

## JADWAL EMISI

Tanggal Efektif	:	29 Desember 2022	Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan	:	05 Januari 2023
Tanggal Masa Penawaran Umum	:	02 – 04 Januari 2023	Tanggal Distribusi Saham Secara Elektronik	:	05 Januari 2023
Tanggal Penjatahan	:	04 Januari 2023	Tanggal Pencatatan Saham di BEI	:	06 Januari 2023

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

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

PT CITRA BUANA PRASIDA 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 PERDANA SAHAM INI SELURUHNYA AKAN DICATATKAN PADA PT BURSA EFEK INDONESIA.



### PT CITRA BUANA PRASIDA Tbk

#### Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak di bidang real estat dan properti

Berkedudukan di Kota Bandung, Jawa Barat, Indonesia

#### Kantor Pusat :

Komplek Paskal Hyper Square Blok G Lantai 2 No. 206 – 208  
Jl. H.O.S. Cokroaminoto No. 25 – 27 (dh. Jl. Pasirkaliki No. 25 – 27)  
Bandung 40181  
Tel.: (022) 8606 1108  
E-mail : corsec@citrabuanaprasida.co.id  
Website: www.citrabuanaprasida.co.id

### PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak 271.250.000 (dua ratus tujuh puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu) saham biasa atas nama (“Saham Yang Ditawarkan”) dengan Nilai Nominal sebesar Rp100 (seratus Rupiah) setiap saham atau mewakili 20,00% (dua puluh koma nol nol persen) dari jumlah seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham, yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran sebesar Rp150 (seratus lima puluh Rupiah) setiap saham. Jumlah Penawaran Umum Perdana Saham ini secara keseluruhan adalah sebesar Rp40.687.500.000 (empat puluh miliar enam ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah).

Bersamaan dengan Penawaran Umum Perdana Saham ini, sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Di Luar Rapat Perseroan Terbatas PT Citra Buana Prasida No. 04 tanggal 27 September 2022, yang dibuat dihadapan Dr. Petra Bunawan, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bandung dan berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan No. 268/XII/CBP/DIR/2022 tanggal 21 Desember 2022 tentang Perubahan Atas Surat Keputusan Direksi Perseroan No. 171/IX/CBP/DIR/2022 Tentang Program Alokasi Saham Karyawan (“Employee Stock Allocation / ESA”) PT Citra Buana Prasida Tbk, Perseroan mengadakan program ESA dengan jumlah sebanyak 120.000 (seratus dua puluh ribu) saham atau sebanyak 0,04% (nol koma nol empat persen) dari Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum, dengan Nilai Nominal sebesar Rp100 (seratus Rupiah). Harga pelaksanaan Program ESA adalah sama dengan Harga Penawaran sebesar Rp150 (seratus lima puluh Rupiah).

Saham biasa atas nama yang ditawarkan, seluruhnya terdiri dari saham baru yang berasal dari portepel Perseroan, serta akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham biasa atas nama lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk antara lain hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham, hak atas pembagian Saham Bonus dan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebagaimana diatur dalam Pasal 52 ayat 1 UUP. Tidak ada pembatasan hak pengalihan atau hak suara.

### PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK DAN PENJAMIN EMISI EFEK



**PaninSekuritas**

PT PANIN SEKURITAS TBK

Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek Menjamin Dengan Kesanggupan Penuh (*Full Commitment*) Terhadap sisa Saham Yang Ditawarkan yang tidak dipesan dalam Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan

RISIKO UTAMA YANG MEMPUNYAI PENGARUH SIGNIFIKAN TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN ADALAH RISIKO MELEMAHNYA PERMINTAAN PROPERTI. FAKTOR RISIKO PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VI PROSPEKTUS INI.

RISIKO YANG BERKAITAN DENGAN INVESTASI PADA SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN PADA PENAWARAN UMUM INI. MESKIPUN PERSEROAN AKAN MENCATATKAN SAHAMNYA DI BEI, NAMUN TIDAK ADA JAMINAN BAHWA SAHAM PERSEROAN YANG DIPERDAGANGKAN TERSEBUT AKAN AKTIF ATAU LIKUID KARENA TERDAPAT KEMUNGKINAN SAHAM PERSEROAN AKAN DIMILIKI SATU ATAU BEBERAPA PIHAK TERTENTU YANG TIDAK MEMPERDAGANGKAN SAHAMNYA DI PASAR SEKUNDER. DENGAN DEMIKIAN, PERSEROAN TIDAK DAPAT MEMPREDIKSIKAN APAKAH PASAR DARI SAHAM PERSEROAN AKAN AKTIF ATAU LIKUIDITAS SAHAM PERSEROAN AKAN TERJAGA.

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

PENAWARAN UMUM INI DILAKSANAKAN MELALUI E-IPO SEBAGAIMANA DIATUR DALAM POJK NO. 41/2020 YANG MENCAKUP PENAWARAN AWAL, PENAWARAN EFEK, PENJATAHAN EFEK DAN PENYELESAIAN PEMESANAN ATAS EFEK YANG DITAWARKAN.

PT Citra Buana Prasida Tbk (yang selanjutnya disebut “Perseroan”) telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran Emisi Efek sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham ini kepada OJK dengan surat No. 043/IV/CBP/DIR/2022 pada tanggal 27 April 2022 perihal Surat Pengantar untuk Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang No. 8 tahun 1995 tanggal 10 November 1995 tentang Pasar Modal, Lembaran Berita Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995, Tambahan No. 3608 dan peraturan-peraturan pelaksanaannya (“UUPM”).

Saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini direncanakan akan dicatatkan di PT Bursa Efek Indonesia (“BEI”) sesuai dengan Surat Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas PT Citra Buana Prasida Tbk dari BEI No. S-09858/BEI.PP2/11-2022 tanggal 17 November 2022 perihal Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas Perseroan, apabila memenuhi persyaratan pencatatan yang ditetapkan oleh BEI. Jika syarat-syarat pencatatan saham tersebut di BEI tidak terpenuhi, maka Penawaran Umum Perdana Saham ini batal demi hukum dan pembayaran pesanan Efek dimaksud wajib dikembalikan kepada pemesan sesuai dengan ketentuan UUPM dan Peraturan No. IX.A.2.

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

PT Panin Sekuritas Tbk menyatakan bahwa telah memberikan persetujuan tertulis mengenai pencantuman nama dalam Prospektus ini sebagai pihak yang membantu Perseroan dalam penyusunan Prospektus ini dan tidak mencabut persetujuan tersebut.

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

PT Panin Sekuritas Tbk selaku Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek, serta para Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini dengan tegas menyatakan tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam UUPM. Selanjutnya penjelasan mengenai hubungan afiliasi dapat dilihat pada Bab XII tentang Penjaminan Emisi Efek dan Bab XIII tentang Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal.

**PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI TIDAK DIDAFTARKAN BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN ATAU PERATURAN LAIN SELAIN YANG BERLAKU DI INDONESIA. BARANG SIAPA DI LUAR WILAYAH INDONESIA MENERIMA PROSPEKTUS INI, MAKA DOKUMEN INI TIDAK DIMAKSUDKAN SEBAGAI PENAWARAN UNTUK MEMBELI SAHAM INI, KECUALI BILA PENAWARAN DAN PEMBELIAN SAHAM INI TIDAK BERTENTANGAN ATAU BUKAN MERUPAKAN PELANGGARAN TERHADAP PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN SERTA KETENTUAN-KETENTUAN BURSA EFEK YANG BERLAKU DI NEGARA ATAU YURISDIKSI DI LUAR WILAYAH INDONESIA TERSEBUT.**

**PERSEROAN TELAH MENGUNGKAPKAN SEMUA KETERANGAN, DATA ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG WAJIB DIKETAHUI OLEH PUBLIK DAN TIDAK TERDAPAT LAGI KETERANGAN, DATA ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG BELUM DIUNGKAPKAN SEHINGGA TIDAK MENYESATKAN PUBLIK.**

**DAFTAR ISI**

DAFTAR ISI .....	i
DEFINISI DAN SINGKATAN .....	ii
RINGKASAN .....	ix
I. PENAWARAN UMUM .....	1
II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM .....	6
III. PERNYATAAN UTANG .....	8
IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING .....	13
V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN .....	17
VI. FAKTOR RISIKO .....	43
VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN .....	46
VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA .....	47
A. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN .....	47
B. STRUKTUR PERMODALAN DAN PERKEMBANGAN SUSUNAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN .....	50
C. IZIN USAHA .....	52
D. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN .....	56
E. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN .....	57
F. TATA KELOLA PERUSAHAAN ( <i>GOOD CORPORATE GOVERNANCE</i> ) .....	60
G. SUMBER DAYA MANUSIA .....	66
H. HUBUNGAN KEPEMILIKAN, PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN .....	69
I. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PEMEGANG SAHAM PERSEROAN BERBENTUK BADAN HUKUM .....	70
J. PERJANJIAN DENGAN PIHAK KETIGA .....	71
K. KETERANGAN MENGENAI ASET TETAP PERSEROAN .....	76
L. ASURANSI .....	78
M. HAK ATAS KEKAYAAN INTELEKTUAL (HAKI) .....	79
N. KETENTUAN HUKUM, KEBIJAKAN PEMERINTAH, ATAU PERMASALAHAN DI BIDANG LINGKUNGAN HIDUP YANG MUNGKIN BERDAMPAK MATERIAL TERHADAP PENGGUNAAN ASET EMITEN DAN BIAYA YANG TELAH DIKELUARKAN EMITEN ATAS TANGGUNG JAWAB PENGELOLAAN LINGKUNGAN HIDUP .....	79
O. PERKARA-PERKARA YANG SEDANG DIHADAPI PERSEROAN, DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN .....	80
P. KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN .....	80
Q. TANGGUNG JAWAB SOSIAL ( <i>CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY - CSR</i> ) .....	89
R. KEBIJAKAN RISET DAN PENGEMBANGAN .....	90
S. KETERANGAN TENTANG PROSES PRODUKSI BARANG DAN/ATAU JASA DAN PENGENDALIAN MUTU, PENGAKUAN DARI INSTITUSI ATAU LEMBAGA TERTENTU (JIKA ADA) ATAS BARANG DAN/ATAU JASA, URAIAN SECARA UMUM MENGENAI STATUS PENGEMBANGAN BARANG DAN/ATAU JASA TERTENTU, SERTA KEPERLUAN INVESTASI YANG MATERIAL .....	90
T. SIFAT MUSIMAN DARI KEGIATAN USAHA PERSEROAN .....	90
U. KECENDERUNGAN, KETIDAKPASTIAN, PERMINTAAN, KOMITMEN, ATAU PERISTIWA YANG DAPAT MEMPENGARUHI SECARA SIGNIFIKAN PROFITABILITAS, LIKUIDITAS, DAN SUMBER MODAL .....	90
V. KECENDERUNGAN YANG SIGNIFIKAN DALAM PRODUKSI, PENJUALAN, PERSEDIAAN, BEBAN DAN HARGA PENJUALAN SEJAK TAHUN BUKU TERAKHIR YANG MEMPENGARUHI KEGIATAN USAHA DAN PROSPEK KEUANGAN PERSEROAN .....	90
W. MANAJEMEN RISIKO .....	90
X. KETERGANTUNGAN PERSEROAN TERHADAP KONTRAK DENGAN PT KERETA API INDONESIA (PERSERO) .....	91
IX. EKUITAS .....	92
X. KEBIJAKAN DIVIDEN .....	93
XI. PERPAJAKAN .....	94
XII. PENJAMIN EMISI EFEK .....	96
XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL .....	97
XIV. KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR PERSEROAN DAN KETENTUAN PENTING LAINNYA TERKAIT PEMEGANG SAHAM PERSEROAN .....	99
XV. TATA CARA PEMINATAN DAN TATA CARA PEMESANAN SAHAM .....	108
XVI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM .....	114
XV. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM .....	115
XVI. LAPORAN KEUANGAN .....	116

## DEFINISI DAN SINGKATAN

Dalam Prospektus ini, kecuali apabila kalimatnya menyatakan lain, kata-kata sebagaimana disebutkan di bawah memiliki arti sebagai berikut :

Addendum Perjanjian	: Berarti setiap perjanjian tambahan dan/atau perubahan-perubahan dan/atau pembaharuan-pembaharuan atas Perjanjian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham.
Afiliasi	: Berarti pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam UUPM dalam Pasal 1 angka 1 dan peraturan pelaksanaannya, yaitu: <ol style="list-style-type: none"> <li>hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal;</li> <li>hubungan antara 1 (satu) pihak dengan pegawai, direktur dan komisaris dari pihak tersebut;</li> <li>hubungan antara 2 (dua) perusahaan dimana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota direksi atau komisaris yang sama;</li> <li>hubungan antara perusahaan dan suatu 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> </ol>
Akuntan Publik	: Berarti seseorang yang telah memperoleh izin untuk memberikan jasa sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai akuntan publik dan terdaftar di OJK. Dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, Akuntan Publik adalah Rudy Soegiharto dari KAP Doli, Bambang, Sulistiyanto, Dadang & Ali, dengan Registrasi Akuntan Publik No. AP 0353.
Anggota Bursa	: Berarti perantara pedagang Efek yang telah memperoleh izin usaha dari Otoritas Jasa Keuangan dan mempunyai hak untuk mempergunakan sistem dan/atau sarana Bursa Efek sesuai dengan peraturan Bursa Efek.
BAE	: Berarti Biro Administrasi Efek, dimana merupakan pihak yang ditunjuk oleh Perseroan sebagai pihak yang melaksanakan administrasi saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum dan administrasi atas saham setelah Tanggal Pencatatan, dalam hal ini yaitu PT Adimitra Jasa Korpora, suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan Undang-Undang Negara Republik Indonesia berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Utara.
Bank Kustodian	: Berarti bank umum yang telah memperoleh persetujuan dari OJK untuk menjalankan kegiatan usaha sebagai Kustodian sebagaimana yang dimaksud dalam UUPM.
Bapepam dan LK atau Bapepam	: Berarti Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan yang merupakan penerus Bapepam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Ayat (1) Undang-Undang Pasar Modal, dengan struktur organisasi terakhir berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia tertanggal 30-12-2005 (tiga puluh Desember tahun dua ribu lima), Nomor: 606/KMK.01/2005 tentang Organisasi dan Tata Kerja Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan, yang bertalian dengan perubahan terakhir dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia tertanggal 11-10-2010 (sebelas Oktober tahun dua ribu sepuluh), Nomor: 184/PMK.01/2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan, yang sejak tanggal 31-12-2012 (tiga puluh satu Desember tahun dua ribu dua belas), yang fungsi, tugas wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan sektor Pasar Modal, Perasuransian, Dana Pensiunan, Lembaga Pembiayaan, dan Lembaga Jasa Keuangan Lainnya dimana OJK merupakan lembaga yang menggantikan dan menerima hak dan kewajiban untuk melakukan fungsi pengaturan dan pengawasan dari Bapepam dan/atau Bapepam dan LK sesuai ketentuan Pasal 55 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan.
Bursa Efek atau BEI	: Berarti singkatan dari PT Bursa Efek Indonesia, berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan, sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 4 UUPM, dimana pihak yang menyelenggarakan dan menyediakan sistem dan/atau sarana untuk mempertemukan penawaran jual dan beli Efek pihak-pihak lain dengan tujuan memperdagangkan Efek diantara mereka, serta merupakan tempat saham Perseroan akan dicatatkan.
BNRI	: Berarti singkatan dari Berita Negara Republik Indonesia.
Dokumen Penawaran	: Berarti Prospektus Awal, Prospektus, Prospektus Ringkas, Perbaikan dan/atau Tambahan atas Prospektus Ringkas, Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, Perjanjian Pengelolaan Administrasi Efek, Perjanjian Pendahuluan Pencatatan Efek, dan Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek.
DPS	: Berarti Daftar Pemegang Saham yang dikeluarkan oleh KSEI, yang memuat keterangan tentang kepemilikan saham oleh Pemegang Efek dalam Penitipan Kolektif di KSEI berdasarkan data yang diberikan oleh Pemegang Rekening kepada KSEI.

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

Efektif atau Pernyataan Pendaftaran Menjadi Efektif	: Berarti Pernyataan OJK yang menyatakan terpenuhinya seluruh persyaratan Pernyataan Pendaftaran sesuai dengan ketentuan angka 4 Peraturan No. IX.A.2, yaitu: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. atas dasar lewatnya waktu yaitu : <ul style="list-style-type: none"> <li>i. 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal Pernyataan Pendaftaran diterima oleh OJK secara lengkap, yaitu telah mencakup seluruh kriteria yang ditetapkan dalam peraturan yang terkait dengan Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham dan peraturan yang terkait dengan Penawaran Umum Perdana Saham; atau</li> <li>ii. 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal perubahan terakhir yang disampaikan Perseroan atau yang diminta oleh OJK dipenuhi; atau</li> </ul> </li> <li>b. atas dasar pernyataan Efektif dari OJK bahwa tidak ada lagi perubahan dan/atau tambahan informasi lebih lanjut yang diperlukan.</li> </ul>
Emisi	: Berarti penawaran Saham Yang Ditawarkan yang akan dilakukan oleh Perseroan dan akan ditawarkan kepada Masyarakat melalui penawaran umum pada Pasar Perdana guna dicatatkan dan diperdagangkan di Bursa Efek.
<i>Force Majeure</i>	: Berarti kejadian-kejadian yang berkaitan dengan keadaan di luar kemampuan dan kekuasaan para pihak seperti banjir, gempa bumi, gunung meletus, kebakaran, perang atau huru hara di Indonesia, yang mempunyai akibat negatif secara material terhadap kemampuan masing-masing pihak untuk memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Penjamin Emisi Efek.
Harga Penawaran	: Berarti harga tiap Saham Yang Ditawarkan melalui Penawaran Umum, yaitu sebesar Rp150 (seratus lima puluh Rupiah).
Hari Bursa	: Berarti hari dimana Bursa Efek melakukan aktivitas transaksi perdagangan Efek menurut peraturan perundang-undangan di Negara Republik Indonesia yang berlaku dan ketentuan-ketentuan Bursa Efek tersebut, yaitu hari Senin sampai dengan hari Jumat, kecuali hari tersebut merupakan hari libur nasional atau dinyatakan sebagai hari libur oleh Bursa Efek.
Hari Kalender	: Berarti setiap hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan kalender Gregorian ( <i>Gregorius Calendar</i> ) tanpa kecuali, termasuk hari Sabtu, Minggu dan hari libur nasional yang sewaktu-waktu ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia.
Hari Kerja	: Berarti hari-hari kerja nasional pada umumnya, tidak termasuk hari yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai hari libur nasional, hari Sabtu dan hari Minggu, dengan ketentuan apabila salah satu pihak harus melaksanakan suatu kewajiban pada hari kerja dimana oleh instansi yang bersangkutan telah ditetapkan sebagai hari libur, maka pelaksanaan kewajiban tersebut harus dilaksanakan pada hari kerja berikutnya, kecuali ditetapkan lain oleh instansi yang berwenang.
KAP	: Berarti singkatan dari Kantor Akuntan Publik dan terdaftar di OJK, dalam hal ini adalah KAP Doli, Bambang, Sulistiyanto, Dadang & Ali.
Kemenkumham	: Berarti singkatan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (dahulu dikenal dengan nama Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Departemen Kehakiman Republik Indonesia, Departemen Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia atau nama lainnya).
Konfirmasi Tertulis	: Berarti surat konfirmasi mengenai kepemilikan Saham Yang Ditawarkan yang dikeluarkan oleh KSEI dan/atau Bank Kustodian dan/atau Perusahaan Efek (yang dalam hal ini Penjamin Emisi Efek) untuk kepentingan Pemegang Rekening di Pasar Sekunder.
Konsultan Hukum	: Berarti ahli hukum yang memberikan pendapat hukum kepada Pihak lain dan terdaftar di OJK, dalam hal ini adalah ADAMS & CO, Counsellors-at-Law.
KSEI	: Berarti singkatan dari PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan yang merupakan Lembaga Penyelesaian dan Penyimpanan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
Kustodian	: Berarti pihak yang memberikan jasa penitipan efek dan harta lain yang berkaitan dengan efek serta jasa lain, termasuk menerima dividen, bunga, dan hak-hak lain, menyelesaikan transaksi efek, dan mewakili pemegang rekening yang menjadi nasabahnya sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
Manajer Penjatahan	: Berarti PT Panin Sekuritas Tbk, dimana pihak yang bertanggung jawab atas penjatahan Saham menurut syarat-syarat yang ditetapkan dalam Peraturan nomor: IX.A.7, POJK No. 41/2020 dan SEOJK No. 15/2020.

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

Masa Penawaran Umum	: Berarti jangka waktu bagi Masyarakat untuk dapat melakukan pemesanan atas Saham Yang Ditawarkan dengan cara sebagaimana yang diatur dalam Prospektus, kecuali jika masa penawaran itu ditutup lebih awal sebagaimana diatur dalam Addendum Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dengan ketentuan masa penawaran tidak kurang dari 3 (tiga) Hari Kerja dan tidak lebih dari 5 (lima) Hari Kerja. Dalam hal terjadi penghentian perdagangan efek di Bursa Efek selama kurang 1 (satu) Hari Bursa dalam masa Penawaran Umum, maka Perseroan dapat melakukan perpanjangan masa Penawaran Umum untuk periode yang sama dengan masa penghentian perdagangan Efek dimaksud.
Masyarakat	: Berarti perorangan dan/atau badan, baik Warga Negara Indonesia/Badan Indonesia maupun Warga Negara Asing/Badan Asing, baik yang bertempat tinggal/berkedudukan di Indonesia maupun yang bertempat tinggal/berkedudukan di luar wilayah Indonesia dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia.
NIB	: Berarti singkatan dari Nomor Induk Berusaha.
Notaris	: Berarti pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan terdaftar di OJK, dalam hal ini Dr. Petra Bunawan, S.H., M.Kn.
OJK	: Berarti singkatan dari Otoritas Jasa Keuangan, yang merupakan 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 November 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan ("UU OJK") 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, yaitu PT Panin Sekuritas Tbk yang ditunjuk oleh Perseroan sebagai Pihak yang bertanggung jawab atas penggunaan Sistem Penawaran Umum Elektronik sesuai dengan ketentuan-ketentuan POJK No. 41/2020.
Partisipan Sistem	: Berarti perusahaan efek yang telah memiliki izin usaha dari Otoritas Jasa Keuangan atau pihak lain yang disetujui OJK dan mempunyai hak untuk mempergunakan Sistem Penawaran Umum Elektronik.
Pasar Modal	: Berarti kegiatan yang bersangkutan dengan Penawaran Umum dan perdagangan Efek, Perusahaan Publik yang berkaitan dengan efek yang diterbitkannya, serta Lembaga dan profesi yang berkaitan dengan Efek.
Pasar Perdana	: Berarti penawaran dan penjualan Saham Yang Ditawarkan 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 pada dan setelah Tanggal Pencatatan.
Pemegang Rekening	: Berarti pihak yang namanya tercatat sebagai pemilik Rekening Efek di KSEI yang meliputi Bank Kustodian dan/atau Perusahaan Efek dan/atau pihak lain disetujui oleh KSEI dengan memperhatikan UUPM dan Peraturan KSEI.
Pemegang Saham Utama	: Berarti pihak yang, baik secara langsung maupun tidak langsung, memiliki sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) hak suara dari seluruh saham yang mempunyai hak suara yang dikeluarkan oleh suatu Perseroan atau jumlah yang lebih kecil dari itu sebagaimana ditetapkan oleh OJK.
Penawaran Awal	: Berarti ajakan baik secara langsung maupun tidak langsung dengan menggunakan Prospektus Awal yang antara lain bertujuan untuk mengetahui minat calon pembeli atas efek yang akan ditawarkan dan/atau perkiraan harga penawaran efek.
Penawaran Umum	: Berarti kegiatan penawaran efek yang dilakukan oleh Perseroan untuk menjual efek kepada Masyarakat berdasarkan tata cara yang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di bidang pasar modal dan ketentuan yang berlaku di Bursa Efek dan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini.
Penitipan Kolektif	: Berarti jasa penitipan atas efek yang dimiliki bersama oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh KSEI, sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
Penjamin Emisi Efek	: Berarti PT Panin Sekuritas Tbk, yang mengadakan kontrak dengan Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum di Pasar Perdana atas nama Perseroan dengan kewajiban untuk membeli sendiri sisa Saham Yang Ditawarkan sesuai dengan Bagian Penjaminan di Pasar Perdana kepada Perseroan melalui Penjamin Pelaksana Emisi Efek.



## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

Penjamin Pelaksana Emisi Efek	: Berarti Penjamin Emisi Efek yang bertanggung jawab melaksanakan pengelolaan dan penyelenggaraan Penawaran Umum, yang dalam hal ini adalah PT Panin Sekuritas Tbk, sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.
Penjataan Pasti	: Berarti mekanisme penjataan Saham Yang Ditawarkan kepada pemesan sesuai dengan jumlah pesanan.
Penjataan Terpusat	: Berarti mekanisme penjataan Saham Yang Ditawarkan yang dilakukan dengan cara mengumpulkan seluruh pemesan Saham Yang Ditawarkan dan kemudian dijatahkan sesuai dengan prosedur sebagaimana diatur dalam POJK No. 41/2020.
Penjataan Terpusat Ritel	: Berarti bagian dari Penjataan Terpusat yang dilaksanakan untuk Pemesan Ritel.
Penyedia Sistem	: Berarti pihak yang ditunjuk oleh OJK untuk menyediakan dan mengelola sistem Penawaran Umum Elektronik, dalam hal ini BEI, KPEI, dan KSEI.
Peraturan No. IX.A.2	: Berarti Peraturan Bapepam dan LK No. IX.A.2 Lampiran atas Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-122/BL/2009 tanggal 29 Mei 2009 tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum.
Peraturan No. IX.A.7	: Berarti Peraturan Bapepam dan LK No. IX.A.7 Lampiran atas Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-691/BL/2011 tanggal 30 Desember 2011 tentang Pemesanan dan Penjataan Efek Dalam Penawaran Umum.
Peraturan No. IX.J.1	: Berarti Peraturan Bapepam dan LK No IX.J.1 Lampiran atas Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Dan Perusahaan Publik.
Peraturan Pencatatan Bursa Efek	: Berarti Peraturan BEI No. I-A, Lampiran Keputusan Direksi BEI No. Kep-00101/BEI/12-2021 tanggal 21 Desember 2021 tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham yang Diterbitkan oleh Perusahaan Tercatat.
Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI	: Berarti dokumen Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI No. SP-103/SHM/KSEI/0922 tanggal 5 Oktober 2022 yang bermaterai cukup dan dibuat di bawah tangan oleh dan antara Perseroan dengan KSEI.
Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham atau PPAS	: Berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham PT Citra Buana Prasida Tbk No. 07 tanggal 29 September 2022 <i>juncto</i> Addendum I Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham PT Citra Buana Prasida Tbk No. 15 tanggal 23 Desember 2022, yang keduanya dibuat di hadapan Dr. Petra Bunawan, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bandung beserta segenap perubahan dan/atau penambahan dan/atau pembaharuan yang dibuat dikemudian hari yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham.
Perjanjian Penjaminan Emisi Efek atau PPEE	: Berarti Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana PT Citra Buana Prasida Tbk No. 06 tanggal 29 September 2022 <i>juncto</i> Addendum I Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana PT Citra Buana Prasida Tbk No. 02 tanggal 3 November 2022 <i>juncto</i> Addendum II Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana PT Citra Buana Prasida Tbk No. 07 tanggal 24 November 2022 <i>juncto</i> Addendum III Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana PT Citra Buana Prasida Tbk No. 14 tanggal 23 Desember 2022, yang keempatnya dibuat di hadapan Dr. Petra Bunawan, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bandung beserta segenap perubahan dan/atau penambahan dan/atau pembaharuan yang dibuat dikemudian hari yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.
Pernyataan Pendaftaran	: Berarti dokumen yang wajib disampaikan kepada OJK oleh Perseroan dalam rangka Penawaran Umum, dengan memperhatikan Peraturan di sektor Pasar Modal termasuk POJK No. 7/2017 dan Peraturan No. IX.A.2.
Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas	: Berarti Surat persetujuan prinsip yang diterbitkan oleh Bursa Efek Indonesia sehubungan dengan permohonan pencatatan efek bersifat ekuitas pada BEI terhadap saham yang dikeluarkan dan disetor penuh oleh Perseroan dan sehubungan dengan hal tersebut, Perseroan telah memperoleh persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas dari BEI sesuai dengan No. S-09858/BEI.PP2/11-2022 tanggal 17 November 2022 perihal Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas PT Citra Buana Prasida Tbk.
Perseroan	: Berarti pihak yang melakukan Emisi, yang dalam hal ini PT Citra Buana Prasida Tbk, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Kota Bandung, Jawa Barat.

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

Perubahan dan/atau Tambahan Atas Prospektus Ringkas	: Berarti perbaikan dan/atau tambahan atas Prospektus Ringkas yang akan diumumkan dalam sekurang-kurangnya satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional paling lambat satu Hari Kerja setelah diterimanya Pernyataan Efektif sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.A.2.
Perusahaan Efek	: Berarti pihak yang melakukan kegiatan usaha sebagai Penjamin Emisi Efek, Perantara Pedagang Efek, dan/atau Manajer Investasi sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
POJK No. 41/2020	: Berarti Peraturan OJK No. 41/POJK.04/2020 tanggal 2 Juli 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 tanggal 2 Juli 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.
POJK No. 15/2020	: Berarti Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka.
POJK No. 16/2020	: Berarti Peraturan OJK No. 16/POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Secara Elektronik.
POJK No. 17/2020	: Berarti Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tanggal 21 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
POJK No. 58/2017	: Berarti Peraturan OJK No. 58/POJK.04/2017 tanggal 08 Desember 2017 tentang Penyampaian Pernyataan Pendaftaran atau Pengajuan Aksi Korporasi Secara Elektronik.
POJK No. 25/2017	: Berarti Peraturan OJK No. 25/POJK.04/2017 tanggal 22 Juni 2017 tentang Pembatasan Atas Saham Yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum.
POJK No. 23/2017	: Berarti Peraturan OJK No. 23/POJK.04/2017 tanggal 21 Juni 2017 tentang Prospektus Awal dan Info Memo.
POJK No. 7/2017	: Berarti Peraturan OJK No. 7/POJK.04/2017 tanggal 14 Maret 2017 tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk.
POJK No. 8/2017	: Berarti Peraturan OJK No. 8/POJK.04/2017 tanggal 14 Maret 2017 tentang Bentuk dan Isi Prospektus dan Prospektus Ringkas Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas.
POJK No. 55/2015	: Berarti Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tanggal 29 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.
POJK No. 56/2015	: Berarti Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tanggal 29 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.
POJK No. 30/2015	: Berarti Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.
POJK No. 33/2014	: Berarti Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
POJK No. 34/2014	: Berarti Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.
POJK. No. 35/2014	: Berarti peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.
Profesi Penunjang Pasar Modal	: Berarti Kantor Konsultan Hukum, Notaris, dan Kantor Akuntan Publik, yang melakukan tugas dan tanggung jawabnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
Program ESA	: Berarti singkatan dari Program <i>Employee Stock Allocation</i> , yaitu program pemberian saham jatah pasti kepada pegawai oleh Perseroan, dengan mengalokasikan saham yaitu sebanyak 120.000 (seratus dua puluh ribu) saham atau sebanyak 0,04% (nol koma nol empat persen) dari Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Di Luar Rapat Perseroan Terbatas PT Citra Buana Prasida No. 04 tanggal 27 September 2022, yang dibuat dihadapan Dr. Petra Bunawan, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bandung dan berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan No. 268/XII/CBP/DIR/2022 tanggal 21 Desember 2022 tentang Perubahan Atas Surat Keputusan Direksi Perseroan No. 171/IX/CBP/DIR/2022 Tentang Program Alokasi Saham Karyawan ("Employee Stock Allocation / ESA") PT Citra Buana Prasida Tbk yang memberikan persetujuan atas persyaratan peserta dan pelaksanaan Program ESA.



Prospektus Awal	: Berarti dokumen tertulis yang memuat seluruh informasi dalam Prospektus yang disampaikan kepada OJK sebagai bagian dari Pernyataan Pendaftaran, kecuali informasi mengenai jumlah Saham Yang Ditawarkan, Harga Penawaran, penjaminan emisi efek atau hal-hal lain yang berhubungan dengan persyaratan penawaran yang belum dapat ditentukan, sebagaimana diatur dalam POJK No. 23/2017.
Prospektus	: Berarti dokumen tertulis final yang dipersiapkan oleh Perseroan bersama-sama dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek, yang memuat setiap informasi tertulis sehubungan dengan Penawaran Umum dengan tujuan agar pihak lain membeli efek dalam bentuk dan isi sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam peraturan di sektor Pasar Modal termasuk POJK No. 8/2017.
Prospektus Ringkas	: Berarti ringkasan dari isi Prospektus Awal yang memuat fakta-fakta dan pertimbangan-pertimbangan yang paling penting, yang disusun dan diterbitkan oleh Perseroan dengan dibantu oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek sesuai dengan POJK No. 23/2017 dan POJK No. 8/2017.
RDN	: Berarti rekening dana atas nama nasabah di bank yang ditunjuk oleh Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang diadministrasikan oleh perusahaan Efek yang bergerak dalam bidang usaha perantara pedagang efek, berdasarkan kuasa atau instruksi nasabah.
Rekening Efek	: Berarti rekening yang memuat catatan saham milik pemegang saham yang diadministrasikan oleh KSEI atau Pemegang Rekening berdasarkan kontrak pembukaan rekening efek yang ditandatangani pemegang saham dan perusahaan efek dan/atau Bank Kustodian.
Rp	: Berarti singkatan dari Rupiah, mata uang sah Negara Republik Indonesia.
RUPS	: Berarti singkatan dari Rapat Umum Pemegang Saham yang diselenggarakan sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan, UUPT dan UUPM serta peraturan-peraturan pelaksanaannya.
RUPSLB	: Berarti singkatan dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan, UUPT dan UUPM serta peraturan-peraturan pelaksanaannya.
Saham Baru	: Berarti saham biasa atas nama yang akan diterbitkan dan dikeluarkan dari portepel Perseroan dalam rangka Penawaran Umum, yang terdiri dari Saham Yang Ditawarkan.
Saham Yang Ditawarkan	: Berarti saham biasa atas nama dengan Nilai Nominal sebesar Rp100 (seratus Rupiah) setiap saham yang akan dikeluarkan dari dalam simpanan (portepel) Perseroan, yang ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat melalui Penawaran Umum dalam jumlah sebanyak 271.250.000 (dua ratus tujuh puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu) saham biasa atas nama atau mewakili 20,00% (dua puluh koma nol nol persen) dari jumlah seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham, yang selanjutnya dicatatkan pada BEI pada Tanggal Pencatatan.
SEOJK No. 15/2020	: Berarti Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/SEOJK.04/2020 tanggal 27 Juli 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.
Sertifikat Jumbo	: Berarti sertifikat saham jumbo yang dikeluarkan Perseroan atas nama KSEI untuk kepentingan pemegang saham dengan memperhatikan ketentuan UUPM ketentuan KSEI.
SID	: Berarti <i>Single Investor Identification</i> atau Nomor Tunggal Identitas yaitu kode tunggal dan khusus yang diterbitkan oleh KSEI yang digunakan nasabah, dan/atau pihak lain berdasarkan peraturan yang berlaku untuk melakukan kegiatan terkait transaksi efek dan/atau menggunakan layanan jasa lainnya baik yang disediakan oleh KSEI, maupun oleh pihak lain berdasarkan persetujuan KSEI atau peraturan yang berlaku.
Sistem Penawaran Umum Elektronik	: Berarti sistem <i>Electronic Indonesia Public Offering</i> ("Sistem e-IPO") yang digunakan untuk melaksanakan kegiatan dalam Penawaran Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a POJK No. 41/2020.
SRE	: Berarti singkatan dari Subrekening Efek, yaitu rekening Efek setiap nasabah yang tercatat dalam rekening Efek partisipan pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian.
SRE Jaminan	: Berarti SRE yang digunakan nasabah anggota kliring untuk menempatkan agunan berbentuk Efek dan/atau dana yang dapat digunakan oleh Lembaga Kliring dan Penjaminan untuk menyelesaikan transaksi bursa dan/atau menyelesaikan kewajiban nasabah anggota kliring.
Tanggal Distribusi Saham	: Berarti tanggal dilakukannya distribusi Saham Yang Ditawarkan ke Rekening Efek secara elektronik oleh KSEI kepada Penjamin Emisi Efek untuk kemudian didistribusikan kepada pemesan, selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Penawaran Umum, yaitu pada tanggal <b>06 Januari 2023</b> .

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

Tanggal Pembayaran	: Berarti tanggal pembayaran hasil penjualan Saham Yang Ditawarkan pada Pasar Perdana yang harus disetor oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek kepada Perseroan, yaitu pada Tanggal Distribusi Saham Yang Ditawarkan, yaitu pada tanggal <b>05 Januari 2023</b> .
Tanggal Pencatatan	: Berarti tanggal pencatatan saham untuk diperdagangkan di BEI yang wajib dilaksanakan selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah berakhirnya Masa Penawaran Umum, yaitu pada tanggal <b>06 Januari 2023</b> .
Tanggal Penjatahan	: Berarti tanggal dimana penjatahan saham dilakukan, yaitu pada tanggal berakhirnya Masa Penawaran Umum, yaitu pada tanggal <b>04 Januari 2023</b> .
Tanggal Penyelesaian Pemesanan Saham	: Berarti tanggal yang mencakup kegiatan penyelesaian pembayaran dan distribusi atas pemesanan Saham Yang Ditawarkan yang wajib dilaksanakan setelah diterbitkannya hasil penjatahan dan paling lambat sebelum pelaksanaan pencatatan Saham Yang Ditawarkan di Bursa Efek, yaitu pada tanggal <b>05 Januari 2023</b> .
Undang-Undang Pasar Modal atau UUPM	: Berarti Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal yang dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995, Tambahan No. 3608, berikut peraturan perubahannya dan peraturan-peraturan pelaksanaannya.
Undang-Undang Perseroan Terbatas atau UUP T	: Berarti Undang-Undang Republik Indonesia No. 40 Tahun 2007 tanggal 16 Agustus 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana diubah dengan UU Cipta Kerja.
UU Cipta Kerja	: Berarti Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
WIB	: Berarti singkatan dari Waktu Indonesia Bagian Barat (GMT +7.00).

## SINGKATAN NAMA PERSEROAN

### Pemegang Saham Berbadan Hukum

SPN	: Berarti PT Sandhi Parama Nusa
-----	---------------------------------

## **RINGKASAN**

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

### **1. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN**

PT Citra Buana Prasida ("**Perseroan**") adalah suatu badan hukum Indonesia, berkedudukan di Kota Bandung, Jawa Barat, Indonesia, yang secara sah didirikan dan dijalankan menurut dan berdasarkan ketentuan hukum dan perundang-undangan Negara Republik Indonesia, utamanya adalah UUPU. Saat ini Perseroan memiliki Kantor Pusat di Kota Bandung, Jawa Barat.

Perseroan didirikan dengan nama PT Prasatia Sejati pada tahun 2000 berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Perseroan No. 18 tanggal 24 Agustus 2000, dibuat dihadapan Ninik Sukadarwati, S.H., Notaris Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi di Tambun yang telah mendapatkan Pengesahan Akta Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas Perseroan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. C-24591 HT.01.01.TH.2000 tanggal 27 November 2000, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 006, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 003151 Tanggal 21 Januari 2022 ("**Akta Pendirian**") berikut perubahan-perubahan yang dilakukan dari waktu ke waktu untuk selanjutnya disebut "**Anggaran Dasar**") serta telah memiliki Nomor Induk Berusaha dengan No. 9120207762849 tanggal 24 Juli 2019.

Nama Perseroan diubah menjadi PT Citra Buana Prasida berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 05 tanggal 23 Januari 2002, dibuat dihadapan Indah Prastiti Extensia, S.H., Notaris di Kabupaten Bekasi di Tambun, yang telah mendapat Pengesahan dari Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. C-03176 HT.01.04.TH.2002 Tanggal 26 Februari 2002 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 006, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 003154 Tanggal 21 Januari 2022 ("**Akta No. 05/2002**").

Anggaran Dasar terakhir sehubungan dengan perubahan status Perseroan dari perseroan tertutup menjadi perseroan terbuka dan penyesuaian anggaran dasar Perseroan dengan Peraturan No. IX.J.1, POJK No. 15/2020, POJK No. 16/2020 dan POJK No. 33/2014 sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham di Luar Rapat Perseroan No. 04 tanggal 27 September 2022 dibuat di hadapan Dr. Petra Bunawan, S.H., M.Kn., Notaris di Bandung, yang telah mendapatkan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0069709.AH.01.02. Tahun 2022 tanggal 27 September 2022, Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.03-0295854 tanggal 27 September 2022, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan yang diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0192511.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 27 September 2022 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 078, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 033386 Tanggal 30 September 2022 ("**Akta No. 04/2022**" atau "**Akta Tbk**").

Saat ini, Perseroan memiliki kantor pusat di Komplek Paskal Hyper Square Blok G Lantai 2 No. 206 – 208. Jl. H.O.S. Cokroaminoto No. 25 – 27 (dh. Jl. Pasirkaliki No. 25 – 27), Bandung 40181.

### **Kegiatan dan Prospek Usaha**

Perseroan merupakan suatu perseroan terbatas yang saat ini memiliki kegiatan usaha utama yang bergerak sebagai:

- Real Estat yang Dimiliki Sendiri atau Disewa (KBLI 68111);
- Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (*Fee*) atau Kontrak (KBLI 68200);
- Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (KBLI 70209);
- Aktivitas Kantor Pusat;
- Investasi;
- Konstruksi Gedung Hunian (KBLI 41011);
- Konstruksi Gedung Perkantoran (KBLI 41012);
- Konstruksi Gedung Perbelanjaan (KBLI 41014);
- Konstruksi Gedung Pendidikan (KBLI 41016);
- Konstruksi Gedung Penginapan (KBLI 41017);
- Konstruksi Gedung Tempat Hiburan (KBLI 41018); dan
- Hotel Bintang (KBLI 55110).

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan merupakan salah satu pengembang dan pengelola kawasan Paskal Hyper Square yang membuat suatu konsep dengan fasilitas prasana *one stop living* terbaik di kota Bandung yang bertujuan untuk memenuhi segala kebutuhan bagi warga Kota Bandung dan menjadi destinasi perjalanan bagi warga luar Kota Bandung.

### **Prospek Usaha**

Momentum perbaikan ekonomi nasional diperkirakan terus berlanjut pada 2022 meskipun peningkatan kasus COVID-19 varian Omicron pada triwulan pertama perlu diwaspadai. Bank Indonesia memproyeksikan ekonomi nasional pada tahun 2022 akan tumbuh pada kisaran 4,7%-5,5% (yoy) lebih tinggi dibandingkan 2021 sebesar 3,69% (yoy). Berbagai stimulus kebijakan fiskal, kebijakan moneter dan makroprudensial yang akomodatif tetap menjadi salah satu katalis utama untuk mendukung pemulihan ekonomi agar terus berjalan pada 2022 dimana ini juga berdampak pada pertumbuhan ekonomi di daerah terutama di Jawa Barat. Pertumbuhan ekonomi di Jawa Barat tahun 2022 di proyeksikan oleh Bank Indonesia

dapat tumbuh pada rentang 5,0%-5,8% (yoy). Lebih lanjut, investasi juga diproyeksikan tumbuh meningkat sejalan dengan masih berjalannya berbagai proyek strategis nasional di Jawa Barat dan investasi swasta *multiyears*. Disisi lain, pada tahun 2021, Bank Indonesia dan Pemerintah telah menempuh langkah-langkah kebijakan sebagai tindak lanjut sinergi kebijakan Komite Stabilitas Sistem Keuangan (KSSK) dalam Paket Kebijakan Terpadu untuk Peningkatan Pembiayaan Dunia Usaha dalam rangka Percepatan Pemulihan Ekonomi, seperti melonggarkan rasio *Loan to Value/Financing to Value* (LTV/FTV) Kredit/Pembiayaan Properti menjadi paling tinggi 100% untuk semua jenis properti (rumah tapak, rumah susun, serta ruko/rukan).

Melihat hal-hal tersebut diatas, Perseroan yang merupakan pengembang kawasan Paskal 23 Hypersquare, dimana kawasan tersebut yang terintegrasi dengan berbagai fasilitas seperti tempat perbelanjaan (*Shopping Center*), *Food Market*, *Cafe* dan *Restaurant*. Selain itu, juga terdapat kawasan komersil untuk keperluan bisnis seperti Ruko dan pusat edukasi seperti Binus University membuat Kawasan ini tercipta menjadi salah satu fasilitas prasana *one stop living* terbaik di kota Bandung dan menjadi destinasi perjalanan bagi warga luar Kota Bandung, dimana setiap harinya kawasan ini selalu ramai dengan pengunjung tidak seperti kawasan yang pada umumnya hanya terpusat untuk pusat perbelanjaan. Hal ini membuat, Perseroan akan memperoleh dampak yang positif bagi kelangsungan kegiatan usahanya.

Keterangan lebih rinci mengenai Kegiatan dan Prospek Usaha Perseroan dapat dilihat pada Bab VIII dalam Prospektus ini.

## 2. KETERANGAN TENTANG SAHAM YANG DITAWARKAN

Ringkasan struktur Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Jumlah Saham yang Ditawarkan	:	Sebanyak 271.250.000 (dua ratus tujuh puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu) saham biasa atas nama atau mewakili 20,00% (dua puluh koma nol nol persen) dari jumlah seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham.
Jumlah Saham Yang Dicatatkan	:	Sebanyak 1.356.250.000 (satu miliar tiga ratus lima puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu) saham, atau sejumlah 100% (seratus persen) dari jumlah modal ditempatkan atau disetor penuh sesudah Penawaran Umum Perdana Saham.
Nilai Nominal	:	Rp100 (seratus Rupiah).
Harga Penawaran	:	Rp150 (seratus lima puluh Rupiah) per lembar saham.
Nilai Emisi	:	Sebesar Rp40.687.500.000 (empat puluh miliar enam ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah).
Perkiraan Masa Penawaran Awal ( <i>Bookbuilding</i> )	:	19 – 23 Desember 2022.
Perkiraan Masa Penawaran Umum	:	02 – 04 Januari 2023.
Perkiraan Tanggal Pencatatan Saham di BEI	:	06 Januari 2023.

Saham-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, hak untuk mengeluarkan suara dalam RUPS, hak atas pembagian saham bonus dan hak memesan efek terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan dalam UUPT dan UUPM.

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

KETERANGAN	Nilai Nominal Rp100 per saham					
	Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>4.340.000.000</b>	<b>434.000.000.000</b>		<b>4.340.000.000</b>	<b>434.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :</b>						
- PT Sandhi Parama Nusa	992.031.000	99.203.100.000	91,43	992.031.000	99.203.100.000	73,15
- Gaery Djohari	92.969.000	9.296.900.000	8,57	92.969.000	9.296.900.000	6,85
- Masyarakat	-	-	-	271.250.000	27.125.000.000	20,00
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>1.085.000.000</b>	<b>108.500.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>1.356.250.000</b>	<b>135.625.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah Saham Dalam Portepel</b>	<b>3.255.000.000</b>	<b>325.500.000.000</b>		<b>2.983.750.000</b>	<b>298.375.000.000</b>	

Keterangan lebih rinci mengenai Penawaran Umum Perdana Saham dapat dilihat pada Bab I dalam Prospektus ini.

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

### 3. PROGRAM PEMBERIAN SAHAM PENGHARGAAN DALAM PROGRAM ESA (EMPLOYEE STOCK ALLOCATION)

Program *Employee Stock Allocation* ("ESA") atau alokasi saham karyawan ini merupakan program pemberian alokasi kepemilikan saham Perseroan kepada pegawai Perseroan dengan jumlah yang telah ditentukan sesuai dengan ketentuan peraturan pasar modal yang berlaku dan sesuai dengan Keputusan Direksi Perseroan yang disetujui Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Jenis saham yang akan dialokasikan dalam Program ESA adalah Saham Penghargaan.

Bersamaan dengan Penawaran Umum Perdana Saham ini, sesuai dengan Akta Tbk dan berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan No. 268/XII/CBP/DIR/2022 tanggal 21 Desember 2022 tentang Perubahan Atas Surat Keputusan Direksi Perseroan No. 171/IX/CBP/DIR/2022 Tentang Program Alokasi Saham Karyawan ("*Employee Stock Allocation* / ESA") PT Citra Buana Prasida Tbk, Perseroan mengadakan program ESA dengan jumlah sebanyak 120.000 (seratus dua puluh ribu) saham atau sebanyak 0,04% (nol koma nol empat persen) dari Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum. Harga pelaksanaan saham ESA sama dengan Harga Penawaran.

Apabila seluruh Saham Yang Ditawarkan Perseroan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini telah terjual, dan Program ESA seperti dijelaskan di atas telah diimplementasikan, maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum dan sesudah Penawaran Umum Perdana Saham dan pelaksanaan Program ESA secara proforma menjadi sebagai berikut:

KETERANGAN	Nilai Nominal Rp100 per saham					
	Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham dan Pelaksanaan ESA			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan Pelaksanaan ESA		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp.)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp.)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>4.340.000.000</b>	<b>434.000.000.000</b>		<b>4.340.000.000</b>	<b>434.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :</b>						
- PT Sandhi Parama Nusa	992.031.000	99.203.100.000	91,43	992.031.000	99.203.100.000	73,15
- Gaery Djohari	92.969.000	9.296.900.000	8,57	92.969.000	9.296.900.000	6,85
- Masyarakat	-	-	-	271.130.000	27.113.000.000	19,99
- Program ESA	-	-	-	120.000	12.000.000	0,01
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>1.085.000.000</b>	<b>108.500.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>1.356.250.000</b>	<b>135.625.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah Saham Dalam Portepel</b>	<b>3.255.000.000</b>	<b>325.500.000.000</b>		<b>2.983.750.000</b>	<b>298.375.000.000</b>	

Keterangan lebih rinci mengenai Program ESA dapat dilihat pada Bab I dalam Prospektus ini.

### 4. RENCANA PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM

Seluruh dana yang diperoleh dari Penawaran Umum Perdana Saham ini, setelah dikurangi biaya-biaya emisi, akan digunakan untuk modal kerja Perseroan, yaitu untuk pembangunan ruko pada Blok F dan Blok N di kawasan Paskal Hyper Square.

Keterangan lebih rinci mengenai Rencana Penggunaan Dana Yang Diperoleh Dari Hasil Penawaran Umum dapat dilihat pada Bab II dalam Prospektus ini.

### 5. STRUKTUR PERMODALAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM PERSEROAN PADA SAAT PROSPEKTUS DITERBITKAN

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, struktur permodalan dan susunan pemegang saham serta komposisi kepemilikan saham Perseroan terakhir berdasarkan Akta Tbk adalah sebagai berikut:

KETERANGAN	Nilai Nominal Rp100 per saham		%
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	
<b>Modal Dasar</b>	<b>4.340.000.000</b>	<b>434.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
- PT Sandhi Parama Nusa	992.031.000	99.203.100.000	91,43
- Gaery Djohari	92.969.000	9.296.900.000	8,57
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>1.085.000.000</b>	<b>108.500.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah Saham Dalam Portepel</b>	<b>3.255.000.000</b>	<b>325.500.000.000</b>	

Keterangan lebih rinci mengenai Struktur Permodalan Dan Susunan Pemegang Saham Perseroan dapat dilihat pada Bab VIII dalam Prospektus ini.

**6. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING**

Tabel berikut ini menggambarkan ikhtisar data keuangan Ikhtisar Data Keuangan Penting Perseroan yang disusun berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan dan Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Perseroan untuk laporan keuangan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019.

Data-data keuangan penting tersebut berasal dari, antara lain: (i) Laporan Keuangan Perseroan laporan posisi keuangan auditan Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 telah diaudit oleh KAP Doli, Bambang, Sulistiyo, Dadang & Ali berdasarkan standar audit yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia (IAPI), dengan opini wajar tanpa modifikasi dalam laporannya tanggal 3 November 2022 yang ditandatangani Rudy Soegiharto, dengan Registrasi Akuntan Publik No. AP.0353. (ii) Angka-angka pada ikhtisar data keuangan penting Perseroan untuk laporan posisi keuangan auditan Perseroan untuk periode tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 telah diaudit oleh KAP AF. Rachman & Soetjipto WS. berdasarkan standar audit yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia (IAPI), dengan opini wajar tanpa modifikasi dalam laporannya tanggal 19 September 2022 yang ditandatangani oleh H. Tb. Aman Fathurachman, dengan Registrasi Akuntan Publik No. AP.0614.

Berikut merupakan ikhtisar data keuangan penting untuk laporan keuangan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019.

**Laporan Posisi Keuangan**
*(dalam Rupiah)*

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember	
	2022	2021	2020	2019
Jumlah Aset Lancar	78.956.294.124	94.933.627.011	95.903.716.037	96.737.271.709
Jumlah Aset Tidak Lancar	120.915.102.501	100.134.501.931	92.294.889.918	91.641.710.472
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>199.871.396.625</b>	<b>195.068.128.942</b>	<b>188.198.605.955</b>	<b>188.378.982.181</b>
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	32.177.819.612	18.988.562.605	33.162.585.255	25.581.722.649
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	35.839.875.236	42.373.593.358	51.460.317.202	68.355.246.853
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<b>68.017.694.848</b>	<b>61.362.155.963</b>	<b>84.622.902.457</b>	<b>93.936.969.502</b>
Jumlah Ekuitas	131.853.701.777	133.705.972.979	103.575.703.498	94.442.012.679
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>199.871.396.625</b>	<b>195.068.128.942</b>	<b>188.198.605.955</b>	<b>188.378.982.181</b>

**Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain**
*(dalam Rupiah)*

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember		
	2022	2021*	2021	2020	2019
Pendapatan	19.262.541.781	27.141.606.383	66.834.672.795	41.119.192.567	21.645.446.124
Beban Pokok Penjualan	(3.999.932.456)	(6.735.668.958)	(17.765.902.571)	(5.053.929.401)	(8.506.378.768)
<b>Laba Kotor</b>	<b>15.262.609.325</b>	<b>20.405.937.425</b>	<b>49.068.770.224</b>	<b>36.065.263.166</b>	<b>13.139.067.356</b>
Beban Usaha	(7.809.356.308)	(3.376.113.387)	(9.055.194.485)	(7.361.919.073)	(5.806.259.760)
<b>Laba Usaha</b>	<b>7.453.253.017</b>	<b>17.029.824.038</b>	<b>40.013.575.739</b>	<b>28.703.344.092</b>	<b>7.332.807.597</b>
Laba Sebelum Pajak	5.339.797.615	13.654.550.297	33.968.585.398	23.601.473.567	5.184.043.289
<b>Laba Setelah Pajak</b>	<b>3.396.335.670</b>	<b>11.840.937.347</b>	<b>30.160.409.174</b>	<b>19.921.108.415</b>	<b>3.443.223.705</b>
Penghasilan Komprehensif Lainnya	751.393.128	-	(30.139.693)	204.823.249	-
<b>Jumlah Penghasilan Komprehensif Tahun Berjalan</b>	<b>4.147.728.798</b>	<b>11.840.937.347</b>	<b>30.130.269.481</b>	<b>20.125.931.664</b>	<b>3.443.223.705</b>
<b>Laba Bersih Per Saham</b>	<b>5</b>	<b>338.312</b>	<b>861.726</b>	<b>569.175</b>	<b>98.378</b>

Keterangan: \*Tidak Diaudit



**Rasio-Rasio Keuangan Penting**

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember		
	2022	2021*	2021	2020	2019
<b>RASIO PERTUMBUHAN (%)</b>					
Pendapatan	-29,03	166,97	62,54	89,97	-47,46
Laba Kotor	-25,21	152,53	36,06	174,49	-38,23
Laba Sebelum Pajak	-60,89	408,98	43,93	355,27	-63,90
Laba Setelah Pajak	-71,32	490,99	51,40	478,56	-72,21
Jumlah Aset	2,46	9,33	3,65	-0,10	66,97
Jumlah Liabilitas	10,85	-16,37	-27,49	-9,92	285,44
Jumlah Ekuitas	-1,39	35,64	29,09	9,67	6,77
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	2,46	9,33	3,65	-0,10	66,97
<b>RASIO USAHA (%)</b>					
Laba Sebelum Pajak / Pendapatan	27,72	50,31	50,82	57,40	23,95
Pendapatan / Jumlah Aset	9,64	13,61	34,26	21,85	11,49
Laba Setelah Pajak / Total Pendapatan	17,63	43,63	45,13	48,45	15,91
Laba Setelah Pajak / Jumlah Aset (ROA)	1,70	5,94	1,74	1,80	1,83
Laba Setelah Pajak / Jumlah Ekuitas (ROE)	2,58	9,68	2,54	3,28	3,65
<b>RASIO KEUANGAN (x)</b>					
Total Aset Lancar / Total Liabilitas Jangka Pendek	2,45	10,13	5,00	2,89	3,78
Total Aset Tidak Lancar / Total Liabilitas Jangka Panjang	3,37	0,13	2,36	1,79	1,34
Total Ekuitas / Total Aset	0,66	0,61	0,69	0,55	0,50
<b>RASIO SOLVABILITAS (x)</b>					
Total Liabilitas / Total Aset ( <i>Debt to Asset ratio</i> )	0,34	0,39	0,31	0,45	0,50
Total Liabilitas / Total Ekuitas ( <i>Debt to Equity ratio</i> )	0,52	0,63	0,46	0,82	0,99
<i>Interest Coverage Ratio (ICR)</i>	3,16	5,02	6,40	5,59	3,36
<i>Debt Service Coverage Ratio (DSCR)</i>	0,35	0,46	1,11	0,72	0,21

Keterangan: \*Tidak Diaudit

Keterangan selengkapnya mengenai Ikhtisar Data Keuangan Penting dapat dilihat pada Bab IV dalam Prospektus ini.

