Interest Coverage Ratio (ICR) (%)	162,11%	130,02%	121,18%	204,90%	1848,55% <sup>^</sup>	17,74%	88,61%
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) (%)	4,85%	3,28%	1,88%	1,42%	101,82%	1,13%	7,67%
<b>RASIO PROFITABILITAS (%)</b>							
Margin laba kotor - Gross profit margin (%)	69,82%	41,58%	69,67%	33,62%	31,30%	26,85%	44,40%
Margin laba usaha - Operating profit margin (%)	33,61%	0,94%	26,04%	-4,18%	389,85%	-29,72%	3,26%
Margin laba bersih - Net profit margin (%)	4,99%	-27,60%	-3,48%	-25,48%	362,54%	-72,70%	-31,89%
Tingkat pengembalian aset - ROA (%)	0,26%	-2,69%	-0,09%	-1,10%	38,10%	-11,19%	-7,68%
Tingkat pengembalian modal - ROE (%)	0,52%	18,84%	-0,17%	8,76%	75,66%	97,87%	-82,55%
<b>RASIO LIKUIDITAS (%)</b>							
Rasio kas - cash ratio (%)	3,08%	2,75%	2,65%	3,22%	2,98%	3,73%	7,24%
Rasio cepat - quick ratio (%)	9,88%	13,81%	10,08%	13,93%	14,42%	13,52%	43,96%
Rasio lancar - current ratio (%)	31,48%	51,43%	31,81%	51,46%	35,97%	51,64%	74,23%

\*) Tidak diaudit

<sup>^</sup>) Rasio ICR 2021 sebesar 1848,55% disebabkan karena adanya peningkatan laba yang signifikan yang salah satunya disebabkan adanya surplus revaluasi properti investasi, sehingga nilai EBITDA meningkat signifikan dan nilai rasio ICR 2021 mengalami peningkatan signifikan.

## V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN

*Analisis dan Pembahasan Manajemen yang diuraikan di bawah ini, khususnya untuk bagian-bagian yang menyangkut kinerja keuangan Perseroan dalam bab ini harus dibaca bersama-sama dengan bab mengenai Ikhtisar Data Keuangan Penting, Laporan Keuangan Perseroan, beserta Catatan Atas Laporan Keuangan dan informasi keuangan lainnya yang seluruhnya tercantum dalam Prospektus ini.*

*Informasi keuangan yang disajikan di bawah ini dihitung berdasarkan informasi keuangan yang diambil dari Laporan keuangan untuk periode 3 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, yang telah diaudit oleh KAP Tjahjadi dan Tamara dengan Opini Wajar Tanpa Modifikasi ditandatangani oleh David Wijaya, S.E., Ak., CPA (Ijin Akuntan Publik No. 1258) dan Laporan keuangan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 telah diaudit oleh KAP Gatot Permadi, Azwir dan Abimail dengan Opini Wajar Tanpa Modifikasi ditandatangani oleh Azwir Zamrinurdin, CPA (Ijin Akuntan Publik No. 0977) yang disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku di Indonesia dan tercantum dalam Prospektus ini.*

*Analisis dan Pembahasan Manajemen ini mengandung pernyataan tinjauan ke depan yang mencerminkan pandangan Perseroan pada saat ini sehubungan dengan kejadian-kejadian di masa mendatang dan kinerja keuangan Perseroan di masa mendatang. Hasil Perseroan yang sebenarnya mungkin berbeda secara material dari hasil yang diperkirakan dalam pernyataan tinjauan ke depan tersebut akibat berbagai faktor, termasuk faktor-faktor yang diuraikan dalam bab ini dan pada Bab VI dalam Prospektus ini.*

### 1. UMUM

Perseroan adalah suatu Perseroan terbatas yang didirikan di Jakarta dengan nama PT Dwipagriya Lestari sebagaimana termaktub dalam Akta Perseroan Terbatas PT Dwipagriya Lestari No. 21 tanggal 07 September 1994 yang di buat di hadapan Linda Ibrahim SH., Notaris di Jakarta yang telah mendapatkan persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia sebagaimana termaktub dalam suratnya No. C2-2.490 HT.01.01 TH.05 tanggal 16 Februari 1995 serta telah diumumkan dalam Tambahan No. 12890 Berita Negara Republik Indonesia No. 100 tanggal 16 Desember 2005.

Nama Perseroan diubah menjadi PT Wulandari Bangun Laksana, sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Dwipagriya Lestari No. 47 tanggal 17 April 2002 dibuat di hadapan Haji Rizul Sudarmadi, SH., Notaris di Jakarta yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia RI dengan Surat Keputusannya No. C-11471 HT.01.04.TH.2002 tanggal 26 Juni 2002.

Sebagaimana termaktub dalam akta Pernyataan Sirkulasi Para Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana No. 67 tanggal 11 Agustus 2017, nama Perseroan dirubah menjadi PT Pam Properti Indonesia yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI dengan Surat Keputusannya No. AHU-0017128.AH.01.02 Tahun 2017.

Dengan akta Pernyataan Sirkulasi Para Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana (d/h PT Pam Properti Indonesia) No. 119 tanggal 21 Desember 2017 dibuat di hadapan Edison Jingga SH.MH., yang berkedudukan di Jakarta Utara nama Perseroan kembali dirubah menjadi PT Wulandari Bangun Laksana yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI dengan Surat Keputusannya No. AHU-0027173.AH.01.02.Tahun 2017 dan telah diumumkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0163418.AH.01.11.Tahun 2017 keduanya tertanggal 21 Desember 2017 sebagaimana telah diumumkan dalam Tambahan No. 100 tanggal 16 Desember 2005 BNRI No. 12890/2005.

Dengan diundangkannya Undang-undang No. 40 Tahun 2007, maka seluruh anggaran dasar Perseroan telah disesuaikan sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Basa Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana No. 82 tanggal 15 Agustus 2008 dibuat di hadapan Adi Gunawan, SH., Notaris di Kota Balikpapan, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI. dengan Keputusannya No. AHU-62847.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 15 September 2008 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan dengan No. AHU-0084356.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 15 September 2008.

Sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Saham, seluruh Anggaran Dasar Perseroan dirubah dan disesuaikan dengan i) Peraturan No. IX.J.1 Pokok-Pokok Anggaran dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek

Bersifat Ekuitas Dan Perusahaan Publik, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008; ii) POJK No. 33/POJK.04/2014 Tentang Direksi Dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Terbuka ; dan iii) POJK No. 15/POJK.04/2020 Tentang Rencana Dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana No. 251 dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, SH., Magister Humaniora, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI. sebagaimana termaktub dalam Keputusannya No. AHU-0044607.AH.01.02.TAHUN 2022 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0123288.AH.01.11.Tahun 2022 serta telah diterima "Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. AHU-AH.01.03-0258186" semuanya tanggal 29 Juni 2022 (" Akta No. 251/2022.") jo. Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. 18 tanggal 26 Oktober 2022, yang dibuat di hadapan Gatot Widodo, Sarjana Ekonomi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Jakarta Pusat yang menegaskan dan menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan penawaran umum perdana saham-saham Perseroan kepada masyarakat ("Penawaran Umum") dan mencatatkan saham-saham Perseroan tersebut pada Bursa Efek Indonesia; serta menyetujui untuk mengeluarkan saham dalam simpanan/portepel Perseroan dan menawarkan/menjual saham baru yang akan dikeluarkan dari portepel tersebut melalui Penawaran Umum sebanyak 5.091.713.397 (lima miliar sembilan puluh satu juta tujuh ratus tiga belas ribu tiga ratus sembilan puluh tujuh) saham biasa atas nama dengan nilai sebesar Rp10,00 (sepuluh rupiah) setiap saham, dengan ketentuan sebagai berikut:

- (i) sebanyak 2.750.000.000 (dua miliar tujuh ratus lima puluh juta) saham biasa atas nama yang akan ditawarkan kepada Masyarakat;
- (ii) sebanyak 2.341.713.397 (dua miliar tiga ratus empat puluh satu juta tujuh ratus tiga belas ribu tiga ratus sembilan puluh tujuh) saham biasa atas nama, yang akan dipergunakan sebagai pelunasan utang Perseroan kepada GLORY VENTURE CAPITAL Ltd. dan HADDONSTON VIS VENTURE PTE Ltd. (konversi utang menjadi saham) dengan total nilai utang sebesar Rp234.171.339.700,00 (dua ratus tiga puluh empat miliar seratus tujuh puluh satu juta tiga ratus tiga puluh sembilan ribu tujuh ratus rupiah) yang timbul berdasarkan Perjanjian Pinjaman Dengan Opsi Konversi tertanggal 25 November 2020 yang telah di addendum pada tanggal 17 November 2021 dan Perjanjian Pinjaman tertanggal 07 Desember 2021.

dan menerbitkan Waran Seri I sebanyak 6.975.647.353 (enam miliar sembilan ratus tujuh puluh lima juta enam ratus empat puluh tujuh ribu tiga ratus lima puluh tiga) yang diberikan secara cuma-cuma kepada Masyarakat yang membeli saham baru dan pemegang saham hasil konversi utang dalam Penawaran Umum dan Waran Seri I ini dapat dialihkan dan/atau diperjualbelikan secara terpisah dari saham baru tersebut, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan Pasar Modal dan Peraturan Bursa Efek di Indonesia yang berlaku di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, dan terakhir dalam rangka Penawaran Umum diubah berdasarkan Akta no. 251 tanggal 28 Juni 2022.

## 2. ANALISIS LAPORAN LABA RUGI

Kondisi keuangan Perseroan secara ringkas dapat dilihat dalam tabel berikut:

### Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

(dalam jutaan Rupiah )

KETERANGAN	Untuk periode yang berakhir		Untuk tahun yang berakhir		
	31 Maret		31 Desember		
	2022	*2021	2021	2020	2019
Penjualan dan pendapatan usaha	55.906	42.114	238.092	150.500	242.069
Beban pokok penjualan dan beban langsung	(16.956)	(27.958)	(163.580)	(110.096)	(134.593)
Laba Bruto	38.950	14.156	74.512	40.404	107.476
Laba (Rugi) usaha	14.557	(1.762)	928.214	(44.728)	7.882
Laba (Rugi) sebelum beban pajak final dan beban pajak penghasilan	1.292	(7.554)	875.094	(101.224)	(61.700)
Laba (Rugi) neto tahun berjalan	(1.943)	(10.730)	863.184	(109.416)	(77.185)
Laba (Rugi) komprehensif tahun berjalan	(1.955)	(10.730)	1.252.620	(109.455)	(77.220)

\*Laporan keuangan periode 31 Maret 2021 tidak diaudit

#### a. Penjualan dan Pendapatan Usaha

**Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021.**

Perseroan mencatatkan pendapatan usaha untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 sebesar Rp55.906 juta mengalami kenaikan sebesar 32,75% atau sebesar Rp13.792 juta jika dibandingkan dengan penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021 sebesar Rp42.114 juta. Kenaikan penjualan Perseroan berasal dari kenaikan Pendapatan Usaha dimana terdapat penambahan tenant baru serta diskon yang diberikan kepada existing tenant lebih kecil dibandingkan diskon pada 2021. Pada 31 Maret 2022 Perseroan hanya memberikan diskon sebesar 5% - 10% dibandingkan dengan diskon yang diberikan di tahun 2021 yaitu sebesar 25% - 35%.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.**

Perseroan mencatatkan penjualan untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp238.092 juta mengalami kenaikan sebesar 58,20% atau sebesar Rp87.592 juta jika dibandingkan dengan penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp150.500 juta. Meningkatnya penjualan Perseroan disebabkan oleh penjualan unit apartemen Acropolis dimana Tower Acropolis telah selesai pada tahun 2021 dan terjadi serah terima unit bangunan di tahun 2021 serta berasal dari segmen Penyewaan ruang usaha dimana diskon yang diberikan kepada tenant lebih kecil dibandingkan diskon pada 2020. Pada 31 Desember 2021 Perseroan hanya memberikan diskon sebesar 25% - 35% dibandingkan dengan diskon yang diberikan di tahun 2020 yaitu sebesar 65% - 75%.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.**

Perseroan mencatatkan penjualan dan pendapatan usaha untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp150.500 juta mengalami penurunan sebesar -37,83% atau sebesar -Rp91.569 juta jika dibandingkan dengan penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp242.069 juta. Penurunan tersebut disebabkan karena adanya pandemic covid-19 yang terjadi mulai bulan Maret 2020 sehingga beberapa unit usaha Perseroan di kawasan Balikpapan Superblock tidak beroperasi selama 3 bulan (Maret-Mei 2020). Selain itu juga Pendapatan usaha menurun karena adanya pemberian diskon kepada tenant yaitu sebesar 65% -75% di tahun 2020.

#### b. Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung

**Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021.**

Perseroan mencatatkan beban pokok untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 sebesar Rp16.956 juta mengalami penurunan sebesar 39,35% atau sebesar Rp11.002 juta dibandingkan dengan beban pokok penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021 sebesar Rp27.958 juta. Penurunan beban pokok penjualan Perseroan terutama disebabkan adanya beban penyusutan yang tercatat di Maret 2021 sedangkan pada Maret 2022, Perseroan menggunakan model revaluasi sehubungan dengan pengukuran nilai wajar properti investasi sehingga tidak ada beban penyusutan yang dibebankan pada periode Maret 2022. Selain itu, Perseroan juga melakukan efisiensi biaya utilitas di tahun 2022.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.**

Perseroan mencatatkan beban pokok untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp163.580 juta mengalami kenaikan sebesar 48,58% atau sebesar Rp53.484 juta jika dibandingkan

---

dengan beban pokok penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp110.096 juta. Meningkatnya Beban Pokok penjualan Perseroan disebabkan oleh karena adanya peningkatan penjualan unit condotel, apartemen serta biaya promosi dan beban listrik dan penyusutan yang relative tinggi. Namun dari sisi pendapatan sewa belum mengalami pemulihan karena kondisi covid-19.

***Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.***

Perseroan mencatatkan beban pokok untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp110.096 juta mengalami penurunan sebesar 18,20% atau sebesar Rp24.497 juta jika dibandingkan dengan beban pokok penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp134.593 juta. Penurunan tersebut seiring dengan terjadinya penurunan pendapatan Perseroan karena situasi pandemic covid-19 di tahun 2020. Selain itu juga Perseroan melakukan efisiensi biaya berupa biaya utilitas, biaya keamanan & kebersihan, sehingga beban pokok penjualan Perseroan mengalami penurunan di tahun 2020. Seiring dengan kondisi covid-19 yang terjadi mulai bulan Maret 2020 sehingga beberapa unit usaha Perseroan di kawasan Balikpapan Superblock tidak beroperasi selama 3 bulan (Maret-Mei 2020) dan periode Juni-Desember 2020 diberlakukan jam operasional yang terbatas pada area kawasan BSB sesuai dengan anjuran dari Pemerintah.

c. **Laba Bruto**

***Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021.***

Perseroan mencatatkan Laba Bruto untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 sebesar Rp38.950 juta mengalami kenaikan sebesar 175,15% atau sebesar Rp24.794 juta jika dibandingkan dengan laba bruto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021 sebesar Rp14.156 juta. Kenaikan laba bruto tersebut disebabkan karena adanya kenaikan penjualan unit apartemen dan beban diskon sewa lebih kecil dibandingkan dengan periode sebelumnya serta tidak terdapatnya beban penyusutan pada periode Maret 2021 sehubungan dengan penggunaan model revaluasi pada properti investasi. Selain itu, Perseroan juga melakukan efisiensi biaya utilitas di tahun 2022.

***Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.***

Perseroan mencatatkan Laba Bruto untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp74.512 juta mengalami kenaikan sebesar 84,42% atau sebesar Rp34.108 juta jika dibandingkan dengan laba bruto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp40.404 juta. Kenaikan laba bruto tersebut disebabkan karena adanya peningkatan Penjualan Unit Apartemen Aeropolis dan Condotel di tahun 2021 serta berasal dari segmen Penyewa dimana diskon yang diberikan kepada tenant lebih kecil dibandingkan diskon pada 2020. Dimana pada periode 31 Desember 2021 Perseroan hanya memberikan diskon sebesar 25% - 35% dibandingkan dengan diskon yang diberikan di tahun 2020 yaitu sebesar 65% - 75%.

***Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.***

Perseroan mencatatkan Laba Bruto untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp40.404 juta mengalami penurunan sebesar -62,41% atau sebesar -Rp67.072 juta jika dibandingkan dengan laba bruto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp107.476 juta. Penurunan laba bruto tersebut disebabkan karena adanya penurunan Pedapatan dan penjualan Perseroan yang terjadi di tahun 2020 yang disebabkan karena covid-19. Selain itu juga laba bruto menurun karena adanya pemberian diskon kepada tenant yaitu sebesar 65% -75% di tahun 2020. Seiring dengan kondisi covid-19 yang terjadi mulai bulan Maret 2020 sehingga beberapa unit usaha Perseroan di kawasan Balikpapan Superblock tidak beroperasi selama 3 bulan (Maret-Mei 2020) dan periode Juni-Desember 2020 diberlakukan jam operasional yang terbatas pada area kawasan BSB sesuai dengan anjuran dari Pemerintah.

d. **Laba (Rugi) Usaha**

***Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021.***

Perseroan mencatatkan laba usaha untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 sebesar Rp14.557 juta mengalami kenaikan sebesar Rp16.319 juta jika dibandingkan dengan rugi usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021 sebesar Rp1.762 juta. Kenaikan laba usaha tersebut disebabkan diskon atas sewa yang lebih kecil dibandingkan periode sebelumnya. Pada 31 Maret 2022 Perseroan hanya memberikan diskon sebesar 5% - 10% dibandingkan dengan diskon yang diberikan di tahun 2021 yaitu sebesar 25% - 35%. Selain itu, disebabkan juga oleh kenaikan penjualan unit apartemen pada periode Maret 2022. Selain itu, Perseroan juga melakukan efisiensi biaya utilitas di tahun 2022.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.**

Perseroan mencatatkan laba usaha untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp928.214 juta mengalami kenaikan sebesar Rp972.941 juta jika dibandingkan dengan rugi usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp44.728 juta. Kenaikan laba usaha tersebut disebabkan karena adanya penyesuaian nilai wajar atas properti investasi serta peningkatan pendapatan penjualan unit apartemen dan condotel, di sisi lain Perseroan juga melakukan efisiensi pada biaya operasional. Selain itu kenaikan tersebut berasal dari segmen Penyewa dimana diskon yang diberikan kepada tenant lebih kecil dibandingkan diskon pada 2020. Dimana pada periode 31 Desember 2021 Perseroan hanya memberikan diskon sebesar 25% - 35% dibandingkan dengan diskon yang diberikan di tahun 2020 yaitu sebesar 65% - 75%.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.**

Perseroan mencatatkan rugi usaha untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp44.728 juta mengalami penurunan sebesar Rp52.610 juta jika dibandingkan dengan laba usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp7.882 juta. Penurunan laba usaha tersebut disebabkan karena adanya penurunan pendapatan yang terjadi di tahun 2020 yang disebabkan situasi covid-19. Selain itu juga pendapatan usaha menurun karena adanya pemberian diskon kepada tenant yaitu sebesar 65% -75% di tahun 2020. Seiring dengan kondisi covid-19 yang terjadi mulai bulan Maret 2020 sehingga beberapa unit usaha Perseroan di kawasan Balikpapan Superblock tidak beroperasi selama 3 bulan (Maret-Mei 2020) dan periode Juni-Desember 2020 diberlakukan jam operasional yang terbatas pada area kawasan BSB sesuai dengan anjuran dari Pemerintah.

**e. Laba (Rugi) sebelum Beban Pajak Final dan Beban Pajak Penghasilan**

**Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021.**

Perseroan mencatatkan laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 sebesar Rp1.292 juta mengalami kenaikan sebesar Rp8.846 juta dibandingkan dengan rugi sebelum pajak final dan pajak penghasilan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021 sebesar Rp7.554 juta. Peningkatan laba sebelum beban pajak final dan beban pajak penghasilan Perseroan disebabkan karena adanya penurunan diskon sewa pada tenant yang menyebabkan pendapatan Perseroan meningkat dan tidak terdapatnya beban penyusutan pada periode Maret 2022 sehubungan dengan penggunaan model nilai wajar pada properti investasi. Selain itu, Perseroan juga melakukan efisiensi biaya utilitas di tahun 2022.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.**

Perseroan mencatatkan laba sebelum beban pajak final dan beban pajak penghasilan untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp875.094 juta mengalami kenaikan sebesar Rp976.318 juta jika dibandingkan dengan rugi sebelum pajak final dan pajak penghasilan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp101.224 juta. Kenaikan laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan Perseroan disebabkan karena adanya peningkatan penjualan unit apartemen Acropolis dimana Tower Acropolis telah selesai pada tahun 2021 dan terjadi serah terima unit bangunan di tahun 2021 serta berasal dari segmen Penyewaan ruang usaha dimana diskon yang diberikan kepada tenant lebih kecil dibandingkan diskon pada 2020. Pada 31 Desember 2021 Perseroan hanya memberikan diskon sebesar 25% - 35% dibandingkan dengan diskon yang diberikan di tahun 2020 yaitu sebesar 65% - 75%. Di sisi lain, peningkatan tersebut juga dikarenakan adanya penilaian kembali atas aset tetap dan aset properti investasi yang dimiliki Perseroan, di sisi lain Perseroan juga melakukan efisiensi operasional dan beban keuangan Perseroan.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.**

Perseroan mencatatkan rugi sebelum pajak final dan pajak penghasilan untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp101.224 juta mengalami peningkatan kerugian sebesar 64,06% atau sebesar Rp39.524 juta jika dibandingkan dengan rugi sebelum pajak final dan pajak penghasilan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp61.700 juta. Peningkatan kerugian sebelum pajak final dan pajak penghasilan Perseroan disebabkan karena adanya penurunan pendapatan usaha Perseroan di tahun 2020 seiring dengan adanya pemberian diskon yang cukup besar di tahun 2020 yaitu sebesar 65%-75% seiring dengan kondisi covid-19 yang terjadi mulai bulan Maret 2020 sehingga beberapa unit usaha Perseroan di kawasan Balikpapan Superblock tidak beroperasi selama 3 bulan (Maret-Mei 2020) dan periode Juni-Desember 2020 diberlakukan jam operasional yang terbatas pada area kawasan BSB sesuai dengan anjuran dari Pemerintah.

**f. Laba (Rugi) neto tahun berjalan**

**Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021.**

Perseroan mencatatkan rugi neto periode berjalan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 sebesar Rp1.943 juta mengalami penurunan sebesar 81,89% atau sebesar Rp8.787 juta jika dibandingkan dengan rugi neto tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021 sebesar Rp10.730 juta. Penurunan nilai rugi neto tersebut disebabkan karena adanya kenaikan Pendapatan Usaha dimana terdapat penambahan tenant baru serta diskon yang diberikan kepada existing tenant lebih kecil dibandingkan diskon pada 2021. Pada 31 Maret 2022 Perseroan hanya memberikan diskon sebesar 5% - 10% dibandingkan dengan diskon yang diberikan di tahun 2021 yaitu sebesar 25% - 35%. Selain itu juga dikarenakan tidak terdapatnya beban penyusutan pada periode Maret 2022 sehubungan dengan penggunaan model nilai wajar pada properti investasi.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.**

Perseroan mencatatkan laba neto periode tahun berjalan untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp863.184 juta mengalami kenaikan sebesar Rp972.600 juta jika dibandingkan dengan rugi neto tahun untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp109.416 juta. Peningkatan nilai laba neto tersebut disebabkan karena adanya peningkatan penjualan unit apartemen Acropolis dimana Tower Acropolis telah selesai pada tahun 2021 dan terjadi serah terima unit bangunan di tahun 2021 serta berasal dari segmen Penyewaan ruang usaha dimana diskon yang diberikan kepada tenant lebih kecil dibandingkan diskon pada 2020. Pada 31 Desember 2021 Perseroan hanya memberikan diskon sebesar 25% - 35% dibandingkan dengan diskon yang diberikan di tahun 2020 yaitu sebesar 65% - 75%. Di sisi lain, peningkatan tersebut juga dikarenakan adanya penilaian kembali atas aset tetap dan aset properti investasi yang dimiliki Perseroan, di sisi lain Perseroan juga melakukan efisiensi operasional dan beban keuangan Perseroan.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.**

Perseroan mencatatkan rugi neto periode tahun berjalan untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp109.416 juta mengalami peningkatan kerugian sebesar 41,76% atau sebesar Rp32.230 juta jika dibandingkan dengan rugi neto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp77.186 juta. Peningkatan nilai rugi neto tersebut disebabkan karena adanya penurunan pendapatan usaha yang terjadi di tahun 2020 seiring dengan adanya pemberian diskon yang cukup besar di tahun 2020 yaitu sebesar 65%-75% seiring dengan kondisi Covid-19 yang terjadi mulai bulan Maret 2020 sehingga beberapa unit usaha Perseroan di kawasan Balikpapan Superblock tidak beroperasi selama 3 bulan (Maret-Mei 2020) dan periode Juni-Desember 2020 diberlakukan jam operasional yang terbatas pada area kawasan BSB sesuai dengan anjuran dari Pemerintah.

**g. Laba (Rugi) komprehensif periode tahun berjalan**

***Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021.***

Perseroan mencatatkan rugi komprehensif periode tahun berjalan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 sebesar Rp1.955 juta mengalami penurunan sebesar 81,78% atau sebesar Rp8.775 juta jika dibandingkan dengan rugi komprehensif tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021 sebesar Rp10.730 juta. Penurunan rugi komprehensif tahun berjalan Perseroan disebabkan karena adanya kenaikan Pendapatan Usaha dimana terdapat penambahan tenant baru serta diskon yang diberikan kepada existing tenant lebih kecil dibandingkan diskon pada 2021. Pada 31 Maret 2022 Perseroan hanya memberikan diskon sebesar 5% - 10% dibandingkan dengan diskon yang diberikan di tahun 2021 yaitu sebesar 25% - 35%. Selain itu juga dikarenakan tidak terdapatnya beban penyusutan pada periode Maret 2022 sehubungan dengan penggunaan model nilai wajar pada properti investasi.

***Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.***

Perseroan mencatatkan laba komprehensif periode tahun berjalan untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp1.252.620 juta mengalami kenaikan sebesar Rp1.362.075 juta jika dibandingkan dengan rugi komprehensif tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp109.455 juta. Peningkatan nilai laba komprehensif tahun berjalan tersebut disebabkan karena adanya peningkatan penjualan unit apartemen Acropolis dimana Tower Acropolis telah selesai pada tahun 2021 dan terjadi serah terima unit bangunan di tahun 2021 serta berasal dari segmen Penyewaan ruang usaha dimana diskon yang diberikan kepada tenant lebih kecil dibandingkan diskon pada 2020. Pada 31 Desember 2021 Perseroan hanya memberikan diskon sebesar 25% - 35% dibandingkan dengan diskon yang diberikan di tahun 2020 yaitu sebesar 65% - 75%. Di sisi lain, peningkatan tersebut juga dikarenakan adanya penilaian kembali atas aset tetap dan aset properti investasi yang dimiliki Perseroan, di sisi lain Perseroan juga melakukan efisiensi operasional dan beban keuangan Perseroan.

***Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.***

Perseroan mencatatkan rugi komprehensif periode tahun berjalan untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp109.455 juta mengalami peningkatan kerugian komprehensif sebesar 41,74% atau sebesar Rp32.235 juta jika dibandingkan dengan rugi komprehensif tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp77.220 juta. Kenaikan rugi komprehensif tahun berjalan Perseroan disebabkan karena adanya penurunan pendapatan usaha yang terjadi di tahun 2020 seiring dengan adanya pemberian diskon yang cukup besar di tahun 2020 yaitu sebesar 65%-75% seiring dengan kondisi covid-19 yang terjadi mulai bulan Maret 2020 sehingga beberapa unit usaha Perseroan di kawasan Balikpapan Superblock tidak beroperasi selama 3 bulan (Maret-Mei 2020) dan periode Juni-Desember 2020 diberlakukan jam operasional yang terbatas pada area kawasan BSB sesuai dengan anjuran dari Pemerintah.

**3. ANALISIS LAPORAN POSISI KEUANGAN**

Berikut adalah posisi aset, liabilitas, dan ekuitas Perseroan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019 :

(dalam Jutaan Rupiah)

KETERANGAN	31 Maret 2022	31 Desember		
		2021	2020	2019
Jumlah Aset Lancar	141.827	164.802	230.208	236.417
Jumlah Aset Tidak Lancar	2.113.343	2.100.681	747.537	768.878
<b>Jumlah Aset</b>	<b>2.255.170</b>	<b>2.265.483</b>	<b>977.745</b>	<b>1.005.295</b>
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	445.926	458.103	445.819	318.511
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	670.374	666.554	643.720	593.288
<b>Jumlah Liabilitas</b>	<b>1.116.300</b>	<b>1.124.657</b>	<b>1.089.539</b>	<b>911.799</b>
<b>Jumlah Ekuitas</b>	<b>1.138.870</b>	<b>1.140.826</b>	<b>(111.794)</b>	<b>93.496</b>
<b>Jumlah Liabilitas dan Ekuitas</b>	<b>2.255.170</b>	<b>2.265.483</b>	<b>977.745</b>	<b>1.005.295</b>

### 3.1 ASET

#### Total Aset

**Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.**

Jumlah aset Perseroan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp2.255.170 juta mengalami penurunan sebesar Rp10.313 juta atau sebesar -0,46% dari jumlah aset Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp2.265.483 juta. Penurunan nilai total aset terutama disebabkan karena adanya penerimaan atas pelunasan piutang usaha yang digunakan untuk pembayaran utang.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.**

Jumlah aset Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp2.265.483 juta mengalami kenaikan sebesar Rp1.287.738 juta atau sebesar 131,70% dari jumlah aset Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp977.745 juta. Peningkatan nilai aset tidak lancar tersebut terutama disebabkan karena adanya penyesuaian nilai wajar atas aset tetap dan properti investasi.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.**

Jumlah aset Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp977.745 juta mengalami penurunan sebesar Rp27.550 juta atau turun sebesar 2,74% dari jumlah aset Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp1.005.295 juta. Penurunan nilai aset tersebut terutama disebabkan karena adanya penyusutan tahun berjalan atas properti investasi.

#### a. Aset Lancar

**Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.**

Jumlah aset lancar Perseroan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp141.827 juta mengalami penurunan sebesar Rp22.975 juta atau sebesar 13,94% dari jumlah aset lancar Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp164.802 juta. Penurunan nilai aset lancar tersebut terutama disebabkan karena adanya penerimaan atas pelunasan piutang usaha yang digunakan untuk pembayaran utang.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.**

Jumlah aset Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp164.802 juta mengalami penurunan sebesar Rp65.406 juta atau turun sebesar 28,41% dari jumlah aset lancar Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp230.208 juta. Penurunan nilai aset lancar tersebut terutama disebabkan karena Persediaan Real estate mengalami penurunan sejalan dengan adanya penjualan unit condotel dan Apartemen.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.**

Jumlah aset lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp230.208 juta mengalami penurunan sebesar Rp6.209 juta atau turun sebesar 2,63% dari jumlah aset lancar Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp236.417 juta. Penurunan nilai aset lancar tersebut terutama disebabkan karena adanya dampak penerapan PSAK 72 sehingga nilai piutang usaha dan pendapatan Perseroan mengalami penurunan dan berdampak pada peningkatan uang muka pelanggan.

#### **Aset Tidak Lancar**

**Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.**

Jumlah aset tidak lancar Perseroan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp2.113.343 juta mengalami peningkatan sebesar Rp12.662 juta atau sebesar 0,60% dari jumlah aset Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp2.100.681 juta. Peningkatan nilai aset tidak lancar tersebut terutama disebabkan karena adanya penambahan properti investasi dan asset tetap.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.**

Jumlah aset tidak lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp2.100.681 juta mengalami peningkatan sebesar Rp1.353.144 juta atau sebesar 181,01% dari jumlah aset Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp747.537 juta. Peningkatan nilai aset tidak lancar tersebut terutama disebabkan karena adanya penyesuaian nilai wajar pada aset tetap dan properti investasi.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.**

Jumlah aset tidak lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp747.537 juta mengalami penurunan sebesar Rp21.341 juta atau turun sebesar 2,78% dari jumlah aset Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp768.878 juta. Penurunan nilai aset tidak lancar tersebut terutama disebabkan karena adanya penyusutan tahun berjalan pada properti investasi.

#### **3.2 LIABILITAS**

##### **Total Liabilitas**

**Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.**

Jumlah liabilitas Perseroan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp1.116.300 juta mengalami penurunan sebesar Rp8.357 juta atau turun sebesar 0,74% dari jumlah aset Perseroan

untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp1.124.657 juta. Penurunan nilai hutang tersebut terutama disebabkan karena pembayaran utang Perseroan.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.**

Jumlah liabilitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp1.124.657 juta mengalami peningkatan sebesar Rp35.118 juta atau sebesar 3,22% dari jumlah aset Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp1.089.539 juta. Peningkatan nilai hutang tersebut terutama disebabkan karena adanya kenaikan nilai pinjaman kepada pihak ketiga yang digunakan untuk modal kerja dan biaya operasional Perseroan.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.**

Jumlah liabilitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp1.089.539 juta mengalami peningkatan sebesar Rp177.740 juta atau sebesar 19,49% dari jumlah hutang Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp911.799 juta. Peningkatan nilai hutang tersebut terutama disebabkan karena adanya dampak penerapan PSAK 72 sehingga nilai piutang usaha dan pendapatan Perseroan mengalami penurunan dan berdampak pada peningkatan uang muka pelanggan dan adanya pinjaman lainnya jangka pendek yang akan jatuh tempo dalam waktu kurang dari 1 tahun serta peningkatan bunga bank ditangguhkan pada periode berjalan.

**a. Liabilitas Jangka Pendek**

**Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021.**

Jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp445.926 juta mengalami penurunan sebesar Rp12.177 juta atau turun sebesar 2,65% dari jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp458.103 juta. Hal ini terutama disebabkan karena adanya pembayaran utang usaha dan non-usaha Perseroan.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.**

Jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp458.103 juta mengalami peningkatan sebesar Rp12.284 juta atau sebesar 2,76% dari jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp445.819 juta. Hal ini terutama disebabkan karena adanya peningkatan nilai utang tersebut terutama disebabkan karena adanya kenaikan nilai pinjaman kepada pihak ketiga yang digunakan untuk modal kerja dan biaya operasional Perseroan.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.**

Jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp445.819 juta mengalami peningkatan sebesar Rp127.308 juta atau sebesar 39,97% dari jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp318.511 juta. Peningkatan nilai hutang tersebut terutama disebabkan karena adanya dampak penerapan PSAK 72 sehingga nilai piutang usaha dan pendapatan Perseroan mengalami penurunan dan berdampak pada peningkatan uang muka pelanggan serta adanya pinjaman lainnya (pada pihak ketiga) jangka pendek yang akan jatuh tempo dalam waktu kurang dari 1 tahun.

### b. Liabilitas Jangka Panjang

**Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021.**

Jumlah liabilitas jangka panjang Perseroan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp670.374 juta mengalami peningkatan sebesar Rp3.820 juta atau sebesar 0,57% dari jumlah liabilitas jangka panjang Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp666.554 juta. Hal ini terutama disebabkan karena peningkatan beban bunga ditangguhkan.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.**

Jumlah liabilitas jangka panjang Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp666.554 juta mengalami peningkatan sebesar Rp22.834 juta atau sebesar 3,55% dari jumlah liabilitas jangka panjang Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp643.720 juta. Hal ini terutama disebabkan karena adanya peningkatan pada bunga bank yang ditangguhkan.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.**

Jumlah liabilitas jangka panjang Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp643.720 juta mengalami peningkatan sebesar Rp50.432 juta atau sebesar 8,50% dari jumlah jumlah liabilitas jangka Panjang Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp593.288 juta. Hal ini terutama disebabkan karena adanya peningkatan pada bunga bank ditangguhkan.

### 3.3 EKUITAS

**Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021.**

Jumlah ekuitas Perseroan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp1.138.870 juta mengalami sedikit penurunan sebesar Rp1.956 juta atau turun sebesar 0,17% dari jumlah ekuitas Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp1.140.826 juta. Hal ini terutama disebabkan karena Perseroan masih mencatatkan kerugian pada periode Maret 2022.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.**

Jumlah ekuitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp1.140.826 juta mengalami peningkatan sebesar Rp1.252.620 juta dari jumlah defisiensi modal Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp111.794 juta. Peningkatan tersebut disebabkan karena adanya penyesuaian nilai wajar atas aset tetap dan properti investasi Perseroan.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.**

Jumlah defisiensi modal Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp111.794 juta mengalami penurunan sebesar Rp205.290 juta dari jumlah ekuitas Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp93.496 juta. Penurunan ekuitas tersebut disebabkan karena dampak penerapan PSAK 72 yang menunda pengakuan penjualan Perseroan serta Perseroan mengalami kerugian di tahun 2020 seiring dengan penurunan Pendapatan usaha di tahun 2020 karena dampak Covid-19.

#### 4. ANALISIS LAPORAN ARUS KAS

Berikut adalah tingkat arus kas Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan 2021 (31 Maret 2021 – tidak diaudit) dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020, dan 2019 :

KETERANGAN	31 Maret		31 Desember			<i>(dalam Jutaan Rupiah)</i>
	2022	2021*	2021	2020	2019	
Kas Neto Diperoleh Dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	24.905	5.688	(13.321)	(44.517)	13.320	
Kas Neto Digunakan Untuk Aktivitas Investasi	(11.267)	(4.275)	(18.889)	(9.201)	(9.465)	
Kas Neto Diperoleh Dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	(15.456)	(3.282)	29.225	47.295	3.638	
Kenaikan (penurunan) neto kas dan bank	(1.818)	(1.869)	(2.985)	(6.423)	7.493	
Kas Dan Setara Kas Awal Tahun	13.650	16.635	16.634	23.058	15.565	
Kas Dan Setara Kas Akhir Tahun	11.832	14.766	13.650	16.634	23.058	

\*Laporan Keuangan periode 31 Maret 2021 tidak diaudit

**Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dibandingkan dengan periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021.**

##### *Arus Kas Diperoleh Dari Aktivitas Operasi*

Arus Kas yang digunakan untuk aktivitas operasi untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp24.905 juta mengalami kenaikan sebesar Rp19.217 juta atau 337,81% jika dibandingkan arus kas neto yang digunakan dari aktivitas operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021 sebesar Rp5.688 juta. Kenaikan tersebut utamanya disebabkan karena adanya pelunasan piutang usaha pada periode Maret 2022.

##### *Arus Kas Digunakan untuk Aktivitas Investasi*

Arus Kas Neto yang digunakan untuk aktivitas investasi untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp11.267 juta mengalami kenaikan sebesar Rp6.992 juta atau 163,55% jika dibandingkan kas neto yang digunakan dari aktivitas investasi untuk periode tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021 sebesar Rp4.275 juta. Kenaikan tersebut utamanya disebabkan karena adanya pembangunan metropolis tower sebagai perolehan aset tetap pada 31 Maret 2022.

##### *Arus Kas Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan*

Arus Kas Neto yang digunakan untuk aktivitas pendanaan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp15.456 juta mengalami kenaikan sebesar Rp12.174 juta atau 370,91% jika dibandingkan kas neto yang digunakan untuk aktivitas pendanaan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021 sebesar Rp3.282. Kenaikan tersebut utamanya disebabkan karena adanya pembayaran utang non-usaha pihak berelasi pada periode Maret 2022.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.**

##### *Arus Kas Digunakan untuk Aktivitas Operasi*

Arus Kas Neto yang digunakan untuk aktivitas operasi di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp13.321 juta mengalami penurunan sebesar Rp31.196 juta atau 70,08% jika dibandingkan dengan kas neto yang digunakan dari aktivitas operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp44.517 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan penerimaan kas dari pelanggan sejalan dengan adanya peningkatan pendapatan Perseroan

#### *Arus Kas Digunakan untuk Aktivitas Investasi*

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp18.889 juta mengalami peningkatan sebesar Rp9.688 juta atau 105,28% jika dibandingkan dengan kas neto yang digunakan dari aktivitas investasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp9.201 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh adanya perolehan properti investasi.

#### *Arus Kas Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan*

Kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp29.225 juta mengalami penurunan sebesar Rp18.069 juta atau 38,21% jika dibandingkan dengan kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp47.294 juta. Penurunan tersebut disebabkan oleh pembayaran *Medium term notes (MTN)*.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.**

#### *Arus Kas Dari Aktivitas Operasi*

Arus Kas yang digunakan untuk aktivitas operasi di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp44.517 juta mengalami penurunan sebesar Rp57.837 juta jika dibandingkan dengan arus kas neto diperoleh dari aktivitas operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp13.320 juta. Penurunan tersebut karena adanya penurunan penerimaan kas dari pelanggan dan penurunan pendapatan Perseroan seiring dengan kondisi Covid-19.

#### *Arus Kas Dari Aktivitas Investasi*

Arus Kas Neto digunakan untuk aktivitas investasi di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp9.201 juta mengalami penurunan sebesar Rp264 juta atau 2,79% jika dibandingkan dengan arus kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp9.465 juta. Penurunan ini terutama disebabkan karena adanya penurunan atas perolehan aset tetap pada periode 31 Desember 2020 seiring dengan kondisi covid-19.

#### *Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan*

Arus Kas Neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp47.295 juta mengalami peningkatan sebesar Rp43.657 juta atau 1.200,03% jika dibandingkan dengan kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp3.638 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena adanya penerimaan pinjaman lainnya (pihak ketiga).

#### *Pola Arus Kas terkait dengan karakteristik atau siklus bisnis Perseroan*

##### *Arus Kas dari Aktivitas Operasi*

*Perseroan menerima kas dari pelanggan sebesar 97%-98% atas penjualan dan pendapatan usaha pada periode berjalan. Sekitar 2%-3% merupakan penerimaan kas dari pelanggan yang didapatkan dari uang muka pelanggan atas penjualan unit apartemen dan kondotel dan deposit pelanggan atas pendapatan sewa.*

##### *Arus Kas dari Aktivitas Investasi*

*Perseroan utamanya melakukan ekspansi dengan menambah asset-asset berupa properti investasi dan asset tetap sebesar 88% - 97% dari kegiatan investasi dengan tujuan untuk meningkatkan pendapatan sewa Perseroan. Sekitar 3%-12% Perseroan berinvestasi untuk aset pengembangan karyawan kepada PT Prudential yang digunakan untuk program pembayaran pensiun karyawan Perseroan.*

### **Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan**

Perseroan mendapatkan pendanaan dari beberapa pihak seperti perbankan, pemegang saham dan pihak ketiga untuk menunjang kegiatan investasi dan operasional. Pendanaan utama Perseroan utamanya berasal dari PT BPD Kaltimtara.

### **5. RASIO-RASIO KEUANGAN PENTING**

#### **Rasio Solvabilitas**

Keterangan	31 Maret		31 Desember		
	2022	2021*	2021	2020	2019
<b>RASIO SOLVABILITAS (%)</b>					
Rasio total kewajiban terhadap aset (%)	49,50%	112,58%	49,64%	111,43%	90,70%
Rasio total kewajiban terhadap ekuitas (%)	98,02%	-894,78%	98,58%	-974,60%	975,23%
Rasio total utang berbunga terhadap ekuitas (%)	79,97%	-682,81%	80,03%	-745,21%	786,64%
Rasio total ekuitas terhadap total aset (%)	50,50%	-12,58%	50,36%	-11,43%	9,30%
Interest Coverage Ratio (ICR) (%)	121,18%	204,90%	1848,55%^	17,74%	88,61%
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) (%)	1,88%	1,42%	101,82%	1,13%	7,67%

\*) Tidak diaudit

^) Rasio ICR 2021 sebesar 1848,55% disebabkan karena adanya peningkatan laba yang signifikan yang salah satunya disebabkan adanya surplus revaluas properti investasi, sehingga nilai EBITDA meningkat signifikan dan nilai rasio ICR 2021 mengalami peningkatan signifikan.

Rasio Total Kewajiban Terhadap Total Aset Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Maret 2021, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 49,50%, 112,58%, 49,64%, 111,43% dan 90,70%.

Rasio Total Kewajiban Terhadap Total Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Maret 2021, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 98,02%, -894,78%, 98,58%, -974,60% dan 975,23%.

Rasio Total Utang Berbunga Terhadap Total Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Maret 2021, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 79,97%, -682,81%, 80,03%, -745,21% dan 786,64%.

Rasio Total Ekuitas Terhadap Total Aset Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Maret 2021, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 50,50%, -12,58%, 50,36%, -11,43% dan 9,30%.

Rasio Interest Coverage pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Maret 2021, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 121,18%, 204,90%, 1.848,55%, 17,74% dan 88,61%.

Rasio Debt Service Coverage pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Maret 2021, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 1,88%, 1,42%, 101,82%, 1,13% dan 7,67%.

#### **Rasio Profitabilitas**

Keterangan	31 Maret		31 Desember		
	2022	2021*	2021	2020	2019
<b>RASIO PROFITABILITAS (%)</b>					
Margin laba kotor - Gross profit margin (%)	69,67%	33,62%	31,30%	26,85%	44,40%
Margin laba usaha - Operating profit margin (%)	26,04%	-4,18%	389,85%	-29,72%	3,26%
Margin laba bersih - Net profit margin (%)	-3,48%	-25,48%	362,54%	-72,70%	-31,89%
Tingkat pengembalian aset - ROA (%)	-0,09%	-1,10%	38,10%	-11,19%	-7,68%
Tingkat pengembalian modal - ROE (%)	-0,17%	8,76%	75,66%	97,87%	-82,55%

\*Laporan keuangan periode 31 Maret 2021 tidak diaudit

Margin Laba Kotor Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Maret 2021, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 69,67%, 33,62%, 31,30%, 26,85% dan 44,40%.

Margin Laba Usaha Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Maret 2021, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 26,04%, -4,18%, 389,85%, -29,72% dan 3,26%.

Margin Laba Bersih Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Maret 2021, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 masing-masing sebesar -3,48%, -25,48%, 362,54%, -72,70% dan -31,89%.

Return on Asset Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Maret 2021, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 masing-masing sebesar -0,09%, -1,10%, 38,10%, -11,19% dan -7,68%.

Return on Equity Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Maret 2021, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 masing-masing sebesar -0,17%, 8,76%, 75,66%, 97,87% dan -82,55%.

### Rasio Likuiditas

Keterangan	31 Maret		31 Desember	
	2022	2021*	2020	2019
<b>RASIO LIKUIDITAS (%)</b>				
Rasio kas - <i>cash ratio</i> (%)	2,65%	3,22%	2,98%	3,73%
Rasio cepat - <i>quick ratio</i> (%)	10,08%	13,93%	14,42%	13,52%
Rasio lancar - <i>current ratio</i> (%)	31,81%	51,46%	35,97%	51,64%

\*) Tidak diaudit

Rasio Kas (*Cash Ratio*) Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022 , 31 Maret 2021, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 2,65%, 3,22%, 2,98%, 3,73% dan 7,24%.

Rasio Cepat (*Quick Ratio*) Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Maret 2021, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 10,08%, 13,93%, 14,42%, 13,52% dan 43,96%.

Rasio Lancar (*Current Ratio*) Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Maret 2021, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 31,81%, 51,46%, 35,97%, 51,64% dan 74,23%.

Sumber utama likuiditas internal Perseroan berasal dari pemegang saham dan penerimaan sewa. Sedangkan sumber eksternal Perseroan berasal dari pendanaan pihak ketiga. Dengan mempertimbangkan sumber daya keuangan yang tersedia bagi Perseroan, termasuk kas yang dihasilkan dari aktivitas operasi, dan dana hasil penawaran umum, Perseroan berkeyakinan bahwa Perseroan masih memiliki likuiditas yang mencukupi untuk keperluan operasi dan membayar utang kepada pihak ketiga.

Dalam mengelola likuiditas, Perseroan memastikan setiap kebutuhan dana di saat ini, maupun di masa datang baik untuk kondisi normal maupun kondisi stres dapat dipenuhi. Jumlah aset lancar yang memadai dipertahankan untuk menjamin kebutuhan likuiditas yang terkendali setiap waktu.

## 6. SEGMENT OPERASI

Pendapatan Perseroan terdiri dari *Developer*, mall Pentacity, mall Ewalk, *estate* (kawasan) dan segmen operasi lainnya. Berikut adalah informasi segmen pada 3 (tiga) bulan yang berakhir 31 Maret 2022 dan 2021 (2021 – tidak diaudit), dan tahun -tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021, 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019.

**Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022**

Keterangan	Segmen Operasi				Lain – lain	Jumlah		
	Developer/ Penyewa	Pengelolaan Gedung & Kawasan						
		Mall pentacity	Mall E-Walk	Estate / Kawasan				
Pendapatan	27.899	7.372	9.369	9.353	1.913	55.906		
Kontribusi pada Pendapatan	49,90%	13,19%	16,76%	16,73%	3,42%			
Laba (rugi) Kotor	25.531	1.960	4.795	5.275	1.389	38.950		
Margin Laba (rugi) Kotor	91,51%	26,59%	51,18%	56,40%	72,62%			

Pada periode 31 Maret 2022 segmen usaha yang memberikan kontribusi pendapatan Perseroan terbesar adalah sebagai penyewa (*Developer*) dengan kontribusi sebesar 49,90%. Segmen sebagai penyewa memiliki kontribusi laba kotor terbesar yaitu sebesar Rp25.531 juta.

**Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021 (Tidak diaudit).**

(Dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	Segmen Operasi				Lain – lain	Jumlah		
	Developer/ Penyewa	Pengelolaan Gedung & Kawasan						
		Mall pentacity	Mall E-Walk	Estate / Kawasan				
Pendapatan	19.880	5.315	8.709	7.130	1.080	42.114		
Kontribusi pada Pendapatan	47,21%	12,62%	20,68%	16,93%	2,56%			
Laba (rugi) Kotor	6.170	790	3.203	3.138	855	14.156		
Margin Laba (rugi) Kotor	31,04%	14,86%	36,78%	44,01%	79,17%			

Pada periode 31 Maret 2021 segmen usaha yang memberikan kontribusi pendapatan Perseroan terbesar adalah sebagai penyewa (*Developer*) dengan kontribusi sebesar 47,21%. Segmen sebagai penyewa memiliki kontribusi laba kotor terbesar yaitu sebesar Rp6.170 juta.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.**

(Dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	Segmen Operasi				Lain – lain	Jumlah		
	Developer/ Penyewa	Pengelolaan Gedung & Kawasan						
		Mall pentacity	Mall E-Walk	Estate / Kawasan				
Pendapatan	146.893	21.709	32.134	31.430	5.926	238.092		
Kontribusi pada Pendapatan	61,70%	9,12%	13,50%	13,20%	2,49%			
Laba (rugi) Kotor	36.682	2.419	17.879	13.446	4.086	74.512		
Margin Laba (rugi) Kotor	24,97%	11,14%	55,64%	42,78%	68,95%			

Pada periode 31 Desember 2021 segmen usaha yang memberikan kontribusi pendapatan Perseroan terbesar adalah sebagai penyewa (Developer) dengan kontribusi sebesar 61,70%. Segmen sebagai penyewa memiliki kontribusi laba kotor terbesar yaitu sebesar Rp36.682 juta.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.**

(Dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	Segmen Operasi				Lain – lain	Jumlah		
	Developer/ Penyewa	Pengelolaan Gedung & Kawasan						
		Mall pentacity	Mall E-Walk	Estate / Kawasan				
Pendapatan	64.240	24.082	30.921	27.678	3.579	150.500		
Kontribusi pada Pendapatan	42,68%	16,00%	20,55%	18,39%	2,38%			
Laba (rugi) Kotor	7.703	6.869	15.284	7.574	2.973	40.403		
Margin Laba (rugi) Kotor	11,99%	28,52%	49,43%	27,36%	83,07%			

Pada periode 31 Desember 2020 segmen usaha yang memberikan kontribusi pendapatan Perseroan terbesar adalah sebagai penyewa (Developer) dengan kontribusi sebesar 42,68%. Segmen sebagai Mall E-Walk memiliki kontribusi laba kotor terbesar yaitu sebesar Rp15.284 juta.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019**

(Dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	Segmen Operasi				Lain – lain	Jumlah		
	Developer/ Penyewa	Pengelolaan Gedung & Kawasan						
		Mall pentacity	Mall E-Walk	Estate / Kawasan				
Pendapatan	115.786	25.739	44.282	43.757	12.505	242.069		
Kontribusi pada Pendapatan	47,83%	10,63%	18,29%	18,08%	5,17%			
Laba (rugi) Kotor	59.922	3.226	21.928	13.223	9.177	107.476		
Margin Laba (rugi) Kotor	51,75%	12,53%	49,52%	30,22%	73,38%			

Pada periode 31 Desember 2019 segmen usaha yang memberikan kontribusi pendapatan Perseroan terbesar adalah sebagai penyewa (Developer) dengan kontribusi sebesar 47,83%. Segmen operasi penyewa (Developer) memiliki kontribusi laba kotor terbesar yaitu Rp59.922 juta.

## 7. INVESTASI BARANG MODAL

Perseroan tidak memiliki komitmen investasi barang modal yang material dan tidak terdapat investasi barang modal yang dikeluarkan Perseroan dalam rangka pemenuhan persyaratan regulasi.

## 8. MATA UANG ASING

Perseroan tidak memiliki risiko secara langsung terhadap fluktuasi kurs mata uang asing disebabkan baik pendapatan maupun hutang yang dimiliki Perseroan tidak terdapat pendapatan maupun hutang dalam mata uang asing. Perseroan tidak memiliki risiko secara langsung terhadap perubahan suku bunga acuan pinjaman dikarenakan Perseroan tidak memiliki pinjaman dengan bunga mengambang.

## 9. KEJADIAN YANG SIFATNYA LUAR BIASA DAN TIDAK BERULANG LAGI DI MASA DATANG

Tidak ada kejadian atau transaksi yang tidak normal dan jarang terjadi atau perubahan penting dalam ekonomi yang dapat memengaruhi jumlah pendapatan dan profitabilitas yang dilaporkan dalam Laporan Keuangan yang telah diaudit Akuntan Publik, sebagaimana tercantum dalam Prospektus, dengan penekanan pada Laporan Keuangan terakhir.

## 10. KEBIJAKAN PEMERINTAH DAN INSTITUSI LAINNYA

Kebijakan pemerintah seperti fiskal, moneter, pajak atau kebijakan lain yang mempengaruhi kegiatan operasional Perseroan adalah sebagai berikut:

Peran pemerintah pada sektor properti mempengaruhi baik pengembang maupun konsumen. Pada sisi pengembang, pemerintah mengatur tata ruang kawasan, meliputi penentuan KDB, KLB, KDH, maupun perizinan pengembangan yang diajukan oleh pengembang. Sedangkan bagi konsumen dapat dibagi menjadi:

1. Mengatur suku bunga acuan (BI 7 days Repo Rate) dan LTV (loan to value) yang mempengaruhi besaran kredit yang dibebankan kepada konsumen.
2. Menentukan besaran pajak pertambahan nilai (PPN) sebesar 10% yang dibebankan kepada konsumen.
3. Mengatur/ memberikan subsidi bunga maupun pembiayaan perumahan
4. Mengatur tabungan perumahan berupa BP Tapera
5. Mengatur hak dan syarat pihak yang dapat membeli properti di Indonesia baik WNI maupun WNA berdasarkan UU Cipta Lapangan Kerja dimasukan kepemilikan asing

## 11. PERUBAHAN KEBIJAKAN AKUNTANSI

Perubahan kebijakan akuntansi yang diterapkan oleh Perseroan dalam penyusunan laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, adalah sebagai berikut:

1. Penerapan PSAK 71 – Instrumen keuangan yang diterapkan pada 31 Desember 2020 menggantikan PSAK 50 (Instrumen keuangan – Penyajian) dan PSAK 55 (Instrumen keuangan – Pengakuan dan pengukuran)
2. Penerapan PSAK 72 – Pendapatan kontrak dengan pelanggan yang diterapkan pada 31 Desember 2020 menggantikan PSAK 44 (Aktivitas pengembangan real estat)
3. Penerapan PSAK 73 – Sewa yang diterapkan pada 31 Desember 2020 menggantikan 30 (Sewa)
4. Perubahan kebijakan akuntansi sehubungan dengan PSAK 16 – aset tetap yang semula menggunakan model biaya dalam pengukurannya, per 31 Desember 2021 Perseroan menggunakan model revaluasi dalam pengukuran aset tetap.
5. Perubahan kebijakan akuntansi sehubungan dengan PSAK 13 – properti investasi yang semula menggunakan model biaya dalam pengukurannya, per 31 Desember 2021 Perseroan menggunakan model nilai wajar dalam pengukuran properti investasi.

### Perubahan pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (“PSAK”) dan Interpretasi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (“ISAK”)

Penerapan dari standar, interpretasi, amandemen dan penyesuaian tahunan yang berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2022 yang relevan dengan operasi Perusahaan namun tidak menyebabkan perubahan signifikan atas kebijakan akuntansi Perusahaan dan tidak memiliki dampak material terhadap jumlah yang dilaporkan di tahun berjalan atau tahun sebelumnya adalah sebagai berikut:

- Amandemen PSAK 22 “Kombinasi Bisnis” tentang Referensi ke Kerangka Konseptual Pelaporan Keuangan
- Amendemen PSAK 57 “Provisi, Liabilitas Kontinjenji, dan Aset Kontinjenji” tentang Kontrak Memberatkan Biaya Memenuhi Kontrak
- Penyesuaian Tahunan 2020 PSAK 69 “Agrikultur”
- Penyesuaian Tahunan 2020 PSAK 71 “Instrumen Keuangan”
- Penyesuaian Tahunan 2020 PSAK 73 “Sewa”

Standar baru dan amandemen yang telah diterbitkan, yang relevan dengan operasi Perusahaan namun belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2022 adalah sebagai berikut:

**Efektif 1 Januari 2023**

- Amandemen PSAK 16 "Aset Tetap" tentang Hasil Penggunaan yang Diintensikan
- Amandemen PSAK 1 "Penyajian Laporan Keuangan" tentang Pengungkapan Kebijakan Akuntansi dan Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang
- Amandemen PSAK 25 "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan" tentang Definisi Estimasi Akuntansi
- Amandemen PSAK 46 "Pajak Penghasilan" tentang Pajak Tangguhan terkait Aset dan Liabilitas yang Timbul dari Transaksi Tunggal

**Efektif 1 Januari 2025**

- PSAK 74 "Kontrak Asuransi"

Perseroan sedang mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar baru, amandemen dan penyesuaian tahunan, yang kesemuanya belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2022.

## VI. FAKTOR RISIKO

*Investasi dalam Saham Yang Ditawarkan mengandung sejumlah risiko. Para calon investor harus berhati-hati dalam mempertimbangkan seluruh informasi yang terdapat dalam Prospektus ini, khususnya risiko-risiko usaha di bawah ini, dalam melakukan evaluasi sebelum membeli Saham Yang Ditawarkan. Risiko tambahan yang saat ini belum diketahui atau dianggap tidak material oleh Perseroan juga dapat berpengaruh material dan merugikan pada kegiatan usaha, arus kas, hasil operasi, kondisi keuangan dan prospek usaha Perseroan . Harga Saham yang Ditawarkan Perseroan dapat turun dikarenakan salah satu risiko ini, dan calon investor dapat kehilangan sebagian atau seluruh nilai investasinya. Deskripsi pada bagian ini yang berhubungan dengan Pemerintah, data makroekonomi Indonesia atau informasi mengenai industri dimana Perseroan beroperasi, diperoleh dari publikasi resmi Pemerintah atau sumber pihak ketiga lainnya yang tidak diverifikasi secara independen oleh Perseroan .*

Risiko-risiko yang akan diungkapkan dalam uraian berikut merupakan risiko-risiko material bagi Perseroan yang telah dilakukan pembobotan berdasarkan dampak dari masing-masing risiko terhadap kegiatan usaha, arus kas, hasil operasi, kondisi keuangan dan prospek usaha Perseroan dimulai dari risiko utama yang dapat memberikan dampak paling besar hingga risiko yang dapat memberikan dampak yang paling kecil.

### A. RISIKO UTAMA YANG MEMPUNYAI PENGARUH SIGNIFIKAN TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN

#### Risiko Penurunan Permintaan Properti dan Industri Retail

Saat Prospektus ini diterbitkan kegiatan usaha utama Perseroan adalah sebagai properti real estat yang dimiliki sendiri dan disewakan yang mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri.

Kegitan usaha tersebut tentunya sangat bergantung terhadap permintaan properti dari masyarakat baik yang membeli unit properti (apartemen dan condotel) dengan tujuan untuk hunian dan investasi maupun yang menyewa ruang usaha (tenant mall dan perkantoran) bagi yang melakukan penyewaan ruang usaha di kawasan yang dimiliki oleh Perseroan, kondisi permintaan properti tersebut juga dipengaruhi oleh kondisi daya beli masyarakat, inflasi, suku bunga acuan dan pertumbuhan ekonomi nasional. Selain itu, faktor pembatasan aktivitas dan kegiatan usaha akibat adanya pandemi Covid-19 juga dapat menjadikan minat terhadap properti semakin menurun, sebagai mana yang telah dilalui Perseroan di tahun 2020 kawasan Balikpapan Superblock harus ditutup selama 3 bulan karena kasus Covid-19 yang sedang meningkat sehingga industri retail yang menjadi tenant di dalam mall yang dimiliki Perseroan juga mengalami penurunan pendapatan usaha. Jika hal tersebut terjadi kembali di masa yang akan datang dikhawatirkan akan mempengaruhi jumlah tenant yang ada di dalam mall yang dimiliki Perseroan.

### B. RISIKO USAHA YANG BERHUBUNGAN DENGAN KEGIATAN USAHA PERSEROAN

#### Risiko Operasional

Kelangsungan bisnis Perseroan tidak terlepas dari manajemen operasional dalam memitigasi resiko operasional perusahaan, resiko ini meliputi kesalahan system, sumber daya manusia, manajemen yang tidak tepat, masalah kualitas, pelayanan dan kesalahan terkait dengan permasalahan operasional lainnya. Kesalahan pada manajemen operasional memungkinkan menjadi penyebab penurunan kepemilikan tenant-tenant dan pengunjung pada perusahaan properti segment mall, apartemen dan perhotelan.

### Risiko Perkembangan Teknologi

Dengan berkembangnya teknologi, proses produksi dapat menjadi semakin singkat. Respons konsumen dapat dilakukan secara cepat, mengingat media sosial saat ini sudah dimanfaatkan secara luas.

Kelambanan atau ketidakmampuan Perseroan untuk beradaptasi dengan kecanggihan teknologi, akan membuat Perseroan lebih lambat dalam menghadapi permintaan pelanggan Seiring dengan maraknya pemanfaatan teknologi membuat perubahan baik dari segi gaya hidup, kebiasaan dan aktifitas ekonomi. Teknologi menawarkan kemudahan bagi manusia tapi juga memiliki resiko mengganti kebiasaan lama ataupun sistem manajemen dalam kegiatan perusahaan. Di abad 21 perusahaan start-up segment e-commerce menjadi tren setelah berlangsungnya waktu, dimana pemerintah memberlakukan PPKM sehingga kegiatan bepergian ke mall, restoran dan tempat wisata menjadi terbatas, dengan adanya platform jual beli online atau e-commerce seperti shoppe, Lazada, Bukalapak dan lain lain menjadikan kebiasaan belanja seseorang beralih melalui aplikasi daripada datang ke mall secara langsung, karena dinilai lebih efesien.

### Risiko terkait Sumber Daya Manusia (SDM)

Ketersediaan SDM secara kualitas dan kuantitas berpengaruh terhadap jalannya operasional Perseroan. Pengelolaan SDM yang tidak efektif dan efisien dapat berdampak secara langsung pada pencapaian target pekerjaan yang sudah direncanakan.

### Risiko Persaingan Usaha

Dalam setiap aktivitas bisnis akan selalu ada kompetisi. Di tengah kondisi ekonomi global yang cenderung melemah, mengakibatkan para pelaku usaha akan terus memikirkan bagaimana menghadirkan produk yang berdaya saing tinggi, harga kompetitif, dan desain yang sesuai dengan selera pasar. Hal ini apabila tidak diantisipasi secara dini oleh Perseroan, maka pangsa pasar akan dapat diambil oleh pesaing yang lain, sehingga memberi dampak bagi kinerja Perseroan.

Industri properti khususnya di bidang persewaan ruang perkantoran dan pusat perbelanjaan, serta perhotelan saat ini memiliki kompetisi yang sangat ketat, terutama yang memiliki lokasi berdekatan dengan wilayah usaha Perseroan. Terdapat kurang lebih 10 mall yang tersebar di Balikpapan, diantaranya adalah E-Walk Balikpapan Superblok, The Plaza Balikpapan, Balikpapan Ocean Square, Pentacity Mall, Mall Fantasy Balikpapan, Mall Gajah Mada, Mall Balikpapan Baru, Ramayana Rapak Plaza, Plaza kebun Sayur, dan Balikpapan Trade Center.

Mall yang dimiliki Perseroan dikembangkan pada area komersial dan hunian yang terintegrasi dengan fasilitas yang lengkap yang dirancang dan dikembangkan sesuai dengan konsep "One Stop Living". Di dalam kawasan Perseroan terdapat apartemen & condotel, mall, hotel, perkantoran, sekolah, klinik, restoran, tempat wisata pantai & water park, tempat olahraga dan fasilitas penunjang lainnya. Oleh karena itu Perseroan meyakini bahwa produk mall yang dikembangkan oleh Perseroan di kawasan Superblock merupakan kawasan yang memiliki fasilitas terlengkap dan terintegrasi dibandingkan dengan kompetitor Perseroan di atas.

Bentuk real estate lainnya yang dimiliki oleh Perseroan diantaranya *Condotel*, *Apartment* dan bangunan lain yang disewakan dan dioperasikan sebagai hotel oleh pihak penyewa:

Berikut ini merupakan beberapa pesaing Perseroan menyediakan Condotel di wilayah Balikpapan, yakni:

1. Malibu Condotel, terletak di Jl. Jendral Sudirman, dengan fasilitas standard seperti : Restaurant, dan fitness center, dan kolam renang. Lokasi berdekatan dengan office building, 30 menit dari airport sepiangan.
2. Swiss-bell Balcony, terletak di jalan sudirman, terkoneksi dengan balikpapan ocean square dan pasar traditional (pasar baru Balikpapan). Lokasi hotel kurang strategis karena tidak berada di jalan utama. Dengan fasilitas: Ballroom, Swimming pool, restaurant standard hotel berbintang empat, Patio Cafe, Barito Bar Lounge, Fitness Center, Spa & Sauna, dan mini swimming pool.

Dari sisi produk Apartment Perseroan memiliki beberapa pesaing yakni sebagai berikut:

1. Apartement Borneo Bay, terletak di Jl. Jenderal Sudirman No.1, kawasan ini terdiri dari area komersial dan hunian yang terintegrasi yang terdiri dari shopping mall bernama Plaza Balikpapan, perkantoran, hotel, ruko dan Apartemen
2. Tamansari Sky lounge Balikpapan terletak di lokasi Jl. Pelita Raya No.19, menyediakan tipe unit studio dengan jumlah 776 unit.
3. Grand Sudirman, terletak di lokasi Jl. Jenderal Sudirman No.07, yang menyediakan area komersial dan hunian yang terdiri dari apartemen, condotel dan office tower

Produk real estat lainnya (condotel, apartemen dan hotel) yang dimiliki Perseroan juga dikembangkan di area komersial dan hunian yang terintegrasi dengan fasilitas yang lengkap yang dirancang dan dikembangkan sesuai dengan konsep “One Stop Living”. Di dalam kawasan Perseroan terdapat apartemen & condotel, mall, hotel, perkantoran, sekolah, klinik, restoran, tempat wisata pantai & water park, tempat olahraga dan fasilitas penunjang lainnya. Oleh karena itu Perseroan meyakini bahwa produk real estat lainnya yang dikembangkan oleh Perseroan di kawasan Superblock merupakan kawasan yang memiliki fasilitas terlengkap dan terintegrasi dibandingkan dengan kompetitor Perseroan di atas.

#### **Risiko Suku Bunga**

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan memperoleh fasilitas pendanaan dari perbankan maupun perusahaan pembiayaan. Dalam hal terjadi kenaikan tingkat suku bunga, maka hal tersebut akan mengakibatkan meningkatnya beban bunga yang harus ditanggung oleh Perseroan, dimana jika hal tersebut terjadi, maka hal tersebut akan memberikan dampak terhadap profitabilitas dan kinerja keuangan Perseroan. Suku bunga diperkirakan akan naik tahun ini untuk menyesuaikan kenaikan suku bunga The Fed dalam mengendalikan inflasi. Hal ini bisa memperlambat penjualan properti di tahun mendatang.

#### **Risiko Investasi atau Aksi Korporasi**

Risiko investasi atau aksi korporasi dapat timbul apabila Perseroan mengalami kerugian atas investasi atau aksi korporasi yang dilakukannya. Dengan sendirinya risiko ini dapat memberikan dampak yang negatif terhadap posisi keuangan maupun kinerja keuangan.

#### **Risiko Kegagalan Perseroan Memenuhi Peraturan dan Kebijakan Pemerintah yang Berlaku dalam Industrinya**

Kegagalan Perseroan dalam hal pemenuhan peraturan perundang-undangan yang berlaku di industry Properti dan Real Estate dan akan berakibat pada pengenaan denda hingga dihentikannya kegiatan usaha Perseroan oleh otoritas yang berwenang.

#### **Risiko Tuntutan Atau Gugatan**

Hukum Perseroan dapat saja terlibat dalam sengketa dan proses hukum dalam menjalankan kegiatan usahanya, termasuk yang berhubungan dengan produk Perseroan, klaim karyawan, sengketa buruh atau sengketa perjanjian atau lainnya yang dapat memiliki dampak material dan merugikan terhadap reputasi, operasional dan kondisi keuangan Perseroan. Perseroan saat ini tidak terlibat dalam sengketa hukum atau penyelidikan yang dilakukan Pemerintah yang bersifat material dan Perseroan tidak mengetahui adanya klaim atau proses hukum yang bersifat material yang masih berlangsung. Apabila di masa mendatang Perseroan terlibat dalam sengketa dan proses hukum yang material dan berkepanjangan, maka hasil dari proses hukum tersebut tidak dapat dipastikan dan penyelesaian atau hasil dari proses hukum tersebut dapat berdampak merugikan terhadap kondisi keuangan Perseroan. Selain itu, semua litigasi atau proses hukum dapat mengakibatkan biaya pengadilan yang substansial serta menyita waktu dan perhatian manajemen Perseroan, yang berakibat beralihnya perhatian mereka dari kegiatan usaha dan operasional Perseroan.

### **Risiko Sebagian Atau Seluruh Rencana Proyek Perseroan Tidak Dapat Diselesaikan**

Keberhasilan dan kinerja keuangan Perseroan dalam menyelesaikan proyeknya sesuai dengan biaya yang efisien dan tepat waktu akan bergantung pada kemampuan Perseroan dalam mengidentifikasi, mengembangkan, memasarkan, menjual dan menyewakan proyeknya secara tepat waktu serta biaya yang efektif. Kegiatan pengembangan Perseroan dipengaruhi oleh risiko penundaan dalam mendapatkan persetujuan yang diperlukan, ketersediaan bahan bangunan, kenaikan biaya konstruksi, bencana alam dan ketergantungan pada kontraktor pihak ketiga, serta risiko menurunnya permintaan pasar selama pengembangan sebuah proyek tersebut. Sebagai akibat dari faktor ini dan berbagai faktor lainnya yang telah dijelaskan di atas, tidak ada jaminan yang dapat diberikan bahwa proyek-proyek yang ada pada saat ini dan yang masih direncanakan dapat berhasil untuk diselesaikan. Walaupun pada saat ini Perseroan menerapkan strategi pembangunan dan pemasaran yang sama seperti yang telah diterapkan pada masa lalu, proyek-proyek baru dapat menghadapi tantangan dan tuntutan yang tidak terduga pada sumber daya operasional dan keuangan Perseroan. Kegagalan Perseroan dalam menyelesaikan proyeknya akan memiliki dampak yang signifikan terhadap kegiatan usaha, reputasi, pendapatan usaha, hasil usaha dan prospek usaha Perseroan.

### **Tidak ada jaminan bahwa HGB atas lahan-lahan Perseroan dapat diperoleh atau diperpanjang di masa mendatang**

Seluruh lokasi proyek-proyek Perseroan berada di atas tanah yang dimiliki berdasarkan sertifikat HGB. Sertifikat HGB pada awalnya diberikan untuk jangka waktu maksimum 30 tahun. Pada saat HGB telah habis jangka waktunya, HGB tersebut dapat diperpanjang untuk jangka waktu tambahan maksimum 20 tahun dengan melakukan permohonan ulang kepada kantor BPN yang bersangkutan. Dengan berakhirnya jangka waktu tambahan tersebut, aplikasi untuk perpanjangan masih dapat dilakukan. Berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, tidak ada pembatasan atas jumlah perpanjangan dan pembaharuan sertifikat HGB yang dapat diajukan, namun tidak ada jaminan bahwa pembaharuan atau perpanjangan sertifikat HGB tersebut akan diberikan. Tidak diberikannya perpanjangan atas HGB Perseroan dapat memberikan dampak yang merugikan terhadap kegiatan usaha proyek-proyek Perseroan dan hilangnya kepemilikan Perseroan atas properti yang bersangkutan.

Setiap kegagalan Perseroan dalam mengubah status atas tanah maka akan dapat mempengaruhi kemampuan Perseroan untuk melakukan pengembangan tanah tersebut. Ketidakmampuan untuk mengembangkan sebuah tanah dapat memberikan dampak yang signifikan pada kegiatan usaha, pendapatan usaha, laba bersih, hasil usaha dan prospek usaha Perseroan.

### **Penurunan pendapatan dalam industri ritel kemungkinan akan berdampak langsung terhadap pendapatan dan arus kas Perseroan**

Properti ritel Perseroan dikembangkan dengan sistem sewa di mana hak kepemilikan tetap dipegang oleh Perseroan namun ruang sewa ritel digunakan oleh penyewanya. Dengan demikian, kinerja keuangan Perseroan akan terkait dengan kondisi ekonomi di pasar penyewaan ritel Indonesia pada umumnya. Industri penyewaan ruang ritel di Indonesia secara historis, dan mungkin di masa depan akan selalu dipengaruhi oleh beberapa faktor sebagai berikut:

- Kenaikan tingkat suku bunga dan inflasi;
- Pelemahan ekonomi nasional, regional dan lokal;
- Melemahnya kondisi keuangan dari beberapa perusahaan ritel besar;
- Konsolidasi dalam sektor ritel di Indonesia;
- Kelebihan jumlah ruang ritel di sejumlah pasar regional di Indonesia;
- Perubahan peraturan perpajakan dan peraturan tata ruang; dan
- Peraturan pemerintah lainnya yang dapat menimbulkan kerugian.

Apabila kondisi yang telah disebutkan di atas dialami oleh Perseroan, maka hal ini akan berdampak pada pasar penyewaan ruangan, kegiatan usaha, pendapatan usaha, hasil usaha dan prospek usaha Perseroan.

### Perseroan dapat dikenakan biaya dengan jumlah yang signifikan sehubungan dengan adanya masalah lingkungan

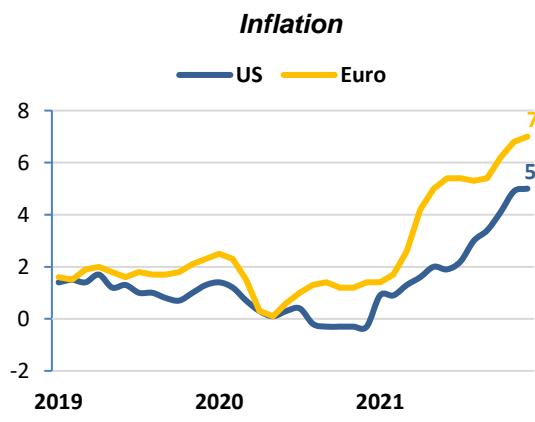
Perseroan menghadapi berbagai peraturan dan perundang-undangan di Indonesia terkait dengan perlindungan lingkungan hidup yang mungkin mewajibkan pemilik properti saat ini atau sebelumnya untuk memeriksa dan membersihkan bahan berbahaya atau beracun yang terdapat dalam properti. Di bawah ketentuan hukum yang berlaku, pemilik dan operator dari properti dapat dikenakan kewajiban atas biaya pembersihan atau pemulihian bahan berbahaya atau bahan yang diatur lainnya yang terdapat dalam properti tersebut. Kelalaian untuk mematuhi ketentuan ini dapat mengakibatkan denda atau sanksi lainnya. Perseroan telah mengajukan permohonan atas sertifikasi lingkungan untuk proyek Perseroan, namun permohonan tersebut belum memperoleh persetujuan dari Pemerintah terkait.

Laporan-laporan mengenai lingkungan hidup sehubungan dengan properti yang dimiliki oleh Perseroan saat ini atau properti yang akan diakuisisi di masa depan mungkin mengungkapkan (i) seluruh kewajiban lingkungan hidup, (ii) bahwa setiap pemilik atau operator properti Perseroan sebelumnya tidak menyebabkan kondisi lingkungan material yang tidak diketahui oleh Perseroan, atau (iii) bahwa terdapat kondisi lingkungan hidup yang material dalam salah satu atau lebih properti yang dimiliki oleh Perseroan. Terdapat juga kemungkinan bahwa terjadi risiko kondisi lingkungan hidup yang material, kewajiban atau hal-hal yang menyangkut kesesuaian dengan peraturan setelah dilakukannya peninjauan ulang terhadap dokumen ini di masa depan. Pada akhirnya, hukum yang berlaku di masa depan maupun penafsiran atas hukum yang ada di masa depan dapat mengakibatkan kewajiban lingkungan hidup yang material. Perseroan mungkin dapat dikenakan kewajiban atau denda yang berkaitan dengan masalah pengelolaan lingkungan hidup yang dapat mempengaruhi secara negatif kegiatan usaha, reputasi, laba bersih dan hasil usaha Perseroan.

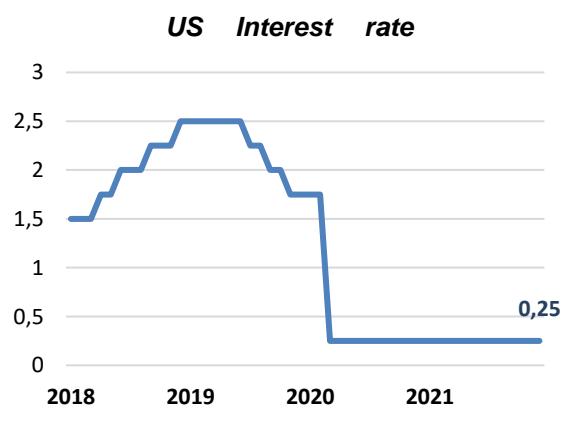
## C. RISIKO UMUM

### Risiko Ketidakpastian Ekonomi Global

Tak dapat dipungkiri, kondisi perkembangan perekonomian baik lokal maupun global mempunyai potensi risiko bagi Perseroan. Perkembangan ekonomi global menjadi salah satu concern perusahaan dalam memitigasi faktor-faktor resiko perusahaan. United States sebagai negara dengan ekonomi terbesar sedang menghadapi kenaikan inflasi yang signifikan, dimana di bulan Desember 2021 Inflasi US tercatat sebesar 7% yoy meningkat 0,2% dibandingkan bulan sebelumnya, level tersebut menjadi catatan tertinggi sejak 30 tahun terakhir. Di sisi lain, Euro Area juga mencatatkan kenaikan Inflasi yang signifikan, dimana tercatat sebesar 5% yoy sekaligus menjadi titik tertinggi sejak 30 tahun terakhir. Kenaikan inflasi yang signifikan mengubah arah kebijakan moneter global dari ekspansif menuju kontraktif.



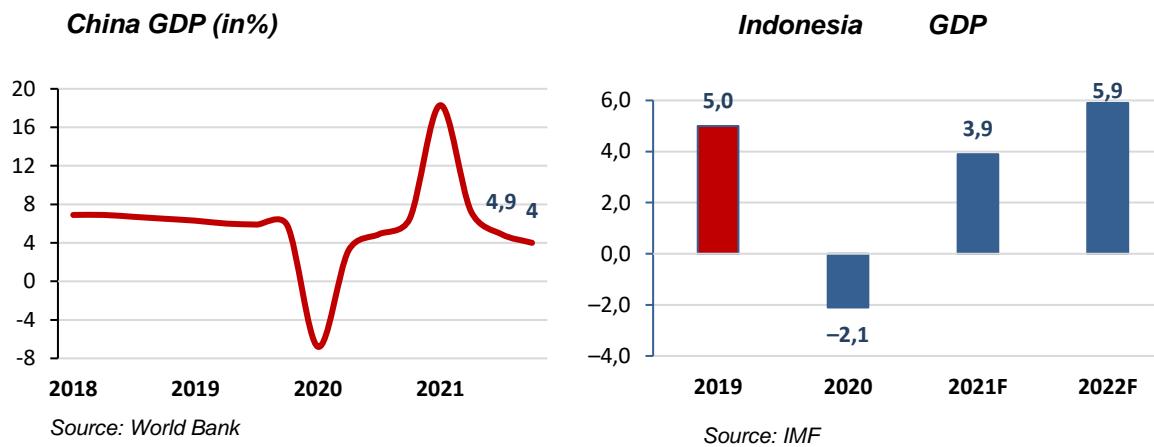
Source: World Bank



Source: World Bank

The Fed telah memberlakukan tapering sejak Desember 2021 untuk mengerem kenaikan inflasi yang signifikan, The Fed juga berencana menaikkan Suku Bunganya melihat kebijakan tapering yang dilakukan tidak mampu menurunkan tingginya Inflasi. Selain itu, Pertumbuhan ekonomi China lebih rendah dibandingkan kuartal-kuartal sebelumnya, dimana hanya tumbuh sebesar 4% yoy (4,9% yoy di 3Q21 & 7,9% yoy di 2Q21).

Berdasarkan data IMF, Proyeksi untuk ekonomi Indonesia di FY2021 mengalami penurunan dari proyeksi sebelumnya, pada bulan Juli 2021 IMF memproyeksikan pertumbuhan ekonomi Indonesia sebesar 4,3% yoy di FY2021, sedangkan pada bulan Oktober 2021 IMF memproyeksikan pertumbuhan ekonomi Indonesia sebesar 3,9% yoy di FY2021 atau -0,4%. Untuk 2022 IMF memproyeksikan pertumbuhan ekonomi Indonesia sebesar 5,9% yoy atau +0,1% (VS 5,8% yoy di FY2022 pada proyeksi sebelumnya).



### Risiko Politik dan Keamanan di Indonesia

Risiko politik merupakan risiko yang muncul akibat dari ketidakpastian politik yang berkaitan dengan perubahan kepemerintahan, atau pembuat kebijakan yang mengakibatkan timbulnya peraturan yang probisnis. Kondisi politik yang tenang dan stabil merupakan prasyarat perkembangan usaha dan bisnis. Unjuk rasa atau demonstrasi, maupun kegiatan-kegiatan lain yang menyuarakan kebebasan berpendapat, merupakan bagian dari berkembangnya demokrasi. Di Indonesia akan mengadakan pesta demokrasi berupa pemilihan presiden di 2024 mendatang, tentunya kebijakan-kebijakan dan visi-misi dari setiap calon mempunyai perbedaan. Oleh karena itu hal tersebut akan mempengaruhi perkembangan suatu bisnis termasuk di bidang Mall dan Perhotelan.

### Risiko Perubahan Kebijakan atau Peraturan Pemerintah

Bagi Perseroan yang bergerak di bidang Properti Real Estate, perubahan kebijakan pemerintah baik kebijakan fiscal maupun kebijakan moneter akan sangat berpengaruh terhadap kelangsungan usaha Perseroan. Selain itu, kegiatan usaha Perseroan juga dapat dipengaruhi oleh perubahan perundang-undangan maupun peraturan Pemerintah dari tingkat daerah hingga pusat terkait dengan Properti real estat, yang mana dapat memberikan dampak material yang merugikan terhadap kegiatan usaha, pendapatan usaha dan prospek usaha Perseroan.

### Risiko Konflik atau Ketegangan Sosial

Keberadaan suatu proyek pembangunan real estat secara langsung atau tidak langsung dapat mempengaruhi kehidupan warga sekitar. Tidak jarang risiko ini meningkat apabila terjadi konflik dengan warga, baik sebelum maupun selama pembangunan dilakukan. Risiko ini dapat berkembang, antara lain karena adanya sengketa tanah, terganggunya aktivitas warga, atau adanya keberatan atau ketidak-setujuan terhadap proyek yang sedang berlangsung.

### Risiko Terjadinya Bencana Alam

Indonesia menjadi salah satu negara yang memiliki topografi dan geologi willyah yang rentan terkena bencana, hal tersebut karena letak Indonesia yang berada diantara tiga lempeng dunia sehingga ancaman bencana sangat rentan terjadi. Beberapa bencana berupa longsor, banjir, gempa bumi, dan tsunami sering melanda Indonesia tiap tahunnya, hal tersebut tentunya menjadi resiko bagi kegiatan bisnis maupun aset tetap Perseroan.

### D. RISIKO BAGI INVESTOR

#### **Harga Saham Perseroan mungkin mengalami fluktuasi yang signifikan di kemudian hari**

Harga saham Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana dapat berfluktuasi secara tajam, dikarenakan berbagai faktor antara lain:

- persepsi atas prospek usaha Perseroan dan industri real estat secara umum;
- perubahan kondisi ekonomi, politik atau kondisi pasar di Indonesia;
- perbedaan kinerja keuangan dan operasional Perseroan secara aktual dengan ekspektasi investor dan analis;
- perubahan rekomendasi atau persepsi para analis terhadap Perseroan atau pasar modal dan kondisi ekonomi Indonesia;
- pengumuman oleh Perseroan mengenai aksi korporasi seperti akuisisi, aliansi strategis, kerjasama atau divestasi yang signifikan;
- perubahan harga saham perusahaan-perusahaan (khususnya di Asia) dan di negara-negara berkembang;
- putusan akhir atas suatu litigasi yang sedang berjalan atau yang akan terjadi di masa mendatang;
- penjualan saham yang dilakukan oleh Pemegang Saham Utama dan/atau Pemegang Saham Pengendali Perseroan ; dan
- fluktuasi harga-harga saham di pasar modal Indonesia.

#### **Risiko Likuiditas saham Perseroan**

Tidak ada jaminan bahwa pasar untuk saham Perseroan akan berkembang atau, jika pasar untuk saham Perseroan berkembang, tidak ada jaminan bahwa saham Perseroan akan likuid. Jika dibandingkan dengan pasar modal di negara-negara maju, pasar modal Indonesia relatif kurang likuid, memiliki volatilitas yang lebih tinggi dan memiliki standar akuntansi yang berbeda. Harga-harga di pasar modal Indonesia juga relatif lebih tidak stabil dibandingkan dengan pasar modal lainnya. Oleh karena itu, Perseroan tidak bisa memprediksi bahwa likuiditas saham Perseroan akan terjaga.

Kemampuan untuk menjual dan menyelesaikan perdagangan di Bursa Efek dapat memiliki risiko keterlambatan. Dengan demikian, tidak ada jaminan bahwa pemegang saham Perseroan akan dapat menjual sahamnya pada harga atau waktu tertentu dimana pemegang saham tersebut akan mampu melakukannya di pasar saham yang lebih likuid.

#### **Risiko Kemampuan Perseroan untuk membayar dividen di kemudian hari**

Pembagian dividen akan dilakukan berdasarkan RUPS dengan mempertimbangkan beberapa faktor antara lain saldo laba ditahan, kondisi keuangan, arus kas dan kebutuhan modal kerja, serta belanja modal, ikatan perjanjian dan biaya yang timbul terkait ekspansi Perseroan . Selain itu, kebutuhan pendanaan atas rencana pengembangan usaha di masa mendatang dan juga risiko akan kerugian yang dibukukan dalam laporan keuangan dapat menjadi alasan yang mempengaruhi keputusan Perseroan untuk tidak membagikan dividen.

Beberapa faktor tersebut dapat berdampak pada kemampuan Perseroan untuk membayar dividen kepada pemegang sahamnya, sehingga Perseroan tidak dapat memberikan jaminan bahwa Perseroan akan dapat membagikan dividen atau Direksi Perseroan akan mengumumkan pembagian dividen.

#### **Risiko Kepentingan Pemegang Saham Pengendali dapat bertentangan dengan kepentingan pembeli Saham Yang Ditawarkan**

Setelah Penawaran Umum Perdana, Pemegang Saham Pengendali yang memiliki lebih dari 50% dari jumlah seluruh saham Perseroan yang beredar, pada umumnya dapat memegang kendali efektif atas Perseroan , termasuk kewenangan untuk memilih Direktur dan Komisaris Perseroan dan menentukan hasil dari suatu tindakan yang membutuhkan persetujuan pemegang saham. Walaupun Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan wajib memperhatikan setiap kepentingan pemegang saham termasuk pemegang saham minoritas, namun dengan mempertimbangkan bahwa Pemegang Saham Pengendali dapat memiliki kepentingan bisnis di luar Perseroan , Pemegang Saham Pengendali dapat mengambil tindakan yang lebih menguntungkan bagi kepentingan bisnis Pemegang Saham Pengendali tersebut dibandingkan kepentingan Perseroan, dimana hal ini dapat berdampak material dan merugikan terhadap bisnis, kondisi keuangan, hasil operasi dan prospek Perseroan . Oleh karena itu, Pemegang Saham Pengendali telah dan akan tetap memiliki pengaruh signifikan atas Perseroan , termasuk pengaruh sehubungan dengan:

- menyetujui penggabungan, konsolidasi atau pembubaran Perseroan ;
- memberikan pengaruh yang signifikan terhadap kebijakan dan urusan Perseroan ;
- memilih sebagian besar Direktur dan Komisaris Perseroan ; dan
- menentukan hasil dari tindakan yang memerlukan persetujuan pemegang saham (selain dari persetujuan atas transaksi yang memiliki benturan kepentingan dimana Pemegang Saham Pengendali memiliki benturan kepentingan atau memiliki hubungan afiliasi dengan Direktur, Komisaris atau Pemegang Saham Utama (pemegang saham yang memiliki 20% atau lebih dari saham yang beredar) yang memiliki benturan kepentingan diharuskan untuk tidak memberi suara berdasarkan Peraturan OJK), termasuk waktu dan pembayaran atas dividen di masa depan.

Di masa yang akan datang, Perseroan dapat melakukan transaksi dengan entitas yang dikendalikan oleh Pemegang Saham Pengendali dan pihak terkait lainnya dalam kegiatan usaha sehari-hari. Tidak ada jaminan bahwa transaksi tersebut akan dilakukan pada syarat dan ketentuan yang menguntungkan bagi Perseroan , namun setiap transaksi benturan kepentingan yang dilakukan Perseroan dengan pihak terafiliasi setelah Penawaran Umum Perdana wajib memperoleh persetujuan pemegang saham independen sesuai dengan peraturan OJK sebagaimana diatur dalam POJK 42/POJK.04/2020.

**FAKTOR RISIKO USAHA DAN RISIKO UMUM TELAH DISUSUN OLEH PERSEROAN BERDASARKAN BOBOT RISIKO YANG DIHADAPI PERSEROAN .**

## VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK

Tidak ada kejadian penting yang mempunyai dampak cukup material terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha Perseroan yang terjadi setelah tanggal Laporan Auditor Independen atas laporan keuangan untuk tanggal 31 Maret 2022, serta untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2021 dan 2020 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tjahjadi & Tamara (Anggota dari Morison Global) dengan Opini Wajar Tanpa Modifikasi atas laporan keuangan tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021 dan 2020. Sedangkan atas laporan keuangan 31 Desember 2019 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Gatot Permadi, Azwir & Abimail (anggota dari Prime Global). Seluruh kejadian penting yang material dan relevan yang terjadi setelah tanggal posisi keuangan sampai dengan tanggal laporan Auditor Independen dan sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran telah diungkapkan dalam "Catatan Atas Laporan Keuangan".

Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. 18 tanggal 26 Oktober 2022, yang dibuat di hadapan Gatot Widodo, Sarjana Ekonomi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Jakarta Pusat yang menegaskan dan menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan penawaran umum perdana saham-saham Perseroan kepada masyarakat ("Penawaran Umum") dan mencatatkan saham-saham Perseroan tersebut pada Bursa Efek Indonesia; serta menyetujui untuk mengeluarkan saham dalam simpanan/portepel Perseroan dan menawarkan/menjual saham baru yang akan dikeluarkan dari portepel tersebut melalui Penawaran Umum sebanyak 5.091.713.397 (lima miliar sembilan puluh satu juta tujuh ratus tiga belas ribu tiga ratus sembilan puluh tujuh) saham biasa atas nama dengan nilai sebesar Rp10,00 (sepuluh rupiah) setiap saham, dengan ketentuan sebagai berikut:

- (i) sebanyak 2.750.000.000 (dua miliar tujuh ratus lima puluh juta) saham biasa atas nama yang akan ditawarkan kepada Masyarakat;
- (ii) sebanyak 2.341.713.397 (dua miliar tiga ratus empat puluh satu juta tujuh ratus tiga belas ribu tiga ratus sembilan puluh tujuh) saham biasa atas nama, yang akan dipergunakan sebagai pelunasan utang Perseroan kepada GLORY VENTURE CAPITAL Ltd. dan HADDONSTON VIS VENTURE PTE Ltd. (konversi utang menjadi saham) dengan total nilai utang sebesar Rp234.171.339.700,00 (dua ratus tiga puluh empat miliar seratus tujuh puluh satu juta tiga ratus tiga puluh sembilan ribu tujuh ratus rupiah) yang timbul berdasarkan Perjanjian Pinjaman Dengan Opsi Konversi tertanggal 25 November 2020 yang telah di addendum pada tanggal 17 November 2021 dan Perjanjian Pinjaman tertanggal 07 Desember 2021.

dan menerbitkan Waran Seri I sebanyak 6.975.647.353 (enam miliar sembilan ratus tujuh puluh lima juta enam ratus empat puluh tujuh ribu tiga ratus lima puluh tiga) yang diberikan secara cuma-cuma kepada Masyarakat yang membeli saham baru dan pemegang saham hasil konversi utang dalam Penawaran Umum dan Waran Seri I ini dapat dialihkan dan/atau diperjualbelikan secara terpisah dari saham baru tersebut, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan Pasar Modal dan Peraturan Bursa Efek di Indonesia yang berlaku di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.

### Penggunaan Laporan Keuangan Interim Perseroan

*Informasi Laporan Keuangan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 merupakan laporan keuangan yang diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab Perseroan, serta tidak diaudit atau direview oleh Akuntan Publik. Pengungkapan laporan keuangan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 30 Juni 2021 untuk memanfaatkan ketentuan relaksasi laporan keuangan sesuai dengan POJK Nomor 4/POJK.04/2022 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019 dan Surat Edaran OJK No.04/SEOJK.04/2022 tanggal 10 Maret 2022 tentang Perubahan Atas Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No.20/SEOJK.04/2021 Tentang Kebijakan Stimulus Dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten Atau Perusahaan Publik Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019.*

*Tidak terdapat fakta material dan perubahan signifikan yang terjadi pada Laporan Keuangan Interim.*

---

## VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA

### A. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

PT Wulandari Bangun LaksanaTbk (“Perseroan”) adalah suatu Perseroan terbatas yang didirikan di Jakarta dengan nama PT Dwipagriya Lestari sebagaimana termaktub dalam Akta Perseroan Terbatas PT Dwipagriya Lestari No. 21 tanggal 07 September 1994 yang di buat di hadapan Linda Ibrahim SH., Notaris di Jakarta yang telah mendapatkan persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia sebagaimana termaktub dalam suratnya No. C2-2.490 HT.01.01 TH.05 tanggal 16 Februari 1995 serta telah diumumkan dalam Tambahan No. 12890 Berita Negara Republik Indonesia No. 100 tanggal 16 Desember 2005.

Nama Perseroan diubah menjadi PT Wulandari Bangun Laksana, sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Dwipagriya Lestari No. 47 tanggal 17 April 2002 dibuat di hadapan Haji Rizul Sudarmadi, SH., Notaris di Jakarta yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia RI dengan Surat Keputusannya No. C-11471 HT.01.04.TH.2002 tanggal 26 Juni 2002.

Sebagaimana termaktub dalam akta Pernyataan Sirkulasi Para Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana No. 67 tanggal 11 Agustus 2017, nama Perseroan dirubah menjadi PT Pam Properti Indonesia yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI dengan Surat Keputusannya No. AHU-0017128.AH.01.02 Tahun 2017.

Dengan akta Pernyataan Sirkulasi Para Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana (d/h PT Pam Properti Indonesia) No. 119 tanggal 21 Desember 2017 dibuat di hadapan Edison Jingga SH.MH., yang berkedudukan di Jakarta Utara nama Perseroan kembali dirubah menjadi PT Wulandari Bangun Laksana yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI dengan Surat Keputusannya No. AHU-0027173.AH.01.02.Tahun 2017 dan telah diumumkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0163418.AH.01.11.Tahun 2017 keduanya tertanggal 21 Desember 2017 sebagaimana telah diumumkan dalam Tambahan No. 100 tanggal 16 Desember 2005 BNRI No. 12890/2005.

Dengan diundangkannya Undang-undang No. 40 Tahun 2007, maka seluruh anggaran dasar Perseroan telah disesuaikan sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Basa Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana No. 82 tanggal 15 Agustus 2008 dibuat di hadpan Adi Gunawan, SH., Notaris di Kota Balikpapan, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI. dengan Keputusannya No. AHU-62847.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 15 September 2008 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan dengan No. AHU-0084356.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 15 September 2008.

Sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Saham, seluruh Anggaran Dasar Perseroan dirubah dan disesuaikan dengan i) Peraturan No. IX.J.1 Pokok-Pokok Anggaran dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Dan Perusahaan Publik, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008; ii) POJK No. 33/POJK.04/2014 Tentang Direksi Dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Terbuka; dan iii) POJK No. 15/POJK.04/2020 Tentang Rencana Dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana No. 251 dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, SH., Magister Humaniora, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI. sebagaimana termaktub dalam Keputusannya No. AHU-0044607.AH.01.02.TAHUN 2022 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0123288.AH.01.11.Tahun 2022 serta telah diterima “Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. AHU-AH.01.03-0258186” semuanya tanggal 29 Juni 2022 (“Akta No.251/2022”).

Struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- Per Saham		
	Jumlah saham	Jumlah Nominal	%
<b>Modal Dasar</b>	3.800	3.800.000.000	
<b>Modal Disetor &amp; Ditempatkan Penuh:</b>			
Bambang Samijono	1.344	1.344.000.000	48,00%
Marno	1.344	1.344.000.000	48,00%
Anton Sunarto	112	112.000.000	4,00%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>2.800</b>	<b>2.800.000.000</b>	<b>100,00%</b>
<b>Saham dalam Portofolio</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000.000.000</b>	

Anggaran dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhir dalam rangka rencana Penawaran Umum Perseroan adalah berdasarkan Akta. No. 251, dimana para pemegang saham Perseroan pada pokoknya menyetujui:

Rencana Perseroan untuk melakukan penawaran umum perdana saham-saham Perseroan kepada masyarakat ("Penawaran Umum") dan mencatatkan saham-saham Perseroan tersebut pada Bursa Efek Indonesia;

## B. MAKSUD DAN TUJUAN SERTA KEGIATAN USAHA PERSEROAN

Sebagaimana tercantum dalam Akta No. 251/2022, Maksud dan tujuan Perseroan ialah:

- (i) Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia/KBLI 68111);
- (ii) Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak (KBLI 68200);

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

### a. Kegiatan Usaha Utama:

Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI 68111);

Kelompok ini mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah pindah.

### b. Kegiatan Usaha Penunjang:

Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak (KBLI 68200);

Kelompok ini mencakup kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.

### C. PERKEMBANGAN STRUKTUR PERMODALAN DAN SUSUNAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN

Berikut ini disajikan struktur permodalan dan kepemilikan saham Perseroan dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun terakhir sampai dengan saat Prospektus ini diterbitkan:

#### Tahun 2019

Sebagaimana termaktub dalam akta Pernyataan Sirkulasi Para Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana No. 84 tanggal 16 September 2019 dibuat di hadapan Pauline, SH., Magister Kenotariatan, pengganti dari Edison Jingga SH., Notaris di Jakarta, dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI. sebagaimana termaktub dalam Keputusannya No. AHU-0070963.AH.01.02.TAHUN 2019 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0171521.AH.01.11.Tahun 2019 serta telah diterima "Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. AHU-AH.01.03-0332868 semuanya tanggal 17 September 2019 serta sebagaimana tercantum dalam Lampiran Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0070963.AH.01.02 semuanya tanggal 17 September 2019, struktur permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,00 per saham		%
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	
Modal Dasar	200.000	200.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. Christopher Sumasto Tjia	100.000	100.000.000.000	50,00
2. Clarissa Ady Sumasto Tjia	100.000	100.000.000.000	50,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	200.000	200.000.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	-	-	

#### Catatan:

Perubahan Struktur pemegang saham Perseroan termaktub dalam Akta Pernyataan Sirkulasi Para Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana No. 98 tanggal 17 Desember 2014 dibuat di hadapan Edison Jingga, SH., Notaris di Jakarta dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI. sebagaimana termaktub dalam Keputusannya No. AHU-13492.40.20 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0135125.40.80.2014 serta telah diterima "Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Wulandari Bangun Laksana" No. AHU-10240.40.21.20143-0332868 semuanya tanggal 24 Desember 2014, perubahan struktur Modal Dan Pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

#### Dari semula :

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000 per saham		%
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	
Modal Dasar	4.050	4.050.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Pemegang Saham			
1. Christoper Sumasto Tjia	2.025	2.025.000.000	50,00
2. Clarissa Ady Sumasto Tjia	2.025	2.025.000.000	50,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	4.050	4.050.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	--	--	

#### Menjadi:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000 per saham		%
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	
Modal Dasar	200.000	200.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Pemegang Saham			
1. Christopher Sumasto Tjia	100.000	100.000.000.000	50,00
2. Clarissa Ady Sumasto Tjia	100.000	100.000.000.000	50,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	200.000	200.000.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	-	-	

Peningkatan sebesar Rp195.950.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima miliar sembilan ratus lima puluh juta Rupiah) diambil bagian secara prorata dan disetor penuh dengan menggunakan piutang pemegang saham berdasarkan Surat Perjanjian Hutang Piutang tanggal 11 Januari 2010 sebagaimana dimuat dalam Lampiran Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI No. AHU-0070963.AH.01.02.TAHUN 2019 Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Wulandari Bangun Laksana

**Tidak terdapat perubahan struktur permodalan untuk Tahun 2020 dan Tahun 2021**

**Struktur Permodalan Tahun 2022**

Sebagaimana termaktub dalam Akta No. 251/2022, struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 10 Per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Percentase (%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>800.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
Christopher Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	50,00%
Clarissa Ady Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	50,00%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>
<b>Saham Dalam Portepel</b>	<b>60.000.000.000</b>	<b>600.000.000.000</b>	

Bersamaan dengan perubahan struktur modal, Pemegang saham telah menyetujui antara lain:

1. Perubahan status Perseroan dari suatu Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka dan menyetujui perubahan nama Perseroan menjadi PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk;
2. Pengeluaran saham dalam simpanan/portepel melalui Penawaran Umum kepada masyarakat dalam jumlah sebanyak-banyaknya 2.750.000.000 (dua miliar tujuh ratus lima puluh juta) saham baru dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan sebelum Penawaran Umum dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp10 (sepuluh rupiah) dimana melekat sebanyak-banyaknya 7.000.000.000 (tujuh miliar) Waran Seri I yang diberikan secara cuma-cuma kepada Masyarakat dan pemegang saham baru termasuk kepada Haddonston Viz Ventures Pte. Ltd dan Glory Venture Capital Ltd yang akan menkonversi piutang mereka menjadi saham baru dalam Penawaran Umum. Waran Seri I ini dicatatkan dan dapat dialihkan dan/atau diperjualbelikan secara terpisah dari saham baru tersebut setelah penerbitan saham baru, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan Pasar Modal dan Peraturan Bursa Efek di Indonesia yang berlaku di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan;
3. Sehubungan dengan keputusan tersebut selanjutnya para pemegang saham Perseroan dengan ini menyetujui dan menyatakan melepaskan haknya untuk membeli terlebih dahulu atas penawaran atau penjualan saham baru dalam rangka Penawaran Umum kepada masyarakat melalui Pasar Modal tersebut di atas;
4. Mencatatkan seluruh saham Perseroan yang telah diterbitkan berikut Waran Seri I setelah dilaksanakannya Penawaran Umum serta seluruh saham Perseroan yang akan diterbitkan dikemudian hari termasuk saham yang diterbitkan sehubungan dengan pelaksanaan Waran Seri I, pada Bursa Efek Indonesia (Company Listing), serta menyetujui untuk mendaftarkan saham-saham Perseroan dalam Penitipan Kolektif yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal Indonesia, sehubungan dengan hal tersebut.

Berdasarkan pengenyampingan (waiver) dari Kreditor Perseroan yaitu PT Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Timur Dan Kalimantan Utara ("Kreditor") sebagaimana tercantum dalam surat Kreditor No. 360/D-1/BPD-PST/VI/2022 tanggal 24 Juni 2022, pembatasan mengenai perubahan pemegang saham Perseroan telah dikesampingkan, namun Perseroan diwajibkan untuk:

- a. Menjaga kepemilikan saham pada pemegang sajam pengendali atas nama Christopher Sumasto Tjia dan Clarissa Ady Sumasto Tjia dengan minimum kepemilikan 51% dari total saham Perseroan.
- b. Apabila pemegang saham pengendali hendak menjual atau mengalihkan sebagian atau keseluruhan saham yang dimiliki, maka wajib ata sepengertahuan dan persetujuan tertulis dari Bank.

#### D. PERIZINAN

##### 1. Izin Usaha Perseroan (NIB RBA dan Turunannya)

- a. Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha: 9120314073514.

Berdasarkan Undang – Undang No. 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Pemerintah Republik Indonesia menerbitkan Nomor Induk Berusaha kepada:

Nama Pelaku Usaha	:	PT Wulandari Bangun Laksana
Alamat Kantor	:	Jl Jenderal Sudirman No. 47. Komp Balikpapan Superblock PAM Tower, Kel Damai Bahagia, Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur
Status Penanaman Modal	:	PMDN

##### PERIZINAN BERUSAHA BERBASIS RISIKO

LAMPIRAN NOMOR INDUK BERUSAHA: 9120314073514, yang memuat daftar bidang usaha untuk:

##### A. Tabel Kegiatan Usaha yang Telah Memiliki Izin Usaha Efektif (Diterbitkan oleh Sistem OSS sebelum Implementasi Undang – Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja)

No.	Kode KBLI	Judul KBLI	Lokasi Usaha	Perizinan Berusaha
1.	68110	Real Estat yang Dimiliki Sendiri atau Disewa	Jl Batu Jajar No. 37, Kel Kebon Kelapa, Kec Gambir, Kota Adm Jakarta Pusat, DKI Jakarta	NIB dan Izin Usaha
2.	68110	Real Estat yang Dimiliki Sendiri atau Disewa	Jl Jenderal Sudirman No. 47 RT 19 Komp Balikpapan Superblock PAM Tower, Kel Damai Bahagia, Kec Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur	NIB dan Izin Usaha
3.	68200	Real Estat atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau Kontrak	Jl Jenderal Sudirman No. 47 RT 19 Komp Balikpapan Superblock PAM Tower, Kel Damai Bahagia, Kec Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur	NIB dan Izin Usaha

##### B. Tabel Kegiatan Usaha Perizinan Berusaha Berbasis Risiko :

No.	Kode KBLI	Judul KBLI	Lokasi Usaha	Klasifikasi Risiko	Perizinan Berusaha	
					Jenis	Legalitas
1.	68111	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa	Jl Jenderal Sudirman No. 47 RT 19 Pentacity Shopping Venue, Balikpapan Superblock, Kel Damai Bahagia, Kec Balikpapan Selatan, Balikpapan, Kalimantan Timur. Kode Pos: 76114	Rendah	NIB	Untuk persiapan, operasional, dan/atau komersial kegiatan usaha

	68111	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa	Jl Jenderal Sudirman No. 47 RT 19 eWalk Balikpapan Superblock, Kel Damai Bahagia, Kec Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur. Kode Pos 76114	Rendah	NIB	Untuk persiapan, operasional, dan/atau komersial kegiatan usaha
--	-------	--	---	--------	-----	---

b. Izin berusaha dari instansi terkait (Surat Izin Usaha Perdagangan)

Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik, menerbitkan Izin Usaha berupa Surat Izin Usaha Perdagangan kepada:

Nama Perusahaan	:	PT Wulandari Bangun Laksana
Nomor Induk Berusaha	:	9120314073514
Alamat Perusahaan	:	Jl Jenderal Sudirman No. 47. Komp Balikpapan, Superblock PAM Tower
Nama KBLI	:	Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa, real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak
Kode KBLI	:	68110, 68200
Barang/Jasa Dagangan Utama	:	Real Estate
Lokasi Usaha	:	Alamat : Jl Jenderal Sudirman No. 47 Rt 19, Komp Balikpapan Superblock PAM Tower Desa : Damai Bahagia Kecamatan : Balikpapan Selatan Kabupaten : Kota Balikpapan Provinsi : Kalimantan Timur

Surat Izin Usaha Perdagangan telah berlaku efektif.

c. Persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang untuk kegiatan berusaha nomor: 12112110216471035, Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Pemerintah Republik Indonesia menerbitkan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang kepada:

Nama Pelaku Usaha	:	PT Wulandari Bangun Laksana
NPWP	:	01.700.858.2-725.000
Alamat Kantor	:	Jl Jenderal Sudirman No. 47, Komp Balikpapan, Superblock PAM Tower, Kel Damai Bahagia, Kec Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur
No. Telepon	:	0542765888
Email	:	Bsb.corporatesecretary@gmail.com
Status Penanaman Modal	:	PMDN
Kode Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI)	:	68111
Judul KBLI	:	Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa
Skala Usaha	:	Usaha Besar
Lokasi Usaha	:	
Alamat	:	Jl Jenderal Sudirman No. 47 RT 19, Pentacity Shopping Venue Balikpapan Superblock

Desa/Kelurahan	:	Damai Bahagia
Kecamatan	:	Balikpapan Selatan
Kabupaten/Kota	:	Kota Balikpapan
Provinsi	:	Kalimantan Timur
Luas tanah yang dimohon	:	20 Ha

Dinyatakan disetujui, dengan ketentuan:

- 1) Persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang diterbitkan secara otomatis berdasarkan Pasal 181 Peraturan Pemerintah No. 5 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko.
- 2) Persetujuan Kesesuaian Pemanfaatan Ruang ini sebagai dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RTR selain RDTR, dan sebagai dasar pemrosesan Perizinan Berusaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan.
- 3) Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang ini berlaku selama 3 tahun terhitung sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan.
- 4) Pemegang Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang hanya dapat melakukan permohonan Perizinan Berusaha sesuai dengan lokasi yang disetujui.
- 5) Persetujuan Kesesuaian Pemanfaatan Ruang merupakan dasar untuk mengurus perizinan selanjutnya pada instansi yang berwenang.
- 6) Pemegang Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang wajib mematuhi ketentuan peraturan perundang – undangan .

Diterbitkan dan dicetak tanggal 12 November 2021.

## 2. Izin Lingkungan

Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) tanggal 28 Juni 2022, Menyatakan kesanggupan:

- a. Mematuhi dan melaksanakan usaha dan/atau kegiatan pada lokasi yang sesuai dengan peruntukan rencana tata ruang;
- b. Mematuhi dan melaksanakan usaha dan/atau kegiatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan di bidang perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup;
- c. Mematuhi ketentuan persyaratan pemenuhan parameter baku mutu lingkungan sesuai dengan kegiatan yang dilakukan serta limbah yang dihasilkan;
- d. Mematuhi ketentuan dan menyediakan fasilitas penyimpanan limbah sementara dan sampah domestik sesuai dengan kegiatan serta limbah dan sampah yang dihasilkan;
- e. Mematuhi ketentuan dan menyediakan fasilitas pengelolaan limbah cair untuk usaha dan/atau kegiatan yang dilakukan sesuai dengan jumlah limbah yang dihasilkan dan jumlah tenaga kerjanya;
- f. Bersedia untuk memenuhi pengaturan dan pengelolaan dampak usaha dan/atau kegiatan terhadap aspek transportasi;
- g. Bersedia dilakukan pemeriksaan/pengawasan terhadap usaha dan/atau kegiatan yang dilakukan untuk memastikan pemenuhan persyaratan lingkungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup;
- h. Bersedia memproses persetujuan lingkungan dalam hal akan menyediakan sarana dan prasarana dengan menyusun dokumen lingkungan sesuai dengan kewajiban dalam peraturan yang mengatur daftar usaha dan/atau kegiatan wajib Amdal, UKL-UPL dan SPPL; dan
- i. Bersedia dihentikan usaha dan/atau kegiatannya dan diproses hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan apabila melanggar atau tidak memenuhi ketentuan persyaratan yang telah ditetapkan sebagaimana butir 1 sampai 8.

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Dokumen AMDAL Perseroan sedang dalam proses penyusunan, sebagaimana dibuktikan dengan Surat PT. KARYA PRIMA LESTARI CEMERLANG No. 30/KPLC-P/2022 tanggal 30 Juni 2022 Perihal pemberitahuan Proses Penyusunan Dokumen Addendum, yang menyampaikan:

- Kegiatan pengembangan Balikpapan Superblock antara lain pembangunan BSB Car wash, Balikpapan Superbowling dan restoran, taman wisata pantai BSB dan klinik. Untuk itu sesuai dengan surat dari Dinas Lingkungan Hidup Nomor: 660/770/DLH tanggal 07 September 2020 perihal arahan perubahan izin lingkungan menyebutkan bahwa PT. Wulandari Bangun Laksana diwajibkan mengajukan perubahan Izin Lingkungan dengan komitmen menyusun Dokumen Adendum Andal, RKL-RPL. Berkaitan dengan hal tersebut maka sesuai dengan Peraturan Pemerintah No 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan Pasal 50 Ayat (1) Penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan wajib mengajukan permohonan perubahan Izin Lingkungan, apabila Usaha dan/atau Kegiatan yang telah memperoleh Izin Lingkungan direncanakan untuk dilakukan perubahan.
- Terkait dengan rencana pengembangan oleh PT Wulandari Bangun Laksana tersebut, maka mengacu pada Pasal 50 Ayat (2) Perubahan Usaha dan/atau Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: huruf b dan c. perubahan yang berpengaruh terhadap lingkungan hidup yang memenuhi kriteria: perubahan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup, perubahan sarana usaha dan/atau Kegiatan; perluasan lahan dan bangunan Usaha dan/ atau kegiatan; usaha dan/atau Kegiatan di dalam kawasan yang belum termasuk dalam Izin Lingkungan. Berdasarkan berbagai pertimbangan tersebut, maka PT.Wulandari Bangun Laksana kemudian mengajukan permohonan Izin Lingkungan baru dengan menyusun dokumen Adendum Andal dan RKL-RPL dengan pendekatan studi terpadu, mengingat perubahan kegiatan yang sangat besar (lebih dari satu sektor) yang beroperasi di kawasan Balikpapan Superblock.
- Adapun proses penyusunannya sebagai berikut :
  - 1) Mengajukan surat permohonan perubahan izin lingkungan ke Dinas Lingkungan Hidup Kota Balikpapan (Surat terlampir).
  - 2) Mendapat Surat Arahan Jenis Dokumen Lingkungan Hidup dari Dinas Lingkungan Hidup Kota Balikpapan. (Surat terlampir)
  - 3) Proses Penyusunan Dokumen Lingkungan, yaitu Adendum ANDAL dan RKL-RPL.

Perseroan telah memperoleh Surat Izin Pengusahaan Air Tanah sebagaimana termaktub dalam Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Kalimantan Timur No. 503/0257/SIPA/DPMPTSP/VII/2022 tanggal 14 Juli 2022 yang berlaku untuk Operasional Kawasan Superblock.

Izin ini berlaku untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak tanggal ditetapkan, bilamana kondisi fisik tanah di sekitar pengambilan air tanah masih memungkinkan untuk dimanfaatkan maka akan ditinjau dari segi teknis geologi dan lingkungan.

### **3. Perizinan Sehubungan dengan Bangunan / Projek**

#### **a. E-Walk**

1. PERSETUJUAN KESESUAIAN KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG UNTUK KEGIATAN BERUSAHA NOMOR: 29102110216471072, Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Pemerintah Republik Indonesia menerbitkan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang kepada:

1. Nama Pelaku Usaha	: PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
2. NPWP	: 01.700.858.2-725.000
3. Alamat Kantor	: JL. JENDRAL SUDIRMAN NO.47, KOMP. BALIKPAPAN SUPERBLOCK PAM TOWER, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur
No. Telepon	: 0542765888
Email	: bsb.corporatesecretary@gmail.com
4. Status Penanaman Modal	: PMDN
5. Kode Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI)	: 68111
6. Judul KBLI	: Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa
7. Skala Usaha	: Usaha Besar
8. Lokasi Usaha	: Jl. Jendral Sudirman No. 47 RT. 19, eWalk Balikpapan Superblock
a. Alamat	: -
b. Kawasan	: Damai Bahagia
c. Desa/Kelurahan	: Balikpapan Selatan
d. Kecamatan	: Kota Balikpapan
e. Kabupaten/Kota	: Kalimantan Timur
f. Provinsi	: -
g. Koordinat Geografis yang dimohon	: Lihat lampiran
9. Luas tanah yang dimohon	: 12.223 M <sup>2</sup>

Dinyatakan disetujui.

Dengan ketentuan:

- Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang diterbitkan secara otomatis berdasarkan Pasal 181 Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko.
- Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang ini sebagai dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RTR selain RDTR, dan sebagai dasar pemrosesan Perizinan Berusaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang ini berlaku selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Pemegang Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang hanya dapat melakukan permohonan Perizinan Berusaha sesuai dengan lokasi yang disetujui.
- Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang merupakan dasar untuk mengurus perizinan selanjutnya pada instansi yang berwenang.
- Pemegang Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang wajib mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan.

Diterbitkan tanggal 29 Oktober 2021 dan Dicetak tanggal 29 Oktober 2021

2. IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN No. 001087/DPKP/BS/GB (eWalk) kepada

Nama	:	PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
Alamat	:	JL. Jend. Sudirman RT.19, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan
Letak Bangunan	:	JL. Jend. Sudirman RT.19, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan (HGB No. 3218,2639, 2136, 2137, 2570 )
Luas Lantai	:	42.438,7 M <sup>2</sup>
Jumlah Lantai	:	4 lantai
Konstruksi	:	Bangunan Permanen
Fungsi Bangunan	:	Bangunan Campuran – City Walk

yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perizinan terpadu Pemerintah Kota Balikpapan tanggal 22 Oktober 2019.

3. IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN No.2009/DTKP/BS/GB kepada:

Nama	:	PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
Alamat	:	Balikpapan Superblok, JL. Jend. Sudirman RT.19, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan
Letak Bangunan	:	Komplek Ruko Balikpapan Super Blok RT 19 Kel. Damai Bahagia Kec. Balikpapan Selatan (HGB No. 6768)
Luas Lantai	:	1638,36 M <sup>2</sup>
Tingkat Bangunan	:	6 lantai
Konstruksi	:	Bangunan Permanen
Fungsi Bangunan	:	Bangunan Perhotelan

yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Kota Dan Perumahan Pemerintah Kota Balikpapan Selatan tanggal 31 Desember 2014.

4. IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN No. 0790/DPMPT/BS/DB kepada:

Nama	:	PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
Alamat	:	Balikpapan Superblok, JL. Jend. Sudirman RT.19, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan
Letak Bangunan	:	Komplek Ruko Balikpapan Super Blok RT 19 Kel. Damai Bahagia Kec. Balikpapan selatan
Luas Lantai	:	9330,60 M <sup>2</sup>
Konstruksi	:	Bangunan Permanen
Fungsi Bangunan	:	Bangunan Skybridge

yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Perizinan Terpadu Pemerintah Kota Balikpapan tanggal 22 Oktober 2019.