**7. FAKTOR RISIKO**

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan tidak terlepas dari berbagai risiko yang mungkin dihadapi. Seluruh risiko usaha dan risiko umum yang dipaparkan dalam Prospektus Awal ini dapat mempengaruhi kinerja usaha Perseroan, baik kinerja operasional maupun keuangan Perseroan. Berikut ini merupakan risiko-risiko material yang dapat mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan secara umum dan telah diurutkan berdasarkan bobot risiko.

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

Risiko melemahnya permintaan properti.

**B. RISIKO TERKAIT DENGAN KEGIATAN USAHA PERSEROAN**

- 1) Risiko berakhirnya kontrak dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero).
- 2) Risiko persaingan usaha.
- 3) Risiko ketersediaan lahan.
- 4) Risiko investasi dan/atau aksi korporasi.
- 5) Risiko perubahan teknologi.
- 6) Risiko kenaikan harga bahan baku/material.
- 7) Risiko likuiditas.
- 8) Risiko pandemi COVID-19 dan wabah penyakit menular lain yang berpotensi membahayakan jiwa atau berdampak negatif terhadap operasi Perseroan.

**C. RISIKO UMUM**

- 1) Risiko kondisi perekonomian secara makro atau global.
- 2) Risiko kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait bidang usaha Perseroan.
- 3) Risiko gugatan hukum.
- 4) Risiko bencana alam dan peristiwa lainnya.
- 5) Risiko kredit.

**D. RISIKO YANG BERKAITAN DENGAN INVESTASI PADA SAHAM PERSEROAN**

- 1) Harga saham Perseroan mungkin mengalami fluktuasi yang signifikan di kemudian hari.
- 2) Likuiditas saham Perseroan.
- 3) Penjualan saham di masa depan dapat memiliki dampak merugikan pada harga pasaran saham.
- 4) Kemampuan Perseroan untuk membayar dividen di kemudian hari.

Keterangan selengkapnya mengenai Faktor Risiko dapat dilihat pada Bab VI dalam Prospektus ini.

**8. KEBIJAKAN DIVIDEN**

Seluruh saham biasa atas nama yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk saham biasa atas nama yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, mempunyai hak yang sama dan sederajat termasuk hak atas pembagian dividen.

Berdasarkan UUPT, Perseroan dapat membagikan dividen tunai atau saham dengan mengacu pada ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar Perseroan dan persetujuan pemegang saham dalam RUPS serta memperhatikan kewajaran pembagian dividen serta kepentingan Perseroan. Berdasarkan Pasal 70 dan 71 UUPT, sepanjang Perseroan memiliki saldo laba positif dan telah mencadangkan laba, Perseroan dapat membagikan dividen tunai atau saham dengan ketentuan bahwa (1) pemegang saham Perseroan telah menyetujui pembagian dividen tersebut dalam RUPS dan (2) Perseroan memiliki laba bersih yang cukup untuk pembagian dividen tersebut.

Setelah Penawaran Umum Perdana Saham, Perseroan berencana untuk membayarkan dividen kas kepada Pemegang Saham Perseroan dengan rasio sebanyak-banyaknya 30% (tiga puluh persen) dari laba bersih tahun buku yang bersangkutan, dimulai dari tahun buku 2022, dengan tidak mengabaikan tingkat kesehatan Perseroan dan tanpa mengurangi hak dari RUPS Perseroan untuk menentukan lain sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan. Pembagian dividen oleh Perseroan ditentukan berdasarkan hasil RUPS Tahunan Perseroan dan juga kinerja serta rencana pengembangan bisnis Perseroan.

Dividen yang diterima oleh pemegang saham Perseroan, baik Indonesia atau non-Indonesia, akan diterapkan pengenaan pajak penghasilan atas dividen berdasarkan pasal-pasal yang berlaku dari Undang-Undang Pajak Penghasilan di Indonesia, yaitu Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan atau sesuai dengan ketentuan dan persyaratan perjanjian perpajakan yang berlaku antara Indonesia dan negaranya masing-masing.

Tidak terdapat pembatasan-pembatasan (*negative covenant*) yang dapat membatasi hak pemegang saham publik dalam menerima dividen sepanjang pembagian dividen tersebut tidak melebihi 30% (tiga puluh persen) dari laba bersih Perseroan (sejalan dengan kebijakan dividen Perseroan) dan tidak terjadi pelanggaran *financial covenant*.

Keterangan selengkapnya mengenai Kebijakan Dividen Perseroan dapat dilihat pada Bab X dalam Prospektus ini.

## I. PENAWARAN UMUM

Sebanyak 271.250.000 (dua ratus tujuh puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu) saham biasa atas nama ("**Saham Yang Ditawarkan**") dengan Nilai Nominal sebesar Rp100 (seratus Rupiah) setiap saham atau mewakili 20,00% (dua puluh koma nol nol persen) dari jumlah seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham, yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran sebesar Rp150 (seratus lima puluh Rupiah) setiap saham. Jumlah Penawaran Umum Perdana Saham ini secara keseluruhan adalah sebesar Rp40.687.500.000 (empat puluh miliar enam ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah).

Bersamaan dengan Penawaran Umum Perdana Saham ini, sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Di Luar Rapat Perseroan Terbatas PT Citra Buana Prasida No. 04 tanggal 27 September 2022, yang dibuat dihadapan Dr. Petra Bunawan, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bandung dan berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan No. 267/XII/CBP/DIR/2022 tanggal 21 Desember 2022 tentang Perubahan Atas Surat Keputusan Direksi Perseroan No. 171/IX/CBP/DIR/2022 Tentang Program Alokasi Saham Karyawan ("*Employee Stock Allocation / ESA*") PT Citra Buana Prasida Tbk, Perseroan mengadakan program ESA dengan jumlah sebanyak 120.000 (seratus dua puluh ribu) saham atau sebanyak 0,04% (nol koma nol empat persen) dari Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum, dengan Nilai Nominal sebesar Rp100 (seratus Rupiah). Harga pelaksanaan Program ESA adalah sama dengan Harga Penawaran sebesar Rp150 (seratus lima puluh Rupiah).

Saham biasa atas nama yang ditawarkan, seluruhnya terdiri dari saham baru yang berasal dari portepel Perseroan, serta akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham biasa atas nama lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk antara lain hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham, hak atas pembagian Saham Bonus dan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebagaimana diatur dalam Pasal 52 ayat 1 UUP. Tidak ada pembatasan hak pengalihan atau hak suara.



**PT CITRA BUANA PRASIDA Tbk**

**Kegiatan Usaha Utama:**

Bergerak di bidang real estat dan properti

Berkedudukan di Kota Bandung, Jawa Barat, Indonesia

**Kantor Pusat :**

Komplek Paskal Hyper Square Blok G Lantai 2 No. 206 – 208  
Jl. H.O.S. Cokroaminoto No. 25 – 27 (dh. Jl. Pasirkaliki No. 25 – 27)  
Bandung 40181  
Tel.: (022) 8606 1108  
E-mail : corsec@citrabuanaprasida.co.id  
Website: www.citrabuanaprasida.co.id

**RISIKO UTAMA YANG MEMPUNYAI PENGARUH SIGNIFIKAN TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN ADALAH RISIKO AKIBAT MELEMAHNYA PERMINTAAN PROPERTI. FAKTOR RISIKO PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VI PROSPEKTUS INI.**

**RISIKO YANG BERKAITAN DENGAN INVESTASI PADA SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN PADA PENAWARAN UMUM INI. MESKIPUN PERSEROAN AKAN MENCATATKAN SAHAMNYA DI BEI, NAMUN TIDAK ADA JAMINAN BAHWA SAHAM PERSEROAN YANG DIPERDAGANGKAN TERSEBUT AKAN AKTIF ATAU LIKUID KARENA TERDAPAT KEMUNGKINAN SAHAM PERSEROAN AKAN DIMILIKI SATU ATAU BEBERAPA PIHAK TERTENTU YANG TIDAK MEMPERDAGANGKAN SAHAMNYA DI PASAR SEKUNDER. DENGAN DEMIKIAN, PERSEROAN TIDAK DAPAT MEMPREDIKSIKAN APAKAH PASAR DARI SAHAM PERSEROAN AKAN AKTIF ATAU LIKUIDITAS SAHAM PERSEROAN AKAN TERJAGA.**

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

**PENAWARAN UMUM DILAKSANAKAN MELALUI E-IPO SEBAGAIMANA DIATUR DALAM POJK NO. 41/2020 YANG MENCAKUP PENAWARAN AWAL, PENAWARAN EFEK, PENJATAHAN EFEK DAN PENYELESAIAN PEMESANAN ATAS EFEK YANG DITAWARKAN.**

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

### I. STRUKTUR PERMODALAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM

Sesuai dengan Akta Tbk, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sampai dengan Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

KETERANGAN	Nilai Nominal Rp100 per saham		%
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	
<b>Modal Dasar</b>	<b>4.340.000.000</b>	<b>434.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
- PT Sandhi Parama Nusa	992.031.000	99.203.100.000	91,43
- Gaery Djohari	92.969.000	9.296.900.000	8,57
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>1.085.000.000</b>	<b>108.500.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah Saham Dalam Portepel</b>	<b>3.255.000.000</b>	<b>325.500.000.000</b>	

### II. PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Pelaksanaan Penawaran Umum dilaksanakan melalui e-IPO sebagaimana diatur dalam POJK No. 41/2020 yang mencakup Penawaran Awal, Penawaran Efek, Penjatahan Efek, dan penyelesaian pemesanan atas Efek yang ditawarkan.

Jumlah Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham adalah sebanyak 271.250.000 (dua ratus tujuh puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu) saham biasa atas nama ("**Saham Yang Ditawarkan**") dengan Nilai Nominal sebesar Rp100 (seratus Rupiah) setiap saham atau mewakili 20,00% (dua puluh koma nol nol persen) dari jumlah seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham, yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan kisaran Harga Penawaran sebesar Rp150 (seratus lima puluh Rupiah) setiap saham.

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. Jumlah Penawaran Umum Perdana Saham ini secara keseluruhan adalah sebesar Rp40.687.500.000 (empat puluh miliar enam ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah).

Para pemegang saham yang namanya terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham memiliki hak-hak yang sama dan setara dalam segala hal. Dengan terjualnya seluruh Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah Penawaran Umum Perdana Saham secara proforma akan menjadi sebagai berikut:

KETERANGAN	Nilai Nominal Rp100 per saham					
	Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>4.340.000.000</b>	<b>434.000.000.000</b>		<b>4.340.000.000</b>	<b>434.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :</b>						
- PT Sandhi Parama Nusa	992.031.000	99.203.100.000	91,43	992.031.000	99.203.100.000	73,15
- Gaery Djohari	92.969.000	9.296.900.000	8,57	92.969.000	9.296.900.000	6,85
- Masyarakat	-	-	-	271.250.000	27.125.000.000	20,00
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>1.085.000.000</b>	<b>108.500.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>1.356.250.000</b>	<b>135.625.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah Saham Dalam Portepel</b>	<b>3.255.000.000</b>	<b>325.500.000.000</b>		<b>2.983.750.000</b>	<b>298.375.000.000</b>	

### III. PROGRAM KEPEMILIKAN SAHAM MANAJEMEN DAN PEGAWAI PERSEROAN ("PROGRAM ESA")

Program *Employee Stock Allocation* ("ESA") atau alokasi saham karyawan ini merupakan program pemberian alokasi kepemilikan saham Perseroan kepada pegawai Perseroan dengan jumlah yang telah ditentukan sesuai dengan ketentuan peraturan pasar modal yang berlaku dan sesuai dengan Keputusan Direksi Perseroan yang disetujui Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Jenis saham yang akan dialokasikan dalam Program ESA adalah Saham Penghargaan.

Bersamaan dengan Penawaran Umum Perdana Saham ini, sesuai dengan Akta Tbk dan berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan No. 267/XII/CBP/DIR/2022 tanggal 21 Desember 2022 tentang Perubahan Atas Surat Keputusan Direksi Perseroan No. 171/IX/CBP/DIR/2022 Tentang Program Alokasi Saham Karyawan ("*Employee Stock Allocation* / ESA") PT Citra Buana Prasida Tbk, Perseroan mengadakan program ESA dengan jumlah sebanyak 120.000 (seratus dua puluh ribu) saham atau sebanyak 0,04% (nol koma nol empat persen) dari Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum. Harga pelaksanaan saham ESA sama dengan Harga Penawaran sebesar Rp150 (seratus lima puluh Rupiah).

#### Saham Penghargaan

Saham Penghargaan yaitu alokasi saham yang diberikan secara cuma-cuma oleh Perseroan kepada seluruh Peserta Program ESA dengan jumlah saham sebanyak 120.000 (seratus dua puluh ribu) saham. Saham Penghargaan memiliki *lock-up period* selama 36 (tiga puluh enam) bulan sejak dicatatkannya saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia dengan ketentuan apabila selama masa *lock-up* Peserta berhenti bekerja kecuali pensiun, diberhentikan dengan tidak hormat karena terlibat perkara kriminal atau menyerahkan hak kepesertaannya kepada Perseroan atas kemauan sendiri maka hak atas Saham Penghargaan menjadi gugur.

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

Program *Employee Stock Allocation* ("ESA") atau alokasi saham karyawan ini merupakan program pemberian alokasi kepemilikan saham Perseroan kepada pegawai Perseroan dengan jumlah yang telah ditentukan sesuai dengan ketentuan peraturan pasar modal yang berlaku dan sesuai dengan Keputusan Direksi Perseroan yang disetujui Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Jenis saham yang akan dialokasikan dalam Program ESA adalah Saham Penghargaan.

### *Mekanisme Pelaksanaan Program ESA*

Peserta Program ESA adalah Karyawan Perseroan yang berjumlah 22 (dua puluh dua) orang berdasarkan kriteria sebagai berikut:

1. Karyawan Perseroan dalam status karyawan tetap yang tercatat sampai dengan tanggal 30 Juni 2022.
2. Karyawan Perseroan dalam status aktif bekerja sampai dengan tanggal 30 Juni 2022.
3. Karyawan Perseroan yang tidak sedang dikenakan sanksi administratif pada saat pelaksanaan Program ESA.

Biaya-biaya yang akan timbul sehubungan dengan Program ESA berupa pemberian Saham Penghargaan akan ditanggung oleh Perseroan yang sumber dananya berasal dari kas Perseroan.

Perseroan akan menerbitkan konfirmasi alokasi Saham Penghargaan kepada Peserta, Peserta wajib menyampaikan Pernyataan dan Pengikatan Diri Dalam Rangka Program Kepemilikan Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Perseroan yang menyatakan Peserta menerima Saham Penghargaan dan melakukan pemesanan Saham Jatah Pasti sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan Perseroan dalam Program ESA ini. Perseroan akan menyampaikan daftar Peserta Program ESA serta jumlah saham dalam Program ESA kepada Penjamin Pelaksana Emisi Efek serta melakukan pembayaran dengan jumlah penuh seluruh saham dalam Program ESA dengan harga yang sama dengan harga Penawaran Umum, pembayaran dilakukan pada rekening bank yang ditunjuk oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek untuk menerima pembayaran pemesanan saham dalam rangka Penawaran Umum ini, dengan jumlah penuh.

Tujuan utama dilaksanakannya Program ESA adalah:

- **Retensi**  
Mempertahankan karyawan yang ada dan berkualitas akan menjadi lebih mudah jika mereka memiliki penyertaan modal.
- **Rasa Memiliki**  
Meningkatkan rasa kepemilikan terhadap Perseroan oleh karyawan Perseroan, sehingga mempunyai rasa memiliki dan diharapkan dapat meningkatkan produktivitas dan motivasi kerja dari masing-masing karyawan yang pada akhirnya akan meningkatkan kinerja Perseroan secara keseluruhan.
- **Pengembangan Budaya Kelompok**  
Dengan dilibatkannya karyawan dalam Program ESA akan meningkatkan jiwa kebersamaan dan kerja tim, dimana seluruh karyawan bekerja sama memfokuskan pada tujuan kinerja Perseroan.

Hak kepesertaan dalam program ESA / Peserta Program ESA akan gugur apabila:

1. Peserta Program ESA berhenti bekerja dari Perseroan dalam periode *lock-up*, kecuali apabila karyawan tersebut pensiun;
2. Apabila Peserta Program ESA terlibat perkara kriminal dalam kurun waktu periode *lock-up*;
3. Peserta Program ESA menyerahkan hak kepesertaannya kepada Perseroan atas kemauan sendiri.

Dimana dalam hal terjadinya hak kepesertaan dalam Program ESA / Peserta Program ESA yang gugur, maka Peserta Program ESA yang bersangkutan wajib mengalihkan Saham Penghargaan tersebut kepada pihak yang ditunjuk oleh Perseroan melalui bagian Sumber Daya Manusia dan Peserta Program ESA yang gugur tidak akan mendapatkan manfaat apapun dari Saham Penghargaan yang dialihkan tersebut.

### *Aspek Perpajakan Program ESA*

Sehubungan dengan program ESA yang dialokasikan sebagai Saham Penghargaan, maka Perseroan akan menanggung pembelian saham jatah pasti oleh Peserta Program ESA yang bersangkutan, yaitu dibayarkan secara penuh oleh Perseroan sesuai harga saham dalam Penawaran Umum Perdana, untuk masing-masing Saham Penghargaan.

Saham Penghargaan dicatatkan oleh Perseroan sebagai insentif kepada karyawan serta merupakan Obyek Pajak Penghasilan Pasal 21.

Setelah periode *lock-up* berakhir dan peserta program ESA melakukan transaksi penjualan saham melalui Bursa Efek Indonesia atau diluar Bursa Efek Indonesia maka pajak penghasilan akan dibebankan kepada masing-masing Peserta Program ESA. Atas pelaksanaan penjualan tersebut, berlaku ketentuan perpajakan sebagai berikut:

1. Untuk pelaksanaan penjualan melalui bursa efek akan dikenakan pajak yang bersifat final yang besarnya 0,1% (nol koma satu persen) dari nilai transaksi.
2. Untuk pelaksanaan penjualan saham diluar bursa efek akan dikenakan pajak yang diperhitungkan dari *capital gain* yang diterima oleh peserta dan akan dikenakan pajak progresif sesuai dengan tarif yang berlaku.

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

Apabila seluruh Saham Yang Ditawarkan Perseroan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini telah terjual, dan Program ESA seperti dijelaskan di atas telah diimplementasikan, maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum dan sesudah Penawaran Umum Perdana Saham dan pelaksanaan Program ESA secara proforma menjadi sebagai berikut:

KETERANGAN	Nilai Nominal Rp100 per saham					
	Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham dan Pelaksanaan ESA			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan Pelaksanaan ESA		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp.)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp.)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>4.340.000.000</b>	<b>434.000.000.000</b>		<b>4.340.000.000</b>	<b>434.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :</b>						
- PT Sandhi Parama Nusa	992.031.000	99.203.100.000	91,43	992.031.000	99.203.100.000	73,15
- Gaery Djohari	92.969.000	9.296.900.000	8,57	92.969.000	9.296.900.000	6,85
- Masyarakat	-	-	-	271.130.000	27.113.000.000	19,99
- Program ESA	-	-	-	120.000	12.000.000	0,01
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>1.085.000.000</b>	<b>108.500.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>1.356.250.000</b>	<b>135.625.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah Saham Dalam Portepel</b>	<b>3.255.000.000</b>	<b>325.500.000.000</b>		<b>2.983.750.000</b>	<b>298.375.000.000</b>	

Pelaksanaan program ESA akan mengikuti ketentuan yang terdapat dalam Peraturan No. IX.A.7.

#### IV. KETENTUAN DAN KETERANGAN MENGENAI PIHAK YANG DILARANG UNTUK MENGALIHKAN SEBAGIAN ATAU SELURUH KEPEMILIKAN ATAS SAHAM PERSEROAN SETELAH PERNYATAAN PENDAFTARAN MENJADI EFEKTIF

Berdasarkan POJK No. 25/2017, mengenai Pembatasan Atas Saham Yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum semua pihak yang memperoleh saham Perseroan dengan harga dan/atau nilai konversi dan/atau 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 (*lock up period*).

Sesuai dengan POJK 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.

PT Sandhi Parama Nusa dan Gaery Djohari memperoleh saham Perseroan dengan harga nilai nominal, yang lebih rendah dari Harga Penawaran sebesar Rp150 (seratus lima puluh Rupiah) setiap saham, di mana PT Sandhi Parama Nusa dan Gaery Djohari memperolehnya dalam jangka waktu kurang dari 6 (enam) bulan sebelum penyampaian pernyataan pendaftaran kepada OJK, maka PT Sandhi Parama Nusa dan Gaery Djohari dilarang mengalihkan sebagian atau seluruh kepemilikan atas saham Perseroan tersebut sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran menjadi efektif sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Ayat (1) Peraturan OJK Nomor 25/POJK.04/2017 tentang Pembatasan Atas Saham yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum.

Sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Perdana Saham yang akan dilaksanakan Perseroan, Gaery Djohari selaku Pengendali dan *Ultimate Beneficiary Owner* (UBO) Perseroan menyatakan bahwa akan tetap menjadi pengendali Perseroan sekurang-kurangnya 12 (dua belas) bulan sejak Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan menjadi efektif, sebagaimana dituangkan dalam Surat Pernyataan yang telah ditandatangani oleh Gaery Djohari tertanggal 17 Juni 2022.

#### V. PERSETUJUAN UNTUK MELAKUKAN PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham, Perseroan telah mendapatkan persetujuan dari seluruh pemegang saham Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham di Luar Rapat Perseroan No. 04 tanggal 27 September 2022 dibuat di hadapan Dr. Petra Bunawan, S.H., M.Kn., Notaris di Bandung, yang telah mendapatkan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0069709.AH.01.02 Tahun 2022 tanggal 27 September 2022, Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.03-0295854 tanggal 27 September 2022, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan yang diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0192511.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 27 September 2022 ("Akta No. 04/2022" atau "Akta Tbk").

Selain itu, Perseroan juga telah memperoleh pengenyampingan (*waiver*) dan/atau persetujuan-persetujuan yang diperlukan dari kreditur Perseroan yaitu PT Bank Central Asia Tbk ("Bank BCA") sehubungan dengan rencana Perseroan untuk melaksanakan Penawaran Umum Perdana Saham. Sehubungan dengan hal tersebut, Perseroan dan Bank BCA telah melakukan perubahan Perjanjian Kredit sebagaimana dimaksud dalam Akta No. 50 tanggal 11 Juli 2022.

Tidak terdapat pembatasan-pembatasan atas pencatatan saham Perseroan dan tidak terdapat pembatasan dari instansi berwenang mengenai pembatasan jumlah saham yang boleh diperdagangkan dan/atau dimiliki oleh pihak tertentu.



**VI. PENCATATAN SAHAM PERSEROAN DI BURSA EFEK INDONESIA**

Pencatatan atas saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini, direncanakan akan dicatatkan di BEI sesuai dengan Surat Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas PT Citra Buana Prasida Tbk No. S-09858/BEI.PP2/11-2022 tanggal 17 November 2022 perihal Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas yang telah diterima Perseroan dari BEI.

Bersamaan dengan pencatatan saham yang berasal dari Penawaran Umum Perdana Saham ini sebanyak 271.250.000 (dua ratus tujuh puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu) saham biasa atas nama yang merupakan Saham Baru atau sebanyak 20,00% (dua puluh koma nol nol persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini dengan Nilai Nominal sebesar Rp100 (seratus Rupiah) setiap saham. Perseroan juga akan mencatatkan seluruh saham biasa atas nama pemegang saham sebelum Penawaran Umum Perdana Saham sejumlah 1.085.000.000 (satu miliar delapan puluh lima juta) saham atau sejumlah 80% (delapan puluh persen) dari jumlah modal ditempatkan atau disetor penuh dalam Perseroan yang merupakan saham milik PT Sandhi Parama Nusa sebesar 992.031.000 (sembilan ratus sembilan puluh dua juta tiga puluh satu ribu) saham dan Gaery Djohari sebesar 92.969.000 (sembilan puluh dua juta sembilan ratus enam puluh sembilan ribu) saham.

Dengan demikian, jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di BEI adalah sebanyak 1.356.250.000 (satu miliar tiga ratus lima puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu) saham, atau sejumlah 100% (seratus persen) dari jumlah modal ditempatkan atau disetor penuh sesudah Penawaran Umum Perdana Saham ini.

Saham-Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum ini direncanakan akan dicatatkan di BEI sesuai dengan Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas apabila memenuhi persyaratan pencatatan yang ditetapkan oleh BEI antara lain mengenai jumlah pemegang saham baik perorangan maupun lembaga di BEI dan masing-masing pemegang saham memiliki sekurang-kurangnya 1 (satu) satuan perdagangan saham. Apabila syarat-syarat pencatatan saham tersebut tidak terpenuhi, Penawaran Umum batal demi hukum dan uang pemesanan yang telah diterima dikembalikan kepada para pemesan sesuai dengan ketentuan UUPM.

<b>SAAT INI TIDAK ADA EFEK LAIN YANG DITERBITKAN OLEH PERSEROAN YANG DAPAT DIKONVERSIKAN MENJADI SAHAM PERSEROAN.</b>
---

<b>SELURUH INFORMASI MENGENAI PERSEROAN YANG DISAJIKAN DALAM PROSPEKTUS ADALAH AKURAT DAN SEPENUHNYA BERASAL DARI INFORMASI PUBLIK ATAU YANG TELAH TERSEDIA UNTUK PUBLIK.</b>
---

<b>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.</b>
---

<b>PEMEGANG SAHAM PERSEROAN TIDAK MEMPUNYAI INFORMASI ORANG DALAM.</b>
--

## II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM

Seluruh dana yang diperoleh dari Penawaran Umum Perdana Saham ini, setelah dikurangi biaya-biaya emisi, akan digunakan untuk modal kerja Perseroan, yaitu untuk pembangunan ruko pada Blok F dan Blok N di kawasan Paskal Hyper Square.

Berikut jadwal periode pembangunan ruko, perkiraan ruko akan selesai dibangun dan siap untuk dioperasikan adalah sebagai berikut:

LOKASI RUKO	JUMLAH UNIT	PERIODE PERSIAPAN	PERIODE PEMBANGUNAN			RUKO SIAP DIOPERASIKAN*
			JANGKA WAKTU	MULAI	SELESAI	
Blok F	3	November 2022-Februari 2023	8 bulan	Februari 2023	September 2023	Oktober 2023
Blok N	30	November 2022-Februari 2023	14 bulan	Februari 2023	Maret 2024	Agustus 2023 – Maret 2024
<b>Total</b>	<b>33</b>					

Keterangan (\*): Ruko Blok F akan siap dioperasikan pada saat setelah selesainya pembangunan, sedangkan untuk ruko Blok N akan dioperasikan secara bertahap dan tidak menunggu seluruh ruko selesai dibangun.

Penggunaan dana yang digunakan untuk pembangunan ruko, maka pembangunan ruko tersebut menggunakan skema BOT (*Build Operate Transfer*) dimana lahan untuk pembangunan ruko tersebut menggunakan lahan milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) dan Perseroan berhak membangun, memanfaatkan tanah dan bangunan baik untuk dipergunakan sendiri maupun dialihkan hak pemanfaatannya kepada Pihak Ketiga. Sesuai dengan ketentuan dan jangka waktu yang ditetapkan dalam perjanjian KSO (*Kerjasama Operasional*).

Adapun seluruh rencana penggunaan dana dari Hasil Penawaran Umum diatas merupakan biaya operasional (*operational expenditures*).

Dalam hal rencana penggunaan dana merupakan Transaksi Material, Transaksi Afiliasi, dan atau Transaksi Benturan Kepentingan, maka Perseroan harus memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("POJK 17/2020"), dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("POJK 42/2020").

Dalam hal jumlah hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini tidak mencukupi untuk memenuhi rencana tersebut di atas, maka Perseroan akan menggunakan pendanaan yang berasal dari internal kas Perseroan dan/atau pembiayaan dari pihak perbankan dan/atau lembaga keuangan non-bank.

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 30/2015, Perseroan:

- Wajib menyampaikan Laporan Realisasi Penggunaan Dana ("LRPD") hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini kepada OJK sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham telah direalisasikan. LRPD wajib dibuat secara berkala setiap 6 (enam) bulan dengan tanggal laporan 30 Juni dan 31 Desember. Untuk pertama kali Perseroan wajib dibuat pada tanggal laporan terdekat setelah tanggal penyerahan Efek untuk Penawaran Umum Perdana Saham. Perseroan akan menyampaikan laporan tersebut selambat-lambatnya tanggal 15 bulan berikutnya. Realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum tersebut wajib pula disampaikan kepada BEI dan KSEI.
- Wajib mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini dalam setiap RUPS tahunan Perseroan sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham telah direalisasikan.
- Apabila di kemudian hari akan melakukan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini, maka Perseroan wajib:
  - menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham kepada OJK paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum penyelenggaraan RUPS;
  - memperoleh persetujuan dari RUPS terlebih dahulu;
  - Penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud wajib dilakukan sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka dan anggaran dasar Perusahaan Terbuka.
- Dalam hal terdapat dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham yang belum direalisasikan, maka:
  - Perseroan wajib menempatkan dana tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid.
  - Mengungkapkan bentuk dan tempat dimana dana yang belum direalisasikan tersebut ditempatkan.
  - Mengungkapkan ada atau tidaknya hubungan Afiliasi dan sifat hubungan Afiliasi antara Perseroan dengan pihak dimana dana yang belum direalisasikan tersebut ditempatkan.

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

Sesuai dengan POJK No. 8/2017, total biaya yang dikeluarkan oleh Perseroan, adalah kurang lebih setara dengan **7,071%** (tujuh koma nol tujuh satu persen) dari jumlah dana yang diperoleh dari Penawaran Umum Perdana Saham ini yang meliputi:

- Biaya jasa untuk Penjamin Pelaksana Emisi Efek sebesar **3,072%**, yang terdiri dari:
  - Biaya jasa penyelenggaraan (*management fee*) hanya dibayarkan kepada Penjamin Pelaksana Emisi Efek : **2,072%**;
  - Biaya jasa penjaminan (*underwriting fee*) : **0,500%**; dan
  - Biaya jasa penjualan (*selling fee*) : **0,500%**
- Biaya jasa Profesi Penunjang Pasar Modal sebesar **2,493%**, yang terdiri dari:
  - Biaya jasa Akuntan Publik : **0,959%**
  - Biaya jasa Konsultan Hukum : **0,797%**; dan
  - Biaya jasa Notaris : **0,737%**
- Biaya Lembaga Penunjang Pasar Modal sebesar **0,184%**, yang terdiri dari:
  - Biaya jasa Biro Administrasi Efek : **0,184%**;
- Biaya pencatatan di BEI : **0,537%**
- Biaya Pendaftaran di KSEI : **0,061%**
- Biaya Pernyataan Pendaftaran OJK : **0,050%**
- Biaya lain-lain (percetakan dan iklan surat kabar) : **0,674%**

### III. PERNYATAAN UTANG

Tabel dibawah ini menyajikan posisi liabilitas Perseroan pada tanggal 30 Juni 2022 yang angka-angkanya bersumber dari Laporan Posisi Keuangan Perseroan pada tanggal untuk periode yang berakhir pada 30 Juni 2022. Laporan keuangan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 telah diaudit oleh KAP Doli, Bambang, Sulistiyanto, Dadang & Ali berdasarkan standar audit yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia (IAPI), dengan opini wajar tanpa modifikasian dalam laporannya tanggal 3 November 2022 yang ditandatangani oleh Rudy Soegiharto, dengan Registrasi Akuntan Publik No. AP.0353.

Pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan mempunyai jumlah liabilitas sebesar Rp68.017.694.848. Rincian jumlah liabilitas Perseroan pada tanggal 30 Juni 2022 disajikan pada tabel di bawah ini:

(dalam Rupiah)	
KETERANGAN	Jumlah
<b>LIABILITAS</b>	
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>	
Utang Usaha	
Pihak Ketiga	420.417.631
Utang Pajak	2.663.304.776
Utang Lain-Lain	3.740.776.734
Pendapatan Diterima Dimuka	17.250.811.242
Beban Yang Masih Harus Dibayar	213.291.229
Bagian Lancar Utang Bank	3.850.931.777
Bagian Lancar Liabilitas Sewa	4.038.286.223
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>32.177.819.612</b>
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>	
Utang Bank	26.014.145.425
Liabilitas Sewa	8.632.813.324
Liabilitas Imbalan Kerja	1.192.916.487
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>35.839.875.236</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<b>68.017.694.848</b>

Penjelasan untuk tiap akun liabilitas adalah sebagai berikut:

#### 1. LIABILITAS JANGKA PENDEK

##### A. Utang Usaha

Utang usaha Perseroan per 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp420.417.631, yang terdiri dari:

(dalam Rupiah)	
KETERANGAN	Jumlah
Pihak Ketiga	420.417.631
<b>Jumlah Utang Usaha</b>	<b>420.417.631</b>

##### B. Utang Pajak

Utang pajak Perseroan per 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp2.663.304.776, yang terdiri dari:

(dalam Rupiah)	
KETERANGAN	Jumlah
PPh Pasal 21	37.992.536
PPh Pasal 23	15.568.868
PPh Pasal 4(2) - Sewa	1.494.802.921
PPh Pasal 4(2) - Penjualan	85.312.500
PPh Pasal 4(2) - Konstruksi	5.881.859
PPh Pasal 29	313.545.855
Pajak Pertambahan Nilai	710.200.237
<b>Jumlah Utang Pajak</b>	<b>2.663.304.776</b>

C. Utang Lain-Lain

Utang lain-lain Perseroan per 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp3.740.776.734, yang terdiri dari:

(dalam Rupiah)	
KETERANGAN	Jumlah
Utang Jaminan Pelanggan	2.520.055.000
Utang Asuransi Ruko	40.083.614
Utang BPHTB dan Akta	935.539.309
Utang Uang Titipan Pelanggan	225.720.333
Utang BPJS	19.378.478
<b>Jumlah Utang Lain-Lain</b>	<b>3.740.776.734</b>

Utang jaminan pelanggan merupakan sejumlah uang pelanggan sewa yang akan dikembalikan saat masa sewa selesai.

Utang asuransi ruko merupakan titipan para pelanggan sewa untuk mengasuransikan ruko tersebut.

Utang BPHTB dan Akta merupakan uang untuk pengurusan akta jual beli yang timbul dari transaksi pengalihan pemanfaatan ruko, pembayaran atas utang BPHTB dan akta pada saat akta jual beli selesai.

Utang uang titipan pelanggan merupakan titipan untuk keperluan ruko yang disewakan maupun yang sudah terjual.

Utang BPJS merupakan biaya yang belum dibayarkan atau dibayarkan dibulan berikutnya.

D. Pendapatan Diterima Dimuka

Pendapatan diterima dimuka Perseroan per 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp17.250.811.242, yang terdiri dari:

(dalam Rupiah)	
KETERANGAN	Jumlah
Uang Muka Sewa	8.113.614.273
Uang Muka Pengalihan Pemanfaatan Ruko	9.137.196.969
<b>Jumlah Pendapatan Diterima Dimuka</b>	<b>17.250.811.242</b>

Uang muka sewa merupakan uang muka sewa yang diterima sebelum perjanjian sewa selesai.

Uang muka pengalihan pemanfaatan ruko merupakan uang muka yang diterima atas pengalihan pemanfaatan ruko.

E. Beban Yang Masih Harus Dibayar

Beban yang masih harus dibayar Perseroan per 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp213.291.229, yang terdiri dari:

(dalam Rupiah)	
KETERANGAN	Jumlah
Beban Bunga	213.291.229
<b>Jumlah Beban Yang Masih Harus Dibayar</b>	<b>213.291.229</b>

F. Bagian Lancar - Utang Bank

Bagian lancar - utang bank Perseroan per 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp3.850.931.777, yang terdiri dari:

(dalam Rupiah)	
KETERANGAN	Jumlah
Utang PT Bank Mega, Tbk	3.850.931.777
<b>Jumlah Bagian Lancar - Utang Bank</b>	<b>3.850.931.777</b>

G. Bagian Lancar - Liabilitas Sewa

Bagian lancar - liabilitas sewa Perseroan per 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp4.038.286.223, yang terdiri dari:

(dalam Rupiah)	
KETERANGAN	Jumlah
<b>Bagian Lancar Liabilitas Sewa</b>	
PT BCA Finance	318.033.600
PT Kereta Api Indonesia (Persero)	3.720.252.623
<b>Jumlah Bagian Lancar Liabilitas Sewa</b>	<b>4.038.286.223</b>

## 2. LIABILITAS JANGKA PANJANG

A. Utang Bank

Utang bank Perseroan per 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp26.014.145.425, yang terdiri dari:

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	Jumlah
Utang PT Bank Mega Tbk	26.014.145.425
<b>Jumlah Utang Bank Jangka Panjang</b>	<b>26.014.145.425</b>

**PT Bank Mega Tbk**

Perseroan mendapatkan fasilitas perbankan dari PT Bank Mega Tbk sebagai berikut :

- a. Berdasarkan Akta Pengalihan Hak atas Piutang (Cessie) No. 14 tanggal 06 Juni 2022 yang dibuat dihadapan Dharma Akhyuzi, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Jakarta, PT Allo Bank Indonesia, Tbk memindahtangankan kepada PT Bank Mega, Tbk atas semua hak, kepemilikan, manfaat dan bunga dalam perjanjian-perjanjian kredit termasuk hak untuk menerima pembayaran dan hak jaminan yang menjamin pembayaran tersebut yang timbul dari perjanjian kredit dengan PT Allo Bank Indonesia, Tbk. dengan ketentuan sebagai berikut :
- Jumlah Fasilitas : Rp32.492.642.988
  - Jenis Pinjaman : Pinjaman dengan Angsuran
  - Tujuan : Investasi
  - Jangka Waktu : Sampai dengan 2 April 2028
  - Suku Bunga : 11,00% per tahun
  - Jaminan :
    - Sertifikat HGB No. 831, Kelurahan Kebon Jeruk, Kota Bandung seluas 1.494 m<sup>2</sup>
    - Sertifikat HGB No. 624, Kelurahan Ciroym, Kota Bandung seluas 1.175 m<sup>2</sup>

B. Bagian Tidak Lancar - Liabilitas Sewa

Bagian tidak lancar - liabilitas sewa Perseroan per 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp8.632.813.324, yang terdiri dari:

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	Jumlah
PT BCA Finance	503.553.200
PT Kereta Api Indonesia (Persero)	8.129.260.124
<b>Jumlah Bagian Tidak Lancar - Liabilitas Sewa</b>	<b>8.632.813.324</b>

**PT BCA Finance**

Perseroan memperoleh fasilitas pembiayaan multiguna dengan cara pembelian dengan pembayaran secara angsuran dari PT BCA Finance dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

Nomor Kontrak : 9892021908-PK-006  
 Jumlah Pembiayaan : Rp437.780.000  
 Jangka Waktu : 36 Bulan  
 Suku Bunga : 6%  
 Outstanding : Rp410.793.400

Nomor Kontrak : 9892021908-PK-007  
 Jumlah Pembiayaan : Rp437.780.000  
 Jangka Waktu : 36 Bulan  
 Suku Bunga : 6%  
 Outstanding : Rp410.793.400

**PT Kereta Api Indonesia (Persero)**

Perseroan melakukan kerjasama pemanfaatan tanah milik PT Kereta Api Indonesia (Persero), berdasarkan Akta No. 59 tanggal 25 April 2003 dan Akta No. 60 tanggal 20 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Surjadi Jasin, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bandung yang telah mengalami perubahan berdasarkan Addendum I tanggal 6 April 2006, Addendum II tanggal 5 Mei 2014, serta Addendum III tanggal 27 Maret 2015 dengan ketentuan sebagai berikut:

Lokasi : Emplasemen Stasiun Bandung Gudang - Bandung  
 Luas Tanah : 135.000 m<sup>2</sup>  
 Jangka Waktu Pembayaran : Sampai dengan 25 April 2025



## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

### C. Liabilitas Imbalan Pasca Kerja

Perseroan menyelenggarakan program imbalan kerja bagi karyawan yang telah mencapai usia pension sesuai dengan Undang-Undang No. 11/2020 tanggal 2 November 2020 dan Peraturan Pemerintah No. 35/2021 tanggal 2 Februari 2021 serta Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 tanggal 25 Maret 2003.

Perseroan telah menunjuk aktuaris independen, yaitu Kantor Konsultan Aktuaria Setya Widodo dalam laporannya nomor 040/KKA-SW/LA/IX/2022 pada tanggal 16 September 2022.

Asumsi - asumsi dasar yang digunakan dalam menentukan liabilitas imbalan kerja karyawan per 30 Juni 2022 sebagai berikut:

KETERANGAN	30 Juni 2022
Tingkat Bunga Aktuaria	7,58%
Tingkat Kenaikan Gaji	5,00%
Tingkat Pengunduran Diri	1,00%
Tingkat Cacat	0,002%
Usia Pensiun Normal	58 tahun
Metode	<i>Projected Unit Credit</i>

Liabilitas Imbalan Pasca Kerja Perseroan per 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp1.192.916.487, yang terdiri dari:

KETERANGAN	Jumlah
Saldo awal	1.363.684.457
Beban imbalan pasca kerja tahun beralan	580.625.159
Penghasilan komprehensif lain	(751.393.128)
<b>Jumlah Liabilitas Imbalan Kerja</b>	<b>1.192.916.487</b>

(dalam Rupiah)

### PERIKATAN DAN KONTINJENSI

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan terikat dengan beberapa perjanjian dan/atau kontrak penting sebagaimana tercantum dalam Catatan Atas Laporan Keuangan No. 38 – Perikatan dan Kontinjensi, dengan rincian sebagai berikut:

#### Perikatan Penting

Perjanjian kerjasama Antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) dalam dokumen tertera PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PT Citra Buana Prasida tentang pemanfaatan tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Eks. Emplasemen Bandung Gudang Bandung, berdasarkan Akta No. 59 tanggal 25 April 2003 dan berdasarkan Akta No. 60 tanggal 20 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Surjadi Jasin, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bandung. Perjanjian kerjasama tersebut telah mengalami perubahan berdasarkan Addendum I tanggal 6 April 2006, Addendum II tanggal 5 Mei 2014, serta Addendum III tanggal 27 Maret 2015.

Perjanjian Kerjasama atas pembelian tanah yang terletak di Kelurahan Ledeng Kecamatan Cidadak Kota Bandung berdasarkan surat perjanjian tanggal 21 April 2021 PT Citra Buana Prasida Tbk dengan Hartanto Setyadi (dahulu bernama Tan Hok Siang) dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis Eduard Tanusaputra selaku pemilik tanah tersebut dengan objek tanah yang terdiri dari 4 bidang tanah dengan luas keseluruhan 37.860 m<sup>2</sup>.

#### Kontinjensi

Sampai dengan tanggal dikeluarkannya Laporan Auditor Independen, Perseroan tidak sedang terlibat dalam perkara pidana, perdata, sengketa pajak, dan sengketa sengketa di badan peradilan di Tata Usaha Negara, Badan Arbitrase Nasional Indonesia, Niaga, maupun Hubungan Industrial di pengadilan di tempat kedudukan Perseroan maupun di tempat lainnya.

### PENAMBAHAN FASILITAS UTANG

Hingga Prospektus ini diterbitkan, terdapat penambahan fasilitas pinjaman ke PT Bank Central Asia, Tbk berdasarkan Akta Perubahan No. 50 tanggal 11 Juli 2022 yang dibuat dihadapan Helly Yuniarty Basukio, S.H., Notaris di Kota Bandung dengan ketentuan sebagai berikut:

- Jumlah Fasilitas : Rp29.556.387.990
- Jenis Pinjaman : Pinjaman dengan Angsuran
- Tujuan : Investasi
- Jangka Waktu : Sampai dengan 2 Juni 2028
- Suku Bunga : 7,50% per tahun
- Jaminan :
  - Sebidang tanah kosong dengan sertifikat HGB No 624 / Ciroyom yang terletak di Jalan Kebon Jati (Komplek Paskal Hyper Square) Kelurahan Ciroyom, Kecamatan Andir, Kota Bandung, luas 1.175 m<sup>2</sup> atas nama PT. Citra Buana Prasida, berkedudukan di Jakarta
  - Sebidang tanah dan bangunan dengan sertifikat HGB No. 831 / Kebon Jeruk yang terletak di Jalan Kebon Jati (Komplek Paskal Hyper Square), Kelurahan Ciroyom, Kecamatan Andir, Kota Bandung, luas 1.494 m<sup>2</sup> atas nama PT. Gema Indah Nusantara, Badan hukum Indonesia berkedudukan di Bandung

MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA SELURUH LIABILITAS PERSEROAN PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 TELAH DIUNGKAPKAN DI DALAM LAPORAN KEUANGAN SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN JUGA DI DALAM PROSPEKTUS INI.

PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA TIDAK TERDAPAT FAKTA MATERIAL YANG DAPAT MENGAKIBATKAN PERUBAHAN SIGNIFIKAN PADA LIABILITAS DAN/ATAU PERIKATAN SETELAH TANGGAL 30 JUNI 2022 SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN, SELAIN YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS INI DAN LAPORAN KEUANGAN PERSEROAN.

SAMPAI DENGAN TANGGAL PROSPEKTUS INI DITERBITKAN TIDAK ADA PEMBATAAN-PEMBATAAN YANG DAPAT MERUGIKAN HAK-HAK PEMEGANG SAHAM PUBLIK (*NEGATIVE COVENANTS*) UNTUK MELAKUKAN PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

DENGAN MELIHAT KONDISI KEUANGAN PERSEROAN, MANAJEMEN BERKEYAKINAN BAHWA PERSEROAN MENYATAKAN KESANGGUPANNYA UNTUK MEMENUHI SELURUH KEWAJIBANNYA YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DENGAN PERSYARATAN SEBAGAIMANA MESTINYA.

TIDAK TERDAPAT PELANGGARAN ATAS PERSYARATAN DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG BERDAMPAK MATERIAL TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN.

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

TIDAK TERDAPAT PEMBATAAN-PEMBATAAN YANG DAPAT 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.

Tabel berikut ini menggambarkan ikhtisar data keuangan penting Perseroan, antara lain: (i) Angka-angka pada ikhtisar data keuangan penting Perseroan untuk laporan posisi keuangan auditan Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 telah diaudit oleh KAP Doli, Bambang, Sulistiyanto, Dadang & Ali berdasarkan standar audit yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia (IAPI), dengan opini wajar tanpa modifikasi dalam laporannya tanggal 3 November 2022 yang ditandatangani Rudy Soegiharto, dengan Registrasi Akuntan Publik No. AP.0353. (ii) Angka-angka pada ikhtisar data keuangan penting Perseroan untuk laporan posisi keuangan auditan Perseroan untuk periode tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 telah diaudit oleh KAP AF. Rachman & Soetjipto WS. berdasarkan standar audit yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia (IAPI), dengan opini wajar tanpa modifikasi dalam laporannya tanggal 19 September 2022 yang ditandatangani oleh H. Tb. Aman Fathurachman, dengan Registrasi Akuntan Publik No. AP.0614.

Informasi berikut harus dibaca berkaitan dengan dan secara keseluruhan mengacu pada laporan keuangan Perseroan yang telah diaudit beserta catatan atas laporan keuangan yang dilampirkan di dalam Prospektus ini pada Bab XVIII mengenai Laporan Auditor Independen dan Laporan Keuangan Perseroan.

Berikut merupakan ikhtisar data keuangan penting untuk laporan keuangan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019.

##### Laporan Posisi Keuangan

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni	Pada Tanggal 31 Desember		
	2022	2021	2020	2019
<b>ASET</b>				
<b>Aset Lancar</b>				
Kas dan Setara Kas	20.154.213.001	11.860.298.123	1.370.179.946	1.429.650.475
Piutang Usaha				
Pihak Ketiga	3.983.606.187	6.746.675.041	10.434.613.566	12.617.688.161
Pihak Berelasi	-	638.876.844	977.742.000	977.742.000
Pendapatan Yang Masih Harus Diterima	8.673.705	13.128.113	2.089.883	1.633.809
Persediaan	40.198.468.452	66.513.282.729	81.737.624.206	78.011.238.490
Biaya Dibayar Dimuka	1.592.052.175	352.430.703	12.365.292	409.720.461
Uang Muka	10.309.411.286	7.690.534.486	-	-
Pajak Dibayar Dimuka	2.575.663.633	99.672.349	484.237.216	3.289.598.313
Piutang Lain-Lain				
Pihak Ketiga	134.205.685	133.864.695	-	-
Pihak Berelasi	-	884.863.928	884.863.928	-
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<b>78.956.294.124</b>	<b>94.933.627.011</b>	<b>95.903.716.037</b>	<b>96.737.271.709</b>
<b>Aset Tidak Lancar</b>				
Properti Investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp16.113.029.425 pada tanggal 30 Juni 2022, Rp13.088.609.576 pada tanggal 31 Desember 2021, Rp9.278.173.117 pada tanggal 31 Desember 2020, dan Rp7.564.512.675 pada 31 Desember 2019	101.006.243.076	75.439.033.631	66.225.191.968	46.991.207.824
Aset Tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp2.573.647.964 pada tanggal 30 Juni 2022, Rp2.258.889.114 pada tanggal 31 Desember 2021, Rp1.828.903.349 pada tanggal 31 Desember 2020, dan	5.440.114.630	3.668.127.206	3.475.884.725	35.843.619.548

**PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK**

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember	
	2022	2021	2020	2019
Rp1.418.216.348 pada tanggal 31 Desember 2019				
Aset Hak Guna - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp48.141.046.179 pada tanggal 30 Juni 2022, Rp47.781.808.037 pada tanggal 31 Desember 2021, dan Rp47.063.331.755 pada tanggal 31 Desember 2020	13.311.099.795	13.670.337.937	14.388.814.220	-
Aset Tidak Lancar Lainnya				
Pihak Berelasi	-	6.799.358.157	7.647.354.005	8.249.238.100
Pihak Ketiga	1.157.645.000	557.645.000	557.645.000	557.645.000
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>	<b>120.915.102.501</b>	<b>100.134.501.931</b>	<b>92.294.889.918</b>	<b>91.641.710.472</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>199.871.396.625</b>	<b>195.068.128.942</b>	<b>188.198.605.955</b>	<b>188.378.982.181</b>

**LIABILITAS DAN EKUITAS**
**Liabilitas Jangka Pendek**

Utang Usaha				
Pihak Ketiga	420.417.631	703.191.758	3.682.741.488	3.335.205.781
Utang Pajak	2.663.304.776	1.749.176.305	488.343.123	795.442.337
Utang Lain-Lain	3.740.776.734	3.200.850.768	1.293.442.614	575.600.000
Pendapatan Diterima Dimuka	17.250.811.242	3.245.462.303	17.958.247.148	15.924.067.431
Beban Yang Masih Harus Dibayar	213.291.229	1.094.914.186	1.313.099.446	-
Bagian Lancar Utang Bank	3.850.931.777	5.637.338.564	5.254.501.797	2.039.094.580
Bagian Lancar Liabilitas Sewa	4.038.286.223	3.357.628.721	3.172.209.639	2.912.312.520
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>32.177.819.612</b>	<b>18.988.562.605</b>	<b>33.162.585.255</b>	<b>25.581.722.649</b>
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>				
Utang Bank	26.014.145.425	29.160.396.154	34.797.734.716	40.052.236.513
Liabilitas Sewa	8.632.813.324	11.849.512.747	15.207.141.468	26.846.885.132
Liabilitas Imbalan Kerja	1.192.916.487	1.363.684.457	1.455.441.018	1.456.125.208
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>35.839.875.236</b>	<b>42.373.593.358</b>	<b>51.460.317.202</b>	<b>68.355.246.853</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<b>68.017.694.848</b>	<b>61.362.155.963</b>	<b>84.622.902.457</b>	<b>93.936.969.502</b>

**EKUITAS**

Modal Dasar 4.340.000.000 Lembar Saham Dengan Nilai Nominal Rp100 Per Lembar Saham. Modal Ditempatkan dan Disetor sebanyak 1.085.000.000 Lembar Saham pada 30 Juni 2022. 35.000 Lembar Saham Dengan Nilai Nominal Rp1.000.000 Per Lembar Saham. Modal Ditempatkan dan Disetor 100% Pada 31 Desember 2021, 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019	108.500.000.000	35.000.000.000	35.000.000.000	35.000.000.000
Saldo Laba				
Ditentukan Penggunaannya	21.700.000.000	-	-	-
Tidak Ditentukan Penggunaannya	727.625.093	98.531.289.423	68.370.880.249	59.442.012.679
Keuntungan Pengukuran Kembali	926.076.684	174.683.556	204.823.249	-
Liabilitas Imbalan Kerja				
<b>Jumlah Ekuitas</b>	<b>131.853.701.777</b>	<b>133.705.972.979</b>	<b>103.575.703.498</b>	<b>94.442.012.679</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>199.871.396.625</b>	<b>195.068.128.942</b>	<b>188.198.605.955</b>	<b>188.378.982.181</b>

# PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

## Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember		
	2022	2021*	2021	2020	2019
Pendapatan	19.262.541.781	27.141.606.383	66.834.672.795	41.119.192.567	21.645.446.124
Beban Pokok Penjualan	(3.999.932.456)	(6.735.668.958)	(17.765.902.571)	(5.053.929.401)	(8.506.378.768)
<b>LABA KOTOR</b>	<b>15.262.609.325</b>	<b>20.405.937.425</b>	<b>49.068.770.224</b>	<b>36.065.263.166</b>	<b>13.139.067.356</b>
<b>Beban Usaha</b>					
Beban Penjualan	(776.711.642)	(292.662.559)	(1.141.394.470)	(716.968.182)	(56.873.862)
Beban Umum dan Administrasi	(3.732.569.673)	(1.426.358.401)	(3.760.259.891)	(2.705.120.541)	(4.038.602.105)
Beban Operasional	(3.407.748.319)	(1.714.963.479)	(4.692.961.070)	(4.386.245.990)	(2.814.101.332)
Pendapatan Operasional	107.673.326	57.871.052	559.204.629	446.415.640	1.103.317.539
Lainnya					
Beban Operasional Lainnya	-	-	(19.783.682)	-	-
<b>Jumlah Beban Usaha</b>	<b>(7.809.356.308)</b>	<b>(3.376.113.387)</b>	<b>(9.055.194.485)</b>	<b>(7.361.919.073)</b>	<b>(5.806.259.760)</b>
<b>LABA USAHA</b>	<b>7.453.253.017</b>	<b>17.029.824.038</b>	<b>40.013.575.739</b>	<b>28.703.344.092</b>	<b>7.332.807.597</b>
<b>Pendapatan dan Beban Keuangan</b>					
Pendapatan Keuangan	246.182.579	14.175.667	210.889.613	35.077.100	35.839.757
Beban Keuangan	(2.359.637.981)	(3.389.449.408)	(6.255.879.954)	(5.136.947.626)	(2.184.604.065)
<b>Jumlah Pendapatan dan Beban Keuangan</b>	<b>(2.113.455.402)</b>	<b>(3.375.273.741)</b>	<b>(6.044.990.341)</b>	<b>(5.101.870.526)</b>	<b>(2.148.764.308)</b>
<b>LABA SEBELUM PAJAK</b>	<b>5.339.797.615</b>	<b>13.654.550.297</b>	<b>33.968.585.398</b>	<b>23.601.473.567</b>	<b>5.184.043.289</b>
<b>Beban Pajak Penghasilan</b>					
Pajak Penghasilan	(1.943.461.945)	(1.813.612.950)	(3.808.176.224)	(3.680.365.152)	(1.740.819.584)
<b>Jumlah Beban Pajak Penghasilan</b>	<b>(1.943.461.945)</b>	<b>(1.813.612.950)</b>	<b>(3.808.176.224)</b>	<b>(3.680.365.152)</b>	<b>(1.740.819.584)</b>
<b>LABA SETELAH PAJAK</b>	<b>3.396.335.670</b>	<b>11.840.937.347</b>	<b>30.160.409.174</b>	<b>19.921.108.415</b>	<b>3.443.223.705</b>
<b>Penghasilan Komprehensif Lainnya</b>					
Laba (Rugi) Aktuaria	751.393.128	-	(30.139.693)	204.823.249	-
<b>Penghasilan/(Beban) Komprehensif Lain - Bersih</b>	<b>751.393.128</b>	<b>-</b>	<b>(30.139.693)</b>	<b>204.823.249</b>	<b>-</b>
<b>JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>	<b>4.147.728.798</b>	<b>11.840.937.347</b>	<b>30.130.269.481</b>	<b>20.125.931.664</b>	<b>3.443.223.705</b>
<b>LABA BERSIH PER SAHAM</b>	<b>5</b>	<b>338.312</b>	<b>861.726</b>	<b>569.175</b>	<b>98.378</b>

Keterangan: \*Tidak Diaudit

## Rasio-Rasio Keuangan Penting

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember		
	2022	2021*	2021	2020	2019
<b>RASIO PERTUMBUHAN (%)</b>					
Pendapatan	-29,03	166,97	62,54	89,97	-47,46
Laba Kotor	-25,21	152,53	36,06	174,49	-38,23
Laba Sebelum Pajak	-60,89	408,98	43,93	355,27	-63,90
Laba Setelah Pajak	-71,32	490,99	51,40	478,56	-72,21
Jumlah Aset	2,46	9,33	3,65	-0,10	66,97
Jumlah Liabilitas	10,85	-16,37	-27,49	-9,92	285,44
Jumlah Ekuitas	-1,39	35,64	29,09	9,67	6,77
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	2,46	9,33	3,65	-0,10	66,97
<b>RASIO USAHA (%)</b>					
Laba Sebelum Pajak / Pendapatan	27,72	50,31	50,82	57,40	23,95
Pendapatan / Jumlah Aset	9,64	13,61	34,26	21,85	11,49
Laba Setelah Pajak / Total Pendapatan	17,63	43,63	45,13	48,45	15,91
Laba Setelah Pajak / Jumlah Aset (ROA)	1,70	5,94	1,74	1,80	1,83
Laba Setelah Pajak / Jumlah Ekuitas (ROE)	2,58	9,68	2,54	3,28	3,65
<b>RASIO KEUANGAN (x)</b>					
Total Aset Lancar / Total Liabilitas Jangka Pendek	2,45	10,13	5,00	2,89	3,78
Total Aset Tidak Lancar / Total Liabilitas Jangka Panjang	3,37	0,13	2,36	1,79	1,34
Total Ekuitas / Total Aset	0,66	0,61	0,69	0,55	0,50

# PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember		
	2022	2021*	2021	2020	2019
<b>RASIO SOLVABILITAS (x)</b>					
Total Liabilitas / Total Aset ( <i>Debt to Asset ratio</i> )	0,34	0,39	0,31	0,45	0,50
Total Liabilitas / Total Ekuitas ( <i>Debt to Equity ratio</i> )	0,52	0,63	0,46	0,82	0,99
<i>Interest Coverage Ratio (ICR)</i>	3,16	5,02	6,40	5,59	3,36
<i>Debt Service Coverage Ratio (DSCR)</i>	0,35	0,46	1,11	0,72	0,21

Keterangan: \*Tidak Diaudit

SAMPAI DENGAN DITERBITKANNYA PROSPEKTUS INI PERSEROAN TELAH MEMENUHI SEMUA RASIO KEUANGAN YANG DIPERSYARATKAN DALAM PERJANJIAN UTANG PERSEROAN DAN POJK No. 8/POJK.04/2017.