5. Izin Mendirikan Bangunan No. 000874/DPKP/BS/GB tanggal 10 Desember 2012 (Pentacity Mall) kepada

Nama	:	PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
Alamat	:	Balikpapan Superblok, JL. Jend. Sudirman Staal Kuda RT. 040, Kel. Gunungi Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan
Letak Bangunan	:	Komplek Ruko Balikpapan Super Blok RT 19 Kel. Damai Bahagia Kec. Balikpapan Selatan (HGB No. 3218, 3217,2 639, 4472)
Luas Lantai	:	14.301,16 M <sup>2</sup>
Tingkat Bangunan	:	13 Lantai
Konstruksi	:	Bangunan Permanen
Fungsi Bangunan	:	Bangunan Apartemen

yang diterbitkan oleh Walikota Balipapan tanggal 13 Juli 2006.

6. Pada saat Prospektus ini diterbitkan, SERTIFIKAT LAIK FUNGSI sedang dalam proses pembuatan.

7. Sertifikat Laik Operasi Genset yang dikeluarkan oleh PT Surveyor Indonesia (Persero) dengan rincian sebagai berikut:

No.	No. Sertifikat	Tanggal Dikeluarkan	Jangka Waktu s.d	Pembangkit
1	GM9.O.30.171.6471.0000.20	03-02-2020	03-02-2025	3 genset Ewalk
2	GM7.O.30.171.6471.0000.20	03-02-2020	03-02-2025	1 genset Ewalk
3	GM1.O.30.171.6471.0000.20	03-02-2020	03-02-2025	4 genset Ewalk
4	GM8.O.30.171.6471.0000.20	03-02-2020	03-02-2025	2 genset Ewalk
5	783.O.30.171.6471.0000.20	03-02-2020	03-02-2025	2 genset
6	782.O.30.171.6471.0000.20	03-02-2020	03-02-2025	1 genset

**b. Pentacity Shopping Venue Balikpapan**

1. PERSETUJUAN KESESUAIAN KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG UNTUK KEGIATAN BERUSAHA NOMOR : 29102110216471072, Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Pemerintah Republik Indonesia menerbitkan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang kepada:

1. Nama Pelaku Usaha	: PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
2. NPWP	: 01.700.858.2-725.000
3. Alamat Kantor	: JL. JENDRAL SUDIRMAN NO.47, KOMP. BALIKPAPAN SUPERBLOCK PAM TOWER, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur
No. Telepon	: 0542765888
Email	: bsb.corporatesecretary@gmail.com
4. Status Penanaman Modal	: PMDN
5. Kode Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI)	: 68111
6. Judul KBLI	: Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa
7. Skala Usaha	: Usaha Besar
8. Lokasi Usaha	
a. Alamat	: Jl. Jendral Sudirman No. 47 RT. 19, Pentacity Shopping Venue Balikpapan Superblock
b. Kawasan	: -
c. Desa/Kelurahan	: Damai Bahagia
d. Kecamatan	: Balikpapan Selatan
e. Kabupaten/Kota	: Kota Balikpapan
f. Provinsi	: Kalimantan Timur
g. Koordinat Geografis yang dimohon	: Lihat lampiran
9. Luas tanah yang dimohon	: 25.015 M <sup>2</sup>

Dinyatakan disetujui.

Dengan ketentuan:

1. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang diterbitkan secara otomatis berdasarkan Pasal 181 Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko.
2. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang ini sebagai dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RTR selain

RDTR, dan sebagai dasar pemrosesan Perizinan Berusaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

3. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang ini berlaku selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
4. Pemegang Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang hanya dapat melakukan permohonan Perizinan Berusaha sesuai dengan lokasi yang disetujui.
5. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang merupakan dasar untuk mengurus perizinan selanjutnya pada instansi yang berwenang.
6. Pemegang Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang wajib mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan.

Diterbitkan tanggal 5 November 2021 dan Dicetak tanggal 5 November 2021

2. Izin Mendirikan Bangunan No. 1689/DTKP/BS/GB tanggal 10 Desember 2012 (Pentacity Mall) kepada

Nama	:	PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
Alamat	:	Balikpapan Superblok, JL. Jend. Sudirman RT.19, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan
Letak Bangunan	:	Komplek Ruko Balikpapan Super Blok RT 19 Kel. Damai Bahagia Kec. Balikpapan Selatan (HGB No. 5776)
Luas Lantai	:	91.087 M <sup>2</sup>
Tingkat Bangunan	:	11 Lantai
Konstruksi	:	Bangunan Permanen
Fungsi Bangunan	:	Bangunan Perniagaan - Mall

Yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Kota Dan Perumahan Pemerintah Kota Balikpapan tanggal 10 Desember 2012.

3. Izin Mendirikan Bangunan No. 1077/DPMPT/BS/GB tanggal 10 Desember 2012 (Pentacity Mall) kepada

Nama	:	PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
Alamat	:	Balikpapan Superblok, JL. Jend. Sudirman RT.19, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan
Letak Bangunan	:	Komplek Ruko Balikpapan Super Blok RT 19 Kel. Damai Bahagia Kec. Balikpapan Selatan (HGB No. 5776)
Luas Lantai	:	24964,90 M <sup>2</sup>
Tingkat Bangunan	:	5 Lantai
Konstruksi	:	Bangunan Permanen
Fungsi Bangunan	:	Apartemen

yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Perizinan Terpadu Pemerintah Kota Balikpapan tanggal 10 November 2017.

4. Pada saat Prospektus ini diterbitkan, SERTIFIKAT LAIK FUNGSI sedang dalam proses pembuatan.

5. Sertifikat Laik Operasi Genset yang berlokasi di Jl. Jend. Sudirman RT.019 No. 47 Komp. BSB Kel. Damai Bahagia, Balikpapan, yang dikeluarkan oleh PT Surveyor Indonesia (Persero) dengan rincian sebagai berikut:

No.	No. Sertifikat	Tanggal Dikeluarkan	Jangka Waktu s.d	Pembangkit
1	697.O.30.171.6471.0000.18	08-03-2018	08-03-2023	1 genset
2	698.O.30.171.6471.0000.18	08-03-2018	08-03-2023	2 genset
3	699.O.30.171.6471.0000.18	08-03-2018	08-03-2023	3 genset
4	700.O.30.171.6471.0000.18	08-03-2018	08-03-2023	4 genset

c. PAM Tower

1. Izin Mendirikan Bangunan No. 0458/DTKP/BS/GB tanggal 10 Mei 2010 (PAM Tower A) kepada:

Nama	:	PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
Alamat	:	JL. Jend. Sudirman RT.19, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan
Letak Bangunan	:	JL. Jend. Sudirman RT.19, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan
Luas Lantai	:	1448,7142 M <sup>2</sup>
Jumlah Lantai	:	9 lantai
Konstruksi	:	Bangunan Permanen
Fungsi Bangunan	:	Bangunan Campuran - Ruko

yang diterbitkan oleh Dinas Tata Kota Dan Perumahan Balikpapan tanggal 10 Mei 2010.

2. Izin Mendirikan Bangunan No. 0450/DTKP/BS/GB tanggal 10 Mei 2010 (PAM Tower B) kepada:

Nama	:	PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
Alamat	:	JL. Jend. Sudirman RT.19, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan
Letak Bangunan	:	JL. Jend. Sudirman RT.19, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan
Luas Lantai	:	1448,7142 M <sup>2</sup>
Jumlah Lantai	:	9 lantai
Konstruksi	:	Bangunan Permanen
Fungsi Bangunan	:	Bangunan Campuran - Ruko

yang diterbitkan oleh Dinas Tata Kota Dan Perumahan Balikpapan tanggal 10 Mei 2010.

3. Izin Mendirikan Bangunan No. 1647/DTKP/BS/GB kepada:

Nama	:	PT WULANDARI BANGUN LAKSANA
Alamat	:	JL. Jend. Sudirman RT.19, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan
Letak Bangunan	:	JL. Jend. Sudirman RT.19, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan (HGB No. 00086)
Luas Lantai	:	6830,00 M <sup>2</sup>
Jumlah Lantai	:	10 lantai
Konstruksi	:	Bangunan Permanen
Fungsi Bangunan	:	Bangunan Pendidikan – Gedung Sekolah

yang diterbitkan oleh Dinas Tata Kota Dan Perumahan Balikpapan tanggal 8 Oktober 2015.

4. Pada saat Prospektus ini diterbitkan, SERTIFIKAT LAIK FUNGSI sedang dalam proses pembuatan.

**E. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN**

Berdasarkan Akta No. 251 tanggal 28 Juni 2022, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan sampai dengan tanggal diterbitkannya Prospektus ini adalah sebagai berikut:

**Dewan Komisaris**

Komisaris Utama : Francisco Sumasto  
 Komisaris : Clarissa Ady Sumasto Tjia  
 Komisaris Independen : Veronica Pudjiati Lias

**Direksi**

Direktur Utama : Christopher Sumasto Tjia  
 Direktur : Leonardus Sutarman  
 Direktur : Tjia Daniel Wirawan  
 Direktur : Nicholas Sumasto

Masa jabatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris adalah 5 (lima) tahun.

**Dewan Komisaris**

Sesuai dengan tugas dan wewenang Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan yang diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan, Dewan Komisaris bertugas melakukan pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan yang dilakukan oleh Direksi, serta memberikan nasihat kepada Direksi termasuk pengawasan terhadap pelaksanaan Rencana Jangka Panjang Perseroan, Rencana Kerja dan Anggaran Perseroan serta ketentuan Anggaran Dasar dan Keputusan RUPS, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku, kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan.

### **Francisco Sumasto – Komisaris Utama**



Warga Negara Indonesia, 47 tahun  
Lahir di Jakarta, 29 Agustus 1975.

Beliau menjabat sebagai Komisaris Perseroan sejak 2009. Saat ini juga menjabat sebagai Komisaris Utama di PT Panca Sutji Jaya sejak 2006, Komisaris Utama di PT Warung Tinggi Coffee sejak 2008, Komisaris Utama di PT Bima Sakti Pertiwi Tbk sejak 2017,d Komisaris di PT Agung Jawa Lestari sejak 2012, Komisaris di PT Soraya Hikmah Sejahtera sejak 2013, Komisaris di PT Karyaprima Cipta Mandiri sejak 2015, Komisaris di PT Bahari Alam Mineral sejak 2016, komisaris di PT Pam Digital Teknologi sejak 2017, Komisaris di PT Batam Mulya Propertindo sejak 2017 dan komisaris di PT Dinamika Lestari Jaya sejak 2017, serta juga menjabat sebagai Direktur di PT Indra Bakti Mustika sejak 2005, direktur di PT Solindo Makmur Pratama sejak 2015 dan Direktur di PT Kharismatama Niaga Makmur sejak 2018.

Meraih gelar Sarjana IT dari Kingsborough Community College pada tahun 1998.

### **Clarissa Ady Sumasto Tjia – Komisaris**



Warga Negara Indonesia, 45 tahun.  
Lahir di Jakarta, 8 Maret 1977.

Beliau menjabat sebagai Komisaris Perseroan sejak 2003. Saat ini juga menjabat sebagai Direktur di PT Jatra Bali sejak 2000, Komisaris di PT PAM Auto Mobilindo sejak 2008. Berpengalaman sebagai Direktur Operasional Jatra Tour & Travel (Singapore) (2000 – 2002), Komisaris di Kudamas Forexindo (2004 – 2005) dan Komisaris di PT PAM Mineral (2008 – 2011).

Meraih gelar Sarjana Keuangan dari Curtin University pada tahun 1998.

### **Veronica Pudjiati Lias – Komisaris Independen**



Warga Negara Indonesia, 53 tahun  
Lahir di Jakarta, 19 Maret 1971.  
Menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan sejak tahun 2022. Saati ini juga menjabat sebagai Komisaris Independen di PT Bima Sakti Pertiwi (2019-Sekarang),

Berpengalaman menjabat sebagai *Finance, Accounting & Legal General Manager* di PT Wulandari Bangun Laksana (2005 – 2017), *Finance Supervisor* di PT Industry Kayu Meranti Mustika (2003 – 2005), *Finance & Accoung Controller* di PT Badar Musi Mulia (1999 – 2003) dan *Finance & Accounting Supervisor* di PT Mustikindo Andalas (1997 – 1998).

Meraih gelar Sarjana Akuntansi dari Universitas Tridinanti Palembang pada tahun 1995.

## Direksi



### **Christopher Sumasto Tjia – Direktur Utama**

Warga Negara Indonesia, 48 tahun.  
Lahir di Jakarta, 17 Juni 1974.

Beliau Menjabat sebagai Direktur Utama Perseroan sejak 2003. Saat ini juga menjabat sebagai Komisaris Utama di PT Bukit Raya Asri sejak 2006, Komisaris di PT Adi Sutji Jaya sejak 2008, Komisaris di PT Panca Sutji Perkasa sejak 2008, Komisaris Utama di PT Pintu Air Mujur sejak 2011, Komisaris Utama di PT Agung Jaya Lestari sejak 2012, Komisaris Utama di PT Visi Indonesia Propertindo sejak 2013 dan Komisaris di PT Karyaprima Cipta Mandiri sejak 2014. Serta juga menjabat sebagai Direktur Utama di PT Bima Sakti Pertwi Tbk sejak 2001, Direktur di PT Pintu Air Mas sejak 2005, Direktur Utama di PT Panca Sutji Gemilang sejak 2010, Direktur Utama di PT Kharistama Niaga Makmur sejak 2012, Direktur Utama di PT PAM Propertindo sejak 2012, Direktur di PT Arthapurwa Budijaya sejak 2013, Direktur di PT Singasari Purabuana sejak 2013, Direktur di PT Soraya Hikmah Sejahtera sejak 2013, Direktur Utama di PT Dinamika Lestari Jaya sejak 2014, Direktur Utama di PT Panca Sutji Jaya sejak 2014, Direktur Utama di PT Visi Kota Indonesia sejak 2015, Direktur Utama di PT Gatra Nusantara Prima sejak 2015 dan Direktur Utama di PT Batam Mulya Propertindo sejak 2017.

Meraih gelar Sarjana Bisnis Manajemen dari Kingsborough Community College pada tahun 1997.



### **Leonardus Sutarman – Direktur**

Warga Negara Indonesia, 53 tahun  
Lahir di Jakarta, 15 Juni 1969.

Beliau menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak 2010. Saat ini juga menjabat sebagai Komisaris di PT Pam Propertindo sejak 2012, Komisaris di PT Visi Indonesia Propertindo sejak 2013 dan Komisaris di PT Alam Hijau Kalimantan sejak 2014 serta juga menjabat sebagai Direktur di PT Bima Sakti Pertwi Tbk sejak 2013, Direktur di PT Visi Kota Indonesia sejak 2014, Direktur di PT Karya Bersama Anugrah sejak 2014, Direktur di PT Wulandari Bangun Lestari sejak 2015 dan Direktur di PT Batam Mulya Propertindo sejak 2017. Beliau Berpengalaman sebagai Direktur di PT Adhi Tirta Mustika (2000 – 2007) dan Komisaris Utama di PT Bank Kesawan Tbk (2001 – 2005). Beliau saat ini juga menjabat sebagai Dosen Akuntansi di Universitas Trisakti sejak 1991.

Meraih gelar Sarjana Akuntansi dari Universitas Trisakti pada tahun 1991 dan meraih gelar Magister Akuntansi dari Universitas Esa Unggul pada tahun 2016.



### Tjia Daniel Wirawan – Direktur

Warga Negara Indonesia, 44 tahun  
Lahir di Medan, 27 Februari 1978.

Beliau menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak 2009. Saat ini juga menjabat sebagai Direktur di PT Bima Sakti Pertiwi Tbk sejak 2001, Komisaris di PT Karya Bersama Anugerah Tbk sejak 2019. Berpengalaman sebagai Asisten Direktur di PAM Group (2000 – 2001).

Meraih gelar Sarjana Teknik dari Universitas Tarumanagara pada tahun 2000.



### Nicholas Sumasto – Direktur

Warga Negara Indonesia, 44 tahun  
Lahir di Jakarta, 28 Desember 1977.

Beliau menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak 2022. Saat ini juga menjabat sebagai Direktur Utama di PT Karya Bersama Anugerah Tbk sejak 2019, Komisaris di PT Sinar Kalbar Raya sejak 2018, Direktur di PT PAM Digital Teknologi sejak 2017, Direktur di PT Gatra Nusantara Prima sejak 2016, Direktur Utama di PT Karyaprime Cipta Mandiri sejak 2015 dan Direktur di PT Dinamika Lestari Jaya sejak 2011.

Meraih gelar Sarjana Liberal Arts dari Kings Borough College New York pada tahun 2001.

## F. SIFAT HUBUNGAN KEKELUARGAAN DI ANTARA ANGGOTA DIREKSI, KOMISARIS DAN PEMEGANG SAHAM

No	Nama	Perseroan	CST	CAST
1	Francisco Sumasto	KU	SK	ST
2	Clarissa Ady Sumasto Tjia	K & PS	ST	-
3	Veronica Pudjiati Lias	KI		
4	Christopher Sumasto Tjia	DU & PS	-	ST
5	Leonardus Sutarman	D	-	-
6	Tjia Daniel Wirawan	D	SS	SS
7	Nicholas Sumasto	D	SK	ST

\*Keterangan

- PS : Pemegang Saham
- KU : Komisaris Utama
- K : Komisaris
- KI : Komisaris Independen
- DU : Direktur Utama
- D : Direktur
- CST : Christopher Sumasto Tjia
- CAST : Clarissa Ady Sumasto Tjia
- SK : Saudara Kandung
- ST : Saudara Tiri
- SS : Saudara Sepupu

Christopher Sumasto Tjia selaku pemegang saham sebesar 50% dan Direktur Utama Perseroan merupakan kakak dari Francisco Sumasto selaku Komisaris Utama Perseroan, kakak dari Clarissa Ady Sumasto Tjia selaku pemegang saham dan Komisaris Perseroan, dan sepupu dari Tjia Daniel Wirawan selaku Direktur Perseroan.

Clarissa Ady Sumasto Tjia selaku pemegang saham Perseroan sebesar 50% merupakan adik dari Christopher Sumasto Tjia selaku pemegang saham dan Direktur Utama Perseroan, adik dari Francisco Sumasto selaku Komisaris Utama Perseroan dan sepupu dari Tjia Daniel Wirawan selaku Direktur Perseroan.

Tidak terdapat perjanjian atau kesepakatan antara anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi dengan Pemegang Saham Utama, pelanggan, pemasok, dan/atau pihak lain berkaitan dengan penempatan atau penunjukan sebagai anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi Perseroan.

Tidak terdapat perjanjian atau kesepakatan antara anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi dengan Pemegang Saham Utama berkaitan dengan kontrak terkait imbalan kerja anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi setelah masa kerja berakhir.

#### **G. TATA KELOLA PERUSAHAAN (GOOD CORPORATE GOVERNANCE - GCG)**

Penerapan prinsip-prinsip GCG pada dasarnya bertujuan menciptakan sistem pengendalian dan pengaturan perusahaan yang sehat, dimana pengukur kinerja sebuah perusahaan dilandasi oleh etika kerja dan prinsip-prinsip pengelolaan perusahaan yang baik.

Sistem tata kelola perusahaan yang baik menuntut dijalankannya prinsip-prinsip Akuntabilitas (accountability), Pertanggungan-jawaban (responsibility), Keterbukaan (transparancy), Kewajaran (fairness), dan Kemandirian (independency) dalam proses manajerial perusahaan agar perusahaan dapat berjalan secara berkelanjutan dan memberikan manfaat bagi para stakeholdersnya. Penerapan GCG merupakan proses pengelolaan manajemen untuk kesinambungan jangka panjang perusahaan. Dengan penerapan tata kelola perusahaan secara konsisten, diharapkan memberikan hasil yang lebih baik serta dapat memacu pertumbuhan dan kinerja Perseroan.

Inovasi untuk menciptakan konsep tata kelola perusahaan yang handal dan relevan pada setiap kondisi dan tantangan yang dihadapi senantiasa dikembangkan oleh Perseroan. Setiap elemen yang ada di Perseroan bertanggung jawab dalam memastikan prinsip dasar GCG yang diterapkan pada setiap aspek bisnis.

Dalam menerapkan prinsip-prinsip GCG, manajemen dan karyawan Perseroan mengacu pada 5 (lima) prinsip dasar yaitu transparansi, akuntabilitas, responsibilitas, independensi, dan kewajaran.

##### **Komitmen GCG**

Dalam menjalankan usahanya, Perseroan selalu menerapkan prinsip Good Corporate Governance (“GCG”). Perseroan berkeyakinan bahwa tata kelola perusahaan yang baik dapat meningkatkan nilai Pemegang saham dan pemangku kepentingan lainnya. Lebih dari itu, manajemen juga menyadari pengelolaan Perseroan yang baik menjamin pertumbuhan berkelanjutan Perseroan. Karena itu manajemen berkomitmen penuh untuk mengembangkan budaya Perseroan yang sejalan dengan prinsip-prinsip GCG dan menerapkannya dalam setiap kegiatan dan operasi.

##### **Prinsip-Prinsip GCG**

Prosedur GCG wajibkan Perseroan menerapkan prinsip-prinsip Good Corporate Governance, bukan sekedar memenuhi peraturan perundang-undangan. GCG berlandaskan pada standar etika tertinggi dan merupakan salah satu persyaratan mutlak agar usaha Perseroan tumbuh berkelanjutan. Dalam menerapkan prinsip-prinsip GCG, manajemen dan karyawan Perseroan mengacu pada 5 (lima) prinsip dasar yaitu: transparansi, akuntabilitas, responsibilitas, independensi, dan kewajaran.

##### **Transparansi**

Prinsip transparansi dilakukan dengan cara menyediakan informasi secara cepat, tepat, dan akurat melalui media komunikasi yang intensif yang dikelola secara profesional, sehingga Pemegang Saham, kreditur, masyarakat serta seluruh pemangku kepentingan dapat mengetahui kinerja dan kegiatan pengelolaan Perusahaan secara jelas serta dapat memberikan sumbang-saran bagi kemajuan Perusahaan, namun tetap memperhatikan aturan pengelolaan informasi yang berlaku untuk menjaga kepentingan Perusahaan dengan menetapkan aturan kerahasiaan informasi yang membatasi akses informasi oleh pihak yang berkepentingan.

## Akuntabilitas

Prinsip Akuntabilitas diimplementasikan dengan menitik beratkan pada peningkatan fungsi dan peran setiap Organ Perusahaan dan Manajemen yang dapat dipertanggungjawabkan, sehingga pengelolaan Perusahaan dapat berjalan efektif. Perusahaan juga menerapkan Sistem Pengendalian Internal, melalui pelaksanaan pengawasan internal berjenjang.

## Tanggung Jawab

Prinsip Tanggung Jawab dilakukan dengan senantiasa berpegang teguh pada prinsip kehati-hatian dan memastikan pelaksanaan kepatuhan Perusahaan terhadap ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## Independensi

Prinsip Independensi diterapkan dalam setiap proses pengambilan keputusan Manajemen yang terhindar dari benturan kepentingan serta pengaruh/tekanan dari pihak lain.

## Kewajaran

Prinsip Kewajaran dan Kesetaraan diimplementasikan dengan perlakuan yang adil dan setara dalam memenuhi hak-hak pemangku kepentingan yang timbul berdasarkan perjanjian dan peraturan perundang-undangan. Perseroan menerapkan Prinsip Kesetaraan dengan memperlakukan seluruh pemangku kepentingan secara berimbang antara hak dan kewajiban yang diberikan kepada dan oleh Perusahaan.

Komisaris berkewajiban menjalankan peran pengawasan dan memberi masukan kepada dewan direksi yang bertanggung jawab atas keberhasilan pengelolaan perusahaan sesuai tujuan dan target yang ditetapkan, serta menghindari segala keputusan yang berpotensi merugikan perusahaan maupun pihak lain di luar ketentuan yang berlaku.

Salah satu tujuan penerapan GCG adalah untuk memastikan perusahaan dikelola secara baik dalam menghasilkan produk terbaik sesuai dengan fokus dan bidang bisnis Perseroan. Dengan prinsip GCG pengelola perusahaan dapat bertindak optimal sesuai dengan sistem operasional perusahaan yang berlaku dan disepakati.

## DEWAN KOMISARIS

Dewan Komisaris bertugas:

- a. melakukan pengawasan dan bertanggungjawab atas pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, dan memberi nasihat kepada Direksi;
- b. memberikan persetujuan atas rencana kerja tahunan Perseroan, selambat-lambatnya sebelum dimulainya tahun buku yang akan datang;
- c. melakukan tugas yang secara khusus diberikan kepadanya menurut Anggaran Dasar, peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau berdasarkan keputusan RUPS;
- d. melakukan tugas, wewenang dan tanggung jawab sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan keputusan RUPS;
- e. meneliti dan menelaah laporan tahunan yang dipersiapkan oleh Direksi serta menandatangani laporan tahunan tersebut;
- f. mematuhi Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan, serta wajib melaksanakan prinsip-prinsip profesionalisme, efisiensi, transparansi, kemandirian, akuntabilitas, pertanggungjawaban, serta kewajaran.
- g. melaksanakan fungsi nominasi dan remunerasi sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya dalam pengawasan tersebut, Dewan Komisaris wajib membentuk maupun menentukan susunan komite audit maupun komite lainnya sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di Pasar Modal, serta berkewajiban melakukan evaluasi terhadap kinerja komite-komite tersebut setiap akhir tahun buku Perseroan.

Dewan Komisaris berkewajiban:

- a. Mengawasi pelaksanaan rencana kerja tahunan Perseroan.
- b. Mengikuti perkembangan kegiatan Perseroan, dan dalam hal Perseroan menunjukkan gejala kemunduran yang mencolok, segera melaporkan kepada RUPS dengan disertai saran mengenai langkah perbaikan yang harus ditempuh.
- c. Memberikan pendapat dan saran kepada RUPS mengenai setiap persoalan lainnya yang dianggap penting bagi pengelolaan Perseroan.
- d. Melakukan tugas pengawasan lainnya yang ditentukan oleh RUPS.
- e. Memberikan tanggapan atas laporan berkala Direksi dan pada setiap waktu yang diperlukan mengenai perkembangan Perseroan.

Rapat Dewan Komisaris dilakukan secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 1 (satu) bulan. Sejak Perseroan didirikan, Dewan Komisaris tidak pernah melaksanakan rapat Dewan Komisaris secara internal maupun bersama-sama dengan Direksi Perseroan. Untuk memenuhi Peraturan OJK No. 33/2014, Dewan Komisaris Perseroan akan mengadakan Rapat Komisaris secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 2 (dua) bulan.

## **DIREKSI**

Anggota dewan direksi bertugas menjalankan dan bertanggung jawab atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan sesuai dan dalam mencapai maksud dan tujuan Perseroan. Setiap anggota Direksi wajib melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian, dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Anggaran Dasar.

Tugas pokok Direksi adalah:

- a. Memimpin, mengurus dan mengendalikan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta senantiasa berusaha meningkatkan efisiensi dan efektivitas Perseroan;
- b. Menguasai, memelihara dan mengurus kekayaan Perseroan;
- c. Menyusun rencana kerja tahunan yang memuat anggaran tahunan Perseroan dan wajib disampaikan kepada Dewan Komisaris untuk memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris, sebelum dimulainya tahun buku yang akan datang.

Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya, Direksi dapat membentuk komite dan berkewajiban melakukan evaluasi terhadap kinerja komite tersebut setiap akhir tahun buku Perseroan, serta untuk mendukung pelaksanaan prinsip tata kelola Perseroan yang baik oleh Perseroan, Direksi berkewajiban membentuk, serta berwenang untuk mengangkat dan memberhentikan sekretaris Perseroan atau susunan unit kerja sekretaris Perseroan berikut penanggung jawabnya.

Rapat Direksi dilakukan secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 1 (satu) bulan. Sejak Perseroan didirikan, Direksi tidak pernah melaksanakan rapat Direksi secara internal ataupun bersama-sama dengan Dewan Komisaris Perseroan. Untuk memenuhi Peraturan OJK No. 33/2014, Direksi Perseroan akan mengadakan Rapat Direksi secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam setiap bulan dan mengadakan Rapat Direksi Bersama Dewan Komisaris secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan.

Adapun prosedur penetapan dan besaran remunerasi Direksi dan Dewan Komisaris yaitu Dewan Komisaris melaksanakan rapat Dewan Komisaris dengan dihadiri mayoritas dari jumlah anggota Dewan Komisaris dan salah satu anggota dari Dewan Komisaris merupakan Komisaris Independen. Hasil dari rapat Dewan Komisaris mengenai remunerasi tersebut dituangkan dalam risalah rapat dan didokumentasikan oleh Perseroan.

Total Remunerasi yang diberikan kepada jajaran manajemen pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp 1.346.310.772, Rp 3.805.452.518, Rp 3.251.685.152 dan Rp 4.534.612.296.

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, tidak terdapat kontrak terkait imbalan kerja setelah masa kerja berakhir.

#### **SEKRETARIS PERUSAHAAN (*CORPORATE SECRETARY*)**

Sesuai dengan pemenuhan Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan public dan berdasarkan Surat Keputusan Direksi No.009/WBL-DIR/VI/2022 tanggal 29 Juni 2022 yang mulai berlaku sejak tanggal surat, Perseroan telah menunjuk saudara Alexsandro Martin Tiga sebagai Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*), untuk mewakili Perseroan dalam berhubungan dan melakukan koordinasi dengan lembaga pasar modal, dalam hal ini BEI, OJK, KSEI dan instansi lain yang berkaitan dengan Pasar Modal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Corporate Secretary Perusahaan dapat dihubungi pada alamat berikut dibawah ini:

**Kantor Pusat**  
*Corporate Secretary*  
**PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK**

Jl. Jend. Sudirman Nomor 47 Tower G  
Komplek Balikpapan Superblock Stall Kuda,  
Kelurahan Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan,  
Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, 76114  
Telp.: (0542) – 765888  
Fax.: (0542) – 765999  
Email: [corsec.wbl@gmail.com](mailto:corsec.wbl@gmail.com)

Berikut dibawah ini merupakan profil singkat Corporate Secretary Perseroan:

**Alexsandro Martin Tiga, S.H.**  
Sekretaris Perseroan  
(Corporate Secretary)

Warga negara Indonesia, Lahir di Samarinda, 6 Februari 1996. Menjabat sebagai Corporate Secretary Perseroan sejak tahun 2022 hingga sekarang. Alexsandro Martin Tiga, S.H. telah menyelesaikan Pendidikan S1 di Universitas Mulawarman Jurusan Ilmu Hukum pada tahun 2018 dan menyelesaikan Pendidikan Profesi Advokat pada tahun 2020.

#### Pengalaman Kerja

2022 – Sekarang : Corporate Secerty di Perseroan  
2018 – Sekarang : Legal Department PT. Wulandari Bangun Laksana  
2017 – 2018 : Bisnis Agen “PT. NSC Finance” Dealer Honda Nusantara Sakti Samarind

Selanjutnya fungsi Sekretaris Perusahaan adalah sebagai berikut:

- a. mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- b. memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik untuk mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal;
- c. membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam pelaksanaan tata kelola perusahaan yang meliputi:
  - i. keterbukaan informasi kepada masyarakat, termasuk ketersediaan informasi pada Situs Web Emiten atau Perusahaan Publik;
  - ii. penyampaian laporan kepada Otoritas Jasa Keuangan tepat waktu;
  - iii. penyelenggaraan dan dokumentasi Rapat Umum Pemegang Saham;
  - iv. penyelenggaraan dan dokumentasi rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris; dan

- v. pelaksanaan program orientasi terhadap perusahaan bagi Direksi dan/atau Dewan Komisaris.
- d. sebagai penghubung antara Emiten atau Perusahaan Publik dengan pemegang saham Emiten atau Perusahaan Publik, Otoritas Jasa Keuangan, dan pemangku kepentingan lainnya.

#### KOMITE AUDIT

Berdasarkan Surat Keputusan Penunjukan Komite Audit Perseroan No.007/WBL-DIR/VI/2022 tanggal 29 Juni 2022 telah menyusun Piagam Komite Audit ditetapkan oleh Dewan Komisaris Perseroan pada tanggal 29 Juni 2022 dalam rangka memenuhi POJK No. 55/2015, dengan Ketua Veronica Pudjiati Lias, serta anggota Sudjadi Budiono dan Handrian Saragih. Profil singkat anggota Komite Audit sebagai berikut:

<b>Anggota 1</b> <b>Sudjadi Budiono</b>	<p>Warga negara Indonesia, Lahir di Semarang, 26 Juni 1961, Menjabat sebagai Komite Audit Perseroan sejak tahun 2022 hingga sekarang. Sudjadi Budiono telah menyelesaikan Pendidikan S1 di Universitas Diponegoro Jurusan Akuntansi pada tahun 1986.</p> <p><b>Pengalaman Kerja</b></p> <p>2022 – Sekarang : Komite Audit di Perseroan          2000 – Sekarang : Managing Partner di Kantor Konsultan Pajak “Sudjadi Budiono &amp; Rekan”          1996 – 2000 : General Manager di PT Triangsa Sakti          1991 – 1996 : Direktur Keuangan di PT Kilap Propertindo          1988 – 1991 : General Manager di PT Arta Boga Cemerlang          1986 – 1988 : KAP Drs Budidarmodjo &amp; Asc.</p>
<b>Anggota 2</b> <b>Handrian Saragih</b>	<p>Warga negara Indonesia, Lahir di Bahpasunsang, 22 Januari 1988, Menjabat sebagai anggota Komite Audit Perseroan sejak tahun 2022 hingga sekarang. Handrian Saragih telah menyelesaikan Pendidikan S1 di Universitas Advent Indonesia Jurusan Ekonomi di Bidang Akuntansi pada tahun 2010.</p> <p><b>Pengalaman Kerja</b></p> <p>2022 – Sekarang : Anggota Komite Audit di Perseroan          2014 – 2019 : Manager Accounting di Perseroan          2011 – 2013 : Koordinator Finance Accounting Pajak di PT Lestari Berkah Sejahtera          2010 – 2011 : Staff Accounting di PT Aneka Samudera Lintas</p>

Tugas dan tanggung jawab Komite Audit:

Dalam menjalankan fungsinya, Komite Audit memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut :

- a. Melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan Emiten atau Perusahaan Publik kepada public dan/atau pihak otoritas antara lain laporan keuangan, proyeksi, dan laporan lainnya terkait dengan informasi keuangan Emiten atau Perusahaan Publik,
- b. Melakukan penelaahan atas ketataan terhadap peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan kegiatan Emiten atau Perusahaan Publik,
- c. Memberikan pendapat independen dalam hal terjadi perbedaan pendapat antara manajemen dan Akuntan atas jasa yang diberikannya,
- d. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan Akuntan yang didasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan, dan imbalan jasa,

- e. Melakukan penelaahan atas pelaksanaan pemeriksaan oleh auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas temuan auditor internal,
- f. Melakukan penelaahan terhadap aktivitas pelaksanaan manajemen risiko yang dilakukan oleh Direksi, jika Emiten atau Perusahaan Publik tidak memiliki fungsi pemantau risiko di bawah Dewan Komisaris
- g. Menelaah pengaduan yang berkaitan dengan proses akuntansi dan pelaporan keuangan Emiten atau Perusahaan Publik
- h. Menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris terkait dengan adanya potensi benturan kepentingan Emiten atau Perusahaan Publik, dan
- i. Menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi Emiten atau Perusahaan Publik.

**Wewenang Komite Audit :**

Dalam melaksanakan tugasnya Komite Audit mempunyai wewenang sebagai berikut:

- a. Mengakses dokumen, data, dan informasi Emiten atau Perusahaan Publik tentang pegawai, dana, aset, dan sumber daya perusahaan yang diperlukan.
- b. Berkomunikasi langsung dengan pegawai, termasuk Direksi dan pihak yang menjalankan fungsi Audit Komite Audit, manajemen risiko, dan Akuntan terkait tugas dan tanggung jawab Komite Audit
- c. Melakukan kewenangan lain yang diberikan oleh Dewan Komisaris.

**Rapat Komite Audit**

- a. Komite Audit mengadakan rapat secara berkala paling sedikit 1 (satu) kali dalam 3 (tiga) bulan. Sepanjang tahun 2022 belum diadakan rapat Komite Audit karena baru dibentuk pada tanggal 28 Juni 2022.
- b. Rapat Komite Audit dapat diselenggarakan apabila dihadiri oleh lebih dari  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) jumlah anggota.
- c. Keputusan rapat Komite Audit diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Dalam hal tidak terjadi musyawarah mufakat, pengambilan keputusan dilakukan dengan suara terbanyak.
- d. Rapat dipimpin oleh Ketua Komite Audit atau anggota Komite Audit dari Komisaris Independen apabila Ketua Komite Audit berhalangan hadir.
- e. Setiap rapat Komite Audit dituangkan dalam risalah rapat, termasuk apabila terdapat perbedaan pendapat, yang ditandatangi oleh seluruh anggota Komite Audit yang hadir dan disampaikan kepada Dewan Komisaris.

**UNIT AUDIT INTERNAL (SATUAN PENGAWASAN INTERN)**

Manajemen Perseroan percaya bahwa penerapan GCG yang baik secara konsisten merupakan bagian yang penting bagi Perseroan. Untuk keperluan tersebut, manajemen Perseroan telah membuat suatu kebijakan GCG yang disebut "Pedoman Tata Kelola Perusahaan Yang Baik". Pedoman tersebut disusun sesuai dengan Tata Kelola Perusahaan berstandar internasional. Pedoman ini akan menjadi panduan bagi Perseroan dalam penentuan peraturan perusahaan, sistem, prosedur, dan aktifitas bisnis lainnya.

Pedoman Tata Kelola Perusahaan Yang Baik berisi kebijakan-kebijakan atas visi, misi dan Pedoman Perilaku; rencana strategis, rencana usaha, perencanaan keuangan (anggaran) dan pengawasan kinerja; pemegang saham; Dewan Komisaris dan Direksi; sistem manajemen risiko, pengendalian internal dan audit; pemangku kepentingan (stakeholders); keterbukaan (transparansi) dan pengungkapan (disclosure) dan benturan kepentingan.

Lebih lanjut, Perseroan juga telah membentuk Pengawas Internal, untuk memenuhi POJK No. 56/2015. Satuan Pengawas Internal telah ditetapkan berdasarkan Piagam Unit Audit Internal Perseroan tanggal 30 Juni 2022 berdasarkan SK Direksi No. 009/WBL-SK/VI/2022 tanggal 30 Juni 2022 yang menunjuk saudara Sinta Mawar sebagai Ketua Satuan Pengawas Internal dan menunjuk Sinta Mawar sebagai ketua anggota Satuan Pengawas Internal, Internal Audit akan melakukan pemeriksaan dan mengevaluasi atas proses operasi dan pengendalian internal Perseroan yang kemudian akan dituangkan dalam laporan hasil audit beserta rekomendasi dan saran perbaikan yang diperlukan dan dilaporkan kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris. Profil singkat Pengawas Internal sebagai berikut:

Ketua : Sinta Mawar	<p>Warga negara Indonesia, Lahir di Balikpapan, 10 Agustus 1977, Menjabat sebagai ketua unit internal audit Perseroan sejak tahun 2022 hingga sekarang. Sinta Mawar telah menyelesaikan Pendidikan SMEA di SMEA Negeri 1 Balikpapan pada tahun 1996.</p> <p><b>Pengalaman Kerja</b></p> <p>2022 – Sekarang : Ketua Audit Internal di Perseroan</p> <p>2017 – Sekarang : Staff Finance di Perseroan</p> <p>2001 – 2014 : Asisten Head Teller di Bank Ekonomi Balikpapan</p> <p>2000 – 2001 : Staff Teller di Bank Hagakita Surabaya</p> <p>1997 – 2000 : Staff Teller di Bank Prima Master Surabaya</p>
Anggota : Nur Gita Sri Wulandari	<p>Warga negara Indonesia, Lahir di Balikpapan, 21 Desember 1996. Saat ini menjabat sebagai anggota audit internal Perseroan sejak tahun 2022 hingga sekarang. Nur Gita Sri Wulandari telah menyelesaikan Pendidikan SMK di SMK N 2 Balikpapan Utara pada tahun 2014.</p> <p><b>Pengalaman Kerja</b></p> <p>2022 – Sekarang : Anggota Internal Audit di Perseroan</p> <p>2019 – Sekarang : Direktur di CV. Berkah Bersama Balikpapan</p>
Anggota : Isworohady Wibowo, SE, AKT	<p>Warga negara Indonesia, Lahir di Balikpapan, 23 November 1984, Menjabat sebagai anggota unit audit internal Perseroan sejak tahun 2022 hingga sekarang. Isworohady Wibowo, SE, AKT telah menyelesaikan Pendidikan S1 di Universitas Veteran Yogyakarta Jurusan Akuntansi pada tahun 2007.</p> <p><b>Pengalaman Kerja</b></p> <p>2022 – Sekarang : Anggota Audit Internal di Perseroan</p> <p>2013 – Sekarang : Supervisor di Perseroan</p> <p>2011 – 2013 : Accounting Staff di PT Sunindo Gapura Prima</p> <p>2009 – 2011 : Accounting Staff di KAP Henry &amp; Sugeng</p> <p>2008 – 2009 : Accounting Staff di KAP Kanka Puradiredja &amp; Suhartono</p> <p>2007 – 2008 : Accounting Staff di KAP Hadiono</p>
Anggota : Mery Rante Limbong	<p>Warga negara Indonesia, Lahir di Balikpapan, 04 Mei 1979, Menjabat sebagai anggota unit audit internal Perseroan sejak tahun 2022 hingga sekarang. Mery RL telah menyelesaikan Pendidikan D1 Jurusan Ilmu Komunikasi di Beta Gama Balikpapan pada tahun 1999.</p> <p><b>Pengalaman Kerja</b></p> <p>2022 – Sekarang : Anggota Audit Internal di Perseroan</p> <p>2015 – Sekarang : Staff Finance di Perseroan</p> <p>2006 – 2015 : Admin Staff di PT Putra Bintang Timur Lestari</p> <p>2001 – 2005 : Admin Staff di Hotel Gran Senyur</p> <p>1999 – 2001 : Staff di Notaris Adi Gunawan SH</p>

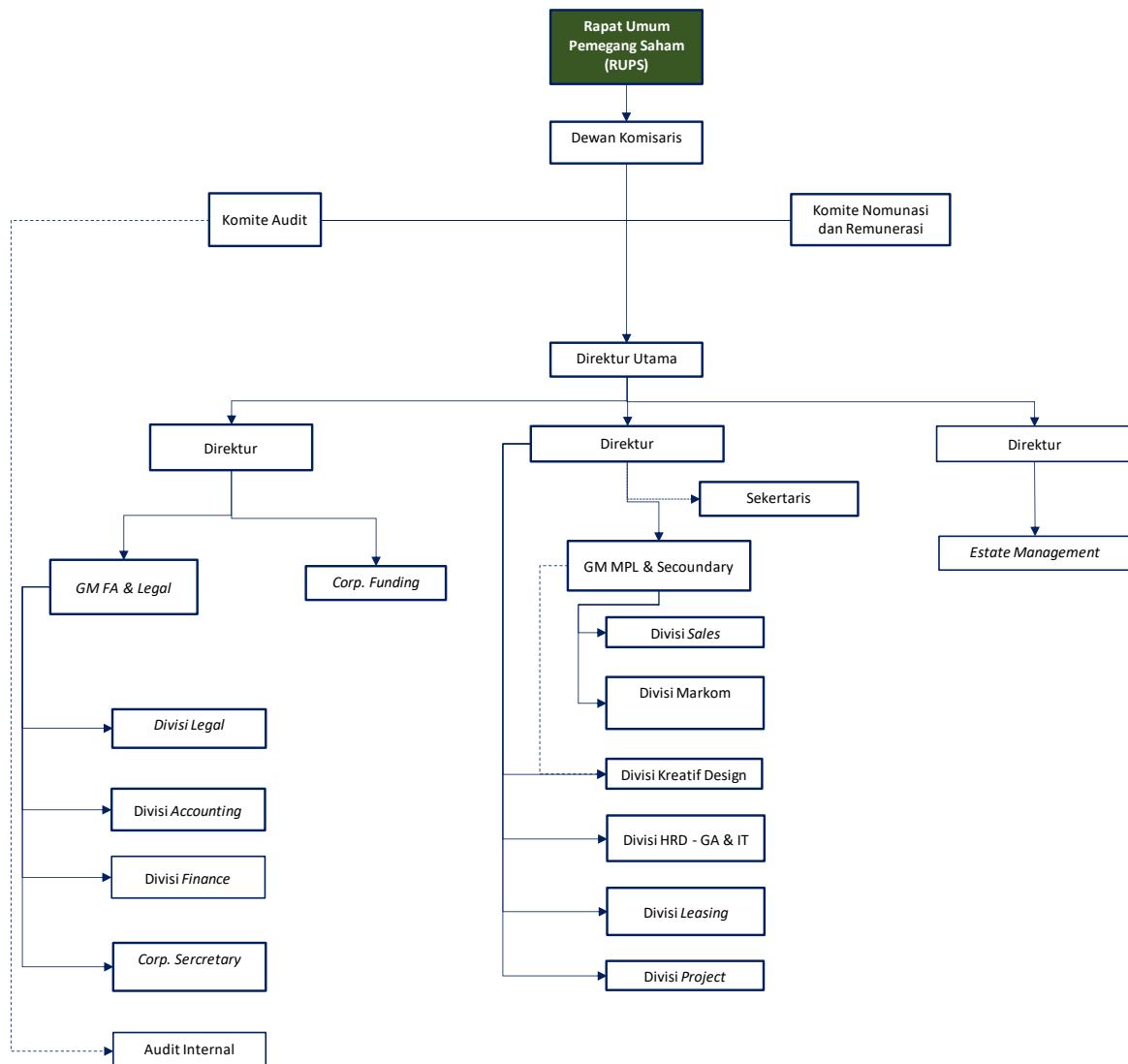
Tugas dan tanggung jawab Unit Audit Internal adalah sebagai berikut:

- a. Menyusun dan melaksanakan Program kerja Tahunan Audit Internal.
- b. Menguji dan mengevaluasi serta melaporkan pelaksanaan Audit Internal dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan Perusahaan.
- c. Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektifitas di bidang keuangan, pencatatan, operasional, kepegawaian, perpajakan, dan sebagainya.
- d. Memberikan saran perbaikan dan informasi yang obyektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkat manajemen.
- e. Bekerja sama dengan Komite Audit dalam melakukan koordinasi pengawasan.
- f. Memantau, menganalisis dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan.
- g. Menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan audit internal yang dilakukan.
- h. Melakukan penugasan lain seperti Audit Khusus yang diamanatkan oleh Direksi dengan persetujuan Dewan Komisaris terhadap bagian atau satuan kerja yang dimaksud.
- i. Melaksanakan kegiatan konsultasi atas dasar permintaan manajemen dalam rangka pencapaian tujuan Perusahaan tanpa mengambil alih tanggung jawab manajemen.
- j. Melaporkan hasil kegiatan Audit dan menyampaikan laporan kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris melalui Komite Audit.

## H. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN

Berikut ini adalah bagan struktur organisasi Perseroan pada saat Prospektus ini diterbitkan:

**STRUKTUR ORGANISASI**  
**PT. WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK**



## I. SUMBER DAYA MANUSIA

Sumber Daya Manusia (SDM) merupakan aset Perseroan dan memiliki peran penting dalam menentukan keberhasilan kegiatan usaha Perseroan. Menyadari hal tersebut, Perseroan berkeyakinan bahwa untuk dapat mencapai misi Perseroan, mutlak diperlukan usaha-usaha yang dapat menunjang pengembangan dan peningkatan kualitas sumber daya manusia sehingga pendayagunaan sumber daya manusia dapat dilakukan secara optimal.

Per tanggal 31 Maret 2022, Perseroan memiliki 256. Pegawai tetap telah memiliki pengalaman dan keahlian yang sesuai dengan tugas dan wewenang di setiap bidang pekerjaan. Dalam hal kebijakan penggajian dan remunerasi, Perusahaan telah sepenuhnya mengikuti dan mematuhi ketentuan tentang Upah Minimum Kabupaten/Kota ("UMK") yang berlaku.

### Komposisi Karyawan

Berikut ini adalah komposisi karyawan Perseroan menurut jenjang pendidikan, jenjang manajemen, jenjang usia, dan status hubungan kerja:

**Komposisi Karyawan Menurut Jenjang Pendidikan**

Jenjang Pendidikan	31 Maret		31 Desember	
	2022	2021	2020	2019
Sarjana (S2)	4	4	4	4
Sarjana (S1)	97	89	111	161
Diploma III	41	38	43	47
SMA	110	127	193	267
SMP	4	4	4	4
<b>Jumlah Karyawan</b>	<b>256</b>	<b>262</b>	<b>355</b>	<b>457</b>

**Komposisi Karyawan Menurut Jenjang Manajemen**

Jenjang Manajemen	31 Maret		31 Desember	
	2022	2021	2020	2019
Manajerial	19	19	19	19
Staff	123	132	202	259
Non-Staff	114	111	134	179
<b>Jumlah Karyawan</b>	<b>256</b>	<b>262</b>	<b>355</b>	<b>457</b>

**Komposisi Karyawan Menurut Jenjang Usia**

Jenjang Usia	31 Maret		31 Desember	
	2022	2021	2020	2019
< 21 Tahun	2	2	1	1
21 - 30 Tahun	106	103	149	256
31 - 40 Tahun	84	86	110	108
41 – 50 Tahun	52	56	80	77
> 50 Tahun	12	15	15	15
<b>Jumlah Karyawan</b>	<b>256</b>	<b>262</b>	<b>355</b>	<b>457</b>

#### Komposisi Karyawan Menurut Status Hubungan Kerja

Status	31 Maret	31 Desember		
	2022	2021	2020	2019
Tetap	193	201	261	260
Kontrak	63	61	94	197
<b>Jumlah Karyawan</b>	<b>256</b>	<b>262</b>	<b>355</b>	<b>457</b>

#### Komposisi Karyawan Menurut Aktivitas Utama

Keterangan		31 Desember		
	31 Maret 2022	2021	2020	2019
Developer	89	104	204	308
Pengelolaan Gedung & Kawasan	167	158	151	149
<b>Jumlah</b>	<b>256</b>	<b>262</b>	<b>355</b>	<b>457</b>

#### Komposisi Karyawan Menurut Lokasi

Keterangan		31 Desember		
	31 Maret 2022	2021	2020	2019
Jakarta	10	10	10	10
Balikpapan	246	252	345	447
<b>Jumlah</b>	<b>256</b>	<b>262</b>	<b>355</b>	<b>457</b>

Perseroan tidak memiliki karyawan yang memiliki keahlian khusus di suatu bidang tertentu, yang apabila karyawan tersebut tidak ada, akan mengganggu kelangsungan kegiatan operasional usaha Perseroan. Pada tanggal penerbitan Prospektus ini, Perseroan tidak mempekerjakan tenaga kerja asing.

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan belum membentuk bitpartit dan baru berencana akan membentuk Lembaga bitpartit.

#### Fasilitas dan Kesejahteraan Pegawai

Fasilitas diberikan guna memenuhi rasa adil, memberikan rasa aman, menambah kepuasan kerja, memelihara semangat dan motivasi kerja dan memberikan rasa tenram bagi pegawai selama pegawai menjalankan tugas atau pekerjaan, juga membantu pegawai dalam memenuhi kebutuhannya diluar kerja. Semua komponen fasilitas bukan merupakan bagian dari penghasilan pegawai.

Komponen Fasilitas Pegawai terdiri dari :

- BPJS Ketenagakerjaan :
  - JKK (Jaminan Kecelakaan Kerja), sebagai manfaat bagi pegawai ketika mengalami kecelakaan kerja di hari kerja, juga santunan apabila kecelakaan berdampak pada cacatnya pegawai.
  - JHT (Jaminan Hari Tua), sebagai manfaat tabungan untuk masa tua.
  - JP (Jaminan Pensiun), sebagai manfaat tabungan yang diterima ketika usia pensiun.
  - JKM (Jaminan Kematian), sebagai manfaat santunan apabila pegawai meninggal dunia.
- BPJS Kesehatan, sebagai manfaat dimana memberikan manfaat yang disebabkan resiko penyakit ringan dan berat.
- Asuransi CAR LIFE Insurance, sebagai manfaat karyawan guna mendapatkan jaminan kesehatan dan pelayanan pemberian pelayanan kesehatan.
- Mess karyawan bagi karyawan yang tinggal atau berdomisili di luar kota domisili perusahaan sehingga karyawan yang tinggal diluar kota atau rekrutan luar kota dapat tinggal di mess yang menjadi fasilitas yang dimiliki Perseroan juga termasuk kelengkapan isi di dalam mess.

### **Standar Keselamatan, Keamanan, Kesehatan dan Pelestarian Fungsi Lingkungan**

Keselamatan, Keamanan dan Kesehatan Kerja (K3) merupakan kondisi dan faktor yang dapat berdampak krusial bagi tenaga kerja maupun orang lain di tempat kerja. Tujuan diperlukannya Kebijakan Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3) dalam perusahaan yaitu :

1. Melindungi tenaga kerja atas hak dan keselamatannya dalam melakukan pekerjaannya untuk kesejahteraan hidup dan meningkatkan kinerja.
2. Menjamin keselamatan orang lain yang berada di tempat kerja.
3. Memastikan seluruh pekerjaan yang dilakukan oleh karyawan sesuai dengan Keselamatan Kerja.
4. Menilai resiko dan bahaya dilingkungan pekerjaan.

### **Pengembangan Sumber Daya Manusia**

Salah satu aset Perseroan yang sangat berharga adalah Sumber Daya Manusia (“SDM”), oleh karena itu Perseroan menyadari akan posisi strategis SDM dalam menghadapi persaingan usaha yang semakin meningkat di masa mendatang. Untuk meningkatkan kompetensi SDM tersebut secara berkelanjutan, Perseroan telah melakukan berbagai upaya melalui pendidikan, pelatihan dan pengembangan. Materi-materi yang diberikan bertujuan untuk meningkatkan produktivitas dan kualitas kerja, meningkatkan keterampilan, kepemimpinan dan profesionalisme serta membangun sikap mental positif untuk mengembangkan daya intelektual pribadi. Secara umum pendidikan, pelatihan dan pengembangan yang dilaksanakan Perseroan bertujuan untuk meningkatkan “*technical and behavioral competencies*”.

Perseroan memberikan program pelatihan dan pengembangan SDM secara berjenjang dan berkesinambungan sesuai dengan perubahan lingkungan bisnis Perseroan untuk mendapatkan competitive advantage yang mampu menjamin tercapainya target-target Perseroan .

Dalam rangka meningkatkan kualitas sumber daya manusia baik keterampilan maupun wawasannya, Perseroan melaksanakan berbagai macam program pelatihan dan pendidikan secara berkesinambungan.

Program-program yang telah dilaksanakan adalah sebagai berikut:

#### **a. Pelatihan LKPM OSS RBA Dari Dinas Penanaman Modal Terpadu**

Pelatihan dipergunakan untuk melatih karyawan dalam melakukan proses Perijinan secara online dan melatih karyawan dalam mengakses akun dan sistem serta melakukan pelaporan aset Perusahaan dalam OSS RBA, biasa diadakan dalam 6 bulan sekali.

#### **b. Pelatihan Leadership**

Pelatihan ini guna untuk melatih kepemimpinan dalam melakukan penjualan produk penjualan Unit dan pelatihan untuk marketing dalam proses penjualan dan tata cara berinteraksi.

#### **c. Pelatihan K3 Umum**

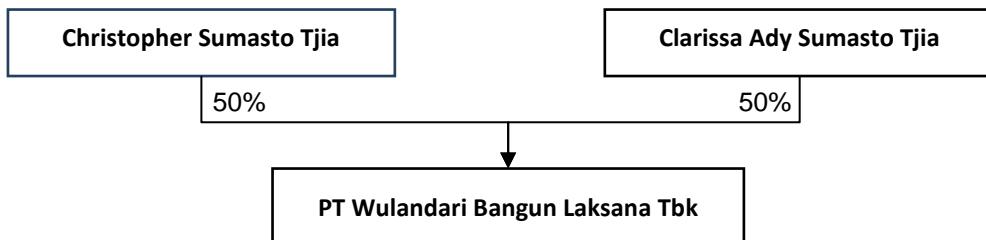
Pelatihan ini guna untuk menjaga jalannya peraturan K3 sesuai dengan bidang yang ditekuni karyawan dan mengontrol keadaan lingkungan pekerjaan mulai dari pengecekan mesin, analisis sifat pekerjaan, dan pengawasan pelaksanaan tugas K3 itu sendiri untuk diberikan kepada instansi berwenang.

### **J. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PEMEGANG SAHAM UTAMA YANG BERBENTUK BADAN HUKUM**

Tidak ada pemegang Saham Perseroan berbentuk badan hukum pada saat dilaksanakannya Penawaran Umum ini.

## K. STRUKTUR KEPEMILIKAN PERSEROAN

Struktur kepemilikan Perseroan saat ini adalah sebagai berikut:



Individu yang menjadi pengendali Perseroan sesuai Pasal 85 POJK Nomor 3/POJK.04/2021 adalah Christopher Sumasto Tjia.

Individu yang menjadi pengendali dan pemilik manfaat akhir (*ultimate beneficial owner*) dari Perseroan adalah Christopher Sumasto Tjia, yang telah dilaporkan secara elektronik melalui AHU Online pada tanggal 29 Juni 2022, melalui notaris sesuai dengan ketentuan Perpres No. 13/2018.

## L. TRANSAKSI DAN PERJANJIAN DENGAN PIHAK TERAFFILIASI

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan telah mengadakan perjanjian dengan Pihak Teraffiliasi, antara lain sebagai berikut:

- Perjanjian Pengakuan Hutang Piutang tanggal 28 Juni 2017 yang dibuat di bawah tangan antar Perseroan dan Christopher Sumasto Tjia dimana Perseroan menerima pinjaman maksimal sebesar Rp170.000.000.000,00 dengan jangka waktu terhitung mulai tanggal 28 Juni 2017 sampai dengan 27 Juni 2022 dan akan diperpanjang selama 5 tahun, bahwa transaksi penerimaan uang dalam bentuk *memo of instruction* pemegang saham sehingga merupakan satu kesatuan dari perjanjian ini dan dinyatakan sah sebagai transaksi hutang piutang oleh Para Pihak.