SUMBER DATA BERASAL DARI LAPORAN KEUANGAN AUDITED YANG DITERBITKAN OLEH KANTOR AKUNTAN PUBLIK BAMBANG SULISTIYANTO, DADANG, DAN ALI (DBSD&A) DENGAN OPINI WAJAR TANPA MODIFIKASIAN DALAM LAPORANNYA TANGGAL 3 NOVEMBER 2022 UNTUK TAHUN BUKU PER 30 JUNI 2022. DAN LAPORAN KEUANGAN AUDITED YANG DITERBITKAN OLEH KANTOR AKUNTAN PUBLIK AF. RACHMAN & SOETJIPTO WS DENGAN OPINI WAJAR TANPA MODIFIKASIAN DALAM LAPORANNYA TANGGAL 19 SEPTEMBER 2022 YANG DITANDATANGANI OLEH H. TB. AMAN FATHURACHMAN.

DATA KEUANGAN MERUPAKAN DATA 3 (TIGA) THAUN BUKU TERAKHIR DITAMBAH DENGAN PERIODE INTERIM. DALAM HAL DATA KEUANGAN PERIODE INTERIM UNTUK TANGGAL YANG BERAKHIR PADA 30 JUNI 2021 TIDAK DIAUDIT.



## V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

*Analisis dan pembahasan oleh manajemen atas kondisi keuangan serta hasil operasi dalam bab ini harus dibaca bersama-sama dengan ikhtisar data keuangan penting, Laporan Keuangan Perseroan beserta Catatan Atas Laporan Keuangan yang terlampir dalam Prospektus ini.*

*Analisis dan pembahasan ini disajikan berdasarkan Laporan Keuangan Auditan Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 yang telah diaudit oleh KAP Doli, Bambang, Sulistiyanto, Dadang & Ali berdasarkan standar audit yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia (IAPI), dengan opini wajar tanpa modifikasi dalam laporannya tanggal 3 November 2022 yang ditandatangani oleh Rudy Soegiharto, dengan Registrasi Akuntan Publik No. AP.0353. Dan Laporan Keuangan Auditan Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 yang telah diaudit oleh KAP AF. Rachman & Soetjipto WS berdasarkan standar audit yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia (IAPI), dengan opini wajar tanpa modifikasi dalam laporannya tanggal 19 September 2022 yang ditandatangani oleh H. Tb. Aman Fathurachman, dengan Registrasi Akuntan Publik No. AP.0614.*

*Pembahasan dalam bab ini dapat mengandung pernyataan yang menggambarkan keadaan di masa mendatang (forward looking statement) dan merefleksikan pandangan manajemen saat ini berkenaan dengan peristiwa dan kinerja keuangan di masa mendatang yang hasil aktualnya dapat berbeda secara material sebagai akibat dari faktor-faktor yang telah diuraikan dalam Bab mengenai Faktor Risiko dan hal-hal lain yang tercantum dalam Prospektus ini.*

### 1. UMUM

Perseroan didirikan dengan nama PT Prasetya Sejati pada tahun 2000 berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Perseroan No. 18 tanggal 24 Agustus 2000, dibuat dihadapan Ninik Sukadarwati, S.H., Notaris Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi di Tambun yang telah mendapatkan Pengesahan Akta Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas Perseroan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. C-24591 HT.01.01.TH.2000 tanggal 27 November 2000, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 006 tanggal 21 Januari 2022, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 003151 tahun 2022 (**"Akta Pendirian"**) berikut perubahan-perubahan yang dilakukan dari waktu ke waktu untuk selanjutnya disebut **"Anggaran Dasar"**) serta telah memiliki Nomor Induk Berusaha dengan No. 9120207762849 tanggal 24 Juli 2019.

Nama Perseroan diubah menjadi PT Citra Buana Prasida berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 05 tanggal 23 Januari 2002, dibuat dihadapan Indah Prastiti Extensia, S.H., Notaris di Kabupaten Bekasi di Tambun, yang telah mendapatkan Pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. C-03176 HT.01.04.TH.2002 Tanggal 26 Februari 2002 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 006, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 003154 Tanggal 21 Januari 2022 (**"Akta No. 05/2002"**).

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, ketentuan anggaran dasar Perseroan di dalam Akta Pendirian Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, dan perubahan terakhir, sebagaimana diubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham di Luar Rapat Perseroan No. 04 tanggal 27 September 2022 dibuat di hadapan Dr. Petra Bunawan, S.H., M.Kn., Notaris di Bandung, yang telah mendapatkan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0069709.AH.01.02. Tahun 2022 tanggal 27 September 2022, Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.03-0295854 tanggal 27 September 2022, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan yang diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0192511.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 27 September 2022 (**"Akta No. 04/2022"**) atau **"Akta Tbk"**), yang telah mengubah seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan untuk menyesuaikan dengan Peraturan No. IX.J.1 dan POJK No. 15/2020.

Berdasarkan Anggaran Dasar terakhir Perseroan, ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan meliputi bidang usaha utama dan kegiatan usaha penunjang. Untuk kegiatan usaha utama adalah sebagai berikut:

- Menjalankan usaha dalam bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa 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 (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.
- Menjalankan usaha dalam bidang real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, 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 atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.
- Menjalankan usaha dalam bidang aktivitas konsultasi manajemen lainnya, mencakup ketentuan pemberian bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi; keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen oleh *agronomist* dan *agricultural economis* pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain. Termasuk jasa pelayanan studi investasi infrastruktur.
- Menjalankan usaha dalam bidang aktivitas kantor pusat, mencakup pengawasan dan pengelolaan unit-unit perusahaan yang lain atau *enterprise*; pengusahaan strategi atau perencanaan organisasi dan pembuatan keputusan dari peraturan perusahaan atau *enterprise*.

Unit-unit dalam kelompok ini melakukan kontrol operasi pelaksanaan dan mengelola operasi unit-unit yang berhubungan. Kegiatan yang termasuk dalam kelompok ini antara lain kantor pusat, kantor administrasi pusat kantor yang berbadan hukum, kantor distrik dan kantor wilayah dan kantor manajemen cabang.

- e. Menjalankan usaha dalam bidang Investasi, meliputi:
  - Melakukan investasi pada perusahaan-perusahaan lain, baik di dalam ataupun di luar negeri, dalam bentuk penyertaan saham, mendirikan atau mengambil bagian atas saham-saham perusahaan lain, baik di dalam ataupun di luar negeri, dalam bentuk saham, mendirikan atau mengambil bagian atas saham-saham perusahaan lain, namun tidak terbatas pada perusahaan di bidang real estat, perhotelan dan konstruksi.
  - Membentuk patungan modal serta menjadi perusahaan induk baik secara langsung maupun tidak langsung atas perusahaan lain, termasuk namun tidak terbatas pada perusahaan yang bergerak di bidang perusahaan di bidang *real estate*, perhotelan dan konstruksi;
  - Memberikan pendanaan dan atau pembiayaan yang diperlukan oleh anak perusahaan dalam melakukan penyertaan modal.
- f. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk hunian, seperti rumah tinggal, rumah tinggal sementara, rumah susun, apartemen dan kondominium. Termasuk pembangunan gedung untuk hunian yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung hunian.
- g. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk gedung perkantoran, seperti kantor dan rumah kantor (rukan). Termasuk pembangunan gedung untuk perkantoran yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung perkantoran.
- h. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk perbelanjaan, seperti gedung perdagangan/pasar/mall, toserba, toko, rumah toko (ruko) dan warung. Termasuk pembangunan ruko yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung perbelanjaan.
- i. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk sarana pendidikan, seperti gedung sekolah, tempat kursus, laboratorium dan bangunan penunjang pendidikan lainnya. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung pendidikan.
- j. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk penginapan, seperti gedung perhotelan, hostel dan losmen. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung penginapan.
- k. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk tempat hiburan, seperti bioskop, gedung kebudayaan/kesenian, gedung wisata dan rekreasi serta gedung olahraga. Termasuk pembangunan gedung untuk tempat hiburan yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung tempat hiburan dan olahraga.
- l. Menjalankan usaha dalam bidang hotel bintang yang mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang, serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan.
- m. Menjalankan usaha-usaha di bidang pembangunan:
  - bertindak sebagai pengembang yang meliputi perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan pekerjaan pembangunan;
  - pemborongan pada umumnya (*general contractor*), antara lain pembangunan kawasan perumahan (*real estate*), kawasan industri (*industrial estate*), gedung-gedung dan rumah-rumah, *apartment* (rumah susun), kondominium, bangunan hotel, toko-toko, rumah toko (ruko), perkantoran/rumah kantor (rukan), Gudang dan bangunan-bangunan lainnya berikut *interior design*, termasuk jual beli bangunan dan hak atas tanahnya;
  - pembangunan gedung dan konstruksi, lapangan, jembatan, jalan, pertamanan, bendungan, pengairan (irigasi), landasan udara, dermaga, lapangan pekerjaan pengukuran dan penggalian;
  - pemasangan instalasi-instalasi listrik, gas, air minum, telekomunikasi, *air conditioner*, limbah dan dalam bidang teknik sipil, elektro, mesin;
  - pengembangan wilayah pemukiman;
  - pemborongan bidang telekomunikasi; pembangunan sarana dan pra sarana jaringan telekomunikasi;
  - rehabilitasi gedung-gedung, rumah-rumah dan bangunan-bangunan lain yang sudah ada.

Sedangkan untuk kegiatan usaha penunjang, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha adalah sebagai berikut:

- a. Menjalankan usaha dalam bidang rumah minum/kafe yang mencakup jenis usaha penyediaan utamanya minuman baik panas maupun dingin dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, baik dilengkapi dengan peralatan/perlengkapan untuk proses pembuatan dan penyimpanan maupun tidak dan baik telah mendapatkan surat keputusan sebagai rumah minum dari instansi yang membinanya maupun belum.
- b. Menjalankan usaha dalam bidang restoran yang mencakup jenis usaha jasa menyajikan makanan dan minuman untuk dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, dilengkapi dengan jasa pelayanan meliputi memasak dan menyajikan sesuai pesanan.
- c. Menjalankan usaha-usaha dalam bidang jasa, yang meliputi berbagai macam jasa, sebagai berikut:
  - jasa periklanan (*advertising*), baik periklanan melalui media cetak dan elektronik, di luar atau di dalam ruangan;
  - hiburan, promosi, *agency* dan manajemen serta produksi;
  - jasa telekomunikasi, meliputi jasa telekomunikasi untuk instalasi, perawatan dan perbaikan termasuk wartel, warnet;
  - teknologi informasi, internet dan *software*;
  - penyelenggara urusan Teknik, yang meliputi pemasangan/perakitan, perbaikan dan pemeliharaan serta instalasi alat-alat Teknik, instalasi peralatan untuk air, listrik, gas, telekomunikasi, *electrical*, dan mekanikal serta bidang usaha yang berkaitan;
  - konsultasi konstruksi/sipil;
  - jasa persewaan alat-alat transportasi, persewaan mesin lainnya, persewaan barang-barang keperluan rumah tangga dan pribadi;
  - konsultasi Teknik *engineering*. Kecuali jasa di bidang hukum dan pajak.

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

Kegiatan usaha lain Perseroan guna melaksanakan, mendukung dan/atau menunjang kegiatan usaha utama maupun penunjang dari:

- Perseroan dan/atau;
- perusahaan-perusahaan yang sahamnya dimiliki baik secara langsung maupun tidak langsung oleh Perseroan, termasuk, antara lain, memberikan dukungan tata kelola, pendanaan, pembiayaan, dan/atau penjaminan untuk kepentingan perusahaan-perusahaan tersebut.

Perseroan berkedudukan di Kota Bandung, Jawa Barat dan memiliki kantor pusat yang beralamat di Komplek Paskal Hyper Square Blok G Lantai 2 No. 206 – 208, Jl. H.O.S. Cokroaminoto No. 25 -27 (dh. Jl. Pasirkaliki No. 25 – 27) Bandung 40181.

Pada tanggal 30 Juni 2022, jumlah karyawan tetap Perseroan adalah sebanyak 36 orang.

### 2. FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KONDISI KEUANGAN DAN KINERJA PERSEROAN

Kegiatan usaha Perseroan dan operasi Perseroan dipengaruhi oleh beberapa faktor penting, meliputi:

- Kondisi perekonomian Indonesia secara makro atau global
  - Kondisi Perekonomian Indonesia
  - Faktor diluar kendali (*Force Majeure*)
  - Kebijakan Pemerintah serta Peraturan Pemerintah.
  - Faktor Sumber Daya Manusia dan Tenaga Ahli Profesional yang mendukung.
  - Faktor Sumber Daya Alam yang akan di Kelola.
- Perubahan tingkat suku bunga pinjaman
  - Kebijakan moneter seperti kenaikan tingkat suku bunga akan mempengaruhi laba bersih Perseroan.
  - Kebijakan fiskal seperti perubahan pada tingkat perpajakan antara lain Pajak Penghasilan dan Pajak Pertambahan Nilai dapat mempengaruhi tingkat profitabilitas Perseroan.
  - Kebijakan ketenagakerjaan seperti perubahan tingkat upah minimum regional (UMR)/upah minimum provinsi (UMP) dan jaminan sosial yang akan mempengaruhi biaya upah dan gaji pegawai Perseroan.

### 3. KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

Perseroan menyusun laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Kebijakan akuntansi penting ini biasanya melibatkan penilaian subjektif dan kompleks dalam kaitannya dengan akun, yang memerlukan penilaian manajemen, informasi keuangan dan data yang dapat berubah di masa depan. Manajemen Perseroan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan yang diselesaikan pada tanggal 21 Juli 2022.

- Pernyataan kepatuhan  
Laporan keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK") yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK"). Standar Akuntansi Keuangan adalah Pernyataan dan Interpretasi yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia dan Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia serta peraturan regulator Pasar Modal.
- Dasar penyusunan laporan keuangan  
Laporan keuangan disusun dengan konsep harga perolehan kecuali beberapa akun tertentu dinyatakan khusus sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut dan menggunakan dasar akrual.

Laporan arus kas disajikan dengan metode langsung (*direct method*) dengan mengelompokkan arus kas ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Transaksi-transaksi yang termasuk dalam laporan keuangan Perseroan diukur dengan mata uang lingkungan ekonomi utama ("mata uang fungsional"). Laporan keuangan disajikan dalam Rupiah ("Rp"), yang merupakan mata uang fungsional dan penyajian.

Perubahan atas Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang berlaku sejak tanggal 1 Januari 2022:

- Amendemen PSAK 22 : "Kombinasi Bisnis" (Rujukan kepada Kerangka Konseptual Laporan Keuangan).
- Amendemen PSAK 57 : "Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi" tentang Kontrak Memberatkan - Biaya Pemenuhan Kontrak.
- Amendemen PSAK 71 : "Instrumen Keuangan".
- Penyesuaian tahunan 2020 terhadap PSAK 73 "Sewa".

Perubahan atas Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) tersebut tidak menyebabkan perubahan signifikan atas kebijakan akuntansi Entitas dan tidak memberikan dampak yang material terhadap jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan.

**4. ANALISIS KEUANGAN**
**4.1 Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain**

Tabel dibawah ini menyajikan data laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 dan Laporan keuangan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember		
	2022	2021*	2021	2020	2019
Pendapatan	19.262.541.781	27.141.606.383	66.834.672.795	41.119.192.567	21.645.446.124
Beban Pokok Penjualan	(3.999.932.456)	(6.735.668.958)	(17.765.902.571)	(5.053.929.401)	(8.506.378.768)
<b>LABA KOTOR</b>	<b>15.262.609.325</b>	<b>20.405.937.425</b>	<b>49.068.770.224</b>	<b>36.065.263.166</b>	<b>13.139.067.356</b>
<b>Beban Usaha</b>					
Beban Penjualan	(776.711.642)	(292.662.559)	(1.141.394.470)	(716.968.182)	(56.873.862)
Beban Umum dan Administrasi	(3.732.569.673)	(1.426.358.401)	(3.760.259.891)	(2.705.120.541)	(4.038.602.105)
Beban Operasional	(3.407.748.319)	(1.714.963.479)	(4.692.961.070)	(4.386.245.990)	(2.814.101.332)
Pendapatan Operasional Lainnya	107.673.326	57.871.052	559.204.629	446.415.640	1.103.317.539
Beban Operasional Lainnya	-	-	(19.783.682)	-	-
<b>Jumlah Beban Usaha</b>	<b>(7.809.356.308)</b>	<b>(3.376.113.387)</b>	<b>(9.055.194.485)</b>	<b>(7.361.919.073)</b>	<b>(5.806.259.760)</b>
<b>LABA USAHA</b>	<b>7.453.253.017</b>	<b>17.029.824.038</b>	<b>40.013.575.739</b>	<b>28.703.344.092</b>	<b>7.332.807.597</b>
<b>Pendapatan dan Beban Keuangan</b>					
Pendapatan Keuangan	246.182.579	14.175.667	210.889.613	35.077.100	35.839.757
Beban Keuangan	(2.359.637.981)	(3.389.449.408)	(6.255.879.954)	(5.136.947.626)	(2.184.604.065)
<b>Jumlah Pendapatan dan Beban Keuangan</b>	<b>(2.113.455.402)</b>	<b>(3.375.273.741)</b>	<b>(6.044.990.341)</b>	<b>(5.101.870.526)</b>	<b>(2.148.764.308)</b>
<b>LABA SEBELUM PAJAK</b>	<b>5.339.797.615</b>	<b>13.654.550.297</b>	<b>33.968.585.398</b>	<b>23.601.473.567</b>	<b>5.184.043.289</b>
<b>Beban Pajak Penghasilan</b>					
Pajak Penghasilan	(1.943.461.945)	(1.813.612.950)	(3.808.176.224)	(3.680.365.152)	(1.740.819.584)
<b>Jumlah Beban Pajak Penghasilan</b>	<b>(1.943.461.945)</b>	<b>(1.813.612.950)</b>	<b>(3.808.176.224)</b>	<b>(3.680.365.152)</b>	<b>(1.740.819.584)</b>
<b>LABA SETELAH PAJAK</b>	<b>3.396.335.670</b>	<b>11.840.937.347</b>	<b>30.160.409.174</b>	<b>19.921.108.415</b>	<b>3.443.223.705</b>
<b>Penghasilan Komprehensif Lainnya</b>					
Laba (Rugi) Aktuarial	751.393.128	-	(30.139.693)	204.823.249	-
<b>Penghasilan/(Beban) Komprehensif Lain - Bersih</b>	<b>751.393.128</b>	<b>-</b>	<b>(30.139.693)</b>	<b>204.823.249</b>	<b>-</b>
<b>LABA PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>	<b>4.147.728.798</b>	<b>11.840.937.347</b>	<b>30.130.269.481</b>	<b>20.125.931.664</b>	<b>3.443.223.705</b>
<b>LABA BERSIH PER SAHAM</b>	<b>5</b>	<b>338.312</b>	<b>861.726</b>	<b>569.175</b>	<b>98.378</b>

Keterangan: \*) tidak diaudit

**a. Pendapatan**

Berikut ini merupakan rincian pendapatan Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (tidak diaudit) dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember		
	2022	2021*	2021	2020	2019
Pendapatan Sewa dan Service Charge	17.262.541.781	12.077.970.020	29.230.127.343	34.119.192.567	12.705.446.124
Pendapatan Pengalihan Pemanfaatan Ruko	2.000.000.000	15.063.636.363	37.604.545.452	6.000.000.000	-
Pengalihan Pemanfaatan Lahan	-	-	-	1.000.000.000	8.940.000.000
<b>Jumlah Pendapatan</b>	<b>19.262.541.781</b>	<b>27.141.606.383</b>	<b>66.834.672.795</b>	<b>41.119.192.567</b>	<b>21.645.446.124</b>

Keterangan: \*) tidak diaudit

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

Pendapatan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp19.262.541.781, menurun sebesar Rp7.879.064.602 atau -29,03% dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 sebesar Rp27.141.606.383. Penurunan tersebut terutama disebabkan karena terdapat beberapa pengalihan pemanfaatan ruko yang belum bisa diakui sebagai pendapatan karena belum terjadi serah terima unit (AJB) sampai 30 Juni 2022, namun kendati demikian pendapatan sewa Perseroan meningkat, dimana manajemen Perseroan selalu meningkatkan kinerja marketing sehingga target pengalihan pemanfaatan dan sewa ruko tercapai.

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

Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp66.834.627.795, meningkat sebesar Rp25.715.480.228 atau 62,54% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp41.119.192.567. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena peningkatan pendapatan sewa dan pengalihan pemanfaatan ruko, dimana manajemen Perseroan terus meningkatkan kinerja marketing sehingga target pendapatan tercapai.

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

Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp41.119.192.567, meningkat sebesar Rp19.473.746.443 atau 89,97% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp21.645.446.124. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena peningkatan pendapatan sewa dan pengalihan pemanfaatan ruko, dimana manajemen Perseroan terus meningkatkan kinerja marketing sehingga target pendapatan tercapai.

**b. Beban Pokok Penjualan**

Berikut ini merupakan rincian beban pokok penjualan Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (tidak diaudit) dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember		
	2022	2021*	2021	2020	2019
Beban Pokok Pengalihan Pemanfaatan Ruko dan Lahan	975.512.607	4.801.866.875	13.955.466.112	3.340.268.959	7.249.999.037
Beban Pokok Sewa	3.024.419.849	1.933.802.083	3.810.436.459	1.713.660.442	1.256.379.731
<b>Jumlah Beban Pokok Penjualan</b>	<b>3.999.932.456</b>	<b>6.735.668.958</b>	<b>17.765.902.571</b>	<b>5.053.929.401</b>	<b>8.506.378.768</b>

Keterangan: \*) tidak diaudit

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

Beban Pokok Penjualan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp3.999.932.456, menurun sebesar Rp2.735.736.503 atau -40,62% dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 sebesar Rp6.735.668.959. Penurunan tersebut terutama disebabkan karena tidak adanya penambahan unit ruko yang dibangun. Untuk melakukan efisiensi atas beban pokok penjualan, manajemen Perseroan melakukan tender terbuka dalam memilih kontraktor untuk pembangunan ruko yang akan dijual.

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

Beban Pokok Penjualan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp17.765.902.571, meningkat sebesar Rp12.711.973.170 atau 251,53% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp5.053.929.401. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena adanya penambahan unit ruko yang dibangun. Untuk melakukan efisiensi atas beban pokok penjualan, manajemen Perseroan melakukan tender terbuka dalam memilih kontraktor untuk pembangunan ruko yang akan dijual.

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

Beban Pokok Penjualan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp5.053.929.401, menurun sebesar Rp3.452.449.367 atau -40,59% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp8.506.378.768. Penurunan tersebut terutama disebabkan karena tidak adanya penambahan unit ruko yang dibangun. Untuk melakukan efisiensi atas beban pokok penjualan, manajemen Perseroan melakukan tender terbuka dalam memilih kontraktor untuk pembangunan ruko yang akan dijual.



**c. Laba Kotor**

Berikut ini merupakan rincian laba kotor Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (tidak diaudit) dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember		
	2022	2021*	2021	2020	2019
Pendapatan	19.262.541.781	27.141.606.383	66.834.672.795	41.119.192.567	21.645.446.124
Beban Pokok Penjualan	(3.999.932.456)	(6.735.668.958)	(17.765.902.571)	(5.053.929.401)	(8.506.378.768)
<b>Jumlah</b>	<b>15.262.609.325</b>	<b>20.405.937.425</b>	<b>49.068.770.224</b>	<b>36.065.263.166</b>	<b>13.139.067.356</b>

Keterangan: \*) tidak diaudit

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

Laba Kotor Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp15.262.609.325, menurun sebesar Rp5.143.328.100 atau -25,21% dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 sebesar Rp20.405.937.425. Penurunan tersebut terutama disebabkan karena Perseroan belum bisa mengakui beberapa pengalihan pemanfaatan ruko ke pendapatan karena belum adanya serah terima unit (AJB). Dalam meningkatkan laba kotor manajemen akan meningkatkan kinerja marketing untuk peningkatan pencapaian target pengalihan pemanfaatan dan sewa ruko, manajemen melakukan efisiensi biaya pembangunan ruko dengan memilih kontraktor melalui proses tender sehingga dapat memilih kontraktor dengan biaya dan waktu pengerjaan yang efisien.

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

Laba Kotor Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp49.068.770.224, meningkat sebesar Rp13.003.507.058 atau 36,06% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp36.065.263.166. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena peningkatan pengalihan pemanfaatan ruko sehingga meningkatkan pendapatan Perseroan. Dalam meningkatkan laba kotor manajemen akan meningkatkan kinerja marketing untuk peningkatan pencapaian target pendapatan, manajemen melakukan efisiensi biaya pembangunan ruko dengan memilih kontraktor melalui proses tender sehingga dapat memilih kontraktor dengan biaya dan waktu pengerjaan yang efisien.

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

Laba Kotor Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp36.065.263.166, meningkat sebesar Rp22.926.195.810 atau 174,49% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp13.139.067.356. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena peningkatan pendapatan sewa dan pengalihan pemanfaatan ruko sehingga meningkatkan pendapatan Perseroan. Dalam meningkatkan laba kotor manajemen akan meningkatkan kinerja marketing untuk peningkatan pencapaian target pendapatan, manajemen melakukan efisiensi biaya pembangunan ruko dengan memilih kontraktor melalui proses tender sehingga dapat memilih kontraktor dengan biaya dan waktu pengerjaan yang efisien.

**d. Beban Penjualan**

Berikut ini merupakan rincian beban penjualan Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (tidak diaudit) dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember		
	2022	2021*	2021	2020	2019
Beban Komisi	686.271.022	91.871.939	699.584.268	74.168.182	56.873.862
Beban Promosi	90.440.620	200.790.620	441.810.202	642.800.000	-
<b>Jumlah Beban Penjualan</b>	<b>(776.711.642)</b>	<b>(292.662.559)</b>	<b>(1.141.394.470)</b>	<b>(716.968.182)</b>	<b>(56.873.862)</b>

Keterangan: \*) tidak diaudit

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

Beban Penjualan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp776.711.642, meningkat sebesar Rp484.049.083 atau 165,39% dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 sebesar Rp292.662.559. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena naiknya pemberian komisi atas pengalihan pemanfaatan dan sewa. Dalam meningkatkan laba usaha Perseroan, manajemen akan meningkatkan kinerja marketing termasuk pemberian imbalan untuk setiap terpenuhinya target pengalihan pemanfaatan dan sewa. Manajemen akan meningkatkan efisiensi dan efektifitas dalam pengalokasian beban.

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

Beban Penjualan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp1.141.394.470, meningkat sebesar Rp424.426.288 atau 59,20% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp716.968.182. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena naiknya pemberian komisi atas pengalihan pemanfaatan dan sewa. Dalam meningkatkan laba usaha Perseroan, manajemen akan meningkatkan kinerja marketing termasuk pemberian imbalan untuk setiap terpenuhinya target pengalihan pemanfaatan dan sewa. Manajemen akan meningkatkan efisiensi dan efektifitas dalam pengalokasian beban.

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

Beban Penjualan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp716.968.182, meningkat sebesar Rp660.094.320 atau 1.160,63% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp56.873.862. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena pada tahun 2020 Perseroan mulai melakukan promosi dalam rangka meningkatkan pemasaran. Manajemen akan meningkatkan efisiensi dan efektifitas dalam pengalokasian beban.

**e. *Beban Umum dan Administrasi***

Berikut ini merupakan rincian beban umum dan administrasi Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (tidak diaudit) dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 sebagai berikut:

*(dalam Rupiah)*

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember		
	2022	2021*	2021	2020	2019
Beban gaji	2.325.562.961	918.990.000	2.246.522.000	2.085.500.000	2.126.150.000
Beban Imbalan Kerja	580.625.159	-	262.210.677	204.139.059	1.456.125.208
Beban Listrik, Telepon, PDAM, dan Air Bawah Tanah	777.963.876	507.368.401	1.251.527.214	415.481.482	456.326.897
Beban BPJS	48.417.677	-	-	-	-
<b>Jumlah Beban Umum dan Administrasi</b>	<b>3.732.569.673</b>	<b>1.426.358.401</b>	<b>3.760.259.891</b>	<b>2.705.120.541</b>	<b>4.038.602.105</b>

Keterangan: \*) tidak diaudit

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

Beban Umum dan Administrasi Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp3.732.569.673, meningkat sebesar Rp 2.306.211.272 atau 161,69% dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 sebesar Rp1.426.358.401. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena peningkatan beban gaji dan peningkatan beban listrik, telepon, PDAM, dan air bawah tanah. Beban gaji meningkat karena terdapat penambahan tunjangan untuk pegawai, beban listrik, telepon, PDAM, dan air bawah tanah meningkat karena kondisi kawasan komersial yang dikelola Perseroan sudah mulai kembali normal dibandingkan masa awal pandemi COVID-19 serta terdapat beban BPJS yang mulai dibebankan per 30 Juni 2022. Manajemen menganalisis beban administrasi dan umum sehingga efisiensi beban administrasi dan umum dapat tercapai.

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

Beban Umum dan Administrasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp3.760.259.891, meningkat sebesar Rp1.055.139.350 atau 39,01% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp2.705.120.541. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena peningkatan beban gaji dan peningkatan beban listrik, telepon, PDAM, dan air bawah tanah. Beban gaji meningkat karena terdapat penambahan jumlah karyawan Perseroan, beban listrik, telepon, PDAM, dan air bawah tanah meningkat karena kondisi kawasan komersial yang dikelola Perseroan sudah mulai kembali normal dibandingkan saat awal kondisi pandemi COVID-19. Manajemen menganalisis beban administrasi dan umum sehingga efisiensi beban administrasi dan umum dapat tercapai.

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

Beban Umum dan Administrasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp2.705.120.541, menurun sebesar Rp1.333.481.564 atau -33,02% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp4.038.602.105. Penurunan tersebut terutama disebabkan karena penurunan di beban gaji, penurunan imbalan pasca kerja, dan penurunan beban listrik, telepon, PDAM, dan air bawah tanah. Penurunan tersebut disebabkan pada tahun 2020 merupakan awal terjadinya pandemi COVID-19 sehingga kondisi kawasan komersial yang dikelola Perseroan menjadi sepi dan Perseroan melakukan efisiensi beban gaji. Manajemen menganalisis beban administrasi dan umum sehingga efisiensi beban administrasi dan umum dapat tercapai.



**f. Laba Usaha**

Berikut ini merupakan rincian laba usaha Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (tidak diaudit) dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember		
	2022	2021*	2021	2020	2019
Laba Kotor	15.262.609.325	20.405.937.425	49.068.770.224	36.065.263.166	13.139.067.356
Beban Usaha	(7.809.356.308)	(3.376.113.387)	(9.055.194.485)	(7.361.919.073)	(5.806.259.760)
<b>Jumlah Laba Usaha</b>	<b>7.453.253.017</b>	<b>17.029.824.038</b>	<b>40.013.575.739</b>	<b>28.703.344.092</b>	<b>7.332.807.597</b>

Keterangan: \*) tidak diaudit

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

Laba Usaha Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp7.453.253.017, menurun sebesar Rp9.576.571.021 atau 56,23% dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2020 sebesar Rp16.396.249.654. Penurunan tersebut terutama disebabkan karena penurunan laba kotor dan penurunan pendapatan pula. Manajemen Perseroan akan meningkatkan kinerja marketing untuk peningkatan pencapaian target pendapatan dan menganalisis beban operasional sehingga efisiensi atas beban operasional dapat tercapai.

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

Laba Usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp40.013.575.739, meningkat sebesar Rp11.310.231.646 atau 39,40% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp28.703.344.092. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena peningkatan laba kotor karena peningkatan pendapatan. Manajemen Perseroan akan meningkatkan kinerja marketing untuk peningkatan pencapaian target pendapatan dan menganalisis beban operasional sehingga efisiensi atas beban operasional dapat tercapai.

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

Laba Usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp28.703.344.092, meningkat sebesar Rp20.103.387.728 atau 291,44% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp7.332.807.597. Peningkatan tersebut terutama disebabkan peningkatan laba kotor karena peningkatan pendapatan. Manajemen Perseroan akan meningkatkan kinerja marketing untuk peningkatan pencapaian target pendapatan dan menganalisis beban operasional sehingga efisiensi atas beban operasional dapat tercapai.

**g. Laba Sebelum Pajak**

Berikut ini merupakan rincian laba sebelum pajak Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (tidak diaudit) dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember		
	2022	2021*	2021	2020	2019
Laba Usaha	7.453.253.017	17.029.824.033	40.013.575.739	28.703.344.092	7.332.807.597
Pendapatan dan Beban Keuangan	(2.113.455.402)	(3.375.273.741)	(6.044.990.341)	(5.101.870.526)	(2.148.764.308)
<b>Jumlah Laba Sebelum Pajak</b>	<b>5.339.797.615</b>	<b>13.654.550.297</b>	<b>33.968.585.398</b>	<b>23.601.473.567</b>	<b>5.184.043.289</b>

Keterangan: \*) tidak diaudit

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

Laba Sebelum Pajak Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp5.339.797.616, menurun sebesar Rp(8.314.752.682) atau 60,89% dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2020 sebesar Rp13.654.550.296. Penurunan tersebut terutama disebabkan karena penurunan laba usaha. Manajemen Perseroan berusaha meningkatkan efisiensi atas beban keuangan dengan cara melunasi utang bank, dan memilih bank dengan beban bunga pinjaman yang lebih rendah.

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

Laba Sebelum Pajak Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp33.968.585.398, meningkat sebesar Rp10.367.111.831 atau 43,93% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp23.601.473.567. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena peningkatan laba usaha. Manajemen Perseroan berusaha meningkatkan efisiensi atas beban keuangan dengan cara melunasi utang bank, dan memilih bank dengan beban bunga pinjaman yang lebih rendah.

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

Laba Sebelum Pajak Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp23.601.473.567, meningkat sebesar Rp18.417.430.278 atau 355,27% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp5.184.043.289. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena peningkatan laba usaha. Manajemen Perseroan berusaha meningkatkan efisiensi atas beban keuangan dengan cara melunasi utang bank, dan memilih bank dengan beban bunga pinjaman yang lebih rendah.

**h. Laba Setelah Pajak**

Berikut ini merupakan rincian laba setelah pajak Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (tidak diaudit) dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember		
	2022	2021*	2021	2020	2019
Laba Sebelum Pajak	5.339.797.615	13.654.550.297	33.968.585.398	23.601.473.567	5.184.043.289
Beban Pajak Penghasilan	(1.943.461.945)	(1.813.612.950)	(3.808.176.224)	(3.680.365.152)	(1.740.819.584)
<b>Jumlah Setelah Pajak</b>	<b>3.396.335.670</b>	<b>11.840.937.347</b>	<b>30.160.409.174</b>	<b>19.921.108.415</b>	<b>3.443.223.705</b>

Keterangan: \*) tidak diaudit

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

Laba Setelah Pajak Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp3.396.335.670, menurun sebesar Rp(8.444.601.677) atau -71,32% dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 sebesar Rp11.840.937.346. Penurunan tersebut disebabkan karena penurunan pendapatan usaha yang terutama karena terdapat beberapa pengalihan pemanfaatan ruko yang belum bisa diakui sebagai pendapatan karena belum terjadi serah terima unit (AJB) sampai 30 Juni 2022.

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

Laba Setelah Pajak Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp30.160.409.174, meningkat sebesar Rp10.239.300.760 atau 51,40% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp19.921.108.415. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena peningkatan laba sebelum pajak. Manajemen Perseroan berusaha meningkatkan efisiensi atas beban pajak penghasilan namun tetap mematuhi peraturan perpajakan yang berlaku.

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

Laba Setelah Pajak Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp19.921.108.415, meningkat sebesar Rp16.477.884.710 atau 478,56% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp3.443.223.705. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena peningkatan laba sebelum pajak. Manajemen Perseroan berusaha meningkatkan efisiensi atas beban pajak penghasilan namun tetap mematuhi peraturan perpajakan yang berlaku.

**i. Laba Komprehensif Tahun Berjalan**

Berikut ini merupakan rincian laba komprehensif tahun berjalan Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (tidak diaudit) dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember		
	2022	2021*	2021	2020	2019
Laba Setelah Pajak	3.396.335.670	11.840.937.347	30.160.409.174	19.921.108.415	3.443.223.705
Penghasilan Komprehensif Lain	751.393.128	-	(30.139.693)	204.823.249	-
<b>Jumlah</b>	<b>4.147.728.798</b>	<b>11.840.937.347</b>	<b>30.130.269.481</b>	<b>20.125.931.664</b>	<b>3.443.223.705</b>

Keterangan: \*) tidak diaudit

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

Laba Komprehensif Tahun Berjalan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp4.147.728.799, menurun sebesar Rp7.693.208.549 atau 64,97% dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 sebesar Rp11.840.937.346. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena laba tahun berjalan. Manajemen Perseroan akan melakukan efisiensi atas seluruh beban-beban untuk meningkatkan laba komprehensif tahun berjalan.

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

Laba Komprehensif Tahun Berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp30.130.269.481, meningkat sebesar Rp10.004.337.818 atau 49,71% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp20.125.931.664. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena laba tahun berjalan. Manajemen Perseroan akan melakukan efisiensi atas seluruh beban-beban untuk meningkatkan laba komprehensif tahun berjalan.

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

Laba Komprehensif Tahun Berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp20.125.931.664, meningkat sebesar Rp16.682.707.959 atau 484,51% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp3.443.223.705. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena laba tahun berjalan. Manajemen Perseroan akan melakukan efisiensi atas seluruh beban-beban untuk meningkatkan laba komprehensif tahun berjalan.

**4.2 Laporan Posisi Keuangan**

Tabel dibawah ini menyajikan data laporan posisi keuangan Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember	
	2022	2021	2020	2019
<b>ASET</b>				
<b>Aset Lancar</b>				
Kas dan Setara Kas	20.154.213.001	11.860.298.123	1.370.179.946	1.429.650.475
Piutang Usaha				
Pihak Ketiga	3.983.606.187	6.746.675.041	10.434.613.566	12.617.688.161
Pihak Berelasi	-	638.876.844	977.742.000	977.742.000
Pendapatan Yang Masih Harus Diterima	8.673.705	13.128.113	2.089.883	1.633.809
Persediaan	40.198.468.452	66.513.282.729	81.737.624.206	78.011.238.490
Biaya Dibayar Dimuka	1.592.052.175	352.430.703	12.365.292	409.720.461
Uang Muka	10.309.411.286	7.690.534.486	-	-
Pajak Dibayar Dimuka	2.575.663.633	99.672.349	484.237.216	3.289.598.313
Piutang Lain-Lain				
Pihak Ketiga	134.205.685	133.864.695	-	-
Pihak Berelasi	-	884.863.928	884.863.928	-
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<b>78.956.294.124</b>	<b>94.933.627.011</b>	<b>95.903.716.037</b>	<b>96.737.271.709</b>
<b>Aset Tidak Lancar</b>				
Properti Investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp16.113.029.425 pada tanggal 30 Juni 2022, Rp13.088.609.576 pada tanggal 31 Desember 2021, Rp9.278.173.117 pada tanggal 31 Desember 2020, dan Rp7.564.512.675 pada 31 Desember 2019	101.006.243.076	75.439.033.631	66.225.191.968	46.991.207.824
Aset Tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp2.573.647.964 pada tanggal 30 Juni 2022, Rp2.258.889.114 pada tanggal 31 Desember 2021, Rp1.828.903.349 pada tanggal 31 Desember 2020, dan Rp1.418.216.348 pada tanggal 31 Desember 2019	5.440.114.630	3.668.127.206	3.475.884.725	35.843.619.548
Aset Hak Guna - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp48.141.046.179 pada tanggal 30 Juni 2022, Rp47.781.808.037 pada tanggal 31 Desember 2021, dan Rp47.063.331.755 pada tanggal 31 Desember 2020	13.311.099.795	13.670.337.937	14.388.814.220	-
Aset Tidak Lancar Lainnya				

# PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember	
	2022	2021	2020	2019
Pihak Berelasi	-	6.799.358.157	7.647.354.005	8.249.238.100
Pihak Ketiga	1.157.645.000	557.645.000	557.645.000	557.645.000
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>	<b>120.915.102.501</b>	<b>100.134.501.931</b>	<b>92.294.889.918</b>	<b>91.641.710.472</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>199.871.396.625</b>	<b>195.068.128.942</b>	<b>188.198.605.955</b>	<b>188.378.982.181</b>

## LIABILITAS DAN EKUITAS

### Liabilitas Jangka Pendek

Utang Usaha				
Pihak Ketiga	420.417.631	703.191.758	3.682.741.488	3.335.205.781
Utang Pajak	2.663.304.776	1.749.176.305	488.343.123	795.442.337
Utang Lain-Lain	3.740.776.734	3.200.850.768	1.293.442.614	575.600.000
Pendapatan Diterima Dimuka	17.250.811.242	3.245.462.303	17.958.247.148	15.924.067.431
Beban Yang Masih Harus Dibayar	213.291.229	1.094.914.186	1.313.099.446	-
Bagian Lancar Utang Bank	3.850.931.777	5.637.338.564	5.254.501.797	2.039.094.580
Bagian Lancar Liabilitas Sewa	4.038.286.223	3.357.628.721	3.172.209.639	2.912.312.520
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>32.177.819.612</b>	<b>18.988.562.605</b>	<b>33.162.585.255</b>	<b>25.581.722.649</b>
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>				
Utang Bank	26.014.145.425	29.160.396.154	34.797.734.716	40.052.236.513
Liabilitas Sewa	8.632.813.324	11.849.512.747	15.207.141.468	26.846.885.132
Liabilitas Imbalan Kerja	1.192.916.487	1.363.684.457	1.455.441.018	1.456.125.208
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>35.839.875.236</b>	<b>42.373.593.358</b>	<b>51.460.317.202</b>	<b>68.355.246.853</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<b>68.017.694.848</b>	<b>61.362.155.963</b>	<b>84.622.902.457</b>	<b>93.936.969.502</b>

### EKUITAS

Modal Dasar 4.340.000.000 Lembar Saham Dengan Nilai Nominal Rp100 Per Lembar Saham. Modal Ditempatkan dan Disetor sebanyak 1.085.000.000 Lembar Saham pada 30 Juni 2022. 35.000 Lembar Saham Dengan Nilai Nominal Rp1.000.000 Per Lembar Saham. Modal Ditempatkan dan Disetor 100% Pada 31 Desember 2021, 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019	108.500.000.000	35.000.000.000	35.000.000.000	35.000.000.000
Saldo Laba				
Ditentukan Penggunaannya	21.700.000.000	-	-	-
Tidak Ditentukan Penggunaannya	727.625.093	98.531.289.423	68.370.880.249	59.442.012.679
Keuntungan Pengukuran Kembali	926.076.684	174.683.556	204.823.249	-
Liabilitas Imbalan Kerja				
<b>Jumlah Ekuitas</b>	<b>131.853.701.777</b>	<b>133.705.972.979</b>	<b>103.575.703.498</b>	<b>94.442.012.679</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>199.871.396.625</b>	<b>195.068.128.942</b>	<b>188.198.605.955</b>	<b>188.378.982.181</b>

**a. Aset**

Berikut ini merupakan rincian aset Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni	Pada Tanggal 31 Desember		
	2022	2021	2020	2019
<b>ASET</b>				
<b>Aset Lancar</b>				
Kas dan Setara Kas	20.154.213.001	11.860.298.123	1.370.179.946	1.429.650.475
Piutang Usaha				
Pihak Ketiga	3.983.606.187	6.746.675.041	10.434.613.566	12.617.688.161
Pihak Berelasi	-	638.876.844	977.742.000	977.742.000
Pendapatan Yang Masih Harus Diterima	8.673.705	13.128.113	2.089.883	1.633.809
Persediaan	40.198.468.452	66.513.282.729	81.737.624.206	78.011.238.490
Biaya Dibayar Dimuka	1.592.052.175	352.430.703	12.365.292	409.720.461
Uang Muka	10.309.411.286	7.690.534.486	-	-
Pajak Dibayar Dimuka	2.575.663.633	99.672.349	484.237.216	3.289.598.313
Piutang Lain-Lain				
Pihak Ketiga	134.205.685	133.864.695	-	-
Pihak Berelasi	-	884.863.928	884.863.928	-
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<b>78.956.294.124</b>	<b>94.933.627.011</b>	<b>95.903.716.037</b>	<b>96.737.271.709</b>
<b>Aset Tidak Lancar</b>				
Properti Investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp16.113.029.425 pada tanggal 30 Juni 2022, Rp13.088.609.576 pada tanggal 31 Desember 2021, Rp9.278.173.117 pada tanggal 31 Desember 2020, dan Rp7.564.512.675 pada 31 Desember 2019	101.006.243.076	75.439.033.631	66.225.191.968	46.991.207.824
Aset Tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp2.573.647.964 pada tanggal 30 Juni 2022, Rp2.258.889.114 pada tanggal 31 Desember 2021, Rp1.828.903.349 pada tanggal 31 Desember 2020, dan Rp1.418.216.348 pada tanggal 31 Desember 2019	5.440.114.630	3.668.127.206	3.475.884.725	35.843.619.548
Aset Hak Guna - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp48.141.046.179 pada tanggal 30 Juni 2022, Rp47.781.808.037 pada tanggal 31 Desember 2021, dan Rp47.063.331.755 pada tanggal 31 Desember 2020	13.311.099.795	13.670.337.937	14.388.814.220	-
Aset Tidak Lancar Lainnya				
Pihak Berelasi	-	6.799.358.157	7.647.354.005	8.249.238.100
Pihak Ketiga	1.157.645.000	557.645.000	557.645.000	557.645.000
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>	<b>120.915.102.501</b>	<b>100.134.501.931</b>	<b>92.294.889.918</b>	<b>91.641.710.472</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>199.871.396.625</b>	<b>195.068.128.942</b>	<b>188.198.605.955</b>	<b>188.378.982.181</b>

#### Aset Lancar

Berikut ini merupakan rincian aset lancar Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni	Pada Tanggal 31 Desember		
	2022	2021	2020	2019
<b>Aset Lancar</b>				
Kas dan Setara Kas	20.154.213.001	11.860.298.123	1.370.179.946	1.429.650.475
Piutang Usaha				
Pihak Ketiga	3.983.606.187	6.746.675.041	10.434.613.566	12.617.688.161
Pihak Berelasi	-	638.876.844	977.742.000	977.742.000
Pendapatan Yang Masih Harus Diterima	8.673.705	13.128.113	2.089.883	1.633.809
Persediaan	40.198.468.452	66.513.282.729	81.737.624.206	78.011.238.490
Biaya Dibayar Dimuka	1.592.052.175	352.430.703	12.365.292	409.720.461
Uang Muka	10.309.411.286	7.690.534.486	-	-
Pajak Dibayar Dimuka	2.575.663.633	99.672.349	484.237.216	3.289.598.313
Piutang Lain-Lain				
Pihak Ketiga	134.205.685	133.864.695	-	-
Pihak Berelasi	-	884.863.928	884.863.928	-
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<b>78.956.294.124</b>	<b>94.933.627.011</b>	<b>95.903.716.037</b>	<b>96.737.271.709</b>

#### Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Aset Lancar Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp78.956.294.124, menurun sebesar Rp15.977.332.886 atau -16,83% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp94.933.627.011. Penurunan tersebut terutama disebabkan karena penurunan atas persediaan dimana telah terdapat persediaan yang sudah dijual dan disewakan. Manajemen Perseroan akan mengefektifkan penambahan jumlah pembangunan ruko untuk dijual dan disewa.

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

Aset Lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp94.933.627.011, menurun sebesar Rp970.089.026 atau -1,01% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp95.903.716.037. Penurunan tersebut terutama disebabkan karena penurunan atas persediaan dimana telah terdapat persediaan yang disewakan dan dijual. Manajemen Perseroan akan mengefektifkan penambahan jumlah pembangunan ruko untuk dijual dan disewa.

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

Aset Lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp95.903.716.037, menurun sebesar Rp833.555.672 atau -0,86% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp96.737.271.709. Penurunan tersebut terutama disebabkan karena penurunan piutang usaha dikarenakan terdapat pembayaran dari customer. Manajemen Perseroan berusaha untuk meningkatkan efektivitas penerimaan dan penagihan piutang.

#### Aset Tidak Lancar

Berikut ini merupakan rincian aset tidak lancar Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni	Pada Tanggal 31 Desember		
	2022	2021	2020	2019
<b>Aset Tidak Lancar</b>				
Properti Investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp16.113.029.425 pada tanggal 30 Juni 2022, Rp13.088.609.576 pada tanggal 31 Desember 2021, Rp9.278.173.117 pada tanggal 31 Desember 2020, dan Rp7.564.512.675 pada 31 Desember 2019	101.006.243.076	75.439.033.631	66.225.191.968	46.991.207.824

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni	Pada Tanggal 31 Desember		
	2022	2021	2020	2019
Aset Tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp2.573.647.964 pada tanggal 30 Juni 2022, Rp2.258.889.114 pada tanggal 31 Desember 2021, Rp1.828.903.349 pada tanggal 31 Desember 2020, dan Rp1.418.216.348 pada tanggal 31 Desember 2019	5.440.114.630	3.668.127.206	3.475.884.725	35.843.619.548
Aset Hak Guna - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp48.141.046.179 pada tanggal 30 Juni 2022, Rp47.781.808.037 pada tanggal 31 Desember 2021, dan Rp47.063.331.755 pada tanggal 31 Desember 2020	13.311.099.795	13.670.337.937	14.388.814.220	-
Aset Tidak Lancar Lainnya				
Pihak Berelasi	-	6.799.358.157	7.647.354.005	8.249.238.100
Pihak Ketiga	1.157.645.000	557.645.000	557.645.000	557.645.000
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>	<b>120.915.102.501</b>	<b>100.134.501.931</b>	<b>92.294.889.918</b>	<b>91.641.710.472</b>

**Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021**

Aset Tidak Lancar Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp120.915.102.501, meningkat sebesar Rp20.780.600.570 atau 20,75% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp100.134.501.931. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena penambahan pada properti investasi. Manajemen Perseroan akan memaksimalkan aset yang dimiliki untuk meningkatkan efektivitas pendapatan dan mengefisienkan penggunaan biaya.

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

Aset Tidak Lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp100.134.501.931, meningkat sebesar Rp7.839.612.013 atau 8,49% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp92.294.889.918. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena penambahan properti investasi. Manajemen Perseroan akan memaksimalkan aset yang dimiliki untuk meningkatkan pendapatan dan mengefisienkan biaya.

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

Aset Tidak Lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp92.294.889.918, meningkat sebesar Rp653.179.446 atau 0,71% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp91.641.710.472. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena penambahan yang terjadi pada properti investasi. Manajemen Perseroan akan memaksimalkan aset yang dimiliki untuk meningkatkan pendapatan dan mengefisienkan biaya.

**Jumlah Aset**

**Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021**

Jumlah Aset Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp199.871.396.626, meningkat sebesar Rp4.803.267.684 atau 2,46% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp195.068.128.942. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena penambahan kas dan setara kas, penambahan uang muka, dan penambahan properti investasi. Manajemen Perseroan akan meningkatkan penggunaan dana untuk mendapatkan proyek-proyek yang berpotensi mendapatkan keuntungan yang besar.



**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 Rp195.068.128.942, meningkat sebesar Rp6.869.522.987 atau 3,65% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp188.198.605.955. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena penambahan kas dan setara kas, penambahan uang muka, dan penambahan properti investasi. Manajemen Perseroan akan meningkatkan penggunaan dana untuk mendapatkan proyek-proyek yang berpotensi mendapatkan keuntungan yang besar.

**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 Rp188.198.605.955, menurun sebesar Rp180.376.226 atau -0,10% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp188.378.982.181. Penurunan tersebut terutama disebabkan karena terdapat penurunan pada aset tetap. Manajemen Perseroan akan memaksimalkan aset yang dimiliki untuk meningkatkan pendapatan.

**b. Liabilitas**

Berikut ini merupakan rincian liabilitas Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

*(dalam Rupiah)*

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember	
	2022	2021	2020	2019
<b>LIABILITAS</b>				
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>				
Utang Usaha				
Pihak Ketiga	420.417.631	703.191.758	3.682.741.488	3.335.205.781
Utang Pajak	2.663.304.776	1.749.176.305	488.343.123	795.442.337
Utang Lain-Lain	3.740.776.734	3.200.850.768	1.293.442.614	575.600.000
Pendapatan Diterima Dimuka	17.250.811.242	3.245.462.303	17.958.247.148	15.924.067.431
Beban Yang Masih Harus Dibayar	213.291.229	1.094.914.186	1.313.099.446	-
Bagian Lancar Utang Bank	3.850.931.777	5.637.338.564	5.254.501.797	2.039.094.580
Bagian Lancar Liabilitas Sewa	4.038.286.223	3.357.628.721	3.172.209.639	2.912.312.520
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>32.177.819.612</b>	<b>18.988.562.605</b>	<b>33.162.585.255</b>	<b>25.581.722.649</b>
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>				
Utang Bank	26.014.145.425	29.160.396.154	34.797.734.716	40.052.236.513
Liabilitas Sewa	8.632.813.324	11.849.512.747	15.207.141.468	26.846.885.132
Liabilitas Imbalan Kerja	1.192.916.487	1.363.684.457	1.455.441.018	1.456.125.208
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>35.839.875.236</b>	<b>42.373.593.358</b>	<b>51.460.317.202</b>	<b>68.355.246.853</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<b>68.017.694.848</b>	<b>61.362.155.963</b>	<b>84.622.902.457</b>	<b>93.936.969.502</b>

**Liabilitas Jangka Pendek**

Berikut ini merupakan rincian liabilitas jangka pendek Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

*(dalam Rupiah)*

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember	
	2022	2021	2020	2019
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>				
Utang Usaha				
Pihak Ketiga	420.417.631	703.191.758	3.682.741.488	3.335.205.781
Utang Pajak	2.663.304.776	1.749.176.305	488.343.123	795.442.337
Utang Lain-Lain	3.740.776.734	3.200.850.768	1.293.442.614	575.600.000
Pendapatan Diterima Dimuka	17.250.811.242	3.245.462.303	17.958.247.148	15.924.067.431
Beban Yang Masih Harus Dibayar	213.291.229	1.094.914.186	1.313.099.446	-
Bagian Lancar Utang Bank	3.850.931.777	5.637.338.564	5.254.501.797	2.039.094.580
Bagian Lancar Liabilitas Sewa	4.038.286.223	3.357.628.721	3.172.209.639	2.912.312.520
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>32.177.819.612</b>	<b>18.988.562.605</b>	<b>33.162.585.255</b>	<b>25.581.722.649</b>

**Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021**

Liabilitas Jangka Pendek Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp32.177.819.612, meningkat sebesar Rp13.189.257.007 atau 69,46% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp18.988.562.605. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena kenaikan pada pendapatan diterima dimuka. Manajemen Perseroan akan berusaha untuk meningkatkan efektivitas pengalihan pemanfaatan ruko dan pendapatan sewa.

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

Liabilitas Jangka Pendek Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp18.988.562.605, menurun sebesar Rp14.174.022.650 atau -42,74% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp33.162.585.255. Penurunan tersebut terutama disebabkan karena penurunan pendapatan diterima dimuka. Manajemen Perseroan akan berusaha untuk meningkatkan pengalihan pemanfaatan ruko dan pendapatan sewa.

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

Liabilitas Jangka Pendek Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp33.162.585.255, meningkat sebesar Rp7.580.862.606 atau 29,63% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp25.581.722.649. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena peningkatan pendapatan diterima dimuka dan peningkatan utang bank yang jatuh tempo dalam satu tahun serta munculnya beban yang masih ahrus dibayar atas bunga. Manajemen Perseroan akan berusaha untuk meminimalkan utang bank dengan melunasi liabilitas dengan lebih efektif dan efisien.

**Liabilitas Jangka Panjang**

Berikut ini merupakan rincian liabilitas jangka panjang Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember	
	2022	2021	2020	2019
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>				
Utang Bank	26.014.145.425	29.160.396.154	34.797.734.716	40.052.236.513
Liabilitas Sewa	8.632.813.324	11.849.512.747	15.207.141.468	26.846.885.132
Liabilitas Imbalan Kerja	1.192.916.487	1.363.684.457	1.455.441.018	1.456.125.208
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>35.839.875.236</b>	<b>42.373.593.358</b>	<b>51.460.317.202</b>	<b>68.355.246.853</b>

**Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021**

Liabilitas Jangka Panjang Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp35.839.875.236, menurun sebesar Rp6.533.718.122 atau -15,42% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp42.373.593.358. Penurunan tersebut terutama disebabkan karena penurunan utang bank dan utang kompensasi. Manajemen Perseroan akan berusaha untuk mengurangi utang seefektif dan seefisien mungkin.

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

Liabilitas Jangka Panjang Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp42.373.593.358, menurun sebesar Rp9.086.723.844 atau -17,66% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp51.460.317.202. Penurunan tersebut terutama disebabkan karena penurunan utang bank dan utang kompensasi. Manajemen Perseroan akan berusaha untuk mengurangi utang seefektif dan seefisien mungkin.

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

Liabilitas Jangka Panjang Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp51.460.317.202, menurun sebesar Rp16.894.929.651 atau -24,72% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp68.355.246.853. Penurunan tersebut terutama disebabkan karena penurunan utang bank dan utang kompensasi. Manajemen Perseroan akan berusaha untuk mengurangi utang seefektif dan seefisien mungkin.

Jumlah Liabilitas**Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021**

Jumlah Liabilitas Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp68.017.694.848, meningkat sebesar Rp6.655.538.885 atau 10,85% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp61.362.155.963. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena naiknya pendapatan diterima dimuka Perusahaan. Manajemen Perseroan akan berusaha untuk menaikkan efektivitas pengalihan pemanfaatan dan penyewaan ruko.

**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 Rp61.362.155.963, menurun sebesar Rp23.260.746.494 atau -27,49% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp84.622.902.457. Penurunan tersebut terutama disebabkan karena penurunan liabilitas jangka pendek dan penurunan liabilitas jangka panjang. Manajemen Perseroan akan berusaha untuk lebih mengefektifkan pemanfaatan utang.

**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 Rp89.512.310.710, menurun sebesar Rp9.314.067.045 atau -9,92% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp93.936.969.502. Penurunan tersebut terutama disebabkan karena penurunan liabilitas jangka pendek dan penurunan liabilitas jangka panjang. Manajemen Perseroan akan berusaha untuk lebih mengefektifkan pemanfaatan utang.

**c. Ekuitas**

Berikut ini merupakan rincian ekuitas Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni	Pada Tanggal 31 Desember		
	2022	2021	2020	2019
<b>EKUITAS</b>				
Modal Dasar 4.340.000.000	108.500.000.000	35.000.000.000	35.000.000.000	35.000.000.000
Lembar Saham Dengan Nilai Nominal Rp100 Per Lembar Saham. Modal Ditempatkan dan Disetor sebanyak 1.085.000.000 Lembar Saham Pada 30 Juni 2022. 35.000 Lembar Saham Dengan Nilai Nominal Rp1.000.000 Per Lembar Saham. Modal Ditempatkan dan Disetor 100% Pada 31 Des 2021, 31 Des 2020 dan 31 Des 2019.				
Saldo Laba				
Ditentukan Penggunaannya	21.700.000.000	-	-	-
Tidak Ditentukan Penggunaannya	727.625.093	98.531.289.423	68.370.880.249	59.442.012.679
Keuntungan Pengukuran Kembali Liabilitas Imbalan Kerja	926.076.684	174.683.556	204.823.249	-
<b>Jumlah Ekuitas</b>	<b>131.853.701.777</b>	<b>133.705.972.979</b>	<b>103.575.703.498</b>	<b>94.442.012.679</b>

**Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021**

Ekuitas Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp131.853.701.777, menurun sebesar Rp1.852.271.201 atau -1,39% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp133.705.972.979. Penurunan tersebut terutama disebabkan karena penurunan saldo laba atas konversi menjadi saham disetor. Manajemen Perseroan akan berusaha untuk meningkatkan peolehan laba dengan meningkatkan penjualan dan mengefisienkan biaya.

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

Ekuitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp133.705.972.979, meningkat sebesar Rp30.130.269.481 atau 29,09% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp103.575.703.498. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena peningkatan saldo laba. Manajemen Perseroan akan berusaha untuk meningkatkan peolehan laba dengan meningkatkan penjualan dan mengoptimalkan biaya.

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

Ekuitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp103.575.703.498, meningkat sebesar Rp9.133.690.818 atau 9,67% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp94.442.012.679. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena peningkatan saldo laba. Manajemen Perseroan akan berusaha untuk meningkatkan peolehan laba dengan meningkatkan penjualan dan mengoptimalkan biaya.

**4.3 Laporan Arus Kas**

Pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan memiliki kas dan setara kas sebesar Rp20.154.213.001

Tabel di bawah ini menjelaskan rincian arus kas untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 30 Juni 2021 serta tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019.

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember		
	2022	2021*	2021	2021	2019
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>					
Penerimaan kas dari pelanggan	36.645.631.160	32.454.704.240	62.147.131.894	62.147.131.894	62.147.131.894
Pembayaran Kas Kepada Pemasok	(7.457.293.561)	(11.526.874.876)	(13.955.693.463)	(27.526.768.107)	(50.129.937.455)
Pembayaran Kas Operasional Lainnya	(2.121.692.928)	(1.138.653.097)	(6.322.697.677)	(4.694.491.810)	(1.885.617.772)
Pembayaran Kas Kepada Karyawan	(2.323.365.651)	(923.990.000)	(2.258.522.000)	(2.046.584.250)	(2.073.992.500)
Pembayaran pajak	(3.505.324.758)	(2.717.627.943)	(5.560.472.945)	(2.533.802.709)	(3.215.751.738)
<b>Arus Kas Yang Diperoleh Dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Operasi</b>	<b>21.237.954.260</b>	<b>16.147.558.324</b>	<b>34.049.745.810</b>	<b>14.841.970.584</b>	<b>(19.227.234.698)</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>					
Perolehan Aset Tetap	(2.086.746.273)	(27.619.000)	(78.835.990)	-	(1.470.000.000)
Perolehan Properti Investasi	-	-	(6.428.939.750)	(6.850.372.965)	-
Uang Muka	(2.618.876.800)	(473.806.500)	(7.638.085.293)	-	(291.778.000)
<b>Arus Kas Yang Digunakan Untuk Aktivitas Investasi</b>	<b>(4.705.623.073)</b>	<b>(501.425.500)</b>	<b>(14.145.861.033)</b>	<b>(6.850.372.965)</b>	<b>(1.761.778.000)</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>					
Penerimaan Utang Bank	-	-	-	-	42.500.000.000
Pembayaran Utang Bank	(4.932.657.516)	(2.587.142.743)	(5.254.501.796)	(2.039.094.580)	(8.319.824.962)
Penerimaan dari Pihak Ketiga	6.799.358.157	-	-	-	-
Pembayaran ke Pihak Ketiga	-	(5.000.000.000)	-	(5.000.000.000)	(5.000.000)
Penerimaan Dari (Pembayaran Ke) Pihak Ketiga Lainnya	(1.569.075.028)	(2.086.750.163)	(4.017.405.997)	265.365.279	(9.602.046.699)
Pembayaran Leasing	(2.536.041.921)	(103.364.400)	(141.858.806)	(177.338.847)	(63.702.348)
Pembayaran Dividen	(6.000.000.000)	-	-	(1.100.000.000)	(3.342.109.533)
<b>Arus Kas Yang Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Pendanaan</b>	<b>(8.238.416.309)</b>	<b>(9.777.257.306)</b>	<b>(9.413.766.599)</b>	<b>(8.051.068.148)</b>	<b>21.167.316.458</b>
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Setara Kas	8.293.914.878	5.868.875.517	10.490.118.177	(59.470.529)	178.303.760
<b>Saldo Kas dan Setara Kas Pada Awal Tahun</b>	<b>11.860.298.123</b>	<b>1.370.179.946</b>	<b>1.370.179.946</b>	<b>1.429.650.475</b>	<b>1.251.346.715</b>
<b>Saldo Kas dan Setara Kas Pada Akhir Tahun</b>	<b>20.154.213.001</b>	<b>7.239.055.464</b>	<b>11.860.298.123</b>	<b>1.370.179.946</b>	<b>1.429.650.475</b>

Keterangan: \*) tidak diaudit

Pola arus kas Perseroan pada 30 Juni 2022 dan 2021 adalah arus kas dari aktivitas operasi positif, arus kas aktivitas investasi negatif, dan arus kas dari aktivitas pendanaan negatif. Perseroan menggunakan arus kas dari aktivitas operasi untuk digunakan aktivitas investasi dan membayar utang jangka panjang.

Pola arus kas Perseroan pada 31 Desember 2021 dan 2020 adalah arus kas dari aktivitas operasi positif, arus kas aktivitas investasi negatif, dan arus kas dari aktivitas pendanaan negatif. Perseroan menggunakan arus kas dari aktivitas operasi untuk digunakan aktivitas investasi dan membayar utang jangka panjang.

Pola arus kas Perseroan pada 31 Desember 2019 adalah arus kas dari aktivitas operasi negatif, arus kas aktivitas investasi negatif, dan arus kas dari aktivitas pendanaan positif. Perseroan menggunakan arus kas dari aktivitas pendanaan untuk digunakan aktivitas operasi dan aktivitas investasi.

**a. Arus Kas Yang Diperoleh Dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Operasi**

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

Arus Kas Yang Diperoleh Dari Aktivitas Operasi Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp21.237.954.260, meningkat sebesar Rp5.090.395.93 atau 31,52% dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 sebesar Rp16.147.558.324. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena peningkatan penerimaan kas dari pelanggan. Manajemen Perseroan akan berusaha untuk meningkatkan penerimaan kas dari pelanggan yang diperoleh dari pengalihan pemanfaatan ruko dan pendapatan sewa.

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

Arus Kas Yang Diperoleh Dari Aktivitas Operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp34.049.745.810, meningkat sebesar Rp19.207.775.226 atau 129,42% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp14.841.970.584. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena peningkatan penerimaan kas dari pelanggan. Manajemen Perseroan akan berusaha untuk meningkatkan penerimaan kas dari pelanggan yang diperoleh dari pengalihan pemanfaatan ruko dan pendapatan sewa.

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

Arus Kas Bersih Diperoleh Dari Aktivitas Operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp14.841.970.584, meningkat sebesar Rp34.069.205.282 atau 117,19% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp(19.227.234.698). Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena peningkatan penerimaan kas dari pelanggan. Manajemen Perseroan akan berusaha untuk meningkatkan penerimaan kas dari pelanggan yang diperoleh dari pengalihan pemanfaatan ruko dan pendapatan sewa.

**b. Arus Kas Yang Digunakan Untuk Aktivitas Investasi**

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

Arus Kas Yang Digunakan Untuk Aktivitas Investasi Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp(4.705.623.073), meningkat sebesar Rp(4.204.197.573) atau 838,45% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 sebesar Rp(501.425.500). Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena peningkatan perolehan uang muka dan penambahan aset tetap. Manajemen Perseroan akan melakukan investasi di proyek-proyek yang berpotensi menghasilkan keuntungan yang maksimal.

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

Arus Kas Yang Digunakan Untuk Aktivitas Investasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp(14.145.861.033), meningkat sebesar Rp(7.295.488.068) atau 106,50% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp(6.850.372.965). Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena peningkatan perolehan uang muka. Manajemen Perseroan akan melakukan investasi di proyek-proyek yang berpotensi menghasilkan keuntungan yang maksimal.

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

Arus Kas Yang Digunakan Untuk Aktivitas Investasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp(6.850.372.965), meningkat sebesar Rp(5.088.594.965) atau 288,83% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp(1.761.778.000). Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena peningkatan perolehan properti investasi. Manajemen Perseroan akan berusaha untuk meningkatkan pendapatan dengan memanfaatkan properti investasi yang dimiliki.

**c. Arus Kas Yang Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Pendanaan**
**Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021.**

Arus Kas Yang Digunakan Untuk Aktivitas Pendanaan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp(8.238.416.309), meningkat sebesar Rp1.538.840.997 atau 15,74% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 sebesar Rp(9.777.257.306). Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena peningkatan pembayaran utang bank dan terdapat penambahan modal yang berasal dari pembagian dividen. Manajemen Perseroan akan berusaha untuk meminimalkan jumlah utang dengan melunasi utang dengan lebih cepat.

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

Arus Kas Yang Digunakan Untuk Aktivitas Pendanaan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp(9.413.766.599), meningkat sebesar Rp(1.362.698.451) atau 16,93% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp(8.051.068.148). Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena peningkatan pembayaran ke pihak ketiga lainnya dan peningkatan pembayaran utang bank. Manajemen Perseroan akan berusaha untuk meminimalkan jumlah utang dengan melunasi utang dengan lebih cepat.

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

Arus Kas Yang Digunakan Untuk Aktivitas Pendanaan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp(8.051.068.148), menurun sebesar Rp(29.218.384.606) atau -138,04% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp21.167.316.458. Penurunan tersebut terutama disebabkan karena penerimaan utang bank. Manajemen Perseroan akan berusaha untuk mengurangi utang.

**4.4 Rasio Keuangan Perseroan**
**a. Solvabilitas**

Solvabilitas merupakan parameter/alat ukur untuk mengetahui kemampuan Perseroan dalam memenuhi seluruh liabilitasnya. Solvabilitas dapat dihitung dengan beberapa cara antara lain: (i) rasio liabilitas terhadap ekuitas, dan (ii) rasio liabilitas terhadap aset.

Tabel berikut menunjukkan solvabilitas Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019:

(dalam x)

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember	
	2022	2021	2020	2019
Total Liabilitas / Total Aset ( <i>Debt to Asset ratio</i> )	0,34	0,31	0,45	0,50
Total Liabilitas / Total Ekuitas ( <i>Debt to Equity ratio</i> )	0,52	0,46	0,82	0,99
<i>Interest Coverage Ratio (ICR)</i>	3,16	6,40	5,59	3,36
<i>Debt Service Coverage Ratio (DSCR)</i>	0,35	1,11	0,72	0,21

- *Rasio liabilitas terhadap aset adalah perbandingan antara seluruh liabilitas dengan jumlah aset*  
Rasio liabilitas terhadap ekuitas Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar 0,34x, 0,31x, 0,45x dan 0,50x. Rasio liabilitas terhadap aset mengalami penurunan disebabkan oleh penurunan liabilitas.

- *Rasio liabilitas terhadap ekuitas adalah tingkat perbandingan jumlah liabilitas dengan jumlah ekuitas*  
Rasio liabilitas terhadap ekuitas Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar 0,52x, 0,46x, 0,82x dan 0,99x. Rasio liabilitas terhadap ekuitas mengalami penurunan disebabkan oleh penurunan liabilitas.

- *Interest Coverage Ratio (ICR)*  
Rasio *Interest Coverage* Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar 3,16x, 6,40x, 5,59x dan 3,36x. Rasio *Interest Coverage* mengalami peningkatan disebabkan oleh peningkatan EBITDA dan beban bunga pinjaman.

- *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)*  
Rasio *Debt Service Coverage* Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar 0,35x, 1,11x, 0,72x dan 0,21x. Rasio *Debt Service Coverage* mengalami peningkatan disebabkan oleh peningkatan EBITDA dan pokok utang dan bunga.



## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

### b. Profitabilitas

Profitabilitas merupakan indikator kemampuan Perseroan untuk menghasilkan laba pada suatu periode waktu tertentu. Profitabilitas dapat dilihat dari imbal hasil aset (*Return On Asset / ROA*) dan imbal hasil ekuitas (*Return On Equity / ROE*).

Tabel berikut menunjukkan profitabilitas Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019:

(dalam persentase)

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember	
	2022	2021	2020	2019
Imbal Hasil Aset (ROA)	1,70	1,74	1,80	1,80
Imbal Hasil Ekuitas (ROE)	2,58	2,54	3,28	3,65

- Imbal Hasil Aset (ROA)

Imbal Hasil Aset (ROA) Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar 1,70%, 1,74%, 1,80% dan 1,80%. Imbal hasil aset (ROA) mengalami peningkatan disebabkan oleh peningkatan laba tahun berjalan dan peningkatan jumlah aset.

- Imbal Hasil Ekuitas (ROE)

Imbal Hasil Ekuitas (ROE) Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar 2,58%, 2,54%, 3,28% dan 3,65%. Imbal hasil ekuitas (ROE) mengalami peningkatan disebabkan oleh peningkatan laba tahun berjalan dan peningkatan jumlah ekuitas.

### c. Likuiditas

Rasio likuiditas Perseroan adalah kemampuan Perseroan untuk melunasi liabilitas jangka pendek. Rasio likuiditas Perseroan yang dihitung adalah rasio kas dan rasio lancar. Rasio kas (*Cash Ratio*) dihitung dengan membagi kas dan bank dengan jumlah liabilitas jangka pendek, sedangkan rasio lancar (*Current Ratio*) dihitung dengan membandingkan jumlah aset lancar dengan jumlah liabilitas jangka pendek.

Tabel berikut menunjukkan rasio likuiditas Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019:

(dalam persentase)

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember	
	2022	2021	2020	2019
Rasio Kas ( <i>Cash Ratio</i> )	62,63	62,46	4,13	5,59
Rasio Lancar ( <i>Current Ratio</i> )	245,37	499,95	289,19	378,15

- Rasio Kas (*Cash Ratio*)

Rasio Kas (*Cash Ratio*) Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar 62,63%, 62,46%, 4,13% dan 5,59%. Rasio kas mengalami peningkatan disebabkan oleh peningkatan kas dan setara kas dan penurunan liabilitas lancar.

- Rasio Lancar (*Current Ratio*)

Rasio Lancar (*Current Ratio*) untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar 245,37%, 499,95%, 289,19% dan 378,15%. Rasio lancar mengalami peningkatan disebabkan oleh peningkatan aset lancar dan penurunan liabilitas lancar.

## 5. LIKUIDITAS DAN SUMBER PERMODALAN

Likuiditas menggambarkan kemampuan Perseroan dalam memenuhi liabilitas keuangan jangka pendeknya. Kebutuhan likuiditas Perseroan terutama diperlukan untuk keperluan modal kerja. Sumber utama likuiditas Perseroan berasal dari kas internal Perseroan yang dihasilkan dari kegiatan operasional Perseroan dan ekuitas. Perseroan juga memiliki sumber likuiditas eksternal yaitu melalui pinjaman bank dimana telah dipergunakan seluruhnya oleh Perseroan. Berikut merupakan sumber likuiditas Perseroan yang telah digunakan yaitu:

KETERANGAN	PLAFOND	PEMAKAIAN	SISA PLAFOND	BUNGA
	Rp	Rp	Rp	%
PT Bank Mega Tbk	35.000.000.000	29.865.077.202	5.134.922.798	11,25

Dengan melakukan Penawaran Umum Perdana ini akan turut menambah sumber likuiditas Perseroan untuk kegiatan usaha Perseroan. Perseroan berkeyakinan bahwa dengan memperhitungkan kas yang diharapkan akan dihasilkan dari kegiatan operasi dan sumber keuangan yang saat ini tersedia untuk Perseroan, Perseroan memiliki likuiditas yang cukup untuk kebutuhan modal kerja, kewajiban pembayaran utang dan kebutuhan akan kas lainnya.



## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, tidak terdapat kecenderungan yang diketahui, permintaan, perikatan atau komitmen, kejadian dan / atau ketidakpastian yang mungkin mengakibatkan terjadinya peningkatan atau penurunan yang material terhadap likuiditas Perseroan. Perseroan juga telah menyatakan memiliki modal kerja yang cukup.

Tidak terdapat komponen-komponen penting yang merupakan pendapatan lain-lain atau beban lain-lain yang merupakan hasil usaha Perseroan.

### 6. BELANJA MODAL

Tabel berikut menunjukkan belanja modal untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019:

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember	
	2022	2021	2020	2019
Properti Investasi	-	6.428.939.750	6.850.372.965	-
Aset Tetap	2.086.746.273	78.835.990	-	1.470.000.000

Belanja modal yang dilakukan Perseroan adalah untuk properti investasi dan aset tetap. Properti investasi dan aset tetap yang dibeli Perseroan pada 30 Juni 2022 adalah Rp2.086.746.273. Belanja modal atas properti investasi dan aset tetap yang dibeli perseroan pada 31 Desember 2021 adalah Rp6.507.775.740. Belanja modal atas properti investasi dan aset tetap yang dibeli perseroan pada 31 Desember 2020 adalah Rp6.850.372.965. Belanja modal atas properti investasi dan aset tetap yang dibeli perseroan pada 31 Desember 2019 adalah Rp1.470.000.000 Pihak yang terkait dalam perjanjian untuk pembelian barang modal adalah : PT Istana Bandung Raya Motor atas belanja modal aset tetap (Melalui *leasing* PT BCA Finance).

Atas pembelian belanja modal tersebut diharapkan meningkatkan pendapatan perseroan. Pembelian barang modal didanai terutama dari saldo kas yang ada, kas dari aktivitas operasi dan pendanaan eksternal. Perseroan berencana untuk mendanai belanja modal Perseroan melalui kombinasi arus kas dari aktivitas operasi, fasilitas pinjaman bank, dan pasar modal. Realisasi belanja modal Perseroan dapat berbeda dengan apa yang direncanakan sebelumnya karena berbagai faktor, antara lain arus kas Perseroan di masa depan, hasil usaha dan kondisi keuangan, perubahan kondisi perekonomian Indonesia, perubahan peraturan di Indonesia, dan perubahan rencana serta strategi bisnis Perseroan.

Perseroan tidak menggunakan transaksi lindung nilai, karena seluruh pembelian barang modal dilakukan dalam mata uang Rupiah. Selain itu, Perseroan tidak memiliki komitmen investasi barang modal yang material yang dilakukan oleh Perseroan dan tidak ada investasi barang modal yang dikeluarkan dalam rangka pemenuhan persyaratan regulasi dan isu lingkungan hidup.

### 7. SEGMENT OPERASI

Tabel berikut menunjukkan informasi segmen operasi Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019:

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	Periode 6 (enam) Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2022			
	Pengalihan Pemanfaatan Lahan & Bangunan Komersil	Persewaan Bangunan Komersil	Lainnya	Jumlah
Pendapatan	2.000.000.000	17.262.541.781	-	19.262.541.781
Beban Pokok Pendapatan	(975.512.607)	(3.024.419.849)	-	(3.999.932.456)
Laba Bruto	1.024.487.393	14.238.121.932	-	15.262.609.325
Beban Usaha	(810.833.419)	(6.998.522.888)	-	(7.809.356.308)
Pendapatan (Beban) Keuangan	(219.436.814)	(1.894.018.588)	-	(2.113.455.402)
Laba Sebelum Pajak	(5.782.841)	5.345.580.456	-	5.339.797.616
Beban Pajak Penghasilan	(50.000.000)	(1.893.461.945)	-	(1.943.461.945)
Laba Bersih Tahun Berjalan	(55.782.841)	3.452.118.511	-	3.396.335.671

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2021			
	Pengalihan Pemanfaatan Lahan & Bangunan Komersil	Persewaan Bangunan Komersil	Lainnya	Jumlah
Pendapatan	37.604.545.452	29.230.127.343	-	66.834.672.795
Beban Pokok Pendapatan	(13.955.466.112)	(3.810.436.459)	-	(17.765.902.571)
Laba Bruto	23.649.079.340	25.419.690.884	-	49.068.770.224
Beban Usaha	(5.094.907.453)	(3.960.287.031)	-	(9.055.194.485)
Pendapatan (Beban) Keuangan	(3.401.215.335)	(2.643.775.006)	-	(6.044.990.341)
Laba Sebelum Pajak	15.152.956.551	18.815.628.847	-	33.968.585.398
Beban Pajak Penghasilan	(952.613.636)	(2.855.562.588)	-	(3.808.176.224)
Laba Bersih Tahun Berjalan	14.200.342.915	15.960.066.259	-	30.160.409.174

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2020			
	Pengalihan Pemanfaatan Lahan & Bangunan Komersil	Persewaan Bangunan Komersil	Lainnya	Jumlah
Pendapatan	7.000.000.000	34.119.192.567	-	41.119.192.567
Beban Pokok Pendapatan	(3.340.268.959)	(1.713.660.442)	-	(5.053.929.401)
Laba Bruto	3.659.731.041	32.405.532.125	-	36.065.263.166
Beban Usaha	(1.253.269.588)	(6.108.649.486)	-	(7.361.919.073)
Pendapatan (Beban) Keuangan	(868.526.142)	(4.233.344.384)	-	(5.101.870.526)
Laba Sebelum Pajak	1.537.935.311	22.063.538.255	-	23.601.473.567
Beban Pajak Penghasilan	(2.301.468.629)	(1.378.896.523)	-	(3.680.365.152)
Laba Bersih Tahun Berjalan	(763.533.318)	20.684.641.733	-	19.921.108.415

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2019			
	Pengalihan Pemanfaatan Lahan & Bangunan Komersil	Persewaan Bangunan Komersil	Lainnya	Jumlah
Pendapatan	8.940.000.000	12.705.446.124	-	21.645.446.124
Beban Pokok Pendapatan	(7.249.999.037)	(1.256.379.731)	-	(8.506.378.768)
Laba Bruto	1.690.000.963	11.449.066.393	-	13.139.067.356
Beban Usaha	(2.398.100.827)	(3.408.158.933)	-	(5.806.259.760)
Pendapatan (Beban) Keuangan	(887.482.420)	(1.261.281.888)	-	(2.148.764.308)
Laba Sebelum Pajak	(1.595.582.285)	6.779.625.573	-	5.184.043.289
Beban Pajak Penghasilan	(223.500.000)	(1.517.319.584)	-	(1.740.819.584)
Laba Bersih Tahun Berjalan	(1.819.082.285)	5.262.305.989	-	3.443.223.705

Manajemen memantau hasil operasi dari unit usahanya secara terpisah guna keperluan pengambilan keputusan mengenai alokasi sumber daya dan penilaian kinerja. Kinerja segmen dievaluasi berdasarkan laba rugi operasi dan diukur secara konsisten dengan laba rugi operasi pada laporan keuangan.

## 8. KEBIJAKAN PEMERINTAH DAN INSTITUSI LAINNYA

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

- Kebijakan moneter seperti kenaikan tingkat suku bunga akan mempengaruhi laba bersih Perseroan.
- Kebijakan fiskal seperti perubahan pada tingkat perpajakan antara lain Pajak Penghasilan dan Pajak Pertambahan Nilai dapat mempengaruhi tingkat profitabilitas Perseroan.
- Kebijakan ketenagakerjaan seperti perubahan tingkat upah minimum regional (UMR) / upah minimum provinsi (UMP) dan jaminan sosial yang akan mempengaruhi biaya upah dan gaji pegawai Perseroan.
- Kebijakan Pemerintah dalam hal lingkungan dan pemberian perizinan dapat mempengaruhi keberlangsungan Perseroan.

Kebijakan Pemerintah dan institusi lainnya yang berdampak langsung secara material terhadap kegiatan operasional Perseroan adalah terkait penyebaran pandemi virus corona (COVID-19) yang menyebabkan ketidakpastian kondisi ekonomi dan perubahan tarif pajak penghasilan badan berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 1 Tahun 2020 tentang Kebijakan Keuangan Negara dan Stabilitas Sistem Keuangan untuk Penanganan Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) dan/atau dalam rangka Menghadapi Ancaman yang Membahayakan Perekonomian Nasional dan/atau Stabilitas Sistem Keuangan ("Perpu No. 1 Tahun 2020") sebagai bagian dari stimulus ekonomi untuk perlindungan dampak COVID-19.

## 9. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Pembahasan berikut merupakan penjelasan mengenai risiko dan kebijakan Perseroan dalam menghadapi risiko-risiko. Pembahasan berikut mengandung *forward-looking statement* sehingga terdapat risiko ketidakpastian dan asumsi-asumsi mengenai Perseroan. Pernyataan-pernyataan dibuat berdasarkan ekspektasi dan gambaran Perseroan mengenai peristiwa-peristiwa yang akan terjadi di masa yang akan datang. Terdapat beberapa faktor penting yang dapat menyebabkan perbedaan antara hasil aktual dan kinerja Perseroan dengan *forward-looking statement* tersebut.

### 1) Risiko Pasar

Risiko pasar adalah risiko nilai wajar arus kas dimasa depan atas suatu instrument keuangan, yang akan berfluktuasi karena perubahan harga pasar. Harga pasar mengandung risiko tingkat suku bunga, risiko kredit, dan risiko likuiditas.

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

### 2) Risiko Kredit

Risiko kredit yang dihadapi oleh Perseroan berasal dari kredit yang diberikan kepada pelanggan dan penyewa. Untuk meringankan risiko ini dengan cara melakukan hubungan usaha dengan pihak lain yang memiliki kredibilitas, menetapkan kebijakan verifikasi dan otorisasi kredit, serta saldo piutang dipantau secara terus menerus untuk mengurangi kemungkinan piutang yang tidak tertagih.

Risiko kredit adalah dimana salah satu pihak atas instrumen keuangan akan gagal memenuhi liabilitasnya dan mengakibatkan pihak lain mengalami kerugian keuangan.

Instrumen keuangan Perseroan yang mempunyai potensi atas risiko kredit terdiri dari kas dan setara kas di bank, piutang usaha, dan piutang atas aset hak konsesi. Jumlah eksposur risiko kredit maksimum sama dengan nilai tercatat atas akun-akun tersebut.

Untuk risiko kredit yang berhubungan dengan bank, hanya bank-bank dengan predikat baik yang dipilih. Selain itu, kebijakan Perseroan adalah untuk tidak membatasi eksposur hanya kepada satu institusi tertentu, sehingga Perseroan memiliki kas dan setara kas di bank dan piutang diberbagai institusi.

Tabel berikut ini memberikan informasi mengenai risiko kredit maksimum yang dihadapi oleh Perseroan pada periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

30 Juni 2022					
KETERANGAN	Belum Jatuh Tempo	Sudah Jatuh Tempo Tetapi Tidak Mengalami Penurunan Nilai			
		1 – 90 Hari	90 – 180 Hari	Lebih dari 180 Hari	Jumlah
Kas dan Setara Kas	20.154.213.001	-	-	-	20.154.213.001
Piutang Usaha	3.555.515.182	-	-	452.296.263	4.007.811.445
<b>Jumlah</b>	<b>23.709.728.183</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>452.296.263</b>	<b>24.162.024.446</b>

(dalam Rupiah)

31 Desember 2021					
KETERANGAN	Belum Jatuh Tempo	Sudah Jatuh Tempo Tetapi Tidak Mengalami Penurunan Nilai			
		1 – 90 Hari	90 – 180 Hari	Lebih dari 180 Hari	Jumlah
Kas dan Setara Kas	11.860.298.123	-	-	-	11.860.298.123
Piutang Usaha	6.208.009.035	-	-	1.177.542.849	7.385.551.884
<b>Jumlah</b>	<b>18.068.307.158</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.177.542.849</b>	<b>19.245.850.008</b>

(dalam Rupiah)

31 Desember 2020					
KETERANGAN	Belum Jatuh Tempo	Sudah Jatuh Tempo Tetapi Tidak Mengalami Penurunan Nilai			
		1 – 90 Hari	90 – 180 Hari	Lebih dari 180 Hari	Jumlah
Kas dan Setara Kas	1.370.179.946	-	-	-	1.370.179.946
Piutang Usaha	10.424.038.509	-	-	988.317.057	11.412.355.566
<b>Jumlah</b>	<b>11.794.218.455</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>988.317.057</b>	<b>12.782.535.512</b>

(dalam Rupiah)

31 Desember 2019					
KETERANGAN	Belum Jatuh Tempo	Sudah Jatuh Tempo Tetapi Tidak Mengalami Penurunan Nilai			
		1 – 90 Hari	90 – 180 Hari	Lebih dari 180 Hari	Jumlah
Kas dan Setara Kas	1.429.650.475	-	-	-	1.429.650.475
Piutang Usaha	12.607.113.104	-	-	988.317.057	13.595.430.161
<b>Jumlah</b>	<b>14.036.763.579</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>988.317.057</b>	<b>15.025.080.636</b>

### 3) Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko kerugian yang timbul karena Entitas tidak memiliki arus kas yang cukup untuk memenuhi liabilitasnya.

Dalam pengelolaan risiko likuiditas, manajemen memantau dan menjaga jumlah kas dan setara kas yang dianggap memadai untuk membiayai operasional dan untuk mengatasi dampak fluktuasi arus kas. Manajemen juga melakukan evaluasi berkala atas proyeksi arus kas dan arus kas aktual, termasuk jadwal jatuh tempo utang.

Tabel dibawah ini menunjukan analisis jatuh tempo liabilitas keuangan dalam rentang waktu yang menunjukan jatuh tempo kontraktual untuk semua liabilitas keuangan dimana jatuh tempo kontraktual sangat penting untuk pemahaman terhadap arus kas.

Rincian jatuh tempo liabilitas keuangan yang dimiliki Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada 30 Juni 2022 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	30 Juni 2022			
	1 TAHUN	1 – 5 TAHUN	>5 TAHUN	JUMLAH
Utang Usaha	420.417.631	-	-	420.417.631
Utang Pajak	2.663.304.776	-	-	2.663.304.776
Utang Lain-Lain	3.740.776.734	-	-	3.740.776.734
Pendapatan Diterima Dimuka	17.250.811.242	-	-	17.250.811.242
Beban Yang Masih Harus Dibayar	213.291.229	-	-	213.291.229
Utang Kompensasi - PT. KAI (Persero)	4.038.286.223	8.632.813.324	-	12.671.099.547
Utang Bank	3.850.931.777	26.014.145.425	-	29.865.077.202
<b>Jumlah</b>	<b>32.177.819.612</b>	<b>34.646.958.749</b>	<b>-</b>	<b>66.824.778.361</b>

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	31 Desember 2021			
	1 TAHUN	1 – 5 TAHUN	>5 TAHUN	JUMLAH
Utang Usaha	703.191.758	-	-	703.191.758
Utang Pajak	1.749.176.305	-	-	1.749.176.305
Utang Lain-Lain	3.200.850.768	-	-	3.200.850.768
Pendapatan Diterima Dimuka	3.245.462.303	-	-	3.245.462.303
Beban Yang Masih Harus Dibayar	1.094.914.186	-	-	1.094.914.186
Utang Kompensasi - PT. KAI (Persero)	3.357.628.721	11.849.512.747	-	15.207.141.468
Utang Bank	5.637.338.564	29.160.396.154	-	34.797.734.718
<b>Jumlah</b>	<b>18.988.562.605</b>	<b>41.009.908.901</b>	<b>-</b>	<b>59.998.471.506</b>

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	31 Desember 2020			
	1 TAHUN	1 – 5 TAHUN	>5 TAHUN	JUMLAH
Utang Usaha	3.682.741.488	-	-	3.682.741.488
Utang Pajak	488.343.123	-	-	488.343.123
Utang Lain-Lain	1.293.442.614	-	-	1.293.442.614
Pendapatan Diterima Dimuka	17.958.247.148	-	-	17.958.247.148
Beban Yang Masih Harus Dibayar	1.313.099.446	-	-	1.313.099.446
Utang Kompensasi - PT. KAI (Persero)	3.172.209.639	15.207.141.468	-	18.379.351.107
Utang Bank	5.254.501.797	34.797.734.716	-	40.052.236.513
<b>Jumlah</b>	<b>33.162.585.254</b>	<b>50.004.876.185</b>	<b>-</b>	<b>83.167.461.439</b>

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	31 Desember 2019			
	1 TAHUN	1 – 5 TAHUN	>5 TAHUN	JUMLAH
Utang Usaha	3.335.205.781	-	-	3.335.205.781
Utang Pajak	795.442.337	-	-	795.442.337
Utang Lain-Lain	575.600.000	-	-	575.600.000
Pendapatan Diterima Dimuka	15.924.067.431	-	-	15.924.067.431
Utang Kompensasi - PT. KAI (Persero)	2.912.312.520	22.406.885.132	4.440.000.000	29.759.197.652
Utang Bank	2.039.094.580	40.052.236.513	-	42.091.331.093
<b>Jumlah</b>	<b>25.581.722.650</b>	<b>62.459.121.645</b>	<b>4.440.000.000</b>	<b>92.480.844.294</b>

Perseroan mengelola risiko likuiditas dengan mempertahankan kas yang mencukupi untuk memungkinkan Perseroan dalam memenuhi komitmen Perseroan untuk operasi normal Perseroan. Selain itu, Perseroan juga melakukan pengawasan proyeksi dan arus kas *actual* secara terus menerus serta pengawasan tanggal jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

#### 4) Risiko Tingkat Bunga

Risiko tingkat bunga yang dihadapi Perseroan berasal dari utang bank. Kebijakan manajemen dalam mengelola risiko tingkat bunga ini dengan melakukan analisa pergerakan suku bunga dan jika diperlukan melakukan transaksi *interest rate swap*.

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

Rincian utang Perseroan yang berdampak bunga untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada 30 Juni 2022 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	Periode 6 (enam) bulan Pada tanggal 30 Juni	Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember		
	2022	2021	2020	2019
Utang Bank Jangka Pendek	3.850.931.777	5.637.338.564	5.254.501.797	2.039.094.580
Utang Bank Jangka Panjang	26.014.145.425	29.160.396.154	34.797.734.716	40.052.236.513
Utang Leasing	821.586.800	-	141.858.807	319.197.652
<b>Jumlah</b>	<b>30.686.664.002</b>	<b>34.797.734.718</b>	<b>40.194.095.320</b>	<b>42.410.528.745</b>

### 10. KEJADIAN ATAU TRANSAKSI YANG TIDAK NORMAL DAN JARANG ATAU PERUBAHAN PENTING DALAM EKONOMI TERJADI YANG DAPAT MEMPENGARUHI JUMLAH PENDAPATAN DAN PROFITABILITAS PERSEROAN

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

## **VI. FAKTOR RISIKO**

*Investasi dalam saham Perseroan melibatkan sejumlah risiko. Calon investor harus mempertimbangkan dengan cermat faktor-faktor risiko berikut ini, serta informasi-informasi lainnya yang terkandung dalam Prospektus ini, sebelum melakukan investasi dalam saham Perseroan. Risiko yang ditetapkan di bawah ini bukanlah merupakan daftar lengkap risiko yang saat ini dihadapi Perseroan atau yang mungkin berkembang di masa depan. Risiko tambahan, baik yang diketahui atau yang tidak diketahui, mungkin di masa depan memiliki pengaruh yang merugikan pada kegiatan usaha Perseroan, kondisi keuangan, dan hasil operasi. Harga pasar saham Perseroan bisa menurun akibat risiko tersebut dan calon investor mungkin kehilangan semua atau sebagian dari investasinya.*

Risiko-risiko yang akan diungkapkan dalam uraian berikut merupakan risiko-risiko yang material bagi Perseroan. Berdasarkan pertimbangan Perseroan, risiko-risiko di bawah ini telah disusun berdasarkan bobot risiko terhadap kinerja keuangan Perseroan, dimulai dari risiko utama Perseroan.

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

#### **Risiko melemahnya permintaan properti**

Bisnis properti utamanya dipengaruhi oleh permintaan properti yang dipengaruhi daya beli konsumen. Daya beli sendiri dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti kondisi makro ekonomi, tingkat suku bunga, tingkat inflasi dan harga properti itu tersendiri. Umumnya permintaan properti akan meningkat setiap tahunnya seiring dengan pertumbuhan penduduk, namun kondisi pandemi COVID-19 yang menyebar di Indonesia pada tahun 2020, menurunkan seluruh indikator ekonomi, yang mana berdampak pada penurunan daya beli konsumen secara langsung. Konsumen cenderung berhati-hati dan menahan diri dalam membeli properti, terlihat dari hasil survei bank Indonesia pada bulan Mei 2020, saat pandemi memuncak, Indeks Keyakinan Konsumen (IKK) anjlok ke level 77,8 dimana historisnya selalu diatas 100. IKK ini menggambarkan persepsi konsumen terhadap kondisi makro ekonomi dalam negeri.

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

#### **1) Risiko berakhirnya kontrak dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero)**

Saat ini seluruh pendapatan yang diperoleh oleh Perseroan didapatkan dari kontrak kerja sama dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) sehingga apabila kontrak Perseroan dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) berakhir terdapat risiko Perseroan akan kehilangan sumber pendapatan.

#### **2) Risiko persaingan usaha**

Persaingan industri semakin ketat setiap tahun khususnya untuk sektor properti. Pengembang dituntut untuk mampu menawarkan produk yang memiliki inovasi dan model yang menarik selain daripada berlokasi di kawasan strategis. Apabila Perseroan tidak dapat bersaing dalam hal produk yang ditawarkan oleh kompetitor, maka terdapat potensi produk yang ditawarkan Perseroan tidak akan laku dan berdampak negatif pada kinerja keuangan Perseroan.

#### **3) Risiko ketersediaan lahan**

Lahan menjadi kunci bagi Perseroan dalam pengembangan usaha, keterbatasan lahan akibat faktor kelangkaan akan meningkatkan harga lahan sehingga akan mempengaruhi harga akuisisi lahan baru bagi Perseroan dan menghambat Perseroan dalam mengeksekusi proyek properti Perseroan dan berdampak pada aktivitas operasional maupun harga pokok penjualan properti Perseroan dan berpengaruh pada kinerja keuangan Perseroan.

#### **4) Risiko investasi dan/atau aksi korporasi**

Perseroan dalam kegiatan usahanya melakukan investasi dan/atau melakukan aksi korporasi dalam rangka kebutuhan ekspansi usaha. Dalam ekspansi, dibutuhkan investasi yang tergolong besar, baik dipergunakan untuk akuisisi lahan maupun untuk kebutuhan pembangunan. Jika perseroan gagal dalam memenuhi kebutuhan investasi dan/atau aksi korporasi maka akan menghambat langka Perseroan untuk menunjang kegiatan usaha dan berpengaruh terdapat kinerja keuangan Perseroan.

#### **5) Risiko perubahan teknologi**

Risiko Perseroan terlambat menyesuaikan perkembangan teknologi yang dipakai seperti penggunaan media sosial dan aplikasi penjualan online sebagai sarana promosi dan penjualan dapat memperlambat tingkat penjualan perseroan yang pada akhirnya akan menurunkan kemampuan kompetisi Perseroan di industri properti.

#### **6) Risiko kenaikan harga bahan baku/material**

Risiko kenaikan harga bahan baku seperti semen, baja, kayu dan bahan material lainnya tergantung oleh banyak faktor seperti faktor inflasi, kelangkaan bahan baku dan material, gejolak politik dan sebagainya. Kenaikan harga bahan baku/material dapat berdampak pada kenaikan biaya pembangunan dan dapat menimbulkan penurunan laba Perseroan.

#### **7) Risiko likuiditas**

Risiko likuiditas merupakan bentuk risiko ketidakmampuan/kesulitan Perseroan dalam menyelesaikan kewajiban kepada pihak ketiga. Kesulitan likuiditas dapat membuat kegiatan usaha Perseroan terhambat ataupun terhenti sepenuhnya.

**8) Risiko pandemi COVID-19 dan wabah penyakit menular lain yang berpotensi membahayakan jiwa atau berdampak negatif terhadap operasi Perseroan**

Pandemi COVID-19 yang sedang terjadi di dunia saat ini membuat setiap orang waspada terhadap ancaman virus ini, terutama dengan adanya pembatasan perjalanan atau lock down dapat berdampak negatif pada ekonomi dan kegiatan usaha di Indonesia dan berdampak negatif pula pada Perseroan yang menjalankan kegiatan usaha di bidang real estat dan properti. Sampai dengan saat ini, belum diketahui mengenai kapan berakhirnya pandemi COVID-19 ini dan tidak terdapat jaminan bahwa di kemudian hari tidak dapat terjadi wabah penyakit menular lain.

Tindakan-tindakan pencegahan COVID-19 tersebut tidak hanya telah mengganggu bisnis-bisnis namun juga memiliki dampak material dan merugikan atas industri-industri dan perekonomian lokal, regional dan global.

Pandemi COVID-19 telah secara langsung berdampak pada operasi-operasi bisnis Perseroan yang mengharuskan Perseroan untuk mengadopsi langkah-langkah pencegahan, seperti bekerja jarak jauh, membatasi pertemuan tatap muka, dan melakukan pemeriksaan kesehatan dan keselamatan secara teratur.

**C. RISIKO UMUM****1) Risiko kondisi perekonomian secara makro atau global**

Pasar *real estate* di Indonesia dipengaruhi oleh kondisi makro ekonomi seperti tingkat suku bunga, inflasi dan kurs valuta asing. Kondisi makro ekonomi Indonesia sempat melambat pasca wabah COVID-19 di tahun 2020 yang mana perekonomian mengalami kontraksi sebesar 2,07% kemudian kembali pulih pada tahun 2021 dengan pertumbuhan ekonomi sebesar 3,69%, hal ini berpengaruh terhadap daya beli masyarakat. Penurunan daya beli dan konsumsi akan berdampak pada penjualan properti, sehingga akan berdampak negatif pada kinerja keuangan Perseroan.

**2) Risiko kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait bidang usaha Perseroan**

Perseroan dalam menjalankan usahanya diwajibkan patuh terhadap peraturan-peraturan yang berlaku yang mengatur bidang usaha atau industri Perseroan. Pelanggaran yang dilakukan dalam Perseroan akan berakibat pada denda maupun terhentinya operasional Perseroan yang mana hal ini akan berdampak negatif terhadap kelangsungan usaha Perseroan.

**3) Risiko gugatan hukum**

Perseroan dapat terlibat dalam sengketa dan proses hukum dalam menjalankan kegiatan usahanya, dan hal ini dapat berdampak material terhadap operasional dan kelangsungan kegiatan usaha Perseroan. Saat ini, Perseroan tidak terlibat dalam sengketa hukum ataupun penyelidikan yang dilakukan Pemerintah. Apabila di masa mendatang Perseroan terlibat dalam sengketa dan proses hukum yang material, maka hasil dari proses hukum tersebut tidak dapat dipastikan dan penyelesaian atau hasil dari proses hukum tersebut dapat berdampak merugikan terhadap kondisi keuangan Perseroan.

**4) Risiko bencana alam dan peristiwa lainnya**

Kegiatan usaha Perseroan terletak di Indonesia, di mana Indonesia merupakan negara maritim sekaligus berada dalam wilayah lingkaran api pasifik serta memiliki banyak gunung sehingga sebagian wilayah di Indonesia berpotensi mengalami bencana alam seperti gempa bumi, tsunami, banjir, letusan gunung berapi, dan sebagainya. Selain itu terdapat peristiwa yang bersifat memaksa seperti pandemi COVID-19 yang berkepanjangan semenjak tahun 2020.

**5) Risiko kredit**

Sebagai perusahaan Pengembang yang bergerak di bidang properti, risiko kredit berhubungan dengan ketidakmampuan pelanggan dan penyewa untuk membayarkan tunggaknya. Jika hal tersebut terjadi akan berakibat buruk kepada laporan keuangan Perseroan khususnya terdapat peningkatan saldo piutang atau piutang yang tidak tertagih dan pembatalan pembelian unit.

**D. RISIKO YANG BERKAITAN DENGAN INVESTASI PADA SAHAM PERSEROAN****1) 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;
- 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.

**2) Likuiditas saham Perseroan**

Terdapat risiko terkait tidak likuidnya saham yang ditawarkan pada Penawaran Umum ini, mengingat jumlah saham yang ditawarkan Perseroan tidak terlalu besar. Selanjutnya, meskipun Perseroan akan mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia, tidak ada jaminan bahwa saham Perseroan yang diperdagangkan akan aktif atau likuid karena terdapat kemungkinan bahwa saham Perseroan akan dimiliki satu atau beberapa pihak tertentu yang tidak memperdagangkan sahamnya di pasar sekunder. Dengan demikian, Perseroan tidak dapat memprediksi apakah pasar dari saham Perseroan akan aktif atau likuiditas saham Perseroan akan terjaga.



**3) Penjualan saham di masa depan dapat memiliki dampak merugikan pada harga pasaran saham**

Penjualan saham Perseroan di masa depan dengan jumlah besar di pasar publik, atau persepsi bahwa penjualan tersebut akan terjadi, dapat berdampak merugikan pada harga pasaran saham Perseroan dan kemampuan Perseroan untuk meningkatkan modal melalui Penawaran Umum atau Penawaran Umum Terbatas atau efek yang bersifat ekuitas.

**4) 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.

**MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA SEMUA FAKTOR RISIKO YANG MATERIAL BAGI PERSEROAN SERTA FAKTOR RISIKO USAHA DAN RISIKO UMUM DALAM MELAKSANAKAN KEGIATAN USAHA TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS INI DAN DISUSUN BERDASARKAN BOBOT DARI MASING-MASING RISIKO TERHADAP KINERJA KEUANGAN PERSEROAN.**

## **VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN**

Perseroan menyatakan bahwa tidak ada kejadian penting yang mempunyai dampak material terhadap keuangan dan hasil usaha Perseroan yang perlu diungkapkan setelah tanggal Laporan Auditor Independen sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran atas Laporan Keuangan Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 yang telah diaudit oleh KAP Doli, Bambang, Sulistiyanto, Dadang & Ali berdasarkan standar audit yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia (IAPI), dengan opini wajar tanpa modifikasi dalam laporannya tanggal 3 November 2022 yang ditandatangani oleh Rudy Soegiharto, dengan Registrasi Akuntan Publik No. AP.0353. Dan Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 telah diaudit oleh KAP AF. Rachman & Soetjipto WS. berdasarkan standar audit yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia (IAPI), dengan opini wajar tanpa modifikasi dalam laporannya tanggal 19 September 2022 yang ditandatangani oleh H. Tb. Aman Fathurachman, dengan Registrasi Akuntan Publik No. AP.0614.

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

### A. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN

#### 1. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

Perseroan didirikan dengan nama PT Prasatia Sejati pada tahun 2000 berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Perseroan No. 18 tanggal 24 Agustus 2000, dibuat dihadapan Ninik Sukadarwati, S.H., Notaris Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi di Tambun yang telah mendapatkan Pengesahan Akta Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas Perseroan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. C-24591 HT.01.01.TH.2000 tertanggal 27 November 2000, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 006 tanggal 21 Januari 2002, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 003151 tahun 2002 (**"Akta Pendirian"**) berikut perubahan-perubahan yang dilakukan dari waktu ke waktu untuk selanjutnya disebut **"Anggaran Dasar"** serta telah memiliki Nomor Induk Berusaha dengan No. 9120207762849 tanggal 24 Juli 2019.

Nama Perseroan diubah menjadi PT Citra Buana Prasida berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 05 tanggal 23 Januari 2002, dibuat dihadapan Indah Prastiti Extensia, S.H., Notaris di Kabupaten Bekasi di Tambun, yang telah mendapatkan Pengesahan dari Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. C-03176 HT.01.04.TH.2002 Tanggal 26 Februari 2002 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 006, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 003154 Tanggal 21 Januari 2002 (**"Akta No. 05/2002"**).