## M. PERJANJIAN PENTING DENGAN PIHAK KETIGA

### 1. PERJANJIAN KREDIT

- 1) Akta Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit No. 92 tanggal 27 Juli 2021 yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria,SH., MKn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan

Para Pihak	Perseroan sebagai Penerima Kredit Untuk melakukan perbuatan hukum ini Direksi telah memperoleh persetujuan sebagaimana termaktub dalam Surat Persetujuan Dewan Komisaris dan Surat Pernyataan dan Persetujuan Pemegang Saham, keduanya dibuat di bawah tangan tertanggal 29 Juni 2021.
	Sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana No. 32 tanggal 09 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Andreas Gunawan, SH., M.Kn., notaris berkedudukan di kota Balikpapan, Direksi Perseroan telah memperoleh persetujuan dari Para Pemegang Saham untuk: (1) Mengalihkan dan/atau melepaskan hak kepada pembeli atas Ruko dan/atau Rukan dan/atau Apartemen di komplek Balikpapan Superblock (BSB) Balikpapan (2) Membuat dan mendatangkan perjanjian kerja sama dengan pihak Bank sehubungan dengan pemberian fasilitas kredit oleh Bank terhadap

		<p>Pemberi Ruko dan/atau Rukan dan/atau Apartemen di Komplek Balikpapan Superblock (BSB) Balikpapan</p> <p>(3) Memberikan jaminan kepada Bank yang memberikan fasilitas kredit kepada pemberi Ruko dan/atau Rukan dan/atau apartemen di Komplek Balikpapan Superblock (BSB) Balikpapan dimana sertifikat tanda bukti haknya belum terbit atau belum dibaliknama ke atas nama Pembeli, termasuk tetapi tidak terbatas pada jaminan membeli kembali</p>
		PT Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Timur Dan Kalimantan Utara disingkat PT BDP Kaltim Kaltara sebagai Bank
Penerima Kredit telah memperoleh dari Bank fasilitas-fasilitas Pinjaman berdasarkan perjanjian-perjanjian yang telah ditandatangani oleh Penerima Kredit dan Bank sebagai berikut:		
(1) Perjanjian Kredit No. 51 tanggal 26 September 2012 dibuat dihadapan Melania Minsye Hambali, SH., Notaris di Balikpapan		
(2) Addendum Perjanjian Kredit No. 07 tanggal 10 Februari 2014 dibuat di hadapan Maria Astuti, SH., Notaris di Samarinda		
(3) Addendum Perjanjian Kredit No. 03 tanggal 20 Januari 2016 dibuat di hadapan Maria Astuti, SH., Notaris di Samarinda		
(4) Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit No. 72 tanggal 27 Desember 2017 dibuat di hadapan Andreas Gunawan, SH., MKn., Notaris di Kota Balikpapan		
(5) Addendum (Restrukturisasi Kredit) No. 051/PK-51/IV/2020 tanggal 30 April 2020 dibuat di bawah tangan		
(6) Permohonan Penerima Kredit No. 018/FA-WBL/III/2021 tanggal 25 Maret 2021 dan telah disetujui oleh Bank sebagaimana dalam Surat Persetujuan Keputusan Kredit No. 008/D-1/BPD-KP/VI/2021 tanggal 30 Juni 2021		
Jenis Fasilitas		: Kredit Investasi – Non Revolving
Besarnya Plafon Kredit atau sisa pokok pinjaman restrukturisasi		: Rp80.797.141.214,03
Deferred Interest Payment (DIP)		<p>(1) Terhitung mulai Juni 2021 s.d. Maret 2022 setiap bulannya sebesar Rp186.278.181,70</p> <p>(2) Terhitung mulai April 2022 s.d. Desember 2022 setiap bulannya sebesar Rp1.100.000.000,00</p> <p>(3) Terhitung mulai Januari 2023 s.d. Desember 2023 setiap bulannya sebesar Rp1.140.000.000.000,00</p> <p>(4) Terhitung mulai Januari 2024 s.d. Desember 2024 setiap bulannya sebesar Rp1.180.000.000.000,00</p> <p>(5) Terhitung mulai Januari 2025 s.d. Desember 2025 setiap bulannya sebesar Rp1.220.000.000.000,00</p> <p>(6) Terhitung mulai Januari 2026 s.d. Desember 2026 setiap bulannya sebesar Rp1.260.000.000.000,00</p> <p>(7) Terhitung mulai Januari 2027 s.d. Desember 2027 setiap bulannya sebesar Rp1.300.000.000.000,00</p> <p>(8) Terhitung mulai Januari 2028 s.d. Desember 2028 setiap bulannya sebesar Rp1.340.000.000.000,00</p> <p>(9) Terhitung mulai Januari 2029 s.d. Desember 2029 setiap bulannya sebesar Rp1.380.000.000.000,00</p> <p>(10) Terhitung mulai Januari 2030 s.d. Desember 2030 setiap bulannya sebesar Rp1.420.000.000.000,00</p> <p>(11) Terhitung mulai Januari 2031 s.d. Desember 2031 setiap bulannya sebesar Rp1.460.000.000.000,00</p>

		(12) Terhitung mulai Januari 2032 s.d. Desember 2032 setiap bulannya sebesar Rp1.700.000.000.000,00 (13) Terhitung mulai Januari 2033 s.d. Juni 2033 setiap bulannya sebesar Rp1.700.000.000.000,00 (14) Terhitung mulai Juli 2033 sebesar Rp411.873.895,69
Bunga	:	Terhadap restrukturisasi kredit ini Penerima Kredit dikenakan suku Bungan sebesar 12,50% per tahun dengan metode perhitungan sliding dengan skema pembayaran bunga sebagai berikut: Terhitung mulai Juni 2021 s.d. Maret 2022 dengan pembayaran bunga sebesar Rp93.139.090,85 dan sisanya akan dilakukan penangguhan pembayaran DIP Terhitung mulai Juni April 2022 s.d. September 2033 dikenakan suku Bungan 12,50%
Jaminan	:	Personal Guarantee atas nama Christopher Sumasto Perseroan tidak memiliki kewajiban kepada Christopher Sumasto selaku pemberi personal guarantee
Affirmative Covenant	:	<p>Selama Fasilitas kredit belum lunas, maka Penerima Kredit diwajibkan untuk:</p> <p>(1) Memberitahukan secara tertulis kepada Bank setiap peristiwa tersebut di bawah ini:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adanya permohon pailit yang diajukan oleh pihak lain kepada Pengadilan Niaga</li> <li>• Terjadi Sengketa atau perkara dengan pihak ketiga</li> <li>• Terjadi suatu peristiwa atau keadaan yang termasuk sebagai cidera janji</li> </ul> <p>(2) Memelihara dan mempertahankan agar setiap dokumen perizinan, legalitas, lisensi, dan persetujuan yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang diisyaratkan untuk menjalankan usaha secara sah tetap berlaku</p> <p>(3) Menyampaikan atau menyerahkan secara rutin dan tepat waktu kepada Bank meliputi :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Laporan Keuangan Inhouse secara periodik yang telah disahkan Direksi, paling lambat 2 bulan sejak akhir periode laporan</li> <li>b) Laporan keuangan audited tahunan yang dibuat oleh Akuntan Publik paling lambat 6 bulan pada tahun berikutnya. Laporan Keuangan yang disampaikan sesuai dengan ketentuan pajak dan merupakan lampiran dari SPT Tahunan Pajak Penghasilan.</li> <li>c) Menyampaikan Laporan Stock Apartemen &amp; Kondotel beserta hasil penjualannya secara periodik atau sewaktu – waktu jika diperlukan</li> <li>d) Menyampaikan copy perjanjian kerja sama sewa menyewa hotel grand jatra balikpapan yang masih berlaku</li> <li>e) Menyampaikan copy Perjanjian Kerja Sama terkait profit sharing/sejenisnya terkait pengelolaan parkir di Kawasan Balikpapan Superblock yang masih berlaku.</li> </ol> <p>(4) Penerima Kredit bersedia menambah agunan jika terdapat penurunan nilai agunan sebagai collateral coverage dan bersedia dilakukan perikatan ulang.</p>
Negative Covenant	:	<p>Tanpa sepengertahan dan persetujuan tertulis dari Bank, Penerima Kredit dilarang:</p> <p>(1) Merubah susunan pengurus perusahaan</p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>(2) Melakukan RUPS yang isinya merubah sifat atau luas lingkup usaha Penerima Kredit</li> <li>(3) Melakukan perubahan modal saham/penjualan saham/pengalihan saham/menjaminkan saham Perseroan</li> <li>(4) Mengadakan merger dengan perusahaan lain, akuisisi dan penjualan/melepaskan atas aset perusahaan</li> <li>(5) Merubah bentuk atau status hukum perusahaan dan merubah anggaran dasar Perusahaan</li> <li>(6) Melunasi/membayar utang kepada pemegang saham/utang persero dan utang afiliasi</li> <li>(7) Mengikatkan diri sebagai penjamin, menjamin harta kekayaan dalam bentuk dan maksud apapun kepada pihak lain</li> <li>(8) Melakukan investasi lain di luar usaha yang memiliki hubungan dengan usaha yang dijalankan</li> <li>(9) Mengajukan permohonan pernyataan pailit kepada pengadilan niaga untuk menyatakan pailit kepada pengadilan niaga untuk menyatakan pailit</li> <li>(10) Mendapat pinjaman dari pihak manapun tanpa sepengetahuan tertulis dari Bank.</li> </ul>
Event Default	of :	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) Penerima Kredit tidak memenuhi seluruh atau sebagian janji/pernyataan yang telah disampaikan kepada Bank</li> <li>(2) Penerima Kredit tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Kredit</li> <li>(3) Penerima Kredit melakukan penyimpangan atas tujuan kredit sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian Kredit</li> <li>(4) Pernyataan tidak dipenuhi atau tidak sesuai dengan fakta sebenarnya</li> <li>(5) Penerima Kredit tidak memenuhi ketentuan Syarat Restrukturisasi Kredit, Affirmative Covenants and Negative Covenants</li> </ul>

- 2) Akta Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit No. 93 tanggal 27 Juli 2021 yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria,SH., MKn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan

Para Pihak	<p>Perseroan sebagai Penerima Kredit</p> <p>Untuk melakukan perbuatan hukum ini Direksi telah memperoleh persetujuan sebagaimana termaktub dalam Surat Persetujuan Dewan Komisaris dan Surat Pernyataan dan Persetujuan Pemegang Sham, keduanya dibuat di bawah tangan tertanggal 29 Juni 2021.</p> <p>Sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana No. 32 tanggal 09 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Andreas Gunawan, SH., M.Kn., notaris berkedudukan di kota Balikpapan, Direksi Perseroan telah memperoleh persetujuan dari Para Pemegang Saham untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) Mengalihkan dan/atau melepaskan hak kepada pembeli atas Ruko dan/atau Rukan dan/atau Apartemen di komplek Balikpapan Superblock (BSB) Balikpapan</li> <li>(2) Membuat dan mendandatangani perjanjian kerja sama dengan pihak Bank sehubungan dengan pemberian fasilitas kredit oleh Bank terhadap Pemberi Ruko dan/atau Rukan</li> </ul>
------------	--

		<p>dan/atau Apartemen di Komplek Balikpapan Superblock (BSB) Balikpapan</p> <p>(3) Memberikan jaminan kepada Bank yang memberikan fasilitas kredit kepada pemberi Ruko dan/atau Rukan dan/atau apartemen di Komplek Balikpapan Superblock (BSB) Balikpapan dimana sertifikat tanda bukti haknya belum terbit atau belum dibaliknama ke atas nama Pembeli, termasuk tetapi tidak terbatas pada jaminan membeli kembali</p>
		PT Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Timur Dan Kalimantan Utara disingkat PT BPD Kaltim Kaltara sebagai Bank
Penerima Kredit telah memperoleh dari Bank fasilitas-fasilitas Pinjaman berdasarkan perjanjian-perjanjian yang telah ditandatangani oleh Penerima Kredit dan Bank sebagai berikut:		
(1) Perjanjian Kredit No. 52 tanggal 26 September 2012 dibuat dihadapan Melania Minsye Hambali, SH., Notaris di Balikpapan		
(2) Addendum Perjanjian Kredit No. 10 tanggal 24 Desember 2014 dibuat di hadapan Mila Amelia Septi, SH., pengganti Maria Astuti, SH., Notaris di Samarinda		
(3) Addendum Perjanjian Kredit No. 04 tanggal 20 Januari 2016 dibuat di hadapan Maria Astuti, SH., Notaris di Samarinda		
(4) Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit No. 73 tanggal 27 Desember 2017 dibuat di hadapan Andreas Gunawan, SH., MKn., Notaris di Kota Balikpapan		
(5) Addendum (Restrukturisasi Kredit) No. 055/PK-52/IV/2020 tanggal 30 April 2020 dibuat di bawah tangan		
(6) Addendum (Restrukturisasi Kredit) No. 052/PK-52/IV/2020 tanggal 30 April 2020 dibuat di bawah tangan		
(7) Permohonan Penerima Kredit No. 018/FA-WBL/III/2021 tanggal 25 Maret 2021 dan telah disetujui oleh Bank sebagaimana dalam Surat Persetujuan Keputusan Kredit No. 008/D-1/BPD-KP/VI/2021 tanggal 30 Juni 2021		
Jenis Fasilitas	:	Kredit Investasi – Non Revolving
Besarnya Plafon Kredit atau sisa pokok pinjaman restrukturisasi	:	Rp260.838.061.895,80
Defferd Interest Payment (DIP)	:	<p>(1) Terhitung mulai Juni 2021 s.d. Maret 2022 setiap bulannya sebesar Rp601.363.354,66</p> <p>(2) Terhitung mulai April 2022 s.d. Desember 2022 setiap bulannya sebesar Rp3.300.000.000,00</p> <p>(3) Terhitung mulai Januari 2023 s.d. Desember 2023 setiap bulannya sebesar Rp3.500.000.000,00</p> <p>(4) Terhitung mulai Januari 2024 s.d. Desember 2024 setiap bulannya sebesar Rp3.700.000.000,00</p> <p>(5) Terhitung mulai Januari 2025 s.d. Desember 2025 setiap bulannya sebesar Rp3.900.000.000,00</p> <p>(6) Terhitung mulai Januari 2026 s.d. Desember 2026 setiap bulannya sebesar Rp4.100.000.000,00</p> <p>(7) Terhitung mulai Januari 2027 s.d. Desember 2027 setiap bulannya sebesar Rp4.300.000.000,00</p> <p>(8) Terhitung mulai Januari 2028 s.d. Desember 2028 setiap bulannya sebesar Rp4.500.000.000,00</p> <p>(9) Terhitung mulai Januari 2029 s.d. Desember 2029 setiap bulannya sebesar Rp4.700.000.000,00</p> <p>(10) Terhitung mulai Januari 2030 s.d. Desember 2030 setiap bulannya sebesar Rp5.000.000.000,00</p> <p>(11) Terhitung mulai Januari 2031 s.d. Desember 2031 setiap bulannya sebesar Rp5.200.000.000,00</p>

		(12) Terhitung mulai Januari 2032 s.d. Desember 2032 setiap bulannya sebesar Rp5.200.000.000,00
		(13) Terhitung mulai Januari 2033 s.d. Juni 2033 setiap bulannya sebesar Rp5.200.000.000,00
		(14) Terhitung mulai Juli 2033 sebesar Rp3.383.927.442,37
Bunga	:	<p>Terhadap restrukturisasi kredit ini Penerima Kredit dikenakan suku Bungan sebesar 12,50% per tahun dengan metode perhitungan sliding dengan skema pembayaran bunga sebagai berikut:</p> <p>Terhitung mulai Juni 2021 s.d. Maret 2022 dengan pembayaran bunga sebesar Rp300.681.677,33 dan sisanya akan dilakukan penangguhan pembayaran DIP</p> <p>Terhitung mulai Juni April 2022 s.d. September 2033 dikenakan suku Bungan 12,50%</p>
Jaminan	:	<p>Personal Guarantee atas nama Christopher Sumasto</p> <p>Perseroan tidak memiliki kewajiban kepada Christopher Sumasto selaku pemberi personal guarantee</p>
Affirmative Covenant	:	<p>Selama Fasilitas kredit belum lunas, maka Penerima Kredit diwajibkan untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) Memberitahukan secara tertulis kepada Bank setiap peristiwa tersebut di bawah ini:           <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adanya permohonan pailit yang diajukan oleh pihak lain kepada Pengadilan Niaga</li> <li>• Terjadi Sengketa atau perkara dengan pihak ketiga</li> <li>• Terjadi suatu peristiwa atau keadaan yang termasuk sebagai cidera janji</li> </ul> </li> <li>(2) Memelihara dan mempertahankan agar setiap dokumen perizinan, legalitas, lisensi, dan persetujuan yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang diisyaratkan untuk menjalankan usaha secara sah tetap berlaku</li> <li>(3) Menyampaikan atau menyerahkan secara rutin dan tepat waktu kepada Bank meliputi :           <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Laporan Keuangan Inhouse secara periodik yang telah disahkan Direksi, paling lambat 2 bulan sejak akhir periode laporan</li> <li>b) Laporan keuangan audited tahunan yang dibuat oleh Akuntan Publik paling lambat 6 bulan pada tahun berikutnya. Laporan Keuangan yang disampaikan sesuai dengan ketentuan pajak dan merupakan lampiran dari SPT Tahunan Pajak Penghasilan.</li> <li>c) Menyampaikan Laporan Stock Apartemen &amp; Kondotel beserta hasil penjualannya secara periodik atau sewaktu – waktu jika diperlukan</li> <li>d) Menyampaikan copy perjanjian kerja sama sewa menyewa hotel grand jatra balikpapan yang masih berlaku</li> <li>e) Menyampaikan copy Perjanjian Kerja Sama terkait profit sharing/sejenisnya terkait pengelolaan parkir di Kawasan Balikpapan Superblock yang masih berlaku.</li> </ul> </li> </ul>

		(4) Penerima Kredit bersedia menambah agunan jika terdapat penurunan nilai agunan sebagai collateral coverage dan bersedia dilakukan perikatan ulang.
Negative Covenant	:	<p>Tanpa sepengetahuan dan persetujuan tertulis dari Bank, Penerima Kredit dilarang:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) Merubah susunan pengurus perusahaan</li> <li>(2) Melakukan RUPS yang isinya merubah sifat atau luas lingkup usaha Penerima Kredit</li> <li>(3) Melakukan perubahan modal saham/penjualan saham/pengalihan saham/menjaminkan saham Perseroan</li> <li>(4) Mengadakan merger dengan perusahaan lain, akuisisi dan penjualan/melepaskan atas aset perusahaan, dan melakukan go public/Intial Public Offering</li> <li>(5) Merubah bentuk atau status hukum perusahaan dan merubah anggaran dasar Perusahaan</li> <li>(6) Melunasi/membayar utang kepada pemegang saham/utang persero dan utang afiliasi</li> <li>(7) Mengikatkan diri sebagai penjamin, menjamin harta kekayaan dalam bentuk dan maksud apapun kepada pihak lain</li> <li>(8) Melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham Penerima Kredit</li> <li>(9) Melakukan investasi lain di luar usaha yang memiliki hubungan dengan usaha yang dijalankan</li> <li>(10) Mengajukan permohonan pernyataan pailit kepada pengadilan niaga untuk menyatakan pailit kepada pengadilan niaga untuk menyatakan pailit</li> <li>(11) Mendapat pinjaman dari pihak manapun tanpa sepengetahuan tertulis dari Bank</li> </ul>
Event of Default	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) Penerima Kredit tidak memenuhi seluruh atau sebagian janji/pernyataan yang telah disampaikan kepada Bank</li> <li>(2) Penerima Kredit tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Kredit</li> <li>(3) Penerima Kredit melakukan penyimpangan atas tujuan kredit sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian Kredit</li> <li>(4) Pernyataan tidak dipenuhi atau tidak sesuai dengan fakta sebenarnya</li> <li>(5) Penerima Kredit tidak memenuhi ketentuan Syarat Restrukturisasi Kredit, Affirmative Covenants dan Negative Covenants</li> </ul>
3)	Akta Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit No. 94 tanggal 27 Juli 2021 yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria,SH., MKn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan	
Para Pihak	:	<p>Perseroan sebagai Penerima Kredit</p> <p>Untuk melakukan perbuatan hukum ini Direksi telah memperoleh persetujuan sebagaimana termaktub dalam Surat Persetujuan Dewan Komisaris dan Surat Pernyataan dan Persetujuan Pemegang Sham, keduanya dibuat di bawah tangan tertanggal 29 Juni 2021. Sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PT Wulandari Bangun Laksana No. 32 tanggal 09 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Andreas Gunawan, SH., M.Kn., notaris berkedudukan di kota Balikpapan, Direksi Perseroan telah memperoleh persetujuan dari Para Pemegang Saham untuk:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) Mengalihkan dan/atau melepaskan hak kepada pembeli atas Ruko dan/atau Rukan dan/atau Apartemen di komplek Balikpapan Superblock (BSB) Balikpapan</li> <li>(2) Membuat dan mendatangkan perjanjian kerja sama dengan pihak Bank sehubungan dengan pemberian fasilitas kredit oleh Bank terhadap Pemberi Ruko dan/atau Rukan dan/atau Apartemen di Komplek Balikpapan Superblock (BSB) Balikpapan</li> <li>(3) Memberikan jaminan kepada Bank yang memberikan fasilitas kredit kepada pemberi Ruko dan/atau Rukan dan/atau apartemen di Komplek Balikpapan Superblock (BSB) Balikpapan dimana sertifikat tanda bukti haknya belum terbit atau belum dibaliknama ke atas nama Pembeli, termasuk tetapi tidak terbatas pada jaminan membeli kembali</li> </ul>
	PT Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Timur Dan Kalimantan Utara disingkat PT BPD Kaltim Kaltara sebagai Bank
	Penerima Kredit telah memperoleh dari Bank fasilitas-fasilitas Pinjaman berdasarkan perjanjian-perjanjian yang telah ditandatangani oleh Penerima Kredit dan Bank sebagai berikut:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) Perjanjian Kredit No. 5 tanggal 3 Maret 2016 dibuat dihadapan Cathy Megawe, SH., Notaris di Kota Balikpapan</li> <li>(2) Addendum Perjanjian Restrukturisasi No. tanggal 27 Desember 2017 dibuat di hadapan Andreas Gunawan, SH., MKn., Notaris di Kota Balikpapan</li> <li>(3) Addendum (Restrukturisasi Kredit) No. 056/PK-05/IV/2019 tanggal 30 April 2019 dibuat di bawah tangan</li> <li>(4) Addendum (Restrukturisasi Kredit) No. 053/PK-05/IV/2020 tanggal 30 April 2020 dibuat di bawah tangan</li> <li>(5) Permohonan Penerima Kredit No. 018/FA-WBL/III/2021 tanggal 25 Maret 2021 dan telah disetujui oleh Bank sebagaimana dalam Surat Persetujuan Keputusan Kredit No. 008/D-1/BPD-KP/VI/2021 tanggal 30 Juni 2021</li> </ul>
Jenis Fasilitas	: Kredit Investasi – <i>Non Revolving</i>
	Terhadapa Fasilitas Kredit dari Bank kepada Penerima Kredit sesuai Perjanjian Kredit dengan outstanding Kredit sebesar Rp92.102.320.685,25
Defferd Interest Payment : (DIP)	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) Terhitung mulai Juni 2021 s.d. Maret 2022 setiap bulannya sebesar Rp212.358.463,64</li> <li>(2) Terhitung mulai April 2022 s.d. Desember 2022 setiap bulannya sebesar Rp1.150.000.000,00</li> <li>(3) Terhitung mulai Januari 2023 s.d. Desember 2023 setiap bulannya sebesar Rp1.225.000.000,00</li> <li>(4) Terhitung mulai Januari 2024 s.d. Desember 2024 setiap bulannya sebesar Rp1.300.000.000,00</li> <li>(5) Terhitung mulai Januari 2025 s.d. Desember 2025 setiap bulannya sebesar Rp1.375.000.000,00</li> <li>(6) Terhitung mulai Januari 2026 s.d. Desember 2026 setiap bulannya sebesar Rp1.450.000.000,00</li> <li>(7) Terhitung mulai Januari 2027 s.d. Desember 2027 setiap bulannya sebesar Rp1.525.000.000,00</li> <li>(8) Terhitung mulai Januari 2028 s.d. Desember 2028 setiap bulannya sebesar Rp1.600.000.000,00</li> <li>(9) Terhitung mulai Januari 2029 s.d. Desember 2029 setiap bulannya sebesar Rp1.675.000.000,00</li> <li>(10) Terhitung mulai Januari 2030 s.d. Desember 2030 setiap bulannya sebesar Rp1.750.000.000,00</li> </ul>

		<p>(11) Terhitung mulai Januari 2031 s.d. Desember 2031 setiap bulannya sebesar Rp1.825.000.000,00</p> <p>(12) Terhitung mulai Januari 2032 s.d. Desember 2032 setiap bulannya sebesar Rp1.825.000.000,00</p> <p>(13) Terhitung mulai Januari 2033 s.d. Juni 2033 setiap bulannya sebesar Rp1.825.000.000,00</p> <p>(14) Terhitung mulai Juli 2033 sebesar Rp2.009.358.829,53</p>
		Besarnya Outstanding DIP adalah Rp31.698.251.115,07 yang wajib dibayar kemudian oleh Penerima Kredit selama 23 bulan terhitung mulai September 2031 sampai dengan Juli 2033
Bunga	:	<p>Terhadap restrukturisasi kredit ini Penerima Kredit dikenakan suku Bunga sebesar 12,50% per tahun dengan metode perhitungan sliding dengan skema pembayaran bunga sebagai berikut:</p> <p>Terhitung mulai Juni 2021 s.d. Maret 2022 dengan pembayaran bunga sebesar Rp106.179.231,82 dan sisanya akan dilakukan penangguhan pembayaran DIP</p> <p>Terhitung mulai Juni 2022 s.d. September 2033 dikenakan suku Bunga 12,50%</p>
Jaminan	:	Personal Guarantee atas nama Christopher Sumasto
Affirmative Covenant	:	<p>Selama Fasilitas kredit belum lunas, maka Penerima Kredit diwajibkan untuk:</p> <p>(1) Memberitahukan secara tertulis kepada Bank setiap peristiwa tersebut di bawah ini:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adanya permohonan pailit yang diajukan oleh pihak lain kepada Pengadilan Niaga</li> <li>• Terjadi Sengketa atau perkara dengan pihak ketiga</li> <li>• Terjadi suatu peristiwa atau keadaan yang termasuk sebagai cidera janji</li> </ul> <p>(2) Memelihara dan mempertahankan agar setiap dokumen perizinan, legalitas, lisensi, dan persetujuan yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang diisyaratkan untuk menjalankan usaha secara sah tetap berlaku</p> <p>(3) Menyampaikan atau menyerahkan secara rutin dan tepat waktu kepada Bank meliputi :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Laporan Keuangan Inhouse secara periodik yang telah disahkan Direksi, paling lambat 2 bulan sejak akhir periode laporan</li> <li>b) Laporan keuangan audited tahunan yang dibuat oleh Akuntan Publik paling lambat 6 bulan pada tahun berikutnya. Laporan Keuangan yang disampaikan sesuai dengan ketentuan pajak dan merupakan lampiran dari SPT Tahunan Pajak Penghasilan.</li> <li>c) Menyampaikan Laporan Stock Apartemen &amp; Kondotel beserta hasil penjualannya secara periodik atau sewaktu – waktu jika diperlukan</li> <li>d) Menyampaikan copy perjanjian kerja sama sewa menyewa hotel grand jatra balikpapan yang masih berlaku</li> </ol>

		e) Menyampaikan copy Perjanjian Kerja Sama terkait profit sharing/sejenisnya terkait pengelolaan parkir di Kawasan Balikpapan Superblock yang masih berlaku.
		(4) Penerima Kredit bersedia menambah agunan jika terdapat penurunan nilai agunan sebagai collateral coverage dan bersedia dilakukan perikatan ulang.
Negative Covenant	:	<p>Tanpa sepengetahuan dan persetujuan tertulis dari Bank, Penerima Kredit dilarang:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Merubah susunan pengurus perusahaan</li> <li>2) Melakukan RUPS yang isinya merubah sifat atau luas lingkup usaha Penerima Kredit</li> <li>3) Melakukan perubahan modal saham/penjualan saham/pengalihan saham/menjaminkan saham Perseroan</li> <li>4) Mengadakan merger dengan perusahaan lain, akuisisi dan penjualan/melepaskan atas aset perusahaan, dan melakukan go public/Intial Public Offering</li> <li>5) Merubah bentuk atau status hukum perusahaan dan merubah anggaran dasar Perusahaan</li> <li>6) Melunasi/membayar utang kepada pemegang saham/utang persero dan utang afiliasi</li> <li>7) Mengikatkan diri sebagai penjamin, menjamin harta kekayaan dalam bentuk dan maksud apapun kepada pihak lain</li> <li>8) Melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham Penerima Kredit</li> <li>9) Melakukan investasi lain di luar usaha yang memiliki hubungan dengan usaha yang dijalankan</li> <li>10) Mengajukan permohonan pernyataan pailit kepada pengadilan niaga untuk menyatakan pailit kepada pengadilan niaga untuk menyatakan pailit</li> <li>11) Mendapat pinjaman dari pihak manapun tanpa sepengetahuan tertulis dari Bank</li> </ol>
Event of Default	:	<ol style="list-style-type: none"> <li>(6) Penerima Kredit tidak memenuhi seluruh atau sebagian janji/pernyataan yang telah disampaikan kepada Bank</li> <li>(7) Penerima Kredit tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Kredit</li> <li>(8) Penerima Kredit melakukan penyimpangan atas tujuan kredit sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian Kredit</li> <li>(9) Pernyataan tidak dipenuhi atau tidak sesuai dengan fakta sebenarnya</li> <li>(10) Penerima Kredit tidak memenuhi ketentuan Syarat Restrukturisasi Kredit, Affirmative Covenants dan Negative Covenants</li> </ol>

Perseroan telah memperoleh persetujuan dan pengenyampingan (waiver) dari Bank sebagaimana tercantum dalam surat Kreditor No. 360/D-1/BPD-PST/VI/2022 tanggal 24 Juni 2022 yaitu:

1. Memberikan persetujuan atas perubahan status Perseroan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka berikut perubahan anggaran dasar Perseroan mengenai status Perseroan.
2. Mengesampingkan (Waiver) mengenai pembayaran dividen, serta mengetahui dan membenarkan atas utang pada Bank BCA, Tifa Finance, Glory Venture Capital Ltd. dan Haddonston Viz Venture Pte Ltd dengan syarat:

- a. Pembayaran/pembagian dividen tidak mengurangi/ mengganggu pembayaran kewajiban terhadap Bank.
  - b. Pembayaran atau pengembalian atas utang tersebut tidak mengurangi/mengganggu pembayaran kewajiban terhadap Bank.
  - c. Adanya kontribusi terhadap penurunan pokok kredit [ada Bank sebesar 2,5% dari saldo laba bersih].
3. Mengesampingkan (Waiver) mengenai perubahan susunan pengurus dan pemegang saham dengan batasan:
- a. Menjaga kepemilikan saham pada pemegang sajam pengendali atas nama Christopher Sumasto dan Clarissa Sumasto dengan minimum kepemilikan 51% dari total saham Perseroan.
  - b. Apabila pemegang saham pengendali hendak menjual atau mengalihkan sebagian atau keseluruhan saham yang dimiliki, maka wajib ata sepengetahuan dan persetujuan tertulis dari Bank.
- 4) Perjanjian Kredit No. 04 tanggal 03 Desember 2013 yang dibuat di hadapan Satria Amiputra A, SE., SH., M.Ak., MH., M.Kn notaris di Jakarta yang terakhir diubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit No. 04452/PPK/SLK/2020 tanggal 03 Juli 2020 yang dibuat di bawah tangan dengan uraian sebagai berikut:

Para Pihak	:	1. PT Bank Central Asia Tbk (“ <b>BCA</b> ”) 2. Perseroan (“ <b>Debitor</b> ”)
Jumlah Fasilitas Pembiayaan	:	1) Fasilitas Kredit Investasi 1, dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp30.000.000.000,00 2) Fasilitas Kredit Investasi 2, dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp25.000.000.000,00
Tujuan	:	Fasilitas kredit akan digunakan untuk pembangunan PAM Tower dan Tower B yang terletak di Blok G Balikpapan Superblock
Jangka Waktu	:	1) Fasilitas Kredit Investasi 1, sampai dengan September 2021 2) Fasilitas Kredit Investasi 2, sampai dengan September 2023
Jaminan	:	1) 1 unit tanah dan bangunan (PAM Tower) di Jl Jend Sudirman No. 47 – 52, Komplek Ruko Balikpapan Super Block, Blok G No. 16-17 Rt 04, Balikpapan, Kalimantan Timur, atas nama PT Wulandari Bangun Laksana (terdiri dari 3 sertifikat). 2) 1 unit tanah dan bangunan (Office Toer B) di Jl Jend Sudirman No. 47-52, Komplek Ruko Balikpapan Super Block, Blok G No. 33 A RT 40, Balikpapan, Kalimantan Timur, atas nama PT Wulandari Bangun Laksana (terdiri dari 2 sertifikat). 3) 1 Unit tanah kosong di Jl Jend Sudirman Balikpapan Super Block No. 47 – 52, Blok G sebelah office tower B, Balikpapan, Kalimantan Timur, atas nama PT Wulandari Bangun Laksana. Bukti APHT. 4) Personal Guarantee atas nama Bapak Christopher Sumasto sebesar Rp30.000.000.000,00. Bukti Akta Penjaminan Perseroan tidak memiliki kewajiban kepada Christopher Sumasto selaku pemberi personal guarantee.

Hak dan Kewajiban	: <p>Kecuali bilana BCA secara tertulis menetapkan lain, Debitor wajib untuk:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Mentaati semua undang – undang, peraturan pemerintah, kebijakan pemerintah, petunjuk atau instruksi dari pemerintah yang berlaku terhadap Debitor</li> <li>b. Segera memberitahukan kepada BCA secara tertulis tentang adanya setiap perkara yang menyangkut Debitor, baik perdata, tata usaha negara, tuntutan pajak, penyidikan maupun perkara pidana yang akan mempengaruhi usaha maupun harta kekayaan Debitor</li> <li>c. Segera memberitahukan kepada BCA secara tertulis dengan melampirkan dokumen pendukung setiap kali terjadi perubahan anggaran dasar serta perubahan susunan Direksi Komisaris dan/atau pemegang saham Debitor (apabila Debitor berbentuk badan)</li> <li>d. Membayar semua biaya yang timbul dan berhubungan dengan pemberian Fasilitas Kredit serta pelaksanaan syarat – syarat dan ketentuan – ketentuan perjanjian kredit meskipun fasilitas kredit tidak digunakan dan/atau perjanjian kredit dibatalkan</li> <li>e. Memberikan segala keterangan yang diminta oleh BCA yang berhubungan dengan pemberian fasilitas kredit dan agunan</li> <li>f. Mempertahankan Hak atas Kekayaan Intelektual, antara lain hak cipta, paten dan merek yang telah atau akan dimiliki oleh Debitor</li> <li>g. Khusus bagi Debitor berbentuk Perseroan Terbatas yang memiliki aktiva dan/atau peredaran usaha sebesar Rp50.000.000.000,00 atau lebih per tahun, atau Debitor Perorangan yang fasilitas kreditnya digunakan untuk membiayai Perseroan Terbatas yang memiliki aktiva dan/atau peredaran usaha sebesar Rp50.000.000.000,00 atau lebih per tahun, wajib menyerahkan laporan keuangan yang telah diaudit oleh Akuntan Publlik terdaftar setiap 1 tahun sekali, selambat-lambatnya 6 bulan setelah berakhir tahun buku</li> <li>h. Menyerahkan kepada BCA berupa:           <ul style="list-style-type: none"> <li>- Laporan keuangan audited tahunan paling lambat 180 hari dari tanggal tutup buku</li> <li>- Laporan keuangan intern tahun berjalan apabila terdapat permohonan tambahan fasilitas atau pengolahan berikutnya</li> <li>- Daftar penyewa terbatu dan salinan perjanjian ataupun perpanjangan sewa menyewa terbaru setiap 1 tahun.</li> </ul> </li> <li>i. Melakukan penilaian ulang seluruh agunan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di BCA</li> <li>j. Menjaga ratio keuangan berupa:</li> </ol>
-------------------	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Debt Service Coverage lebih besar dari 1 kali</li> <li>- Debt/Equity maksimal 3 kali</li> </ul> <p>k. Mendubordinasikan pinjaman pemegang saham atau hutang ke perusahaan afiliasi yang ada dan yang akan timbul dimasa yang akan datang terhadap kewajiban ke BCA, kecuali apabila pinjaman pemegang saham atau hutang ke perusahaan afiliasi dialihkan menjadi modal</p> <p>l. Tetap memusatkan aktivitas keuangan Debitor di BCA</p> <p>m. Memberitahukan secara tertulis kepada BCA setiap penanaman hutang bank, hutang leasing dan jasa keuangan lainnya di atas Rp1.000.000.000</p>
<i>Negative Covenant</i>	:	Selama Debitor belum membayar lunas utang atau batas waktu penarikan dan/atau penggunaan fasilitas kredit belum berakhir, Debitor tidak diperkenankan untuk melakukan hal – hal di bawah ini, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BCA: Meminjamkan uang, termasuk tetapi tidak terbatas kepada perusahaan afiliasinya, kecuali dalam rangka menjalankan usaha sehari – hari
Hukum yang Berlaku	:	Hukum Negara Republik Indonesia
Yurisdiksi Penyelesaian Sengketa	:	Pengadilan Negeri Balikpapan di Kalimantan Timur
Catatan	:	<p>Sebagaimana termaktub dalam Surat BCA No. 104/MO/AO-GMD/2022 tanggal 04 Maret 2022, BCA telah menyetujui perubahan status kelembagaan Debitor dari perusahaan tertutup menjadi menjadi perusahaan terbuka terkait Rencana Penawaran Umum Perdana Saham (IPO) Debitur.</p> <p>BCA menyetujui penghapusan atas kewajiban mendapatkan persetujuan atas perubahan pengurus dan pemegang saham Debitor dari BCA, dengan batasan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Debitur harus menyerahkan 1 set prospektus perusahaan kepada Bank selambat – lambatnya pada tanggal IPO, serta setiap tahun menyerahkan <i>company profile</i> tahunan kepada Bank;</li> <li>b. Persetujuan mengenai pencabutan syarat yang berbunyi bahwa “Selama masih terdapat fasilitas kredit di Bank maka pergantian pengurus dan pemegang saham Debitur dan pembagian deviden harus dengan persetujuan Bank” tidak berlaku jika proses IPO Debitur tidak terlaksana atau dibatalkan;</li> <li>c. Apabila terdapat <i>corporate action</i> (termasuk perubahan pemegang saham dan pengurus), Debitur harus memberitahukan secara tertulis kepada BCA. Namun, apabila perubahan pemegang saham tersebut menyebabkan komposisi kepemilikan Bapak Christopher Sumasto dan keluarga menjadi kurang dari 50% maka Debitur harus mendapatkan persetujuan BCA;</li> <li>d. Debitur menjaga agar kolektibilitas tidak semakin menurun;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>e. Tidak diperbolehkan adanya tunggakan seluruh fasilitas kredit di Bank;</li> <li>f. Syarat – syarat lain sesuai dengan ketentuan di Bank.</li> </ul>
	Berdasarkan Surat BCA No. 354/GMD/2022 tanggal 27 Juni 2022, sehubungan dengan pemberitahuan Perseroan dengan No.003/BSB-LGL/XI/2021 tanggal 23 Nopember 2021 mengenai pinjaman Perseroan dengan Haddoston Viz Venture Pte. Ltd, Glory Venture Capital Ltd serta fasilitas pembiayaan dari PT KBD Tifa Finance Tbk. yang telah diterima oleh BCA

- 5) Akta Perjanjian Hutang Antara PT Securindo Packatama Indonesia dengan PT Wulandari Bangun Laksana No. 47 tanggal 06 September 2019 yang dibuat di hadapan Edison Jingga, SH., MH., notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, dengan uraian sebagai berikut:

Para Pihak	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. PT Securindo Packatama Indonesia (“<b>Kreditur</b>”)</li> <li>2. Perseroan (“<b>Debitur</b>”)</li> </ul>
Jumlah Fasilitas	:	Rp10.000.000.000,00
Tujuan	:	Membayai revitalisasi gedung parkir di Kawasan Balikpapan Superblock
Jangka Waktu	:	16 September 2019 s.d 15 September 2029
Jaminan	:	Debitur secara sukarela menunjuk Kreditur sebagai satu – satunya pengelola perparkiran di Proyek, hal mana akan diatur secara tersendiri dalam sebuah Perjanjian Jasa akan dilaksanakan dalam waktu yang bersamaan dengan penandatanganan Perjanjian Hutang.
Hak dan Kewajiban	:	<p>Kreditur berhak, tanpa memerlukan suatu keputusan dari pengadilan atau teguran jurusita, menuntut dari Debitur dengan segera dan sekaligus, tanpa pemotongan ataupun hak kompensasi apapun juga atas sisa hutang pokok tanpa bunga dan biaya yang lain, yang berdasarkan Perjanjian Hutang ini terutama oleh Debitur, dan Kreditur dapat mengambil tindakan hukum yang diperlukan menurut Perjanjian hutang yang mengikat antara Kreditur dan Debitur berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku untuk menjamin pembayarannya bilamana:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Debitur gagal melaksanakan salah satu kewajiban – kewajiban menurut Perjanjian Hutang yang mengikat antara Kreditur dan Debitur;</li> <li>2. Apabila ada dari penunjukan Debitur, jaminan atau perjanjian yang dimuat dalam Perjanjian Hutang ini, atau perjanjian – perjanjian lain disebutkan disini, ada yang menunjukkan ketidakbenaran, ketidaktepatan atau kekeliruan;</li> <li>3. Debitur membuat permohonan untuk menyatakan pailit; atau mengadakan tindakan yang dapat dan yang mangakibatkan, jika tidak diakhiri dalam 60 hari, menyebabkan keadaan pailit atau kepailitan Debitur;</li> <li>4. Terjadinya suatu kejadian pelanggaran atau ada kejadian yang, dengan memberikan pemberitahuan atau penundaan waktu atau keduanya, akan menjadi</li> </ol>

		<p>pelanggaran dalam perjanjian hutang atau dokumen – dokumen atau perjanjian – perjanjian lain sebagaimana disebutkan dalam perjanjian ini atau perjanjian tambahan atau turunan lainnya;</p> <p>5. Pengadilan atau badan pemerintahan lain menemukan bahwa ada perjanjian – perjanjian atau dokumen – dokumen atau satu bagian yang dijelaskan dalam Perjanjian adalah tidak dapat berlaku atau tidak dapat dijalankan;</p> <p>6. Terjadinya suatu gangguan di dalam pasar keuangan atau situasi ekonomi atau perubahan keadaan yang sulit termasuk tetapi tidak terbatas pada setiap tindakan oleh pemerintah yang berwenang juga bertindak untuk mengakhiri atau tidak melaksanakan kegiatan Debitur, sehingga dalam pandangan Kreditur merugikan, menunda atau menghambat pemenuhan kewajiban Debitur di dalam Perjanjian hutang ini.</p>
Hukum yang Berlaku	:	Hukum Negara Republik Indonesia
Yurisdiksi Penyelesaian Sengketa	:	Pengadilan Negeri Kota Balikpapan

- 6) Perjanjian Pinjaman tanggal 7 Desember 2021 antara Haddonston Viz Ventures Pte. Ltd (UEN:201214884R), suatu perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum Republic Singapore dengan kantor yang terdaftar di 10 Anson Road #03-05, International Plaza, Singapore 079903 ("Kreditor") dengan Perseroan ("Debtor"), dengan ketentuan antara lain sebagai berikut:

Jumlah Pinjaman	:	Rp150.000.000.000,00, melalui satu atau lebih penarikan
Tujuan Fasilitas Pinjaman	:	Debtor hanya akan mempergunakan Pinjaman untuk keperluan modal kerja dan/atau hutang Debtor
Bunga	:	3% per tahun
Jangka Waktu	:	1 tahun sejak tanggal perjanjian yaitu sampai dengan 7 Desember 2022
Pelunasan	:	<p>Para Pihak sepakat bahwa pengembalian pinjaman dilakukan dengan cara mengkonversinya ke dalam saham baru yang akan diterbitkan oleh Debtor melalui Penawaran Umum Saham.</p> <p>Debitor akan menerbitkan saham baru sehubungan dengan Pinjaman dengan formula sebagai berikut:</p> <p>N=L/P</p> <p>Dengan pengertian</p> <p>N = jumlah keseluruhan saham baru</p> <p>L= keseluruhan pinjaman</p> <p>P= Harga Konversi, yaitu harga IPO, yang akan ditentukan pada akhir masa book building</p>
		Penerbitan saham baru oleh Debtor harus mendapatkan persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham dan Proses IPO melalui Pernyataan Pendaftaran oleh Debtor dinyatakan

	Efektif oleh OJK sesuai dengan Peraturan Pasar Modal yang berlaku.
	<p>Dalam hal Debitor gagal melakukan IPO dengan alasan apapun, Debitor, dengan persetujuan Rapat Umum Pemegang sahamnya dan dengan memperhatikan peraturan perundangan-undangan Republik Indonesia yang berlaku akan menerbitkan saham baru untuk Kreditor</p> <p>paling lambat pada Tanggal Jatuh Tempo.</p> <p>Harga konversi salram akan ditentukan 1 bulan sebelum Tanggal Jatuh Tempo. Harga konversi akan disetujui oleh Rapat Umum Pemegang Saham Kreditor.</p>
Jaminan	: Jaminan Perorangan ( <i>borgtocht</i> ) dari Pemegang Saham Pengendali Debitor
Hukum yang berlaku dan Penyelesaian Sengketa	: Hukum Negara RI dan penyelesaian sengketa melalui BANI

- 7) Perjanjian Pinjaman Dengan Opsi Konversi (Loan Agreement With Option to Convert) tanggal 25 November 2020 jo. Addendum Perjanjian Pinjaman Dengan Opsi Konversi (Amendment Loan Agreement With Option to Convert) tanggal 17 November 2021 antara Perseroan sebagai Debitor dan Glory Venture Capital Ltd, suatu perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum negara Malaysia dan berkedudukan di Main Office Tower, Unit Level 11(A), Financial Park Labuan, Jl. Merdeka 87000, Federal Territory of Labuan, Malaysia, sebagai Kreditor, dengan ketentuan antara lain sebagai berikut:

Jumlah Pinjaman	:	Rp150.000.000.000,00
Tujuan Fasilitas Pinjaman	:	untuk keperluan operasional dan/atau Modal Kerja dan/atau hutang Debitor
Bunga	:	3% per tahun
Jangka Waktu	:	1 tahun sejak tanggal perjanjian yaitu 25 November 2020, dan telah di addendum menjadi tanggal 17 November 2022
Pembayaran Kembali Pinjaman dan Konversi atas Pinjaman	:	Para Pihak sepakat bahwa nominal Pinjaman tidak dapat dikembalikan selain dengan cara konversi dari Pinjaman ke dalam saham baru Debitor yang diterbitkan bersamaan dengan Penawaran Umum Saham ('PUS') Debitor yang akan jatuh paling lambat 1 (satu) tahun setelah penandatangan Addendum Perjanjian ini.
Jaminan	:	Jaminan Perorangan ( <i>borgtocht</i> ) dari Pemegang Saham Pengendali Debitor
Hukum yang berlaku dan Penyelesaian Sengketa	:	Hukum Negara RI dan penyelesaian sengketa melalui BANI

## 2. PERJANJIAN SEWA PEMBIAYAAN

Sesuai dengan surat dan PT KBD Tifa Finance Tbk No. 010/DIR/HO/01/22 tanggal 25 Januari 2022, telah memberikan persetujuan kepada Perseroan untuk mengubah status Perseroan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan terbuka berikut perubahan Anggaran Dasar Perseroan menjadi Anggaran Dasar Perusahaan Terbuka, menyetujui perubahan pengurus, mengeyampingkan persetujuan perubahan susunan pemegang saham Perseroan dan mengesampingkan mengenai pembatasan pembayaran dividen, berdasarkan Perjanjian Sewa Pembiayaan (*Finance Lease Agreement*) antara Perseroan ("Lessee") dan PT KBD Tifa Finance Tbk ("Lessor"), seluruhnya dibuat di bawah tangan, hukum yang berlaku adalah Hukum Negara Republik Indonesia dengan yurisdiksi Penyelesaian Sengketa di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan rincian sebagai berikut:

No.	Nama Perjanjian	Sewa Pembiayaan	Jumlah Pembiayaan	Jangka Waktu
1.	Perjanjian Sewa Pembiayaan ( <i>Finance Lease Agreement</i> ) No. KLLS170400290 tanggal 26 April 2017 yang terakhir diubah dengan Perjanjian Penjadwalan Kembali No. KLLS170300290 tanggal 23 Juli 2020	3 set water cooled centrifugal chiller dan 1 set air handling & split duct	Rp5.147.982.779,00	23-04-2023
2.	Perjanjian Sewa Pembiayaan ( <i>Finance Lease Agreement</i> ) No. KLLS170300130 tanggal 15 Maret 2017 yang terakhir diubah dengan Perjanjian Penjadwalan Kembali No. KLLS170300130 tanggal 23 Juli 2020	32 mesin Sigma dan 1 unit genset	Rp4.050.022.201,00	23-03-2023
3.	Perjanjian Sewa Pembiayaan ( <i>Finance Lease Agreement</i> ) No. KLLS181100340 tanggal 06 November 2018 yang terakhir diubah dengan Perjanjian Penjadwalan Kembali No. KLLS18100340 tanggal 23 Juli 2020	1 set waterpark equipment merek Aquaboom Waterpark Equipment	Rp5.547.650.765,00	23-10-2024
4.	Perjanjian Sewa Pembiayaan ( <i>Finance Lease Agreement</i> ) No. KLLS181100330 tanggal 06 November 2018 yang terakhir diubah dengan Perjanjian Penjadwalan Kembali No. KLLS181100330 tanggal 23 Juli 2020 keduanya dibuat di bawah tangan dengan uraian sebagai berikut:	1 Paket Fitness CNC Equipment	Rp2.038.325.893,00	23-10-2024
5.	Perjanjian Sewa Pembiayaan ( <i>Finance Lease Agreement</i> ) No. KLLS170600330 tanggal 20 Juni 2017 yang telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir diubah dengan Perjanjian Penjadwalan Kembali KLLS170600330 tanggal 23 Juli 2020	Alat kantor	Rp8.101.617.924,00	23-05-2023
6.	Perjanjian Sewa Pembiayaan ( <i>Finance Lease Agreement</i> ) No. KLLS170500300 tanggal 02 Mei 2017 yang terakhir diubah dengan Perjanjian Penjadwalan Kembali No. KLLS170500300 tanggal 23 Juli 2020	7 Unit Lift, 6 Unit Elevator, 4 Unit Genset, 10 Unit Escalator	Rp12.302.459.918,00	23-04-2023

7.	Perjanjian Sewa Pembiayaan ( <i>Finance Lease Agreement</i> ) No. KLLS170300190 tanggal 27 Maret 2017 yang terakhir diubah dengan Perjanjian Penjadwalan Kembali No. KLLS170300190 tanggal 23 Juli 2020	mesin Genset	Rp1.215.274.866,00	23-02-2023
8.	Perjanjian Sewa Pembiayaan ( <i>Finance Lease Agreement</i> ) No. KLLS170300180 tanggal 27 Maret 2017 yang terakhir diubah dengan Perjanjian Pejadwalan Kembali No. KLLS170300180 tanggal 23 Juli 2020	mesin Genset	Rp1.122.541.677,00	23-02-2023

### 3. PERJANJIAN ASURANSI

No.	No. Polis/Jenis Asuransi	Penanggung	Pertanggungan	Nilai Pertanggungan (Rp)	Jangka Waktu
1.	153090121110000016 Contractors All Risks Tertanggung: Perseroan	ACA Asuransi	Proyek Pembangunan Tower B – Metropolis Apartements Pentapolis Residence Balikpapan Superblock, Jl. Jend Sudirman No. 47, Komp. Balikpapan Superblock	78.519.061.857,58	s.d 15-08-23
2.	253010321120000012 Property All Risks Tertanggung: Perseroan	ACA Asuransi	Aeropolis Residence Tower Jl. Jend Sudirman No. 47, Komp. Balikpapan Superblock	88.694.614.786,00	s.d 31-12-22
3.	253010321120000023 Property All Risks Tertanggung: Perseroan	ACA Asuransi	Nicopolis Tower & Neopolis Tower Jl. Jend Sudirman No. 47, Komp. Balikpapan Superblock	131.028.662.532,00	s.d 31-12-22
4.	253010322010000019 Property All Risks Tertanggung: Perseroan	ACA Asuransi	Hotel, Jl. Jend Sudirman No. 47, Komp. Balikpapan Superblock	210.000.000.000,00	s.d 25-01-23
5.	253090321120000011 Machinery Breakdown Tertanggung: Perseroan	ACA Asuransi	Nicopolis dan Neopolis Tower Jl. Jend Sudirman No. 47, Komp. Balikpapan Superblock	8.500.000.000,00	s.d 31-12-22
6.	253090321120000022 Machinery Breakdown Tertanggung: Perseroan	ACA Asuransi	Aeropolis Residence Jl. Jend Sudirman No. 47, Komp. Balikpapan Superblock	10.000.000.000,00	s.d 31-12-22
7.	253090322010000018 Machinery Breakdown	ACA Asuransi	Jl. Jend Sudirman No. 47, Komp.	10.000.000.000,00	s.d 25-01-23

	Tertanggung: Perseroan		Balikpapan Superblock -Hotel Grand Jatra		
8.	080122000589 Property All Risk Tertanggung: PT KBD Tifa Finance Tbk. QQ Perseroan	Zurich Insurance	Condotel Ruby Tower + Mall Penacity: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 unit Genset</li> <li>• 30 Unit Sigma Escalator &amp; 2 unit Travelator</li> <li>• 3 unit Watercooled Chiller</li> <li>• 2 unit Genset Cummins</li> <li>• 2 unit lift panoramic</li> <li>• 8 Unit Escalator</li> <li>• 5 Unit Lift Panaromic</li> <li>• 6 Unit Elevator Kone Elevator</li> </ul>	36.999.826.590,00	s.d. 25-09-23
9.	080121000676 Property All Risk – Machinery Tertanggung: Perseroan	Zurich Insurance	Stal Kuda, Jl. Jend Sudirman No. 47, Komp. Balikpapan Superblock	4.026.000.000,00	s.d. 13-11-22
10.	080222000009 Motor Vehicle Tertanggung: Perseroan	Zurich Insurance	Mazda Biante	145.521.000,00	s.d. 20-01-23
11.	080222000038 Motor Vehicle Tertanggung: Perseroan	Zurich Insurance	Toyota Grand New Avanza	100.719.000,00	s.d. 19-03-23
12.	080222000041 Motor Vehicle Tertanggung: Perseroan	Zurich Insurance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Daihatsu Great New Xenia</li> <li>• Toyota Grand New Avanza</li> </ul>	319.980.000,00	s.d. 26-03-23
13.	080222000044 Motor Vehicle Tertanggung: Perseroan	Zurich Insurance	Toyota Rush	208.000.000,00	s.d. 21-04-23
14.	080222000056 Motor Vehicle Tertanggung: Perseroan	Zurich Insurance	Toyota Kijang Innova	153.500.000,00	s.d. 30-03-23
15.	FPG.23.0151.22.00001 Terrorism & Sabotage Tertanggung: Perseroan	FPG Insurance	Building, Stock and Machinery Damage Jl. Jend Sudirman No. 47, Komp. Balikpapan Superblock	167.000.000.000,00	s.d. 21-01-23
16	FPG.23.0151.22.00001 Terrorism & Sabotage Tertanggung: Perseroan	FPG Insurance	Mall E- Walk dan Mall Pentacity, Jl. Jend Sudirman No. 47, Komp. Balikpapan Superblock	688.180.000.000,00	s.d. 21-01-23
17.	14-503-3000001-00000-2021-09	Asuransi Dayin Mitra	Bina Bangsa School Balikpapan Superblock Jl. Jend Sudirman	2.918.263.285,00	s.d. 21-09-23

	Tertanggung: PT BCA Tbk KCU Gajah Mada QQ Perseroan Machinery				
18.	14-101-3000019-00000- 2021-12 Tertanggung: PT BCA Tbk KCU Gajah Mada QQ Perseroan Property All Risk	Asuransi Dayin Mitra	Bina Bangsa School Balikpapan Superblock Jl. Jend Sudirman	28.939.600.000,00	s.d.21-09-23
19.	14-101-3000015-00000- 2021-09 Tertanggung: PT BCA Tbk KCU Gajah Mada QQ Perseroan Property All Risk	Asuransi Dayin Mitra	PAM Tower Balikpapan Superblock Jl. Jend Sudirman, Stal Kuda	36.249.950.000,00	s.d.16-12-22 Akan diperpanjang 1 minggu sebelum jatuh tempo

Direksi berpendapat bahwa nilai pertanggungan yang dimiliki oleh Perseroan, telah cukup memadai untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

#### 4. PERJANJIAN SEWA MENYEWA

- 1) Perjanjian Sewa Gedung, Gedung Hotel Grand Jatra Balikpapan No. 008/WBL/PKS/LGLK/01/2021 tanggal 1 Januari 2021 antara Perseroan dengan PT Panca Sutji Gemilang (Pihak Terafiliasi), dimana Perseroan sebagai pemilik hak atas tanah dan gedung hotel yang terletak di lingkungan Balikpapan Superblock yang beralamat di Jl. Jendral Sudirman No. 47 Balikpapan menyewakan kepada PT Panca Sutji Gemilang (Pihak Terafiliasi), sebagai penyewa dengan ketentuan antara lain sebagai berikut

Jumlah Lantai : 9 lantai (LG,G,3,5 sampai dengan 10)

Luas : 22.212,44 m<sup>2</sup>

Jumlah Kamar : 214 kamar

Jangka Waktu Sewa : 2 tahun terhitung sejak tanggal 1 Januari 2021 sampai dengan 31 Desember 2022. Perjanjian ini dapat diperpanjang untuk jangka waktu dan syarat-syarat yang disepakati oleh kedua pihak

Harga dan Cara Pembayaran : Harga sewa atas Gedung Hotel setiap bulan berjalan adalah sebesar Rp67.579,727 per m<sup>2</sup>.

Untuk bangunan tersebut dikenakan service charge per bulan terhitung periode 1 Januari 2021 dan akan mengalami kenaikan sebesar 15% setiap tahunnya dengan perincian biaya service awal sebagai berikut:

Service Charge : Rp8.500,00 per m<sup>2</sup>

Biaya Listrik LWP : Rp1.165,78/kwh

Biaya Listrik WPD : Rp1683,67/kwh

- 2) Perjanjian Sewa Dengan Cara Bagi Hasil Antara PT Wulandari Bangun Laksana Dengan PT Mitra Tirta Jaya Tentang Penggunaan Ruang Usaha Pasa Kawasan Balikpapan Superblock tanggal 10 Juni 2016 antara Perseroan dengan PT Mitra Tirta Jaya sebagai penyewa dengan ketentuan antara lain sebagai berikut:

Obyek Sewa : Ruang Usaha pada Tower A di kawasan Balikpapan Superblock yang beralamat di Jl. Jendral Sudirman No. 47 Balikpapan seluas 1638,36 m<sup>2</sup> yang akan digunakan oleh

Penyewa untuk menjalankan kegiatan usaha dibidang Hotel Bintang Dua & Restoran yang diberi nama Hotel J-Icon dan Bar H.O.B

- Jangka Waktu Sewa : 10 tahun terhitung sejak tanggal 17 Juni 2016 dan berakhir pada tanggal 16 Juni 2026.  
 Perjanjian ini dapat diperpanjang untuk jangka waktu dan syarat-syarat yang disepakati oleh kedua pihak
- Uang Sewa : Penyewa wajib membayar uang sewa kepada Perseroan sebesar 10% dari Net Sales tiap bulan berjalan selama berlangsungnya Masa Sewa serta biaya luran Pengelolaan lingkungan sebesar Rp3.000.000,00 tiap bulan berjalan selama berlangsungnya Masa Sewa

#### N. ASET TETAP

No.	Sertifikat	Luas (m <sup>2</sup> )	Terletak Di	Berakhirnya Hak	Peruntukan	Dijaminkan untuk
1.	SHGB No. 00061	1.154	Kel. Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Lapangan Tenis	.
2.	SHGB No. 00086	610	Kel. Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Tower C BBS	.
3.	SHGB No. 00232	147	Kel. Damai Bahagia, Balikpapan	11 12 2042		.
4.	SHGB No. 2136	44.190	Kel. Gunung Bahagia, Balikpapan,	06 02 2034	Ruko	.
5.	SHGB No. 2137	7.180	Kel. Gunung Bahagia, Balikpapan	06 02 2034	Sebagian Soho B, Ewalk, Ruko Blok F	.
6.	SHGB No. 00085	42.814	Kel. Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Sebagian BBS, Ruko Blok C & F, Ruby Tower, Future Developoment dan Pentacity	.
7.	SHGB No. 2639	2.463	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	10 03 2025	Sebagian ruko Blok C dan Jalan	.
8.	SHGB No. 3217	1.426	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	23 02 2026	Sebagian Soho B, Tower B	.
9.	SHGB No. 3218	1.302	Kel. Gunung Bahagia, Balikpapan	23 02 2026	Pipa atau sebagian Soho B, E-Walk, Ruko Blok C dan F, Jalan	.
10.	SHGB No. 3336	6.892	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	27 03 2026	Jalan, Tower A, SOHO A	.

No.	Sertifikat	Luas (m <sup>2</sup> )	Terletak Di	Berakhirnya Hak	Peruntukan	Dijaminkan untuk
11.	SHGB No. 3878	1534	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	01 05 2037	Ruko Blok C	.
12.	SHGB No. 3882	80	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	06 02 2034	Ruko B-10	.
13.	SHGB No. 3883	80	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	06 02 2034	Ruko B-11	.
14.	SHGB No. 3900	95	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	06 02 2034	Ruko B-31	.
15.	SHGB No. 3901	95	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	06 02 2034	Ruko B-32	.
16.	SHGB No. 4073	1.031	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	06 02 2034	Gate Masuk	.
17.	SHGB No. 4472	1.615	Kel Damai, Balikpapan	25 05 2036	Future Development	.
18.	SHGB No. 4473	868	Kel Damai, Balikpapan	25 05 2035	Future Development	.
19.	SHGB No. 4474	1.460	Kel Damai, Balikpapan	25 05 2035	Future Development	.
20.	SHGB No. 4928	12.220	Kel Gunung Bahagia,, Balikpapan	10 03 2025	E-Walk & Grand Jatra Hotel	Jaminan BPD Kaltim HT No. 1814/2016
21.	SHGB No. 5776	25.015	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Pentacity, Apartment, dan Condotel	Jaminan BPD Kaltim HT No. 0884/2015
22.	SHGB No. 6355	314	Kel Damai, Balikpapan	04 04 2031	Future Development	.
23.	SHGB No. 6356	189	Kel Damai, Balikpapan	04 04 2031	Future Development	.
24.	SHGB No. 6357	837	Kel Damai, Balikpapan	04 04 2031	Future Development	.
25.	SHGB No. 6428	576	Kel Damai, Balikpapan	20 10 2031	Future Development	.
26.	SHGB No. 6429	150	Kel Damai, Balikpapan	20 10 2031	Future Development	.
27.	SHGB No. 6430	514	Kel Damai, Balikpapan	20 10 2031	Future Development	.
28.	SHGB No. 6431	634	Kel Damai, Balikpapan	20 10 2031	Future Development	.
29.	SHGB No. 6459	600	Kel Damai, Balikpapan	23 11 2031	Future Development	.
30.	SHGB No. 6460	440	Kel Damai, Balikpapan	23 11 2031	Future Development	.
31.	SHGB No. 6461	926	Kel Damai, Balikpapan	23 11 2031	Future Development	.
32.	SHGB No. 6462	610	Kel Damai, Balikpapan	23 11 2031	Future Development	.

No.	Sertifikat	Luas (m <sup>2</sup> )	Terletak Di	Berakhirnya Hak	Peruntukan	Dijaminkan untuk
33.	SHGB No. 6463	1000	Kel Damai, Balikpapan	23 11 2031	Future Development	.
34.	SHGB No.6464	963	Kel Damai, Balikpapan	23 11 2031	Future Development	.
35.	SHGB No. 6465	360	Kel Damai, Balikpapan	23 11 2031	Future Development	.
36.	SHGB No. 6466	963	Kel Damai, Balikpapan	23 11 2031	Future Development	.
37.	SHGB No. 6495	260	Kel Damai, Balikpapan	30 12 2031	Future Development	.
38.	SHGB No. 6496	250	Kel Damai, Balikpapan	30 12 2031	Future Development	.
39.	SHGB No. 6497	119	Kel Damai, Balikpapan	30 12 2031	Future Development	.
40.	SHGB No.6498	800	Kel Damai, Balikpapan	30 12 2031	Future Development	.
41.	SHGB No. 6499	120	Kel Damai, Balikpapan	30 12 2031	Future Development	.
42.	SHGB No. 6500	243	Kel Damai, Balikpapan	30 12 2031	Future Development	.
43.	SHGB No. 6768	278	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	27 03 2026	Tower A (HOB, J.Icon)	.
44.	SHGB No.6769	1.272	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	27 03 2026	Blok G SOHO A	.
45.	SHGB No. 6770	653	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	27 03 2026	PAM Tower (1)	.
46.	SHGB No. 6771	16	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	06 02 2034	PAM Tower (2)	.
47.	SHGB No. 6772	816	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	06 02 2034	Blok G Soho B (sebelah BBS) Soho Tahap 2	.
48.	SHGB No. 6773	589	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	23 02 2026	Blok G Soho B (sebelah BBS) Soho Tahap 2	.
49.	SHGB No. 6774	62	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Tower B (1) BBS	Jaminan Bank BCA HT No. 1110/2014
50.	SHGB No.6775	202	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Tower B (2) BBS (sebagian)	Jaminan Bank BCA HT No. 1101/2014
51.	SHGB No. 6803	74	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	06 02 2034	PAM Tower (3)	.
52.	SHGB No. 08207	938	Kel Damai, Balikpapan	18 02 2048	Future Development	.

No.	Sertifikat	Luas (m <sup>2</sup> )	Terletak Di	Berakhirnya Hak	Peruntukan	Dijaminkan untuk
			Timur, Kota Balikpapan			
53.	SHM No. 1490	938	Kel Damai, Balikpapan Timur, Kota Balikpapan	-	Future Development	.
54.	SHMRS No. 00001	337,59	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartemen Ruby Lt GF 001	.
55.	SHMRS No. 00002	287,12	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	27 03 2026	Jl Jend Sudirman Blok G SOHO A No.G.2	.
56.	SHMRS No. 00003	302,34	Kel Gunung Bahagia, Balikpapan	27 03 2026	Jl Jend Sudirman Blok G SOHO A No.G.3	.
57.	SHMRS No. 00005	12,46	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartement Ruby 2 L	.
58.	SHMRS No.00006	60,50	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 2 Unit R203	.
59.	SHMRS No.00014	60	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 2 Unit R212	.
60.	SHMRS No.00015	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	22 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 2 Unit R215	.
61.	SHMRS No.00016	41	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 2 Unit R216	.
62.	SHMRS No. 00017	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 2 Unit R217	.

No.	Sertifikat	Luas (m <sup>2</sup> )	Terletak Di	Berakhirnya Hak	Peruntukan	Dijaminkan untuk
63.	SHMRS No. 00019	41	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 2 Unit R301	.
64.	SHMRS No.00020	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 3 Unit R302	.
65.	SHMRS No. 00021	12,46	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartement Ruby 3 L	.
66.	SHMRS No. 00023	119,87	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 3 Unit R305	.
67.	SHMRS No. 00025	60	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 3 Unit R307	.
68.	SHMRS No. 00027	60	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 3 Unit R309	.
69.	SHMRS No. 00032	41	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 3 Unit R316	.
70.	SHMRS No. 00033	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 3 Unit R317	.
71.	SHMRS No. 00034	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 3 Unit R318	.

No.	Sertifikat	Luas (m <sup>2</sup> )	Terletak Di	Berakhirnya Hak	Peruntukan	Dijaminkan untuk
72.	SHMRS No. 00035	41	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 5 Unit R501	.
73.	SHMRS No. 00036	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 5 Unit R502	.
74.	SHMRS No. 00037	12,46	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartement Ruby 5 L	.
75.	SHMRS No. 00047	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 5 Unit R515	.
76.	SHMRS No. 00048	41	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 5 Unit R516	.
77.	SHMRS No. 00049	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 5 Unit R517	.
78.	SHMRS No. 00051	41	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 6 Unit R601	.
79.	SHMRS No. 00052	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 6 Unit R602	.
80.	SHMRS No. 00063	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 6 Unit R615	.

No.	Sertifikat	Luas (m <sup>2</sup> )	Terletak Di	Berakhirnya Hak	Peruntukan	Dijaminkan untuk
81.	SHMRS No. 00064	41	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 6 Unit R616	.
82.	SHMRS No. 00065	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 6 Unit R617	.
83.	SHMRS No.00067	41	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 7 Unit R701	.
84.	SHMRS No.00069	12,46	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartement Ruby 7 L	.
85.	SHMRS No. 00079	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 7 Unit R715	.
86.	SHMRS No. 00080	41	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 7 Unit R716	.
87.	SHMRS No. 00082	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 7 Unit R718	.
88.	SHMRS No.00083	41	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 8 Unit R801	.
89.	SHMRS No. 00085	12,46	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartement Ruby 8 L	.
90.	SHMRS No. 00101	12,46	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartement Ruby 9 L	.

No.	Sertifikat	Luas (m <sup>2</sup> )	Terletak Di	Berakhirnya Hak	Peruntukan	Dijaminkan untuk
91.	SHMRS No. 00111	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 9 Unit R915	.
92.	SHMRS No.00112	41	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 9 Unit R916	.
93.	SHMRS No. 00115	41	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 10 Unit R1001	.
94.	SHMRS No.00116	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 10 Unit R1002	.
95.	SHMRS No.00117	12,46	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartement Ruby 10 L	.
96.	SHMRS No.00119	80	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartement Ruby 1005	.
97.	SHMRS No. 00127	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 10 Unit R1005	.
98.	SHMRS No. 00128	41	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 10 Unit R1006	.
99.	SHMRS No. 00131	41	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 11 Unit R101	.
100.	SHMRS No. 00132	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock	.

No.	Sertifikat	Luas (m <sup>2</sup> )	Terletak Di	Berakhirnya Hak	Peruntukan	Dijaminkan untuk
					Lantai 11 Unit R102	
101.	SHMRS No. 00133	12,46	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartement Ruby 11 L	.
102.	SHMRS No. 00137	60	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 11 Unit R107	.
103.	SHMRS No. 00143	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 11 Unit R1115	.
104.	SHMRS No. 00144	41	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 11 Unit R1116	.
105.	SHMRS No. 00145	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 11 Unit R1117	.
106.	SHMRS No. 00149	12,46	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartement Ruby 12 L	.
107.	SHMRS No. 00160	41	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 12 Unit R1216	.
108.	SHMRS No. 00165	12,46	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartement Ruby 15 L	.
109.	SHMRS No. 00178	39	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 15 Unit R1518	.
110.	SHMRS No. 00184	58	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock	.

No.	Sertifikat	Luas (m <sup>2</sup> )	Terletak Di	Berakhirnya Hak	Peruntukan	Dijaminkan untuk
111.	SHMRS No. 00185	12,46	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Lantai 16 Unit R16F Apartement Ruby 16 L	.
112.	SHMRS No. 00186	65	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 16 Unit R16G	.
113.	SHMRS No. 00187	65	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 16 Unit R16H	.
114.	SHMRS No. 00188	65	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 16 Unit R16I	.
115.	SHMRS No. 00189	65	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartment Ruby Balikpapan Superblock Lantai 16 Unit R16J	.
116.	SHMRS No. 00191	678,55	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Apartement Ruby 17 A1	.
117.	SHGB No. 00072	4.518	Kel Damai Bahagia, Balikpapan	24 09 2024	Ruby Tower	.

#### O. HAK ATAS KEKAYAAN INTELEKTUAL (“HAKI”)

Berikut merupakan Hak Atas Kekayaan Intelektual Perseroan :

No.	Nomor / Tanggal Pendaftaran	Merek	Jangka Waktu Perlindungan	Nama Pemilik Merek
1	IDM000237732	 e.Walk simply FUNtastic	19-06-2026	Perseroan
2	IDM000420586*)	 PENTAPOLIS RESIDENCE	29-10-2031	Christopher Sumasto Tja

\*) Christopher Sumasto Tja sebagai pemilik merek telah membuat pernyataan bahwa Perseroan dapat menggunakan hak merek tersebut dan Perseroan tidak memiliki kewajiban berupa imbalan atau biaya dari penggunaan hak merek tersebut. Perseroan dapat menggunakan merek tersebut selama Perseroan masih menjalankan kegiatan usahanya.

#### P. PERKARA-PERKARA YANG SEDANG DIHADAPI PERSEROAN, DEWAN KOMISARIS, DEWAN DIREKSI PERSEROAN

Berdasarkan surat pernyataan dari setiap anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan serta surat pernyataan Perseroan tanggal 29 Juni 2022 atas perkara-perkara yang melibatkan Perseroan, anggota Direksi dan Dewan Komisaris yang dilakukan dengan cara pemeriksaan melalui web site pengadilan negeri tempat kedudukan Perseroan serta Pengadilan Negeri Jakarta Pusat (untuk PKPU dan Kepailitan) dinyatakan bahwa:

- Perseroan tidak terlibat dalam perkara pidana, perdata, tata usaha negara, hubungan industrial, perpajakan di hadapan Pengadilan Umum dan/atau perkara arbitrase di hadapan Badan Arbitrase di Indonesia yang secara material dapat mempengaruhi Perseroan dalam melaksanakan kegiatan usahanya serta tidak ada permohonan kepailitan atau penundaan kewajiban pembayaran utang yang diajukan terhadap atau oleh Perseroan pada Pengadilan Niaga di Indonesia Undang-undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;
- Perseroan tidak terlibat dalam sengketa hukum/perselisihan di luar pengadilan yang secara material dapat mempengaruhi kegiatan operasional dan kelangsungan usaha Perseroan serta rencana Penawaran Umum Perdana Saham ini; dan
- Perseroan tidak menerima somasi/klaim yang dapat mempengaruhi yang secara material dapat mempengaruhi kegiatan operasional dan kelangsungan usaha Perseroan serta rencana Penawaran Umum Perdana Saham ini.

Tidak ada perkara pengadilan Perdata, Pidana, Tata Usaha Negara, Pajak, maupun perselisihan di luar pengadilan di Indonesia yang melibatkan Perseroan dan/atau masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, serta tidak ada gugatan kepailitan atau PKPU yang telah diajukan terhadap Perseroan dan/atau somasi/klaim yang secara material dapat mempengaruhi kegiatan operasional dan kelangsungan usaha Perseroan serta rencana Penawaran Umum Perdana Saham.

## **Q. KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN**

### **1. UMUM**

PT Wulandari Bangun Laksana Tbk ("Perseroan") adalah suatu Perseroan terbatas yang didirikan di Jakarta dengan nama PT Dwipagriya Lestari sebagaimana termaktub dalam Akta Perseroan Terbatas PT Dwipagriya Lestari No. 21 tanggal 07 September 1994 yang di buat di hadapan Linda Ibrahim SH., Notaris di Jakarta yang telah mendapatkan persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia sebagaimana termaktub dalam suratnya No. C2-2.490 HT.01.01 TH.05 tanggal 16 Februari 1995 serta telah diumumkan dalam Tambahan No. 12890 Berita Negara Republik Indonesia No. 100 tanggal 16 Desember 2005.

Nama Perseroan diubah menjadi PT Wulandari Bangun Laksana, sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Dwipagriya Lestari No. 47 tanggal 17 April 2002 dibuat di hadapan Haji Rizul Sudarmadi, SH., Notaris di Jakarta yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia RI dengan Surat Keputusannya No. C-11471 HT.01.04.TH.2002 tanggal 26 Juni 2002.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, dimana Anggaran Dasar Perseroan terakhir diubah sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perubahan Anggaran Dasar PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. 251 dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, SH., Magister Humaniora, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI. sebagaimana termaktub dalam Keputusannya No. AHU-0044607.AH.01.02.TAHUN 2022 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0123288.AH.01.11.Tahun 2022 serta telah diterima "Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. AHU-AH.01.03-0258186" semuanya tanggal 29 Juni 2022.

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 dari anggaran dasar terakhir Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah menjalankan usaha dalam bidang sebagai berikut:

- i. Perseroan sebagai Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa dengan no KBLI 68111
- ii. Perseroan sebagai Real Estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak dengan no KBLI 68200

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

a. Kegiatan usaha utama:

Perseroan memiliki kegiatan usaha utama sebagai Real Estat yang dimiliki sendiri (KBLI: 68111) dimana kelompok ini mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyediaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah pindah.

b. Kegiatan usaha penunjang:

Perseroan memiliki kegiatan usaha penunjang sebagai Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau kontrak (KBLI:68200) kelompok ini mencakup kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.

Saat ini Perseroan berdomisili di Jl. Jend Sudirman no. 47 RT 19, Kawasan Balikpapan Superblock, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota. Balikpapan, Kalimantan Timur, 76114.

## **VISI & MISI PERSEROAN**

Dalam menjalankan kegiatan usahanya sebagai perusahaan properti, Perseroan memiliki visi yakni: Menjadi Perusahaan Benchmark Property di Balikpapan yang berskala nasional dan berkualitas Internasional.

Untuk mencapai visi Perseroan tersebut maka, Perseroan menetapkan misi sebagai berikut:

1. Berkomitmen membangun produk dan pelayanan yang berkualitas dan bernilai tambah untuk kepuasan konsumen (pembeli, penyewa, penghuni, pengunjung).
2. Membangun dan melatih SDM yang berkualitas.
3. Berdampak positif kepada pembangunan kota dan lingkungan serta mendukung visi kota Balikpapan: Kubangan, Kujaga, dan Kubela.
4. Membangun kerjasama yang baik dengan stakeholder: Pemegang saham, pelanggan, penyedia/penyalur, karyawan, pemerintah dan lingkungan.
5. Menambah nilai perusahaan.

## **2. KEGIATAN USAHA DAN PRODUK PERSEROAN**

### **Kegiatan Usaha**

Perseroan saat ini menjalankan kegiatan usaha utamanya sebagai Real Estat yang memiliki dan mengelola kawasan yang dikenal dengan nama Balikpapan Superblock yang merupakan kawasan komersial terpadu dan hunian (*superblock*) dengan luas 14 hektare. Konsep pengembangan superblok Perseroan adalah pengembangan properti berskala besar yang terdiri dari ritel, hunian dan area komersial dalam sebuah komplek bangunan yang dirancang dan dikembangkan sesuai dengan konsep "*One Stop Living*". Perseroan melakukan penjualan unit apartemen dan condotel serta memiliki pusat perbelanjaan yang disewakan yang bernama mall E-walk dan mall Pentacity Shopping Venue, penyewaan gedung perkantoran yang bernama PAM Tower, memiliki gedung yang disewakan sebagai hotel berbintang 5 yaitu Grand Jatra Hotel Balikpapan, Condotel, Hotel berbintang 2 yaitu J-Icon dan Pengelolaan kawasan & gedung.

Balikpapan Superblock merupakan kawasan komersial terbesar di Kota Balikpapan dengan akses termudah dari berbagai penjuru kota, karena terletak di lokasi yang strategis di tengah Kota Balikpapan, sekitar 15 menit dari Bandara Sultan Aji Muhammad Sulaiman Sepinggan International Airport. Balikpapan Superblock dikembangkan dengan konsep "*Superblock*" dan "*One Stop Living*" yang memberikan fasilitas terlengkap meliputi Apartemen, Condotel, Mall, Hotel, Sekolah, Klinik, Entertainment, serta Wisata Pantai.

Kawasan ini terletak di Jl. Jend. Sudirman no. 47, Kel. Damai Bahagian, Kec. Balikpapan Selatan, Kota. Balikpapan, 76114. Lokasi yang strategis, berada di jantung Kota Balikpapan, sekitar 8 km dari Bandara Sultan Aji Muhammad Sulaeman Sepinggang, sekitar 15 km dari Pintu Toll Manggar, sekitar 3,9 km dari RS Siloam, sekitar 2 Km dari Universitas Balikpapan. Berikut ini master plan lokasi Kawasan Balikpapan Superblock:



Sumber: Perseroan

#### Keterangan Tentang Kegiatan Usaha Perseroan

##### Developer

Dalam menjalankan kegiatan usahanya sebagai developer, Perseroan melakukan aktivitas penjualan unit apartemen, penyewaan gedung, penyewaan ruang usaha (Mall) dan penyewaan ruang usaha lainnya. Berikut ini merupakan rincian kegiatan usaha Perseroan sebagai developer:

##### 1. Penjualan Unit Apartemen dan Condotel

Perseroan sejak tahun 2015 melakukan kegiatan usaha sebagai developer yang mengembangkan dan menjual unit apartemen dan condotel. Pengembangan proyek apartmen dan condotel ini berada di dalam Kawasan Balikpapan Superblock. Proyek yang telah dikembangkan oleh Perseroan saat ini adalah 1 tower apartemen dan 3 tower condotel di antaranya sebagai berikut:

1. Tower Aeropolis Apartment
2. Tower Neopolis Condotel
3. Tower Nicopolis Condotel
4. Tower Acropolis Condotel

#### a. Produk Apartemen

##### Aeropolis Apartment (Tower E)

Berikut merupakan gambar dari Aeropolis Apartment (Tower E):



*Sumber: Perseroan*

Berikut merupakan informasi terkait spesifikasi Aeropolis Apartment (Tower E):

Alamat	:	Jl. Jend Sudirman no 47 RT 19 Pentapolis Residence, Kawasan Balikpapan Superblock, Kel Damai Bahagia, Kec. Balikpapan selatan, Balikpapan
Tahun dimulainya pembangunan	:	2013
Tahun penyelesaian	:	2018
Luas bangunan (m <sup>2</sup> )	:	6.974,64
Luas area yang dapat dijual (m <sup>2</sup> )	:	2.133,41
Unit yang masih dapat dijual	:	55 Unit
Jumlah lantai	:	7 Lantai

Aeropolis Apartment terletak di Jl. Jend Sudirman No. 47, dibangun dengan luas bangunan sebesar 6.974,64 m<sup>2</sup>, terdiri dari 7 lantai yang berisi 154 unit dan sisa unit yang masih dapat dijual sebanyak 55 unit apartemen. Dibangun dengan konsep *One Stop Living* dilengkapi dengan fasilitas kolam renang, commercial area, CCTV, unit owner card (fasilitas discount belanja di mall Pentacity dan E-Walk) yang tentunya akan memberikan kenyamanan bagi para penghuninya.

Pelanggan yang melakukan pembelian Apartemen memiliki kategori yang berbeda. Adapun secara umum penjelasan kategori pelanggan tersebut adalah sebagai berikut:

**1) Hunian Keluarga**

Pelanggan ini melakukan pembelian unit Apartemen dengan tujuan untuk ditinggali sendiri.

**2) Investasi**

Pelanggan ini melakukan pembelian unit Apartemen dengan tujuan untuk melakukan investasi.

**3) Pengusaha**

Pelanggan ini melakukan pembelian unit Apartemen dengan tujuan untuk menggunakan unit yang telah dibeli untuk keperluan tempat tinggal dan keperluan usaha seperti kantor dan Gudang.

Secara umum pelanggan yang membeli unit Apartemen di Perseroan dapat dikategorikan berada di segmen menengah dan menengah ke atas. Lebih lanjut, walaupun Perseroan mengkategorikan pelanggan-pelanggan Perseroan sebagaimana disebutkan di atas, sebagian besar pelanggan Perseroan merupakan pelanggan individu retail, sehingga Perseroan tidak memiliki ketergantungan terhadap pelanggan tertentu.

**b. Produk Condotel**

Saat ini Perseroan telah mengembangkan 3 tower condotel di area Balikpapan Superblok yang masing-masing diberi nama Nicopolis dengan luas bangunan sebesar 4.471,193 m<sup>2</sup>, Neopolis dengan luas bangunan sebesar 3.717,266 m<sup>2</sup> dan Acropolis dengan luas bangunan sebesar 3.717,266 m<sup>2</sup>. Selain dari 3 tower tersebut, Perseroan juga sedang mengembangkan 1 tower condotel yang di beri nama Metropolis, penjelasan mengenai tower Metropolis diungkapkan pada bagian project dalam pengembangan.

Berikut merupakan gambar dari Nicopolis Condotel (Tower A):



*Sumber: Perseroan*

Berikut merupakan gambar dari Neopolis Condotel (Tower C):



*Sumber: Perseroan*

Berikut merupakan gambar dari Acropolis Condotel (Tower D):



*Sumber: Perseroan*

Berikut merupakan informasi terkait dengan Condotel:

Alamat	:	Pentacity Shopping venue, Kawasan BSB Jl. Jend. Sudirman No. 47, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan
Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )	:	terbagi atas 3 Tower : - Nicopolis (Tower A) : 4.471,193 m <sup>2</sup> - Neopolis (Tower C) : 3.717,266 m <sup>2</sup> - Acropolis (Tower D) : 3.717,266 m <sup>2</sup>
Luas Kotor (m <sup>2</sup> )	:	18.569 m <sup>2</sup>
Luas Area yang dapat dijual	:	10.164,93 m <sup>2</sup>
Tahun Pembangunan Awal	:	- Nicopolis : 2015 - Neopolis : 2017 - Acropolis : 2019
Tahun Penyelesaian dan Pembukaan	:	- Nicopolis : 2017 dengan 7 lantai - Neopolis : 2019 dengan 6 lantai

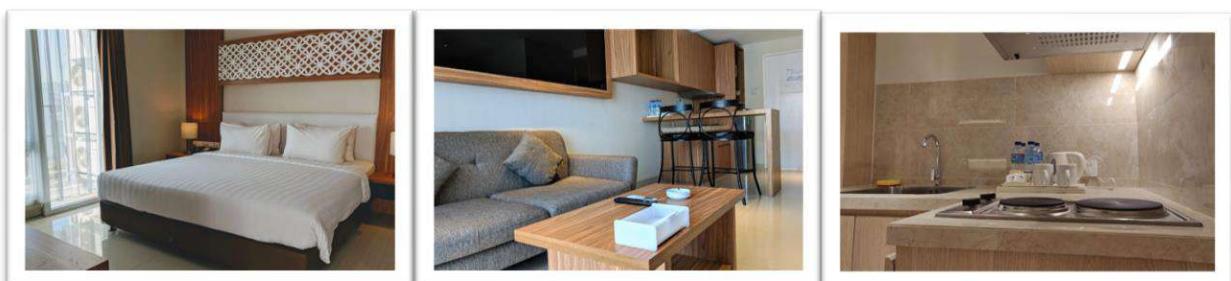
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Acropolis : 2021 dengan 6 lantai</li> </ul>
Jumlah Unit	:	346 unit yang terdiri dari sebagai berikut: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicopolis : 123 unit</li> <li>- Neopolis : 105 unit</li> <li>- Acropolis : 118 unit</li> </ul>
Sisa unit yang masih dapat dijual	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicopolis : 37 unit</li> <li>- Neopolis : 48 unit</li> <li>- Acropolis : 30 unit</li> <li><b>Total : 115 unit</b></li> </ul>

3 Condotel tersebut terletak di atas Mall Pentacity shopping venue, Kawasan BSB Jl. Jend. Sudirman No. 47, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Nicoplis menjadi condotel pertama yang mulai dioperasikan sejak tahun 2017 terdiri dari 7 lantai dengan jumlah kamar sebanyak 123 kamar, kemudian Neopolis baru mulai dioperasikan pada tahun 2019 yang terdiri dari 6 lantai dengan jumlah kamar 105 dan yang terakhir Acropolis mulai dioperasikan pada tahun 2021 yang terdiri dari 6 lantai dengan jumlah kamar 118 unit. Pada periode 31 Maret 2022 sisa unit yang masih dapat dijual Nicopolis sebanyak 37 unit, Neopolis sebanyak 48 unit, dan Acropolis sebanyak 30 unit. Fasilitas yang dimiliki condotel tersebut setara dengan hotel bintang 4.

**Gambar Tipe Kamar Superior Room**



**Gambar Tipe Family Room**

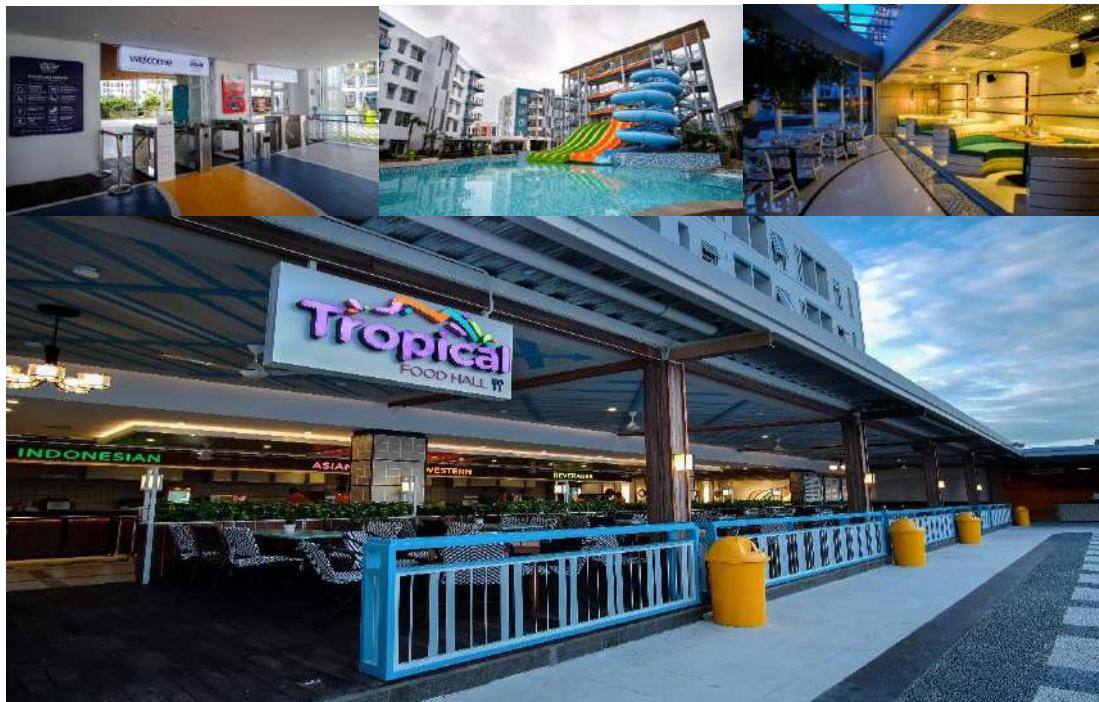


**Gambar Tipe Kamar Junior Suite**



*Sumber: Perseroan*

Selain itu, Condotel juga memiliki berbagai fasilitas untuk dinikmati oleh pengunjung seperti kolam renang oasis sebanyak sebanyak 1, lounge area sebanyak 1, ruang meeting sebanyak 5 dan retoran 1. Berikut adalah foto dari beberapa fasilitas yang tersedia:



*Sumber: Perseroan*

Berikut ini merupakan fasilitas ruang meeting yang ada di condotel WBL:



*Sumber: Perseroan*

Berikut merupakan penjualan unit Condotel untuk periode 3 tahun terakhir periode tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, dan 31 Desember 2019:

Tower	Tahun Operasional Condotel	Total Unit	Total Unit Terjual	Sisa Unit	31 Maret 2022	31 Desember		
						2021	2020	2019
Nicopolis	2017	123	86	37		6	5	4
Neopolis	2019	105	57	48		4	12	41
Acropolis	2021	118	88	30	3	85		
<b>Total</b>		<b>346</b>	<b>231</b>	<b>115</b>	<b>3</b>	<b>95</b>	<b>17</b>	<b>45</b>

Berikut merupakan informasi *occupancy rate* di dalam condotel untuk periode 3 tahun terakhir periode tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, dan 31 Desember 2019:

Keterangan	Bintang	31 Maret		Occupancy Rate		
		2022	2021	2020	2019	
Condotel	4	47,98%	42,75%	33,81%	60,77%	

## 2. Penyewaan Ruang Usaha

Selain penjualan unit yang telah diungkapkan di atas, kegiatan usaha Perseroan yang kedua yaitu melakukan penyewaan ruang usaha. Dimana Perseroan saat ini telah membangun dan mengoperasikan 2 unit mall di dalam area Balikpapan Superblock masing-masing *brand name* Mall E-walk dan Mall Pentacity Shopping Venue. Kedua mall tersebut masing-masing dibangun di area lahan sebesar 12.223 m<sup>2</sup> dan 25.015 m<sup>2</sup>. Selain itu, Perseroan juga menyewakan ruang usaha lainnya berupa, Ruangan yang terletak di luar Mall yang difungsikan oleh pihak penyewa sebagai restoran, fasilitas/tempat olahraga, car wash, area wisata pantai.

### a. Mall E-Walk

Berikut ini merupakan gambar tampak depan Mall E-walk:



*Sumber: Perseroan*

Berikut merupakan informasi terkait dengan pembangunan Mall E-walk:

E-Walk	Keterangan
Alamat	: Balikpapan Superblock, Jl.Jend. Sudirman, Balikpapan Selatan
Luas Area Mall E-Walk (m <sup>2</sup> )	: 12.223
Tahun dimulainya pembangunan	: 2007
Tahun penyelesaian	: 2009
Tahun pembukaan	: 2009
Luas bangunan (m <sup>2</sup> )	: 34.718,26 m <sup>2</sup> (total : 56.930,70 m <sup>2</sup> dengan Grand Jatra Hotel)
Luas area yang dapat disewakan (m <sup>2</sup> )	: 27.790,95
Jumlah Lantai	: 5 Lantai
Jam Operasi :	
-Weekdays	: 10.00 pagi – 10 malam
-Weekend	: 10.00 pagi – 10 malam

Tingkat hunian	:	96,45 % atau 26.804,76 m <sup>2</sup>
Jumlah unit tersewa	:	103 unit dari total unit sebesar 133 unit
Anchor Tenant	:	Matahari, Foodmart, Cinema XXI, Funstation dan BSB Karaoke & Embassy
Harga sewa (dalam ribuan)	:	
-Anchor tenants	:	Rp 50 – 70 ribu / m <sup>2</sup> /bulan
-Mini Anchor Tetants	:	Rp 80 – 100 ribu / m <sup>2</sup> /bulan
-Speciality retailers	:	Rp 250 – 500 ribu / m <sup>2</sup> /bulan

Mall E-Walk mulai beroperasi sejak tahun 2009, dibangun di atas lahan sebesar 12.223 m<sup>2</sup> dan luas bangunan sebesar 34.718,26 m<sup>2</sup> yang terdiri dari 5 lantai. Dari luas bangunan tersebut jumlah *leasable area* sebesar 27.790,95 m<sup>2</sup>. Dengan luas area tersebut, Perseroan membangun unit-unit di dalam Mall E-Walk dengan jumlah keseluruhan sebanyak 133 Unit yang dapat disewakan. Jumlah anchor tenants per 31 Maret 2022 sebanyak 5 pihak. Jumlah pengunjung di Mall E-walk pada saat *weekdays* rata-rata 45 ribu orang per hari dan *weekend* rata-rata sebesar 65 ribu pengunjung per hari.

Dalam pengelolaan Mall E-walk Perseroan fokus dalam menjalin hubungan dengan mitra-mitra ternama, yang memiliki kredibilitas yang tinggi untuk menyediakan layanan yang optimal bagi pengunjung Mall E-Walk. Berikut di bawah ini merupakan daftar mitra terbesar (*Anchor Tenant*) yang merupakan penyewa Perseroan hingga saat ini dimana pengklasifikasian anchor tenant yang menyewa dengan luasan di atas atau lebih dari 1.400 m<sup>2</sup>:

No.	Nama Mitra	Jenis Usaha	Luas Area	Masa Sewa
1.	Matahari	Department Store	6.687,46 m <sup>2</sup>	Mei 2010 – Mei 2026
2.	Foodmart	Retail	2.218,26 m <sup>2</sup>	September 2009 – September 2024
3.	Cinema XXI	Entertainment	3.130,13 m <sup>2</sup>	April 2020 – Maret 2040
4.	Funstation	Entertainment	1.566,00 m <sup>2</sup>	September 2019 – September 2024
5.	BSB Karoke & Embassy	Entertainment	3.710,40 m <sup>2</sup>	Agustus 2015 – Agustus 2025

#### b. Pentacity Mall

Berikut ini merupakan gambar tampak depan dari Mall Pentacity:



Sumber: Perseroan

Berikut merupakan informasi terkait Mall Pentacity:

Pentacity	Keterangan
Alamat	: Balikpapan Superblock, Jl.Jend. Sudirman, Balikpapan Selatan
Luas Area (m <sup>2</sup> )	: 25.015
Tahun dimulainya pembangunan	: 2012
Tahun penyelesaian dan pembukaan	: 2015
Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )	: 91.087
Luas area yang dapat dijual (m <sup>2</sup> )	: 40.943,44
Jumlah Lantai	: 5 lantai
Jam Operasi :	
-Weekdays	: 10.00 pagi – 10 malam
-Weekend	: 10.00 pagi – 10 malam
Tingkat hunian	: 78,78% atau sebesar 32.256,98 m <sup>2</sup>
Jumlah unit tersewa	: 145 unit dari total unit sebesar 229 unit
Anchor tenant	: SOGO, Hypermart, Informa, H&M, Funworld dan Cinema XXI
Harga sewa (dalam ribuan)	:
-Anchor tenants	: Rp 50 – 70 ribu/ m <sup>2</sup> /bulan
-Mini Anchor tenants	: Rp 80 – 100 ribu/ m <sup>2</sup> /bulan
-Speciality retailers	: Rp 250 – 500 ribu/ m <sup>2</sup> /bulan

Mall Pentacity mulai beroperasi sejak tahun 2015, di bangun di atas lahan sebesar 25.015m<sup>2</sup>, Luas bangunan sebesar 91.087 m<sup>2</sup>, dari luas bangunan tersebut Mall Pentacity terdiri dari *leasable area* 40.943,44 m<sup>2</sup>, di dalam mall Pentacity terdiri dari 229 unit yang dapat disewakan. Rata-rata Jumlah pengunjung harian mall pentacity saat *weekdays* rata-rata sebesar 45 ribu orang dan saat *weekend* rata-rata sebanyak 65. Jumlah Anchor tenants di pentacity sebanyak 6 tenants. Berikut di bawah ini merupakan daftar mitra terbesar (*Anchor Tenant*) yang merupakan penyewa Perseroan hingga saat ini dimana pengklasifikasian anchor tenant yang menyewa dengan luasan di atas atau lebih dari 1.400 m<sup>2</sup>:

No.	Nama Mitra	Jenis Usaha	Luas Area	Masa Sewa
1.	Sogo Store	Department Store	5.327,20 m <sup>2</sup>	Juni 2016 – Desember 2026
2.	Hypermart	Retail	4.812,00 m <sup>2</sup>	Oktober 2015 – Oktober 2026
3.	Informa	Retail	3.026,89 m <sup>2</sup>	Januari 2021 – Januari 2023
4.	H&M	Retail	1.929,07 m <sup>2</sup>	April 2016 – April 2036
5.	Funworld	Entertainment	1.582,92 m <sup>2</sup>	Maret 2014 – Maret 2024
6.	Cinema XXI	Entertainment	1.419,36 m <sup>2</sup>	Juni 2018 – Maret 2040

### c. Penyewaan Ruang Usaha Lainnya

Selain penyewaan ruang usaha di dalam mall, Perseroan juga saat ini menyewakan ruang usaha lainnya yang berada di area sekitar pantai dari Kawasan Balikpapan Superblock. Ruang usaha lainnya tersebut merupakan fasilitas yang dibangun oleh Perseroan sebagai fasilitas penunjang di area kawasan Balikpapan Superblock.



Sumber: Perseroan

Berikut merupakan informasi penyewaan ruang usaha lainnya:

No.	Nama	Jenis Usaha	Luas Area (m <sup>2</sup> )	Jangka Sewa	Harga Sewa
1	Sunset Hotpot & Korean Grill	Restaurant	104,12	5 Tahun	Bagi hasil 10% dari omzet masing-masing penyewa
2	Balikpapan Super Bowling	Sports	818.455,00	5 Tahun	
3	Pantai BSB	Restaurant & Entertainment	9.738,00	5 Tahun	
4	Score Sports Lounge	Sports	582.914,00	5 Tahun	
5	BSB Carwash	Service	746,86	5 Tahun	

Score Sports Lounge



BSB Carwash



Pantai BSB



Sunset Hotpot & Korean Grill



Balikpapan Super Bowling



Sumber: Perseroan

### 3. Penyewaan Gedung

Selain dari penjualan unit dan penyewaan ruang usaha, Perseroan juga menyewakan gedung. Saat ini Perseroan telah mengembangkan 4 gedung yang dibangun di dalam area kawasan Balikpapan Superblok. Gedung peratama, dibangun di atas mall E-walk dengan lahan sebesar 12.223 m<sup>2</sup>, disewakan kepada PT Panca Sutji Gemilang (pihak afiliasi) dan dioperasikan sebagai hotel bintang 5 dengan nama Grand Jatra Hotel. Gedung kedua dibangun di area lahan sebesar 1.668 m<sup>2</sup> disewakan kepada PT Mitra Tirta Jaya dan dioperasikan sebagai hotel bintang 2 dengan nama J-Icon Hotel. Gedung ketiga yaitu PAM Tower yang dibangun dengan luas sebesar 5.177 m<sup>2</sup> gedung ini disewakan per lantai kepada *tenant*. Gedung ke empat yaitu gedung perkantoran yang terletak di samping PAM tower dengan luas bangunan sebesar 6.830 m<sup>2</sup> gedung ini saat ini juga di sewakan per lantai kepada *tenant*.

#### A. Gedung Grand Jatra Hotel



*Sumber: Perseroan*

Berikut informasi terkait gedung Jatra Hotel:

Informasi Gedung Jatra Hotel	
Alamat	: Jalan Jend. Sudirman No. 47 Balikpapan Super Blok,
Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	: 12.223 (dibangun di atas mall E-walk)
Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )	: 22.212,44
Tahun Pembangunan	: 2007
Tahun Penyelesaian	: 2010
Tahun Pembukaan	: 2011
Jumlah Lantai	: 9 Lantai
Jumlah Kamar	: 215
Fasilitas Utama	: Bellagio Restoran, Ball Room & Meeting Room, Business Center, Swimming Pool, Fitness Center, Laundry, Spa, Computer System and Hardware.
Harga Sewa	: Rp. 1.500.000.000 / bulan

Gedung Grand Jatra Hotel Balikpapan terletak di atas Mall e-Walk di dalam kawasan Balikpapan Superblock. Gedung tersebut mulai dibangun pada tahun 2007. Gedung tersebut dibangun di atas lahan 12.223 m<sup>2</sup> dengan

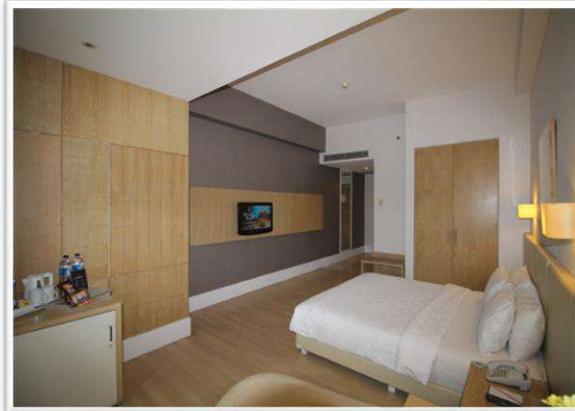
luas bangunan sebesar 22.212,44 m<sup>2</sup> terdiri dari 10 lantai dengan jumlah kamar sebanyak 215 kamar. Gedung tersebut mulai disewakan sejak tahun 2011. Gedung tersebut saat ini disewakan Perseroan kepada PT Panca Sutji Gemilang (pihak afiliasi) sampai dengan tahun 2030. Saat ini gedung tersebut dioperasikan sebagai hotel bintang 5 yang bernama Hotel Grand Jatra Hotel Balikpapan. Atas 215 kamar yang terdapat pada hotel tersebut, Hotel Grand Jatra membagi kategori ruangan menjadi kamar superior yang terdiri atas 102 kamar, kamar deluxe yang terdiri atas 81 kamar, kamar Junior suite yang terdiri atas 14 kamar dan kamar Executive yang terdiri 3 kamar.

Berikut adalah informasi terkait rincian kategori kamar:

No	Jenis Kamar	Luas Kamar	Jumlah Kamar
1	Superior	32 m <sup>2</sup>	102 Kamar
2	Deluxe	42 m <sup>2</sup>	81 Kamar
3	Business Suite	50 m <sup>2</sup>	15 Kamar
4	Junior Suite	60 m <sup>2</sup>	14 Kamar
5	Executive Suite	80 m <sup>2</sup>	3 Kamar
<b>Jumlah Kamar</b>			<b>215 Kamar</b>

Berikut ini gambar dari masing-masing tipe kamar:

**Gambar Tipe Kamar Superior 32 m<sup>2</sup>**



**Gambar Tipe Kamar Deluxe 42 m<sup>2</sup>**



**Gambar Tipe Kamar Business Suite 50 m<sup>2</sup>**



**Gambar Tipe Kamar Junior Suite 60 m<sup>2</sup>**



**Gambar Tipe Kamar Executive Suite 80 m<sup>2</sup>**



*Sumber: Perseroan*

Selain itu, gedung ini juga memiliki berbagai fasilitas untuk dinikmati oleh pengunjung seperti Swimming pool, Gym, Mezanine, Sauna, Spa & Wellness, Restoran, Lounge, Laundry, Ballroom dan Meeting Room.

Berikut adalah foto dari beberapa fasilitas yang tersedia:

**Gambar Kolam Renang & Jacuzzi di lantai 10**



**Gambar Ballroom, J Cuvee Lounge & Bellagio Restoran**



**Gambar Meeting room, Spa & Wellness dan Laundry**



*Sumber: Perseroan*

## B. J-Icon Hip-Hotel

Berikut merupakan gambar bangunan Perseroan yang dioperasikan sebagai hotel J-Icon:



*Sumber: Perseroan*

Berikut merupakan informasi tentang bangunan Gedung Perseroan yang dioperasikan sebagai hotel J-Icon:

Alamat	:	Jalan Jend. Sudirman No. 47 Balikpapan Super Blok
Luas Bangunan	:	1.638,36m <sup>2</sup>
Tahun Pembangunan	:	2015
Tahun Penyelesaian dan Pembukaan	:	2016
Jumlah Lantai	:	7
Jumlah Kamar	:	45
Fasilitas	:	Resto & Kafe
Harga Sewa	:	Revenue sharing 10 % dari total Pendapatan

Selain gedung Grand Jatra Hotel di atas, Perseroan juga memiliki gedung lain yang disewakan dan dioperasikan sebagai hotel J-Icon oleh PT Mitra Tirta Jaya. Gedung tersebut terletak di depan Gedung Mall e-Walk & Grand Jatra Hotel Balikpapan. Gedung tersebut bertingkat 7 lantai yang secara keseluruhan terdiri dari 45 kamar. Gedung ini mulai beroperasi sejak tahun 2016, dengan total luas sebesar 1.638,36 m<sup>2</sup>. Gedung tersebut saat ini disewakan Perseroan kepada PT Mitra Tirta Jaya sampai dengan tahun 2026, yang kemudian dioperasikan sebagai hotel bintang 2 dengan nama J Icon Hip Hotel Balikpapan. Atas 45 kamar yang terdapat pada hotel tersebut, J Icon Hip Hotel membagi kategori tipe kamar menjadi kamar Square Room sebanyak 36 kamar dan Square Plus sebanyak 9 kamar.

Gambar Kamar Square 14m<sup>2</sup>



Gambar Kamar Square Plus 16 m<sup>2</sup> Gambar



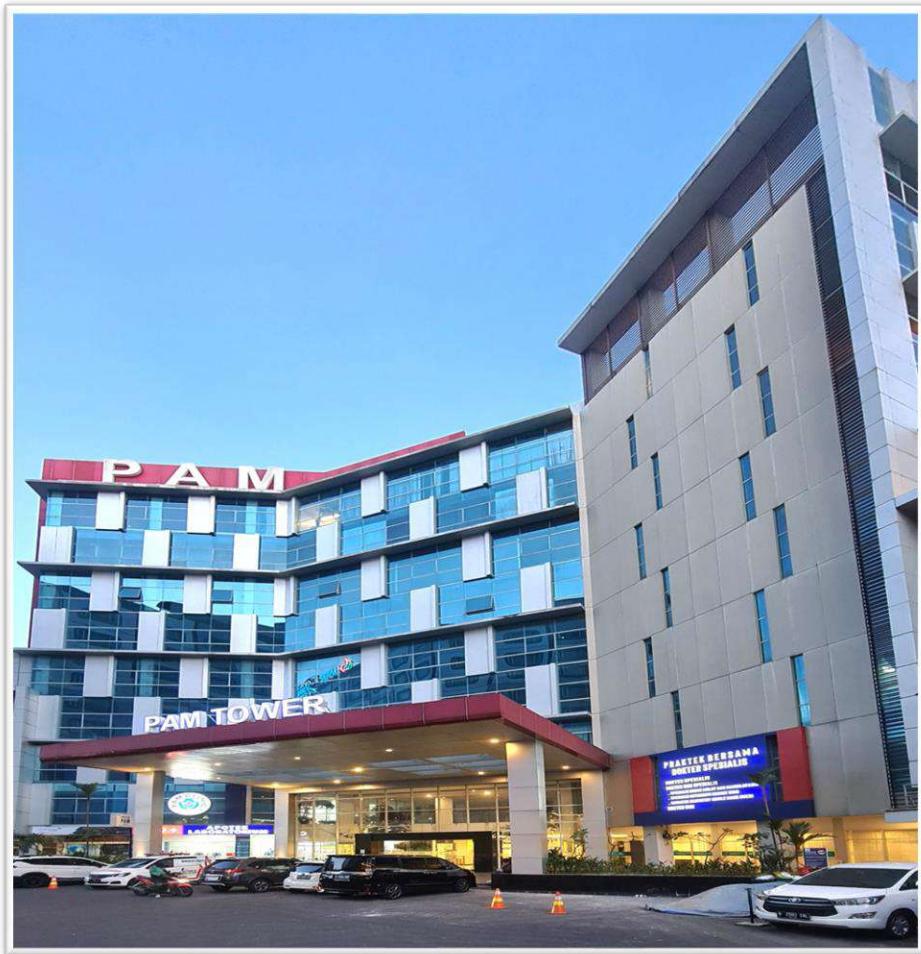
Sumber: Perseroan

Berikut ini merupakan informasi *occupancy rate* dari masing-masing hotel di kawasan Balikpapan Superblock per tanggal 31 Maret 2022:

Nama Hotel	Bintang	31 Maret		Occupancy Rate		
		2022	2021	2020	2019	
J-Icon	2	33,00%	29,73%	27,89%	56,50%	
Grand Jatra	5	68,00%	56,74%	45,42%	80,70%	

### C. PAM Tower

Berikut merupakan gambar bangunan PAM tower yang dimiliki oleh Perseroan:



*Sumber: Perseroan*

Berikut ini merupakan informasi terkait PAM tower:

Alamat	:	Jalan Jend. Sudirman No. 47 Balikpapan Super Blok
Luas Bangunan m <sup>2</sup>	:	5.177,00
Tahun Pembangunan	:	2008
Tahun Penyelesaian dan Pembukaan	:	2014
Jumlah Lantai	:	9 Lantai
Jumlah Lantai yang disewakan	:	7 Lantai
Fasilitas	:	Lift, AC, Air, Listrik, Kebersihan dan Security
Harga Sewa	:	Rp30.000 per m <sup>2</sup> – Rp70.000 per m <sup>2</sup> /bulan

Selain Gedung Grand Jatra Hotel dan J-Icon, Perseroan juga memiliki gedung lain yang bernama PAM Tower. Gedung tersebut terletak di samping Mall e-Walk. PAM Tower di dirikan pada tahun 2014 dengan luas bangunan sebesar 5.177,00 m<sup>2</sup> yang terdiri dari 9 lantai. Sebanyak 2 lantai digunakan oleh Perseroan untuk kantor kegiatan operasional Perseroan. Sedangkan sisanya disewakan kepada pihak ketiga dan pihak afiliasi. PAM Tower saat ini disewakan kepada PT Karya Bersama Anugerah Tbk (afiliasi), PT PAM Medika Utama (afiliasi) dan PT Garuda Indonesia Tbk.

#### D. Gedung Lainnya

Berikut merupakan gambar Gedung Lainnya:



*Sumber: Perseroan*

Alamat	:	Jalan Jend. Sudirman No. 47 Balikpapan Super Blok
Luas Bangunan m <sup>2</sup>	:	6.830,00
Tahun Pembangunan	:	2013
Tahun Penyelesaian	:	2016
Tahun Pembukaan	:	2016
Jumlah Lantai	:	7 lantai
Jumlah Lantai yang disewakan	:	2 lantai
Harga Sewa	:	Rp50.000 per m <sup>2</sup> / bulan

Perseroan juga memiliki gedung lainnya yang terletak di samping PAM Tower yang di dirikan pada tahun 2016 dengan luas bangunan sebesar 6.830 m<sup>2</sup> yang terdiri dari 7 lantai. Saat ini, 2 lantai dari gedung tersebut disewakan kepada PT PAM Cendikia Balpan (pihak afiliasi) dimana 2 lantai tersebut dioperasikan sebagai sekolah dengan brand name "Bina Bangsa School".

#### 4. Pengelolaan Gedung dan Kawasan

Selain dari menyewakan ruang usaha, penjualan apartemen & condotel, dan penyewaan gedung, Perseroan juga mengelola gedung dan kawasan di area Balikpapan Superblock. Dalam mengelola gedung dan kawasan Perseroan menyiapkan semua fasilitas untuk operasional gedung baik untuk tenant maupun untuk area umum. Fasilitas tersebut meliputi penyaluran listrik dari trafo milik Perseroan ke tenant dan kawasan. Apabila terdapat pemadaman oleh PLN maka Perseroan juga menyediakan fasilitas genset sebagai cadangan untuk penerangan dan operasional mesin-mesin gedung, Perseroan akan menerbitkan invoice setiap bulannya sesuai dengan pemakaian yang dihitung berdasarkan kwh meter masing-masing tenant. Selain penyaluran listrik Perseroan juga melakukan kegiatan sebagai berikut:

- 1) Menyalurkan air ke toko-toko tenant mall E-walk, mall Pentacity dan kawasan di antaranya Ruko-ruko, Ruby Apartment, Aeropolis Apartment, dan PAM Tower serta bangunan lainnya yang berada di dalam kawasan Balikpapan Superblock
- 2) Menyediakan pendingin udara central untuk toko-toko tenant maupun public area
- 3) Mengadakan event dan kegiatan untuk menarik pengunjung
- 4) Melakukan maintenance utk mesin mesin serta perawatan gedung
- 5) Bertanggung jawab atas kebersihan dan keamanan gedung baik area dalam maupun luar gedung
- 6) Menyediakan area parkir bagi pengunjung dan tenant Dalam melakukan kegiatan usaha sebagai pengelola gedung, Perseroan berkerjasama dengan pihak ketiga sesuai dengan bidangnya untuk membantu Perseroan dalam memberikan pelayanan yang optimal kepada pengunjung dan tenant.

Dalam melakukan pengelolaan gedung dan kawasan yang dilakukan Perseroan tersebut di atas, Perseroan memperoleh pendapatan atas jasa service charge, penyaluran listrik, penyaluran air, penyaluran AC, kebersihan, keamanan, dan *maintenance*.

#### Proyek dalam pengembangan

Salah satu upaya Perseroan untuk mendorong pendapatan usahanya sebagai *developer* yaitu dengan terus mengembangkan *project-project* baru di dalam area kawasan Balikpapan Superblock.

Berikut merupakan rencana *masterplan* Perseroan:

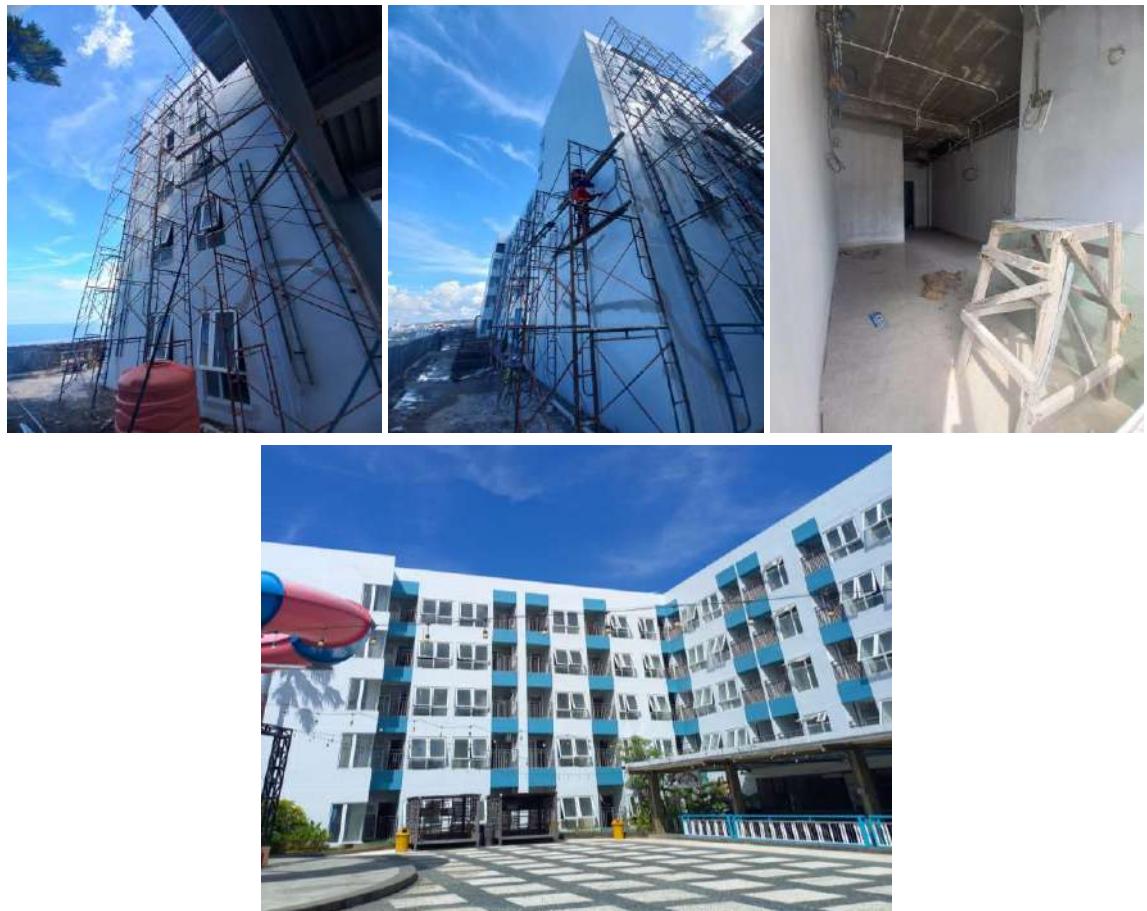


*Sumber: Perseroan*

Berikut ini merupakan beberapa *project* Perseroan yang sedang dikembangkan dan akan dikembangkan di masa yang akan datang:

### 1. Metropolis Condotel

Berikut ini merupakan gambar progress pembangunan condotel Metropolis hingga saat ini:



*Sumber: Perseroan*

Berikut merupakan informasi terkait dengan Condotel Metropolis:

Alamat	:	Pentacity Shopping venue, Kawasan BSB Jl. Jend. Sudirman No. 47, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan
Estimasi Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )	:	6.084,59
Estimasi Luas Area yang dapat dijual (m <sup>2</sup> )	:	5.569,35
Tahun Pembangunan	:	2018
Estimasi Tahun Penyelesaian	:	2022
Jumlah Lantai	:	7 lantai
Jumlah Kamar	:	181 unit yang terdiri dari beberapa tipe di antaranya sebagai berikut: -Studio : 159 unit -2 BR : 20 unit -3 BR : 1 unit -4 BR : 1 unit

Perseroan saat ini sedang mengembangkan *project condotel* yang bernama "Metropolis", yaitu sebuah condotel yang dibangun di atas mall Pentacity Shopping Venue. Metropolis menjadi Condotel keempat yang dikembangkan oleh Perseroan. Condotel tersebut dibangun dengan konsep one stop living yang terdiri dari 7 lantai dengan jumlah kamar sebanyak 181 kamar. Metropolis dilengkapi dengan fasilitas private pool, kolam renang umum, komersial area, CCTV dan keamanan, restoran 24 jam. Fasilitas tersebut setara dengan fasilitas pada hotel bintang 4. Condotel milik Perseroan tersebut akan mulai di operasikan pada tahun 2023 dimana Perseroan akan bekerja sama dengan PT Panca Sutji Berkah sebagai operator.

## 2. BSB Beach Apartment

Melengkapi kawasan Balikpapan Superblock di area sekitar pantai, Perseroan berencana untuk mengembangkan BSB Beach Apartment. Dimana BSB Beach Apartment akan terdiri dari 8 tower yang diberi nama, Tower (A, B, C, D, E, F, G dan H) apartemen tersebut dibangun dengan konsep Leisure and Smart living, dimana estimasi pembangunan project BSB Beach Apartment akan dimulai pada tahun 2024 dan diharapkan selesai hingga tahun 2030.

Berikut merupakan gambar masterplan dari BSB Beach Apartment:



Sumber: Perseroan

Berikut merupakan estimasi data pembangunan Project BSB Beach Apartment:

Alamat	:	Jl. Jend Sudirman no 47 RT 19 Pentapolis Residence, Kawasan Balikpapan Superblock, Kel Damai Bahagia, Kec. Balikpapan selatan, Balikpapan
Tahun dimulainya pembangunan & Penyelesaian	:	(2024- 2030) yang terdiri dari 8 tower
Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	:	27.108
Luas bangunan (m <sup>2</sup> )	:	111.267,40
Total tower dan lantai	:	8 tower dan masing-masing 12 lantai
Luas area yang dapat dijual (m <sup>2</sup> )	:	85.086,40
Total unit yang dibangun	:	1.857 Unit
Fasilitas	:	Co-working space, café & lounge, meeting room, gym, sauna, kolam renang, outdoor cinema, BBQ area, laundry, groceries, CCTV dan Security 24 jam.