Anggaran dasar Perseroan sebagaimana dinyatakan dalam Akta Pendirian telah mengalami beberapa kali perubahan. Adapun perubahan anggaran dasar Perseroan selama 3 (tiga) tahun terakhir adalah sebagai berikut:

#### 2020

Tidak terdapat perubahan anggaran dasar Perseroan.

#### 2021

Tidak terdapat perubahan anggaran dasar Perseroan.

#### 2022

- 1) Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Di Luar Rapat Perseroan No. 05 tanggal 25 Februari 2022 dibuat di hadapan Dr. Petra Bunawan, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bandung, telah memperoleh persetujuan perubahan anggaran dasar berdasarkan Keputusan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0014404.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 25 Februari 2022, Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan yang diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-0129657 tanggal 25 Februari 2022, dan telah terdaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0040015.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 25 Februari 2022 (**"Akta No. 05/2022"**).

Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan menyetujui:

- Menyetujui perubahan tempat kedudukan Perseroan yang semula berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Pusat dan berkantor pusat di Jalan Tanah Abang II Nomor 43, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, menjadi bertempat kedudukan di Kota Bandung dan berkantor pusat di Komplek Paskal Hyper Square Blok G Lantai 2 Nomor 206-208, Jalan H.O.S. Cokroaminoto Nomor 25-27 (dh. Jalan Pasirkaliki Nomor 25-27).
- Menyetujui perubahan terhadap Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan tentang maksud dan tujuan serta kegiatan usaha, agar sesuai dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia tahun 2020. Sehingga maksud dan tujuan mengenai kegiatan usaha Perseroan adalah menjalankan usaha di bidang:
  - a. Real Estat yang Dimiliki Sendiri atau Disewa (KBLI 68111);
  - b. Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (*Fee*) atau Kontrak (KBLI 68200);
  - c. Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (KBLI 70209);
  - d. Aktivitas Kantor Pusat;
  - e. Investasi;
  - f. Konstruksi Gedung Hunian (KBLI 41011);
  - g. Konstruksi Gedung Perkantoran (KBLI 41012);
  - h. Konstruksi Gedung Perbelanjaan (KBLI 41014);
  - i. Konstruksi Gedung Pendidikan (KBLI 41016);
  - j. Konstruksi Gedung Penginapan (KBLI 41017);
  - k. Konstruksi Gedung Tempat Hiburan (KBLI 41018); dan
  - l. Hotel Bintang (KBLI 55110).

- 2) Anggaran Dasar terakhir sehubungan dengan perubahan status Perseroan dari perseroan tertutup menjadi perseroan terbuka dan penyesuaian anggaran dasar Perseroan dengan Peraturan No. IX.J.1, POJK No. 15/2020, POJK No. 16/2020 dan POJK No. 33/2014 sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham di Luar Rapat Perseroan No. 04 tanggal 27 September 2022 dibuat di hadapan Dr. Petra Bunawan, S.H., M.Kn., Notaris di Bandung, yang telah mendapatkan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0069709.AH.01.02. Tahun 2022 tanggal 27 September 2022,

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.03-0295854 tanggal 27 September 2022, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan yang diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0192511.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 27 September 2022 (**"Akta No. 04/2022"** atau **"Akta Tbk"**), mengenai Perubahan Anggaran Dasar Perseroan sehubungan dengan pelaksanaan Penawaran Umum Perdana Saham kepada Masyarakat (**"Initial Public Offering"** atau **"IPO"**).

Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan menyetujui antara lain:

- i. Memutuskan dan menyetujui untuk mengubah status Perseroan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka dan menyetujui perubahan nama Perseroan menjadi PT CITRA BUANA PRASIDA, Tbk.
- ii. Menyetujui Penawaran Umum Perdana Perseroan melalui pengeluaran saham baru dari dalam simpanan (portepel) Perseroan sebanyak-banyaknya sebesar 271.250.000 (dua ratus tujuh puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu) lembar Saham Baru atau sebanyak-banyaknya 20,00% (dua puluh koma nol-nol persen) dari jumlah Modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah dilaksanakannya Penawaran Umum Perdana yang di dalamnya termasuk program *Employee Stock Allocation* (ESA) yang akan dilakukan bersamaan dan sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana dengan memperhatikan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku, yang untuk selanjutnya ditawarkan dengan harga penawaran yang akan ditetapkan oleh Direksi Perseroan setelah mendapat persetujuan tertulis dari Dewan Komisaris Perseroan, kepada masyarakat di Indonesia dan/atau luar Indonesia dengan tunduk pada setiap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dimana saham-saham tersebut ditawarkan melalui Penawaran Umum Perdana Perseroan.
- iii. Menyetujui pendelegasian wewenang kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menyatakan dalam Akta Notaris mengenai realisasi jumlah saham dikeluarkan dalam Penawaran Umum Perdana dan peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan, setelah Penawaran Umum Perdana selesai dilaksanakan dan mencatatkan seluruh saham Perseroan pada BEI serta mendaftarkan seluruh saham Perseroan dalam Penitipan Kolektif di KSEI.
- iv. Menyetujui pemberian kuasa kepada Direksi Perseroan dengan hak substitusi untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana termasuk namun tidak terbatas pada:
  - a. membuat, menandatangani dan mengajukan pernyataan pendaftaran kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK);
  - b. menegosiasikan dan menandatangani perjanjian-perjanjian lainnya terkait dengan Penawaran Umum Perdana dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang dianggap baik untuk Perseroan oleh Direksi Perseroan;
  - c. menandatangani, mencetak dan/atau menerbitkan prospektus ringkas, perbaikan dan/atau tambahan informasi atas prospektus ringkas, prospektus awal, prospektus dan/atau dokumen-dokumen lain yang diperlukan bagi Penawaran Umum Perdana;
  - d. menetapkan harga penawaran saham setelah mendapat persetujuan tertulis dari Dewan Komisaris Perseroan;
  - e. menentukan penggunaan dana hasil Penawaran Umum;
  - f. menetapkan kepastian jumlah saham yang ditawarkan setelah mendapat persetujuan tertulis dari Dewan Komisaris Perseroan;
  - g. menitipkan saham Perseroan dalam penitipan kolektif di KSEI sesuai dengan peraturan KSEI;
  - h. mencatatkan seluruh saham Perseroan yang telah dikeluarkan dan disetor penuh pada BEI dan dijual kepada masyarakat melalui pasar modal dan saham-saham yang dimiliki oleh Para Pemegang Saham;
  - i. menunjuk profesi penunjang pasar modal dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang dianggap baik untuk Perseroan oleh Direksi Perseroan;
  - j. menyatakan satu atau lebih keputusan yang diputuskan dalam rapat dalam satu atau lebih akta notaris baik secara terpisah maupun sekaligus; dan
  - k. memohon persetujuan dan/atau memberitahukan perubahan Anggaran Dasar Perseroan dan/atau perubahan data Perseroan dan/atau mendaftarkan atau menyebabkan didaftarkan pada instansi yang berwenang dan relevan mengenai keputusan rapat.

Pada saat pendirian, sesuai dengan Akta Pendirian, kegiatan usaha Perseroan ialah berusaha dalam bidang perdagangan, pembangunan, pertambangan, perindustrian, pertanian, pengangkutan, teknik, percetakan dan jasa.

## 2. MAKSUD DAN TUJUAN PERSEROAN

Saat ini kegiatan usaha Perseroan berdasarkan ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana dimuat dalam Akta No. 05/2022, Perseroan mempunyai maksud dan tujuan adalah dibidang:

- a. Real Estat yang Dimiliki Sendiri atau Disewa (KBLI 68111);
- b. Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (*Fee*) atau Kontrak (KBLI 68200);
- c. Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (KBLI 70209);
- d. Aktivitas Kantor Pusat;
- e. Investasi;
- f. Konstruksi Gedung Hunian (KBLI 41011);
- g. Konstruksi Gedung Perkantoran (KBLI 41012);
- h. Konstruksi Gedung Perbelanjaan (KBLI 41014);
- i. Konstruksi Gedung Pendidikan (KBLI 41016);
- j. Konstruksi Gedung Penginapan (KBLI 41017);
- k. Konstruksi Gedung Tempat Hiburan (KBLI 41018); dan
- l. Hotel Bintang (KBLI 55110).

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

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

1) Kegiatan Usaha Utama Perseroan adalah sebagai berikut:

- a. Menjalankan usaha dalam bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa 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 (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.
- b. Menjalankan usaha dalam bidang real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, 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 atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.
- c. Menjalankan usaha dalam bidang aktivitas konsultasi manajemen lainnya, mencakup ketentuan pemberian bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi; keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen oleh *agronomist* dan *agricultural economis* pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain. Termasuk jasa pelayanan studi investasi infrastruktur.
- d. Menjalankan usaha dalam bidang aktivitas kantor pusat, mencakup pengawasan dan pengelolaan unit-unit perusahaan yang lain atau *enterprise*; perusahaan strategi atau perencanaan organisasi dan pembuatan keputusan dari peraturan perusahaan atau *enterprise*. Unit-unit dalam kelompok ini melakukan kontrol operasi pelaksanaan dan mengelola operasi unit-unit yang berhubungan. Kegiatan yang termasuk dalam kelompok ini antara lain kantor pusat, kantor administrasi pusat kantor yang berbadan hukum, kantor distrik dan kantor wilayah dan kantor manajemen cabang.
- e. Menjalankan usaha dalam bidang Investasi, meliputi:
  - Melakukan investasi pada perusahaan-perusahaan lain, baik di dalam ataupun di luar negeri, dalam bentuk penyertaan saham, mendirikan atau mengambil bagian atas saham-saham perusahaan lain, baik di dalam ataupun di luar negeri, dalam bentuk saham, mendirikan atau mengambil bagian atas saham-saham perusahaan lain, namun tidak terbatas pada perusahaan di bidang real estat, perhotelan dan konstruksi.
  - Membentuk patungan modal serta menjadi perusahaan induk baik secara langsung maupun tidak langsung atas perusahaan lain, termasuk namun tidak terbatas pada perusahaan yang bergerak di bidang perusahaan di bidang *real estate*, perhotelan dan konstruksi;
  - Memberikan pendanaan dan atau pembiayaan yang diperlukan oleh anak perusahaan dalam melakukan penyertaan modal.
- f. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk hunian, seperti rumah tinggal, rumah tinggal sementara, rumah susun, apartemen dan kondominium. Termasuk pembangunan gedung untuk hunian yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung hunian.
- g. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk gedung perkantoran, seperti kantor dan rumah kantor (*rukan*). Termasuk pembangunan gedung untuk perkantoran yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung perkantoran.
- h. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk perbelanjaan, seperti gedung perdagangan/pasar/mall, toserba, toko, rumah toko (*ruko*) dan warung. Termasuk pembangunan *ruko* yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung perbelanjaan.
- i. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk sarana pendidikan, seperti gedung sekolah, tempat kursus, laboratorium dan bangunan penunjang pendidikan lainnya. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung pendidikan.
- j. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk penginapan, seperti gedung perhotelan, hostel dan losmen. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung penginapan.
- k. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk tempat hiburan, seperti bioskop, gedung kebudayaan/kesenian, gedung wisata dan rekreasi serta gedung olahraga. Termasuk pembangunan gedung untuk tempat hiburan yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung tempat hiburan dan olahraga.
- l. Menjalankan usaha dalam bidang hotel bintang yang mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang, serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan.
- m. Menjalankan usaha-usaha dibidang pembangunan:
  - bertindak sebagai pengembang yang meliputi perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan pekerjaan pembangunan;
  - pemborongan pada umumnya (*general contractor*), antara lain pembangunan kawasan perumahan (*real estate*), kawasan industri (*industrial estate*), gedung-gedung dan rumah-rumah, *apartment* (rumah susun), kondominium, bangunan hotel, toko-toko, rumah toko (*ruko*), perkantoran/rumah kantor (*rukan*), Gudang dan bangunan-bangunan lainnya berikut *interior design*, termasuk jual beli bangunan dan hak atas tanahnya;
  - pembangunan gedung dan konstruksi, lapangan, jembatan, jalan, pertamanan, bendungan, pengairan (*irigasi*), landasan udara, dermaga, lapangan pekerjaan pengukuran dan penggalan;
  - pemasangan instalasi-instalasi listrik, gas, air minum, telekomunikasi, *air conditioner*, limbah dan dalam bidang teknik sipil, elektro, mesin;
  - pengembangan wilayah pemukiman;
  - pemborongan bidang telekomunikasi; pembangunan sarana dan pra sarana jaringan telekomunikasi;
  - rehabilitasi gedung-gedung, rumah-rumah dan bangunan-bangunan lain yang sudah ada.

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

- 2) Kegiatan Usaha Penunjang Perseroan adalah sebagai berikut:
- Menjalankan usaha dalam bidang rumah minum/kafe yang mencakup jenis usaha penyediaan utamanya minuman baik panas maupun dingin dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, baik dilengkapi dengan peralatan/perlengkapan untuk proses pembuatan dan penyimpanan maupun tidak dan baik telah mendapatkan surat keputusan sebagai rumah minum dari instansi yang membinanya maupun belum.
  - Menjalankan usaha dalam bidang restoran yang mencakup jenis usaha jasa menyajikan makanan dan minuman untuk dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, dilengkapi dengan jasa pelayanan meliputi memasak dan menyajikan sesuai pesanan.
  - Menjalankan usaha-usaha dalam bidang jasa, yang meliputi berbagai macam jasa, sebagai berikut:
    - jasa periklanan (*advertising*), baik periklanan melalui media cetak dan elektronik, di luar atau di dalam ruangan;
    - hiburan, promosi, *agency* dan manajemen serta produksi;
    - jasa telekomunikasi, meliputi jasa telekomunikasi untuk instalasi, perawatan dan perbaikan termasuk wartel, warnet;
    - teknologi informasi, internet dan *software*;
    - penyelenggara urusan Teknik, yang meliputi pemasangan/perakitan, perbaikan dan pemeliharaan serta instalasi alat-alat Teknik, instalasi peralatan untuk air, listrik, gas, telekomunikasi, *electrical*, dan mekanikal serta bidang usaha yang berkaitan;
    - konsultasi konstruksi/sipil;
    - jasa persewaan alat-alat transportasi, persewaan mesin lainnya, persewaan barang-barang keperluan rumah tangga dan pribadi;
    - konsultasi Teknik *engineering*. Kecuali jasa di bidang hukum dan pajak.
- 3) Kegiatan usaha lain Perseroan guna melaksanakan, mendukung dan/atau menunjang kegiatan usaha utama maupun penunjang dari:
- Perseroan dan/atau;
  - perusahaan-perusahaan yang sahamnya dimiliki baik secara langsung maupun tidak langsung oleh Perseroan, termasuk, antara lain, memberikan dukungan tata kelola, pendanaan, pembiayaan, dan/atau penjaminan untuk kepentingan perusahaan-perusahaan tersebut.

Berdasarkan maksud dan tujuan Perseroan yang tercantum dalam Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, kegiatan usaha yang telah dijalankan Perseroan telah sesuai dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia sebagaimana tercantum dalam Peraturan Badan Pusat Statistik No. 2 Tahun 2020 tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia – KBLI (“KBLI 2020”) dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akta Pendirian dan Perubahan yang disampaikan oleh Perseroan adalah benar, dan hingga Prospektus ini diterbitkan tidak ada Akta lain sehubungan dengan Anggaran Dasar Perseroan.

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

Perkembangan Permodalan dan kepemilikan saham Perseroan selama 3 (tiga) tahun terakhir hingga Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

#### Tahun 2020 sampai dengan Tahun 2021

Tidak terdapat perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan dalam periode tahun 2020 sampai dengan 2021. Struktur permodalan Perseroan yang terakhir adalah sebagaimana dimuat dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan No. 150 tanggal 17 Desember 2007 yang dibuat di hadapan Surjadi Jasin, S.H., Notaris di Bandung sebagaimana telah memperoleh persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-29060.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 30 Mei 2008, dan telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0042511.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 30 Mei 2008 (“Akta No. 150/2007”). Dimana terdapat pertama kalinya telah diambil bagian dan disetor penuh dengan uang tunai melalui kas Perseroan sejumlah 35.000 saham oleh para pendiri, yaitu sebesar 32.001 saham dari PT Sandhi Parama Nusa dan 2.999 saham dari Pramukuswala Soetoto. Sehingga struktur permodalan dan susunan kepemilikan saham Perseroan adalah sebagai berikut:

KETERANGAN	Nilai Nominal Rp1.000.000 per saham		%
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	
<b>Modal Dasar</b>	<b>35.000</b>	<b>35.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
- PT Sandhi Parama Nusa	32.001	32.001.000.000	91,43
- Pramukuswala Soetoto	2.999	2.999.000.000	8,57
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>35.000</b>	<b>35.000.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah Saham Dalam Portepel</b>	-	-	

Sedangkan susunan pemegang saham dan kepemilikan saham Perseroan yang terakhir adalah sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan No. 24 tanggal 28 Desember 2017 yang dibuat di hadapan Nuke Herjanto, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bandung dan telah diberitahukan kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0043294 tanggal 30 Januari 2018 dan telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0012847.AH.01.11.TAHUN 2008 tanggal 30 Januari 2019 (“Akta No. 24/2017”). Dimana terdapat pengalihan saham atas nama Pramukuswala Soetoto kepada Gaery Djohari sebesar 2.999 saham. Sehingga struktur permodalan dan susunan kepemilikan saham Perseroan adalah sebagai berikut:



## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

KETERANGAN	Nilai Nominal Rp1.000.000 per saham		%
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	
<b>Modal Dasar</b>	<b>35.000</b>	<b>35.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
- PT Sandhi Parama Nusa	32.001	32.001.000.000	91,43
- Gaery Djohari	2.999	2.999.000.000	8,57
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>35.000</b>	<b>35.000.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah Saham Dalam Portepel</b>	-	-	

### Tahun 2022

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham di Luar Rapat Perseroan No. 03 tanggal 18 April 2022 dibuat di hadapan Dr. Petra Bunawan, S.H., M.Kn., Notaris di Bandung, yang telah mendapatkan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0027896.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 18 April 2022, Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.03-0227363 tanggal 18 April 2022, Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan yang diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.09-0005797 tanggal 18 April 2022 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan yang diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0076523.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 18 April 2022 ("Akta No. 03/2022"), dimana Perseroan melakukan:

- Nilai nominal saham semula sebesar Rp1.000.000 (satu juta Rupiah) menjadi Rp100 (seratus Rupiah).
- Peningkatan modal dasar dari semula sebesar Rp35.000.000.000 (tiga puluh lima miliar Rupiah) atau sebanyak 35.000 (tiga puluh lima ribu) lembar saham menjadi sebesar Rp434.000.000.000 (empat ratus tiga puluh empat miliar Rupiah) atau sebanyak 4.340.000.000 (empat miliar tiga ratus empat puluh juta) lembar saham.
- Peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan dari semula sebesar Rp35.000.000.000 (tiga puluh lima miliar Rupiah) atau sebanyak 35.000 (tiga puluh lima ribu) lembar saham menjadi sebesar Rp108.500.000.000 (seratus delapan miliar lima ratus juta Rupiah) atau sebanyak 1.085.000.000 (satu miliar delapan puluh lima juta) lembar saham

yang dalam peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan tersebut menerbitkan sebanyak 735.000.000 (tujuh ratus tiga puluh lima juta) lembar saham baru, dengan nilai nominal masing-masing sebesar Rp100 (seratus Rupiah), yang diambil bagian oleh Para Pemegang Saham Perseroan, yaitu:

- PT Sandhi Parama Nusa, sejumlah 672.021.000 (enam ratus tujuh puluh dua juta dua puluh satu ribu) lembar saham, dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp67.202.100.000 (enam puluh tujuh miliar dua ratus dua juta seratus ribu Rupiah);
- Gaery Djohari, sejumlah 62.979.000 (enam puluh dua juta sembilan ratus tujuh puluh sembilan ribu) lembar saham, dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp6.297.900.000 (enam miliar dua ratus sembilan puluh tujuh juta sembilan ratus ribu Rupiah);

#### Rincian setoran Tunai:

Bahwa berdasarkan (i) Akta No. 150/2007 (terkait peningkatan modal Perseroan yang diambil bagian dan disetor penuh oleh PT Sandhi Parama Nusa), dan (ii) Akta No. 24/2017 (terkait masuknya Nona Gaery Djohari sebagai Pemegang Saham Perseroan), atas tiap-tiap saham yang ditempatkan tersebut telah disetor penuh dengan uang tunai sejumlah Rp35.000.000.000 (tiga puluh lima miliar Rupiah) oleh para pendiri:

- PT Sandhi Parama Nusa, tersebut di atas, sejumlah Rp32.001.000.000 (tiga puluh dua miliar satu juta Rupiah);
- Nona Gaery Djohari, tersebut di atas, sejumlah Rp2.999.000.000 (dua miliar sembilan ratus Sembilan puluh sembilan Rupiah).

#### Rincian kapitalisasi saldo laba ditahan menjadi modal disetor:

Bahwa berdasarkan Akta No. 03/2022 tersebut, penysetoran atas pengambil bagian saham baru tersebut dilakukan dengan cara kapitalisasi saldo laba ditahan sampai dengan tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yang diperhitungkan dengan pajak dividen sesuai dengan ketentuan perpajakan berlaku, sehingga jumlah kapitalisasi tersebut menjadi berjumlah sebesar Rp73.500.000.000 (tujuh puluh tiga miliar lima ratus juta Rupiah), yang dibagikan secara proporsional sebagai setoran modal para pemegang saham, yaitu:

- PT Sandhi Parama Nusa, tersebut di atas, sejumlah Rp67.202.100.000 (enam puluh tujuh miliar dua ratus dua juta seratus ribu Rupiah);
- Nona Gaery Djohari, tersebut di atas, sejumlah Rp6.297.900.000 (enam miliar dua ratus sembilan puluh tujuh juta sembilan ratus ribu Rupiah).

Bahwa berdasarkan Akta No. 03/2022 tersebut, atas tiap-tiap saham yang ditempatkan tersebut telah disetor penuh dengan setoran uang tunai sejumlah 100% (seratus persen) atau sejumlah Rp108.500.000.000 (seratus delapan miliar lima ratus juta Rupiah) oleh para pemegang saham dengan bukti penysetoran yang sah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) UUPT dan dengan cara kapitalisasi saldo laba ditahan menjadi modal disetor, dengan nama pemegang saham yang mengambil bagian saham dan/atau karena adanya peralihan saham demi hukum karena pewarisan atau pengalihan hal lainnya yang sesuai dengan undang-undang rincian jumlah saham yang ditempatkan dan disetor adalah sebagai berikut:

- PT Sandhi Parama Nusa, tersebut di atas, sejumlah Rp99.203.100.000 (sembilan puluh sembilan miliar dua ratus tiga juta seratus ribu Rupiah);
- Nona Gaery Djohari, tersebut di atas, sejumlah Rp9.296.900.000 (sembilan miliar dua ratus sembilan puluh enam juta sembilan ratus ribu Rupiah).



maka struktur permodalan dan susunan kepemilikan saham Perseroan adalah sebagai berikut:

KETERANGAN	Nilai Nominal Rp100 per saham		%
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	
<b>Modal Dasar</b>	<b>4.340.000.000</b>	<b>434.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
- PT Sandhi Parama Nusa	992.031.000	99.203.100.000	91,43
- Gaery Djohari	92.969.000	9.296.900.000	8,57
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>1.085.000.000</b>	<b>108.500.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah Saham Dalam Portepel</b>	<b>3.255.000.000</b>	<b>325.500.000.000</b>	

Sampai dengan tanggal diterbitkannya Prospektus Awal ini, tidak terdapat perubahan kepemilikan saham Perseroan selain yang telah disebutkan di atas.

### C. IZIN USAHA

Perseroan telah memperoleh seluruh perizinan material yang diperlukan untuk menjalankan kegiatan usaha dari otoritas pemerintah yang berwenang di Indonesia. Berikut izin-izin yang wajib dipenuhi terkait dengan kegiatan usaha yang dilakukan, yakni:

NO	NAMA PERIZINAN	NO PERIZINAN	TANGGAL PENERBITAN	MASA BERLAKU	INSTANSI PENERBIT
1.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha ("NIB")	9120207762849	24 Juli 2019	Selama pelaku usaha menjalankan kegiatan usaha	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS
2.	Sertifikat Standar	91202077628490002	4 April 2022	Selama pelaku usaha menjalankan kegiatan usaha	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS
3.	Persetujuan Keseuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Untuk Kegiatan Berusaha	30032210213273424	30 Maret 2022	selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS
4.	Persetujuan Keseuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Untuk Kegiatan Berusaha	30032210213273423	30 Maret 2022	selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS
5.	Persetujuan Keseuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Untuk Kegiatan Berusaha	30032210213273425	30 Maret 2022	selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS
6.	SLF Bangunan Gedung The Lodge Paskal Hypersquare	SK-SLF-327305-24062022-001	24 Juni 2022	20 tahun sejak diterbitkan	Pemerintah Republik Indonesia, Pemerintah Daerah Bandung, Dinas Cipta Karya Bina Konstruksi dan Tata Ruang Kota Bandung

NO	NAMA PERIZINAN	NO PERIZINAN	TANGGAL PENERBITAN	MASA BERLAKU	INSTANSI PENERBIT
7.	SLF Bangunan Gedung Ruko F & B Paskal Hyper Square	SK-SLF-327305-23062022-001	23 Juni 2022	5 tahun sejak diterbitkan	Pemerintah Republik Indonesia, Pemerintah Daerah Bandung, Dinas Cipta Karya Bina Konstruksi dan Tata Ruang Kota Bandung
8.	SLF Bangunan Gedung Ruko Blok G Paskal Hyper Square	SK-SLF-327305-27062022-001	27 Juni 2022	5 tahun sejak diterbitkan	Pemerintah Republik Indonesia, Pemerintah Daerah Bandung, Dinas Cipta Karya Bina Konstruksi dan Tata Ruang Kota Bandung
9.	Sistem Registrasi Pengembang ("SIRENG")	Perseroan telah terdaftar dalam SIRENG melalui alamat web <a href="https://sireng.pu.go.id/">https://sireng.pu.go.id/</a>	-	-	Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
10.	Surat Keterangan Terdaftar	S-3881KT/WPJ.09/KP.0103/2022	24 Mei 2022	-	KPP Pratama Bandung Bojonagara, Kantor Wilayah DJP Jawa Barat I, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia
11.	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)	01.977.283.9-028.000	18 Agustus 2004	-	KPP Pratama Bandung Bojonagara, Kantor Wilayah DJP Jawa Barat I, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia
12.	Sura Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak	S-137PKP/WPJ.09/KP.0103/2022	24 Mei 2022	-	KPP Pratama Bandung Bojonagara, Kantor Wilayah DJP Jawa Barat I, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia
13.	Surat Izin Mendirikan Bangunan	503.644.2/SI-2268Disbang/2004	20 Agustus 2004	-	Pemerintah Kota Bandung, Dinas Bangunan
14.	Surat Izin Mendirikan Bangunan	503.644.2/2662/BPPT	25 Agustus 2011	-	Pemerintah Kota Bandung, Badan Pelayanan Perizinan Terpadu
15.	Surat Izin Mendirikan Bangunan	503.643.4/705/BPPT	24 Juni 2013	-	Pemerintah Kota Bandung, Badan Pelayanan Perizinan Terpadu
16.	Surat Izin Mendirikan Bangunan	652.19/0227/IMB/XI/2018/DPMPTSP	28 November 2018	-	Pemerintah Kota Bandung, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu
17.	Surat Izin Mendirikan Bangunan	503.640/1053.20/DPMPTSP	30 Juni 2020	-	Pemerintah Kota Bandung, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu
18.	Surat Izin Mendirikan Bangunan	640.196/0005/IMB/II/2018/DPMPTSP	3 Juli 2018	-	Pemerintah Kota Bandung, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu

NO	NAMA PERIZINAN	NO PERIZINAN	TANGGAL PENERBITAN	MASA BERLAKU	INSTANSI PENERBIT
19.	Surat Izin Mendirikan Bangunan	503.640/1165.20-REV/DPMPTSP	14 Juli 2020	-	Pemerintah Kota Bandung, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu
20.	Surat Izin Mendirikan Bangunan	503.640/1907.20/DPMPT SP	26 November 2020	-	Pemerintah Kota Bandung, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu
21.	Persetujuan Bangunan Gedung	SK-PBG-327305-18052022-001	18 Mei 2022	-	Pemerintah Kota Bandung, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu
22.	Persetujuan Bangunan Gedung	SK-PBG-327305-24052022-001	24 Mei 2022	-	Pemerintah Kota Bandung, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu
23.	Perpanjangan Izin Pengusahaan Sumber Daya Air	1126/291252/DPMPTSP/2022	5 September 2022	5 September 2024	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat
24.	Perpanjangan Izin Pengusahaan Sumber Daya Air	1127/291252/DPMPTSP/2022	5 September 2022	5 September 2024	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat
25.	Perpanjangan Izin Pengusahaan Air Tanah	546.2/134/291032a/DPM PTSP/2021	5 Februari 2021	5 Februari 2023	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat
26.	Surat Keterangan K3 Instalasi Listrik	1124/TK.03.04/UPTD PK WIL IV BDG	20 Mei 2022	-	UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah IV Bandung, Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat
27.	Surat Keterangan K3 Instalasi Listrik	1132/TK.03.04/UPTD PK WIL IV BDG	20 Mei 2022	-	UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah IV Bandung, Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat
28.	Surat Keterangan K3 Penyalur Petir	1131/TK.03.04/UPTD PK WIL IV BDG	20 Mei 2022	-	UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah IV Bandung, Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat
29.	Surat Keterangan K3 Penyalur Petir	1128/TK.03.04/UPTD PK WIL IV BDG	20 Mei 2022	-	UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah IV Bandung, Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat
30.	Surat Keterangan K3 Penyalur Petir	1127/TK.03.04/UPTD PK WIL IV BDG	20 Mei 2022	-	UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah

NO	NAMA PERIZINAN	NO PERIZINAN	TANGGAL PENERBITAN	MASA BERLAKU	INSTANSI PENERBIT
					IV Bandung, Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat
31.	Surat Keterangan K3 Pesawat Lift	1130/TK.03.04/UPTD PK WIL IV BDG	20 Mei 2022	-	UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah IV Bandung, Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat
32.	Surat Keterangan K3 Pesawat Lift	1129/TK.03.04/UPTD PK WIL IV BDG	20 Mei 2022	-	UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah IV Bandung, Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat
33.	Surat Keterangan K3 Pesawat Lift	1123/TK.03.04/UPTD PK WIL IV BDG	20 Mei 2022	-	UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah IV Bandung, Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat
34.	Surat Keterangan K3 Pesawat Lift	1122/TK.03.04/UPTD PK WIL IV BDG	20 Mei 2022	-	UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah IV Bandung, Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat
35.	Surat Keterangan K3 Pesawat Lift	1126/TK.03.04/UPTD PK WIL IV BDG	20 Mei 2022	-	UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah IV Bandung, Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat
36.	Surat Keterangan K3 Pesawat Lift	2228/TK.03.04/UPTD PK WIL IV BDG	5 Juli 2022	-	UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah IV Bandung, Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat
37.	Surat Keterangan K3 Pesawat Lift	2229/TK.03.04/UPTD PK WIL IV BDG	5 Juli 2022	-	UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah IV Bandung, Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat
38.	Surat Keterangan K3 Instalasi Proteksi Kebakaran	0022/TK.03.04/UPTD PK WIL IV BDG	12 Januari 2021	-	UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah IV Bandung, Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat
39.	Surat Keterangan K3 Instalasi Proteksi Kebakaran	2078/TK.03.04/UPTD PK WIL IV BDG	22 Agustus 2022	-	UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah IV Bandung, Dinas Tenaga Kerja dan

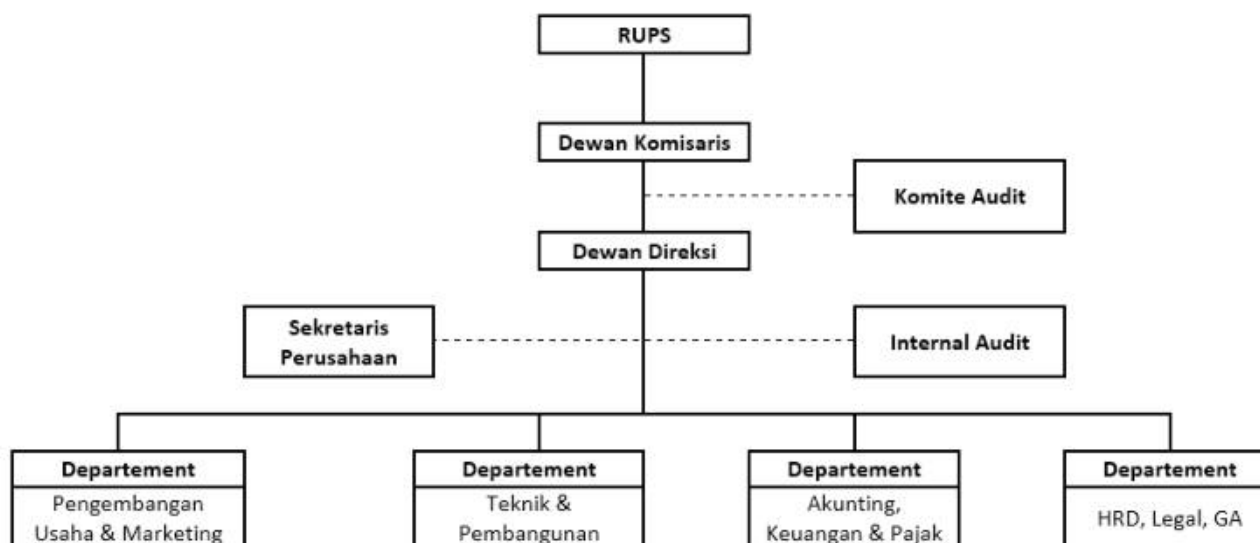
NO	NAMA PERIZINAN	NO PERIZINAN	TANGGAL PENERBITAN	MASA BERLAKU	INSTANSI PENERBIT
40.	Surat Keterangan K3 Motor Diesel	0310/TK.03.01/PK WIL IV-BDG	24 Juni 2022	-	Transmigrasi Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat
41.	Laporan Usaha Penyediaan Tenaga Listrik untuk Kepentingan Sendiri dengan Kapasitas Pembangkit Tenaga Listrik sampai dengan 500kW	671/5744-EKTL.Cabdin IV/VI/2022	14 Juni 2022	-	UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah IV Bandung, Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat
42.	Rencana Tapak/Siteplan untuk proyek Paskal Hyper Square Tahap I & II dan Revisi siteplan & Penambahan Bangunan Paskal Hyper Square skala 1:1000	<ul style="list-style-type: none"> <li>620/071-Distaru</li> <li>PU.2.02/62-</li> <li>Distaru/IV/2020</li> <li>PU.2.02/143-Distaru/X/2020</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>4 Mei 2018</li> <li>8 April 2020</li> <li>9 Oktober 2020</li> </ul>	-	Dinas Penataan Ruang, Pemerintah Kota Bandung
43.	Pengesahan Peraturan Perusahaan	KT.03.01.01/0017/HI-10/DISNAKER/2022	19 Januari 2022	19 Januari 2022 - 18 Januari 2024	Pemerintah Kota Bandung, Dinas Ketenagakerjaan
44.	Sertifikat Kepesertaan Jaminan Sosial Tenaga Kerja	0900000007183	3 September 2009	-	BPJS Ketenagakerjaan
45.	Wajib Lapor Tenaga Ketenagakerjaan	40181.20220510.0001	10 Mei 2022	10 Mei 2023	Kementerian Ketenagakerjaan

#### D. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN

Perseroan berupaya merancang struktur tata kelola Perseroan yang efektif dan efisien sesuai dengan kompleksitas bisnis dan ketentuan yang berlaku untuk dapat menerapkan aspek-aspek GCG secara penuh dan berkelanjutan. Struktur tata kelola Perseroan terdiri dari struktur Organ Tata Kelola (*Governance Structure*) yang bertanggung jawab terhadap pemenuhan aspek-aspek GCG dan struktur kebijakan (*Governance Soft Structure*) yang mengacu pada *best practices* dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan landasan Anggaran Dasar dan Budaya Perseroan.

##### Struktur Organisasi Perseroan

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



**E. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN****Struktur Pengurusan dan Pengawasan**

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham di Luar Rapat Perseroan No. 03 tanggal 18 April 2022 dibuat di hadapan Dr. Petra Bunawan, S.H., M.Kn., Notaris di Bandung, yang telah mendapatkan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0027869.AH.01.02. Tahun 2022 tanggal 18 April 2022, Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.03-0227363 tanggal 18 April 2022, Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan yang diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.09-0005797 tanggal 18 April 2022 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan yang diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0076523.AH.01.11. Tahun 2022 tanggal 18 April 2022, maka susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan yang sedang menjabat saat ini adalah sebagai berikut:

**Dewan Komisaris**

Komisaris Utama : Thomas Aquinas Pramukuswala (dikenal juga dengan Pramukuswala Soetoto)  
Komisaris : Gaery Djohari  
Komisaris Independen : Melissa Cresentia Kurniawan

**Direksi**

Direktur Utama : R. Asep Eddy  
Direktur : Didi Omara  
Direktur : Linna Widjaja

Berdasarkan Pasal 17 Anggaran Dasar Perseroan, Anggota Dewan Komisaris diangkat oleh RUPS untuk jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak RUPS yang mengangkat mereka, sampai dengan penutupan RUPS yang kelima setelah tanggal pengangkatan mereka dan dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikannya sewaktu-waktu dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 14 Anggaran Dasar Perseroan, Anggota Dewan Komisaris diangkat oleh RUPS untuk jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak RUPS yang mengangkat mereka, sampai dengan penutupan RUPS yang kelima setelah tanggal pengangkatan mereka dan dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikannya sewaktu-waktu dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pengangkatan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam Anggaran Dasar Perseroan.

Pembentukan dan pengaturan Dewan Komisaris dan Direksi telah mengacu dan sesuai dengan POJK No. 33/2014, termasuk ketentuan mengenai rangkap jabatan dan pemenuhan kualifikasi yang wajib dimiliki oleh Direksi.

Tidak terdapat hubungan kekeluargaan antara anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan. Adapun terdapat hubungan Afiliasi antara anggota Dewan Komisaris Perseroan dengan Pemegang Saham Utama Perseroan, yaitu Gaery Djohari merupakan Komisaris Perseroan, Pemegang Saham Utama, dan sekaligus pemilik manfaat Perseroan.

Tidak terdapat perjanjian atau kesepakatan antara anggota Dewan Komisaris dan Anggota Direksi dengan Pemegang Saham Utama Perseroan, 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.

Tidak terdapat kepentingan lain yang bersifat material di luar kapasitasnya sebagai anggota Direksi terkait Penawaran Umum Efek bersifat ekuitas atau pencatatannya di Bursa Efek.

Dalam hal pengurusan dan pengawasan yang dilakukan oleh Anggota Direksi dan Komisaris, tidak terdapat hal yang dapat menghambat kemampuan Anggota Direksi untuk melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sebagai anggota Direksi untuk kepentingan Perseroan.

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

Berikut adalah keterangan singkat dari masing-masing anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan:

### Dewan Komisaris



**Thomas Aquinas Pramukuswala (dikenal juga dengan Pramukuswala Soetoto), Komisaris Utama**

Warga Negara Indonesia, lahir di Jakarta, umur 57 tahun.

Memperoleh gelar Sarjana Ekonomi, jurusan Manajemen dari Universitas Katholik Parahyangan di Bandung pada tahun 1991.

Beliau menjabat sebagai Komisaris Utama Perseroan sejak tahun 2022. Beliau memulai karir di Perseroan sebagai Direktur (2000 – 2002) dan Direktur Utama (2005 – 2022). Beliau juga pernah menjadi Pemegang Saham Perseroan (2007 – 2013). Selain itu, beliau juga menjabat sebagai Komisaris di PT Sandhi Parama Nusa (2017 – sekarang).

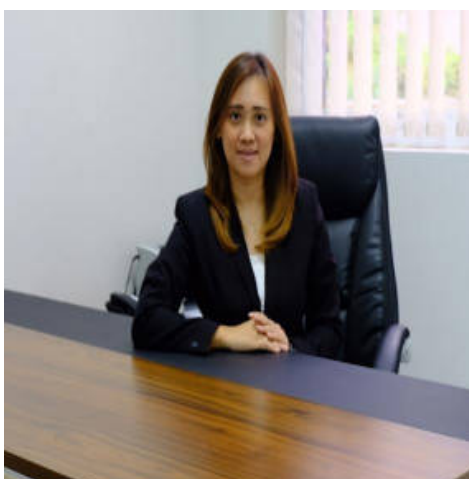


**Gaery Djohari, Komisaris**

Warga Negara Indonesia, lahir di Bandung, umur 46 tahun.

Memperoleh gelar Bachelor of Science, jurusan Computer Science dari University of Southern California di United States of America pada tahun 1998.

Menjabat sebagai Komisaris Perseroan sejak tahun 2022. Beliau merupakan Pemegang Saham Perseroan dan PT Sandhi Parama Nusa sejak tahun 2017 hingga sekarang.



**Melissa Cresentia Kurniawan, Komisaris Independen**

Warga Negara Indonesia, lahir di Bandung, umur 36 tahun.

Memperoleh gelar Sarjana Ekonomi, jurusan Akuntansi dari Universitas Katholik Parahyangan di Bandung pada tahun 2008.

Menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan sejak tahun 2022. Beliau memulai karir di KAP Purwantono, Suherman & Surja sebagai Asisten Assurance Service (2008 – 2011), Senior Grade 1-4 Assurance Service (2011 – 2015), Manager Grade 1 Assurance Service (2015 – 2016), dan jabatan terakhir sebagai Manager Grade 2 Assurance Service (2016).



**Direksi**



**R. Asep Eddy, Direktur Utama**

Warga Negara Indonesia, lahir di Bandung, umur 73 tahun.

Beliau adalah lulusan Sekolah Menengah Pertama (SMP) di Alloysius Bandung pada tahun 1965.

Menjabat sebagai Direktur Utama Perseroan sejak tahun 2022. Beliau memulai karir sebagai Manager di PT Tribakti Workshop (1973 – 1979). Selanjutnya, beliau menjabat di beberapa perusahaan sebagai General Manager di PT Berkat Jaya (1981 – 1983), Direktur di PT Lampita Triguna Jaya (1983 – 1986), Direktur di Infra Spectrum Trading Pte Ltd Singapore (1983 – 1986), Commercial Director di Artha Group (1987 – 1991), Presiden Direktur di PT Interkomindo Prima (1991 – 1996), Presiden Direktur di PT Perdatelin Nusa Prima (1991 – 1996), Direktur di PT Era Persada (1996 – 1998), Presiden Direktur di PT Citra Cellular Nusantara (1999 – 2005), Presiden Direktur di PT Nusakom Persada Nuansa (1999 – 2005), Direktur di Star Power Business Pte. Ltd. (2006 – sekarang), Direktur di PT Bintang Lestari Persada (2006 – sekarang) dan Direktur di PT Mitra Perdana Nuansa (2018 – sekarang).

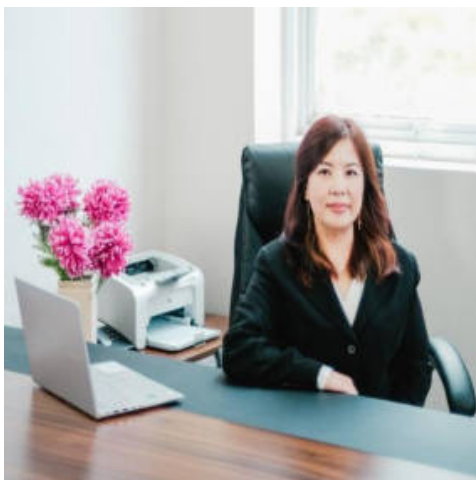


**Didi Omara, Direktur**

Warga Negara Indonesia, lahir di Losari, umur 68 tahun.

Memperoleh gelar Sarjana Ekonomi, jurusan Akuntansi dari Universitas Gadjah Mada di Yogyakarta pada tahun 1979.

Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2021 hingga sekarang. Beliau memulai karir sebagai Manager di PT Kasta Timbul (1980 – 1986). Selanjutnya, beliau menjabat sebagai Direktur di PT Wistex (1986 – 1988), Direktur di PT Bintang Kharisma Tbk (1988 – 1998) dan Direktur di PT Primarindo Infrastruktur Tbk (1998 – 2001).



**Linna Widjaja, Direktur**

Warga Negara Indonesia, lahir di Bandung, umur 51 tahun.

Memperoleh gelar Sarjana Ekonomi, jurusan Akuntansi dari Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Bandung (STIEB) di Bandung pada tahun 1993.

Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2021 hingga sekarang. Beliau memulai karir sebagai Komisaris di PT Gema Indah Nusantara (2014 – sekarang). Beliau memulai menjabat di Perseroan sebagai Komisaris Utama (2017 – 2021).

**Remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi**

Dasar penetapan gaji dan tunjangan lainnya terhadap para anggota Direksi ditentukan oleh RUPS Tahunan Perseroan. Jumlah gaji dan tunjangan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun-tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 adalah sebesar:

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	Periode 6 (enam) bulan Pada tanggal 30 Juni	Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember		
	2022	2021	2020	2019
Dewan Komisaris	179.710.238	84.000.000	156.000.000	130.000.000
Direksi	586.904.504	343.500.000	183.445.000	214.500.000
<b>Total</b>	<b>766.614.742</b>	<b>427.500.000</b>	<b>339.445.000</b>	<b>344.500.000</b>

**F. TATA KELOLA PERUSAHAAN (GOOD CORPORATE GOVERNANCE)**

Perseroan senantiasa memperhatikan dan mematuhi prinsip-prinsip Tata Kelola Perusahaan Yang Baik (*Good Corporate Governance*) ("Prinsip GCG"). Terkait dengan penerapan Prinsip GCG dalam kegiatan usaha Perseroan, Perseroan telah melakukan upaya-upaya untuk menjalankan dan mengelola perusahaan dengan prinsip-prinsip Tata Kelola Perusahaan yang baik tersebut serta secara berkesinambungan mempertanggungjawabkannya kepada para pemegang saham dan pemangku kepentingan.

Dalam menjalankan Tata Kelola Perusahaan yang baik tersebut Perseroan juga senantiasa mengedepankan prinsip-prinsip integritas, profesionalitas, akuntabilitas dan transparansi dalam segala aspek kegiatan di dalam Perseroan serta pada setiap jenjang dan jabatan di dalam organisasi Perseroan.

Dengan penerapan Tata Kelola Perusahaan yang baik diharapkan dapat meningkatkan kinerja dan nilai tambah Perseroan. Langkah-langkah Perseroan guna meningkatkan kinerja dan bertumbuh harus dilaksanakan lewat cara-cara yang sehat dengan penuh tanggung jawab, akuntabilitas dan transparansi. Penerapan GCG oleh Perseroan diharapkan dapat terus menjaga kepercayaan para pemegang sahamnya, serta para mitra kerja Perseroan.

Dalam rangka meningkatkan efektivitas penerapan Tata Kelola Perusahaan yang baik, Perseroan juga memandang penting adanya sistem pelaporan pelanggaran (*whistleblowing system*) yang dapat menerima dan menindaklanjuti secara dini dan efektif pengaduan tentang berbagai jenis pelanggaran yang dapat merugikan Perseroan.

Perseroan telah memiliki alat-alat kelengkapan seperti Komisaris Independen, Sekretaris Perusahaan, dan Komite Audit serta telah membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi yang bertugas untuk mengkaji dan merekomendasikan susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan serta sistem remunerasi yang kompetitif.

Perseroan juga telah memiliki Unit Audit Internal yang berfungsi untuk melakukan pengawasan atas implementasi dari kebijakan yang telah ditetapkan oleh manajemen Perseroan.

**1) Dewan Komisaris**

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan telah memiliki seorang Komisaris Utama, seorang Komisaris dan seorang Komisaris Independen. Hal tersebut telah memenuhi ketentuan atas pemenuhan Persyaratan sebagaimana diatur dalam POJK No. 33/2014, yaitu memiliki Komisaris Independen sekurang-kurangnya 30% (tiga puluh persen) dari jumlah anggota Dewan Komisaris.

**Tugas dan Tanggung Jawab Dewan Komisaris**

Dewan Komisaris bertugas untuk mengawasi pelaksanaan strategi Perseroan dan juga mengawasi Direksi untuk memastikan terlaksananya transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan Perseroan. Komisaris Independen bertanggung jawab utama untuk mendorong diterapkannya prinsip-prinsip tata kelola Perseroan yang baik dalam Perseroan. Dalam melaksanakan tugasnya, Komisaris Independen akan secara proaktif mengupayakan agar Dewan Komisaris melakukan pengawasan dan memberikan nasihat kepada Direksi secara efektif sehingga dapat meningkatkan kinerja Perseroan, mengambil risiko yang tepat dan sesuai dengan mempertimbangkan tujuan usaha Perseroan dalam menghasilkan keuntungan bagi para pemegang saham dan memastikan transparansi dan keterbukaan yang seimbang dalam laporan keuangan Perseroan.

Untuk kedepannya, Dewan Komisaris termasuk Komisaris Independen akan terus melaksanakan dan mengembangkan tugas-tugasnya selaku organ pengawas Perseroan sesuai dengan tercantum diatas dan dengan tetap memperhatikan ketentuan UUPT, POJK No. 33/2014 dan peraturan-peraturan terkait lainnya.

Saat ini, Perseroan tidak memiliki kontrak dengan Anggota Dewan Komisaris terkait dengan imbalan kerja setelah masa kerja Anggota Dewan Komisaris berakhir.

### **Frekuensi rapat dan tingkat kehadiran Dewan Komisaris**

Kebijakan mengenai penyelenggaraan rapat Dewan Komisaris ditetapkan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar dan POJK No. 33/2014, Dewan Komisaris wajib mengadakan rapat paling sedikit 1 (satu) kali dalam 2 (dua) bulan dan 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan untuk rapat gabungan dengan Direksi.

Sejak pengangkatan, Dewan Komisaris Perseroan belum melakukan rapat baik rapat Dewan Komisaris maupun rapat gabungan antara Dewan Komisaris dan Direksi, tetapi Dewan Komisaris berencana akan melakukan rapat Dewan Komisaris paling sedikit 1 (satu) kali dalam 2 (dua) bulan dan rapat gabungan Dewan Komisaris dan Direksi paling sedikit 1 (satu) kali dalam 2 (dua) bulan guna memenuhi POJK No. 33/2014.

### **2) Direksi**

Direksi adalah organ Perseroan yang menjalankan tindakan pengelolaan untuk mencapai visi dan misi Perseroan demi kepentingan terbaik Perseroan. Direksi bekerja berdasarkan Piagam Direksi yang merupakan pedoman yang mengikat bagi setiap anggota Direksi untuk melaksanakan tugas dan tanggung jawab mereka secara efektif dan sesuai dengan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik.

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan telah memiliki Direksi yang terdiri dari sedikitnya 3 (tiga) anggota di mana penunjukan dan pemberhentian masing-masing anggota dilakukan melalui RUPS.

### **Tugas, tanggung jawab dan wewenang anggota Direksi**

1. Direksi bertugas menjalankan dan bertanggung jawab atas pengelolaan Perseroan untuk kepentingan Perseroan sesuai maksud dan tujuan Perseroan yang diterapkan dalam Anggaran Dasar Perseroan.
2. Dalam menjalankan tugas dan tanggung jawab atas pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 tersebut diatas maka :
  - Menyelenggarakan RUPS Tahunan dan RUPS lainnya sebagaimana diatur dalam Peraturan Perundang-undangan dan Anggaran Dasar.
  - Setiap anggota Direksi bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan yang disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian anggota Direksi dalam menjalankan tugasnya.
3. Direksi berwenang mewakili Perseroan secara sah dan secara langsung baik di dalam maupun di luar Pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian.
4. Direktur Utama berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi, serta sah untuk mewakili Perseroan.
5. Dalam hal Direktur Utama tidak ada/tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, yang tidak perlu dibuktikan kepada Pihak Ketiga, maka seorang anggota Direksi lainnya berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi secara sah untuk mewakili Perseroan untuk dan atas nama Direksi serta sah.

Ruang lingkup pekerjaan dan tanggung jawab anggota Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

<b>DIREKSI</b>	<b>JABATAN</b>	<b>TANGGUNG JAWAB</b>
R. Asep Eddy	Direktur Utama	Bertanggung jawab atas kebijakan pemasaran dan keuangan.
Didi Omara	Direktur	Bertanggung jawab atas departemen pengembangan usaha dan marketing, departemen teknik dan pembangunan.
Linna Widjaja	Direktur	Bertanggung jawab atas departemen keuangan, akuntansi, pajak dan umum.

Untuk kedepannya, Direksi akan terus melaksanakan dan mengembangkan tugas-tugasnya selaku organ pengurus Perseroan sesuai dengan tercantum diatas dan dengan tetap memperhatikan ketentuan UUPT, POJK No. 33/2014 dan peraturan-peraturan terkait lainnya.

Saat ini, Perseroan tidak memiliki kontrak dengan Anggota Direksi terkait dengan imbalan kerja setelah masa kerja Anggota Direksi berakhir.

### **Frekuensi rapat dan tingkat kehadiran Direksi**

Direksi mengadakan rapat secara rutin setidaknya setiap bulannya untuk mendiskusikan kinerja operasional Perseroan dan hal-hal strategis lainnya. Frekuensi rapat tersebut sesuai dengan kebijakan Perseroan yang tercantum dalam Anggaran Dasar, dan tidak menyalahi peraturan yang berlaku bagi Direksi di bidang pasar modal.

Kebijakan mengenai penyelenggaraan rapat Direksi ditetapkan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar dan POJK No. 33/2014, Direksi wajib mengadakan rapat secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam setiap bulan dan 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan untuk rapat gabungan dengan Dewan Komisaris.

Sejak pengangkatan, anggota Direksi Perseroan belum melakukan rapat, tetapi Direksi berencana akan melakukan rapat secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam setiap bulan sesuai dengan POJK No. 33/2014.

Hingga Prospektus ini diterbitkan, anggota Direksi Perseroan belum mengikuti seminar/workshop yang diadakan oleh berbagai institusi yang kompeten, tetapi dalam rangka peningkatan kompetensi Direksi Perseroan, kedepannya Perseroan akan mengikutsertakan Direksi Perseroan dalam seminar/workshop yang diadakan oleh berbagai institusi yang kompeten termasuk di antaranya yang diadakan oleh OJK maupun Bursa Efek.

**Frekuensi rapat gabungan dan tingkat kehadiran rapat Dewan Komisaris dan Direksi**

Kebijakan mengenai penyelenggaraan rapat gabungan antara Dewan Komisaris dan Direksi yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar dan POJK No. 33/2014, Dewan Komisaris Direksi wajib mengadakan rapat gabungan paling kurang 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan.

Sejak pengangkatan, Dewan Komisaris Direksi Perseroan belum melakukan rapat gabungan, tetapi Dewan Komisaris Direksi berencana akan melakukan rapat gabungan paling kurang 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan sesuai dengan POJK No. 33/2014.

**3) Komite Audit**

Untuk memenuhi ketentuan dalam POJK No. 55/2015, Dewan Komisaris Perseroan telah membentuk Komite Audit sebagaimana dinyatakan dalam Surat Keputusan di Luar Rapat Dewan Komisaris Perseroan tanggal 19 April 2022, dengan susunan sebagai berikut:

Ketua : Melissa Cresentia Kurniawan  
Anggota : Suhandi  
Josephine Tri Anggraini

Pengangkatan susunan Komite Audit sebagaimana disebutkan di atas telah sesuai dengan POJK No. 55/2015. Dalam rangka memenuhi ketentuan POJK No. 55/2015, Perseroan telah membuat Piagam Komite Audit (*Audit Committee Charter*) sehubungan dengan tugas, tanggung jawab, wewenang, serta prosedur kerja Komite Audit yang ditetapkan oleh Dewan Komisaris pada tanggal 19 April 2022.

Pengangkatan Komite Audit berdasarkan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan POJK No. 55/2015, dimana masa tugas anggota Komite Audit selama 5 (lima) tahun dan tidak boleh lebih lama dari masa jabatan Dewan Komisaris sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar dan dapat dipilih kembali hanya untuk 1 (satu) periode berikutnya.

Berikut adalah riwayat hidup dari Komite Audit adalah sebagai berikut:



**Melissa Cresentia Kurniawan, Ketua Komite Audit**

Keterangan tentang Melissa Cresentia Kurniawan adalah sebagaimana telah disampaikan pada subbab E Pengurusan dan Pengawasan Perseroan.



**Suhandi, Anggota Komite Audit**

Warga Negara Indonesia, lahir di Tangerang, umur 44 tahun.

Memperoleh gelar Ahli Madya, jurusan Komputerisasi Akuntansi dari AMIK Bina Sarana Informatika di Tangerang pada tahun 2011.

Menjabat sebagai anggota Komite Audit Perseroan sejak tahun 2022 hingga sekarang. Beliau memulai karir sebagai Supervisor Accounting di PT Inbisco Niaga (1997 – 2000). Selanjutnya, beliau menjabat sebagai Manager Accounting di PT Panca Karsa Dinamika (2001 – 2014) dan Manager Accounting di PT Unitrade (2015 – 2021).



**Josephine Tri Anggraini, Anggota Komite Audit**

Warga Negara Indonesia, lahir di Bandung, umur 52 tahun.

Memperoleh gelar Magister Hukum, jurusan Hukum Bisnis dari Universitas Katolik Parahyangan di Bandung pada tahun 2003 dan gelar Sarjana Hukum, jurusan Hukum Bisnis dari Universitas Katolik Parahyangan di Bandung pada tahun 1995.

Menjabat sebagai anggota Komite Audit Perseroan sejak tahun 2002 hingga sekarang. Beliau memulai karir sebagai Verificator di PT Bank Danamon Indonesia Tbk (1995 – 2000). Selanjutnya, beliau menjabat sebagai Staf Legal di Istana Group (2004 – 2005), kemudian bergabung di PT Allo Bank Indonesia Tbk (dh. PT Bank Harda Tbk) sebagai Internal Control (2005 – 2007) dan Legal (2007 – 2021).

Tugas dan Tanggung Jawab Komite Audit meliputi hal-hal sebagai berikut:

- Melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan Perseroan kepada publik dan/atau pihak otoritas antara lain laporan keuangan, proyeksi, dan laporan lainnya terkait dengan informasi keuangan Perseroan;
- Melakukan penelaahan atas ketaatan terhadap peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan kegiatan Perseroan;
- Memberikan pendapat independen dalam hal terjadi perbedaan pendapat antara manajemen dan Akuntan atas jasa yang diberikannya;
- Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan Akuntan yang didasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan, dan fee;
- Melakukan penelaahan atas pelaksanaan pemeriksaan oleh auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas temuan auditor internal;
- Melakukan penelaahan terhadap aktivitas pelaksanaan manajemen risiko yang dilakukan oleh Direksi, jika Perseroan tidak memiliki fungsi pemantau risiko di bawah Dewan Komisaris;
- Menelaah pengaduan yang berkaitan dengan proses akuntansi dan pelaporan keuangan Perseroan;
- Menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris terkait dengan adanya potensi benturan kepentingan; dan
- Menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi Perseroan.

Wewenang Komite Audit meliputi hal-hal sebagai berikut:

- Mengakses dokumen, data, dan informasi tentang karyawan, dana, aset, dan sumber daya perusahaan yang diperlukan;
- Berkomunikasi langsung dengan karyawan, termasuk Direksi dan pihak yang menjalankan fungsi audit internal, manajemen risiko, dan Akuntan terkait tugas dan tanggung jawab Komite Audit;
- Melibatkan pihak independen di luar anggota Komite Audit yang diperlukan untuk membantu pelaksanaan tugasnya (jika diperlukan); dan
- Melakukan kewenangan lain yang diberikan oleh Dewan Komisaris.

Sejak pengangkatan, Komite Audit belum melakukan rapat, tetapi Komite Audit berencana akan melakukan rapat paling sedikit sedikit 1 (satu) kali dalam 3 (tiga) bulan sesuai dengan POJK No. 55/2015.

Sejak dibentuknya Komite Audit, Perseroan belum terdapat laporan singkat pelaksanaan tugas Komite Audit Perseroan, tetapi Komite Audit akan membuat laporan kepada Dewan Komisaris atas setiap penugasan yang diberikan dan membuat laporan tahunan pelaksanaan kegiatan Komite Audit yang diungkapkan dalam Laporan Tahunan Perseroan.

#### 4) Komite Nominasi dan Remunerasi

Untuk memenuhi ketentuan dalam POJK No. 34/2014, Perseroan tidak membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi dikarenakan fungsi Nominasi dan Remunerasi dijalankan langsung oleh Dewan Komisaris, dengan susunan sebagai berikut:

Ketua : Melissa Cresentia Kurniawan  
 Anggota : Thomas Aquinas Pramukuswala (dikenal juga dengan Pramukuswala Soetoto)  
 Gaery Djohari

Dewan Komisaris menjalankan fungsi Nominasi dan Remunerasi sebagaimana disebutkan di atas telah sesuai dengan POJK No. 34/2014. Dalam rangka memenuhi ketentuan Pasal 20 POJK No. 34/2014, Dewan Komisaris Perseroan telah menyusun Pedoman Pelaksanaan Fungsi Nominasi dan Remunerasi sehubungan dengan tugas, tanggung jawab, wewenang, serta prosedur fungsi Nominasi dan Remunerasi yang ditetapkan oleh Dewan Komisaris Perseroan tanggal 19 April 2022.

Fungsi Nominasi dan Remunerasi bersifat independen. Independensi Fungsi Nominasi dan Remunerasi memaksudkan:

- Harus bebas dari segala intervensi dari pemegang kepentingan (*stakeholders*) Perseroan.
- Harus bebas dari segala benturan kepentingan dan pengaruh atau tekanan dari pihak manapun yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada umumnya dan khususnya peraturan yang berlaku di Kota Bandung dan nilai-nilai etika serta kebijakan Perseroan yang mungkin terjadi selama pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya.



Fungsi Nominasi dan Remunerasi meliputi hal-hal sebagai berikut:

- i. Dalam bidang nominasi:
  - a. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai:
    - 1) Komposisi jabatan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.
    - 2) Kebijakan dan kriteria yang dibutuhkan dalam proses nominasi.
    - 3) Kebijakan evaluasi kinerja bagi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.
  - b. Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris berdasarkan tolak ukur yang telah disusun sebagai bahan evaluasi.
  - c. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai program pengembangan kemampuan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.
  - d. Memberikan usulan calon yang memenuhi syarat sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris kepada Dewan Komisaris untuk disampaikan kepada RUPS.
- ii. Dalam bidang remunerasi:
  - a. Memberikan rekomendasi kepada dewan komisaris mengenai:
    - 1) Struktur Remunerasi
    - 2) Kebijakan atas Remunerasi
    - 3) Besaran atas Remunerasi
  - b. Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja dengan kesesuaian Remunerasi yang diterima masing-masing anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.

Sejak pengangkatan, Dewan Komisaris Perseroan untuk menjalankan fungsi Nominasi dan Remunerasi belum melakukan rapat, tetapi fungsi Nominasi dan Remunerasi berencana akan melakukan rapat paling sedikit sedikit 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan sesuai dengan POJK No. 34/2014.

## 5) Sekretaris Perusahaan

Untuk memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 35/2014, Direksi Perseroan berdasarkan Surat Keputusan Direksi di Luar Rapat Perseroan No. 043/IV/CBP/DIR/2022 tanggal 19 April 2022, telah mengangkat:

**Nama** : **Albert Karnof Purba, S.H.**  
**Jabatan** : **Sekretaris Perusahaan**  
**Alamat** : Komplek Paskal Hyper Square Lantai 2 No. 206 – 208  
 Jl. H.O.S. Cokroaminoto No. 25 – 27 (dh. Jl. Pasirkaliki No. 25 – 27)  
 Bandung 40181  
**Telepon** : (022) 8606 1108  
**E-mail** : corsec@citrabuanaprasida.co.id  
**Website** : www.citrabuanaprasida.co.id

Pengangkatan Albert Karnof Purba, S.H. sebagai Sekretaris Perusahaan Perseroan telah sesuai dengan ketentuan POJK No. 35/2014.

Berikut adalah riwayat hidup dari Sekretaris Perusahaan adalah sebagai berikut:



**Albert Karnof Purba, S.H., Sekretaris Perusahaan**

Warga Negara Indonesia, lahir di Simalungun, umur 50 tahun.

Memperoleh gelar Sarjana Hukum, jurusan Hukum Bisnis dari Universitas Katolik Parahyangan di Bandung pada tahun 1991.

Menjabat sebagai Sekretaris Perusahaan Perseroan sejak tahun 2022 hingga sekarang. Beliau memulai karir sebagai Legal di PT Nusakom Persada Nuansa (1991– 1993). Selanjutnya, beliau menjabat sebagai Komisaris PT Sandhi Parama Nusa (2004 – 2014), Komisaris Utama dalam Perseroan (2005-2017), Owner & Lawyer di Kantor Hukum Albert Purba, S.H. & Rekan (2017 – 2021). Sebelum menjadi Sekretaris Perusahaan Perseroan, beliau pernah menjabat di Perseroan sebagai Komisaris Utama (2005 – 2017) dan Komisaris (2021 – 2022).

Tugas dan tanggung jawab Sekretaris Perusahaan meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
2. Memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan untuk mematuhi ketentuan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
3. Membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam pelaksanaan tata kelola Perusahaan yang meliputi:
  - a. Keterbukaan informasi, termasuk ketersediaan informasi pada situs web Perseroan.

- b. penyampaian laporan kepada OJK tepat waktu.
- c. penyelenggaraan dan dokumentasi Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).
- d. penyelenggaraan dan dokumentasi rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris.
- e. pelaksanaan program orientasi terhadap perusahaan bagi Direksi dan/atau Dewan Komisaris.
4. Sebagai penghubung (*liaison officer*) antara Perseroan dengan OJK atau pemangku kepentingan lainnya.
5. Membangun *corporate image* Perseroan untuk mendukung pencapaian kinerja Perseroan sesuai visi, misi dan strategi Perseroan.

Untuk meningkatkan kompetensinya, Perseroan akan mengikutsertakan Sekretaris Perusahaan secara berkala mengikuti seminar / *workshop* / pelatihan yang diselenggarakan secara internal maupun pihak eksternal yang kompeten termasuk di antaranya yang diadakan oleh OJK maupun Bursa Efek.

Sampai saat ini belum ada program pelatihan yang diikuti oleh Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*) dalam rangka meningkatkan kompetensi Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*). Kedepannya Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*) akan mengikuti program pelatihan yang berkaitan dengan:

1. Perkembangan pasar modal khususnya peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pemahaman tata kelola Perseroan yang berpedoman pada prinsip GCG.
3. Kemampuan sebagai penghubung antara pemegang saham Perseroan, OJK dan pemangku kepentingan umum lainnya.

#### **6) Unit Audit Internal (Satuan Pengawasan Intern)**

Untuk memenuhi ketentuan dalam POJK No. 56/2015, Direksi Perseroan telah mengangkat Njan Finna Satyahadi sebagai Kepala Unit Audit Internal Perseroan berdasarkan Surat Keputusan Direksi di Luar Rapat Direksi tanggal 19 april 2022.

Pengangkatan susunan Unit Audit Internal sebagaimana disebutkan di atas telah sesuai dengan POJK No. 56/2015. Perseroan telah menyusun Piagam Audit Internal (*Internal Audit Charter*) sehubungan dengan tugas, tanggung jawab, wewenang, serta prosedur kerja Unit Audit Internal yang ditetapkan oleh Direksi Perseroan tanggal 19 april 2022.

Berikut adalah riwayat hidup dari Unit Audit Internal adalah sebagai berikut:



**Njan Finna Satyahadi, Kepala Unit Audit Internal**

Warga Negara Indonesia, lahir di Bandung, umur 50 tahun.

Memperoleh gelar Sarjana Ekonomi, jurusan Akuntansi dari Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Bandung (STIEB) di Bandung pada tahun 1996.

Menjabat sebagai Kepala Unit Audit Internal Perseroan sejak tahun 2022 hingga sekarang. Beliau memulai karir sebagai Wakil Kepala Bagian Akunting di PT Artha Trimustika (1996 – 2000). Selanjutnya, beliau menjabat sebagai Kepala Keuangan di PT Oriental Texindo (2000 – 2002), Kepala Akunting di PT Satria Jaya Multi Industries (2002 – 2006), Kepala Akunting di PT Yolita Jaya Indonesia (2006 – 2009), Kepala Akunting di PT Trackerindo Anugerah Sejahtera (2009 – 2012), Manajer Akunting Keuangan di PT Finindo Food Indonesia (2012 – 2013), Manajer Akunting & Keuangan di PT Gema Indah Nusantara (2014 – 2022).



**Glenn Wahyudi, Anggota Unit Audit Internal**

Warga Negara Indonesia, lahir di Bandung, umur 43 tahun.

Memperoleh gelar Sarjana Teknik, jurusan Teknik Sipil Universitas Katolik Parahyangan di Bandung pada tahun 2001.

Menjabat sebagai Anggota Unit Audit Internal Perseroan sejak tahun 2022 hingga sekarang. Beliau memulai karir sebagai Manajer di PT Jasa Perkasa Adigraha (2003 – 2011). Selanjutnya, beliau menjabat sebagai Manajer di PT Nawila (2011 – 2012). Terakhir, beliau menjabat sebagai Supervisor pada Perseroan (2018 – 2022).



Tugas dan tanggung jawab Audit Internal meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a. Menyusun dan melaksanakan rencana Audit Internal tahunan;
- b. Menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian internal dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan Perseroan;
- c. Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektivitas di bidang keuangan, akuntansi, operasional, sumber daya manusia, pemasaran, teknologi informasi dan kegiatan lainnya;
- d. Memberikan saran perbaikan dan informasi yang objektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkat manajemen;
- e. Membuat laporan hasil audit dan menyampaikan laporan tersebut kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris;
- f. Memantau, menganalisis, dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan;
- g. Bekerja sama dengan Komite Audit;
- h. Menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan audit internal yang dilakukannya; dan
- i. Melakukan pemeriksaan khusus apabila diperlukan.

Wewenang Unit Audit Internal meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a. Mengakses seluruh informasi yang relevan tentang Perusahaan terkait dengan tugas dan fungsinya;
- b. Melakukan komunikasi secara langsung dengan Direksi, Dewan Komisaris dan/atau Komite Audit serta anggota dari Direksi, Dewan Komisaris dan/atau Komite Audit;
- c. Mengadakan rapat secara berkala dan insidental dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit; dan
- d. Melakukan koordinasi kegiatannya dengan kegiatan auditor eksternal.

Dalam pelaksanaan tugasnya UAI harus memiliki Kode Etik Profesi yang mengacu kepada *International Standards for the Professional Practice of Internal Auditing* dari *The Institute of Internal Auditors*, termasuk di dalam mengenai kepatuhan terhadap Kode Etik Audit Internal sebagai berikut:

**a. Integritas**

Integritas auditor internal menguatkan kepercayaan dan karenanya menjadi dasar bagi pengendalian atas *judgment* mereka.

**b. Obyektivitas**

Auditor internal menunjukkan obyektivitas profesional pada tingkat yang tertinggi ketika mengumpulkan, mengevaluasi dan melaporkan informasi kegiatan atau proses yang sedang diuji. Auditor internal melakukan penilaian yang seimbang atas semua kondisi yang relevan dan tidak terpengaruh oleh kepentingannya sendiri atau kepentingan orang lain dalam membuat keputusannya.

**c. Kerahasiaan (*confidentiality*)**

Auditor internal menghargai nilai dan pemilikan informasi yang mereka terima dan tidak memaparkan informasi tersebut tanpa persetujuan yang berwenang, kecuali bila diwajibkan untuk melakukan itu berdasarkan tuntutan hukum atau profesi.

**d. Kompetensi**

Auditor internal menerapkan pengetahuan, keahlian dan pengalaman yang diperlukan dalam pelaksanaan layanan audit internal.

**G. SUMBER DAYA MANUSIA**

Perseroan melaksanakan program-program untuk meningkatkan sumber daya manusia melalui pelatihan, mempertahankan kepuasan karyawan melalui remunerasi yang kompetitif, dan menanamkan motivasi melalui program manajemen kinerja.

Perseroan menyadari bahwa keberhasilan operasional dan keuangan secara berkelanjutan sangat tergantung dari tim SDM yang tepat (karyawan yang tepat pada peran yang tepat pula). Untuk itu, Perseroan akan selalu berupaya untuk menjaga hubungan industrial yang produktif, melakukan proses perekrutan dari bakat-bakat terbaik serta mempertahankan bakat-bakat tersebut.

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

Untuk mencapai tujuan pengembangan SDM tersebut, Perseroan melaksanakan program-program untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia. Kebijakan pengembangan pegawai dijelaskan di dalam buku peraturan perusahaan sebagai berikut:

1. Perseroan memberikan program pelatihan sesuai dengan kebutuhan bisnis Perseroan.
2. Identifikasi kebutuhan pelatihan merupakan tanggung jawab atasan bersama dengan Departemen Sumber Daya Manusia.
3. Pegawai yang menolak untuk mengikuti pelatihan atau tidak dengan sungguh-sungguh melaksanakan tugas dalam pelatihan tanpa alasan yang dapat diterima Perseroan dianggap telah menolak perintah kerja dan akan dikenakan sanksi sesuai Peraturan Perusahaan.

**Komposisi Karyawan Perseroan**

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan mempekerjakan sebanyak 36 (tiga puluh enam) karyawan tetap pada 30 Juni 2022, 42 (empat puluh dua) karyawan tetap pada 31 Desember 2021, 15 (lima belas) karyawan tetap pada 31 Desember 2020 dan 16 (enam belas) karyawan tetap pada 31 Desember 2019.

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

Berikut tabel-tabel rincian komposisi karyawan Perseroan per tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, berdasarkan jenjang status, jabatan, usia, pendidikan, aktivitas utama dan lokasi.

### Komposisi Karyawan Menurut Status

STATUS	30 Juni	31 Desember		
	2022	2021	2020	2019
Pekerja Tetap	36	42	15	16
<b>Jumlah</b>	<b>36</b>	<b>42</b>	<b>15</b>	<b>16</b>

### Komposisi Karyawan Menurut Jabatan

JABATAN	30 Juni	31 Desember		
	2022	2021	2020	2019
Kepala Divisi	2	6	5	6
Supervisor	7	1	-	-
Staff	27	35	10	10
<b>Jumlah</b>	<b>36</b>	<b>42</b>	<b>15</b>	<b>16</b>

### Komposisi Karyawan Menurut Usia

UMUR	30 Juni	31 Desember		
	2022	2021	2020	2019
<25 Thn	-	2	-	-
>25 Thn - 30 Thn	2	2	1	-
>31 Thn - 35 Thn	4	5	-	-
>36 Thn - 40 Thn	6	10	2	4
>41 Thn - 45 Thn	11	10	4	3
=>46 Thn	13	13	8	9
<b>Jumlah</b>	<b>36</b>	<b>42</b>	<b>15</b>	<b>16</b>

### Komposisi Karyawan Menurut Pendidikan

PENDIDIKAN	30 Juni	31 Desember		
	2022	2021	2020	2019
Sarjana (S1/S2/S3)	12	15	7	9
Sarjana Muda (D1/D2/D3/D4)	1	5	3	2
SMU dan sederajat	21	20	4	4
SD dan SMP	2	2	1	1
<b>Jumlah</b>	<b>36</b>	<b>42</b>	<b>15</b>	<b>16</b>

### Komposisi Karyawan Menurut Aktivitas Utama

AKTIVITAS UTAMA	30 Juni	31 Desember		
	2022	2021	2020	2019
Teknik dan Pembangunan	17	16	8	9
Akunting	2	2	3	2
Keuangan	4	8	2	2
HRD	1	2	2	2
Legal	2	3	-	1
GA	10	11	-	-
<b>Jumlah</b>	<b>36</b>	<b>42</b>	<b>15</b>	<b>16</b>

### Komposisi Karyawan Menurut Lokasi

LOKASI	30 Juni	31 Desember		
	2022	2021	2020	2019
Bandung	28	34	14	15
Jakarta	8	8	1	1
<b>Jumlah</b>	<b>36</b>	<b>42</b>	<b>15</b>	<b>16</b>

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki pegawai yang memiliki keahlian khusus di bidangnya. Hal ini dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

NO	NAMA	UMUR (Tahun)	LAMA KERJA (Tahun)	PERIZINAN / SERTIFIKAT	PEKERJAAN
1.	Albert Karnof Purba, S.H.	50	13	Profesi Advokat	Selama di Perseroan, pernah menjabat sebagai Komisaris Utama (2005 – 2017) dan Komisaris (2021 – 2022).  Saat Prospektus ini diterbitkan, beliau menjabat sebagai Sekretaris Perusahaan ( <i>Corporate Secretary</i> ).
2.	Mustofa Junaidi	48	1	Ahli K3	Staf Teknik dan Pembangunan

Perseroan tidak memiliki karyawan kunci yang apabila karyawan tersebut tidak ada, tidak akan mengganggu kegiatan operasional Perseroan.

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki Tenaga Kerja Asing (TKA). Semua tenaga kerja Perseroan adalah berkebangsaan Indonesia. Tenaga kerja yang ada dengan kompetensi dan kinerja yang mumpuni mendukung peningkatan kinerja Perseroan.

Perseroan memiliki Peraturan Perusahaan sebagaimana diatur dalam Peraturan Perusahaan PT Citra Buana Prasida yang telah disahkan oleh Kepala Dinas Ketenagakerjaan Kota Bandung yang dibuktikan dengan Keputusan No. KT.03.01.01/0017/HI-10/DISNAKER/2022 tentang Pengesahan Peraturan PT Citra Buana Prasida, yang berlaku terhitung sejak tanggal 19 Januari 2022 sampai dengan 18 Januari 2024.

Perseroan tidak memiliki perjanjian untuk melibatkan karyawan dan manajemen dalam kepemilikan saham Perseroan termasuk perjanjian yang berkaitan dengan program kepemilikan saham Perseroan oleh karyawan atau anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris.

### Serikat Pekerja

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, tidak terdapat keberadaan dan aktivitas serikat pekerja di dalam Perseroan.

### Tunjangan, Fasilitas dan Kesejahteraan Bagi Karyawan

Perseroan menyediakan beberapa macam fasilitas dan program kesejahteraan bagi karyawan dan keluarganya. Fasilitas dan program kesejahteraan tersebut diperuntukkan bagi seluruh karyawan tetap dan kontrak. Fasilitas dan program tersebut adalah sebagai berikut:

- Program jaminan tenaga kerja (BPJS Ketenagakerjaan)
  - JHT (Jaminan Hari Tua), sebagai manfaat tabungan untuk masa tua.
  - JKK (Jaminan Kecelakaan Kerja), sebagai manfaat bagi pegawai ketika mengalami kecelakaan kerja di hari kerja, juga santunan apabila kecelakaan berdampak pada cacatnya pegawai.
  - JKM (Jaminan Kematian), sebagai manfaat santunan apabila pegawai meninggal dunia.
  - JP (Jaminan Pensiun), sebagai manfaat tabungan yang diterima ketika usia pensiun.
- Tunjangan hari raya keagamaan
- Pelayanan medis dan BPJS kesehatan (sebagai manfaat di mana memberikan manfaat yang disebabkan resiko penyakit ringan dan berat).
- Sumbangan sosial (suka dan duka)
- Rekreasi
- Telekomunikasi bagi karyawan dengan jenjang jabatan tertentu

Kompensasi, program kesejahteraan dan fasilitas karyawan Perseroan mengacu kepada Ketentuan dan Peraturan Departemen Tenaga Kerja, termasuk sudah memenuhi Upah Minimum yang berlaku.

### Pelatihan dan Pengembangan

Perseroan senantiasa berupaya untuk meningkatkan kemampuan dan keterampilan kerja pegawai dengan memberikan kesempatan kepada setiap pegawai yang memenuhi syarat untuk mengikuti berbagai program pengembangan yang diselenggarakan oleh pihak internal maupun eksternal Perseroan. Program pengembangan sumber daya manusia tersebut mencakup kursus, pelatihan, seminar, lokakarya dan pelatihan manajemen serta teknis yang disesuaikan dengan *training need analysis* masing-masing pegawai dan kebutuhan bisnis Perseroan.

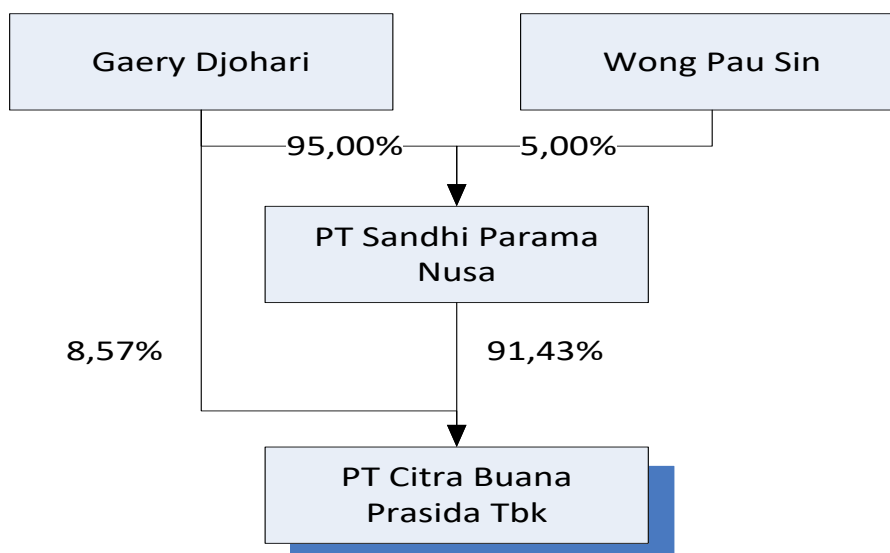
Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan belum pernah menyelenggarakan pelatihan dan pendidikan untuk pengembangan kompetensi karyawannya

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

### H. HUBUNGAN KEPEMILIKAN, PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN

#### i. Struktur Kepemilikan Saham Perseroan

Berikut merupakan diagram kepemilikan saham Perseroan pada saat Prospektus ini diterbitkan:



#### Pengendali Perseroan:

Perseroan berdasarkan Keputusan Direksi Di Luar Rapat Perseroan tanggal 17 Juni 2022 telah menetapkan Gaery Djohari sebagai pengendali dari Perseroan, sesuai yang diwajibkan Pasal 85 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 3/POJK.04/2021 tentang Penyelenggaraan Kegiatan di Bidang Pasar Modal, karena Gaery Djohari mempunyai kemampuan untuk menentukan, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apapun pengelolaan dan/atau kebijakan Perusahaan Terbuka, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 4 huruf b Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 9/POJK.04/2018 tentang Pengambilalihan Perusahaan Terbuka.

Perseroan telah melaporkan nama pemilik manfaat Perseroan (*beneficial owner*) tersebut kepada instansi yang berwenang sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2018 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat Dari Korporasi Dalam Rangka Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang dan Tindak Pidana Terorisme ("Perpres 13/2018") yaitu melalui situs web Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum dengan alamat web <http://bo.ahu.go.id/permohonan/transaksi> pada tanggal 22 April 2022, adalah Gaery Djohari sebagai anggota Komisaris Perseroan, dimana pemilik manfaat Gaery Djohari menerima manfaat dari perseroan terbatas, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat(1) huruf f Perpres 13/2018.

Didukung dengan Surat Pernyataan Direksi Perseroan tanggal 7 November 2022 dan pemeriksaan, pemilik manfaat Perseroan telah memenuhi kriteria sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) huruf f Perpres 13/2018, yaitu menerima manfaat dari perseroan terbatas.

#### ii. Hubungan Pengurusan dan Pengawasan Dengan Pemegang Saham Perseroan Berbentuk Badan Hukum

Berikut ini adalah tabel hubungan pengurusan dan pengawasan Perseroan dengan pemegang saham Perseroan berbentuk badan hukum:

Nama		Jabatan di Perseroan	Pemegang Saham SPN
<b>Dewan Komisaris</b>			
Thomas Aquinas Pramukuswala (dikenal juga dengan Pramukuswala Soetoto)		KU	K
Gaery Djohari		K	-
Melissa Crescentia Kurniawan		KI	-
<b>Direksi</b>			
R. Asep Eddy		DU	-
Didi Omara		D	-
Linna Widjaja		D	-
Rianati Yoga		-	D

#### Keterangan:

KU	: Komisaris Utama	DU	: Direktur Utama
K	: Komisaris	D	: Direktur
KI	: Komisaris Independen		

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

### I. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PEMEGANG SAHAM PERSEROAN BERBENTUK BADAN HUKUM

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki Pemegang Saham berbentuk badan hukum yaitu:

**PT Sandhi Parama Nusa ("SPN")**

#### Riwayat Singkat

SPN adalah suatu perseroan terbatas yang telah didirikan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia dengan nama "**PT SANDHI PARAMA NUSA**", yang berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta Pendirian SPN No. 58 tanggal 15 Maret 2000 dibuat dihadapan John Leonard Waworuntu, Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan Pengesahan dari Menteri Hukum dan Perundang-Undangan No. C-8493.HT.01.01.Th.2000 tanggal 13 April 2000 dan telah terdaftar dalam Daftar Perusahaan No. 090515139767 di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Pusat No. 2170 BH 09 05/X/2000 tanggal 9 Oktober 2000 ("**Akta Pendirian SPN**").

Anggaran Dasar SPN telah mengalami beberapa perubahan dengan perubahan terakhir, sebagaimana dituangkan dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham SPN nomor 04 tanggal 15 Juni 2022 dibuat di hadapan NUKE HERJANTO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Indramayu, yang telah mendapat Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar SPN dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor AHU-0042043.AH.01.02.TH.2022 tanggal 21 Juni 2022 dan telah terdaftar dalam Daftar Perusahaan nomor AHU-0116063.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 21 Juni 2022 ("**Akta No. 04/2022**").

Hingga Prospektus ini diterbitkan, SPN beralamat di Jl. Tanah Abang II No. 43, Petojo Selatan, Gambir, Jakarta Pusat 10160.

#### Maksud dan Tujuan Serta Kegiatan Usaha

Berdasarkan ketentuan Pasal 3, Akta No. 04/2022, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha SPN adalah sebagai berikut:

1. Maksud dan tujuan dari SPN ialah berusaha dalam bidang:
  - a. Perdagangan Besar Berbagai Macam Barang (KBLI 46900);
  - b. Menjalankan Usaha Dalam Bidang Investasi.
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, SPN dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
  - a. Perdagangan Besar Berbagai Macam Barang (KBLI 46900);  
Kelompok ini mencakup usaha perdagangan besar berbagai macam barang yang tanpa mengkhususkan barang tertentu (tanpa ada kekhususan tertentu) termasuk perkulakan.
  - b. Menjalankan Usaha Dalam Bidang Investasi.  
Melakukan investasi pada perusahaan-perusahaan lain, baik di dalam ataupun di luar negeri, dalam bentuk penyertaan saham, mendirikan atau mengambil bagian atas saham-saham perusahaan lain, baik di dalam ataupun di luar negeri, dalam bentuk penyertaan saham, mendirikan atau mengambil bagian atas saham-saham perusahaan lain, termasuk namun tidak terbatas pada perusahaan di bidang *real estate*, perhotelan, dan konstruksi.  
Membentuk patungan modal serta menjadi perusahaan induk baik secara langsung maupun tidak langsung atas perusahaan lain, termasuk namun tidak terbatas pada perusahaan yang bergerak di bidang *real estate*, perhotelan, dan konstruksi.  
Memberikan pendanaan dan atau pembiayaan yang diperlukan oleh anak perusahaan dalam melakukan penyertaan modal.

#### Struktur Permodalan dan Pemegang Saham

Berdasarkan (i) Akta Pernyataan Keputusan Rapat SPN nomor 07 tanggal 8 Agustus 2008 dibuat di hadapan NUKE HERJANTO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan Notaris di Kabupaten Indramayu, yang telah mendapat Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar SPN dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor AHU-77360.AH.01.02.TH.2008 tanggal 23 Oktober 2008 dan telah terdaftar dalam Daftar Perusahaan nomor AHU-0100066.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 23 Oktober 2008 dan (ii) Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham SPN nomor 16 tanggal 26 September 2022 dibuat di hadapan NUKE HERJANTO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Bandung, yang telah mendapat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data SPN dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor AHU-AH.01.09.0058862 tanggal 26 September 2022 dan telah terdaftar dalam Daftar Perusahaan nomor AHU-0191484.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 26 September 2022, sehingga struktur permodalan dan susunan pemegang saham SPN adalah sebagai berikut:

KETERANGAN	Nilai Nominal Rp1.000.000,00 per saham		%
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp*)	
<b>Modal Dasar</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000.000.000,00</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
- Gaery Djohari	285	285.000.000,00	95,00
- Wong Pau Sin	15	15.000.000,00	5,00
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>300</b>	<b>300.000.000,00</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah Saham Dalam Portepel</b>	<b>700</b>	<b>700.000.000,00</b>	

**Perizinan**

Sampai dengan tanggal diterbitkannya Prospektus ini, SPN telah memiliki izin-izin penting antara lain sebagai berikut:

NO	NAMA PERIZINAN	NO PERIZINAN	TANGGAL PENERBITAN	MASA BERLAKU	INSTANSI PENERBIT
1.	Nomor Induk Berusaha	9120214270863	6 Desember 2019	selama menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS
2.	Surat Keterangan Terdaftar	S-658KT/WPJ.06/KP.0203/2022	13 Mei 2022	-	KPP Jakarta Gambir Dua, Kantor Wilayah DJP Jakarta Pusat, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia
3.	Nomor Pokok Wajib Pajak	01.955.193.6-028.000	13 Mei 2000	-	KPP Jakarta Gambir Dua, Kantor Wilayah DJP Jakarta Pusat, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia

**Pengurus dan Pengawas**

Sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham SPN nomor 16 tanggal 26 September 2022 dibuat di hadapan NUKE HERJANTO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Bandung, yang telah mendapat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan nomor AHU-AH.01.09-0024084 tanggal 21 Juni 2022, dan telah terdaftar dalam Daftar Perseroan nomor AHU-0116063.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 21 Juni 2022, maka susunan Dewan Komisaris dan Direksi SPN adalah sebagai berikut:

**Dewan Komisaris**

Komisaris : Thomas Aquinas Pramukuswala

**Direksi**

Direktur : Rianati Yoga

**J. PERJANJIAN DENGAN PIHAK KETIGA**

Dalam menjalankan kegiatan-kegiatan usahanya Perseroan mengadakan perjanjian-perjanjian dengan pihak ketiga. Perjanjian-perjanjian yang masih berlaku dengan pihak-pihak tersebut sampai dengan Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

NO	NAMA & NOMOR PERJANJIAN	PIHAK PERTAMA	PIHAK KEDUA	MASA BERLAKU	DESKRIPSI SINGKAT
1.	Perjanjian Kerjasama Penggunaan Jasa Pelayanan Kebersihan No. 004/SPK-REN/CCS/SAJ-01/VII/2022	PT Solid Anugerah Jaya	Perseroan	1 Agustus 2022 - 31 Juli 2023	Pemberian Jasa Pelayanan Kebersihan ( <i>commercial cleaning services</i> )
2.	Perjanjian Sewa Menyewa Tempat Untuk Pemasangan Dan Penempatan Sistem Telekomunikasi Selular Dan Perangkat Pendukung No. 986/LG.05/RC-04/VIII/2021	PT Telekomunikasi Selular	Perseroan	2 Oktober 2021 - 1 Oktober 2026	Tempat untuk perangkat telekomunikasi
3.	Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik No. 0188.P/AGA.01.01/020107/2019	PT PLN (Persero) Distribusi Jawa Barat UP3 Bandung ULP Prima Priangan	Perseroan	26 Desember 2019 sampai waktu yang tidak terbatas	Penyediaan daya listrik
4.	Kontrak Berlangganan Tentang Kemitraan Dan Pemasaran Fasilitas Telekomunikasi Kawasan Paskal Hyper Square Gedung Dormitory Kostans nomor 010/CBP-PPS/XII/2019	PT Telekomunikasi Indonesia, Tbk. ("Telkom")	Perseroan	19 Desember 2019 - 19 Desember 2023	Sambungan layanan data internet

# PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

NO	NAMA & NOMOR PERJANJIAN	PIHAK PERTAMA	PIHAK KEDUA	MASA BERLAKU	DESKRIPSI SINGKAT
5.	Perjanjian Kerjasama Tentang Pemanfaatan Tanah berdasarkan Akta No. 59 tanggal 25 April 2003, sebagaimana telah diubah berdasarkan Addendum I Perjanjian Kerjasama pemanfaatan c tanggal 6 April 2006, Addendum II Perjanjian Kerjasama Tentang Pemanfaatan Tanah berdasarkan Akta No. 60 tanggal 20 Mei 2014, dan terakhir berdasarkan Addendum III atas Perjanjian Kerjasama Tentang Pemanfaatan Tanah	PT Kereta Api Indonesia (Persero)	Perseroan	Sejak 5 Mei 2014 - 24 April 2038 untuk lahan yang telah selesai dibangun;  Sejak 5 Mei 2014 - 24 April 2041 untuk lahan yang belum selesai dibangun	Kerjasama pemanfaatan Tanah aset Pihak Pertama yang seluas 135.000 m <sup>2</sup>
6.	Akta Perjanjian Kredit nomor 08 tanggal 2 Juni 2022, sebagaimana diubah berdasarkan Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 50 tanggal 11 Juli 2022 keduanya dibuat di hadapan Helly Yuniarti Basuki, Sarjana Hukum Notaris di Bandung	PT Bank Central Asia Tbk	Perseroan	Sejak 3 Juli 2022 - 2 Juni 2028	Pinjaman sebesar Rp29.556.387.989,98 (dua puluh sembilan miliar lima ratus lima puluh enam juta tiga ratus delapan puluh tujuh ribu sembilan ratus delapan puluh sembilan koma sembilan puluh delapan Rupiah)
7.	Perjanjian Pemeliharaan 3 (tiga) unit elevator Paskal Hyper Square No. 063/JKB/K/ELV/V/21	PT Jaya Kencana	Perseroan	tidak diatur dalam Perjanjian	Tugas pemeliharaan 3 (tiga) unit elevator merk Sigma LG di gedung Paskal Hyper Square
8.	Perjanjian Sewa Mesin <i>Photocopy</i> No. RB2108000015	PT RDN Artha Sentosa	Perseroan	1 Tahun sejak mesin dikirim, dan terus berlaku dengan sendirinya kecuali Pihak Pertama secara tertulis menyatakan untuk berhenti menyewa.	Penyewaan 1 (satu) unit mesin <i>photocopy</i>
9.	Perjanjian Sewa Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) Nomor 9860/40172/D2/921/CIR/TN/N/2022 tanggal 22 April 2022	PT Kereta Api Indonesia (Persero)	Perseroan	27 Juni 2022 - 26 Juni 2023	Sewa menyewa aset milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan Perseroan
10.	Perjanjian Sewa Lahan Parkir Nomor 295/SPI.RO.BDG-PHS-KTR/I/20	Perseron	PT Securindo Packatama Indonesia/Secure Parking	1 Januari 2020 - 31 Desember 2022	Lahan Parkir di Ruko Paskal Hyper
11.	Perjanjian Kontrak Kerja Maintenance Aplikasi Vending Token Generator Di Gedung Paskal Lodge	Perseron	Nana Sujana	21 Juni 2022 - 20 Juni 2023	Jasa <i>maintenance vending token generator</i>
12.	Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli nomor 03 tanggal 27 September 2022	Eduard Tanusaputra	Perseroan		Jual beli tanah
13.	(i) Perjanjian Sewa Menyewa No. 538.PC/PPA-LGL/IX.06 tanggal 30 Mei 2006 dan (ii) Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa No. 156/XL-LM/VII/2021 tanggal 26 Juli 2021	Perseroan	PT XL Axiata Tbk	30 Mei 2021- 30 Juli 2023	Sewa menyewa ruangan atau peralatan telekomunikasi
14.	Perjanjian Sewa nomor 001/VII/CBP/DIR/2022 tanggal 2 Juli 2022	Perseroan	PT Supra Primata Nusantara (Biznet)	20 Oktober 2022 - 19 Oktober 2026	Jasa dan jaringan komunikasi

Terkait Perjanjian Kerjasama Tentang Pemanfaatan Tanah berdasarkan Akta Nomor 59 Tanggal 25 April 2003 berdasarkan akta nomor 59, sebagaimana telah diubah berdasarkan Addendum I Perjanjian Kerjasama pemanfaatan tanah tanggal 6 April 2006, Addendum II Perjanjian



## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

Kerjasama Tentang Pemanfaatan Tanah berdasarkan akta nomor 60 tanggal 20 Mei 2014, dan terakhir berdasarkan Addendum III atas Perjanjian Kerjasama Tentang Pemanfaatan Tanah tanggal 27 Maret 2015, yang dibuat oleh dan antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan Perseroan, sampai dengan tanggal prospectus ini, Perseroan telah memenuhi hak dan kewajiban sebagai berikut:

Hak Perseroan yang sudah dipenuhi sampai dengan saat ini:

- Untuk beberapa bangunan Perseroan telah Mengajukan permohonan HGB dengan sertifikat HPL atas nama Pihak Pertama dikeluarkan oleh instansi yang berwenang di bidang pertanahan;
- Perseroan telah memanfaatkan Tanah dan Bangunan untuk kepentingan sendiri maupun dialihkan pemanfaatannya kepada Pihak Ketiga berdasarkan perjanjian-perjanjian sewa *short lease* dan *long lease*;
- Perseroan telah mendapatkan lahan parkir yang pendapatan dari sewa halaman parkir sudah disetor pembagian kepada PT Kereta Api Indonesia;
- Perseroan telah mendirikan Bangunan diatas Tanah berdasarkan berdasarkan Surat Perjanjian Pemborongan Kerja.

Kewajiban Perseroan (ketaatan) yang sudah dipenuhi sampai dengan saat ini:

- Perseroan telah melakukan pembayaran Termin ke 11 dari 14 untuk kompensasi atas pemanfaatan Tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) berdasarkan bukti transfer Bank Harda Internasional tanggal 25 April 2022 dari Perseroan kepada PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan jumlah Rp5.000.000.000;
- Perseroan telah melakukan pembayaran Termin ke 3 atas sewa halaman parkir berdasarkan bukti transfer PT Bank JTrust Indonesia Tbk., tanggal 20 April 2022 dengan jumlah Rp546.000.000.

### PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA *SHORT LEASE*

No	NAMA PERJANJIAN	TANGGAL	PENYEWA	HARGA SEWA	LOKASI/UNIT	JANGKA WAKTU
1.	Perjanjian Sewa	16 Oktober 2020	PT Grab Teknologi Indonesia	Harga Sewa: Rp1.200.000.000 Harga Biaya Layanan: Rp800.000	Ruko Paskal Hyper Square, Blok F 35-37	1 Maret 2021 s/d 28 Februari 2023
2.	Surat Ikatan Sewa Nomor 004/SP/III/2022	30 Maret 2022	Jeremia Dimas Anggie Tjakra	Harga Sewa: Rp165.000.000 per tahun x 3	Paskal Hyper Square F 40 (Milk n Crumbs)	12 Oktober 2022 s/d 11 Oktober 2025
3.	Perjanjian Sewa Menyewa No. 001/G-109/VI/2021	29 Juni 2021	Tjeng Kevin	Harga Sewa: Rp1.578.720.000 Biaya Jaminan Pemeliharaan 3 bulan, jaminan Listrik, jaminan Telepon 1 Line: Rp57.200.000	Paskal Hyper Square Blok G Unit Lantai Dasar G-109	11 Februari 2021 s/d 10 Februari 2026
4.	Perjanjian Sewa Menyewa No. 006/G-zone/IX/2021	16 September 2021	Rachmat Koko Prayitno	Harga Sewa: Rp198.000.000 Biaya Jaminan Sewa 3 Bulan, Jaminan Charge: Rp24.975.000	Paskal Hyper Square Blok G Zone 1	13 Oktober 2021 s/d 12 Oktober 2023
5.	Perjanjian Sewa Menyewa No. 002/G-102/VII/2021	5 Juli 2021	Teddy Lazuardi	Harga Sewa: Rp1.351.350.000 Biaya Jaminan Sewa: Rp61.425.000	Paskal Hyper Square Blok G Unit lantai dasar G-102	16 Maret 2021 s/d 19 Maret 2026
6.	Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 147 (yang telah diperpanjang berdasarkan pada Surat Ikatan Sewa nomor 167A/IX/CBP/Dir-Pengembangan Usaha/2022 yang telah ditandatangani oleh pihak penyewa pada tanggal 23 November 2022).	13 Oktober 2017 yang telah diperpanjang pada tanggal 1 November 2022	PT Indomarco Prismaatama (Indomaret)	Harga Sewa: Rp2.527.200.000 (dua miliar lima ratus dua puluh tujuh juta dua ratus ribu Rupiah)  Biaya Pemeliharaan: Rp50.000,00/m <sup>2</sup> /bulan	Paskal Hyper Square Blok G	1 November 2022 s/d 31 Oktober 2032
7.	Perjanjian Sewa Menyewa No. 003/G-110/VII/2021	5 Juli 2021	DR. Joko Trio Suroso, DRS, S.H., M.H., M.M., M.BA	Biaya Sewa: Rp1.274.130.000 Biaya Jaminan Sewa 3 bulan, jaminan pemeliharaan 3 bulan: Rp85.800.000	Paskal Hyper Square Blok G unit lantai dasar G-110	1 Juni 2021 s/d 31 Mei 2026

**PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK**

No	NAMA PERJANJIAN	TANGGAL	PENYEWA	HARGA SEWA	LOKASI/UNIT	JANGKA WAKTU
8.	Perjanjian Sewa Menyewa No. 010-II/2018	8 Februari 2018	Hardjanto Salim	Biaya Sewa: Rp 2.436.000.000 Biaya Pemeliharaan: Rp609.000.000 Biaya Jaminan Pemeliharaan 3 bulan, Jaminan Listrik, Jaminan Telepon: Rp64.900.000	Paskal Hyper Square Blok G unit G-70 dan G-08	20 Mei 2018 s/d 19 Juli 2023
9.	Perjanjian Sewa Menyewa No. 001-XI/2020	14 Desember 2020	CV Serikat Burger Indonesia (T-BBQ Mountaint)	Harga Sewa perbulan: Rp30.000.000 Biaya Pemeliharaan: Rp100.000.000	Paskal Hyper Square Blok T (taman segitiga)	11 Desember 2020 s/d 30 November 2025
10.	Surat Ikatan Sewa Nomor 005/SP/IV/2022	19 April 2022	CV Inti Karya Abadi (Southbank)	Harga sewa total: Rp15.600.000.000	Paskal Hyper Square blok O	19 April 2020 s/d 19 April 2030
11.	Surat Ikatan Sewa Nomor 001/LOI-PHS/II/2022	1 Maret 2022	Erick Setiawan (Hollywings)	Harga sewa total: Rp13.806.000.000	Paskal Hyper Square blok N	1 Maret 2022 s/d 1 Maret 2030
12.	Surat Ikatan Sewa Nomor 006/LOI/PHS/IX/2021	15 November 2021	PT Niaga Inti Perkasa (Shelter)	Harga sewa - Tahun I samai Tahun V <i>revenue sharing</i> 13% dari omzet; - Tahun VI sampai Tahun X <i>Revenue Sharing</i> 15% dari omzet Minimal revenue sharing Rp100.000.000,00 per bulan	Paskal Hyper Square blok Q	16 Juli 2022 s/d 15 Juli 2032
13.	Surat Ikatan Sewa Nomor 008/SP/V/2022	10 Mei 2022	Tan Adri (Barcode)	Harga sewa - Tahun I samai Tahun V <i>revenue sharing</i> 10% dari omzet; - Tahun VI sampai Tahun X <i>revenue sharing</i> 15% dari omzet Minimum <i>revenue sharing</i> : - Bulan 1 s/d 3 Rp10.000.000 per bulan; - Bulan 4 s/d 6 Rp25.000.000 per bulan - Bulan 7 dst Rp35.000.000 per bulan	Paskal Hyper Square Blok G 301-308	10 Mei 2022 s/d 10 Mei 2032
14.	Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 011/Q-2/XII/2021	16 Desember 2021	CV Sang Madam Tokyo	Harga sewa - Tahun I samai Tahun V <i>revenue sharing</i> 10% dari omzet minimal	Paskal Hyper Square blok Q-3	15 Juni 2022 s/d 14 Juni 2032

No	NAMA PERJANJIAN	TANGGAL	PENYEWA	HARGA SEWA	LOKASI/UNIT	JANGKA WAKTU
				Rp50.000.000 per bulan - Tahun VI sampai Tahun X <i>revenue sharing</i> 10% dari omzet minimal Rp60.000.000 per bulan		
15.	Surat Ikatan Sewa Nomor 015/PDTW-LN/VIII/2019	29 Agustus 2019	PT Bumi Berkah Boga (Kopi Kenangan)	Harga Sewa: Rp11.500.000 per bulan  Biaya Pemeliharaan : Rp1.000.000 per bulan (+PPN 10%)	Public Area Blok G, Zone 2	1 Desember 2019 s/d 30 November 2024

**SAMPEL PERJANJIAN SEWA MENYEWA LONG LEASE**

Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor 01 tanggal 1 Juli 2021, yang dibuat oleh dan antara Perseroan ("Pihak Pertama") dengan PT Batu Penjuru Karya Kinasih ("Pihak Kedua"):

Objek : Tanah dan bangunan di kawasan Komplek Paskal Hyper Square.  
 Jangka Waktu : 20 Tahun sejak 24 April 2021 sampai dengan 23 April 2041.  
 Nilai : Rp41.393.780.000 (empat puluh satu miliar tiga ratus sembilan puluh tiga juta tujuh ratus delapan puluh ribu Rupiah).

PT Batu Penjuru Karya Kinasih merupakan penyewa (*tenant*) atas tanah dan bangunan yang berada di atas tanah milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang dikelola oleh Perseroan terletak di kawasan komplek Paskal Hyper Square selama jangka waktu 20 tahun sejak 24 April 2021 sampai dengan 23 April 2041 atau sesuai dengan masa berlakunya perjanjian KSO (Kerjasama Operasional) antara Perseroan dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero).

Hak dan kewajiban Para Pihak:

Hak Pihak Pertama:

- Menerima pembayaran dari Pihak Kedua, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Perjanjian ini;
- Menyerahkan kembali pemanfaatan/penggunaan tanah dan bangunan setelah berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan ini kepada PT Kereta Api Indonesia (Persero).

Kewajiban Pihak Pertama:

- Menyewakan Tanah dan Bangunan sesuai dengan Gambar Tanah dan Denah Bangunan sebagaimana tersebut pada Pasal 1 ayat 1 dalam keadaan kosong;
- Menjamin Pihak Kedua bahwa Pihak Pertama berhak untuk menyewakan Tanah dan Bangunan tersebut selama jangka waktu sewa sebagaimana yang akan disebutkan dalam Pasal 5 Perjanjian ini, sehingga Pihak Kedua dapat menggunakan segala sesuatu yang disewanya tersebut;
- Selama masa sewa ini berlangsung Pihak Pertama, bersedia memberikan data penunjang mengenai Objek Sewa yang diperlukan dalam kelancaran pembangunan dan usaha-usaha Pihak Kedua di lokasi sewa;
- Mengembalikan Uang Jaminan pada akhir masa sewa, sesuai dengan perhitungan dalam Perjanjian ini.

Hak Pihak Kedua:

- Memanfaatkan/menggunakan sendiri maupun menyewakan, meminjamkan baik sebagian maupun seluruh termasuk bekerjasama dengan pihak lain atas Obyek Sewa sebagaimana yang telah disebutkan pada Pasal 2 Perjanjian ini, dengan tidak melebihi jangka waktu yang ditentukan dalam Perjanjian ini;
- Selama perjanjian sewa menyewa ini berlaku Pihak Kedua diperbolehkan untuk mengadakan renovasi bangunan dengan mengadakan penyekatan, penambahan dan/atau perbaikan-perbaikan dan pembobokan tembok dari bangunan tersebut sesuai dengan kebutuhannya dan kegunaannya dengan seizin dari Pihak Pertama;
- Pihak Kedua diperkenankan oleh Pihak Pertama untuk memasang media promosi yang menempel pada Bangunan yang disewa oleh Pihak Kedua, termasuk tapi tidak terbatas pada Spanduk dan Billboard yang berhubungan langsung dengan kegiatan operasional Pihak Kedua dengan segala biaya-biaya yang timbul termasuk perijinan media promosi seluruhnya ditanggung oleh Pihak Kedua;
- Pihak Kedua diberikan opsi perpanjangan sewa menyewa tanah dan bangunan ini, dengan ketentuan bahwa Pihak Kedua harus mengajukan surat permohonan tertulis paling lambat 1 (satu) tahun sebelum berakhirnya Perjanjian ini kepada Perseroan Terbatas PT Kereta Api Indonesia (Persero) atau kepada Pihak Pertama jika Perjanjian Kerjasama antara Perseroan Terbatas PT Kereta Api Indonesia dengan Pihak Pertama diperpanjang.

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

Kewajiban Pihak Kedua:

- Membayar harga sewa Tanah dan Bangunan serta Uang Jaminan, sebagaimana diatur pada Pasal 4 Perjanjian ini;
- Menyerahkan kembali Tanah dan Bangunan setelah Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan ini berakhir kepada Perseroan Terbatas PT Kereta Api Indonesia (Persero) atau kepada Pihak Pertama jika Perjanjian Kerjasama antara Perseroan Terbatas PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan Pihak Pertama diperpanjang;
- Menaati semua ketentuan Tata Tertib Komplek Paskal Hyper Square (dalam hal menjaga keamanan, kebersihan, ketertiban, keindahan kompleks dan lainnya);
- Membayar pajak bumi dan bangunan (PBB) dan pajak-pajak lainnya atas sewa Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Perjanjian ini, termasuk biaya pemakaian listrik, air dan service charge, dan lain-lain, terhitung mulai tanggal Perjanjian ini ditandatangani;
- Mengindahkan ketentuan-ketentuan pemerintah serta Kawasan yang berlaku dan harus memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu kepada Pihak Pertama tentang pekerjaan Pihak Kedua untuk mengadakan renovasi bangunan dengan mengadakan penyekatan, penambahan dan/atau perbaikan-perbaikan dan pembobokan tembok dari bangunan tersebut;
- Mengasuransikan bangunan yang dimanfaatkan/digunakan oleh Pihak Kedua dan membayar Premi asuransi;
- Membayar setiap biaya-biaya dan ongkos-ongkos yang timbul berdasarkan Perjanjian ini, termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya pembuatan akta dihadapan Notaris yang berwenang;
- Bangunan yang sudah dibangun tidak boleh diruntuhkan oleh Pihak Kedua serta Pihak Kedua wajib memelihara Bangunan agar tetap berdiri dan layak pakai.