BSB Beach Apartment akan dibangun di dalam Kawasan Area Balikpapan Superblock lebih tepatnya akan terletak di samping Mall Pentacity, BSB Beach Apartment menjadi apartemen kelima yang dikembangkan oleh Perseroan untuk melengkapi fasilitas kawasan. Rencana pembangunan BSB Beach Apartment akan dibangun di atas tanah sebesar 27.108 m<sup>2</sup>. BSB Beach Apartment akan terdiri dari 8 Tower masing-masing sebanyak 12 lantai dengan total unit apartemen sebanyak 1.857 unit. BSB Beach Apartment akan dibangun dengan konsep Leisure and Smart Living dan akan dilengkapi dengan fasilitas Co-working space, café & lounge, meeting room, gym, sauna, kolam renang, outdoor cinema, BBQ area, laundry, groceries, CCTV dan Security 24 jam. Fasilitas tersebut tentunya akan memberikan kenyamanan bagi para penghuninya. Rencana pembangunan project ini akan dimulai pada tahun 2024 dan akan selesai pada tahun 2030.

### 3. The Sapphire Apartment

Berikut merupakan gambar masterplan dari The Sapphire Apartment:



*Sumber: Perseroan*

Berikut berupakan estimasi data pembangunan Project The Sapphire:

Alamat	:	Jl. Jend Sudirman no. 47, RT 19 Pentapolis Residence, Kawasan Balikpapan Superblock, Kel Damai Bahagia, Kec. Balikpapan selatan, Balikpapan
Tahun dimulainya pembangunan	:	2023
Tahun penyelesaian Project	:	2024
Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	:	5.225
Luas bangunan (m <sup>2</sup> )	:	17.588,70 m <sup>2</sup>
Jumlah Tower dan Lantai	:	1 tower dan 13 lantai
Unit yang masih dapat dijual	:	231 Unit

The Sapphire Apartment akan dibangun di dalam Kawasan Area Balikpapan Superblock untuk melengkapi Apartemen yang telah dibangun sebelumnya yaitu Ruby Tower dan Aeropolis. The Sapphire rencananya akan dibangun di atas lahan dengan luas area sebesar 5.225 m<sup>2</sup>, dengan luas bangunan sebesar 17.588,70 m<sup>2</sup>. The Sapphire akan terdiri dari 13 lantai dengan total unit apartemen sebanyak 231 unit.

The Sapphire Apartment akan dikembangkan dengan konsep *One Stop Living* yang akan dilengkapi dengan fasilitas seperti kolam renang, gym, dermaga jetski & private yacht, lapangan tenis meja, CCTV dan security 24 jam. The Sapphire juga akan menawarkan view pantai dan laut sekitar BSB yang tentunya akan memberikan kenyamanan bagi para penghuninya. Rencana pembangunan project ini akan dimulai pada tahun 2023 dan akan selesai pada akhir tahun 2024.

#### 4. Mansion Apartment

Berikut merupakan gambar 3D dari Mansion Apartment:



Sumber: Perseroan

Berikut merupakan estimasi data project The Mansion Apartment:

Estimasi tahun dimulainya pembangunan	:	2025
Estimasi tahun penyelesaian	:	2028
Luas area (m <sup>2</sup> )	:	12.000
Luas bangunan (m <sup>2</sup> )	:	127.813,75
Jumlah tower & lantai	:	6 tower & masing-masing 12 lantai
Total unit apartemen	:	1.475

Perseroan berencana akan mengembangkan project Mansion Apartment di luar Kawasan BSB, yang terletak di daerah sekitar kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur yaitu sebuah Apartemen dengan konsep *Apartemen Modern Minimalis*. Mansion Apartment rencananya akan dibangun 6 tower dan masing-masing 12 lantai. Apartemen ini akan dilengkapi dengan fasilitas Shopping Arcade, Co-working space, kolam renang, gym, CCTV dan Security 24 jam. Rencana pembangunan project ini akan dimulai pada tahun 2025 dan akan selesai pada akhir tahun 2028.

#### 3. SEGMENTASI PASAR

Perseroan saat ini menargetkan segment pasar dengan kelas menengah bawah, menengah dan menengah atas.

#### 4. KEUNGGULAN KOMPETITIF

Perseroan memiliki beberapa keunggulan kompetitif untuk keberlangsungan usahanya. Keunggulan kompetitif yang dimiliki Perseoran di antaranya adalah:

## 1. Lokasi yang Strategis & Potensi Pengembangan Ibu Kota Negara

Balikpapan superblock terletak di tengah Kota Balikpapan, yaitu di Jl. Jend. Sudirman no. 47, Kel. Damai Bahagian, Kec. Balikpapan Selatan, Kota. Balikpapan, 76114. Hanya 15 menit dari Bandara atau sekitar 8 km, sekitar 15 km dari Pintu Toll Manggar, sekitar 3,9 km dari RS Siloam, sekitar 2 Km dari Universitas Balikpapan.

Selain itu, Balikpapan Superblock juga akan mendapatkan dampak positif atas perpindahan Ibu Kota Negara ke Kalimantan Timur, dimana diharapkan Perpindahan tersebut akan meningkatkan aktivitas-aktivitas kegiatan ekonomi dan juga akan mendorong jumlah populasi yang disebabkan migrasi baik dari para PNS maupun Swasta. Sehingga hal ini terntunya diharapkan akan meramaikan pengunjung Restoran, Mall, Perhotelan serta meningkatkan Permintaan properti seperti apartemen & condotel. Dimana ibu kota Negara berada di sebelah kota Balikpapan, dengan estimasi jarak tempuh sekitar 60 menit dari lokasi Ibu Kota Negara Nusantara menuju Balikpapan Superblock.



Sumber: Perseroan

## 2. Fasilitas dan variabilitas

Perseroan mengembangkan kawasan Balikpapan Superblock dengan konsep *one stop living* yang dilengkapi dengan berbagai macam fasilitas di antaranya apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan (mall E-walk dan Pentacity), sekolah, restoran, tempat wisata (pantai), perhotelan, aquaboom, pusat hiburan anak-anak dan fasilitas pelengkap lainnya.

## 3. Memiliki *recurring income* yang tinggi

Perseroan memiliki pendapatan berulang yang relatif stabil. Hal ini membuat Perseroan memiliki posisi keuangan yang kuat untuk pertumbuhan di masa yang akan datang dalam mengembangkan portofolio Perseroan tanpa harus bergantung pada pembiayaan dari pihak ketiga. Dengan occupancy rate yang tinggi, Perseroan dapat lebih selektif memilih portofolio tenant yang dapat menunjang pendapatan dan reputasi Perseroan.

## 4. Manajemen yang berpengalaman

Perseroan dikelola oleh jajaran manajemen yang solid dan memiliki *track record* pengalaman di bidang properti yang baik. Seluruh manajemen dan staf profesional Perseroan memiliki pengalaman yang komprehensif di bidang properti dan pengelolaan mall.

## 5. STRATEGI PERSEROAN

Strategi utama bisnis Perseroan adalah sebagai berikut:

Perseroan terletak di pusat kota Balikpapan dengan jumlah penduduk sebesar 710.000, potensi pertumbuhan jumlah penduduk dan perekonomian di Kota Balikpapan sangat menarik tentunya hal ini menjadi peluang usaha, sehingga Perseroan menghadirkan sebuah Kawasan yang bernama Balikpapan Superblock dengan konsep “*One Stop Living*” yang memberikan fasilitas terlengkap meliputi Apartemen, Condotel, Mall, Hotel, Sekolah, Klinik dan lain-lain.

Mall menjadi salah satu daya tarik tersendiri bagi masyarakat Balikpapan sebagai pusat perbelanjaan mulai dari *fashion, food* dan *entertainment*. Strategi Perseroan dalam mengembangkan usahanya yaitu dengan melakukan di antaranya sebagai berikut:

**1. Tenant mix:**

- ✓ *Anchor tenant* sekitar 50% dari total *leasable area* (*esensial, entertainment* dan *fashion*)
- ✓ *Food & Beverage tenant* maksimal 25% dari total area yang dapat dijual
- ✓ *Fashion, accessories, kids fashion & Toys, Beauty & Wellness, dan Watches & Jewellery*

**2. Mengadakan tematik event minimal 4x dalam 1 tahun:**

- ✓ Natal dan Tahun Baru
- ✓ Imlek
- ✓ Ramadhan
- ✓ Liburan Sekolah

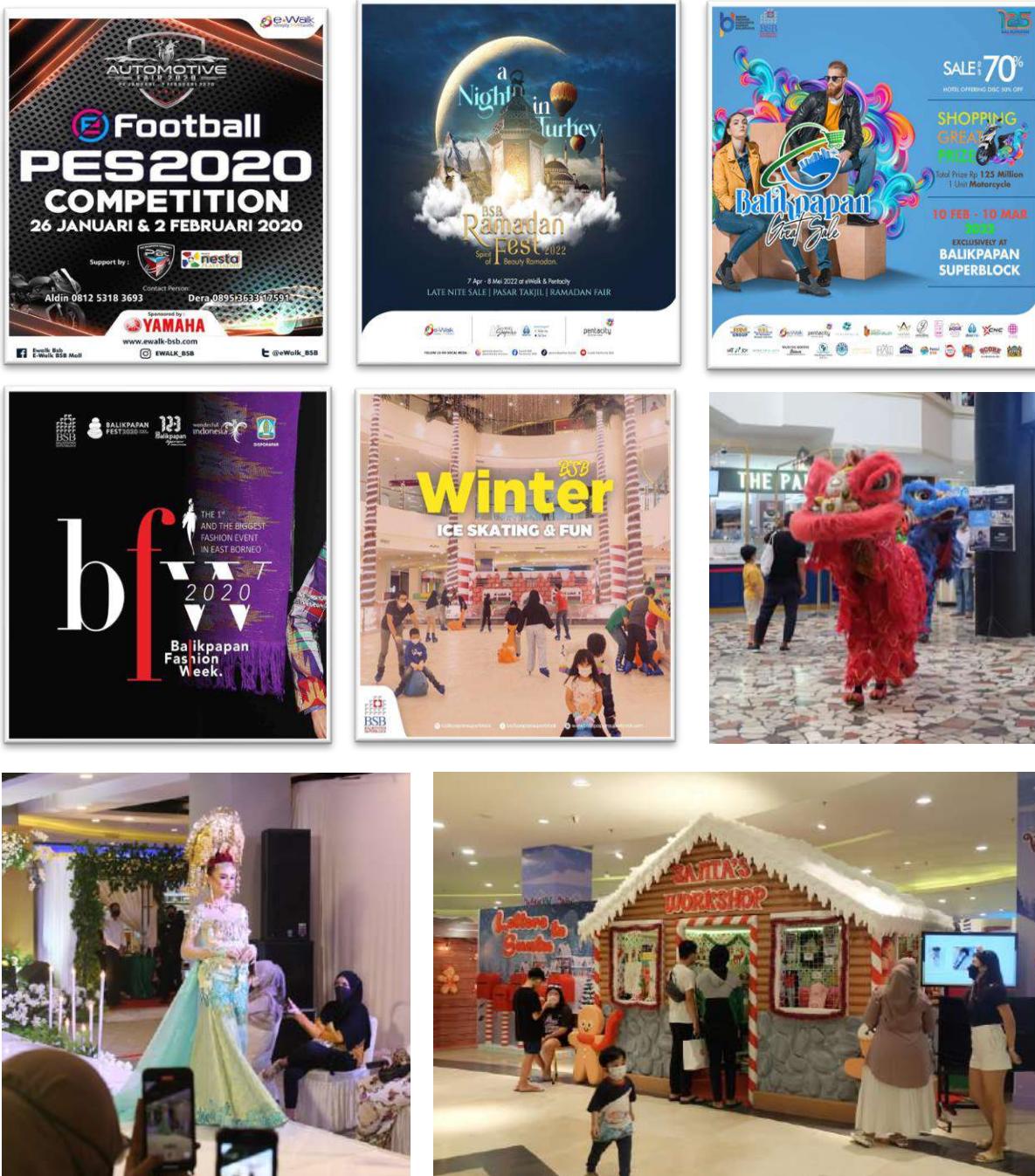
**3. Program shopping:**

- ✓ *Spesial discount* (HUT Mall)
- ✓ *Grandprize* (belanja berhadiah rumah atau mobil)
- ✓ *Point reward*

**4. Program eksternal:**

- ✓ *Lounching Product*
- ✓ *Exhibition*

Berikut ini merupakan contoh gambar event yang pernah diadakan oleh Perseroan di dalam mall:



*Sumber: Perseroan*

#### Pengelolaan Kawasan

Strategi bisnis untuk pengelolaan kawasan Balikpapan Superblock adalah dengan memanfaatkan area kawasan untuk event-event outdoor seperti carnival, food street, bazaar, pameran. Perseroan juga membuat dan menambahkan titik-titik media promosi di dalam kawasan seperti T-banner, baliho dan media tempel untuk digunakan sebagai media promosi yang dapat disewa. Hal ini tentu saja untuk menambahkan revenue selain dari pendapatan kolektif biaya pemakaian air, listrik, service charge apartemen dan iuran pengelolaan lingkungan di area kawasan.

Berikut ini merupakan contoh gambar event yang pernah diadakan oleh Perseroan di dalam kawasan :



*Sumber: Perseroan*

## 6. POSITIONING DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN

Berikut ini merupakan beberapa area dan kawasan komersial yang dikembangkan di kota Balikpapan sebagai berikut :

1. Kawasan Borneo Bay City (BBC), kawasan ini terdiri dari area komersial dan hunian yang terintegrasi yang terdiri dari shopping mall bernama Plaza Balikpapan, perkantoran, hotel, ruko dan Apartemen.
2. Balcony, suatu kawasan yang merupakan area komersial yang terdiri dari hotel dan mall dengan mall Balikpapan Ocean Square.
3. Grand Sudirman, area komersial dan hunian yang terdiri dari apartemen, condotel dan office tower.
4. Area komersial seperti (Balikpapan Baru Mall dan Living Plaza)
5. Perhotelan
  - Hotel bintang 5 seperti Gran Senyiur
  - Hotel bintang 4 seperti Swiss-Belhotel Balikpapan, Novotel, Golden Tulip Balikpapan Hotel & Suites, Blue Sky Hotel Balikpapan
  - Hotel bintang 3 seperti Royal Suite Hotel Balikpapan, Zurich Hotel, Hotel Neo+ Balikpapan, dan Quest.

Perseroan mengembangkan dan mengelola kawasan yang terdiri dari area komersial dan hunian yang terintegrasi dengan fasilitas yang lengkap yang dirancang dan dikembangkan sesuai dengan konsep "*One Stop Living*". Di dalam kawasan Perseroan terdapat apartemen & condotel, mall, hotel, perkantoran, sekolah, klinik, restoran, tempat wisata pantai & *water park*, tempat olahraga dan fasilitas penunjang lainnya. Oleh karena itu Perseroan meyakini bahwa kawasan Superblock yang dikembangkan oleh Perseroan merupakan kawasan yang memiliki fasilitas terlengkap dan terintegrasi dibandingkan dengan kompetitor Perseroan di atas.

### Prospek Usaha

#### Tingginya Angka Vaksinasi Mendorong *Herd Immunity* Lebih Baik (*sources: WHO*)

Indonesia terus mengupayakan agar tingkat vaksinasi sesuai yang ditargetkan. Berdasarkan data dari kemenkes, tingkat vaksinasi di Indonesia untuk Dosis 1 telah mencapai 86,44% atau 180 juta dari total target sebesar 208 juta orang. Sedangkan untuk Dosis 2 telah mencapai 123 juta orang atau 59% dari target. Tingginya tingkat vaksinasi di Indonesia diharapkan berdampak positif untuk menekan tingkat kasus baru dari Covid-19 yang disebabkan oleh varian-varian baru seperti Delta dan Omicron.

#### Recovery pada Indeks Kepercayaan Konsumen (*Sources: Bank Indonesia*)

Indeks kepercayaan Konsumen Indonesia berada di level 118,3 atau berada di area optimis dibulan Desember 2021, relatif stabil jika dibandingkan dengan bulan sebelumnya sebesar 118,5 di November 2021. Sedangkan secara kuartalan tercatat sebesar 116,8 di 4Q21, meningkat jika dibandingkan dengan kuartal sebelumnya sebesar 84,3 dan kuartal yang sama tahun sebelumnya sebesar 89,2. Meningkatnya optimisme konsumen tersebut ditopang oleh persepsi konsumen terhadap kondisi ekonomi saat ini.

#### Prospek Perpindahan Ibu Kota Akan Menguntungkan Daerah Sekitarnya Kedepanya

Berdasarkan rapat paripurna ke 13 masa persidangan III tahun sidang 2021-2022 bahwa DPR telah menyetujui perpindahan Ibu Kota Negara yang baru dengan berubahnya RUU menjadi UU, tentunya perpindahan tersebut akan berdampak positif bagi daerah disekitar Ibu Kota Negara yang baru. Perpindahan tersebut akan meningkatkan aktivitas-aktivitas kegiatan ekonomi dan juga akan mendorong jumlah populasi yang disebabkan migrasi baik dari para PNS dan Swasta. Sehingga hal ini tentunya diharapkan akan meramaikan pengunjung Restoran, Mall dan Perhotelan.

Adapun lokasi ibu kota Indonesia Sendiri terletak di Kalimantan Timur dengan perbatasan sebagai berikut:

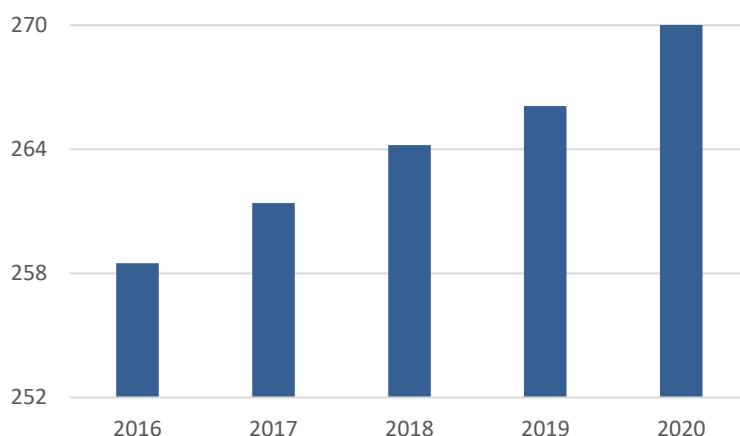
- Di Selatan berbatasan dengan Kecamatan Penajam, Kabupaten Penajam Paser Utara, Teluk Balikpapan; Kecamatan Balikpapan Barat; Kecamatan Balikpapan Utara; dan Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan.

- Di Barat berbatasan dengan Kecamatan Loa Kulu, Kabupaten Kutai Kartanegara; dan Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara.
- Di Utara berbatasan dengan Kecamatan Loa Kulu, Kecamatan Loa Janan, dan Kecamatan Sanga-Sanga Kabupaten Kutai Kartanegara; serta
- Di Timur berbatasan dengan Selat Makasar.

### Bonus Demografi

Berdasarkan data dari Badan Pusat Stasistik (BPS), Indonesia memiliki jumlah penduduk sebesar 270 juta di tahun 2020, menjadikan Indonesia sebagai salah satu negara dengan populasi terbanyak di dunia. Tingginya populasi di Indonesia memberikan keuntungan bagi perusahaan untuk memenuhi tingginya permintaan sehingga produk perusahaan akan diserap dengan cepat. Sedangkan di Kalimantan sendiri memiliki jumlah penduduk sebesar 16,7 juta jiwa pada tahun 2020, meskipun demikian dengan adanya ibu kota baru besar kemungkinan populasi di Kalimantan khususnya di Kalimantan Timur akan meningkat signifikan.

***Populasi Indonesia 2020 (dalam Jutaan)***



*Source: BPS*

### Ekspansi Perusahaan Sektor Ritel dan Restaurant

Tingginya tingkat vaksinasi di Indonesia meningkatkan kepercayaan bisnis perusahaan ritel dan restoran di Indonesia, sehingga kenaikan kasus corona diharapkan dapat ditekan dengan baik. Oleh karena itu meningkatnya kepercayaan bisnis akan mendorong perusahaan-perusahaan ritel dan restoran melakukan ekspansi tidak hanya di Jawa tapi juga diluar Jawa seperti Sumatera, Kalimantan dan Sulawesi, sehingga ekspansi dari perusahaan ritel akan meningkatkan kepemilikan tenant-tenant bagi perusahaan properti segment pusat perbelanjaan atau mall.

## Tumbuhnya Kunjungan Wisatawan

Indonesia memiliki kondisi geografis yang bisa dijadikan sebagai tempat wisata, kunjungan wisatawan baik dari lokal ataupun luar negeri akan memberikan keuntungan baik bagi warga sekitar atau pusat perbelanjaan yang berada di sekitar tempat wisata. Balikpapan menjadi salah satu wilayah yang memiliki banyak tempat wisata, dimana terdapat 63 objek wisata yang bisa dikunjungi masyarakat. Terdiri dari 9 lokasi wisata bahari, 9 lokasi wisata sejarah, 5 lokasi belanja, 8 lokasi kuliner, 11 lokasi religi, 14 lokasi buatan, dan 7 lokasi wisata alam/hutan.

## Memiliki Perkebunan dan Pertambangan yang Luas

Kaliamantan menjadi wilayah yang memiliki perkebunan dan lokasi tambang yang luas, baik perkebunan kelapa sawit ataupun tambang batu bara, sehingga dengan adanya tersebut membantu mata pencarian masyarakat sekitar dan meningkatkan segi ekonomi masyarakat Kalimantan, dengan kondisi kenaikan harga komoditas tentunya akan mendorong pendapatan para pekerja ataupun para pemilik perkebunan dan tambang, sehingga memungkinkan tingkat konsumsi dan daya beli masyarakat Kalimantan akan meningkat.

## Insentif Pemerintah

Sejumlah inisiatif telah dilakukan oleh pemerintah demi mendorong industri properti seperti beberapa insentif sebagai berikut: pemerintah telah melanjutkan insentif PPN DTP di sektor properti, pelonggaran LTV/FTV diperpanjang hingga September 2022. Inisiatif-insentif tersebut akan mendorong penjualan sektor properti terutama pada segmen menengah kebawah.

## 7. Penghargaan

Berikut ini adalah daftar penghargaan yang diraih oleh Perseroan :



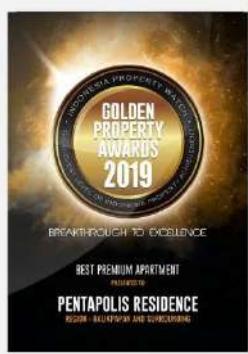
### Asia Pacific Property Awards Architecture

Pada Juni 2016, Perseroan melalui produk Pentacity dan Pentapolis berhasil meraih penghargaan Highly Commended untuk kategori Mixed-use Architecture Indonesia di ajang Asia Pacific Property Award 2015 – 2016 yang diselenggarakan oleh International Property Media Ltd.



### Balikpapan Marketing Champion

Pada April 2018, Perseroan berhasil meraih penghargaan sebagai Balikpapan Marketing Champion 2018 di bidang property di ajang Marketeer of the Year Award 2018 yang diselenggarakan oleh Markplus, Inc.



### Golden Property Awards

Pada Desember 2019, Perseroan sebagai developer Pentapolis Residence berhasil meraih penghargaan untuk kategori Best Premium Apartment di ajang Golden Property Award 2019 yang diselenggarakan setiap dua tahun sekali oleh Indonesia Property Watch (IPW).



### Penghargaan CHSE (Cleanliness, Health, Safety, and Environmental Sustainability)

Pada November 2020, Perseroan melalui Mall Ewalk dan Grand Jatra Hotel Balikpapan telah memperoleh penghargaan Cleanliness, Health, Safety, and Environmental Sustainability (CHSE) yang ditetapkan oleh Kementerian Pariwisata & Ekonomi Kreatif Republik Indonesia.

## R. KEJADIAN PENTING YANG MEMPENGARUHI PERKEMBANGAN USAHA PERSEROAN

Terjadinya Pandemi Covid-19 sejak kuartal I tahun 2020, menyebabkan kondisi perekonomian di Indonesia mengalami perlambatan. Beberapa kebijakan yang diambil pemerintah untuk mengantisipasi penyebaran Covid-19 pada waktu itu diantaranya membatasi mobilitas manusia hal ini juga berdampak negatif pada kondisi perekonomian salah satunya di wilayah kota Balikpapan (penurunan jumlah kunjungan wisatawan lokal dan manca negara) sehingga menyebabkan adanya penurunan daya beli bagi masyarakat sekitar kota Balikpapan. Pada bulan tahun 2020 di kawasan Balikpapan Superblock juga mengalami penutupan operasional selama 3 bulan hal ini tentunya berdampak negatif terhadap pendapatan usaha para tenant mall yang dimiliki Perseroan, sehingga hal tersebut secara tidak langsung memberikan dampak negatif terhadap perkembangan usaha Perseroan. Selain itu, Covid-19 juga berdampak pada mobilitas dari tenaga kerja Perseroan. Perseroan selalu menerapkan protocol Kesehatan yang ketat dalam melakukan kegiatan operasionalnya, sehingga Perseroan meyakini dampak kejadian Covid-19 ini dapat diminimalisir.

Selain kejadian penting yang diungkapkan di atas, berikut ini juga kejadian penting lainnya yang mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan.

No	Keterangan Kejadian Penting	Tahun	Gambar
1	Perseroan diakusisi	1994	
2	Perseroan melakukan ground breaking kawasan BSB	2005	
3	Penyelesaian project - SOHO blok A, B, C, E dan F	2007	
4	Penyelesaian project Ruby Tower Apartment	2009	
5	Penyelesaian project bangunan E-Walk Mall	2009	
6	Penyelesaian project - Grand Jatra Hotel Balikpapan	2011	
7	Penyelesaian project - SOHO Block G & H	2011	
6	Penyelesaian project bangunan PAM Tower	2014	

7	Penyelesaian <i>project</i> bangunan Pentacity Mall	2015	
8	Penyelesaian <i>project</i> bangunan J-Icon Hip Hotel	2016	
9	Penyelesaian <i>project</i> bangunan Nicopolis Condotel	2017	
10	Penyelesaian <i>project</i> bangunan Aeropolis Apartment	2018	
11	Penyelesaian <i>project</i> bangunan Neopolis Condotel	2019	
12	Penyelesaian <i>project</i> bangunan acropolis condotel	2021	
10	Penyelesaian ruang usaha untuk menunjang aktifitas di sekitar pantai. Saat ini ruang usaha tersebut digunakan oleh pihak penyewa sebagai area super bowling (aktifitas olah raga).	2021	
11	Penyelesaian ruang usaha untuk menunjang aktifitas di sekitar pantai. Saat ini ruang usaha tersebut digunakan oleh pihak penyewa sebagai area Score Sports & Lounge (aktifitas olah raga dan hiburan)	2021	

12	Penyelesaian ruang usaha untuk menunjang aktifitas di sekitar pantai. Saat ini ruang usaha tersebut digunakan oleh pihak penyewa sebagai area Sunset Hotpot & Korean BBQ ( <i>food &amp; beverage</i> )	2021	
13	Penyelesaian ruang usaha untuk menunjang aktifitas di sekitar pantai. Saat ini ruang usaha tersebut digunakan oleh pihak penyewa sebagai area Pantai BSB (tempat wisata)	2022	
14	Penyelesaian ruang usaha untuk menunjang aktifitas di sekitar pantai. Saat ini ruang usaha tersebut digunakan oleh pihak penyewa sebagai area BSB Seafood 45 ( <i>Food &amp; beverage</i> )	2022	

#### S. Pengelolaan Risiko/Mitigasi Risiko

Dalam menjalankan usahanya, Perseroan dihadapkan dengan berbagai macam risiko yang dijelaskan dalam Bab VI Faktor Risiko dalam Prospektus ini. Untuk meminimalkan risiko-risiko yang disebutkan tersebut, maka secara umum Perseroan melakukan Program manajemen risiko yang secara keseluruhan difokuskan untuk meminimalkan dampak yang berpotensi merugikan kinerja keuangan Perseroan melalui langkah-langkah:

##### Risiko Utama

###### Risiko Penurunan Permintaan Properti dan Industri Retail

Dalam mengantisipasi risiko penurunan permintaan properti, Perseroan menawarkan berbagai fasilitas untuk menambah daya tarik pembeli seperti fasilitas hiburan, fasilitas olahraga, fasilitas kesehatan, dan kebutuhan konsumen lainnya. Selain itu Perseroan juga menerapkan strategi penjualan seperti program diskon, *return guarantee*, sistem pembayaran yang lebih fleksibel, pengembangan fasilitas pendukung di dalam kawasan untuk menambah nilai properti di area kawasan.

Dalam mengantisipasi penurunan industri retail, Perseroan juga menerapkan strategi tenant mixed yang terdiri dari industri F&B, entertainment dan *lifestyle*. Selain dari pada itu, Perseroan juga selalu mengadakan event besar secara rutin untuk menarik *crowd* di area kawasan BSB.

##### Risiko Usaha

###### Risiko Persaingan Usaha

Dalam meminimalisir persaingan usaha yang semakin ketat. Perseroan terus berinovasi dengan terus mengembangkan produk yang disesuaikan dengan kondisi pasar dan target pasar yang ada. Hal tersebut dilakukan agar bisa menjadi nilai kompetitif dibandingkan Perusahaan dalam industri sejenis.

###### Risiko Suku Bunga

Untuk meminimalkan risiko tingkat suku bunga, Perseroan mengelola beban bunga dengan suku bunga tetap dengan mengevaluasi kecenderungan suku bunga pasar.

Manajemen juga melakukan penelaahan berbagai suku bunga yang ditawarkan oleh kreditur untuk mendapatkan suku bunga yang kompetitif sebelum mengambil keputusan untuk melakukan perikatan utang.

### Risiko Bencana Alam

Perseroan memitigasi risiko ini dengan senantiasa mendaftarkan asuransi terhadap beragam aset yang dinilai material dan/atau krusial bagi kegiatan usaha Perseroan, sehingga dalam hal terjadi bencana alam dan/atau kejadian lain yang diluar kendali Perseroan, maka kerugian yang diderita Perseroan dapat diminimalisir.

### Risiko Sumber Daya Manusia

Perseroan memitigasi risiko ini dengan melakukan pemenuhan terhadap kewajiban-kewajiban Perseroan yang berkaitan dengan sumber daya manusia seperti pemenuhan UMR, pemenuhan peraturan ketenagakerjaan, dan pemenuhan keamanan dan kenyamanan karyawan dalam melakukan aktivitas usaha. Selain itu, Perseroan juga senantiasa menjaga hubungan yang baik dengan para karyawan serta membangun suasana kerja yang produktif. Selain itu Perseroan juga memberikan training kepada karyawan untuk meningkatkan kualitas kerja.

### Risiko Terkait Tuntutan dan Gugatan Hukum

Dalam mengantisipasi risiko ini, Perseroan selalu melakukan pendekatan persuasif kepada masyarakat dalam rangka pembebasan lahan sehingga dalam hal ini tidak merugikan pihak manapun. Selain itu, Perseroan juga melakukan pemeriksaan atas tanah maupun bangunan yang menjadi lahan yang akan dibebaskan oleh Perseroan dalam kondisi aman sehingga tidak menimbulkan konflik di masa yang akan datang.

## T. TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN (*CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY – CSR*)

Pelaksanaan CSR merupakan komitmen dan langkah strategis Perseroan dalam menjaga pertumbuhan dan keberlangsungan bisnis Perusahaan. Perseroan meyakini bahwa dengan pendekatan yang seimbang antara kinerja ekonomi, kinerja lingkungan, dan kinerja sosial akan mendukung peran Perusahaan dalam pembangunan yang berkelanjutan.

Perseroan secara konsisten melaksanakan kegiatan CSR sebagai wujud kepedulian Perusahaan sekaligus apresiasi kepada masyarakat yang telah memberikan kepercayaan dan dukungan atas proses bisnis Perusahaan. Keberlangsungan bisnis Perseroan tidak lepas dari partisipasi masyarakat dalam menyambut berbagai produk dan layanan yang ditawarkan oleh Perusahaan.

CSR menjadi suatu bentuk kebijakan dan kegiatan yang diselenggarakan oleh Perseroan dalam berkontribusi terhadap masyarakat dan lingkungan serta menjadi salah satu aspek berkelanjutan bisnis Perseroan. Bagi Perseroan, program dan kegiatan CSR merupakan salah satu aspek penting dalam menjalin hubungan harmonis dengan seluruh pemangku kepentingan. Implementasi program CSR yang dilakukan Perseroan difokuskan kepada empat aspek utama, yaitu bidang lingkungan; sosial dan kemasyarakatan; tanggung jawab kepada pelanggan; serta praktik ketenagakerjaan, keselamatan dan kesehatan kerja.

TAHUN	NO	TANGGAL	Corporate Social Responsibility (CSR)
2019	1	10 Januari 2019	Sosial : Donor Darah karyawan dan tamu bekerja sama dengan PMI Kota Balikpapan
	2	26 Februari 2019	Lingkungan : Membersihkan area kawasan BSB dan lingkungan RT (dalam rangka hari sampah nasional)
	3	25 April 2019	Sosial : Buka Puasa bersama dengan anak Panti Asuhan
	4	10 Mei 2019	Program Anak Asuh bekerja sama dengan Rumah Zakat
	5	23 Juli 2019	Lomba Menggambar di Panti Asuhan (Hari Anak Nasional)
	6	5 Juni 2019	Sosial : Donor Darah karyawan dan tamu bekerja sama dengan PMI Kota Balikpapan Donor Darah
	7	10 Juni 2019	Lingkungan : Menanam Pohon dalam rangka Hari Lingkungan Hidup Sedunia
	8	11 Agustus 2019	Sosial : Penyerahan Hewan Kurban untuk warga RT lingkungan sekitar

	9	2 Mei 2019	Edukasi : Menjadi Pembicara untuk Persiapan Kerja SMK Panca Dharma Balikpapan dalam Rangka Hari Pendidikan Nasional
--	---	------------	---

TAHUN	NO	TANGGAL	Corporate Social Responsibility (CSR)
2020	1	1 Januari 2020	Program Anak Asuh bekerja sama dengan Rumah Zakat
	2	7 Januari 2020	Donor Darah karyawan dan tamu bekerja sama dengan PMI Kota Balikpapan
	3	21 Februari 2020	Pembagian Sembako dari hasil Pengumpulan Bank Sampah
	4	13 Februari	Kerja Bakti Membersihkan lingkungan RT kawasan dan Pantai

TAHUN	NO	TANGGAL	Corporate Social Responsibility (CSR)
2021	1	27 Januari 2021	Pembagian Snacks sehat dan Susu di Panti Asuhan (Hari Gizi Nasional)
	2	1 Mei 2021	Buka puasa bersama anak Panti Asuhan
	3	18 Juni 2021	Program Anak Asuh bekerja sama dengan Rumah Zakat
	4	14 Oktober 2021	Donor Darah karyawan dan tamu bekerja sama dengan PMI Kota Balikpapan Donor Darah
	5	12 November 2021	Pemeriksaan Kesehatan Massal (Penyelenggaraan Mini MCU untuk karyawan) – Hari Kesehatan Nasional
	6	25 November 2021	Menjadi Guru Tamu dan berpartisipasi dalam Acara Guru SMKN4 dalam Rangka Hari Guru Nasional
	7	28 November 2021	Memanam Bibit Pohon di area kawasan dalam rangka Hari Menanam Nasional
	8	30 November 2021	Menyerahkan Bibit dan Menanam di area Gedung Kesenian dalam rangka Hari Menanam Nasional

TAHUN	NO	TANGGAL	Corporate Social Responsibility (CSR)
2022	1	9 Februari 2022	Bantuan untuk Petugas Dishub Balikpapan
	2	14 Februari 2022	Donor Darah karyawan dan tamu bekerja sama dengan PMI Kota Balikpapan Donor Darah
	3	16 April 2022	Program Vaksinasi di Balikpapan Superblock

1. BSB Satu Kasih ( 25 September 2019 ) – Atrium Pentacity

Penggalangan dana untuk korban dampak kebakaran hutan/dampak asap di Kalimantan Timur.



*Sumber: Perseroan*

2. Bakti Sosial ( 14 – 16 April 2020 )

Bakti Sosial untuk warga sekitar BSB yang terdampak Pandemi Covid-19.





*Sumber: Perseroan*

3. Balikpapan Superblock Peduli Corona x Wings Peduli ( 17 April 2020 )  
Bakti Sosial bekerja sama dengan Wings Food untuk warga sekitar BSB yang terdampak Pandemi Covid-19.



*Sumber: Perseroan*

4. BSB (9 Desember 2021)

Bantuan CSR Balikpapan Superblock untuk Dana Bantuan RT. 13 dalam rangka Gotong Royong.



*Sumber: Perseroan*

5. BSB (26 November 2021)

Bantuan CSR Balikpapan Superblock dalam Kegiatan MTQ ke-50 (lima puluh) Kafilah Kec. Balikpapan Selatan.



*Sumber: Perseroan*

6. BSB (9 Februari 2022)

Bantuan CSR Balikpapan Superblock untuk Petugas Dishub Balikpapan dalam Program Patroli Cerdas dan Responsif.



*Sumber: Perseroan*

7. BSB ( 14 Februari 2022)

CSR Balikpapan Superblock mengadakan donor darah.



*Sumber: Perseroan*

8. BSB (16 April 2022)

CSR Balikpapan Superblock mengadakan program Vaksinasi.



*Sumber: Perseroan*

## L. KETERANGAN TENTANG INDUSTRI

### Makroekonomi

Perseroan sebagai entitas yang mempunyai kegiatan usaha di Indonesia, tentunya Perseroan juga terpengaruh terkait keadaaan makroekonomi di Indonesia. Munculnya varian Omicron Covid-19 yang ditambah dengan ketegangan geopolitik antara Rusia dan Ukraina telah menyebabkan disrupsi rantai pasok global. Kondisi ini memicu kenaikan level inflasi di berbagai negara, serta menahan laju pemulihan ekonomi global yang sedang berlangsung.

Namun demikian, kinerja dan prospek ekonomi Indonesia pasca libur Lebaran 2022 kembali mendapat kabar positif di tengah berbagai dinamika dan tantangan global yang masih mendera tersebut. Tren perkembangan ekonomi nasional saat ini terus berada pada jalur yang tepat karena ditopang oleh aktivitas ekonomi domestik yang semakin bergeliat, serta didukung oleh sektor eksternal yang semakin resilient.

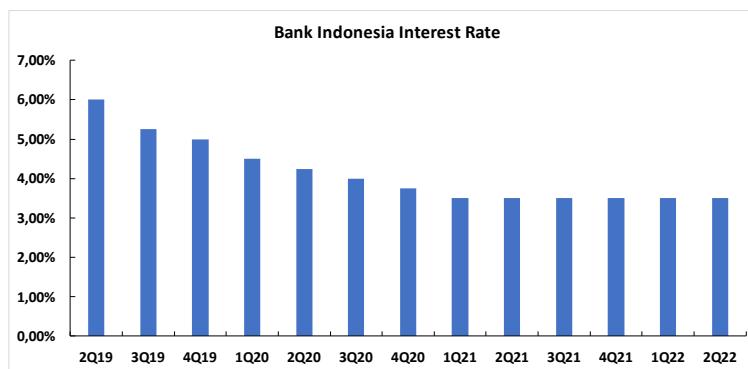
Ekonomi Indonesia pada Triwulan I-2022 mampu tumbuh kuat sebesar 5,01% (yoY) dan hal ini lebih baik dari beberapa negara lainnya seperti Tiongkok (4,8%), Singapura (3,4%), Korea Selatan (3,07%), Amerika Serikat (4,29%), dan Jerman (4,0%). Perekonomian global sendiri pada tahun ini diperkirakan tumbuh sebesar 3,6% hingga 4,5%. Sementara itu, berbagai lembaga internasional seperti OECD, World Bank, ADB, dan IMF memperkirakan pertumbuhan ekonomi Indonesia berada pada kisaran antara 5% hingga 5,4%. Dengan demikian pertumbuhan ekonomi Indonesia mampu berada di atas rata-rata pertumbuhan ekonomi global.

Pada tanggal 3 Juli 2021, pemerintah mulai melakukan pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) dikarenakan oleh meningkatnya kasus COVID-19 di Indonesia. Gubernur Bank Indonesia Perry Warjiyo menyatakan bahwa diadakannya PPKM ini menghambat tren pemulihan ekonomi Indonesia. Akan tetapi, ia memprediksi bahwa pada kuartal 3 2021, pertumbuhan ekonomi nasional masih berada pada angka positif, yaitu sekitar 5% YoY. Salah satu faktor yang akan mendukung pertumbuhan ekonomi nasional adalah tingkat vaksinasi di Indonesia yang terus meningkat. Berdasarkan [vaksin.kemkes.go.id](https://vaksin.kemkes.go.id), sejauh ini sejumlah 82,113,788 masyarakat Indonesia, atau setara dengan 39,43% telah menerima vaksin dosis 1, sedangkan untuk dosis 2, 46,496,177 masyarakat atau setara dengan 22,33%.

Skema “Burden Sharing” yang dilakukan oleh Pemerintah dan BI akan tetap dilanjutkan. Burden sharing ini akan melibatkan BI membeli aset yang diterbitkan oleh Pemerintah, untuk membantu menanggulangi efek yang disebabkan oleh pandemic Covid-19. Diketahui bahwa BI akan melakukan penambahan pembelian Surat Berharga Negara (SBN) sebesar Rp 439 triliun pada tahun 2021 dan 2022. Pada awalnya, skema ini berawal pada awal Desember 2020, dan diperkirakan akan berakhir di tahun 2021, namun karena kasus Covid-19 yang mulai meningkat lagi pada bulan Juli 2021, pemerintah akan memperpanjang skema ini sampai tahun 2022.

Menurut Menteri Keuangan Sri Mulyani Indrawati, tingkat laju inflasi di Indonesia masih relatif terkendali dibandingkan dengan negara-negara maju lainnya. Ia berkata bahwa laju inflasi yang terjadi di berbagai negara membuat kita harus waspada, karena di negara negara tersebut, ekonomi sudah mulai pulih, tetapi peningkatan inflasi lebih tinggi dibandingkan tingkat perkembangan ekonomi negara. Pada Desember 2021, tercatat bahwa inflasi Indonesia berada pada level 1.59% YoY. Keputusan Pemerintah dan BI untuk melanjutkan skema *Burden Sharing* sampai tahun 2022 dikhawatirkan bisa meningkatkan level inflasi secara signifikan. Namun beberapa ekonom seperti ekonom Bank Mandiri Faisal Rachmat, menyatakan bahwa memang betul skema *Burden Sharing* akan meningkatkan level inflasi, namun kenaikan inflasi tersebut tidak akan signifikan, dan masih berada pada level yang ditargetkan oleh BI yaitu sekitar 2%-4%.

Skema ini cenderung akan membuat imbal balik jangka panjang turun, turunnya nilai mata uang rupiah dan inflasi menjadi normal disaat terjadinya penurunan demand yang biasanya bisa menghasilkan deflasi. Akan tetapi, begitu roda ekonomi mulai bergerak kembali, inflasi akan menjadi sangat tinggi dan harga aset juga cenderung akan mengalami peningkatan dari sini.



Sumber: BI

## Perekonomian Balikpapan

Menurut BPS, secara tren pertumbuhan ekonomi kota Balikpapan berada di atas Provinsi Kalimantan Timur. Ekonomi Balikpapan 2021 diproyeksi sebesar sekitar 3%. Angka tersebut lebih baik dibanding tahun 2020 yang terkoreksi -0,69%. Begitu pula dengan pendapatan domestik regional bruto (PDRB) perkapita Kota Balikpapan. Yang mengalami kenaikan dari Rp128,12 juta tahun 2016 menjadi Rp159,91 juta tahun 2019. Pertumbuhan ekonomi juga semakin baik yang terbukti dengan menurunnya angka pengangguran terbuka menjadi 8,94% dari 9,00% tahun 2020. Program perluasan dan pengembangan kilang minyak (upgrading refinery unit V) Balikpapan sudah menyerap komponen dalam negeri sebesar Rp8,4 Triliun. Hal itu membuat proyek RDMP Balikpapan bisa berkontribusi dalam mendorong pertumbuhan ekonomi daerah dan nasional.

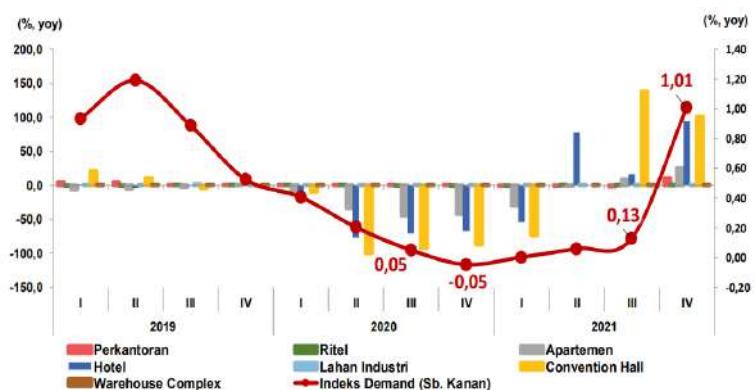
Dengan ditetapkannya Ibu Kota Nusantara (IKN) di Kabupaten Penajam Paser Utara (PPU) Kalimantan Timur, Kota Balikpapan menjadi Kota penyanga IKN dan tentunya hal ini sangat menguntungkan Kota Balikpapan di area nasional maupun internasional.

Tentunya Kota Balikpapan menjadi Kota pertama menuju IKN atau sebagai "Teras IKN" selain lokasinya yang dekat dengan IKN, kota Balikpapan juga merupakan satu-satunya kota di kaltim yang memiliki bandara terbesar dan bertaraf internasional. Hal ini sangat dapat berdampak positif bagi perekonomian di Kota Balikpapan.

Balikpapan sebagai salah satu kota yang memiliki posisi strategis di Kalimantan Timur menjadi salah satu faktor pendorong berkembangnya industri properti, pariwisata, perhotelan dan retail. Berdasarkan data DPMPTSP (2015-2019), Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) terus mengalami peningkatan baik dalam jumlah proyek dan nilai investasi. Setidaknya terdapat beberapa potensi investasi yang ada di Balikpapan, di antaranya kesehatan, kemaritiman/ perkalian arus barang, lahan pangan (food estate), pendidikan, properti/ perumahan, infrastruktur, logistik/ distribusi dan transportasi, pariwisata/ wisata alam, industri, jasa, perdagangan hingga pengolahan cpo.

## Industri Properti di Indonesia

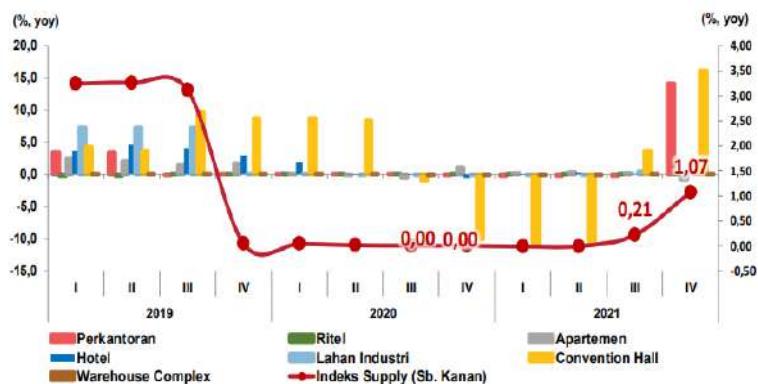
Index Demand Properti Tahunan di Indonesia



Sumber : Bank Indonesia

Berdasarkan data dari bank Indonesia (2021), Indeks demand properti komersial secara tahunan tumbuh positif sebesar 1,01% (yoY), lebih tinggi dibandingkan dengan pertumbuhan periode sebelumnya hanya 0,13% (yoY) pada triwulan ke II 2021. Peningkatan ini didorong oleh perbaikan kategori jual khususnya di segmen perkantoran dan lahan industri di wilayah jabodetabek. Kategori sewa juga memperlihatkan peningkatan khususnya segmen perkantoran sewa, retail sewa, dan hotel sebagai dampak dari adanya pelonggaran PPKM oleh Pemerintah.

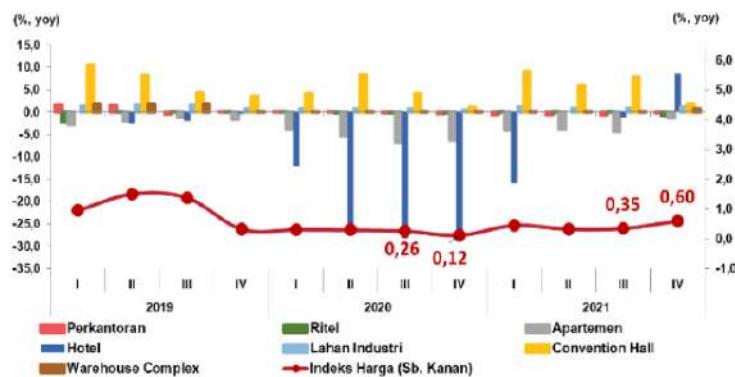
### Index Supply Properti Tahunan di Indonesia



Sumber : Bank Indonesia

Berdasarkan data dari Bank Indonesia (2021), Supply Properti komersial pada triwulan IV 2021 juga meningkat tergambar pada data indeks properti komersial di Indonesia yang tumbuh sebesar 1,07%. Peningkatan ini terjadi dari segmen warehouse complex dan Perkantoran strata di jakarta. Sementara supply dari sisi sewa cenderung melambat disebabkan oleh segmen apartemen yang belum pulih dan beroperasi penuh sebagaimana kondisi sebelum Covid-19.

### Index Harga Properti Tahunan di Indonesia



Sumber : Bank Indonesia

Dari sisi index harga properti komersial di triwulan IV 2021 cenderung membaik namun masih dalam level yang terbatas. Berdasarkan segmen, harga pada kategori segmen perkantoran, lahan industri dan warehouse complex mengalami peningkatan. hal ini inline dengan kenaikan permintaan dan stimulus pemerintah penurunan level suku bunga yang relatif rendah, penurunan level PPKM.

Optimisme untuk rusun dan rumah tapak bisa dilihat dari program stimulus pemerintah, seperti stimulus (diskon PPN 50% untuk hunian max 5M, diskon 100% untuk rumah tapak dan rusun dibawah 2M) yang meningkatkan penjualan property segmen rendah atau MBR sebesar 10%, masyarakat menengah 20% dan masyarakat atas 10%. BI juga merelaksasi Loan to Value/ Financing to Value untuk kredit pembiayaan menjadi paling tinggi 100% atau uang muka 0% untuk semua jenis property. Ditambah lagi insentif lainnya seperti suku bunga acuan dari Bank Indonesia yang rendah, yang akan membuat bunga KPR menurun. Suku bunga acuan Bank Indonesia berada pada level 3,5%, mengalami penurunan sebesar 75 basis points dalam 12 bulan terakhir, namun sayangnya bunga KPR hanya menurun sebesar 36 basis points dalam 12 bulan terakhir. Terkait dengan hal ini, Gubernur Bank Indonesia Perry Warjiyo telah meminta agar bank-bank memberi kredit untuk menurunkan suku bunga yang diberikan kepada nasabahnya.

Dalam laporan Bank Indonesia, penyaluran kredit KPR/KPA per Juni 2021 tercatat 542,9 Triliun. Atau tumbuh 7,2% tahunan. BI mencatat bahwa kenaikan penyaluran KPR didorong meningkatnya permintaan kredit tipe rumah diatas 70 meter persegi. Pada tahun ini juga, kementerian PUPR mengalokasikan bantuan pembiayaan perumahan untuk memfasilitasi sebanyak 157.500 unit melalui FLPP. Berdasarkan data per 18 Desember 2021, realisasi penyaluran FLPP sudah mencapai 115.355 unit rumah atau sebesar 73,24%. Adapun subsidi bantuan uang muka (SBUM) yang ditargetkan 157.500 unit, saat ini sudah mencapai 84.777 unit atau 54,54% dan Bantuan pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) baru mencapai 16,7% dari target. Pertumbuhan KPR &KPA secara kuartalan naik dari 1,4% pada Q1 2021 menjadi 2,67% pada Q2 2021, secara tahunan naik dari 4,34% pada Q1 2021 menjadi 7,24% pada Q2 2021. Alhasil, beberapa pemain besar telah mencatatkan pertumbuhan marketing sales pada Q2 2021 di industri ini.

**Tidak ada kecenderungan yang signifikan dalam beban, dan harga sewa sejak tahun buku terakhir yang mempengaruhi kegiatan usaha dan prospek keuangan Perseroan.**

**Tidak ada kecenderungan, ketidakpastian, permintaan, komitmen, atau peristiwa yang dapat diketahui yang dapat mempengaruhi secara signifikan 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 yang bersumber dari Laporan keuangan untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 , yang telah diaudit oleh KAP KAP Tjahjadi & Tamara dengan Opini Wajar Tanpa Modifikasi ditandatangani oleh David Wijaya, S.E., Ak., CPA (Ijin Akuntan Publik No. 1258).

\*(dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Maret	31 Desember		
	2022	2021	2020	2019
<b>EKUITAS</b>				
Modal saham -nilai nominal				
Rp1.000.000 per saham				
Modal dasar - 200.000 saham				
Modal ditempatkan dan disetor				
200.000 saham	200.000	200.000	200.000	200.000
Tambahan modal disetor	58.397	58.397	58.397	58.397
Saldo laba (defisit)	491.176	493.119	(370.065)	(164.814)
Penghasilan komprehensif lain	389.297	389.310	(126)	(87)
<b>Total Ekuitas</b>	<b>1.138.870</b>	<b>1.140.826</b>	<b>(111.794)</b>	<b>93.496</b>

Selanjutnya, Perseroan dengan ini melakukan Penawaran Umum Perdana Saham melalui Pasar Modal, dimana saham yang akan ditawarkan dan dijual kepada masyarakat adalah sebanyak 2.750.000.000 (Dua miliar tujuh ratus lima puluh juta) saham dengan nilai nominal Rp 10 (sepuluh Rupiah) atau sebesar 12,09% (dua belas koma nol sembilan persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum ini dan sebelum konversi utang, dengan harga penawaran Rp 100 (Seratus Rupiah) per saham.

Dengan asumsi Penawaran Umum Perdana Saham kepada masyarakat tersebut telah terjadi pada tanggal 02 November – 04 November 2022, maka struktur ekuitas secara proforma adalah sebagai berikut:

### Struktur Proforma Ekuitas Setelah Penawaran Umum, sebelum pelaksanaan Waran Seri I

(dalam Jutaan Rupiah)

Uraian	Posisi Ekuitas pada tanggal 31 Maret 2022 sebelum Penawaran Umum Perdana Saham	Perubahan yang terjadi karena Penawaran Umum Perdana Saham	Perubahan yang terjadi karena Konversi Utang	Proforma ekuitas pada tanggal November 2022 setelah Penawaran Umum Perdana Saham
--------	--	--	--	--

### EKUITAS

Modal saham -nilai nominal Rp 1.000.000 per saham				
Modal dasar – 200.000 saham	200.000	27.500	23.417	250.917
Modal ditempatkan dan disetor 200.000 saham				
Tambahan modal disetor	58.397	247.500	210.754	516.651
Penghasilan komprehensif lain	389.297	-	-	389.297
Saldo Laba	491.176	-	-	491.176
<b>Total ekuitas</b>	<b>1.138.870</b>	<b>275.000</b>	<b>234.171</b>	<b>1.648.041</b>

Bersamaan dengan penawaran umum, Perseroan juga akan menerbitkan Waran Seri I dengan rasio 100 : 137, yaitu sebanyak 6.975.647.353 (enam miliar Sembilan ratus tujuh puluh lima juta enam ratus empat puluh tujuh ribu tiga ratus lima puluh tiga) lembar waran. Dengan asumsi Waran Seri I dilaksanakan seluruhnya oleh pemegang saham pada harga pelaksanaan Rp 125 (Seratus dua puluh lima) tersebut telah terjadi selambat-lambatnya pada tanggal 07 November 2023, maka struktur ekuitas secara proforma adalah sebagai berikut:

**Struktur Proforma Ekuitas setelah Penawaran Umum, setelah Pelaksanaan Waran Seri I**

(dalam Jutaan Rupiah)

Uraian	Proforma Ekuitas pada tanggal 31 Maret 2022 sebelum Pelaksanaan Waran Seri I	Perubahan yang terjadi karena Pelaksanaan Waran Seri I	Proforma ekuitas pada tanggal November 2023 setelah Pelaksanaan Waran Seri I
<b>EKUITAS</b>			
Modal saham -nilai nominal Rp 1.000.000 per saham			
Modal dasar – 200.000 saham	250.917	69.756	320.674
Modal ditempatkan dan disetor 200.000 saham			
Tambahan modal disetor	516.651	802.199	1.318.851
Penghasilan komprehensif lain	389.297	-	389.297
Saldo Laba	491.176	-	491.176
<b>Total ekuitas</b>	<b>1.648.041</b>	<b>871.956</b>	<b>2.519.997</b>

## X. KEBIJAKAN DIVIDEN

Para pemegang saham baru yang berasal Penawaran Umum Perdana ini akan memperoleh hak-hak yang sama dan sederajat dengan pemegang saham lama Perseroan, termasuk hak untuk menerima dividen.

Berdasarkan Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, pembagian dividen dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPS Tahunan). Sebelum berakhirnya tahun keuangan, dividen interim dapat dibagikan sepanjang hal itu diperbolehkan oleh Anggaran Dasar Perseroan dan pembagian dividen interim tidak menyebabkan aset bersih Perseroan menjadi kurang dari modal ditempatkan dan disetor penuh dan cadangan wajib Perseroan. Pembagian dividen interim tersebut ditetapkan oleh Direksi setelah mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris. Jika setelah berakhirnya tahun keuangan dimana terjadi pembagian dividen interim Perseroan mengalami kerugian, maka dividen interim yang telah dibagikan tersebut harus dikembalikan oleh pemegang saham kepada Perseroan. Dewan Komisaris serta Direksi akan bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk pengembalian dimaksud jika dividen interim tidak dikembalikan oleh pemegang saham.

Sebagai Perseroan terbuka, Perseroan merencanakan untuk membayar dividen tunai setiap tahun mulai tahun buku 2023 sebesar-besarnya sejumlah 20% dari laba yang dibukukan Perseroan di tahun 2023 yang juga dikaitkan dengan, antara lain keuntungan atau saldo laba positif yang didapat pada tahun fiskal serta kewajiban Perseroan untuk mengalokasikan dana cadangan sesuai dengan aturan yang berlaku dan kondisi keuangan Perseroan dengan memperhatikan pasal 70 dan 71 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas. Selain itu, tingkat pertumbuhan Perseroan ke depan juga merupakan pertimbangan penting dalam pembagian dividen. Semua hal tersebut secara keseluruhan diharapkan dapat selaras dengan tujuan Perseroan untuk memaksimalkan nilai pemegang saham jangka panjang.

Dividen kas akan dibayarkan dalam Rupiah. Pemegang saham pada *recording date* akan memperoleh hak atas dividen dalam jumlah penuh dan dikenakan pajak penghasilan yang berlaku dalam ketentuan perpajakan di Indonesia. Dividen kas yang diterima oleh pemegang saham dari luar Indonesia akan dikenakan pajak penghasilan sesuai dengan ketentuan perpajakan di Indonesia.

Tidak ada *negative covenant* yang dapat menghambat Perseroan untuk melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham.

Sampai dengan prospektus ini diterbitkan, Perseroan belum pernah membayarkan dividen kepada pemegang saham.

## XI. PERPAJAKAN

### A. PERPAJAKAN UNTUK PEMEGANG SAHAM

Sesuai dengan Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 yang diubah terakhir oleh Undang-Undang No. 36 tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan, dividen atau bagian laba yang diterima atau diperoleh Perseroan Terbatas sebagai Wajib Pajak dalam negeri, koperasi, Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah, dari penyertaan modal pada badan usaha yang didirikan dan bertempat kedudukan di Indonesia tidak dikenakan Pajak Penghasilan jika semua kondisi di bawah ini dipenuhi :

- Dividen berasal dari cadangan laba yang ditahan; dan
- Bagi Perseroan Terbatas, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah yang menerima dividen, kepemilikan saham pada badan yang memberikan dividen paling rendah 25% dari jumlah modal yang disetor.

Sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 651/KMK.04/1994 tanggal 29 Desember 1994 tentang Bidang-bidang Penanaman Modal Tertentu yang memberikan Penghasilan Kepada Dana Pensiun yang Tidak Termasuk sebagai Obyek Pajak Penghasilan, maka penghasilan yang atau diperoleh Dana Pensiun yang pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia tidak termasuk sebagai obyek Pajak Penghasilan apabila penghasilan tersebut diterima atau diperoleh dari penanaman modal antara lain dividen dari saham pada Perseroan Terbatas yang tercatat di Bursa Efek di Indonesia.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.41 tahun 1994 juncto Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.14 tahun 1997 tentang Pajak Penghasilan Atas penghasilan Dari Transaksi Penjualan Saham Di Bursa Efek telah ditetapkan sebagai berikut:

- 1) Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi dan badan dari transaksi penjualan saham di Bursa Efek dipungut Pajak Penghasilan sebesar 0,1% dari jumlah bruto nilai transaksi dan bersifat final. Pembayaran 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 saham Perseroan yang dimilikinya pada saat Penawaran Umum Perdana Saham;
- 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 ketentuan sebagaimana dimaksud dalam butir 2 di atas, maka perhitungan Pajak Penghasilannya dilakukan berdasarkan tarif Pajak Penghasilan yang berlaku umum sesuai dengan Pasal 17 Undang-Undang Republik Indonesia No.36 tahun 2008.

Peraturan Pemerintah atas penghasilan dari transaksi penjualan saham di bursa efek di atas juga berlaku untuk dana pensiun yang pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan republik Indonesia.

Pajak Penghasilan atas dividen saham akan dikenakan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 (berlaku efektif 1 Desember 2010).

Dividen yang diterima atau diperoleh pemegang saham Wajib Pajak Dalam Negeri selain dari pihak-pihak yang memenuhi syarat di atas dan bentuk usaha tetap dari Wajib Pajak luar negeri dikenakan Pajak Penghasilan sesuai pasal 23 Undang-Undang No. 36 tahun 2008. Perseroan yang membayar dividen harus memotong pajak penghasilan pasal 23 sebesar 15% (lima belas) persen dari jumlah bruto sesuai dengan pasal 23 Undang-Undang Pajak Penghasilan. Pemotongan pajak penghasilan pasal 23 merupakan kredit pajak untuk pajak penghasilan tahunan yang terutang oleh pemegang saham Wajib Pajak Dalam Negeri dan bentuk usaha tetap.

Besarnya tarif yang dikenakan atas penghasilan berupa dividen yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat 2c, tarif yang dikenakan atas penghasilan berupa dividen yang dibagikan kepada Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri adalah paling tinggi sebesar 10% (sepuluh persen) dan bersifat final. Penetapan mengenai besarnya tariff tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (2d) diatur dengan Peraturan Pemerintah No.19 tahun 2010 tentang Pajak Penghasilan atas Dividen yang Diterima atau Diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi dalam Negeri.

Berdasarkan Pasal 26 ayat 1, dividen yang dibayar atau terhutang kepada Wajib Pajak Luar Negeri akan dikenakan tarif sebesar 20% (dua puluh persen) dari kas yang dibayarkan (dalam hal dividen tunai) atau 20% (dua puluh persen) dari nilai par (dalam hal dividen saham). Kepada mereka yang merupakan penduduk dari suatu negara yang telah menandatangani suatu Perjanjian Penghindaran Pajak Berganda (P3B) dengan Indonesia, dengan memenuhi surat edaran Dirjen pajak No.SE-03/PJ.101/1996 tanggal 29 maret 1996 tentang Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda (P3B), dapat memperoleh fasilitas tarif yang lebih rendah dengan ketentuan harus menyerahkan Sertifikat Domisili asli yang diterbitkan Kantor Pajak negara asal. Sertifikat ini berlaku untuk masa 1 (satu) tahun dan selanjutnya harus diperpanjang. Namun untuk bank, selama bank tersebut tidak mengubah alamat seperti yang tercantum pada sertifikat tersebut, sertifikat tersebut tetap berlaku.

## **B. PEMENUHAN KEWAJIBAN PERPAJAKAN OLEH PERSEROAN**

Sebagai Wajib Pajak, secara umum Perseroan memiliki kewajiban perpajakan untuk Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

**CALON PEMBELI SAHAM DALAM PENAWARAN UMUM INI DIHARAPKAN UNTUK BERKONSULTASI DENGAN KONSULTAN PAJAK MASING-MASING MENGENAI AKIBAT PERPAJAKAN YANG MUNGKIN TIMBUL DARI PEMBELIAN, PEMILIKAN MAUPUN PENJUALAN SAHAM YANG DIBELI MELALUI PENAWARAN UMUM INI.**

## XII. PENJAMINAN EMISI EFEK

### A. Keterangan Tentang Penjaminan Emisi Efek

Sesuai dengan persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan No. 296 tanggal 30 Juni 2022, yang dibuat di hadapan Notaris Christina Dwi Utami SH, M.Hum., MKn, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat, (selanjutnya disebut “Perjanjian Penjaminan Emisi Efek”), dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek, secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, menyetujui sepenuhnya untuk menawarkan dan menjual Saham Yang Ditawarkan Perseroan kepada Masyarakat sesuai bagian penjaminannya masing-masing dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) dan mengikatkan diri untuk membeli saham yang akan ditawarkan yang tidak habis terjual pada tanggal penutupan Masa Penawaran.

Selanjutnya para Penjamin Emisi Efek yang ikut dalam Penjaminan Emisi Efek Perseroan telah sepakat untuk melaksanakan tugasnya masing-masing sesuai dengan Peraturan Nomor IX.A.7 dan sesuai peraturan OJK No. 41/2020. Manajer Penjatahan dan juga Partisipan Admin dalam Penawaran Umum ini adalah PT Artha Sekuritas Indonesia.

### B. Susunan Sindikasi Penjamin Emisi Efek

Adapun susunan dan jumlah porsi penjaminan serta persentase dari anggota sindikasi Penjamin Emisi Efek ini adalah sebagai berikut:

No	Keterangan	Porsi Penjaminan		
		Lembar Saham	Nilai (Rp)	Persentase (%)
<b><i>Penjamin Pelaksana Emisi Efek:</i></b>				
1	PT Artha Sekuritas Indonesia	1.000.000.000	100.000.000.000	36,36%
<b><i>Penjamin Emisi Efek:</i></b>				
1	PT KGI Sekuritas Indonesia	720.000.000	72.000.000.000	26,18%
2	PT Panca Global Sekuritas	605.000.000	60.500.000.000	22,00%
3	PT Yuanta Sekuritas Indonesia	425.000.000	42.500.000.000	15,45%
<b>Sub Total</b>		<b>1.750.000.000</b>	<b>175.000.000.000</b>	63,64%
<b>Total</b>		<b>2.750.000.000</b>	<b>275.000.000.000</b>	100,00%

PT Artha Sekuritas Indonesia selaku penjamin pelaksana emisi efek tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam UU Pasar Modal.

PT Artha Sekuritas Indonesia bertindak sebagai Partisipan Admin dan/atau Partisipan Sistem yang pelaksanaan penjatahannya akan dilakukan secara otomatis oleh Penyedia Sistem sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 41 /POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, Dan/Atau Sukuk Secara Elektronik dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/SEOJK.04/2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Saham Untuk Penjatahan Terpusat, Dan Penyelesaian Pemesanan Saham Dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik (SEOJK No. 15/2020).

Perjanjian Penjaminan Emisi Efek tersebut merupakan perjanjian yang lengkap diantara para pihak dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini dan menggantikan semua persetujuan yang mungkin telah dibuat sebelumnya antara pihak-pihak dalam Perjanjian ini baik dibuat secara lisan maupun secara tertulis, yang dibuat secara tegas ataupun yang dibuat secara tidak langsung, berkenaan dengan hal-hal yang dimuat dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini. Para pihak dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini menyatakan tidak pernah membuat perjanjian lain sehubungan dengan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini dan berjanji dan mengikatkan diri tidak akan membuat perjanjian apapun baik dibuat dengan akta di bawah tangan maupun dibuat secara notariil, sehubungan dengan

Penawaran Umum, yang bertentangan dan/atau yang tidak sesuai dengan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini. Apabila terdapat perjanjian/ pernyataan yang dibuat oleh para pihak bertentangan dengan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini maka yang berlaku mengikat para pihak adalah Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini.

Selanjutnya para Penjamin Emisi Efek yang ikut serta dalam penjaminan emisi saham Perseroan telah sepakat untuk melaksanakan tugasnya masing-masing sesuai dengan Peraturan No. IX.A.7.

### C. Penentuan Harga Penawaran Pada Pasar Perdana

Harga Penawaran untuk saham ini ditentukan berdasarkan hasil kesepakatan dan negosiasi pemegang saham, Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek.

Penawaran Awal (*bookbuilding*) dilaksanakan pada tanggal 10 Oktober - 17 Oktober 2022 dengan kisaran harga Rp 100,- (Seratus Rupiah) sampai dengan Rp 120,- (Seratus dua puluh Rupiah). Dalam penentuan harga penawaran umum, Penjamin Pelaksana Emisi akan mempertimbangkan jumlah permintaan terbanyak yang akan diterima oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek, maka berdasarkan kesepakatan antara Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan Perseroan ditetapkan Harga Penawaran sebesar Rp 100,- (Seratus Rupiah).

Penetapan rentang harga penawaran dilakukan berdasarkan kombinasi beberapa metode valuasi seperti metode absolut dengan perhitungan Discounted Cash Flow atas proyeksi pendapatan Perseroan dan metode relative valuation dengan perhitungan valuasi P/E dari beberapa perusahaan publik yang tercatat di Bursa Efek Indonesia yang dapat dijadikan perbandingan. Rentang harga penawaran tersebut disampaikan kepada para calon investor pada saat pelaksanaan Penawaran Awal (*bookbuilding*).

Penentuan harga saham juga akan mempertimbangkan faktor-faktor berikut:

- Kondisi pasar pada saat bookbuilding dilakukan;
- Permintaan dari investor;
- Kinerja keuangan Perseroan;
- Data dan informasi mengenai Perseroan, kinerja Perseroan, sejarah singkat, prospek usaha dan keterangan mengenai industri Properti real estate di Indonesia;
- Penilaian terhadap kinerja operasional Perseroan, baik di masa lampau maupun pada saat ini, serta prospek usaha dan prospek pendapatan di masa mendatang;
- Penilaian berdasarkan rasio perbandingan P/E dari perusahaan publik yang tercatat di Bursa Efek Indonesia dengan industri sejenis yang dapat dijadikan perbandingan;
- Faktor-faktor di atas dalam kaitannya dengan penentuan nilai pasar dan metode penilaian untuk Perseroan;
- Status dari perkembangan terakhir Perseroan; dan

Tidak dapat dijamin atau dipastikan, bahwa setelah Penawaran Umum ini, harga saham Perseroan akan terus berada di atas Harga Penawaran atau perdagangan saham Perseroan akan terus berkembang secara aktif di BEI dimana saham tersebut dicatatkan.

### XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang membantu dan berperan dalam Penawaran Umum ini adalah sebagai berikut:

#### 1. AKUNTAN PUBLIK

##### **Kantor Akuntan Publik Tjahjadi & Tamara**

Centennial Tower lantai 15 Unit B

Jl. Gatot Subroto Kav. 24-25

Jakarta 12930 - Indonesia

STTD Nomor	:	STTD. AP-559/PM.22/2018 tanggal 4 April 2018
Nama Partner	:	David Wijaya, S.E., Ak., CPA
Nama Institusi	:	KAP Tjahjadi dan Tamara
Keanggotaan Asosiasi	:	IAPI Nomor 1258.
Pedoman Kerja	:	Standar Profesi Akuntan Publik yang ditetapkan oleh IAPI.
Surat Penunjukan	:	012/BSB-SP/VII/2021
Tanggal Surat Penunjukan	:	26 Juli 2021

##### **Tugas dan kewajiban pokok:**

Fungsi utama Akuntan Publik dalam Penawaran Umum ini adalah untuk melaksanakan audit berdasarkan standar auditing yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia. Standar tersebut mengharuskan Akuntan Publik merencanakan dan melaksanakan audit agar memperoleh keyakinan yang memadai bahwa laporan keuangan bebas dari salah saji material dan bertanggung jawab atas pendapat yang diberikan terhadap laporan keuangan yang di audit. Audit yang dilakukan oleh Akuntan Publik meliputi pemeriksaan atas dasar pengujian bukti-bukti yang mendukung jumlah-jumlah dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Juga meliputi penilaian atas prinsip akuntansi yang digunakan dan estimasi signifikan yang dibuat oleh manajemen serta penilaian terhadap penyajian laporan keuangan secara keseluruhan. Akuntan Publik bertanggung jawab atas pendapat mengenai kewajaran dari laporan keuangan Perseroan .

#### 2. KONSULTAN HUKUM

##### **Lasut Pane and Partners**

Jl. Hang Tuah Raya No. 29

Kebayoran Baru, Jakarta, 12120

Nomor STTD	:	KH-182/PM.2/2018 tanggal 25 Juli 2018
Nama Profesi Penunjang Pasar Modal	:	Konsultan Hukum Lasut Pan & Partners
Nama Rekan	:	Marjan E. Pane
Keanggotaan Asosiasi	:	Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal (HKHPM).
Pedoman Kerja	:	Standar Pemeriksaan Hukum dan Standar Pendapat Hukum yang dikeluarkan oleh HKHPM berdasarkan Keputusan HKHPM Nomor Kep.02/HKHPM/VII/2018 tentang Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal
Surat Penunjukan	:	013/BSB-SP/XI/2021
Tanggal Surat Penunjukan	:	10 Nopember 2021

##### **Tugas dan kewajiban pokok:**

Tugas dan kewajiban pokok Konsultan Hukum dalam Penawaran Umum ini adalah melakukan pemeriksaan dan penelitian atas fakta yang ada mengenai Perseroan dan keterangan lain yang berkaitan sebagaimana yang disampaikan oleh Perseroan ditinjau dari segi hukum. Hasil pemeriksaan dan penelitian hukum tersebut dimuat dalam Laporan Hasil Uji Tuntas Segi Hukum, yang menjadi dasar dari Pendapat Hukum yang diberikan secara obyektif dan mandiri, dengan berpedoman pada kode etik, standar profesi, dan peraturan Pasar Modal yang berlaku.

### 3. NOTARIS

**Kantor Notaris Christina Dwi Utami, SH., M.Hum., M.Kn.**

Jl. K.H. Zainul Arifin No. 2  
Komplek. Ketapang Indah Blok B2/3,  
Jakarta 11140

STTD Nomor	:	STID.N-29/PM.22/2018 tanggal 19 Maret 2018
Nama Profesi Penunjang Pasar Modal	:	Christina Dwi Utami, SH., M.Hum., M.Kn.
Keanggotaan Asosiasi	:	Ikatan Notaris Indonesia No. 063931900705
Pedoman Kerja	:	Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
Surat Penunjukan	:	010/BSB-SP/VI/2022
Tanggal Surat Penunjukan	:	16 Juni 2022

**Notaris Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn.**

Jl. Cikampek No. 7  
Menteng, Jakarta Pusat 10310

STTD Nomor	:	STTD.N-307/PM.223/2022 tanggal 03 Juni 2022
Nama Profesi Penunjang Pasar Modal	:	Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn.
Keanggotaan Asosiasi	:	Ikatan Notaris Indonesia No. 063931900705
Pedoman Kerja	:	Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
Surat Penunjukan	:	060/BSB-SP/X/2022
Tanggal Surat Penunjukan	:	13 Oktober 2022

#### **Tugas dan kewajiban pokok:**

Ruang lingkup tugas Notaris dalam Penawaran Umum ini adalah menyiapkan dan membuat akta-akta dalam rangka Penawaran Umum, antara lain membuat Perubahan Seluruh Anggaran Dasar Perseroan, Perjanjian Penjaminan Emisi Efek antara Perseroan dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek, dan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Efek, dengan berpedoman pada Peraturan Jabatan Notaris dan Kode etik Notaris.

#### 4. BIRO ADMINISTRASI EFEK

##### PT Bima Registra

Satrio Tower, Lantai 9,  
Jl. Prof. DR. Satrio Blok C4 No.5,  
Jakarta Selatan, 12950

Keanggotaan Asosiasi	:	Asosiasi Biro Administrasi Efek Indonesia (ABI) Nomor ABI/IX/2014-011
Izin Usaha sebagai BAE	:	Nomor/Tanggal STTD: S-146/PM.2/2014 a/n PT Bima Registra
Surat Penunjukan	:	014/BSB-SP/V/2022

##### Tugas dan kewajiban pokok:

Ruang lingkup tugas BAE dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini, sesuai dengan Standar Profesi dan Peraturan Pasar Modal yang berlaku, adalah untuk melakukan administrasi pemesanan Saham Yang Ditawarkan sesuai dengan ketentuan khususnya sehubungan dengan penerapan POJK No. 41/2020, dengan demikian melakukan koordinasi dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek yang bertindak sebagai Partisipan Admin dalam sistem e-IPO terkait dengan data-data pemesan saham yang telah memperoleh penjatahan baik penjatahan pasti maupun penjatahan terpusat, dan melaksanakan deposit saham Emiten untuk didistribusikan melalui sistem ke rekening efek para pemesan saham pada tanggal distribusi saham. BAE juga bertanggung jawab untuk menerbitkan Surat Kolektif Saham ("SKS"), apabila diperlukan, dan menyusun laporan Penawaran Umum sesuai dengan peraturan perundang-undangan pasar modal yang berlaku.

## XIV. KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR DAN KETENTUAN PENTING LAINNYA TERKAIT PEMEGANG SAHAM

### A. MAKSUM DAN TUJUAN SERTA KEGIATAN USAHA

1. Maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dalam bidang:

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 dari anggaran dasar terakhir Perseroan akta No. 251 tanggal 28 Juni 2022, maksud dan tujuan Perseroan adalah menjalankan usaha dalam bidang sebagai berikut:

- i. Perseroan sebagai Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa dengan no KBLI 68111
- ii. Perseroan sebagai Real Estat atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak dengan no KBLI 68200
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

- a. Kegiatan usaha utama:

Perseroan memiliki kegiatan usaha utama sebagai Real Estat yang dimiliki sendiri (KBLI: 68111) dimana kegiatan ini mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindahpindah.

- b. Kegiatan usaha penunjang:

Perseroan memiliki kegiatan usaha penunjang sebagai Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (*Fee*) atau kontrak (KBLI:68200) kegiatan ini mencakup kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.

Saat ini Perseroan berdomisili di Jl. Jend Sudirman no. 47 RT 19, Kawasan Balikpapan Superblock, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota. Balikpapan, Kalimantan Timur, 76114.

### B. KETENTUAN MENGENAI PERUBAHAN PERMODALAN

1. Penyetoran modal dapat pula dilakukan dengan cara selain dalam bentuk uang, baik berupa benda berwujud maupun tidak berwujud, dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. benda yang dijadikan setoran modal dimaksud diumumkan kepada publik pada saat pemanggilan RUPS mengenai penyetoran tersebut;
  - b. benda yang dijadikan setoran modal dimaksud terkait langsung dengan rencana penggunaan dana;
  - c. benda yang dijadikan sebagai setoran modal wajib dinilai oleh penilai yang terdaftar di OJK, dan tidak dijaminkan dengan cara apapun juga;
  - d. memperoleh persetujuan dari RUPS dengan kuorum sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan ini;
  - e. dalam hal benda yang dijadikan sebagai setoran modal dilakukan dalam bentuk saham Perseroan yang tercatat di Bursa Efek, maka harganya harus ditetapkan berdasarkan nilai pasar wajar;
  - f. dalam hal penyetoran tersebut berasal dari laba ditahan, agio saham, laba bersih Perseroan dan/atau unsur modal sendiri, maka laba ditahan, agio saham, laba bersih Perseroan dan/atau unsur modal sendiri lainnya tersebut sudah dimuat dalam Laporan Keuangan Tahunan terakhir yang telah diperiksa akuntan yang terdaftar di OJK dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;

- g. dalam hal penyetoran atas saham berupa hak tagih kepada Perseroan yang dikompensasikan sebagai setoran saham, maka hak tagih tersebut harus sudah dimuat dalam laporan keuangan terakhir Perseroan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik yang terdaftar di OJK;  
- dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
2. Saham-saham yang masih dalam simpanan akan dikeluarkan Perseroan dengan persetujuan RUPS dengan syarat dan harga tertentu yang ditetapkan oleh Direksi dan harga tersebut tidak di bawah harga pari, dengan mengindahkan peraturan-peraturan yang termuat dalam Anggaran Dasar ini, peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
3. a. Setiap penambahan modal melalui penerbitan Efek Bersifat Ekuitas (Efek Bersifat Ekuitas adalah Saham atau Efek yang dapat ditukar atau dikonversi menjadi saham atau Efek yang memberikan hak untuk membeli atau memperoleh saham, antara lain Obligasi Konversi atau Waran), maka hal tersebut wajib dilakukan dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu kepada pemegang saham yang namanya terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan 8 (delapan) hari kerja setelah efektifnya Pernyataan Pendaftaran berdasarkan RUPS yang menyetujui pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas, dalam jumlah yang sebanding dengan jumlah saham yang telah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan atas nama pemegang saham masing-masing, pada tanggal tersebut, dengan memperhatikan huruf g ayat ini;
- b. Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu wajib dapat dialihkan dan diperdagangkan dalam jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- c. Efek Bersifat Ekuitas yang akan dikeluarkan oleh Perseroan tersebut di atas harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari RUPS, dengan syarat-syarat dan jangka waktu sesuai dengan ketentuan dalam Anggaran Dasar ini, peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan;
- d. Efek Bersifat Ekuitas yang akan dikeluarkan oleh Perseroan dan tidak diambil oleh pemegang Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu harus dialokasikan kepada semua pemegang saham yang memesan tambahan Efek Bersifat Ekuitas, dengan ketentuan apabila jumlah Efek Bersifat Ekuitas yang dipesan melebihi jumlah Efek Bersifat Ekuitas yang akan dikeluarkan, Efek Bersifat Ekuitas yang tidak diambil tersebut wajib dialokasikan proporsional dengan jumlah Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu yang dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang memesan tambahan Efek Bersifat Ekuitas, satu dan lain hal dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- e. Dalam hal masih terdapat sisa Efek Bersifat Ekuitas yang tidak diambil bagian oleh pemegang saham sebagaimana dimaksud huruf d di atas, maka dalam hal terdapat pembeli siaga, Efek Bersifat Ekuitas tersebut wajib dialokasikan kepada pihak tertentu yang bertindak sebagai pembeli siaga dengan harga dan syarat-syarat yang sama, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- f. Penambahan modal disetor menjadi efektif setelah terjadinya penyetoran, dan saham yang diterbitkan mempunyai hak-hak yang sama dengan saham yang mempunyai klasifikasi yang sama yang diterbitkan oleh Perseroan, dengan tidak mengurangi kewajiban Perseroan untuk mengurus pemberitahuan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia;
- g. Perseroan dapat menambah modal tanpa memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu kepada pemegang saham sebagaimana diatur dalam peraturan OJK yang mengatur mengenai Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, dalam rangka :
- (a) perbaikan posisi keuangan;
- (b) selain perbaikan posisi keuangan, dengan memperhatikan ketentuan yang Berlaku dibidang Pasar Modal khususnya peraturan OJK;
- (c) penerbitan Saham Bonus yang: (1) merupakan Dividen Saham sebagai hasil dari Saldo Laba yang dikapitalisasi menjadi modal; dan/atau (2) bukan merupakan Dividen Saham sebagai hasil dari agio saham atau unsur ekuitas lainnya yang dikapitalisasi menjadi modal.
- yang terlebih dahulu memperoleh persetujuan RUPS, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;

Khusus untuk penambahan modal tanpa memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu dalam rangka selain perbaikan posisi keuangan pada huruf (b) di atas, wajib terlebih dahulu memperoleh persetujuan RUPS, dengan kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS yang dihadiri oleh Pemegang Saham Independen sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat 9 Anggaran Dasar ini dan peraturan OJK.

- h. Setiap penambahan modal melalui pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas dapat menyimpang dari ketentuan seperti tersebut dalam angka 3 huruf a sampai dengan huruf g di atas apabila ketentuan peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan mengizinkannya.
4. Pelaksanaan pengeluaran saham dalam portepel untuk pemegang Efek yang dapat ditukar dengan saham atau Efek yang mengandung hak untuk memperoleh saham, dapat dilakukan oleh Direksi berdasarkan RUPS terdahulu yang telah menyetujui pengeluaran Efek tersebut, dengan memperhatikan ketentuan dalam Anggaran Dasar ini, peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan. Pelaksanaan pengeluaran saham dalam portepel untuk pemegang Efek yang dapat ditukar dengan saham atau Efek yang mengandung hak untuk memperoleh saham, dapat dilakukan oleh Direksi berdasarkan RUPS terdahulu yang telah menyetujui pengeluaran Efek tersebut, dengan memperhatikan ketentuan dalam Anggaran Dasar ini, peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
5. Penambahan modal dasar Perseroan hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan RUPS. Perubahan anggaran dasar dalam rangka perubahan modal dasar harus disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
6. Penambahan modal dasar yang mengakibatkan modal ditempatkan dan disetor menjadi kurang dari 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar, dapat dilakukan sepanjang:
  - a. telah memperoleh persetujuan RUPS untuk menambah modal dasar;
  - b. telah mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia;
  - c. penambahan modal ditempatkan dan disetor, sehingga menjadi paling sedikit 25 % (dua puluh lima persen) dari modal dasar, wajib dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam angka 6 huruf b Pasal ini;
  - d. dalam hal penambahan modal disetor sebagaimana dimaksud dalam angka 6 huruf c Pasal ini tidak terpenuhi sepenuhnya, maka Perseroan harus mengubah kembali anggaran dasarnya, sehingga modal ditempatkan dan disetor paling sedikit 25 % (dua puluh lima persen) dari modal dasar dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam jangka waktu 2 (dua) bulan setelah jangka waktu dalam angka 6 huruf c Pasal ini tidak terpenuhi;
  - e. persetujuan RUPS sebagaimana dimaksud dalam angka 6 huruf a Pasal ini, termasuk juga persetujuan untuk mengubah Anggaran Dasar sebagaimana dimaksud dalam angka 6 huruf d Pasal ini.
7. Perubahan Anggaran Dasar dalam rangka penambahan modal dasar menjadi efektif setelah terjadinya penyetoran modal yang mengakibatkan besarnya modal disetor menjadi paling kurang 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar dan mempunyai hak-hak yang sama dengan saham lainnya yang diterbitkan oleh Perseroan, dengan tidak mengurangi kewajiban Perseroan untuk mengurus persetujuan perubahan anggaran dasar kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia atas pelaksanaan penambahan modal disetor tersebut.
8. Perseroan dapat membeli kembali saham-saham yang telah dibayar penuh sampai dengan 10% (sepuluh persen) dari jumlah saham yang telah ditempatkan atau dalam jumlah lain apabila peraturan perundang-undangan menentukan lain. Pembelian kembali saham tersebut dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

---

## A. KETENTUAN MENGENAI PELAKSANAAN RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM (“RUPS”)

### RUPS Tahunan

1. RUPS Tahunan diselenggarakan tiap tahun, selambatnya 6 (enam) bulan setelah tahun buku Perseroan ditutup.
2. Dalam RUPS Tahunan :
  - a. Direksi mengajukan laporan tahunan yang telah ditelaah oleh Dewan Komisaris untuk mendapatkan persetujuan RUPS Tahunan, laporan tahunan tersebut sekurang-kurangnya harus memuat laporan keuangan yang telah disusun dan diaudit sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal dan peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan, serta laporan-laporan lain serta informasi yang disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - b. Diputuskan penggunaan laba Perseroan;
  - c. Dilakukan penunjukan akuntan publik yang terdaftar atau pemberian kuasa untuk melakukan penunjukan akuntan publik yang terdaftar dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
  - d. Jika perlu melakukan pengangkatan dan/atau perubahan susunan anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan;
  - e. Dapat diputuskan hal-hal lain yang diajukan secara sebagaimana mestinya dalam RUPS Tahunan, sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar.
3. Pengesahan dan/atau persetujuan Laporan Tahunan oleh RUPS Tahunan, berarti memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya (*volledig acquit et decharge*) kepada para anggota Direksi dan Dewan Komisaris atas pengurusan dan pengawasan yang telah dijalankan selama tahun buku yang lalu, sejauh tindakan tersebut tercermin dalam Laporan Tahunan.

### RUPS Luar Biasa

RUPS Luar Biasa diadakan tiap-tiap kali, apabila dianggap perlu oleh Direksi dan/atau Dewan Komisaris dan/atau Pemegang Saham, dengan memperhatikan dan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar ini dan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

### Tempat, Pemberitahuan, Pengumuman dan Pemanggilan RUPS

1. RUPS wajib diselenggarakan dalam wilayah Negara Republik Indonesia, yaitu di:
  - a. tempat kedudukan Perseroan;
  - b. tempat Perseroan menjalankan kegiatan usaha utamanya;
  - c. ibukota provinsi di mana tempat kedudukan atau tempat kegiatan usaha utama Perseroan;
  - d. provinsi tempat kedudukan Bursa Efek yang mencatatkan saham Perseroan.
2. Dalam menyelenggarakan RUPS, Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
  - a. menyampaikan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK;
  - b. melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham; dan
  - c. melakukan pemanggilan RUPS kepada pemegang saham.
3. Perseroan wajib terlebih dahulu menyampaikan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum pengumuman RUPS, dengan tidak memperhitungkan tanggal pengumuman

RUPS. Dalam hal terdapat perubahan mata acara RUPS, maka Perseroan wajib menyampaikan perubahan mata acara dimaksud kepada OJK paling lambat pada saat pemanggilan RUPS, dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

4. a. Perseroan wajib melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham, paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum dilakukan pemanggilan RUPS, dengan tidak memperhitungkan tanggal pengumuman dan tanggal pemanggilan, melalui media pengumuman sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar ini.
  - a. Pengumuman RUPS tersebut, memuat paling sedikit:
    - i. ketentuan pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS;
    - ii. ketentuan pemegang saham yang berhak mengusulkan mata acara RUPS;
    - iii. tanggal penyelenggaraan RUPS; dan
    - iv. tanggal pemanggilan RUPS.
  - b. Dalam hal RUPS diselenggarakan atas permintaan pemegang saham atau Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat 3, selain memuat hal sebagaimana dimaksud pada ayat 4 huruf b Pasal ini, pengumuman RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 4 huruf a Pasal ini wajib memuat informasi bahwa Perseroan menyelenggarakan RUPS karena adanya permintaan dari pemegang saham atau Dewan Komisaris.
- b. Dalam hal RUPS merupakan RUPS yang hanya dihadiri oleh Pemegang Saham Independen, selain informasi sebagaimana dimaksud dalam ayat 4 huruf b dan c Pasal ini, dalam pengumuman RUPS wajib memuat juga keterangan:
  - a. RUPS selanjutnya yang direncanakan akan diselenggarakan jika kuorum kehadiran Pemegang Saham Independen yang disyaratkan tidak diperoleh dalam RUPS pertama; dan
  - b. pernyataan tentang kuorum keputusan yang disyaratkan dalam setiap RUPS.
5. a. Perseroan wajib melakukan pemanggilan kepada pemegang saham paling lambat 21 (dua puluh satu) hari sebelum tanggal penyelenggaraan RUPS, dengan tidak memperhitungkan tanggal pemanggilan dan tanggal penyelenggaraan RUPS.
- b. Pemanggilan RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 5 huruf a Pasal ini, harus memuat informasi paling sedikit:
  - a. tanggal penyelenggaraan RUPS;
  - b. waktu penyelenggaraan RUPS;
  - c. tempat penyelenggaraan RUPS;
  - d. ketentuan pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS;
  - e. mata acara RUPS termasuk penjelasan atas setiap mata acara tersebut;
  - f. informasi yang menyatakan bahan terkait mata acara RUPS tersedia bagi pemegang saham sejak tanggal dilakukannya pemanggilan RUPS sampai dengan RUPS diselenggarakan; dan
  - g. informasi bahwa pemegang saham dapat memberikan kuasa melalui e-RUPS.
6. a. Pemanggilan RUPS untuk RUPS kedua dilakukan dengan ketentuan:
  - i. Pemanggilan RUPS kedua wajib dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum RUPS kedua diselenggarakan;
  - ii. Dalam pemanggilan RUPS kedua harus menyebutkan RUPS pertama telah diselenggarakan dan tidak mencapai kuorum kehadiran;
  - iii. RUPS kedua wajib diselenggarakan dalam jangka waktu paling cepat 10 (sepuluh) hari dan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari setelah RUPS pertama diselenggarakan;

- iv. Dalam hal Perseroan tidak melakukan RUPS kedua dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat 6 huruf a butir iii, Perseroan wajib melakukan RUPS dengan memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 Pasal ini.
- b. Pemanggilan RUPS untuk RUPS ketiga dilakukan dengan ketentuan:
  - i. Pemanggilan dan pelaksanaan RUPS ketiga atas permohonan Perseroan ditetapkan oleh OJK;
  - ii. Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat 6 huruf b butir i Pasal ini, harus disampaikan kepada OJK paling lambat 14 (empat belas) hari setelah RUPS kedua dilangsungkan.
  - iii. Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat 6 huruf b butir ii memuat paling sedikit:
    - a) ketentuan kuorum RUPS sebagaimana diatur dalam anggaran dasar Perseroan;
    - b) daftar hadir pemegang saham dalam RUPS pertama dan kedua;
    - c) daftar pemegang saham yang berhak hadir pada pelaksanaan RUPS pertama dan kedua;
    - d) upaya yang telah dilakukan dalam rangka memenuhi kuorum RUPS kedua; dan
    - e) besaran kuorum RUPS ketiga yang diajukan dan alasannya.
  - iv. RUPS ketiga dilarang dilaksanakan oleh Perseroan sebelum mendapatkan penetapan dari OJK sebagaimana dimaksud dalam ayat 6 huruf b Pasal ini.
7. Perseroan wajib mencantumkan usulan mata acara RUPS dari pemegang saham dalam mata acara RUPS yang dimuat dalam pemanggilan, sepanjang usulan mata acara RUPS memenuhi semua persyaratan sebagai berikut:
  - a. Usul tersebut diajukan secara tertulis kepada penyelenggara RUPS oleh 1 (satu) pemegang saham atau lebih yang mewakili 1/20 (satu per dua puluh) atau lebih dari jumlah seluruh saham dengan hak suara; dan
  - b. Usul tersebut diterima paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum tanggal pemanggilan RUPS; dan
  - c. Usul tersebut, harus:
    - dilakukan dengan itikad baik;
    - mempertimbangkan kepentingan Perseroan;
    - merupakan mata acara yang membutuhkan keputusan RUPS;
    - menyertakan alasan dan bahan usulan mata acara RUPS, dan
    - tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
8. Perseroan wajib menyediakan bahan mata acara RUPS bagi pemegang saham, dengan ketentuan:
  - a. Bahan mata acara RUPS dapat diakses dan diunduh melalui situs web Perseroan dan/atau e-RUPS;
  - b. Bahan mata acara RUPS tersedia sejak tanggal dilakukannya pemanggilan RUPS sampai dengan penyelenggaraan RUPS, atau jangka waktu lebih awal bilamana diatur dan ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - c. Bahan mata acara RUPS yang tersedia tersebut, dapat berupa:
    - i. salinan dokumen fisik, yang diberikan secara cuma-cuma dan tersedia di kantor Perseroan jika diminta secara tertulis oleh pemegang saham; dan/atau
    - ii. salinan dokumen elektronik, yang dapat diakses atau diunduh melalui situs web Perseroan.
  - d. Dalam hal mata acara RUPS mengenai pengangkatan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris, maka daftar riwayat hidup calon anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris yang akan diangkat wajib tersedia:
    - (i) di situs web Perseroan paling singkat sejak saat pemanggilan sampai dengan penyelenggaraan RUPS; atau
    - (ii) pada waktu lain selain waktu sebagaimana dimaksud pada butir (ii) namun paling lambat pada saat penyelenggaraan RUPS, sepanjang diatur dalam peraturan perundang-undangan.
9. Ralat pemanggilan RUPS wajib dilakukan, jika terdapat perubahan informasi dalam pemanggilan RUPS, dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Dalam hal ralat pemanggilan RUPS, memuat perubahan tanggal penyelenggaraan RUPS dan/atau penambahan mata acara RUPS, maka wajib dilakukan pemanggilan ulang RUPS dengan tata cara pemanggilan sebagaimana diatur dalam ayat 5 Pasal ini;
  - b. Apabila perubahan informasi mengenai tanggal penyelenggaraan RUPS dan/atau penambahan mata acara RUPS dilakukan bukan karena kesalahan Perseroan atau atas perintah OJK, ketentuan kewajiban melakukan pemanggilan ulang RUPS tersebut tidak berlaku, sepanjang OJK tidak memerintahkan untuk dilakukan pemanggilan ulang.
10. a. Dalam penyelenggaraan RUPS, kewajiban melakukan:
- pengumuman, pemanggilan, ralat pemanggilan, pemanggilan ulang;
  - pengumuman ringkasan risalah RUPS;
- Dilakukan melalui media pengumuman sebagai berikut:
- i. dalam hal saham Perseroan tercatat pada Bursa Efek wajib dilakukan melalui paling sedikit:
    - a) situs web penyedia e-RUPS;
    - b) situs web Bursa Efek; dan
    - c) situs web Perseroan;dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing, dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling sedikit bahasa Inggris.
  - ii. dalam hal saham Perseroan tidak tercatat pada Bursa Efek wajib dilakukan melalui paling sedikit:
    - a) situs web penyedia e-RUPS;
    - b) situs web Perseroan; dan
    - c) situs web yang disediakan OJK;dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing, dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling sedikit bahasa Inggris.
  - iii. Pengumuman yang menggunakan bahasa asing pada situs web Perseroan pada butir i huruf c) dan butir ii huruf (b) wajib memuat informasi yang sama dengan informasi dalam pengumuman yang menggunakan Bahasa Indonesia.
  - iv. Dalam hal terdapat perbedaan penafsiran informasi yang diumumkan dalam bahasa asing dengan yang diumumkan dalam Bahasa Indonesia sebagaimana dimaksud pada butir iii, informasi dalam Bahasa Indonesia yang digunakan sebagai acuan.
- b. Dalam hal Perseroan menyelenggarakan e-RUPS dengan menggunakan sistem yang disediakan oleh Perseroan, ketentuan mengenai media pengumuman, pemanggilan, ralat pemanggilan, pemanggilan ulang, dan pengumuman ringkasan risalah RUPS sebagaimana dimaksud dalam huruf a ayat 11 ini, adalah sebagai berikut:
- i. dalam hal saham Perseroan tercatat pada bursa efek dilakukan melalui paling sedikit:
    - a) situs web bursa efek; dan
    - b) situs web Perseroan;dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing, dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling sedikit bahasa Inggris.
  - ii. dalam hal saham Perseroan tidak tercatat pada bursa efek dilakukan melalui paling sedikit:
    - a) situs web Perseroan Terbuka; dan
    - b) 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional atau situs web yang disediakan OJK;dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing, dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling sedikit bahasa Inggris.

- iii. Dalam hal media pengumuman dilakukan melalui surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada butir ii huruf (b), bukti pengumuman dimaksud wajib disampaikan kepada OJK paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah tanggal pengumuman tersebut.

#### **PIMPINAN, RISALAH DAN RINGKASAN RISALAH RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM**

1. RUPS dipimpin oleh anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris. Dalam hal semua anggota Dewan Komisaris tidak hadir atau berhalangan, maka RUPS dipimpin oleh salah seorang anggota Direksi yang ditunjuk oleh Direksi. Dalam hal semua anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi tidak hadir atau berhalangan, maka RUPS dipimpin oleh pemegang saham yang hadir dalam RUPS yang ditunjuk dari dan oleh peserta RUPS.
2. Dalam hal anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris untuk memimpin RUPS mempunyai benturan kepentingan dengan mata acara yang akan diputuskan dalam RUPS, maka RUPS dipimpin oleh anggota Dewan Komisaris lainnya yang tidak mempunyai benturan kepentingan yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris. Dalam hal semua anggota Dewan Komisaris mempunyai benturan kepentingan, maka RUPS dipimpin oleh salah satu anggota Direksi yang ditunjuk oleh Direksi.

Dalam hal salah satu anggota Direksi yang ditunjuk oleh Direksi untuk memimpin RUPS mempunyai benturan kepentingan atas mata acara yang akan diputuskan dalam RUPS, maka RUPS dipimpin oleh anggota Direksi yang tidak mempunyai benturan kepentingan. Dalam hal semua anggota anggota Direksi mempunyai benturan kepentingan, maka RUPS dipimpin oleh salah seorang pemegang saham bukan pengendali yang dipilih oleh mayoritas pemegang saham lainnya yang hadir dalam RUPS.

3. Dari segala hal yang dibicarakan dan diputuskan dalam RUPS, wajib dibuat risalah RUPS dan ringkasan risalah RUPS dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Risalah RUPS wajib dibuat dan ditandatangani oleh pimpinan RUPS dan paling sedikit 1 (satu) orang pemegang saham yang ditunjuk dari dan oleh peserta RUPS, namun penandatanganan tersebut tidak disyaratkan apabila risalah RUPS tersebut dibuat dalam bentuk akta berita acara RUPS yang dibuat oleh notaris yang terdaftar di OJK.
  - b. Dalam hal RUPS merupakan RUPS yang hanya dihadiri oleh Pemegang Saham Independen, risalah RUPS wajib dibuat dalam bentuk akta berita acara RUPS yang dibuat oleh notaris yang terdaftar di OJK.
  - c. Risalah RUPS tersebut wajib disampaikan kepada OJK paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah RUPS diselenggarakan, dalam hal waktu penyampaian risalah RUPS tersebut jatuh pada hari libur, risalah RUPS tersebut wajib disampaikan paling lambat pada hari kerja berikutnya.
  - d. Ringkasan risalah RUPS, paling kurang memuat informasi:
    - i. tanggal pelaksanaan RUPS, tempat pelaksanaan RUPS, pelaksanaan RUPS, dan mata acara RUPS;
    - ii. anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris yang hadir pada saat RUPS;
    - iii. jumlah saham dengan hak suara yang sah yang hadir pada saat RUPS dan persentasenya dari jumlah seluruh saham yang mempunyai hak suara yang sah;
    - iv. ada tidaknya pemberian kesempatan kepada pemegang saham untuk mengajukan pertanyaan dan/atau memberikan pendapat terkait mata acara RUPS;
    - v. jumlah pemegang saham yang mengajukan pertanyaan dan/atau memberikan pendapat terkait mata acara RUPS, jika pemegang saham diberi kesempatan;
    - vi. mekanisme pengambilan keputusan RUPS;
    - vii. hasil pemungutan suara yang meliputi jumlah suara setuju, tidak setuju, dan abstain (tidak memberikan suara) untuk setiap mata acara RUPS, jika pengambilan keputusan dilakukan dengan pemungutan suara;
    - viii. keputusan RUPS; dan

- ix. pelaksanaan pembayaran dividen tunai kepada pemegang saham yang berhak, jika terdapat keputusan RUPS terkait dengan pembagian dividen tunai.
  - e. Ringkasan risalah RUPS wajib diumumkan kepada masyarakat paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah RUPS diselenggarakan, melalui media pengumuman pada Pasal 21 ayat 11.
4. Ketentuan mengenai risalah RUPS dan ringkasan risalah RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 Pasal ini dan Pasal 21 ayat 11 huruf a mutatis mutandis berlaku untuk penyelenggaraan RUPS oleh pemegang saham yang telah memperoleh penetapan ketua pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat 15 dan penyelenggaraan RUPS oleh Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat 18.

#### **Kuorum, Hak Suara Dan Keputusan**

- 1. a. Sepanjang tidak diatur lain dalam Anggaran Dasar ini, peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara yang harus diputuskan dalam RUPS (termasuk RUPS untuk pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas, kecuali untuk pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat 5 huruf g huruf (b) di atas; untuk penambahan modal ditempatkan dan disetor dalam batas modal dasar), dilakukan dengan ketentuan:
  - (i) RUPS dapat dilangsungkan jika dalam RUPS lebih dari  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili, dan keputusan RUPS adalah sah jika disetujui oleh lebih dari  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS;
  - (ii) Dalam hal kuorum kehadiran RUPS sebagaimana dimaksud pada butir (i) tidak tercapai, maka RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam RUPS kedua paling sedikit  $\frac{1}{3}$  (satu per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili, dan keputusan RUPS kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS kedua;
  - (iii) Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada butir (ii) tidak tercapai, maka RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan.
  - (iv) Ketentuan kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada butir (i), (ii) dan (iii) berlaku juga untuk kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara transaksi material dan/atau perubahan kegiatan usaha, kecuali untuk mata acara transaksi material berupa pengalihan kekayaan Perseroan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan.
- b. Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara perubahan Anggaran Dasar Perseroan, yang memerlukan persetujuan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dan hak asasi manusia, kecuali perubahan Anggaran Dasar Perseroan dalam rangka memperpanjang jangka waktu berdirinya Perseroan, dilakukan dengan ketentuan:
  - (i) RUPS dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling kurang  $\frac{2}{3}$  (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dan keputusan RUPS adalah sah jika disetujui oleh lebih dari  $\frac{2}{3}$  (dua per tiga) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS;
  - (ii) Dalam hal kuorum kehadiran RUPS sebagaimana dimaksud pada butir (i) tidak tercapai, maka RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam RUPS kedua dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit  $\frac{3}{5}$  (tiga per lima) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dan keputusan RUPS kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS kedua;
  - (iii) Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud butir (ii) tidak tercapai, maka RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan

jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan;

c.Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara mengalihkan kekayaan Perseroan yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih, baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak, menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih, baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak, penggabungan, peleburan, pengambilalihan, pemisahan, pengajuan permohonan agar Perseroan dinyatakan pailit, perpanjangan jangka waktu berdirinya Perseroan, dan pembubaran Perseroan, dilakukan dengan ketentuan:

- (i) RUPS dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling kurang  $\frac{3}{4}$  (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dan keputusan RUPS adalah sah jika disetujui oleh lebih dari  $\frac{3}{4}$  (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS;
- (ii) Dalam hal kuorum kehadiran RUPS sebagaimana dimaksud pada butir (i) tercapai, maka RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling kurang  $\frac{2}{3}$  (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dan keputusan RUPS kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari  $\frac{3}{4}$  (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS kedua;
- (iii) Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud butir (ii) tidak tercapai, maka RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan;

d.Dalam hal Perseroan memiliki lebih dari 1 (satu) klasifikasi saham, maka RUPS untuk mata acara perubahan hak atas saham hanya dihadiri oleh pemegang saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak atas saham pada klasifikasi saham tertentu, dengan ketentuan sebagai berikut:

- (i) RUPS dapat dilangsungkan jika dalam RUPS paling sedikit  $\frac{3}{4}$  (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak tersebut hadir atau diwakili;
- (ii) dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud pada butir (i) tidak tercapai, RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam RUPS kedua, paling sedikit  $\frac{2}{3}$  (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak tersebut hadir atau diwakili;
- (iii) keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada butir (i) dan (iv) di atas adalah sah jika disetujui oleh lebih dari  $\frac{3}{4}$  (tiga per empat) bagian dari saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS;
- (iv) dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada butir (iii) di atas tidak tercapai, RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak tersebut dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan;

e.Dalam hal klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak atas saham pada klasifikasi saham tertentu tidak mempunyai hak suara, pemegang saham pada klasifikasi saham tersebut diberikan hak untuk hadir dan mengambil keputusan dalam RUPS terkait dengan perubahan hak atas saham pada klasifikasi saham tersebut.

2. Pemegang saham baik sendiri maupun diwakili berdasarkan surat Kuasa, berhak menghadiri RUPS dengan memperhatikan ketentuan ayat 3 Pasal ini. Pemberian kuasa oleh pemegang saham kepada pihak lain untuk

mewakilinya menghadiri dan/atau memberikan suara dalam RUPS, dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pemberian kuasa tersebut dapat dilakukan pemegang saham secara elektronik, yang harus dilakukan paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum penyelenggaraan RUPS, melalui:

- a. e-RUPS;
- b. sistem yang disediakan oleh Perseroan, dalam hal Perseroan menggunakan sistem yang disediakan oleh Perseroan;

dengan mengikuti mekanisme pendaftaran, penunjukan, dan pencabutan kuasa serta pemberian dan perubahan suara diatur oleh Penyedia e-RUPS atau prosedur operasional standar penyelenggaraan RUPS dari Perseroan, dalam hal sistem yang disediakan oleh Perseroan, dengan memperhatikan peraturan OJK.

3. a. Pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS adalah pemegang saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan 1 (satu) hari kerja sebelum tanggal pemanggilan RUPS.
- b. Dalam hal dilakukan RUPS kedua dan RUPS ketiga, ketentuan pemegang saham yang berhak hadir sebagai berikut:
  - i. untuk RUPS kedua, pemegang saham yang berhak hadir merupakan pemegang saham yang terdaftar dalam daftar pemegang saham Perseroan 1 (satu) hari kerja sebelum pemanggilan RUPS kedua; dan
  - ii. untuk RUPS ketiga, pemegang saham yang berhak hadir merupakan pemegang saham yang terdaftar dalam daftar pemegang saham Perseroan 1 (satu) hari kerja sebelum pemanggilan RUPS ketiga.
- c. Dalam hal terjadi pemanggilan ulang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat 10 huruf a, pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS merupakan pemegang saham yang namanya tercatat dalam daftar pemegang saham Perseroan 1 (satu) hari kerja sebelum pemanggilan ulang RUPS.
- d. Dalam hal ralat pemanggilan tidak mengakibatkan pemanggilan ulang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat 10 huruf a, pemegang saham yang berhak hadir mengikuti ketentuan pemegang saham sebagaimana dimaksud pada ayat 3 huruf a Pasal ini.
4. Anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris dan karyawan Perseroan boleh bertindak selaku kuasa dalam RUPS, namun suara yang mereka keluarkan selaku kuasa dalam RUPS tidak dihitung dalam pemungutan suara.
5. Pemungutan suara mengenai diri orang dilakukan dengan suara tertutup yang tidak ditandatangani dan mengenai hal lain secara lisan, kecuali apabila ketua rapat menentukan lain tanpa ada keberatan dari 1 (satu) atau lebih pemegang saham yang bersama-sama mewakili sedikitnya 1/10 (satu per sepuluh) bagian dari jumlah seluru saham dengan suara yang sah.
6. Dalam RUPS, tiap saham memberikan hak kepada pemiliknya untuk mengeluarkan 1 (satu) suara.
7. Pemegang saham dari saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS namun abstain (atau blanko) dianggap memberikan suara yang sama dengan suara mayoritas pemegang saham yang mengeluarkan suara.
8. Semua keputusan diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Dalam hal keputusan berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, maka keputusan diambil dengan pemungutan suara berdasarkan kuorum keputusan sesuai dengan ketentuan ayat 1 Pasal ini. Apabila jumlah suara yang setuju dan tidak setuju sama banyaknya, maka keputusan mengenai diri orang akan ditentukan melalui undian sedangkan mengenai hal-hal lain maka usul harus dianggap ditolak.
9. Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS yang hanya dihadiri oleh Pemegang Saham Independen dilaksanakan dengan ketentuan:

- a. RUPS dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri lebih dari  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki Pemegang Saham Independen;
  - b. keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada huruf a adalah sah jika disetujui oleh lebih dari  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh Pemegang Saham Independen;
  - c. dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud pada huruf a tidak tercapai, RUPS kedua dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri lebih dari  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki Pemegang Saham Independen;
  - d. keputusan RUPS kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh Pemegang Saham Independen yang hadir dalam RUPS;
  - e. dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada huruf c tidak tercapai, RUPS ketiga dapat dilangsungkan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh Pemegang Saham Independen dari saham dengan hak suara yang sah, dalam kuorum kehadiran yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan Terbuka; dan
  - f. keputusan RUPS ketiga adalah sah jika disetujui oleh Pemegang Saham Independen yang mewakili lebih dari 50% (lima puluh persen) saham yang dimiliki oleh Pemegang Saham Independen yang hadir dalam RUPS.
10. Berkenaan dengan transaksi material sebagaimana ditetapkan oleh peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, yang akan dilakukan oleh Perseroan, wajib dilakukan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
11. Pemegang saham dapat juga mengambil keputusan yang mengikat di luar RUPS dengan syarat semua pemegang saham dengan hak suara menyetujui secara tertulis dengan menandatangani usul yang bersangkutan.
12. a.Dalam pemungutan suara, suara yang dikeluarkan oleh pemegang saham berlaku untuk seluruh saham yang dimilikinya dan pemegang saham tidak berhak memberikan kuasa kepada lebih dari seorang kuasa untuk sebagian dari jumlah saham yang dimilikinya dengan suara yang berbeda.
- b.Suara berbeda yang dikeluarkan oleh bank kustodian atau Perseroan efek yang mewakili pemegang saham dalam dana bersama (*mutual fund*) bukan merupakan suara yang berbeda sebagaimana dimaksud pada huruf a di atas.
13. Saham Perseroan tidak mempunyai hak suara, apabila:
- a. saham Perseroan yang dikuasai sendiri oleh Perseroan;
  - b. saham induk Perseroan yang dikuasai oleh Perusahaan Anaknya secara langsung atau tidak langsung, atau saham Perseroan yang dikuasai oleh Perseroan lain yang sahamnya secara langsung atau tidak langsung telah dimiliki oleh Perseroan;
  - c. hal-hal lain sebagaimana diatur oleh peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
14. Setiap usul yang diajukan oleh para pemegang saham selama pembicaraan atau pemungutan suara dalam RUPS harus memenuhi syarat, sebagai berikut:
- a. Menurut pendapat Ketua Rapat hal tersebut berhubungan langsung dengan salah satu mata acara RUPS yang bersangkutan; dan
  - b. Hal-hal tersebut diajukan oleh 1 (satu) atau lebih pemegang saham bersama-sama yang memiliki sedikitnya 10% (sepuluh persen) dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah; dan
  - c. Menurut pendapat Direksi usul itu dianggap berhubungan langsung dengan usaha Perseroan.

## B. KETENTUAN HAK, PREFERENSI DAN PEMBATASAN PADA SAHAM

### Saham

1. Semua saham yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah saham atas nama.
2. Perseroan dapat mengeluarkan saham dengan nilai nominal atau tanpa nilai nominal. Pengeluaran saham tanpa nilai nominal wajib dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
3. Perseroan hanya mengakui seorang atau 1 (satu) pihak saja, baik perorangan maupun badan hukum sebagai pemilik dari 1 (satu) saham, yaitu orang atau badan hukum yang namanya tercatat sebagai pemilik saham yang bersangkutan dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan.
4. Apabila saham karena sebab apapun menjadi milik beberapa orang, maka mereka yang memiliki bersama-sama itu diwajibkan untuk menunjuk secara tertulis seorang di antara mereka atau seorang lain sebagai kuasa mereka bersama dan hanya nama dari yang ditunjuk atau diberi kuasa itu saja yang dimasukkan dalam Daftar Pemegang Saham dan harus dianggap sebagai Pemegang Saham dari saham yang bersangkutan serta berhak mempergunakan semua hak yang diberikan oleh hukum yang timbul atas saham-saham tersebut.
5. Selama ketentuan dalam ayat 4 Pasal ini belum dilaksanakan, maka para pemegang saham tersebut tidak berhak mengeluarkan suara dalam RUPS, sedangkan pembayaran dividen untuk saham itu ditangguhkan.
6. Dalam hal para pemilik bersama lalai untuk memberitahukan secara tertulis kepada Perseroan mengenai penunjukan wakil bersama itu, Perseroan berhak memberlakukan pemegang saham yang namanya terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan sebagai satu-satunya pemegang saham yang sah atas saham-saham tersebut.
7. Setiap pemegang saham yang memiliki 1 (satu) saham atau lebih dengan sendirinya menurut hukum harus tunduk kepada Anggaran Dasar dan kepada semua keputusan yang diambil dengan sah dalam RUPS serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.
8. Seluruh saham yang dikeluarkan oleh Perseroan dapat dijaminkan dengan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pemberian jaminan saham, peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta Undang-Undang tentang Perseroan Terbatas.
9. Untuk saham Perseroan yang tercatat pada Bursa Efek di Indonesia, berlaku ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal dan peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.

### Pengganti Surat Saham

1. Dalam hal surat saham rusak, penggantian surat saham tersebut dapat dilakukan jika Perseroan menerima bukti yang cukup bahwa:
  - a. surat saham tersebut rusak; dan
  - b. Perseroan telah menerima surat saham yang rusak.
2. Perseroan wajib memusnahkan surat saham yang rusak setelah memberikan pengganti surat saham.
3. Dalam hal surat saham hilang, penggantian surat saham tersebut dapat dilakukan jika:
  - a. pihak yang mengajukan permohonan penggantian surat saham adalah pemilik surat saham tersebut;
  - b. Perseroan telah mendapatkan dokumen pelaporan dari Kepolisian Republik Indonesia atas hilangnya surat saham tersebut;
  - c. pihak yang mengajukan permohonan penggantian surat saham memberikan jaminan yang dipandang cukup oleh Direksi Perseroan; dan

- d. Rencana pengeluaran pengganti surat saham yang hilang telah diumumkan di Bursa Efek di tempat dimana saham Perseroan dicatatkan dalam waktu paling kurang 14 (empat belas) hari sebelum pengeluaran pengganti surat saham.
4. Biaya untuk pengeluaran surat saham pengganti itu harus ditanggung oleh pemilik surat saham yang bersangkutan.
5. Pengeluaran pengganti surat saham menurut Pasal ini mengakibatkan surat aslinya menjadi batal dan tidak berlaku lagi.
6. Ketentuan dalam Pasal 7 ini, mutatis mutandis juga berlaku bagi pengeluaran pengganti surat kolektif saham

#### **Pemindahan Hak Atas Saham**

1. Pendaftaran pemindahan hak atas saham wajib dilakukan oleh Direksi dengan cara mencatatkan pemindahan hak itu dalam Daftar Pemegang Saham yang bersangkutan berdasarkan akta pemindahan hak yang ditandatangani oleh atau atas nama pihak yang memindahkan dan oleh atau atas nama pihak yang menerima pemindahan hak atas saham yang bersangkutan atau berdasarkan surat-surat lain yang cukup membuktikan pemindahan hak itu menurut pendapat Direksi tanpa mengurangi ketentuan dalam Anggaran Dasar;
2. Akta pemindahan hak atau surat lain sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini harus berbentuk sebagaimana ditentukan dan/atau yang dapat diterima oleh Direksi dan salinannya disampaikan kepada Perseroan, dengan ketentuan bahwa bentuk dan tata cara pemindahan hak atas saham yang tercatat pada Bursa Efek di Indonesia harus memenuhi peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia.
3. Pemindahan hak atas saham yang termasuk dalam Penitipan Kolektif dilakukan dengan pemindahbukuan dari rekening efek satu ke rekening efek yang lain pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, Bank Kustodian dan Perusahaan Efek.
4. Pemindahan hak atas saham hanya diperbolehkan apabila semua ketentuan dalam Anggaran Dasar telah dipenuhi. Segala tindakan yang bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal ini, membawa akibat bahwa suara yang dikeluarkan dalam RUPS untuk saham itu dianggap tidak sah, sedang pembayaran dividen atas saham itu ditangguhkan.
5. Pemindahan hak atas saham harus dicatat baik dalam Daftar Pemegang Saham dan Daftar Khusus, maupun pada surat saham dan surat kolektif saham yang bersangkutan. Catatan itu harus diberi tanggal dan ditandatangani oleh Direktur Utama atau salah seorang anggota Direksi atau kuasa Direksi yang sah (Biro Administrasi Efek yang ditunjuk Direksi).
6. Direksi atas kebijaksanaan mereka sendiri dan dengan memberikan alasan untuk itu, dapat menolak untuk mendaftarkan pemindahan hak atas saham dalam Daftar Pemegang Saham apabila ketentuan dalam Anggaran Dasar tidak dipenuhi atau apabila salah satu dari persyaratan dalam pemindahan saham tidak terpenuhi.
7. Apabila Direksi menolak untuk mendaftarkan pemindahan hak atas saham, maka Direksi wajib mengirimkan pemberitahuan penolakan kepada pihak yang akan memindahkan haknya selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal permohonan untuk pendaftaran itu diterima oleh Direksi.
8. Mengenai saham Perseroan yang tercatat pada Bursa Efek, setiap penolakan untuk mencatat pemindahan hak atas saham yang dimaksud harus dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
9. Setiap orang yang memperoleh hak atas saham karena kematian seorang pemegang saham atau karena sebab lain yang mengakibatkan kepemilikan suatu saham beralih demi dan/atau berdasarkan hukum, dengan mengajukan bukti haknya sebagaimana sewaktu-waktu disyaratkan oleh Direksi, dapat mengajukan permohonan secara tertulis untuk didaftarkan sebagai pemegang saham dari saham tersebut. Pendaftaran hanya dapat dilakukan apabila Direksi dapat menerima baik bukti hak itu, dengan memperhatikan ketentuan dalam Anggaran Dasar, peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia.