### K. KETERANGAN MENGENAI ASET TETAP PERSEROAN

Sampai dengan saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki aset tetap sebagaimana diuraikan dibawah ini:

#### Hak Guna Bangunan (HGB)

NO	NAMA BANGUNAN / LOKASI	LUAS TANAH	LUAS BANGUNAN	ALAS HAK	JANGKA WAKTU
<b>Aset Bangunan /Gedung</b>					
1.	Gedung F & B	471 m <sup>2</sup>	2.360 m <sup>2</sup>	HGB No.856/Kebon Jeruk An. PT. CITRA BUANA PRASIDA	Sampai dengan 25 April 2037
2.	Gedung Heritage	1.035 m <sup>2</sup>	3.666 m <sup>2</sup>	Surat Perjanjian Pemborongan Kerja (SPPK) diatas HPL Induk No. 28/Kebon Jeruk An. PT KAI (Persero)	Sampai dengan 24 April 2038
3.	Gedung Skylink	674 m <sup>2</sup>	611 m <sup>2</sup>	Surat Perjanjian Pemborongan Kerja (SPPK) diatas HPL Induk No. 28/Kebon Jeruk An. PT KAI (Persero)	Sampai dengan 24 April 2038
4.	Paskal Lodge (Pondokan Blok M/ Dormitory)	1.175 m <sup>2</sup>	6.364 m <sup>2</sup>	HGB No.624/Ciroyom An. PT. CITRA BUANA PRASIDA, yang telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional nomor 04848/2022, sehubungan dengan Perjanjian Kredit dengan PT Bank Central Asia Tbk	Sampai dengan 24 April 2041
5.	Blok G	370 m <sup>2</sup>	1.130 m <sup>2</sup>	HGB No. 622/Ciroyom An. PT. CITRA BUANA PRASIDA	Sampai dengan 24 April 2041
6.	Blok G	911 m <sup>2</sup>	2.546m <sup>2</sup>	HGB No. 874/Kebon Jeruk An. PT. CITRA BUANA PRASIDA	Sampai dengan 24 April 2041
<b>Aset Persediaan</b>					
1.	Ruko B-43	84 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>	HGB No.867/Kebon Jeruk An. PT. CITRA BUANA PRASIDA	Sampai dengan 25 April 2037
2.	Ruko C-2	75 m <sup>2</sup>	208 m <sup>2</sup>	Surat Perjanjian Pemborongan Kerja (SPPK) diatas HPL Induk No. 28/Kebon Jeruk An. PT. KAI (Persero)	Sampai dengan 24 April 2038
3.	Ruko D-10	72 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	Surat Perjanjian Pemborongan Kerja (SPPK) diatas HPL Induk No. 28/Kebon Jeruk An. PT. KAI (Persero)	Sampai dengan 24 April 2038

**PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK**

NO	NAMA BANGUNAN / LOKASI	LUAS TANAH	LUAS BANGUNAN	ALAS HAK	JANGKA WAKTU
4.	Ruko D-18	70 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>	HGB No.866/Kebon Jeruk An. PT. CITRA BUANA PRASIDA	Sampai dengan 25 April 2037
5.	Ruko F-15	52 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>	Surat Perjanjian Pemborongan Kerja (SPPK) diatas HPL Induk No. 28/Kebon Jeruk An. PT. KAI (Persero)	Sampai dengan 24 April 2041
6.	Ruko F-16	52 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>	Surat Perjanjian Pemborongan Kerja (SPPK) diatas HPL Induk No. 28/Kebon Jeruk An. PT. KAI (Persero)	Sampai dengan 24 April 2041
7.	Ruko F-22	52 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>	Surat Perjanjian Pemborongan Kerja (SPPK) diatas HPL Induk No. 28/Kebon Jeruk An. PT. KAI (Persero)	Sampai dengan 24 April 2041
8.	Ruko F-46	52 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>	Surat Perjanjian Pemborongan Kerja (SPPK) diatas HPL Induk No. 19/Ciroyom An. PT. KAI (Persero)	Sampai dengan 24 April 2041
9.	Ruko F-47	52 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>	Surat Perjanjian Pemborongan Kerja (SPPK) diatas HPL Induk No. 19/Ciroyom An. PT. KAI (Persero)	Sampai dengan 24 April 2041
10.	Ruko D-61	70 m <sup>2</sup>	190,44 m <sup>2</sup>	Surat Perjanjian Pemborongan Kerja (SPPK) diatas HPL Induk No. 19/Ciroyom An. PT. KAI (Persero)	Sampai dengan 24 April 2038
11.	Ruko F-1	52 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>	Surat Perjanjian Pemborongan Kerja (SPPK) diatas HPL Induk No. 28/Kebon Jeruk An. PT. KAI (Persero)	Sampai dengan 24 April 2041
12.	Ruko F-2	52 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>	Surat Perjanjian Pemborongan Kerja (SPPK) diatas HPL Induk No. 28/Kebon Jeruk An. PT. KAI (Persero)	Sampai dengan 24 April 2041
13.	Ruko F-3	52 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>	Surat Perjanjian Pemborongan Kerja (SPPK) diatas HPL Induk No. 28/Kebon Jeruk An. PT. KAI (Persero)	Sampai dengan 24 April 2041
14.	Ruko F-5	52 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>	Surat Perjanjian Pemborongan Kerja (SPPK) diatas HPL Induk No. 28/Kebon Jeruk An. PT. KAI (Persero)	Sampai dengan 24 April 2041
15.	Ruko F-6	52 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>	Surat Perjanjian Pemborongan Kerja (SPPK) diatas HPL Induk No. 28/Kebon Jeruk An. PT. KAI (Persero)	Sampai dengan 24 April 2041
16.	Ruko F-7	52 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>	HGB nomor 868/Kebon Jeruk An. PT. CITRA BUANA PRASIDA	Sampai dengan 24 April 2041
17.	Ruko F-35	52 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>	Surat Perjanjian Pemborongan Kerja (SPPK) diatas HPL Induk No. 19/Ciroyom An. PT. KAI (Persero)	Sampai dengan 24 April 2041
18.	Ruko F-36	52 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>	Surat Perjanjian Pemborongan Kerja (SPPK) diatas HPL Induk No. 19/Ciroyom An. PT. KAI (Persero)	Sampai dengan 24 April 2041
19.	Ruko F-37	52 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>	Surat Perjanjian Pemborongan Kerja (SPPK) diatas HPL Induk No. 19/Ciroyom An. PT. KAI (Persero)	Sampai dengan 24 April 2041
20.	Ruko F-40	52 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>	Surat Perjanjian Pemborongan Kerja (SPPK) diatas HPL Induk No. 19/Ciroyom An. PT. KAI (Persero)	Sampai dengan 24 April 2041

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

NO	NAMA BANGUNAN / LOKASI	LUAS TANAH	LUAS BANGUNAN	ALAS HAK	JANGKA WAKTU
21.	Tanah Kosong di Blok D	258 m <sup>2</sup>	-	HPL Induk No. 19/Ciroyom An. PT. KAI (Persero)	Sampai dengan 24 April 2041
22.	Tanah Kosong di Blok E	780 m <sup>2</sup>	-	HPL Induk No. 19/Ciroyom An. PT. KAI (Persero)	Sampai dengan 24 April 2041
23.	Tanah Kosong di Blok F	156 m <sup>2</sup>	-	HPL Induk No. 28/Kebon Jeruk An. PT. KAI (Persero)	Sampai dengan 24 April 2041
24.	Tanah Kosong di Blok H-1	411,50 m <sup>2</sup>	-	HPL Induk No. 19/Ciroyom An. PT. KAI (Persero)	Sampai dengan 24 April 2041
25.	Tanah Kosong di Blok K	1.820 m <sup>2</sup>	-	HPL Induk No. 19/Ciroyom An. PT. KAI (Persero)	Sampai dengan 24 April 2041
26.	Tanah Kosong di Blok N	2.470 m <sup>2</sup>	-	HPL Induk No. 19/Ciroyom An. PT. KAI (Persero)	Sampai dengan 24 April 2041
27.	Tanah Kosong Blok O	702,80 m <sup>2</sup>	-	HPL Induk No. 19/Ciroyom An. PT. KAI (Persero)	Sampai dengan 24 April 2041
28.	Tanah Kosong di Blok Q	1.370 m <sup>2</sup>	-	HPL Induk No. 19/Ciroyom An. PT. KAI (Persero)	Sampai dengan 24 April 2041
29.	Tanah Kosong di Blok S	2.888 m <sup>2</sup>	-	HPL Induk No. 28/Kebon Jeruk An. PT. KAI (Persero)	Sampai dengan 24 April 2041
30.	Tanah Kosong di Blok L	1.755 m <sup>2</sup>	-	HGB No. 586/Ciroyom An. PT. CITRA BUANA PRASIDA	Sampai dengan 3 September 2037
31.	Tanah Kosong di Blok R	750 m <sup>2</sup>	-	Surat Perjanjian Pemborongan Kerja (SPPK) diatas HPL Induk No. 19/Ciroyom An. PT. KAI (Persero)	Sampai dengan 24 April 2041
32.	Tanah Kosong di Blok P	1.000 m <sup>2</sup>	-	Surat Perjanjian Pemborongan Kerja (SPPK) diatas HPL Induk No. 19/Ciroyom An. PT. KAI (Persero)	Sampai dengan 24 April 2041

### Kendaraan

NO.	JENIS KENDARAAN	NO. RANGKA	NO. MESIN	PEMILIK	NO. BPKB
1.	Mobil Toyota Alphard	J1NGF30HXH8012051	2ARH985516	Perseroan	N-05405879
2.	Mobil Toyota Fortuner	MHFGB8GS0H0846353	2GDC205952	Perseroan	N-03160909
3.	Mobil Toyota Kijang	MHF11KF83Y0015013	7K0346011	Perseroan	I-11666446
4.	Mobil Isuzu Panther	MHCTBR54F1K216288	E216288	Perseroan	I-11432121
5.	Mobil Toyota Innova	MHFXR42G680003782	2KDG189649	Perseroan	L-04984832
6.	Mobil Toyota Innova	MHFJB8EM2K1059223	2GDC612738	Perseroan	P-04719934
7.	Mobil Toyota Innova	MHFXR43G581004737	2KD6197682	Perseroan	S-05859996
8.	Mobil Toyota Avanza	MHKM5FA3JJK007675	2NRF92436	Perseroan	P-04719933
9.	Mobil Toyota Avanza	MHFM1BA3JBK317607	DH50427	Perseroan	H-10772946
10.	Mobil Toyota Rush	MHFE2CJ2JBK020110	DCB3341	Perseroan	H-10772944
11.	Mobil Toyota Rush	MHFE2CK2JAK000365	DBN4703	Perseroan	H-01144712
12.	Mobil Honda CR-V	MHRRW188ONJ200209	L15BJ1180294	Perseroan	S-04915210
13.	Mobil Honda CR-V	MHRRW188ONJ200079	L15BJ1180190	Perseroan	S-04915211

### L. ASURANSI

Perseroan telah mengasuransikan aset-asetnya pada beberapa perusahaan asuransi. Berikut tabel yang menyajikan asuransi yang dimiliki oleh Perseroan sebagai berikut:

NO.	POLIS ASURANSI	PENANGGUNG	OBJEK ASURANSI	NILAI PERTANGGUNGAN (Rp)	MASA BERLAKU
1.	Asuransi Kendaraan Bermotor	PT MNC Asuransi Indonesia	Toyota All New Kijang Innova 2.4 G A/T No. Polisi D 1057 AIC	260.000.000	5 November 2022 – 5 November 2023
2.	Asuransi Kendaraan Bermotor	PT MNC Asuransi Indonesia	Toyota Alphard 2.5 E A/T No. Polisi B 1 THS	700.000.000	22 Desember 2022 – 22 Desember 2023
3.	Asuransi Kendaraan Bermotor	PT Asuransi Raksa Pratikara	Honda CRV 1.5 Turbo Prestige No. Polisi D 1599 AJQ	625.400.000	16 Februari 2022 – 16 Februari 2025



## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

NO.	POLIS ASURANSI	PENANGGUNG	OBYEK ASURANSI	NILAI PERTANGGUNGAN (Rp)	MASA BERLAKU
4.	Asuransi Kendaraan Bermotor	PT Asuransi Raksa Pratikara	Honda CRV 1.5 Turbo Prestige No. Polisi D 1601 AJQ	625.400.000	16 Februari 2022 – 16 Februari 2025
5.	Asuransi Semua Risiko Harta Benda	PT China Taiping Insurance Indonesia	Bangunan Blok G	12.152.000.000	18 Mei 2022 – 18 Mei 2023
6.	Asuransi Kebakaran	PT China Taiping Insurance Indonesia	Gedung F n B	10.084.000.000	8 April 2022 – 8 April 2023
7.	Asuransi Kebakaran	PT China Taiping Insurance Indonesia	Gedung Heritage	11.858.000.000	8 April 2022 – 8 April 2023
8.	Asuransi Kebakaran	PT China Taiping Insurance Indonesia	Skylink/Skybridge	11.858.000.000	8 April 2022 - 8 April 2023
9.	Asuransi Semua Risiko Harta Benda	PT China Taiping Insurance Indonesia	Gedung Paskal Lodge	31.600.000.000	12 Februari 2022 – 12 Februari 2023
10.	Asuransi Kebakaran	PT China Tiping Insurance Indonesia	Ruko Blok D18	500.000.000	17 Januari 2022 - 17 Januari 2023
11.	Asuransi Semua Risiko Harta Benda	PT Asuransi Etiqa Internasional Indonesia	Ruko Blok B43	1.050.000.000	24 Januari 2022 - 24 Januari 2023
12.	Asuransi Gempa Bumi Indonesia	PT Asuransi Etiqa Internasional Indonesia	Ruko Blok B43	1.050.000.000	24 Januari 2022 - 24 Januari 2023

Perseroan tidak memiliki hubungan Afiliasi dengan perusahaan-perusahaan asuransi (penanggung) tersebut diatas. Nilai pertanggungan tersebut telah memadai untuk menutupi kerugian yang terjadi atas sarana dan prasarana yang dipertanggungkan.

Perseroan berkeyakinan bahwa asuransi atas aset-aset material Perseroan adalah memadai untuk mengganti obyek yang diasuransikan atau menutup risiko yang dipertanggungkan Perseroan serta tidak berada dalam keadaan cidera janji (*default*) dan tidak pernah memperoleh peringatan dan/atau teguran sehubungan dengan polis atau bagian dari polis asuransi yang ditutup oleh Perseroan sebagaimana diungkapkan di atas.

### M. HAK ATAS KEKAYAAN INTELEKTUAL (HAKI)

Perseroan telah memiliki HAKI yang terdaftar pada Direktorat Jenderal Hak Kekayaan Intelektual. Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berupa:

NO.	MEREK	NO. SERTIFIKAT	MASA BERAKHIR	KELAS BARANG / JASA
1.	Sertifikat Merek “Paskal Hyper Square”	Nomor pendaftaran IDM000073832	selama 10 tahun terhitung sejak tanggal 24 September 2014	36
2.	Formulir Permohonan Pendaftaran Merek “CBP + LOGO”	Nomor permohonan JID2022020819	-	36

Berdasarkan Surat Keterangan AFFA Intellectual Property Rights tanggal 23 Juni 2022, bahwa proses pengurusan diperkirakan akan selesai dalam waktu kurang lebih 24 bulan dari Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh AFFA Intellectual Property Rights diterbitkan (jika merek tersebut tidak menerima keberatan maupun penolakan).

### N. KETENTUAN HUKUM, KEBIJAKAN PEMERINTAH, ATAU PERMASALAHAN DI BIDANG LINGKUNGAN HIDUP YANG MUNGKIN BERDAMPAK MATERIAL TERHADAP PENGGUNAAN ASET EMITEN DAN BIAYA YANG TELAH DIKELUARKAN EMITEN ATAS TANGGUNG JAWAB PENGELOLAAN LINGKUNGAN HIDUP

Kegiatan Perseroan sampai dengan saat ini termasuk ke dalam kegiatan usaha yang hanya diwajibkan untuk membuat surat pernyataan kesanggupan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup dikarenakan kriteria usaha dan/atau kegiatan perseroan tidak berdampak penting berdasarkan Undang-Undang No. 32 tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (“UULH”).

Sampai dengan saat ini, Perseroan belum pernah diberikan sanksi untuk membayar atas pelanggaran lingkungan hidup dalam menjalankan kegiatan usahanya. Perseroan berkomitmen untuk selalu bertanggung jawab dalam memastikan kepatuhan terhadap peraturan-peraturan sehubungan dengan perizinan lingkungan dan akan terus berupaya untuk mengurangi dampak lingkungan yang berpengaruh buruk terhadap lingkungan sekitar.

## **O. PERKARA-PERKARA YANG SEDANG DIHADAPI PERSEROAN, DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN**

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan, juga Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tidak sedang menghadapi atau terlibat sebagai pihak, baik dalam kapasitasnya sebagai penggugat, tergugat, pemohon, termohon dan/atau kapasitas lainnya, dalam suatu perkara, sengketa dan/atau perselisihan yang bersifat material yang dapat mempengaruhi secara material terhadap kegiatan dan kelangsungan usaha Perseroan serta rencana Penawaran Umum ini, baik perkara perdata, pidana, kepailitan, tata usaha negara, hubungan industrial, arbitrase, pajak, kepailitan dan/atau perkara-perkara lainnya, baik di hadapan badan-badan peradilan umum dan pengadilan tata usaha negara, Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) atau pada Pengadilan Hubungan Industrial dan Pengadilan Pajak, serta penyelesaian melalui mediasi atau arbitrase.

## **P. KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN**

### **1. UMUM**

Perseroan didirikan dengan nama PT Prasetya Sejati pada tahun 2000 berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Perseroan No. 18 tanggal 24 Agustus 2000, dibuat dihadapan Ninik Sukadarwati, S.H., Notaris Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi di Tambun yang telah mendapatkan Pengesahan Akta Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas Perseroan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. C-24591 HT.01.01.TH.2000 tanggal 27 November 2000, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 006, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 003151 Tanggal 21 Januari 2022 ("**Akta Pendirian**"), kemudian nama Perseroan diubah menjadi PT Citra Buana Prasida berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 05 tanggal 23 Januari 2002, dibuat dihadapan Indah Prastiti Extensia, S.H., Notaris di Kabupaten Bekasi di Tambun, yang telah mendapatkan Pengesahan dari Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. C-03176 HT.01.04.TH.2002 Tanggal 26 Februari 2002 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 006, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 003154 Tanggal 21 Januari 2022 ("**Akta No. 05/2002**").

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberap kali perubahan dan terakhir kali telah diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham di Luar Rapat Perseroan No. 04 tanggal 27 September 2022 dibuat di hadapan Dr. Petra Bunawan, S.H., M.Kn., Notaris di Bandung, yang telah mendapatkan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0069709.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 27 September 2022, Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.03-0295854 tanggal 27 September 2022, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan yang diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0192511.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 27 September 2022 ("**Akta No. 04/2022**" atau "**Akta Tbk**").

### **2. KEGIATAN USAHA**

Saat ini kegiatan usaha Perseroan berdasarkan ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana dimuat dalam Akta No. 05/2022, Perseroan mempunyai maksud dan tujuan adalah dibidang:

- a. Real Estat yang Dimiliki Sendiri atau Disewa (KBLI 68111);
- b. Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (*Fee*) atau Kontrak (KBLI 68200);
- c. Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (KBLI 70209);
- d. Aktivitas Kantor Pusat;
- e. Investasi;
- f. Konstruksi Gedung Hunian (KBLI 41011);
- g. Konstruksi Gedung Perkantoran (KBLI 41012);
- h. Konstruksi Gedung Perbelanjaan (KBLI 41014);
- i. Konstruksi Gedung Pendidikan (KBLI 41016);
- j. Konstruksi Gedung Penginapan (KBLI 41017);
- k. Konstruksi Gedung Tempat Hiburan (KBLI 41018); dan
- l. Hotel Bintang (KBLI 55110).

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

- 1) Kegiatan Usaha Utama Perseroan adalah sebagai berikut:
  - a. Menjalankan usaha dalam bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa 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 (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.
  - b. Menjalankan usaha dalam bidang real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, 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 atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.
  - c. Menjalankan usaha dalam bidang aktivitas konsultasi manajemen lainnya, mencakup ketentuan pemberian bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi; keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen oleh *agronomis* dan *agricultural economis* pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain. Termasuk jasa pelayanan studi investasi infrastruktur.

- d. Menjalankan usaha dalam bidang aktivitas kantor pusat, mencakup pengawasan dan pengelolaan unit-unit perusahaan yang lain atau *enterprise*; pengusahaan strategi atau perencanaan organisasi dan pembuatan keputusan dari peraturan perusahaan atau *enterprise*. Unit-unit dalam kelompok ini melakukan kontrol operasi pelaksanaan dan mengelola operasi unit-unit yang berhubungan. Kegiatan yang termasuk dalam kelompok ini antara lain kantor pusat, kantor administrasi pusat kantor yang berbadan hukum, kantor distrik dan kantor wilayah dan kantor manajemen cabang.
  - e. Menjalankan usaha dalam bidang Investasi, meliputi:
    - Melakukan investasi pada perusahaan-perusahaan lain, baik di dalam ataupun di luar negeri, dalam bentuk penyertaan saham, mendirikan atau mengambil bagian atas saham-saham perusahaan lain, baik di dalam ataupun di luar negeri, dalam bentuk saham, mendirikan atau mengambil bagian atas saham-saham perusahaan lain, namun tidak terbatas pada perusahaan di bidang real estat, perhotelan dan konstruksi.
    - Membentuk patungan modal serta menjadi perusahaan induk baik secara langsung maupun tidak langsung atas perusahaan lain, termasuk namun tidak terbatas pada perusahaan yang bergerak di bidang perusahaan di bidang *real estate*, perhotelan dan konstruksi;
    - Memberikan pendanaan dan atau pembiayaan yang diperlukan oleh anak perusahaan dalam melakukan penyertaan modal.
  - f. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk hunian, seperti rumah tinggal, rumah tinggal sementara, rumah susun, apartemen dan kondominium. Termasuk pembangunan gedung untuk hunian yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung hunian.
  - g. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk gedung perkantoran, seperti kantor dan rumah kantor (*rukan*). Termasuk pembangunan gedung untuk perkantoran yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung perkantoran.
  - h. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk perbelanjaan, seperti gedung perdagangan/pasar/mall, toserba, toko, rumah toko (*ruko*) dan warung. Termasuk pembangunan *ruko* yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung perbelanjaan.
  - i. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk sarana pendidikan, seperti gedung sekolah, tempat kursus, laboratorium dan bangunan penunjang pendidikan lainnya. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung pendidikan.
  - j. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk penginapan, seperti gedung perhotelan, hostel dan losmen. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung penginapan.
  - k. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk tempat hiburan, seperti bioskop, gedung kebudayaan/kesenian, gedung wisata dan rekreasi serta gedung olahraga. Termasuk pembangunan gedung untuk tempat hiburan yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung tempat hiburan dan olahraga.
  - l. Menjalankan usaha dalam bidang hotel bintang yang mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang, serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan.
  - m. Menjalankan usaha-usaha dibidang pembangunan:
    - bertindak sebagai pengembang yang meliputi perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan pekerjaan pembangunan;
    - pemborongan pada umumnya (*general contractor*), antara lain pembangunan kawasan perumahan (*real estate*), kawasan industri (*industrial estate*), gedung-gedung dan rumah-rumah, *apartment* (rumah susun), kondominium, bangunan hotel, toko-toko, rumah toko (*ruko*), perkantoran/rumah kantor (*rukan*), Gudang dan bangunan-bangunan lainnya berikut *interior design*, termasuk jual beli bangunan dan hak atas tanahnya;
    - pembangunan gedung dan konstruksi, lapangan, jembatan, jalan, pertamanan, bendungan, pengairan (*irigasi*), landasan udara, dermaga, lapangan pekerjaan pengukuran dan penggalian;
    - pemasangan instalasi-instalasi listrik, gas, air minum, telekomunikasi, *air conditioner*, limbah dan dalam bidang teknik sipil, elektro, mesin;
    - pengembangan wilayah pemukiman;
    - pemborongan bidang telekomunikasi; pembangunan sarana dan pra sarana jaringan telekomunikasi;
    - rehabilitasi gedung-gedung, rumah-rumah dan bangunan-bangunan lain yang sudah ada.
- 2) Kegiatan Usaha Penunjang Perseroan adalah sebagai berikut:
- a. Menjalankan usaha dalam bidang rumah minum/kafe yang mencakup jenis usaha penyediaan utamanya minuman baik panas maupun dingin dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, baik dilengkapi dengan peralatan/perlengkapan untuk proses pembuatan dan penyimpanan maupun tidak dan baik telah mendapatkan surat keputusan sebagai rumah minum dari instansi yang membinanya maupun belum.
  - b. Menjalankan usaha dalam bidang restoran yang mencakup jenis usaha jasa menyajikan makanan dan minuman untuk dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, dilengkapi dengan jasa pelayanan meliputi memasak dan menyajikan sesuai pesanan.
  - c. Menjalankan usaha-usaha dalam bidang jasa, yang meliputi berbagai macam jasa, sebagai berikut:
    - jasa periklanan (*advertising*), baik periklanan melalui media cetak dan elektronik, di luar atau di dalam ruangan;
    - hiburan, promosi, *agency* dan manajemen serta produksi;
    - jasa telekomunikasi, meliputi jasa telekomunikasi untuk instalasi, perawatan dan perbaikan termasuk wartel, warnet;
    - teknologi informasi, internet dan *software*;
    - penyelenggara urusan Teknik, yang meliputi pemasangan/perakitan, perbaikan dan pemeliharaan serta instalasi alat-alat Teknik, instalasi peralatan untuk air, listrik, gas, telekomunikasi, *electrical*, dan mekanikal serta bidang usaha yang berkaitan;
    - konsultasi konstruksi/sipil;
    - jasa persewaan alat-alat transportasi, persewaan mesin lainnya, persewaan barang-barang keperluan rumah tangga dan pribadi;
    - konsultasi Teknik *engineering*. Kecuali jasa di bidang hukum dan pajak.

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

- 3) Kegiatan usaha lain Perseroan guna melaksanakan, mendukung dan/atau menunjang kegiatan usaha utama maupun penunjang dari:
  - a. Perseroan dan/atau;
  - b. Perusahaan-perusahaan yang sahamnya dimiliki baik secara langsung maupun tidak langsung oleh Perseroan, termasuk, antara lain, memberikan dukungan tata kelola, pendanaan, pembiayaan, dan/atau penjaminan untuk kepentingan perusahaan-perusahaan tersebut.

Berdasarkan maksud dan tujuan Perseroan yang tercantum dalam Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, kegiatan usaha yang telah dijalankan Perseroan telah sesuai dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia sebagaimana tercantum dalam Peraturan Badan Pusat Statistik No. 2 Tahun 2020 tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia – KBLI (“KBLI 2020”) dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan senantiasa berpedoman pada visi dan misi yang telah ditetapkan, yang juga merupakan wujud dari aspirasi pendiri Perseroan. Visi dan misi Perseroan adalah sebagai berikut :

### Visi Perseroan

Menjadi salah satu Pengembang dan Pengelola Kawasan Properti terbaik di Indonesia.

### Misi Perseroan

1. Mendapatkan pertumbuhan pendapatan sesuai dengan proyeksi Perusahaan.
2. Menghasilkan produk-produk, pelayanan yang terbaik dan memuaskan *Tenant/Konsumen*.
3. Mengembangkan Sumber Daya Manusia yang berkualitas dan suasana kerja yang menghasilkan output yang optimal.
4. Memaksimalkan seluruh Sumber Daya yang ada untuk memberi manfaat bagi Pemerintah, Konsumen, Pemegang Saham, dan Karyawan.
5. Memperhatikan dan memberikan bantuan pada aspek sosial dan lingkungan.

Saat ini, Perseroan berkantor pusat di Komplek Paskal Hyper Square Blok G Lantai 2 No. 206 – 208, Jl. H.O.S. Cokroaminoto No. 25 -27 (dh. Jl. Pasirkaliki No. 25 – 27) Bandung 40181.

### **Kejadian Penting Yang Mempengaruhi Kegiatan Usaha Perseroan**

Berikut ini adalah beberapa peristiwa atau kejadian penting yang mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan:

TAHUN	KEJADIAN PENTING
2000	Perseroan didirikan dengan nama PT Prasetya Sejati
2002	Perseroan berubah nama menjadi PT Citra Buana Prasida
2003	Penandatanganan Perjanjian Kerjasama dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero)
2005	Pembangunan dan Pemasaran proyek Paskal Hyper Square di kota Bandung Tahap 1
2007	Peluncuran Perdana Paskal Hyper Square Tahap 1
2016	Pembangunan 23 Paskal Shopping Center
2017	Pembukaan 23 Paskal Shopping Center
2022	Perubahan status Perseroan dari Perusahaan Tertutup menjadi Perusahaan Terbukadan perubahan nama menjadi PT CITRA BUANA PRASIDA TBK.

Terlahir dari sebuah visi untuk menjadi salah satu pengembang dan pengelola kawasan properti terbaik di Indonesia, perjalanan Perseroan terbentuk dari kerjasama dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero), dimana Paskal Hyper Square tercipta menjadi salah satu fasilitas prasana *one stop living* terbaik di kota Bandung dengan luasan saat ini sebesar 13,5 Ha.

Dengan moto “Jaya, Maju, Penuh Harapan”, Perseroan berkomitmen untuk mewujudkan inspirasi kehidupan yang lebih baik, kini hingga sampai nanti.

Paskal Hyper Square dikembangkan untuk memenuhi segala kebutuhan bagi warga Kota Bandung dan menjadi destinasi perjalanan bagi warga luar Kota Bandung, setiap harinya kawasan ini selalu ramai dengan pengunjung tidak seperti kawasan yang pada umumnya hanya terpusat untuk pusat perbelanjaan. Seiring dengan berjalannya waktu, Perseroan terus melebarkan sayap dengan mewujudkan satu persatu visi perusahaan, diantaranya dengan membangun berbagai fasilitas yakni tempat perbelanjaan (*Shopping Center*), *Food Market*, *Cafe* dan *Restaurant*. Selain itu, juga terdapat kawasan komersil untuk keperluan bisnis seperti Ruko.

Lebih jauh daripada itu, kawasan ini menjadi lebih menarik dengan hadirnya kawasan pendidikan dimana terdapat Universitas ternama yaitu Binus University dengan fasilitas penunjangnya yakni *Dormitory*. Selain itu fasilitas umum lainnya yang ditawarkan adalah Hotel, pusat hiburan dan *Leisure Area* sebagai prasarana olahraga dan rekreasi. Dapat dikatakan dikatakan kawasan Paskal Hyper Square merupakan kawasan yang hidup dan memiliki perputaran ekonomi hamper 24 jam serta menjadi bagian hidup warga kota Bandung.



## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

Gambar kawasan dan fasilitas Paskal Hyper Square:



Gambar: Pintu masuk utama kawasan



Gambar: Kawasan komersil



Gambar: Kawasan kuliner



Gambar: Hotel



Gambar: Pusat hiburan



Gambar: Pusat perbelanjaan



Gambar: Kawasan edukasi



Gambar: Paskal food market



Gambar: Dormitory

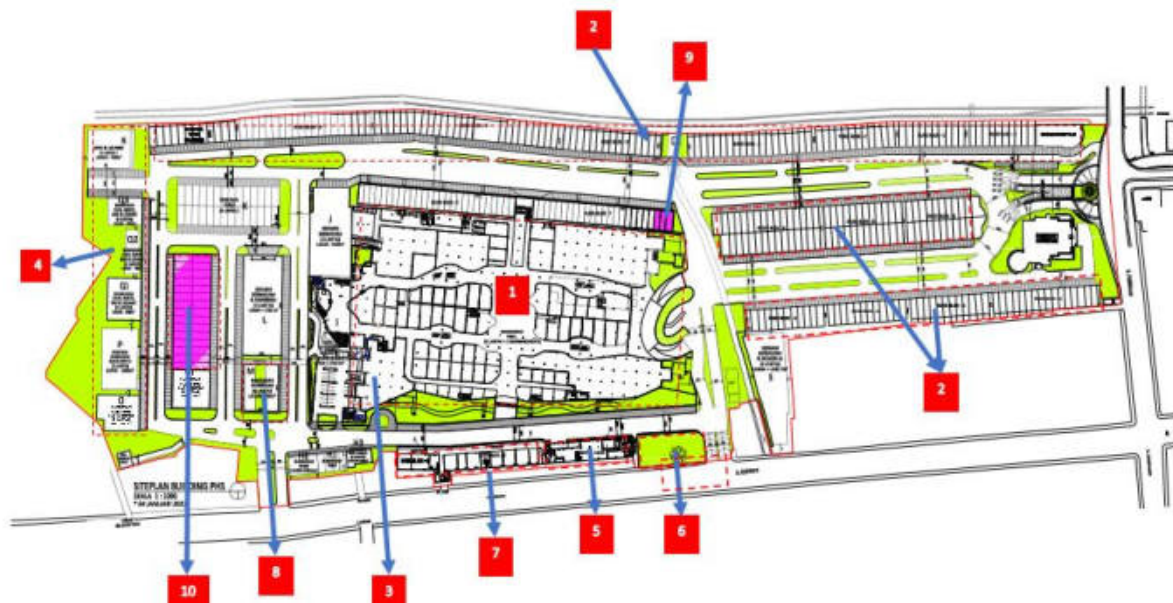


Gambar: Pusat hiburan



Gambar: Area terbuka

Berikut merupakan *sitemplan* kawasan Paskal Hyper Square



Area yang akan dikembangkan dengan menggunakan dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini yang dijelaskan pada rencana penggunaan dana adalah Blok F dan Blok N di kawasan Paskal Hyper Square.

Peta Kawasan:

- |                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| 1 : Mall Paskal 23               | 6 : Ruang terbuka    |
| 2 : Kawasan Komersil (Ruko)      | 7 : Kawasan Kuliner  |
| 3 : Universitas (Bina Nusantara) | 8 : <i>Dormitory</i> |
| 4 : Kawasan Hiburan              | 9 : Blok F           |
| 5 : Fave Hotel                   | 10 : Blok N          |

Berikut jadwal periode pembangunan ruko yang menggunakan dana hasil emisi, perkiraan ruko akan selesai dibangun dan siap untuk dioperasikan adalah sebagai berikut:

LOKASI RUKO	JUMLAH UNIT	PERIODE PERSIAPAN	PERIODE PEMBANGUNAN			RUKO SIAP DIOPERASIKAN*
			JANGKA WAKTU	MULAI	SELESAI	
Blok F	3	November 2022- Februari 2023	8 bulan	Februari 2023	September 2023	Oktober 2023
Blok N	30	November 2022- Februari 2023	14 bulan	Februari 2023	Maret 2024	Agustus 2023 – Maret 2024
<b>Total</b>	<b>33</b>					

Keterangan (\*): Ruko Blok F akan siap dioperasikan pada saat setelah selesainya pembangunan, sedangkan untuk ruko Blok N akan dioperasikan secara bertahap dan tidak menunggu seluruh ruko selesai dibangun..

Untuk prospek usaha Perseroan ke depan, Perseroan berencana untuk membangun sebanyak 92 (sembilan puluh dua) unit ruko 2 (dua) lantai dimana 92 (sembilan puluh dua) unit ruko tersebut termasuk di dalamnya terdapat 33 (tiga puluh tiga) unit ruko yang akan dibangun dengan menggunakan dana hasil emisi. Selain itu, Perseroan akan terus melakukan perluasan kawasan dengan penambahan area *landbank* di area sekitar.



### 3. KEUNGGULAN KOMPETITIF

Perseroan memiliki keunggulan kompetitif dalam bidangnya dan terus mengembangkan keunggulan kompetitifnya dengan meningkatkan kualitas sumber daya manusia yang dimiliki oleh Perseroan, dimana sumber daya manusia yang mumpuni di bidangnya merupakan kunci keberhasilan Perseroan dalam memberikan solusi terbaik untuk permasalahan-permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat. Perseroan meyakini bahwa kekuatan kompetitif sebagai berikut ini akan mendukung Perseroan dalam melaksanakan strateginya dan memberikan keunggulan kompetitif dibandingkan para pesaingnya.

Berikut adalah beberapa keunggulan kompetitif yang dimiliki Perseroan :

#### 1) Dukungan yang kuat dari PT Kereta Api Indonesia (Persero)

Kesuksesan kawasan perbelanjaan Paskal 23 merupakan bukti keberhasilan manajemen Perseroan dalam mengembangkan lahan milik PT Kereta Api Indonesia (Persero). Keberhasilan meningkatkan kepercayaan bagi Perseroan di mata PT Kereta Api Indonesia (Persero) sehingga Perseroan diberikan kesempatan oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero) untuk mengelola dan mengembangkan lahan-lahan kosong yang dimiliki oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang tersebar di seluruh Indonesia.

#### 2) Rekam jejak keberhasilan proyek

Hingga saat ini Perseroan telah berhasil mengembangkan kawasan perbelanjaan Paskal 23 menjadi sangat ramai dan menjadi pusat perbelanjaan utama di kota Bandung. Lahan Paskal 23 tadinya merupakan lahan kosong yang tidak digunakan oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero) dan banyak didirikan bangunan liar dan kumuh, Perseroan berhasil mengembangkan lahan tersebut menjadi salah satu proyek prestisius di kota Bandung dan meningkatkan kunjungan wisatawan ke Kota Bandung serta berdampak pada peningkatan ekonomi kota Bandung khususnya.

#### 3) Pendapatan berulang yang kuat

Perseroan merupakan pengembang dan pengelola kawasan komersil Paskal Paskal Hyper Square, sehingga Perseroan memiliki pendapatan berulang dari sewa menyewa ruko dan lahan di Kawasan Paskal 23. Perseroan meyakini Kawasan perbelanjaan Paskal 23 akan terus ramai dikunjungi konsumen sehingga hal ini akan berdampak pada perpanjangan aktivitas sewa menyewa dari *tenant* Perseroan.

#### 4) keadaan finansial yang kuat

Sampai saat ini Perseroan mempunyai keadaan finansial yang baik dan kuat, baik dari sisi permodalan maupun kemampuan Perseroan dalam memperoleh pendapatan dan membukukan laba bagi. Walaupun kondisi pandemi COVID-19 berlangsung sejak tahun 2020 hingga saat ini, Perseroan tidak pernah membukukan rugi usaha, hal ini menggambarkan kekuatan finansial dari segi pendapatan yang kuat.

#### 5) Manajemen yang solid dan berpengalaman

Perseroan memiliki tim manajemen yang berpengalaman dan berdedikasi disertai dengan rekam jejak yang baik. Selain itu, kekompakan dan koordinasi kerja yang baik diantara jajaran manajemen Perseroan dari tingkat Direksi sampai di tingkat staf paling bawah juga terjaga dengan baik dan sangat harmonis. Hal ini dapat dilihat dari kecilnya tingkat perbedaan pendapat yang ekstrim yang dapat memecah kinerja manajemen Perseroan, dimana seluruh keputusan diambil dengan suara bulat atau mufakat dan dengan penuh pertimbangan-pertimbangan yang arif dan bijaksana serta hampir seluruh aspek selalu dipertimbangkan secara matang oleh manajemen Perseroan. Selain itu juga, manajemen Perseroan memainkan peran yang sangat penting dalam mendorong pertumbuhan kinerja positif Perseroan melalui komunikasi dan koordinasi secara berkesinambungan.

#### 6) Kondisi makroekonomi yang membaik dan dukungan pemerintah untuk sektor properti

Perseroan percaya bahwa industri properti di Indonesia masih akan tumbuh didukung dengan pertumbuhan PDB yang stabil, tingginya proporsi penduduk muda dan meningkatnya pendapatan rumah tangga yang akan memacu permintaan terhadap sektor properti. Hal tersebut dan kondisi padatnya kota besar tentunya akan meningkatkan permintaan terhadap properti, terlebih kondisi ekonomi mulai pulih dan aktivitas ekonomi perlahan kembali meningkat ditambah dukungan pemerintah seperti diskon perpajakan. Dari sisi kebijakan moneter, Bank Indonesia telah melonggarkan peraturan LTV dengan meningkatkan rasio pinjaman terhadap nilai dan menurunkan suku bunga acuan.

### 4. PENGHARGAAN

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, berikut ini adalah penghargaan yang diraih oleh Perseroan:

NAMA PENGHARGAAN	BULAN & TAHUN PENGHARGAAN	PEMBERI PENGHARGAAN	KETERANGAN
Kontribusi dan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan 25 Wajib Pajak Pembayar Terbesar Tahun 2021	25 Mei 2022	KPP Pratama Bandung Bojonegara Kementrian Keuangan Republik Indonesia	

## 5. PROSPEK DAN STRATEGI USAHA

### 4.1 Prospek Usaha

#### Prospek Perekonomian Nasional

Momentum perbaikan ekonomi nasional diperkirakan terus berlanjut pada 2022 meskipun peningkatan kasus COVID-19 varian Omicron pada triwulan pertama perlu diwaspadai. Bank Indonesia memproyeksikan ekonomi nasional pada tahun 2022 akan tumbuh pada kisaran 4,7%-5,5% (yoy) lebih tinggi dibandingkan 2021 sebesar 3,69% (yoy). Berbagai stimulus kebijakan fiskal, kebijakan moneter dan makroprudensial yang akomodatif tetap menjadi salah satu katalis utama untuk mendukung pemulihan ekonomi agar terus berjalan pada 2022. Pertumbuhan ekonomi diperkirakan didorong oleh akselerasi konsumsi swasta dan investasi, di tengah tetap terjaganya belanja fiskal pemerintah dan ekspor, perbaikan kinerja lapangan usaha utama, seperti industri pengolahan, perdagangan, konstruksi, dan pertanian, serta ditopang oleh perbaikan ekonomi hampir di seluruh wilayah terutama Jawa, Sumatera, dan Kalimantan seiring dengan tetap kuatnya kinerja ekspor. Perekonomian diperkirakan akan lebih kuat pada paruh kedua 2022 dengan asumsi adanya pengendalian kasus COVID-19 yang lebih baik.

#### Prospek Perekonomian Jawa Barat

Sejalan dengan pemulihan ekonomi nasional dan masih cukup tingginya potensi permintaan global, maka pertumbuhan ekonomi Jawa Barat 2022 diproyeksikan oleh Bank Indonesia dapat tumbuh pada rentang 5,0%-5,8% (yoy). Namun demikian, mempertimbangkan risiko *divergence economic recovery* dan masih cukup besarnya tantangan penyelesaian *third wave* Omicron baik di Jawa Barat sendiri maupun di tingkat nasional, maka Bank Indonesia memproyeksikan pertumbuhan ekonomi 2022 akan membaik secara gradual mulai triwulan kedua hingga akhir tahun 2022. Perbaikan ekonomi Jawa Barat diperkirakan disumbang oleh membaiknya konsumsi rumah tangga seiring dengan potensi perbaikan pendapatan serta peningkatan mobilitas secara rata-rata. Lebih lanjut, investasi juga diproyeksikan tumbuh meningkat sejalan dengan masih berjalannya berbagai proyek strategis nasional di Jawa Barat dan investasi swasta *multiyears*. Selain itu, kinerja ekspor juga perkiraan masih cukup tinggi dipengaruhi oleh limpahan permintaan akibat disrupsi rantai pasokan global. Dari sisi lapangan usaha, perbaikan ekonomi akan disumbang oleh hampir seluruh sektor terutama industri pengolahan, perdagangan, konstruksi, informasi dan komunikasi serta pertanian. Sementara itu tekanan inflasi Jawa Barat pada tahun 2022 diproyeksikan lebih tinggi dibandingkan 2021, namun tetap berada pada rentang sasaran inflasi nasional 3,0%±1% (yoy). Potensi lonjakan permintaan domestik, dan gejolak harga pangan dan energi global akan menjadi risiko yang perlu diantisipasi terkait pengendalian inflasi tahun 2022.

#### Prospek Industri Properti

Guna memulihkan pertumbuhan industri properti yang terdampak pandemi, pada tahun 2021 Bank Indonesia dan Pemerintah telah menempuh langkah-langkah kebijakan sebagai tindak lanjut sinergi kebijakan Komite Stabilitas Sistem Keuangan (KSSK) dalam Paket Kebijakan Terpadu untuk Peningkatan Pembiayaan Dunia Usaha dalam rangka Percepatan Pemulihan Ekonomi. Kebijakan Bank Indonesia diantaranya adalah melonggarkan rasio *Loan to Value/Financing to Value* (LTV/FTV) Kredit/Pembiayaan Properti menjadi paling tinggi 100% untuk semua jenis properti (rumah tapak, rumah susun, serta ruko/rukan), bagi bank yang memenuhi kriteria NPL/NPF tertentu, dan menghapus ketentuan pencairan bertahap properti inden untuk mendorong pertumbuhan kredit di sektor properti dengan tetap memerhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko, berlaku efektif 1 Maret 2021 sampai dengan 31 Desember 2021. Sementara kebijakan Pemerintah untuk terus mengupayakan pemulihan situasi pasar properti nasional imbas pandemi dilakukan melalui pemberian berbagai stimulus seperti perpanjangan insentif Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) hingga September 2022 serta pemberlakuan uang muka pembelian properti DP 0% hingga Desember 2022.

Adanya prospek pertumbuhan ekonomi yang lebih baik serta berbagai kebijakan Bank Indonesia dan Pemerintah dalam mendukung pemulihan industri properti diperkirakan akan berdampak terhadap tren positif pertumbuhan pasar properti nasional.

#### Prospek Usaha Perseroan langsung pada Industri

Perseroan merupakan pengembang kawasan Paskal 23 Hypersquare, kawasan yang terintegrasi dengan berbagai fasilitas seperti tempat perbelanjaan (*Shopping Center*), *Food Market*, *Cafe* dan *Restaurant*. Selain itu, juga terdapat kawasan komersil untuk keperluan bisnis seperti Ruko dan pusat edukasi seperti Binus University. Kawasan ini tercipta menjadi salah satu fasilitas prasana *one stop living* terbaik di kota Bandung dan menjadi destinasi perjalanan bagi warga luar Kota Bandung, setiap harinya kawasan ini selalu ramai dengan pengunjung tidak seperti kawasan yang pada umumnya hanya terpusat untuk pusat perbelanjaan.

Seiring dengan pemulihan ekonomi pasca pandemi COVID-19, dan relaksasi perlakuan PPKM, sektor retail kembali pulih, pembangunan pusat perbelanjaan kembali bergeliat, menurut riset yang dilakukan Knight Frank Indonesia dalam laporan yang berjudul "Jakarta Retail Market Overview H2 2021" terdapat 7 pipeline pengembangan pusat perbelanjaan di Kota Jakarta dengan total pengembangan seluas 280.505 m<sup>2</sup>. Untuk pengembangan mall di kota Bandung tersendiri yang terbaru adalah pembangunan Summarecon Mall Bandung ditargetkan akan selesai pada tahun 2022. Dalam hal ini Perseroan diuntungkan dikarenakan mayoritas kompetitor melakukan pengembangan di Kota Jakarta, selain itu apabila dibanding dengan kompetitor, Perseroan tidak hanya menawarkan pusat perbelanjaan, namun juga pusat bisnis dan edukasi sehingga cakupan bisnisnya lebih luas jika dibandingkan kompetitor.

### 4.2 Strategi Usaha

Perseroan sadar bahwa kompetisi usaha di bidang properti semakin ketat, hal ini membuat Perseroan harus selalu sigap dalam menjawab tantangan dan memenangkan kompetisi pasar dengan para pesaingnya, oleh sebab itu Perseroan telah menetapkan strategi dalam menciptakan produk yang berkualitas dan dapat bersaing dengan pasar melalui kreativitas dan inovasi secara berkesinambungan.

Manajemen Perseroan telah menetapkan strategi pertumbuhan Perseroan secara selektif dan bertahap dengan mempertimbangkan kemudahan implementasi serta dampak yang dihasilkan bagi Perseroan, diantaranya:

- i. Strategi Umum Operasi & Pembangunan Properti

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

- 1) Melakukan pembangunan properti di atas tanah yang dimiliki/dikuasai dengan bertitik berat kepada pembangunan ruko dan bangunan-bangunan yang disesuaikan dengan kebutuhan *tenant* (restoran, *lifestyle entertainment*, dan lain-lain).
  - 2) Melakukan revitalisasi area di kawasan Paskal Hyper Square guna menaikkan minat masyarakat untuk mengunjungi kawasan Paskal Hyper Square.
  - 3) Melakukan *recruitment* sumber daya dan tenaga ahli yang diperlukan untuk pengembangan dan pembangunan proyek-proyek serta mendukung transformasi menjadi perusahaan terbuka.
  - 4) Pembentukan bagian atau unit yang menangani kegiatan pengembangan usaha.
  - 5) Melaksanakan *Good Corporate Governance* dalam setiap operasinya dan mematuhi setiap ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- ii. Strategi di Bidang Pemasaran
- 1) Bekerja sama dengan pihak perbankan yang memberikan kredit kepemilikan ruko.
  - 2) Melakukan kerjasama dengan agen-agen properti dengan sistem komisi bagi yang berhasil menjual properti Perseroan.
- iii. Strategi di Bidang Pembangunan Proyek
- 1) Desain proyek akan disusun menarik sesuai dengan target market-nya.
  - 2) Pembangunan proyek akan di laksanakan setelah seluruh perizinan untuk kegiatan pembangunan diperoleh dan Perseroan akan selalu mematuhi ketentuan dan peraturan yang berlaku.
  - 3) Pelaksanaan pembangunan proyek akan dilaksanakan oleh kontraktor yang tidak diragukan kualitas dan ketepatan waktunya serta sudah dipercaya oleh Perseroan.
  - 4) Pengawasan proyek akan dilakukan oleh konsultan pengawas, sehingga bangunan yang dihasilkan terjamin kualitas dan ketepatan waktunya.
- iv. Strategi di Bidang Sumber Daya Manusia
- 1) Perseroan akan melakukan perekrutan karyawan yang mempunyai kompetensi di bidangnya dan mempunyai profesionalisme, bertanggung jawab dan mempunyai kemauan untuk berkembang.
  - 2) Perseroan akan selalu berusaha untuk meningkatkan keahlian Sumber Daya Manusia melalui pelatihan-pelatihan maupun seminar-seminar ataupun pendidikan lanjutan di dalam maupun di luar negeri.
  - 3) Perseroan akan menerapkan sistem remunerasi yang sesuai dengan kinerjanya atau berbasis kinerja yang melibatkan komisi remunerasi.

### 4.3 Pengalihan Pemanfaatan, Pemasaran dan Pelanggan

#### Pengalihan Pemanfaatan

Perseroan membukukan pendapatan yang berasal dari pendapatan sewa, pengalihan pemanfaatan ruko, dan pengalihan pemanfaatan lahan. Untuk tahun 2019 sampai dengan tanggal 30 Juni 2022, pendapatan Perseroan mengalami peningkatan signifikan yang terutama diakibatkan karena adanya peningkatan pendapatan sewa dan pengalihan pemanfaatan ruko. Adapun kontribusi pendapatan untuk masing-masing jenis pendapatan adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	30 JUNI 2022		31 DESEMBER 2021		31 DESEMBER 2020		31 DESEMBER 2019	
	JUMLAH	%	JUMLAH	%	JUMLAH	%	JUMLAH	%
<b>Pendapatan</b>								
Pendapatan Sewa	17.262.541.781	89,62	29.230.127.343	43,73	34.119.192.567	82,98	12.705.446.124	58,70
Pengalihan Pemanfaatan Ruko	2.000.000.000	10,38	37.604.545.452	56,27	6.000.000.000	14,59	-	-
Pengalihan pemanfaatan lahan	-	-	-	-	1.000.000.000	2,43	8.940.000.000	41,30
<b>Jumlah Pendapatan</b>	<b>19.262.541.781</b>	<b>100,00</b>	<b>66.834.672.795</b>	<b>100,00</b>	<b>41.119.192.567</b>	<b>100,00</b>	<b>21.645.446.124</b>	<b>100,00</b>

Pendapatan sewa untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada 30 Juni 2022 merupakan pendapatan sewa atas Ruko Blok D, Ruko Blok F, Ruko Blok G, Lahan Blok L, Lahan Blok M, Lahan Blok R, dan Lahan Blok T. Pendapatan sewa untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021 dan 2020 merupakan pendapatan sewa atas Ruko Blok F, Ruko Blok G, Blok M, lahan Blok L, lahan Blok P, dan lahan Blok R. Pendapatan sewa pada untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 merupakan pendapatan atas sewa Ruko Blok F dan Ruko Blok G.

Pengalihan pemanfaatan ruko untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 merupakan pengalihan pemanfaatan satu unit Ruko Blok F-12. Pengalihan pemanfaatan ruko untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021 merupakan pengalihan pemanfaatan 9 unit Ruko Blok F, 5 unit Ruko Blok H2, dan 1 unit Blok A. Pengalihan pemanfaatan ruko untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 merupakan pengalihan pemanfaatan 3 unit Ruko Blok F dan pengalihan pemanfaatan lahan untuk fasilitas umum mall. pengalihan pemanfaatan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 merupakan pengalihan pemanfaatan lahan Blok J.

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

### Pemasaran

Saat ini, Perseroan memiliki divisi tersendiri yakni departemen pengembangan usaha dan marketing, dimana departemen ini akan memfokuskan pada pembangunan konsep dan merancang strategi pemasaran yang baik dan efektif, juga menjalin hubungan yang baik dengan pembeli maupun *tenant* sewa.

Perseroan saat ini sangat diuntungkan dari efek komersialisasi area kawasan Paskal Hyper Square dikarenakan Perseroan tidak perlu melakukan kegiatan pemasaran dengan berlebihan. Dengan berada di konsep kawasan menjadi daya tarik tersendiri bagi pengunjung ataupun pebisnis yang akan membeli maupun menyewa lahan di kawasan Perseroan.

Selain itu, Perseroan melakukan kerjasama dengan *tenant* ternama untuk membangun properti sesuai bidang usaha/ preferensi *tenant* dan kerjasama secara jangka panjang sehingga akan memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak dan meningkatkan *brand awareness* kawasan Paskal Hyper Square dalam jangka panjang.

### Pelanggan

Sejumlah *tenant* telah bergabung dengan Paskal Hyper Square, diantaranya terdapat beberapa *tenant* terkenal, sehingga menjadi daya tarik bagi masyarakat untuk mengunjungi kawasan Paskal Hyper Square. *Tenant-tenant* tersebut antara lain:

KAWASAN	NAMA TENANT
Food and Beverage	BBQ Mountain, Golden Lamian, Richeesse, Abura Soba, Dragon Hot Pot, Yoshinoya, OZT Steak, Marble Steak, Dimsum Sembilan Naga
Retail	Xiaomi, Magnolia, De Sound
Education	Binus University, EF First
Office	Generali Asuransi, Prudential, Grab
Hotel	Fave Hotel, Yello Hotel, RedDoorz
Dormitory	Paskal Lodge
Leisure Area	W Superclub, Happy Puppy, Bang Bang Bar, Above and Beyond, Avenue Bottle, Inul Vizta
Klinik & Kecantikan	M Glow, Mollar Dental Clinique, IB Clinic
Shopping Area	Mall 23 Paskal
Sport	Tweak Move, Brklyn
Gedung Serbaguna	The House Convention Hall, Corner Stone
Café	Sukha delight, Nought and Cross, M Coffee
Jewellery	Toko Emas ABC Pasko

## 6. PERSAINGAN USAHA

Dari posisi Perseroan di industri properti, Perseroan tergolong tidak memiliki banyak pesaing, dikarenakan usaha yang dilakukan Perseroan tidak mudah ditiru oleh kompetitor selain dikarenakan konsep kawasan Perseroan yang sangat detail serta terkait ketersediaan lahan yang terbatas di tengah kota Bandung adapun pesaing usaha yang memiliki kemiripan dengan kawasan Perseroan adalah pusat perbelanjaan Paris Van Java yang juga berlokasi di kota Bandung.

## 7. ANALISIS MENGENAI DAMPAK LINGKUNGAN (AMDAL)

Dalam rangka menjaga kondisi lingkungan, Perseroan menjalankan operasi usaha dengan diawasi oleh Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan (KLHK) Republik Indonesia di tingkat pusat dan daerah, suatu badan pemerintah yang bertanggungjawab atas implementasi dan pengawasan peraturan dan kebijaksanaan terhadap lingkungan hidup. Perseroan melakukan tanggung jawabnya dengan baik, dengan memberikan perhatian yang serius pada minimalisasi dampak proses produksi terhadap lingkungan.