10. Semua pembatasan, larangan dan ketentuan dalam Anggaran Dasar yang mengatur hak untuk memindahkan hak atas saham dan pendaftaran dari pemindahan hak atas saham harus berlaku pula secara mutatis mutandis terhadap setiap peralihan hak menurut ayat 9 Pasal ini.
11. Dalam hal terjadi perubahan pemilikan atas suatu saham, pemilik asalnya yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham tetap dianggap sebagai pemilik dari saham tersebut hingga nama dari pemilik baru telah tercatat dalam Daftar Pemegang Saham, hal tersebut dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta ketentuan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
12. Pemindahan hak atas saham yang tercatat di Bursa Efek di Indonesia dan/atau saham yang diperdagangkan di Pasar Modal, dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia serta ketentuan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.

#### **Penitipan Kolektif**

1. Saham dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian harus dicatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan atas nama Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian untuk kepentingan pemegang rekening pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian;
2. saham dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian atau Perusahaan Efek yang dicatat dalam Rekening Efek pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dicatat atas nama Bank Kustodian atau Perusahaan Efek dimaksud untuk kepentingan pemegang rekening pada Bank Kustodian atau Perusahaan Efek tersebut;
3. apabila saham dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian merupakan bagian dari Portofolio Efek Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan tidak termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, maka Perseroan akan mencatatkan saham tersebut dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan atas nama Bank Kustodian untuk kepentingan pemilik Unit Penyertaan dari Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif tersebut;
4. Perseroan wajib menerbitkan sertifikat atau konfirmasi tertulis kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas atau Bank Kustodian sebagaimana dimaksud dalam huruf c di atas sebagai tanda bukti pencatatan dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan;
5. Perseroan wajib memutasikan saham dalam Penitipan Kolektif yang terdaftar atas nama Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian untuk Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan menjadi atas nama Pihak yang ditunjuk oleh Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian untuk Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dimaksud. Permohonan mutasi disampaikan oleh Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian untuk Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif kepada Perseroan atau Biro Administrasi Efek yang ditunjuk Perseroan;
6. lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, Bank Kustodian atau Perusahaan Efek wajib menerbitkan konfirmasi kepada pemegang rekening sebagai tanda bukti pencatatan dalam Rekening Efek;
7. dalam Penitipan Kolektif setiap saham dari jenis dan klasifikasi yang sama yang diterbitkan Perseroan adalah sepadan dan dapat dipertukarkan antara satu dengan yang lain;
8. Perseroan wajib menolak pencatatan saham ke dalam Penitipan Kolektif apabila surat saham tersebut hilang atau musnah, kecuali pihak yang meminta mutasi dimaksud dapat memberikan bukti dan/atau jaminan yang cukup bahwa pihak tersebut benar-benar sebagai pemegang saham dan surat saham tersebut benar-benar hilang atau musnah;
9. Perseroan wajib menolak pencatatan saham ke dalam Penitipan Kolektif apabila saham tersebut dijaminkan, diletakkan dalam sita jaminan berdasarkan penetapan pengadilan atau disita untuk pemeriksaan perkara pidana;
10. pemegang Rekening Efek yang Efeknya tercatat dalam Penitipan Kolektif berhak hadir dan/atau mengeluarkan suara dalam RUPS sesuai dengan jumlah saham yang dimilikinya pada rekening tersebut;
11. Bank Kustodian dan Perusahaan Efek wajib menyampaikan daftar rekening efek beserta jumlah saham Perseroan yang dimiliki oleh masing-masing pemegang rekening pada Bank Kustodian dan Perusahaan Efek tersebut kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian untuk selanjutnya diserahkan kepada Perseroan paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum tanggal pemanggilan RUPS;

12. Manajer Investasi berhak hadir dan mengeluarkan suara dalam RUPS atas saham Perseroan yang termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian yang merupakan bagian dari Portofolio Efek Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan tidak termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dengan ketentuan bahwa Bank Kustodian tersebut wajib menyampaikan nama Manajer Investasi tersebut kepada Perseroan selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sebelum pemanggilan RUPS;
13. Perseroan wajib menyerahkan dividen, saham bonus atau hak-hak lain sehubungan dengan pemilikan saham kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atas saham dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dan seterusnya Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian tersebut menyerahkan dividen, saham bonus atau hak-hak lain kepada Bank Kustodian dan kepada Perusahaan Efek untuk kepentingan masing-masing pemegang rekening pada Bank Kustodian dan Perusahaan Efek tersebut;
14. Perseroan wajib menyerahkan dividen, saham bonus atau hak-hak lain sehubungan dengan pemilikan saham kepada Bank Kustodian atas saham dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian yang merupakan bagian dari Portofolio Efek Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan tidak termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian; dan
15. batas waktu penentuan pemegang Rekening Efek yang berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus atau hak-hak lainnya sehubungan dengan pemilikan saham dalam Penitipan Kolektif ditentukan oleh RUPS dengan ketentuan bahwa Bank Kustodian dan Perusahaan Efek wajib menyampaikan daftar pemegang Rekening Efek beserta jumlah saham Perseroan yang dimiliki oleh masing-masing pemegang Rekening Efek tersebut kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, paling lambat pada tanggal yang menjadi dasar penentuan pemegang saham yang berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus atau hak-hak lainnya, untuk selanjutnya diserahkan kepada Perseroan selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja setelah tanggal yang menjadi dasar penentuan pemegang saham yang berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus atau hak-hak lainnya tersebut.
16. Ketentuan mengenai Penitipan Kolektif tunduk pada peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal serta ketentuan Bursa Efek di wilayah Republik Indonesia di tempat saham-saham Perseroan dicatatkan.

#### C. DIREKSI

1. Perseroan diurus dan dipimpin oleh Direksi yang terdiri dari sekurang-kurangnya 2 (dua orang anggota Direksi, seorang diantaranya diangkat sebagai Direktur Utama, bilamana diperlukan dapat diangkat seorang atau lebih Wakil Direktur Utama, dan yang lainnya diangkat sebagai Direktur, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal).
2. Yang dapat menjadi anggota Direksi adalah orang perseorangan yang memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
3. Selain memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 Pasal ini, pengangkatan anggota Direksi dilakukan dengan memperhatikan keahlian, pengalaman serta persyaratan lain berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Satu periode masa jabatan anggota Direksi adalah 5 (lima) tahun atau sampai dengan penutupan RUPS Tahunan pada akhir 1 (satu) periode masa jabatan dimaksud, dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan anggota Direksi tersebut sewaktu-waktu sebelum masa jabatannya berakhir, dengan menyebutkan alasannya, setelah anggota Direksi yang bersangkutan diberi kesempatan untuk hadir dalam RUPS guna membela diri dalam RUPS tersebut. Pemberhentian demikian berlaku sejak penutupan RUPS yang memutuskan pemberhentianya kecuali tanggal lain ditentukan oleh RUPS.
5. Setelah masa jabatan berakhir anggota Direksi tersebut dapat diangkat kembali oleh RUPS.
6. Para anggota Direksi dapat diberi gaji tiap-tiap bulan dan tunjangan lainnya yang besarnya ditentukan oleh RUPS dan wewenang tersebut oleh RUPS dapat dilimpahkan kepada Dewan Komisaris.

7. Apabila oleh suatu sebab apapun jabatan anggota Direksi lowong, yakni jumlah anggota Direksi kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam ayat 1 Pasal ini, maka dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak terjadinya lowongan tersebut, wajib diselenggarakan RUPS untuk mengisi lowongan itu. Masa jabatan seorang yang diangkat untuk mengisi lowongan tersebut adalah sisa masa jabatan dari anggota Direksi yang jabatannya telah menjadi lowong tersebut.
8. Apabila oleh suatu sebab apapun semua jabatan anggota Direksi lowong, maka dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak terjadinya lowongan tersebut, wajib diselenggarakan RUPS untuk mengangkat Direksi baru, dan untuk sementara Perseroan diurus oleh Dewan Komisaris.
9. Anggota Direksi dapat mengundurkan diri dari jabatannya sebelum masa jabatannya berakhir, dan wajib menyampaikan permohonan pengunduran diri tersebut kepada Perseroan.
10. Perseroan wajib menyelenggarakan RUPS untuk memutuskan permohonan pengunduran diri anggota Direksi paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah diterimanya permohonan pengunduran diri tersebut. Kepada anggota Direksi yang mengundurkan diri sebagaimana tersebut di atas tetap dapat dimintakan pertanggungjawabannya sejak pengangkatan yang bersangkutan sampai dengan tanggal pengunduran dirinya dalam RUPS tersebut.
11. Perseroan wajib melakukan keterbukaan informasi kepada masyarakat dan menyampaikan kepada OJK terkait ayat 9 dan 10 Pasal ini, sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
12. Dalam hal anggota Direksi mengundurkan diri sehingga mengakibatkan jumlah anggota Direksi menjadi kurang dari yang diatur pada ayat 1 Pasal ini, maka pengunduran diri tersebut sah apabila telah ditetapkan oleh RUPS dan telah diangkat anggota Direksi yang baru sehingga memenuhi persyaratan minimal jumlah anggota Direksi tersebut.
13. Jabatan anggota Direksi berakhir apabila:
  - a. Meninggal dunia;
  - b. Masa jabatannya berakhir;
  - c. Diberhentikan berdasarkan keputusan RUPS;
  - d. Dinyatakan pailit atau ditaruh di bawah pengampuan berdasarkan suatu keputusan Pengadilan;
  - e. Tidak lagi memenuhi persyaratan sebagai anggota Direksi berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **Tugas dan Wewenang Direksi**

1. Direksi bertugas menjalankan dan bertanggung jawab atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan sesuai dan dalam mencapai maksud dan tujuan Perseroan.
2. Setiap anggota Direksi wajib melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian, dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Anggaran Dasar.
3. Tugas pokok Direksi adalah :
  - a. Memimpin, mengurus dan mengendalikan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta senantiasa berusaha meningkatkan efisiensi dan efektivitas Perseroan;
  - b. Menguasai, memelihara dan mengurus kekayaan Perseroan;
  - c. Menyusun rencana kerja tahunan yang memuat anggaran tahunan Perseroan dan wajib disampaikan kepada Dewan Komisaris untuk memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris, sebelum dimulainya tahun buku yang akan datang.

- d. Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya, Direksi dapat membentuk komite dan berkewajiban melakukan evaluasi terhadap kinerja komite tersebut setiap akhir tahun buku Perseroan, serta untuk mendukung pelaksanaan prinsip tata kelola Perseroan yang baik oleh Perseroan, Direksi berkewajiban membentuk, serta berwenang untuk mengangkat dan memberhentikan sekretaris Perseroan atau susunan unit kerja sekretaris Perseroan berikut penanggung jawabnya.
4. Setiap anggota Direksi bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan yang disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian anggota Direksi dalam menjalankan tugasnya. Anggota Direksi tidak dapat dipertanggungjawabkan atas kerugian Perseroan apabila dapat membuktikan:
  - a. kerugian tersebut bukan karena kesalahan atau kelalaianya;
  - b. telah melakukan pengurusan dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian untuk kepentingan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan;
  - c. tidak mempunyai benturan kepentingan baik langsung maupun tidak langsung atas tindakan pengurusan yang mengakibatkan kerugian; dan
  - d. telah mengambil tindakan untuk mencegah timbul atau berlanjutnya kerugian tersebut.
5. Direksi berhak mewakili Perseroan di dalam dan di luar Pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat Perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan Perseroan, serta menjalankan segala tindakan, baik yang mengenai kepengurusan maupun kepemilikan, dengan pembatasan-pembatasan yang ditetapkan dalam ayat 6 Pasal ini, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia.
6. Perbuatan-perbuatan Direksi sebagai berikut :
  - a. meminjam atau meminjamkan uang atas nama Perseroan (tidak termasuk mengambil uang Perseroan di Bank) kecuali dalam rangka kegiatan usaha sehari-hari;
  - b. mendirikan suatu usaha baru atau turut serta pada Perseroan lain baik di dalam maupun di luar negeri;
  - c. mengikat Perseroan sebagai penjamin/penanggung;
  - d. menjual atau dengan cara lain melepaskan hak-hak atas benda tidak bergerak milik Perseroan yang nilainya kurang dari 50% (lima puluh persen) dari aset Perseroan yang tidak termasuk dalam ayat 7 Pasal ini;
  - e. membeli, menerima pengoperan/penyerahan atau cara lain memperoleh hak-hak atas benda tidak bergerak;
  - f. menjaminkan harta kekayaan Perseroan dengan nilai kurang dari 50% (lima puluh persen) dari total seluruh harta kekayaan Perseroan dalam 1 (satu) tahun buku, dengan memperhatikan ketentuan ayat 7 Pasal ini;

Direksi harus mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris, dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

7. Untuk menjalankan perbuatan hukum :
  - c. mengalihkan, melepaskan hak yang jumlahnya lebih dari ½ (satu per dua) bagian dari jumlah kekayaan bersih Perseroan atau merupakan seluruh harta kekayaan Perseroan, baik dalam 1 (satu) transaksi atau beberapa transaksi yang berdiri sendiri ataupun yang berkaitan satu sama lain dalam jangka waktu 1 (satu) tahun buku; atau
  - d. menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan yang jumlahnya lebih dari ½ (satu per dua) bagian dari jumlah kekayaan bersih Perseroan atau merupakan seluruh harta kekayaan Perseroan, baik dalam 1 (satu) transaksi atau beberapa transaksi yang berdiri sendiri ataupun yang berkaitan satu sama lain;

Direksi harus mendapat persetujuan dari RUPS sesuai dengan Pasal 23 ayat 1 huruf c Anggaran Dasar ini dengan memperhatikan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

8. Untuk menjalankan perbuatan hukum berupa transaksi yang memuat benturan kepentingan antara kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, Dewan Komisaris atau pemegang saham, dengan

kepentingan ekonomis Perseroan, Direksi memerlukan persetujuan RUPS sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat 9 Anggaran Dasar ini.

9. a. Seorang anggota Direksi tidak berwenang mewakili Perseroan apabila:

- i. terdapat perkara di pengadilan antara Perseroan dengan anggota Direksi yang bersangkutan;
  - ii. anggota Direksi yang bersangkutan mempunyai kepentingan yang berbenturan dengan kepentingan Perseroan;
  - iii. anggota Direksi yang bersangkutan diberhentikan untuk sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat 6 Anggaran Dasar ini, terhitung sejak keputusan pemberhentian sementara oleh Dewan Komisaris sampai dengan:
    - 1) terdapat keputusan RUPS yang menguatkan atau membatalkan pemberhentian sementara tersebut; atau
    - 2) lampanya jangka waktu sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat 8 Anggaran Dasar ini.
- b. Dalam hal tersebut dalam ayat 9 butir a Pasal ini, yang berhak mewakili Perseroan (dengan tidak mengurangi ketentuan dalam Anggaran Dasar ini) adalah:
    - i. anggota Direksi lainnya yang tidak mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan;
    - ii. Dewan Komisaris dalam hal seluruh anggota Direksi mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan; atau
    - iii. pihak lain yang ditunjuk oleh RUPS dalam hal seluruh anggota Direksi atau Dewan Komisaris mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan.
  - c. Ketentuan dalam ayat 8 butir a dan butir b Pasal ini tidak mengurangi ketentuan Pasal 23 ayat 9 Anggaran Dasar ini.
10. a. Direktur Utama, berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan;
- b. Dalam hal Direktur Utama tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka seorang anggota Direksi lainnya, berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan.
11. Tanpa mengurangi tanggung jawabnya, Direksi untuk perbuatan tertentu berhak pula mengangkat seorang atau lebih sebagai wakil atau kuasanya dengan memberikan kepadanya kekuasaan atas tindakan tertentu yang diatur dalam suatu surat kuasa, wewenang yang demikian harus dilaksanakan sesuai dengan Anggaran Dasar.
12. Segala tindakan dari para anggota Direksi yang bertentangan dengan Anggaran Dasar adalah tidak sah.
13. Pembagian tugas dan wewenang setiap anggota Direksi ditetapkan oleh RUPS dan wewenang tersebut oleh RUPS dapat dilimpahkan kepada Dewan Komisaris, dalam hal RUPS tidak menetapkan maka pembagian tugas dan wewenang anggota Direksi ditetapkan berdasarkan keputusan Direksi.
14. Direksi dalam mengurus dan/atau mengelola Perseroan wajib bertindak sesuai dengan keputusan yang ditetapkan oleh RUPS.

#### D. DEWAN KOMISARIS

1. Dewan Komisaris terdiri dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang anggota Dewan Komisaris, seorang di antaranya dapat diangkat sebagai Komisaris Utama, bilamana diperlukan dapat diangkat seorang atau lebih Wakil Komisaris Utama, dan yang lainnya diangkat sebagai Komisaris. Perseroan wajib memiliki Komisaris Independen sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

2. Yang dapat menjadi anggota Dewan Komisaris adalah orang perseorangan yang memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
3. Selain memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 Pasal ini, pengangkatan anggota Dewan Komisaris dilakukan dengan memperhatikan persyaratan lain berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Satu periode masa jabatan anggota Dewan Komisaris adalah 5 (lima) tahun atau sampai dengan penutupan RUPS Tahunan pada akhir 1 (satu) periode masa jabatan dimaksud, dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan anggota Dewan Komisaris tersebut sewaktu-waktu sebelum masa jabatannya berakhir, dengan menyebutkan alasannya setelah anggota Dewan Komisaris yang bersangkutan diberi kesempatan untuk hadir dalam RUPS guna membela diri dalam RUPS tersebut. Pemberhentian demikian berlaku sejak penutupan RUPS yang memutuskan pemberhentian tersebut, kecuali tanggal lain ditentukan oleh RUPS.
5. Setelah masa jabatan berakhir anggota Dewan Komisaris tersebut dapat diangkat kembali oleh RUPS.
6. Para anggota Dewan Komisaris dapat diberi gaji atau honorarium dan tunjangan yang besarnya ditentukan oleh RUPS.
7. Apabila oleh suatu sebab apapun jabatan anggota Dewan Komisaris lowong, yakni jumlah anggota Dewan Komisaris kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam ayat 1 Pasal ini, maka dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari setelah terjadinya lowongan tersebut, wajib diselenggarakan RUPS untuk mengisi lowongan itu. Masa jabatan seorang yang diangkat untuk mengisi lowongan tersebut adalah sisa masa jabatan dari anggota Dewan Komisaris yang jabatannya telah menjadi lowong tersebut.
8. Anggota Dewan Komisaris dapat mengundurkan diri dari jabatannya sebelum masa jabatannya berakhir, dan wajib menyampaikan permohonan pengunduran diri tersebut kepada Perseroan.
9. Perseroan wajib menyelenggarakan RUPS untuk memutuskan permohonan pengunduran diri anggota Dewan Komisaris paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah diterimanya permohonan pengunduran diri tersebut. Kepada anggota Dewan Komisaris yang mengundurkan diri sebagaimana tersebut di atas tetap dapat dimintakan pertanggungjawabannya sejak pengangkatan yang bersangkutan sampai dengan tanggal pengunduran dirinya dalam RUPS tersebut.
10. Perseroan wajib melakukan keterbukaan informasi kepada masyarakat dan menyampaikan kepada OJK terkait ayat 8 dan 9 Pasal ini, sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
11. Dalam hal anggota Dewan Komisaris mengundurkan diri sehingga mengakibatkan jumlah anggota Dewan Komisaris menjadi kurang dari yang diatur pada ayat 1 Pasal ini, maka pengunduran diri tersebut sah apabila telah ditetapkan oleh RUPS dan telah diangkat anggota Dewan Komisaris yang baru sehingga memenuhi persyaratan minimal jumlah anggota Dewan Komisaris tersebut.
12. Jabatan anggota Dewan Komisaris berakhir apabila:
  - a. Meninggal dunia;
  - b. Masa jabatannya berakhir;
  - c. Diberhentikan berdasarkan RUPS;
  - d. Dinyatakan pailit atau ditaruh di bawah pengampuan berdasarkan suatu keputusan Pengadilan;
  - e. Tidak lagi memenuhi persyaratan sebagai anggota Dewan Komisaris berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan lainnya.

## Tugas Dan Wewenang Dewan Komisaris

1. Dewan Komisaris bertugas:
  - a. melakukan pengawasan dan bertanggungjawab atas pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, dan memberi nasihat kepada Direksi;
  - b. memberikan persetujuan atas rencana kerja tahunan Perseroan, selambat-lambatnya sebelum dimulainya tahun buku yang akan datang;
  - c. melakukan tugas yang secara khusus diberikan kepadanya menurut Anggaran Dasar, peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau berdasarkan keputusan RUPS;
  - d. melakukan tugas, wewenang dan tanggung jawab sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan keputusan RUPS;
  - e. meneliti dan menelaah laporan tahunan yang dipersiapkan oleh Direksi serta menandatangani laporan tahunan tersebut;
  - f. mematuhi Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan, serta wajib melaksanakan prinsip-prinsip profesionalisme, efisiensi, transparansi, kemandirian, akuntabilitas, pertanggungjawaban, serta kewajaran.
  - g. melaksanakan fungsi nominasi dan remunerasi sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya dalam pengawasan tersebut, Dewan Komisaris wajib membentuk maupun menentukan susunan komite audit maupun komite lainnya sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di Pasar Modal, serta berkewajiban melakukan evaluasi terhadap kinerja komite-komite tersebut setiap akhir tahun buku Perseroan.
2. Sehubungan tugas Dewan Komisaris sebagaimana yang dimaksud ayat 1 Pasal ini, maka Dewan Komisaris berkewajiban :
  - a. Mengawasi pelaksanaan rencana kerja tahunan Perseroan.
  - b. Mengikuti perkembangan kegiatan Perseroan, dan dalam hal Perseroan menunjukkan gejala kemunduran yang mencolok, segera melaporkan kepada RUPS dengan disertai saran mengenai langkah perbaikan yang harus ditempuh.
  - c. Memberikan pendapat dan saran kepada RUPS mengenai setiap persoalan lainnya yang dianggap penting bagi pengelolaan Perseroan.
  - d. Melakukan tugas pengawasan lainnya yang ditentukan oleh RUPS.
  - e. Memberikan tanggapan atas laporan berkala Direksi dan pada setiap waktu yang diperlukan mengenai perkembangan Perseroan.
3. Dewan Komisaris setiap waktu dalam jam kerja kantor Perseroan berhak memasuki bangunan dan halaman atau tempat lain yang dipergunakan atau yang dikuasai oleh Perseroan dan berhak memeriksa semua pembukuan, surat dan alat bukti lainnya, persediaan barang, memeriksa dan mencocokkan keadaan uang kas (untuk keperluan verifikasi) dan lain-lain surat berharga serta berhak untuk mengetahui segala tindakan yang telah dilakukan oleh Direksi, dalam hal demikian Direksi dan setiap anggota Direksi wajib untuk memberikan penjelasan tentang segala hal yang ditanyakan oleh anggota Dewan Komisaris atau tenaga ahli yang membantunya.
4. Jika dianggap perlu, Dewan Komisaris berhak meminta bantuan tenaga ahli dalam melaksanakan tugasnya untuk jangka waktu terbatas atas beban Perseroan.

5. Pembagian kerja di antara para anggota Dewan Komisaris diatur oleh mereka, dan untuk kelancaran tugasnya Dewan Komisaris dapat dibantu oleh seorang sekretaris yang diangkat oleh Dewan Komisaris atas beban Perseroan.
6. Dewan Komisaris setiap waktu berhak memberhentikan untuk sementara waktu seorang atau lebih anggota Direksi dari jabatannya, apabila anggota Direksi tersebut dianggap bertindak bertentangan dengan Anggaran Dasar ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau melalaikan kewajibannya atau terdapat alasan yang mendesak bagi Perseroan.
7. Pemberhentian sementara itu wajib diberitahukan secara tertulis kepada yang bersangkutan dengan disertai alasan dari tindakan tersebut.
8. Dalam jangka waktu paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah tanggal pemberhentian sementara itu, Dewan Komisaris wajib untuk menyelenggarakan RUPS untuk mencabut atau menguatkan pemberhentian sementara tersebut, sedangkan kepada anggota Direksi yang diberhentikan sementara itu diberi kesempatan untuk hadir dalam RUPS guna membela diri dalam RUPS tersebut. RUPS tersebut dipimpin oleh Komisaris Utama dan dalam hal Komisaris Utama tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka RUPS akan dipimpin oleh salah seorang anggota Dewan Komisaris lainnya, dan dalam hal seluruh anggota Dewan Komisaris tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka RUPS dipimpin oleh seorang yang dipilih oleh dan dari antara pemegang saham dan/atau kuasa pemegang saham yang hadir dalam RUPS yang bersangkutan. Apabila RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 8 Pasal ini tidak diadakan dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari setelah tanggal pemberhentian sementara itu, maka pemberhentian sementara tersebut menjadi batal demi hukum dan yang bersangkutan berhak menduduki kembali jabatannya.
9. Apabila seluruh anggota Direksi diberhentikan untuk sementara dan Perseroan tidak mempunyai seorangpun anggota Direksi, maka untuk sementara Dewan Komisaris diwajibkan untuk mengurus Perseroan, dalam hal demikian kekuasaan sementara kepada seorang atau lebih di antara mereka atas tanggungan mereka bersama.
10. Dalam kondisi tertentu, Dewan Komisaris wajib menyelenggarakan RUPS Tahunan dan RUPS lainnya sesuai dengan kewenangannya sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar ini dan peraturan perundang-undangan.

Dewan Komisaris dapat melakukan tindakan pengurusan Perseroan dalam keadaan tertentu untuk jangka waktu tertentu, sebagaimana ditetapkan dalam Anggaran Dasar ini atau keputusan RUPS.

## 2) KETENTUAN PENTING LAINNYA TERKAIT PEMEGANG SAHAM

Pengalihan Kekayaan Perseroan, Penggabungan, Peleburan, Pengambilalihan, Pemisahan Pembubaran, Likuidasi dan Berakhirnya Status Badan Hukum

1. Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara mengalihkan kekayaan Perseroan (bukan dalam rangka menjalankan kegiatan usaha Perseroan) yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih, baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak, menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih, baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak, penggabungan, peleburan, pengambilalihan, pemisahan, pengajuan permohonan agar Perseroan dinyatakan pailit, perpanjangan jangka waktu berdirinya Perseroan dan pembubaran Perseroan, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. RUPS dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dan keputusan RUPS adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 3/4 (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS;

- b. Dalam hal kuorum kehadira RUPS sebagaimana dimaksud pada huruf a tidak tercapai, maka RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dan keputusan RUPS kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 3/4 (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS kedua;
- c. Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada huruf b tidak tercapai, maka RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan.
2. Apabila Perseroan dibubarkan, baik karena berakhirnya jangka waktu berdirinya atau dibubarkan berdasarkan keputusan RUPS atau karena dinyatakan bubar berdasarkan penetapan Pengadilan, maka harus diadakan likuidasi oleh likuidator.
3. Direksi bertindak sebagai likuidator, apabila dalam keputusan RUPS atau penetapan sebagaimana dimaksud dalam angka 2 tidak menunjuk likuidator lain.
4. Upah bagi para likuidator ditentukan oleh RUPS atau berdasarkan penetapan Pengadilan.
5. Likuidator wajib memberitahukan kepada para kreditur dengan cara mengumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia dan dalam surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional serta memberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, OJK, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
6. Anggaran Dasar seperti yang termaktub dalam akta ini beserta pengubahannya di kemudian hari tetap berlaku sampai dengan tanggal disahkannya perhitungan likuidasi oleh RUPS berdasarkan persetujuan dari suara terbanyak yang dikeluarkan secara sah dan diberikannya pelunasan dan pembebasan sepenuhnya kepada para likuidator.
7. Sisa perhitungan likuidasi harus dibagikan kepada para pemegang saham, masing-masing akan menerima bagian menurut perbandingan jumlah nilai nominal yang telah dibayar penuh untuk saham yang mereka miliki masing-masing.
8. Pihak yang melakukan likuidasi juga diwajibkan mengumumkan rencana pembagian sisa kekayaan setelah dilakukan likuidasi dalam surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional dan dalam Berita Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
9. Dalam hal Perseroan bubar, maka Perseroan tidak dapat melakukan perbuatan hukum kecuali diperlukan untuk membereskan kekayaannya dalam proses likuidasi.
10. Tindakan pemberesan sebagaimana dimaksud dalam angka 9 Pasal ini meliputi:
  - a. Pencatatan dan pengumpulan kekayaan Perseroan;
  - b. Penentuan tata cara pembagian kekayaan;
  - c. Pembayaran kepada para kreditor;
  - d. Pembayaran sisa kekayaan hasil likuidasi kepada RUPS; dan
  - e. Tindakan-tindakan lain yang perlu dilakukan dalam pelaksanaan pemberesan kekayaan.
11. Ketentuan lebih lanjut mengenai penggabungan, peleburan, pengambilalihan dan pemisahan, pembubaran, likuidasi, dan berakhirnya status badan hukum adalah sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya peraturan perundang-undangan dibidang Pasar Modal.

#### Ketentuan Penutup

Dalam segala hal yang tidak atau tidak cukup diatur dalam anggaran dasar ini, maka RUPS yang akan memutuskannya, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## XV. TATA CARA PEMESANAN SAHAM

### 1. PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Perseroan berencana untuk melakukan Penawaran Umum menggunakan sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana diatur dalam POJK nomor 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk Secara Elektronik ("POJK No. 41/2020"). Pemodal dapat menyampaikan minat pada masa *bookbuilding* atau pesanan pada masa Penawaran Umum.

Penyampaian minat atas saham yang akan ditawarkan dan/atau pesanan atas saham yang ditawarkan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik wajib disampaikan dengan:

- a. Secara langsung melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik (pada website [www.e-ipo.co.id](http://www.e-ipo.co.id));  
Minat dan/atau pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf a wajib diverifikasi oleh Partisipan Sistem dimana pemodal terdaftar sebagai nasabah. Minat dan/atau pesanan disampaikan dengan mengisi formulir elektronik yang tersedia pada sistem Penawaran Umum Elektronik;
- b. Melalui Perseroan Efek yang merupakan Partisipan Sistem dimana pemodal yang bersangkutan menjadi nasabahnya.  
Minat dan/atau pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf b wajib diverifikasi oleh Partisipan Sistem dimaksud untuk selanjutnya diteruskan ke Sistem Penawaran Umum Elektronik oleh Partisipan Sistem. Minat dan/atau pesanan disampaikan dengan mengisi formulir di Perseroan Efek yang merupakan Partisipan Sistem.

Untuk Pemesan yang merupakan nasabah Penjamin Pelaksana Emisi Efek, dalam hal ini PT Artha Sekuritas Indonesia, selain dapat menyampaikan pesanan melalui mekanisme sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas, pesanan juga dapat disampaikan melalui email ke: [corfin@arthasekuritas.com](mailto:corfin@arthasekuritas.com) atau dapat melalui surat yang ditujukan ke alamat PT Artha Sekuritas Indonesia, dengan mencantumkan informasi sebagai berikut:

1. Identitas Pemesan (Nama sesuai KTP, No. SID, No. SRE, dan Kode Nasabah yang bersangkutan)
2. Jumlah pesanan dengan menegaskan satuan yang dipesan (lot/lembar)
3. Menyertakan scan copy KTP dan informasi kontak yang dapat dihubungi (email dan nomor telepon).

Penjamin Pelaksana Emisi Efek berasumsi bahwa setiap permintaan yang dikirimkan melalui email calon pemesan adalah benar dikirimkan oleh pengirim/calon pemesan dan tidak bertanggung jawab atas penyalahgunaan alamat email pemesan oleh pihak lain.

- c. Melalui Perseroan Efek yang bukan merupakan Partisipan Sistem dimana pemodal yang bersangkutan menjadi nasabahnya.

Minat dan/atau pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf c wajib diverifikasi oleh Perseroan Efek dimaksud dan selanjutnya disampaikan kepada Partisipan Sistem untuk diteruskan ke Sistem Penawaran Umum Elektronik. Minat dan/atau pesanan disampaikan dengan mengisi formulir di Perseroan Efek yang bukan merupakan Partisipan Sistem.

Setiap pemodal hanya dapat menyampaikan 1 (satu) minat dan/atau pesanan melalui setiap Partisipan Sistem untuk alokasi Penjatahan Terpusat pada setiap Penawaran Umum Saham.

Setiap pemodal yang akan menyampaikan minat dan/atau pemesanan untuk alokasi Penjatahan Pasti hanya dapat menyampaikan minat dan/atau pemesanan melalui Perseroan Efek yang merupakan Penjamin Emisi Efek.

Minat dan/atau pesanan pemodal untuk alokasi penjatahan pasti yang disampaikan melalui Partisipan Sistem yang merupakan Penjamin Emisi Efek dan bukan Anggota Kliring harus dititipkan penyelesaian atas pesanannya kepada Partisipan Sistem yang merupakan Anggota Kliring untuk diteruskan ke Sistem Penawaran Umum Elektronik.

#### **Penyampaian Minat atas Saham yang Akan Ditawarkan**

Penyampaian minat atas Saham yang akan ditawarkan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik dilakukan pada masa Penawaran Awal. Pemodal dapat mengubah dan/atau membatalkan minat yang telah disampaikan selama masa Penawaran Awal belum berakhir melalui Partisipan Sistem.

Dalam hal Pemodal mengubah dan/atau membatalkan minatnya, Partisipan Sistem harus melakukan perubahan dan/atau pembatalan minat dalam Sistem Penawaran Umum Elektronik. Perubahan dan/atau pembatalan minat dinyatakan sah setelah mendapat konfirmasi dari Sistem Penawaran Umum Elektronik.

Dalam hal pada akhir masa Penawaran Awal harga Saham yang disampaikan pada saat penyampaian minat oleh pemodal sama dengan atau lebih tinggi dari harga penawaran Saham yang ditetapkan, minat yang disampaikan oleh pemodal tersebut akan diteruskan menjadi pesanan Saham dengan harga sesuai harga penawaran Saham setelah terlebih dahulu dikonfirmasi oleh pemodal pada masa penawaran Saham.

Konfirmasi dilakukan pemodal dengan menyatakan bahwa pemodal telah menerima atau memperoleh kesempatan untuk membaca Prospektus berkenaan dengan Saham yang ditawarkan sebelum atau pada saat pemesanan dilakukan. Dalam hal pemodal menyampaikan minat atas Saham yang akan ditawarkan secara langsung melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik, konfirmasi sebagaimana dilakukan secara langsung oleh pemodal melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik, sedangkan apabila pemodal menyampaikan minat atas Saham yang akan ditawarkan melalui Partisipan Sistem atau Perseroan Efek yang bukan merupakan Partisipan Sistem, konfirmasi dilakukan oleh Partisipan Sistem untuk dan atas nama pemodal pada Sistem Penawaran Umum Elektronik. Partisipan Sistem wajib terlebih dahulu melakukan konfirmasi kepada pemodal dan Perseroan Efek di luar Sistem Penawaran Umum Elektronik.

#### **Penyampaian Pesanan atas Saham yang Akan Ditawarkan**

Pesanan pemodal atas Saham yang ditawarkan disampaikan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik pada masa penawaran Saham. Pemodal dapat mengubah dan/atau membatalkan pesanannya selama masa penawaran Saham belum berakhir melalui Partisipan Sistem.

Dalam hal Pemodal mengubah dan/atau membatalkan pesanannya, Partisipan Sistem harus melakukan perubahan dan/atau pembatalan pesanan dalam Sistem Penawaran Umum Elektronik. Perubahan dan/atau pembatalan pesanan dinyatakan sah setelah mendapat konfirmasi dari Sistem Penawaran Umum Elektronik.

## **2. PEMESAN YANG BERHAK**

Pemesan yang berhak sesuai dengan POJK nomor 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk Secara Elektronik, adalah Pemodal. Adapun Pemodal harus memiliki:

- a. SID;
- b. Subrekening Efek Jaminan; dan
- c. RDN.

Keharusan memiliki Subrekening Efek Jaminan tidak berlaku bagi pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti.

### 3. JUMLAH PESANAN

Pemesanan pembelian saham harus diajukan dalam jumlah sekurang-kurangnya satu satuan perdagangan yakni 100 (seratus) saham dan selanjutnya dalam jumlah kelipatan 100 (seratus) saham.

### 4. PENDAFTARAN EFEK KE DALAM PENITIPAN KOLEKTIF

Saham-Saham Yang Ditawarkan ini telah didaftarkan pada KSEI berdasarkan Perjanjian Tentang Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas Pada Penitipan Kolektif yang ditandatangani antara Perseroan dengan KSEI dengan nomor perjanjian No. SP-065/SHM/KSEI/0722 tanggal 8 Juli 2022.

- a. Dengan didaftarkannya saham tersebut di KSEI maka atas saham-Saham Yang Ditawarkan berlaku ketentuan sebagai berikut:
  - 1) Perseroan tidak menerbitkan saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham dalam bentuk Surat Kolektif Saham, tetapi saham tersebut akan didistribusikan secara elektronik yang diadministrasikan dalam Penitipan Kolektif KSEI. Saham - saham hasil Penawaran Umum akan dikreditkan ke dalam Rekening Efek atas nama pemegang rekening selambat-lambatnya pada tanggal distribusi saham setelah menerima konfirmasi registrasi saham tersebut atas nama KSEI dari Perseroan atau BAE;
  - 2) Sebelum saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini dicatatkan di BEI, pemesan akan memperoleh bukti kepemilikan saham dalam bentuk FKPS yang sekaligus merupakan sebagai tanda bukti pencatatan dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan atas saham – saham dalam penitipan kolektif;
  - 3) KSEI, Perseroan Efek, atau Bank Kustodian akan menerbitkan konfirmasi tertulis kepada pemegang rekening sebagai surat konfirmasi mengenai kepemilikan Saham. Konfirmasi Tertulis merupakan surat konfirmasi yang sah atas Saham yang tercatat dalam Rekening Efek;
  - 4) Pengalihan kepemilikan Saham dilakukan dengan pemindahbukuan antar rekening efek di KSEI;
  - 5) Pemegang saham yang tercatat dalam Rekening Efek berhak atas dividen, saham bonus, Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD), dan memberikan suara dalam RUPS, serta hak-hak lainnya yang melekat pada saham;
  - 6) Pembayaran dividen, saham bonus, dan perolehan atas hak memesan efek terlebih dahulu kepada pemegang saham dilaksanakan oleh Perseroan, atau BAE yang ditunjuk oleh Perseroan, melalui Rekening Efek di KSEI untuk selanjutnya diteruskan kepada pemilik manfaat (*beneficial owner*) yang menjadi pemegang rekening efek di Perseroan Efek atau Bank Kustodian;
  - 7) Setelah Penawaran Umum dan setelah saham Perseroan dicatatkan, pemegang saham yang menghendaki sertifikat saham dapat melakukan penarikan saham keluar dari Penitipan Kolektif di KSEI setelah saham hasil Penawaran Umum didistribusikan ke dalam Rekening Efek Perseroan Efek/Bank Kustodian yang telah ditunjuk;
  - 8) Penarikan tersebut dilakukan dengan mengajukan permohonan penarikan saham kepada KSEI melalui Perseroan Efek/Bank Kustodian yang mengelola sahamnya dengan mengisi Formulir Penarikan Efek;
  - 9) Saham-saham yang ditarik dari Penitipan Kolektif akan diterbitkan dalam bentuk Surat Kolektif Saham selambat-lambatnya 5 (lima) Hari Kerja setelah permohonan diterima oleh Perseroan dan diterbitkan atas nama pemegang saham sesuai permintaan Perseroan Efek atau Bank Kustodian yang mengelola saham;
  - 10) Pihak-pihak yang hendak melakukan penyelesaian transaksi bursa atas Saham Perseroan wajib menunjuk Perseroan Efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi Pemegang Rekening di KSEI untuk mengadministrasikan Saham tersebut.
  - 11) Saham-saham yang telah ditarik keluar dari Penitipan Kolektif KSEI dan diterbitkan surat kolektif sahamnya tidak dapat dipergunakan untuk penyelesaian transaksi bursa. Informasi lebih lanjut mengenai prosedur penarikan saham dapat diperoleh pada Penjamin Emisi Efek di mana FPPS yang bersangkutan diajukan.

### 5. MASA PENAWARAN

Masa Penawaran Umum akan berlangsung selama 3 Hari Kerja, yaitu pada tanggal 02 November 2022 sampai dengan tanggal 04 November 2022. Dengan rincian sebagai berikut:

Masa Penawaran Umum	Waktu Pemesanan
Hari Pertama	09:00 – 23:59 WIB
Hari Kedua	00:00 – 23:59 WIB
Hari Ketiga	00:00 – 10:00 WIB

## 6. PENYEDIAAN DANA DAN PEMBAYARAN PEMESANAN SAHAM

Pemesanan Saham harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup. Dalam hal dana yang tersedia tidak mencukupi, pesanan hanya akan dipenuhi sesuai dengan jumlah dana yang tersedia, dengan kelipatan sesuai satuan perdagangan Bursa Efek.

Pemodal harus menyediakan dana pada Rekening Dana Nasabah (RDN) Pemodal sejumlah nilai pesanan sebelum pukul 10:00 WIB pada hari terakhir Masa Penawaran Umum.

Dalam hal terdapat pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, dana pesanan harus tersedia pada Subrekening Efek Jaminan atau Rekening Jaminan Partisipan Sistem yang merupakan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dimana pemodal tersebut menyampaikan pesanan.

Pemesan menyediakan dana untuk pembayaran sesuai dengan jumlah pemesanan pada Rekening Dana Nasabah (RDN) yang terhubung dengan Sub Rekening Efek yang didaftarkan untuk pemesanan saham.

Partisipan berhak untuk menolak pemesanan pembelian saham apabila pemesanan tidak memenuhi persyaratan pemesanan pembelian saham. Dalam hal terdapat pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, dana pesanan harus tersedia pada Subrekening Efek Jaminan atau Rekening Jaminan Partisipan Sistem yang merupakan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dimana pemodal tersebut menyampaikan pesanan.

## 7. PENJATAHAN SAHAM

PT Artha Sekuritas Indonesia bertindak sebagai Partisipan Admin dan/atau Partisipan Sistem yang pelaksanaan penjatahannya akan dilakukan secara otomatis oleh Penyedia Sistem sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 41 /POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, Dan/Atau Sukuk Secara Elektronik dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/SEOJK.04/2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Saham Untuk Penjatahan Terpusat, Dan Penyelesaian Pemesanan Saham Dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik (SEOJK No. 15/2020).

Penawaran Umum saham PT Wulandari Bangun Laksana Tbk akan melakukan Penawaran Umum dengan nilai emisi sebanyak Rp275.000.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima miliar Rupiah), sehingga berdasarkan angka IV SEOJK No.15/2020, Penawaran Umum Perseroan digolongkan menjadi Penawaran Umum Golongan II.

Alokasi untuk Penjatahan Terpusat sebagaimana diatur dalam angka V SEOJK No. 15/2020 ditentukan berdasarkan golongan Penawaran Umum maka Perseroan masuk kedalam Penawaran Umum Golongan II dimana ketentuannya adalah sebagai berikut:

Untuk Penawaran Umum Golongan II paling sedikit sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah Saham yang ditawarkan, tidak termasuk Saham lain yang menyertainya, atau paling sedikit senilai Rp37.500.000.000 (tiga puluh tujuh miliar lima ratus juta Rupiah), mana yang lebih tinggi nilainya.

### a) Penjatahan Pasti (Fixed Allotment)

Penjamin Emisi Pelaksana dan Penjamin Emisi menentukan besarnya persentase dan pihak yang akan mendapatkan penjatahan pasti dalam Penawaran Umum, dengan tetap memenuhi ketentuan Penjatahan Terpusat sebagaimana diatur pada SEOJK No. 15/2020. Manajer Penjatahan dapat menentukan pihak-pihak yang akan mendapatkan Penjatahan Pasti serta menentukan persentase perolehannya.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 49 ayat 1 Peraturan OJK No. 41/2020, dalam hal terjadi penyesuaian alokasi saham untuk Penjatahan Terpusat dengan menggunakan sumber saham dari alokasi untuk Penjatahan Pasti, pemenuhan pesanan pada Penjatahan Pasti disesuaikan dengan jumlah saham yang tersedia.

Penjatahan Pasti dilarang diberikan kepada pemesan sebagaimana berikut:

1. direktur, komisaris, pegawai, atau Pihak yang memiliki 20% (dua puluh per seratus) atau lebih saham dari suatu Perseroan Efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek atau agen penjualan Saham sehubungan dengan Penawaran Umum;
2. direktur, komisaris, dan/atau pemegang saham utama Emiten; atau
3. Afiliasi dari Pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a) dan huruf b), yang bukan merupakan Pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga.

### b) Penjatahan Terpusat (Pooling Allotment)

Penawaran Umum Perseroan termasuk dalam Penawaran Umum Golongan II karena jumlah Penawaran Umum Perseroan sebesar Rp275.000.000.000 (dua ratus tujuh puluh lima miliar Rupiah) atau lebih besar dari Rp250.000.000.000 dan lebih kecil dari Rp500.000.000.000.

Alokasi untuk Penjatahan Terpusat mengikuti tata cara yang tercantum dalam SEOJK No.15/2020 dimana Penawaran Umum digolongkan menjadi 4 (empat) golongan berdasarkan nilai saham yang ditawarkan sebagaimana diungkapkan pada tabel berikut:

Golongan Penawaran Umum	Batasan Minimal & Alokasi Awal Saham*	Batasan Tingkat Pemesanan dan Penyesuaian Alokasi untuk Penjatahan Terpusat		
		Penyesuaian I	Penyesuaian II	Penyesuaian III
		$2,5x \leq X < 10x$	$10x \leq X < 25x$	$\geq 25x$
I (Nilai Emisi ≤ Rp250 miliar)	Minimum (15% atau Rp 20 miliar)	17,5%	20%	25%
II (Rp250 miliar < Nilai Emisi ≤ Rp500 miliar)	Minimum (10% atau Rp 37,5 miliar)	12,5%	15%	20%
III (Rp500miliar < Nilai Emisi ≤ Rp1 triliun)	Minimum (7,5% atau Rp 50 miliar)	10%	12,5%	17,5%
IV (Nilai Emisi > Rp1 triliun)	Minimum (2,5% atau Rp 75 miliar)	5%	7,5%	12,5%

\*mana yang lebih tinggi nilainya.

Penjatahan terpusat dalam Penawaran Umum Perseroan mengikuti ketentuan sesuai dengan SE OJK No. 15/2020 dengan dana yang dihimpun sebesar Rp 275.000.000.000 (dua ratus tujuh puluh lima miliar Rupiah) masuk dalam Penawaran Umum golongan II, dengan batasan minimum alokasi untuk penjatahan terpusat adalah minimal sebesar 10% (sepuluh persen) atau 275.000.000 (dua ratus enam puluh enam juta lembar) Saham, atau paling sedikit senilai Rp37.500.000.000,- (tiga puluh tujuh miliar lima ratus juta Rupiah), mana yang lebih tinggi nilainya. Ketentuan tersebut akan dihitung berdasarkan Harga Penawaran final adalah Rp100 (seratus Rupiah).

Alokasi Saham untuk Penjatahan Terpusat dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat Ritel (untuk pemesanan nilai pesanan paling banyak Rp100 juta) dan Penjatahan Terpusat selain ritel (untuk pemesanan dengan jumlah lebih dari Rp100 juta) 1:2 (satu dibanding dua).

Dalam hal terjadi kelebihan pemesanan Saham pada Penjatahan Terpusat dengan batasan tertentu, jumlah Saham yang dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat wajib disesuaikan. Alokasi untuk Penjatahan Terpusat ditentukan berdasarkan golongan Penawaran Umum sebagaimana diatur dalam angka V SEOJK No. 15/2020. Dalam hal terjadi kelebihan pemesanan pada Penjatahan Terpusat dibandingkan batas alokasi Saham, alokasi Saham untuk Penjatahan Terpusat disesuaikan dengan ketentuan pada angka VI SEOJK No. 15/2020 sebagai berikut:

Dalam hal terjadi kelebihan pemesanan pada Penjatahan Terpusat dibandingkan batas alokasi saham, maka alokasi saham untuk Penjatahan Terpusat disesuaikan sebagaimana tabel. Pada Penawaran Umum saham PT Wulandari Bangun Laksana Tbk, maka apabila tingkat pemesanan pada Penjatahan Terpusat dibandingkan dengan batas minimal persentase alokasi saham:

- a. 2,5 kali sampai dengan 10x, maka alokasi untuk Penjatahan terpusat ditingkatkan menjadi sebesar 12,5% (dua belas koma lima persen) dari jumlah saham yang ditawarkan, tidak termasuk Efek lain yang menyertainya;
- b. 10 kali sampai dengan 25x, maka alokasi untuk Penjatahan terpusat ditingkatkan menjadi sebesar 15% (lima belas persen) dari jumlah saham yang ditawarkan, tidak termasuk Efek lain yang menyertainya; atau
- c. Di atas 25x, maka alokasi untuk Penjatahan terpusat ditingkatkan menjadi sebesar 20% (dua puluh persen) dari jumlah saham yang ditawarkan, tidak termasuk Efek lain yang menyertainya.

Adapun sumber Saham yang akan digunakan oleh Perseroan untuk memenuhi ketentuan penyesuaian alokasi Saham untuk porsi Penjatahan Terpusat dalam hal dilakukan penyesuaian, bersumber dari alokasi Penjatahan Pasti.

Untuk sumber saham menggunakan Saham yang dialokasikan untuk porsi Penjatahan Pasti, pemenuhan pesanan pemodal pada Penjatahan Pasti dilakukan dengan membagikan porsi Penjatahan Pasti setelah dikurangi dengan penyesuaian alokasi Saham:

- a. secara proporsional untuk seluruh pemodal berdasarkan jumlah pesanan; atau
- b. berdasarkan keputusan penjamin pelaksana emisi Efek dalam hal penjamin pelaksana emisi Efek memberikan perlakuan khusus kepada pemodal tertentu dengan ketentuan sebagai berikut:
  - i. pemodal Penjatahan Pasti yang mendapatkan perlakuan khusus hanya akan dikenakan penyesuaian alokasi Saham secara proporsional setelah pemodal Penjatahan Pasti yang tidak mendapat perlakuan khusus tidak mendapatkan alokasi Saham karena penyesuaian;
  - ii. pemodal yang diberikan perlakuan khusus sebagaimana dimaksud dalam poin i ditentukan dan diinput ke dalam Sistem Penawaran Umum Elektronik sebelum berakhirnya masa penawaran umum; dan
  - iii. Penjamin Pelaksana Emisi Efek harus memberitahukan kepada masing-masing pemodal yang terdampak penyesuaian alokasi Saham.

Dalam hal terdapat kekurangan Saham akibat alokasi penyesuaian sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b, kekurangan Saham tersebut dipenuhi dari pemodal pada Penjatahan Pasti yang disesuaikan berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan yang paling akhir.

Dalam hal terdapat lebih dari 1 (satu) pesanan pada alokasi Penjatahan Terpusat dari pemodal yang sama melalui Partisipan Sistem yang berbeda, pesanan tersebut harus digabungkan menjadi 1 (satu) pesanan.

Dalam hal terjadi kekurangan pemesanan pada Penjatahan Terpusat Ritel, sisa Saham yang tersedia dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat selain ritel. Dalam hal terjadi kekurangan pemesanan pada Penjatahan Terpusat selain ritel, sisa Saham yang tersedia dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat Ritel.

Dalam hal jumlah Saham yang dipesan oleh pemodal pada alokasi Penjatahan Terpusat melebihi jumlah Saham yang dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat, termasuk setelah memperhitungkan adanya penyesuaian alokasi Saham, penjatahan Saham dilakukan oleh Sistem Penawaran Umum Elektronik dengan mekanisme sebagai berikut:

- a. pada Penjatahan Terpusat Ritel dan Penjatahan Terpusat selain ritel, untuk setiap pemodal dilakukan penjatahan Saham terlebih dahulu paling banyak sampai dengan 10 (sepuluh) satuan perdagangan atau sesuai pesanannya untuk pemesanan yang kurang dari 10 (sepuluh) satuan perdagangan;
- b. dalam hal jumlah Saham yang tersedia dalam satuan perdagangan lebih sedikit dibandingkan dengan jumlah pemodal sehingga tidak mencukupi untuk memenuhi penjatahan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, Saham tersebut dialokasikan kepada pemodal yang melakukan pemesanan pada Penjatahan Terpusat sesuai urutan waktu pemesanan.
- c. dalam hal masih terdapat Saham yang tersisa setelah penjatahan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, sisa Saham dialokasikan secara proporsional dalam satuan perdagangan berdasarkan sisa jumlah pesanan yang belum terpenuhi;
- d. dalam hal perhitungan penjatahan secara proporsional menghasilkan angka pecahan satuan perdagangan, dilakukan pembulatan ke bawah; dan
- e. dalam hal terdapat sisa Saham hasil pembulatan penjatahan Saham secara proporsional sebagaimana dimaksud dalam huruf d, sisa Saham dialokasikan kepada para pemodal yang pesanannya belum terpenuhi berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan masing-masing 1 (satu) satuan perdagangan hingga Saham yang tersisa habis.

Dalam hal terjadi kelebihan pesanan pada Penjatahan Terpusat tanpa memperhitungkan pesanan dari pemodal yang menyampaikan pemesanan untuk Penjatahan Terpusat namun juga melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, pesanan pada Penjatahan Terpusat dari pemodal tersebut tidak diperhitungkan. Dalam hal terjadi terjadi kekurangan, pesanan pada Penjatahan Terpusat dari pemodal tersebut mendapat alokasi secara proporsional. Dalam hal jumlah Saham yang dijatahkan untuk pemodal lebih sedikit dari pada jumlah pemesanan yang dilakukan atau terdapat sisa Saham hasil pembulatan, Saham tersebut dialokasikan berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan hingga Saham yang tersisa habis.

Untuk pemodal yang memiliki pesanan melalui lebih dari 1 (satu) Partisipan Sistem, Saham yang diperoleh dialokasikan secara proporsional untuk pesanan pada masing-masing Partisipan Sistem. Dalam hal yang dijatahkan untuk pemodal lebih sedikit dari pada jumlah pemesanan yang dilakukan atau terdapat sisa Saham hasil pembulatan, Saham tersebut dialokasikan berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan hingga Saham yang tersisa habis.

## **8. PERUBAHAN JADWAL, PENUNDAAN MASA PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM ATAU PEMBATALAN PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM**

- A. Dalam jangka waktu sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran sampai dengan berakhirnya masa Penawaran Umum, Perseroan dapat menunda masa Penawaran Umum untuk masa paling lama 3 (tiga) bulan sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran atau membatalan Penawaran Umum sesuai Peraturan No. IX.A.2, dengan ketentuan:
  - 1) Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) di Bursa Efek turun melebihi 10% (sepuluh persen) selama 3 (tiga) Hari Bursa berturut – turut;
  - 2) Banjir, gempa bumi, gunung meletus, perang, huru-hara, kebakaran, pemogokan yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan; dan/atau
  - 3) Peristiwa lain yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan yang ditetapkan oleh OJK.
- a. Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
  - 1) Mengumumkan penundaan masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja setelah penundaan atau pembatalan tersebut. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan informasi tersebut dalam media massa lainnya;

- 2) Menyampaikan informasi penundaan masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum tersebut kepada OJK pada hari yang sama dengan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam angka 1); dan
  - 3) Menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a) kepada OJK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud.
  - 4) Perseroan yang menunda masa Penawaran Umum atau membatalkan Penawaran Umum yang sedang dilakukan, dalam hal pemesanan saham telah dibayar maka Perseroan wajib mengembalikan uang pemesanan Saham kepada pemesan paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan tersebut.  
Setiap pihak yang lalai dalam melakukan pengembalian uang pemesanan sehingga terjadi keterlambatan dalam pengembalian uang pemesanan tersebut atau mengakibatkan pihak lain menjadi terlambat dalam melakukan kewajibannya untuk mengembalikan uang pemesanan sehingga menjadi lebih dari 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan Penawaran Umum, pihak yang lalai dalam melakukan pengembalian uang pemesanan wajib membayar denda kepada para pemesan yang bersangkutan sebesar 1% per tahun, yang dihitung secara pro-rata setiap hari keterlambatan. Pembayaran kompensasi kerugian akan ditransfer bersamaan dengan pengembalian uang pemesanan pada tanggal pembayaran keterlambatan.
- B. Perseroan yang melakukan penundaan sebagaimana dimaksud dalam huruf A, dan akan memulai kembali masa Penawaran Umum berlaku ketentuan sebagai berikut:
- 1) Dalam hal penundaan masa Penawaran Umum disebabkan oleh kondisi sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Perseroan wajib memulai kembali masa Penawaran Umum paling lambat 8 (delapan) hari kerja setelah indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami peningkatan paling sedikit 50% (lima puluh persen) dari total penurunan indeks harga saham gabungan yang menjadi dasar penundaan;
  - 2) Dalam hal indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami penurunan kembali sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Perseroan dapat melakukan kembali penundaan masa Penawaran Umum;
  - 3) Wajib menyampaikan kepada OJK informasi mengenai jadwal Penawaran Umum dan informasi tambahan lainnya, termasuk informasi peristiwa material yang terjadi setelah penundaan masa Penawaran Umum (jika ada) dan mengumumkannya dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja sebelum dimulainya lagi masa Penawaran Umum. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan dalam media massa lainnya; dan
  - 4) Wajib menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam butir 3) kepada OJK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud.

Jadwal Penawaran Umum Perdana Saham dapat disesuaikan dalam hal terdapat kegagalan sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana informasi dari penyedia sistem.

## **9. PENYERAHAN FORMULIR KONFIRMASI PENJATAHAN ATAS PEMESANAN SAHAM**

Pemesanan Pembelian Saham dengan mekanisme penjatahan terpusat, akan didebet sejumlah saham yang memperoleh penjatahan pada saat penjatahan pemesanan saham telah dilakukan, dengan demikian tidak akan terjadi pengembalian uang pemesanan pada penawaran umum saham dengan menggunakan Sistem Penawaran Umum Elektronik

## **10. KONFIRMASI PENJATAHAN ATAS PEMESANAN SAHAM**

Pemesan dapat menghubungi Partisipan Admin 1 (satu) hari kerja setelah berakhirnya Masa Penawaran untuk mengetahui penjatahan yang diperoleh oleh masing-masing pemesan.

## XVI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Prospektus dapat diperoleh selama masa Penawaran Umum yang dapat diunduh melalui website Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Perseroan dan Sistem Penawaran Umum Elektronik. Informasi lebih rinci mengenai Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan dapat diperoleh pada Sistem Penawaran Umum Elektronik yang dapat diakses melalui website [www.e-ipo.co.id](http://www.e-ipo.co.id).

### PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK



PT Artha Sekuritas Indonesia

### PENJAMIN EMISI EFEK

• PT Panca Global Sekuritas

• PT KGI Sekuritas Indonesia

• PT Yuanta Sekuritas Indonesia