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan telah memenuhi kewajibannya di bidang lingkungan hidup dan memiliki izin-izin di bidang lingkungan hidup sebagai berikut:

NO.	SURAT PERSETUJUAN / KEPUTUSAN & TANGGAL	LEMBAGA PENERBIT	IJIN LINGKUNGAN HIDUP
1.	Surat No. 0002/LINGK/XII/2017/DPMPSTSP tanggal 4 Desember 2017	Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bandung	Izin Lingkungan
2.	Laporan Addendum Andal, RKL-RPL Paskal Hyper Square 2017	Perseroan	ANDAL
3.	Laporan Pelaksanaan Rencana Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Rencana Pemantauan Lingkungan Hidup (RKL-RPL) periode Semester I (Januari-Juni) 2021	Perseroan	RKL-RPL
4.	Laporan Pelaksanaan Rencana Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Rencana Pemantauan Lingkungan Hidup (RKL-RPL) periode Semester II (Juli-Desember) 2021	Perseroan	RKL-RPL
5.	Laporan Pelaksanaan Rencana Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Rencana Pemantauan Lingkungan Hidup (RKL-RPL) periode Semester I (Januari-Juni) 2022	Perseroan	RKL-RPL



## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

Biaya yang telah dikeluarkan Perseroan atas tanggung jawab pengelolaan lingkungan hidup untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	Periode 6 (enam) bulan Pada tanggal 30 Juni	Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember		
	2022	2021	2020	2019
Pembuatan Dokumen Kajian Pembuangan Air Limbah PHS	46.900.000	42.946.200	-	-
Pengujian Limbah Cair	4.247.600	2.053.500	-	-
<b>Jumlah</b>	<b>51.147.600</b>	<b>44.999.700</b>	-	-

### Q. TANGGUNG JAWAB SOSIAL (CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY - CSR)

Pelaksanaan CSR merupakan komitmen dan langkah strategis Perseroan dalam menjaga pertumbuhan dan keberlangsungan bisnis Perseroan. Perseroan meyakini bahwa dengan pendekatan yang seimbang antara kinerja ekonomi, kinerja lingkungan, dan kinerja sosial akan mendukung peran Perseroan dalam pembangunan yang berkelanjutan.

Perseroan secara konsisten melaksanakan kegiatan CSR sebagai wujud kepedulian Perseroan sekaligus apresiasi kepada masyarakat yang telah memberikan kepercayaan dan dukungan atas proses bisnis Perseroan. Keberlangsungan bisnis Perseroan tidak lepas dari partisipasi masyarakat dalam menyambut berbagai produk dan layanan yang ditawarkan oleh Perseroan.

Secara keseluruhan semenjak tahun 2019 hingga periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada 30 Juni 2022, kegiatan CSR yang dilaksanakan Perseroan mencakup program pengembangan sosial dan kemasyarakatan, dan program yang terkait dengan tanggung jawab kepada masyarakat. Pelaksanaan CSR dirancang dengan memperhatikan tujuan pembangunan berkelanjutan yang berprinsip memenuhi kebutuhan saat ini, tanpa mengabaikan hak generasi mendatang sesuai kebutuhan masyarakat.

Berikut adalah kegiatan tanggung jawab sosial yang pernah dilakukan oleh Perseroan, antara lain:

#### 1. Bakti sosial

Acara bakti sosial yang dilakukan oleh Perseroan mengangkat tema : “BAKTI SOSIAL BERSAMA PEDULI COVID-19”. Acara bakti sosial ini bekerjasama dengan Masyarakat Tionghoa Peduli dan Pikiran Rakyat. Selain itu acara bakti sosial ini didukung oleh Pemerintah Kota Bandung serta Polrestabes Bandung.



#### 2. Donor darah

Perseroan telah melakukan program donor darah kepada pihak yang membutuhkan melalui Palang Merah Indonesia Kota Bandung. Acara donor darah yang dilakukan oleh Perseroan dilakukan dalam rangka Ulang Tahun Kota Bandung ke-211 dan Hari Palang Merah Indonesia Ke-76. Acara ini terselenggara atas kerjasama dengan masyarakat Tionghoa Peduli, Pikiran Rakyat, Pemerintah Kota Bandung dan Polrestabes Bandung.



## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

Secara keseluruhan, total biaya untuk CSR dari berbagai bidang yang dikeluarkan oleh Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 adalah sebesar Rp157.121.167 (seratus lima puluh tujuh juta seratus dua puluh satu ribu seratus enam puluh tujuh Rupiah).

### R. KEBIJAKAN RISET DAN PENGEMBANGAN

Sampai dengan diterbitkannya Prospektus ini, Perseroan tidak memiliki kebijakan riset dan pengembangan.

### S. KETERANGAN TENTANG PROSES PRODUKSI BARANG DAN/ATAU JASA DAN PENGENDALIAN MUTU, PENGAKUAN DARI INSTITUSI ATAU LEMBAGA TERTENTU (JIKA ADA) ATAS BARANG DAN/ATAU JASA, URAIAN SECARA UMUM MENGENAI STATUS PENGEMBANGAN BARANG DAN/ATAU JASA TERTENTU, SERTA KEPERLUAN INVESTASI YANG MATERIAL.

Tidak terdapat proses produksi barang dan/atau jasa dan pengendalian mutu, pengakuan dari institusi atau lembaga tertentu atas barang dan/atau jasa, uraian secara umum mengenai status pengembangan barang dan/atau jasa tertentu, serta keperluan investasi yang material.

### T. SIFAT MUSIMAN DARI KEGIATAN USAHA PERSEROAN

Tidak terdapat sifat musiman dari kegiatan usaha Perseroan.

### U. KECENDERUNGAN, KETIDAKPASTIAN, PERMINTAAN, KOMITMEN, ATAU PERISTIWA YANG DAPAT MEMPENGARUHI SECARA SIGNIFIKAN PROFITABILITAS, LIKUIDITAS, DAN SUMBER MODAL

Tidak terdapat faktor yang menyebabkan kecenderungan, ketidakpastian, permintaan, komitmen atau peristiwa yang dapat mempengaruhi yang dapat mempengaruhi profitabilitas, likuiditas dan sumber modal Perseroan secara signifikan.

### V. KECENDERUNGAN YANG SIGNIFIKAN DALAM PRODUKSI, PENJUALAN, PERSEDIAAN, BEBAN DAN HARGA PENJUALAN SEJAK TAHUN BUKU TERAKHIR YANG MEMPENGARUHI KEGIATAN USAHA DAN PROSPEK KEUANGAN PERSEROAN

Tidak terdapat kecenderungan yang signifikan dalam produksi, penjualan, persediaan, beban, dan harga penjualan sejak tahun buku terakhir maupun ketidakpastian, permintaan, komitmen, atau peristiwa yang dapat diketahui yang dapat mempengaruhi secara signifikan penjualan bersih atau pendapatan usaha, pendapatan dari operasi berjalan, profitabilitas, likuiditas atau sumber modal, atau peristiwa yang akan menyebabkan informasi keuangan yang dilaporkan tidak dapat dijadikan indikasi atas hasil operasi atau kondisi keuangan masa datang yang mempengaruhi kegiatan usaha dan prospek keuangan Perseroan.

### W. MANAJEMEN RISIKO

Risiko utama Perseroan adalah risiko fluktuasi pasar. Perseroan dihadapkan dengan berbagai macam risiko yang dijelaskan dalam Bab VI Prospektus tentang Faktor Risiko dan Manajemen telah menelaah untuk mengelola masing-masing risiko. Perseroan menerapkan manajemen risiko yang bertujuan untuk meminimalkan pengaruh ketidakpastian pasar terhadap kinerja keuangan Perseroan. Dalam menjalankan usahanya, Perseroan melakukan manajemen risiko antara lain:

#### 1) Risiko melemahnya permintaan properti

Dalam memitigasi risiko melemahnya permintaan properti adalah Perseroan tidak secara ekspansif melakukan pembangunan. Lebih jauh Perseroan melakukan pembangunan ruko secara bertahap dengan terlebih dahulu melihat prospek atau permintaan pasar yang ada, selain itu demi mendukung pengalihan pemanfaatan walau dalam kondisi pandemi, Perseroan melakukan pemasaran melalui virtual seperti zoom, atau menawarkan properti kepada pelanggan yang telah ada. Di sisi lain pendapatan berulang Perseroan dari sewa menjadi penopang sumber pendapatan Perseroan, sehingga walaupun pandemi menurunkan permintaan properti, namun Perseroan masih memiliki sumber pendapatan dari sewa.

#### 2) Risiko Berakhirnya Kontrak dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero)

Perseroan selalu mentaati setiap pasal yang tertuang dalam kontrak perjanjian kerja sama dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) disertai memberikan kinerja terbaik Perseroan agar PT Kereta Api Indonesia (Persero) melanjutkan kontrak kerja sama dengan Perseroan di lahan-lahan lainnya yang dimiliki oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero).

#### 3) Risiko Persaingan Usaha

Dalam memitigasi risiko persaingan usaha, Perseroan senantiasa melakukan kajian dan riset yang mendalam terkait tren dan minat yang berlaku di pasar di saat ini dan yang akan datang serta mengimplementasikan kajian tersebut dalam inovasi sehingga produk yang ditawarkan Perseroan selalu unggul dibandingkan kompetitor.

#### 4) Risiko Ketersediaan Lahan

Perseroan selalu aktif mencari lahan-lahan potensial yang dapat dibeli oleh Perseroan, selain itu perseroan dapat juga bekerja sama dengan pemilik lahan untuk mengembangkan lahan tersebut tanpa harus membeli lahan tersebut dengan mekanisme bagi hasil sehingga perseroan dapat memitigasi risiko ketersediaan lahan.

#### 5) Risiko Investasi dan/atau Aksi Korporasi

Setiap tahunnya manajemen Perseroan membuat rencana kerja untuk 1 (satu) tahun kedepan, dalam perencanaan tersebut manajemen Perseroan telah mengestimasi kebutuhan dana dan serta melakukan berbagai cara untuk mendapatkan dana dari berbagai sumber pendanaan baik mengandalkan kemampuan keuangan internal perusahaan maupun mencari sumber pendanaan eksternal baik dari perbankan maupun pasar modal untuk kebutuhan ekspansi perusahaan.

**6) Risiko Perubahan Teknologi**

Manajemen Perseroan selalu aktif dalam mengikuti perkembangan teknologi, setiap terdapat perubahan teknologi apabila menurut manajemen dapat berdampak positif terhadap kinerja operasional maupun keuangan Perseroan maka akan teknologi tersebut akan dimanfaatkan oleh Perseroan.

**7) Risiko Kenaikan Harga Bahan Baku/Material**

Untuk memitigasi kenaikan bahan baku/material, Perseroan sebelum melaksanakan pembangunan proyek, Perseroan melakukan perencanaan yang matang baik dari segi biaya bahan baku dan bekerja sama dengan beberapa pemasok.

**8) Risiko Likuiditas**

Manajemen Perseroan berupaya untuk menjaga likuiditas Perseroan dengan manage dengan baik kondisi arus kas dan aset lancar Perseroan sehingga kebutuhan pemenuhan liabilitas jangka pendek Perseroan dapat terpenuhi dengan baik, selain daripada manajemen melakukan pencadangan keuangan dan menjaga postur rasio lancar Perseroan dengan baik.

**9) Risiko Pandemi COVID-19 dan Wabah Penyakit Menular Lain Yang Berpotensi Membahayakan Jiwa Atau Berdampak Negatif Terhadap Operasi Perseroan**

Untuk menghadapi risiko pandemi COVID-19 dan wabah penyakit menular lain, Perseroan menerapkan pengawasan dan pelaksanaan protokol mempertimbangkan standar kesehatan dalam proses keluar masuk karyawan pada saat masuk kerja di kantor, serta memberikan dukungan fasilitas kesehatan serta fasilitas pendukung lainnya untuk penanganan pandemi yang efektif.

**10) Risiko kondisi perekonomian secara makro atau global**

Manajemen perseroan akan selalu senantiasa mengikuti perkembangan ekonomi baik makro dan mikro ekonomi sehingga apabila terjadi gejolak pada perekonomian dapat dimitigasi oleh manajemen Perseroan.

**11) Risiko Kepatuhan Terhadap Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Terkait Bidang Usaha Perseroan**

Dalam menjalankan usahanya, manajemen Perseroan selalu aktif mengikuti perkembangan dinamika politik dan perubahan perundang-undangan yang berlaku sehingga Perseroan dapat menyesuaikan kegiatan operasional Perseroan sesuai dengan perubahan dinamika perundang-undangan yang berlaku.

**12) Risiko Gugatan Hukum**

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, manajemen Perseroan selalu berupaya mengikuti dan memenuhi perijinan dan perundang-undangan yang berlaku serta berperilaku baik dalam berbisnis dan berkomitmen dalam pemenuhan perikatan bisnis yang dilakukan oleh pihak ketiga, sehingga dalam kegiatan operasional perusahaan berjalan dengan baik tanpa adanya gugatan hukum baik dari pihak manapun.

**13) Risiko Bencana Alam dan Peristiwa Lainnya**

Bencana alam maupun peristiwa lainnya merupakan keadaan yang memaksa tanpa dapat dihindari secara langsung oleh manajemen Perseroan, namun untuk memitigasi risiko atas bencana alam dan peristiwa lainnya, manajemen Perseroan selalu berhati-hati baik dalam memilih lokasi kegiatan operasional Perseroan dan mengedepankan prinsip kehati-hatian dalam bekerja.

**14) Risiko Kredit**

Dalam memitigasi risiko kredit, Perseroan menerapkan manajemen risiko dengan cara meminta uang muka baik uang muka pembelian maupun uang muka sewa dalam kegiatan usaha Perseroan.

**X. KETERGANTUNGAN PERSEROAN TERHADAP KONTRAK DENGAN PT KERETA API INDONESIA (PERSERO)**

Hingga Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki ketergantungan terhadap kontrak dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero). Dimana saat ini, kawasan Paskal Hyper Square yang dikelola oleh Perseroan merupakan lahan milik PT Kereta Api Indonesia (Persero).



## IX. EKUITAS

Tabel dibawah ini menyajikan ekuitas Perseroan pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 yang diambil dari laporan posisi keuangan Perseroan pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019.

Laporan keuangan Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 yang telah diaudit oleh KAP Doli, Bambang, Sulistiyanto, Dadang & Ali berdasarkan standar audit yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia (IAPI), dengan opini wajar tanpa modifikasi dalam laporannya tanggal 3 November 2022 yang ditandatangani oleh Rudy Soegiharto, dengan Registrasi Akuntan Publik No. AP.0353, dan Laporan keuangan Perseroan untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 telah diaudit oleh KAP AF. Rachman & Soetjipto WS. berdasarkan standar audit yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia (IAPI), dengan opini wajar tanpa modifikasi dalam laporannya tanggal 19 September 2022 yang ditandatangani oleh H. Tb. Aman Fathurachman, dengan Registrasi Akuntan Publik No. AP.0614.

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember		
	2022	2021	2020	2019	
<b>EKUITAS</b>					
Modal Dasar 4.340.000.000 Lembar Saham Dengan Nilai Nominal Rp100 Per Lembar Saham.	108.500.000.000	35.000.000.000	35.000.000.000	35.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor sebanyak 1.085.000.000 Lembar Saham pada 30 Juni 2022. 35.000 Lembar Saham Dengan Nilai Nominal Rp1.000.000 Per Lembar Saham.					
Modal Ditempatkan dan Disetor 100% Pada 31 Desember 2021, 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019					
Saldo Laba					
Ditentukan Penggunaannya	21.700.000.000	-	-	-	
Tidak Ditentukan Penggunaannya	727.625.093	98.531.289.423	68.370.880.249	59.442.012.679	
Keuntungan Pengukuran Kembali Liabilitas	926.076.684	174.683.556	204.823.249	-	
Imbalan Kerja					
<b>Jumlah Ekuitas</b>	<b>131.853.701.777</b>	<b>133.705.972.979</b>	<b>103.575.703.498</b>	<b>94.442.012.679</b>	

Setelah tanggal Laporan Keuangan tanggal 30 Juni 2022 sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, tidak terdapat perubahan struktur modal yang terjadi, kecuali perubahan sesuai Akta Tbk, yaitu perubahan Nilai Nominal saham menjadi Rp100 (seratus Rupiah) per saham.

Perseroan telah mengajukan Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum sebanyak 271.250.000 (dua ratus tujuh puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu) saham biasa atas nama dengan Nilai Nominal sebesar Rp100 (seratus Rupiah) setiap saham ("Saham Yang Ditawarkan") atau sebanyak 20,00% (dua puluh koma nol nol persen) dari modal yang telah ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah Penawaran Umum, yang ditawarkan kepada masyarakat dengan Harga Penawaran sebesar Rp150 (seratus lima puluh Rupiah) setiap saham.

### Tabel Proforma Ekuitas

Seandainya perubahan ekuitas Perseroan karena adanya Penawaran Umum kepada masyarakat terjadi pada tanggal 30 Juni 2022, maka proforma struktur permodalan Perseroan pada tanggal tersebut setelah dikurangi asumsi biaya emisi sebesar Rp2.877.523.704 (dua miliar delapan ratus tujuh puluh tiga ribu tujuh ratus empat Rupiah) atau sekitar 7,071% (tujuh koma nol tujuh persen) dari nilai emisi, adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

URAIAN	MODAL DITEMPATKAN DAN DISETOR	AGIO SAHAM	SALDO LABA	KEUNTUNGAN PENGUKURAN KEMBALI LIABILITAS IMBALAN KERJA	TOTAL EKUITAS
<b>Posisi Ekuitas menurut laporan keuangan per tanggal 30 Juni 2022</b>	<b>108.500.000.000</b>	<b>-</b>	<b>22.427.625.093</b>	<b>926.076.684</b>	<b>131.853.701.777</b>
<b>Perubahan ekuitas setelah tanggal 30 Juni 2022, jika diasumsikan:</b>					
- Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 271.250.000 (dua ratus tujuh puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu) Saham Biasa Atas Nama dengan Nilai Nominal Rp100 (seratus Rupiah) per saham dengan Harga Penawaran Rp150 (seratus lima puluh Rupiah) per saham	27.125.000.000	13.562.500.000	-	-	40.687.500.000
Biaya Emisi	-	(2.877.523.704)		-	(2.877.523.704)
<b>Proforma Ekuitas pada tanggal 30 Juni 2022 setelah Penawaran Umum Perdana Saham</b>	<b>135.625.000.000</b>	<b>10.684.976.296</b>	<b>22.427.625.093</b>	<b>926.076.684</b>	<b>169.663.678.073</b>

## X. KEBIJAKAN DIVIDEN

Seluruh saham biasa atas nama yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk saham biasa atas nama yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, mempunyai hak yang sama dan sederajat termasuk hak atas pembagian dividen.

Berdasarkan UUPT, Perseroan dapat membagikan dividen tunai atau saham dengan mengacu pada ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar Perseroan dan persetujuan pemegang saham dalam RUPS serta memperhatikan kewajaran pembagian dividen serta kepentingan Perseroan. Berdasarkan Pasal 70 dan 71 UUPT, sepanjang Perseroan memiliki saldo laba positif dan telah mencadangkan laba, Perseroan dapat membagikan dividen tunai atau saham dengan ketentuan bahwa (1) pemegang saham Perseroan telah menyetujui pembagian dividen tersebut dalam RUPS dan (2) Perseroan memiliki laba bersih yang cukup untuk pembagian dividen tersebut.

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan Indonesia, khususnya UUPT, keputusan pembayaran dividen mengacu pada ketentuan-ketentuan yang terdapat pada anggaran dasar Perseroan, dimana Anggaran Dasar Perseroan memperbolehkan pembagian dividen kas interim. Pembagian dividen kas interim dapat dilakukan apabila jumlah kekayaan bersih Perseroan tidak menjadi lebih kecil daripada jumlah modal ditempatkan dan disetor ditambah cadangan wajib sebagaimana yang dipersyaratkan dalam UUPT. Pembagian dividen interim tidak boleh mengganggu atau menyebabkan Perseroan tidak dapat memenuhi kewajibannya pada kreditur atau mengganggu kegiatan Perseroan.

Direksi berdasarkan keputusan Rapat Direksi dan dengan persetujuan Dewan Komisaris dapat membagikan dividen interim sebelum tahun buku Perseroan berakhir jika keadaan atau kemampuan keuangan Perseroan memungkinkan dan dengan tetap memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan ketentuan bahwa dividen interim tersebut diperhitungkan dengan dividen yang akan dibagikan berdasarkan keputusan RUPS Tahunan berikutnya. Jika pada akhir tahun buku Perseroan mengalami kerugian, maka dividen interim yang telah dibagikan wajib dikembalikan oleh para pemegang saham kepada Perseroan. Dewan Komisaris dan Direksi akan bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan jika pemegang saham tidak dapat mengembalikan dividen interim tersebut.

Setelah Penawaran Umum Perdana Saham, Perseroan berencana untuk membayarkan dividen kas kepada Pemegang Saham Perseroan dengan rasio sebanyak-banyaknya 30% (tiga puluh persen) dari laba bersih tahun buku yang bersangkutan, dimulai dari tahun buku 2022, dengan tidak mengabaikan tingkat kesehatan Perseroan dan tanpa mengurangi hak dari RUPS Perseroan untuk menentukan lain sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan. Pembagian dividen oleh Perseroan ditentukan berdasarkan hasil RUPS Tahunan Perseroan dan juga kinerja serta rencana pengembangan bisnis Perseroan.

Tidak terdapat pembatasan-pembatasan (*negative covenant*) yang dapat membatasi hak pemegang saham publik dalam menerima dividen sepanjang pembagian dividen tersebut tidak melebihi 30% (tiga puluh persen) dari laba bersih Perseroan (sejalan dengan kebijakan dividen Perseroan) dan tidak terjadi pelanggaran *financial covenant*.

Penentuan jadwal, jumlah dan jenis pembayaran dari pembagian dividen akan mengikuti rekomendasi dari Direksi, akan tetapi tidak ada kepastian apakah Perseroan dapat membagikan dividen dalam setiap periode akuntansi. Keputusan untuk pembayaran dividen akan bergantung kepada persetujuan manajemen yang mendasarkan pertimbangannya pada beberapa faktor antara lain:

- pendapatan dan ketersediaan arus kas Perseroan.
- proyeksi keuangan dan kebutuhan modal kerja Perseroan.
- prospek usaha Perseroan.
- belanja modal dan rencana investasi lainnya.
- rencana investasi dan pendorong pertumbuhan lainnya.

Faktor-faktor tersebut, pada akhirnya, bergantung kepada berbagai hal termasuk kondisi perekonomian secara umum yang berlaku terhadap Perseroan atau usaha Perseroan, dimana sebagian besar faktor-faktor tersebut berada di luar kendali Perseroan.

Dividen akan dibayarkan dalam Rupiah. Pemegang saham pada *recording date* akan memperoleh hak atas dividen dalam jumlah penuh dan dikenakan ketentuan pajak penghasilan yang berlaku di Indonesia. Dividen yang diterima oleh pemegang saham dari luar Indonesia akan dikenakan pajak penghasilan sebesar 20% (dua puluh persen) (sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku pada saat ini).

Sejak tahun 2019 hingga Prospektus ini diterbitkan, Perseroan telah melakukan pembagian dividen dari laba tahun berjalan sebanyak 1 (satu) kali, dengan rincian sebagai berikut:

TAHUN	JUMLAH LEMBAR SAHAM	DIVIDEN PER LEMBAR SAHAM (Rp)	DIVIDEN (Rp)	TANGGAL PEMBAYARAN
2019	1.100	1.000.000	1.100.000.000	30 Oktober 2020

Hal ini berdasarkan dengan Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) Pengesahan Laporan Tahun Buku 2019 tertanggal 6 Mei 2020, Perseroan telah membagikan dividen pada tahun 2019 sebesar Rp1.100.000.000 (satu miliar seratus juta Rupiah), yang berasal dari Laba Tahun Berjalan Perseroan tahun buku 2019 sebesar Rp3.039.697.706 (tiga miliar tiga puluh sembilan juta enam ratus sembilan puluh tujuh ribu tujuh ratus enam Rupiah).

## **XI. PERPAJAKAN**

### **1. Perpajakan atas Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek**

Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek diatur di dalam:

1. Pasal 4 ayat (2) huruf c Undang-Undang No. 7 tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 tahun 2008 (UU Pajak Penghasilan);
2. Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1994 tertanggal 23 Desember 1994 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 1997 tertanggal 29 Mei 1997;
3. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 282/KMK.04/1997 tertanggal 20 Juni 1997 tentang Pelaksanaan Pemungutan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek;
4. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-07/PJ.42/1995 tertanggal 21 Februari 1995 tentang Pengenaan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek sebagaimana telah diubah dengan SE-06/PJ.4/1997 tertanggal 27 Juni 1997.

Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek, ditetapkan sebagai berikut:

1. Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari transaksi penjualan saham di bursa efek dipungut Pajak Penghasilan sebesar 0,1% dari jumlah bruto nilai transaksi penjualan saham dan bersifat final. Pembayaran 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 sebesar 0,5% bersifat final dari seluruh nilai saham pendiri yang dimilikinya pada saat Penawaran Umum Perdana (*Initial Public Offering/IPO*). Besarnya nilai saham tersebut adalah nilai saham Perseroan pada saat IPO. Penyetoran tambahan Pajak Penghasilan atas saham pendiri wajib dilakukan oleh Perseroan atas nama pemilik saham pendiri sebelum penjualan saham pendiri, selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah saham tersebut diperdagangkan di BEI.

Yang dimaksud dengan “pendiri” adalah orang pribadi atau badan yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan Terbatas atau tercantum dalam anggaran dasar Perseroan Terbatas sebelum Pernyataan Pendaftaran yang diajukan kepada OJK dalam rangka IPO menjadi efektif.

3. Pemilik saham pendiri diberikan kemudahan untuk memenuhi kewajiban pajaknya berdasarkan perhitungan sendiri sesuai ketentuan di atas. Namun apabila pemilik saham pendiri memilih untuk tidak memanfaatkan kemudahan sebagaimana dimaksud dalam butir 2 tersebut di atas, maka atas penghasilan dari transaksi penjualan saham pendiri dikenakan Pajak Penghasilan sesuai dengan tarif yang berlaku umum berdasarkan Pasal 17 UU Pajak Penghasilan.

### **2. Perpajakan atas Dividen**

Pajak Penghasilan atas dividen dikenakan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Berdasarkan Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (berlaku efektif 2 November 2020) (“Undang-Undang Pajak Penghasilan”) Pasal 4 ayat (1) menyebutkan bahwa yang menjadi Objek Pajak adalah penghasilan yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan, dengan nama dan dalam bentuk apapun termasuk antara lain dividen.

Selanjutnya, pasal 4 ayat (3) huruf f angka 1 Undang-Undang Pajak Penghasilan menyebutkan bahwa dividen yang berasal dari dalam negeri yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak (a) orang pribadi dalam negeri sepanjang dividen tersebut diinvestasikan di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dalam jangka waktu tertentu, dan/atau (b) badan dalam negeri, dikecualikan dari Objek Pajak Penghasilan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 9 Tahun 2021 tentang Perlakuan Perpajakan untuk Mendukung Kemudahan Berusaha, pengecualian penghasilan berupa dividen atau penghasilan lain dari objek Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf f Undang-Undang Pajak Penghasilan berlaku untuk dividen atau penghasilan lain yang diterima atau diperoleh oleh Wajib Pajak orang pribadi dan badan dalam negeri sejak diundangkannya Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Dividen yang dikecualikan dari objek Pajak Penghasilan tersebut merupakan dividen yang dibagikan berdasarkan rapat umum pemegang saham atau dividen interim sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, termasuk rapat sejenis dan mekanisme pembagian dividen sejenis.

Dividen dari saham yang diterima atau diperoleh dana pensiun yang pendiriannya disahkan Menteri Keuangan dari penanaman modal pada perseroan terbatas yang tercatat pada bursa efek di Indonesia dikecualikan dari objek pajak penghasilan sesuai dengan Pasal 4 ayat (3) huruf h Undang-Undang Pajak Penghasilan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 234/PMK.03/2009 tertanggal 29 Desember 2009 tentang Bidang Penanaman Modal Tertentu yang Memberikan Penghasilan kepada Dana Pensiun yang Dikecualikan sebagai Objek Pajak Penghasilan.

Dividen yang dibayarkan atau disediakan untuk dibayarkan atau telah jatuh tempo pembayarannya kepada Wajib Pajak dalam negeri atau bentuk usaha tetap, selain yang diatur di dalam Pasal 4 ayat (3) huruf f dan huruf h Undang-Undang Pajak Penghasilan tersebut di atas, dipotong Pajak Penghasilan Pasal 23 sebesar 15% dari jumlah bruto dividen oleh pihak yang wajib membayarkan (Perseroan). Sesuai Pasal 23 ayat (1) huruf a Undang-Undang Pajak Penghasilan, dalam hal Wajib Pajak yang menerima atau memperoleh dividen tidak memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak, besarnya tarif pemotongan adalah lebih tinggi 100% dari pada tarif pajak yang seharusnya dikenakan sehingga menjadi sebesar 30% dari jumlah bruto dividen.

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

Dividen yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri dikenakan Pajak Penghasilan sebesar 10% dari jumlah bruto dan bersifat final sesuai dengan Pasal 17 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pajak Penghasilan dan Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2009 tertanggal 9 Februari 2009 tentang Pajak Penghasilan atas Dividen yang Diterima atau Diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri. Selanjutnya, sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan No. 111/PMK.03/2010 tertanggal 14 Juni 2010 tentang Tata Cara Pemotongan, Penyetoran, dan Pelaporan Pajak Penghasilan atas Dividen yang Diterima atau Diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri, pengenaan Pajak Penghasilan yang bersifat final sebesar 10% tersebut dilakukan melalui pemotongan oleh pihak yang membayar atau pihak lain yang ditunjuk selaku pembayar dividen pada saat dividen disediakan untuk dibayarkan.

Dividen yang dibayarkan, disediakan untuk dibayarkan, atau telah jatuh tempo pembayarannya oleh Perseroan kepada Wajib Pajak Luar Negeri (WPLN) dipotong Pajak Penghasilan dengan tarif 20% sesuai dengan Pasal 26 ayat (1) huruf a Undang-Undang Pajak Penghasilan atau dipotong Pajak Penghasilan berdasarkan tarif yang lebih rendah dalam hal pembayaran dilakukan kepada pemilik manfaat (*Beneficial Owner*) dari dividen yang juga merupakan penduduk suatu negara yang telah menandatangani Perjanjian Penghindaran Pajak Berganda ("P3B") dengan Indonesia sepanjang tidak terjadi penyalahgunaan P3B sebagaimana diatur di dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-62/PJ/2009 tertanggal 5 November 2009 tentang Pencegahan Penyalahgunaan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-25/PJ/2010 tertanggal 30 April 2010.

Dalam rangka penerapan tarif sesuai ketentuan P3B, WPLN juga diwajibkan untuk memenuhi persyaratan administratif sesuai dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-61/PJ/2009 tertanggal 5 November 2009 tentang Tata Cara Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-24/PJ/2010 tertanggal 30 April 2010, termasuk menyampaikan Surat Keterangan Domisili (SKD)/Certificate of Tax Residence dalam format sebagai berikut:

1. Form DGT-1 untuk WPLN selain yang tercantum di nomor 2 di bawah ini.
2. Form DGT-2 untuk WPLN bank, WPLN yang berbentuk dana pensiun yang pendiriannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan di negara mitra P3B Indonesia dan merupakan subjek pajak di negara mitra P3B Indonesia dan WPLN yang menerima atau memperoleh penghasilan melalui kustodian sehubungan dengan penghasilan dari transaksi pengalihan saham atau obligasi yang diperdagangkan atau dilaporkan di pasar modal di Indonesia selain bunga dan dividen.
3. Form SKD yang lazim disahkan atau diterbitkan oleh negara mitra P3B dapat digunakan dalam hal pejabat yang berwenang di negara mitra P3B tidak berkenan menandatangani Form DGT-1/Form DGT-2. Form SKD tersebut diterbitkan menggunakan Bahasa Inggris dan harus memenuhi persyaratan lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4) Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-24/PJ/2010. Dalam hal ini, WPLN penerima penghasilan harus tetap melengkapi Form DGT-1/Form DGT-2 tersebut dan menandatangani pada tempat yang telah disediakan.

Form DGT-1/Form DGT-2 tersebut harus disampaikan sebelum berakhirnya batas waktu penyampaian SPT Masa untuk masa pajak terutangnya pajak.

### 3. Pemenuhan Kewajiban Perpajakan oleh Perseroan

Sebagai Wajib Pajak secara umum Perseroan memiliki kewajiban untuk Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Perseroan telah memenuhi kewajiban perpajakannya sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Pada tanggal Prospektus Awal ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki tunggakan pajak selain yang telah diungkapkan pada Hutang Pajak laporan keuangan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 dan telah dilaporkan ke instansi terkait.

**CALON PEMBELI SAHAM DALAM PENAWARAN UMUM INI DIHARAPKAN DAN DISARANKAN UNTUK BERKONSULTASI DENGAN KONSULTAN PAJAK MASING-MASING MENGENAI AKIBAT PERPAJAKAN YANG TIMBUL DARI PEMBELIAN, PEMILIKAN MAUPUN PENJUALAN SAHAM YANG DIBELI MELALUI PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI.**

## **XII. PENJAMIN EMISI EFEK**

### **1. KETERANGAN TENTANG PENJAMINAN EMISI EFEK**

Sesuai dengan persyaratan dan ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek yang namanya disebut di bawah ini menyetujui sepenuhnya untuk menawarkan dan menjual saham Perseroan sesuai bagian penjaminannya dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) dan mengikatkan diri untuk membeli saham yang tidak habis terjual pada tanggal penutupan Masa Penawaran.

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 Penjamin Pelaksana Emisi Efek yang ikut serta dalam penjaminan emisi saham Perseroan telah sepakat untuk melaksanakan tugasnya sesuai dengan Peraturan No. IX.A.7, POJK No. 41/2020 dan SEOJK No. 15/2020. Pelaksanaan penjabatan, Partisipan Admin dan/atau Partisipan Sistem akan dilakukan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek, yaitu PT Panin Sekuritas Tbk, selaku Manajer Penjabatan sesuai dengan peraturan IX.A.7.

### **2. SUSUNAN PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK**

Susunan dan jumlah porsi penjaminan serta persentase dari Penjaminan Pelaksana Emisi Efek dalam Penawaran Umum Perseroan yang dijamin dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) adalah sebagai berikut :

No.	PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK	PORSI PENJAMINAN		
		JUMLAH SAHAM	NILAI (Rp)	PERSENTASE (%)
1.	PT Panin Sekuritas Tbk	271.250.000	40.687.500.000	100,00
<b>Jumlah</b>		<b>271.250.000</b>	<b>40.687.500.000</b>	<b>100,00</b>

Para Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan/atau Penjamin Emisi Efek dengan tegas menyatakan tidak menjadi pihak yang memiliki Afiliasi atau terasosiasi dengan Perseroan baik secara langsung maupun tidak langsung sebagaimana didefinisikan dalam UUPM.

### **3. PENENTUAN HARGA PENAWARAN SAHAM PADA PASAR PERDANA**

Harga Penawaran untuk Saham Yang Ditawarkan ini ditentukan berdasarkan hasil kesepakatan dan negosiasi antara Pemegang Saham, Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan mempertimbangkan hasil Penawaran Awal ("*Bookbuilding*") yang dilaksanakan pada tanggal **19 Desember 2022** sampai dengan **23 Desember 2022**. Rentang Harga Penawaran Awal adalah Rp100 (seratus Rupiah) sampai Rp150 (seratus lima puluh Rupiah) per saham.

Dengan mempertimbangkan hasil Penawaran Awal tersebut di atas maka berdasarkan kesepakatan antara Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan Perseroan ditetapkan Harga Penawaran sebesar Rp150 (seratus lima puluh Rupiah) per saham. Penentuan harga ini juga telah mempertimbangkan faktor-faktor berikut:

- Kondisi pasar pada saat *Bookbuilding* dilakukan.
- Permintaan dari calon investor yang berkualitas.
- Kinerja keuangan Perseroan.
- Data dan informasi mengenai Perseroan, kinerja Perseroan, sejarah singkat, prospek usaha, dan keterangan mengenai industri yang terkait dengan Perseroan.
- Penilaian terhadap direksi dan manajemen, operasi atau kinerja Perseroan, baik di masa lampau maupun pada saat ini, serta prospek usaha dan prospek pendapatan di masa mendatang;
- Penilaian berdasarkan kombinasi beberapa metode valuasi seperti metode perhitungan Discounted Cash Flow atas proyeksi pendapatan Perseroan serta rasio perbandingan EV/EBITDA dan P/E dari beberapa perusahaan publik yang tercatat di Bursa Efek yang dapat dijadikan perbandingan
- Status dari perkembangan terakhir Perseroan.

Tidak dapat dijamin atau dipastikan, bahwa setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini, harga Saham Perseroan akan terus berada di atas Harga Penawaran atau perdagangan Saham Perseroan akan terus berkembang secara aktif di Bursa di mana Saham tersebut dicatatkan.

### XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang berperan dalam Penawaran Umum ini adalah sebagai berikut:

- Akuntan Publik** : **Kantor Akuntan Publik Doli, Bambang, Sulistiyanto, Dadang & Ali**  
 Jl. Haruman No. 2  
 Bandung 40262 Indonesia  
 Tel.: (022) 731 7929, 731 2363, 720 8343  
 Fax.: (022) 731 1375, 720 8343
- Akuntan Publik : KAP Doli, Bambang, Sulistiyanto, Dadang & Ali.  
 Nama Partner : Rudy Soegiharto.  
 No. Reg. Akuntan Publik : AP. 0353.  
 No. dan Tanggal STTD : STTD.AP-318/PM.22/2018 tanggal 8 Februari 2018.  
 Surat Penunjukkan : No. 146A/VIII/CBP/DIR/2022 tanggal 11 Agustus 2022.  
 Keanggotaan Asosiasi : Institut Akuntan Publik Indonesia, No. Asosiasi 507.  
 Pedoman Kerja : Standar Profesi Akuntan Publik yang ditetapkan oleh IAPI dan POJK No. 13/POJK.03/2017  
 Tugas Pokok : Melaksanakan audit berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia ("IAPI"). Standar tersebut mengharuskan akuntan publik untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan tersebut bebas dari kesalahan penyajian material. Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.
- Konsultan Hukum** : **ADAMS & CO., Counsellors-at-Law**  
 Gedung Wisma Bumiputera Lt. 15  
 Jl. Jenderal Sudirman Kav. 75, Jakarta 12910  
 Tel.: (021) 573 1873  
 Fax.: (021) 5731872
- Nama Partner : Harry F. Simanjuntak, S.H., M.H.  
 No. dan Tanggal STTD : STTD.KH-140/PM.2/2018 tanggal 18 Mei 2018.  
 Keanggotaan Asosiasi : - Advokat Indonesia dengan Nomor Induk Advokat (NIA) No. 07.10402.  
 - Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal (HKHPM) No. 201014.  
 Surat Penunjukkan : No. 161A/IX/CBP/DIR/2022 tanggal 9 September 2022.  
 Pedoman Kerja : Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal Lampiran dari Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. Kep.02/HKHPM/VIII/2018 tanggal 8 Agustus 2018 tentang Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal sebagaimana yang diubah dengan Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. 03/HKHPM/XI/2021 tanggal 10 November 2021 tentang Perubahan Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal nomor KEP.02/HKHPM/VIII/2018 tanggal 8 Agustus 2018 tentang Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal ("Standar Profesi HKHPM 2021"), Surat Edaran HKHPM No. Ref. 191/DS-HKHPM/1218 tanggal 11 Desember 2018 perihal Interpretasi Standar Profesi HKHPM 2018 termasuk Surat Edaran No. Ref.:01/DS-HKHPM/0119 tanggal 7 Januari 2019 perihal Interpretasi Standar Profesi HKHPM 2018.  
 Tugas Pokok : Melakukan pemeriksaan dari segi hukum secara independen, sesuai dengan norma atau Standar Profesi dan kode etik konsultan hukum dan memberikan laporan pemeriksaan dari segi hukum atas fakta yang ada mengenai Perseroan yang disampaikan oleh Perseroan kepada Konsultan Hukum. Hasil pemeriksaan Konsultan Hukum tersebut telah dimuat dalam Laporan Uji Tuntas dari Segi Hukum yang merupakan penjelasan atas Perseroan dan menjadi dasar dan bagian yang tidak terpisahkan dari Pendapat Hukum yang diberikan secara obyektif dan mandiri.



**Notaris : Kantor Notaris Petra Bunawan, S.H., M.Kn.**

Jl. Sumber Sari No. 8 Kav 34-2

Babakan Ciparay

Kota Bandung 40222

Tel.: (022) 2056 5098

Fax.: (022) -

Nama Notaris : Dr. Petra Bunawan, S.H., M.Kn.

No. dan Tanggal STTD : STTD.N-294/PM.223/2021 tanggal 18 November 2021.

Keanggotaan Asosiasi : Ikatan Notaris Indonesia (INI) No. 0323919630723.

Surat Penunjukkan : No. 160A/IX/CBP/DIR/2022 tanggal 9 September 2022.

Pedoman Kerja : Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia.

Tugas Pokok : Menyiapkan dan membuatkan akta-akta dalam rangka Penawaran Umum, antara lain perubahan seluruh Anggaran Dasar Perseroan dalam rangka Penawaran Umum, Perjanjian Penjaminan Emisi Efek antara Perseroan dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek, dan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Efek antara Perseroan dengan Biro Administrasi Efek sesuai dengan peraturan jabatan Notaris.

**Biro Administrasi Efek : PT Adimitra Jasa Korpora**

Rukan Kirana Buotique Office

Jl Kirana Avenue III Blok F3 No 5

Kelapa Gading - Jakarta Utara 14250

Tel.: (021) 2974 5222

Fax.: (021) 2928 9961

Keanggotaan Asosiasi : Asosiasi Biro Administrasi Efek (ABI) No ABI/II/2015-012.

Izin Usaha sebagai BAE : Surat Keputusan Ketua Bapepam No. KEP-41/D.04/2014 tanggal 19 September 2014.

Pedoman Kerja : Peraturan / Perundang-undangan Pasar Modal / OJK.

Surat Penunjukkan : No. 162A/IX/CBP/DIR/2022 tanggal 9 September 2022.

Tugas dan Kewajiban : Melakukan koordinasi dengan Penjamin Pelaksana Emisi dan Manajer Penjatahan mengenai data-data pemesanan saham, laporan-laporan dalam Penawaran Umum sesuai ketentuan yang berlaku, melakukan koordinasi dengan Manajer Penjatahan dan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia terkait saham-saham hasil penjatahan yang akan didistribusikan ke Rekening Efek Pemesan, melaksanakan pendistribusian saham hasil penjatahan dan menyusun Daftar Pemegang Saham Penawaran Umum. BAE juga bertanggung jawab untuk menerbitkan Surat Kolektif Saham (SKS) apabila diperlukan.

**SEMUA LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL BUKAN MERUPAKAN PIHAK TERAFILIASI DENGAN PERSEROAN SEBAGAIMANA DIDEFINISIKAN DALAM UUPM DAN MENYATAKAN BAHWA TELAH MEMENUHI KETENTUAN PADA PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NO. 3/POJK.02/2014 TENTANG TATA CARA PELAKSANAAN PUNGUTAN OLEH OTORITAS JASA KEUANGAN.**



#### XIV. KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR PERSEROAN DAN KETENTUAN PENTING LAINNYA TERKAIT PEMEGANG SAHAM PERSEROAN

Perubahan atas seluruh anggaran dasar Perseroan dimuat dalam Akta Tbk. Anggaran dasar Perseroan yang disajikan di bawah ini adalah anggaran dasar yang telah disetujui oleh Menkumham dan telah didaftarkan pada daftar Perseroan serta telah sesuai dengan ketentuan Peraturan No. IX.J.1, POJK No. 15/2020, POJK No. 33/2014 dan UUP. Ketentuan penting dalam Anggaran Dasar Perseroan antara lain sebagai berikut:

##### 1) Ketentuan Yang Mengatur Mengenai Maksud Dan Tujuan Serta Kegiatan Usaha

Maksud dan tujuan Perseroan adalah menjalankan usaha di bidang:

- a. Real Estat yang Dimiliki Sendiri atau Disewa (KBLI 68111);
- b. Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (*Fee*) atau Kontrak (KBLI 68200);
- c. Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (KBLI 70209);
- d. Aktivitas Kantor Pusat;
- e. Investasi;
- f. Konstruksi Gedung Hunian (KBLI 41011);
- g. Konstruksi Gedung Perkantoran (KBLI 41012);
- h. Konstruksi Gedung Perbelanjaan (KBLI 41014);
- i. Konstruksi Gedung Pendidikan (KBLI 41016);
- j. Konstruksi Gedung Penginapan (KBLI 41017);
- k. Konstruksi Gedung Tempat Hiburan (KBLI 41018); dan
- l. Hotel Bintang (KBLI 55110).

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

##### 1. Kegiatan Usaha Utama Perseroan adalah sebagai berikut:

- a. Menjalankan usaha dalam bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa 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 (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.
- b. Menjalankan usaha dalam bidang real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, 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 atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.
- c. Menjalankan usaha dalam bidang aktivitas konsultasi manajemen lainnya, mencakup ketentuan pemberian bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi; keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen oleh *agronomist* dan *agricultural economis* pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain. Termasuk jasa pelayanan studi investasi infrastruktur.
- d. Menjalankan usaha dalam bidang aktivitas kantor pusat, mencakup pengawasan dan pengelolaan unit-unit perusahaan yang lain atau *enterprise*; pengusahaan strategi atau perencanaan organisasi dan pembuatan keputusan dari peraturan perusahaan atau *enterprise*. Unit-unit dalam kelompok ini melakukan kontrol operasi pelaksanaan dan mengelola operasi unit-unit yang berhubungan. Kegiatan yang termasuk dalam kelompok ini antara lain kantor pusat, kantor administrasi pusat kantor yang berbadan hukum, kantor distrik dan kantor wilayah dan kantor manajemen cabang.
- e. Menjalankan usaha dalam bidang Investasi, meliputi:
  - Melakukan investasi pada perusahaan-perusahaan lain, baik di dalam ataupun di luar negeri, dalam bentuk penyertaan saham, mendirikan atau mengambil bagian atas saham-saham perusahaan lain, baik di dalam ataupun di luar negeri, dalam bentuk saham, mendirikan atau mengambil bagian atas saham-saham perusahaan lain, namun tidak terbatas pada perusahaan di bidang real estat, perhotelan dan konstruksi.
  - Membentuk patungan modal serta menjadi perusahaan induk baik secara langsung maupun tidak langsung atas perusahaan lain, termasuk namun tidak terbatas pada perusahaan yang bergerak di bidang perusahaan di bidang *real estate*, perhotelan dan konstruksi;
  - Memberikan pendanaan dan atau pembiayaan yang diperlukan oleh anak perusahaan dalam melakukan penyertaan modal.
- f. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk hunian, seperti rumah tinggal, rumah tinggal sementara, rumah susun, apartemen dan kondominium. Termasuk pembangunan gedung untuk hunian yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung hunian.
- g. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk gedung perkantoran, seperti kantor dan rumah kantor (*rukan*). Termasuk pembangunan gedung untuk perkantoran yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung perkantoran.
- h. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk perbelanjaan, seperti gedung perdagangan/pasar/mall, toserba, toko, rumah toko (*ruko*) dan warung. Termasuk pembangunan *ruko* yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung perbelanjaan.

- i. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk sarana pendidikan, seperti gedung sekolah, tempat kursus, laboratorium dan bangunan penunjang pendidikan lainnya. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung pendidikan.
  - j. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk penginapan, seperti gedung perhotelan, hostel dan losmen. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung penginapan.
  - k. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk tempat hiburan, seperti bioskop, gedung kebudayaan/kesenian, gedung wisata dan rekreasi serta gedung olahraga. Termasuk pembangunan gedung untuk tempat hiburan yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung tempat hiburan dan olahraga.
  - l. Menjalankan usaha dalam bidang hotel bintang yang mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang, serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan.
  - m. Menjalankan usaha-usaha dibidang pembangunan:
    - bertindak sebagai pengembang yang meliputi perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan pekerjaan pembangunan;
    - pemborongan pada umumnya (*general contractor*), antara lain pembangunan kawasan perumahan (*real estate*), kawasan industri (*industrial estate*), gedung-gedung dan rumah-rumah, *apartment* (rumah susun), kondominium, bangunan hotel, toko-toko, rumah toko (ruko), perkantoran/rumah kantor (rukan), Gudang dan bangunan-bangunan lainnya berikut *interior design*, termasuk jual beli bangunan dan hak atas tanahnya;
    - pembangunan gedung dan konstruksi, lapangan, jembatan, jalan, pertamanan, bendungan, pengairan (irigasi), landasan udara, dermaga, lapangan pekerjaan pengukuran dan penggalian;
    - pemasangan instalasi-instalasi listrik, gas, air minum, telekomunikasi, *air conditioner*, limbah dan dalam bidang teknik sipil, elektro, mesin;
    - pengembangan wilayah pemukiman;
    - pemborongan bidang telekomunikasi; pembangunan sarana dan pra sarana jaringan telekomunikasi;
    - rehabilitasi gedung-gedung, rumah-rumah dan bangunan-bangunan lain yang sudah ada.
2. Kegiatan Usaha Penunjang Perseroan adalah sebagai berikut:
- a. Menjalankan usaha dalam bidang rumah minum/kafe yang mencakup jenis usaha penyediaan utamanya minuman baik panas maupun dingin dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, baik dilengkapi dengan peralatan/perlengkapan untuk proses pembuatan dan penyimpanan maupun tidak dan baik telah mendapatkan surat keputusan sebagai rumah minum dari instansi yang membinanya maupun belum.
  - b. Menjalankan usaha dalam bidang restoran yang mencakup jenis usaha jasa menyajikan makanan dan minuman untuk dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, dilengkapi dengan jasa pelayanan meliputi memasak dan menyajikan sesuai pesanan.
  - c. Menjalankan usaha-usaha dalam bidang jasa, yang meliputi berbagai macam jasa, sebagai berikut:
    - jasa periklanan (*advertising*), baik periklanan melalui media cetak dan elektronik, di luar atau di dalam ruangan;
    - hiburan, promosi, *agency* dan manajemen serta produksi;
    - jasa telekomunikasi, meliputi jasa telekomunikasi untuk instalasi, perawatan dan perbaikan termasuk wartel, warnet;
    - teknologi informasi, internet dan *software*;
    - penyelenggara urusan Teknik, yang meliputi pemasangan/perakitan, perbaikan dan pemeliharaan serta instalasi alat-alat Teknik, instalasi peralatan untuk air, listrik, gas, telekomunikasi, *electrical*, dan mekanikal serta bidang usaha yang berkaitan;
    - konsultasi konstruksi/sipil;
    - jasa persewaan alat-alat transportasi, persewaan mesin lainnya, persewaan barang-barang keperluan rumah tangga dan pribadi;
    - konsultasi Teknik *engineering*. Kecuali jasa di bidang hukum dan pajak.
3. Kegiatan usaha lain Perseroan guna melaksanakan, mendukung dan/atau menunjang kegiatan usaha utama maupun penunjang dari:
- a. Perseroan dan/atau;
  - b. perusahaan-perusahaan yang sahamnya dimiliki baik secara langsung maupun tidak langsung oleh Perseroan, termasuk, antara lain, memberikan dukungan tata kelola, pendanaan, pembiayaan, dan/atau penjaminan untuk kepentingan perusahaan-perusahaan tersebut.

## 2) Ketentuan Yang Mengatur Mengenai Modal Perseroan dan Ketentuan Perubahan Permodalan

Modal dasar Perseroan berjumlah Rp. 434.000.000.000,- (empat ratus tiga puluh empat miliar rupiah) terbagi atas 4.340.000.000 (empat miliar tiga ratus empat puluh juta) lembar saham, masing-masing saham bernilai nominal sebesar Rp. 100,- (seratus rupiah).

Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor penuh sebesar 25% (dua puluh lima persen) atau sejumlah 1.085.000.000 (satu miliar delapan puluh lima juta) lembar saham, dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 108.500.000.000,- (seratus delapan miliar lima ratus juta rupiah), oleh Para Pemegang Saham yang telah mengambil bagian saham.

yang dalam peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan tersebut menerbitkan sebanyak 735.000.000 (tujuh ratus tiga puluh lima juta) lembar saham baru, dengan nilai nominal masing-masing sebesar Rp100,00 (seratus Rupiah), yang diambil bagian oleh Para Pemegang Saham Perseroan, yaitu:

- a. PT Sandhi Parama Nusa, sejumlah 672.021.000 (enam ratus tujuh puluh dua juta dua puluh satu ribu) lembar saham, dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp67.202.100.000,00 (enam puluh tujuh miliar dua ratus dua juta seratus ribu Rupiah);
- b. Gaery Djohari, sejumlah 62.979.000 (enam puluh dua juta sembilan ratus tujuh puluh sembilan ribu) lembar saham, dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp6.297.900.000,00 (enam miliar dua ratus sembilan puluh tujuh juta sembilan ratus ribu Rupiah);

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

selanjutnya menyetujui bahwa penyetoran atas pengambil bagian saham baru tersebut dilakukan dengan cara kapitalisasi saldo laba ditahan sampai dengan tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dengan jumlah sebesar Rp73.500.000.000,00 (tujuh puluh tiga miliar lima ratus juta Rupiah), yang diperhitungkan dengan pajak dividen sesuai dengan ketentuan perpajakan berlaku, sehingga jumlah kapitalisasi tersebut menjadi berjumlah sebesar Rp73.500.000.000,00 (tujuh puluh tiga miliar lima ratus juta Rupiah), yang dibagikan secara proporsional sebagai setoran modal Para Pemegang Saham, yaitu:

- PT Sandhi Parama Nusa, sejumlah 672.021.000 (enam ratus tujuh puluh dua juta dua puluh satu ribu) lembar saham, dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp67.202.100.000,00 (enam puluh tujuh miliar dua ratus dua juta seratus ribu Rupiah);
- Gaery Djohari, sejumlah 62.979.000 (enam puluh dua juta sembilan ratus tujuh puluh sembilan ribu) lembar saham, dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp6.297.900.000,00 (enam miliar dua ratus sembilan puluh tujuh juta sembilan ratus ribu Rupiah).

Sehingga setelah peningkatan modal dan penyetoran atas saham-saham baru sebagaimana diuraikan di atas berlaku efektif sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka susunan pemegang saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

- PT Sandhi Parama Nusa, sejumlah 992.031.000 (sembilan ratus sembilan puluh dua juta tiga puluh satu ribu) lembar saham, dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp99.203.100.000,00 (sembilan puluh sembilan miliar dua ratus dua juta seratus ribu Rupiah);
- Gaery Djohari, sejumlah 92.969.000 (sembilan puluh dua juta sembilan ratus enam puluh sembilan ribu) lembar saham, dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp9.296.900.000,00 (sembilan miliar duaratus sembilan puluh enam juta sembilan ratus ribu Rupiah);

sehingga seluruhnya berjumlah 1.085.000.000 (satu miliar delapan puluh lima juta) lembar saham, dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp108.500.000.000,00 (seratus delapan miliar lima ratus juta Rupiah).

### 3) Ketentuan Yang Mengatur Mengenai Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)

RUPS adalah RUPS Tahunan dan RUPS lainnya yang dalam Anggaran Dasar Perseroan disebut juga RUPS Luar Biasa.

#### RUPS Tahunan

Perseroan wajib menyelenggarakan RUPS Tahunan paling lambat 6 (enam) bulan setelah tahun buku berakhir.

Dalam RUPS Tahunan:

- Direksi menyampaikan: laporan tahunan yang ditelaah oleh Dewan Komisaris untuk mendapat persetujuan RUPS; laporan keuangan untuk mendapat pengesahan rapat;
- Laporan tugas pengawasan Dewan Komisaris.
- Ditetapkan penggunaan laba, jika Perseroan mempunyai saldo laba yang positif.
- Diputuskan mata acara RUPS lainnya yang telah diajukan.
- Sebagaimana mestinya dengan memperhatikan ketentuan Anggaran Dasar.

Persetujuan laporan tahunan dan pengesahan laporan keuangan oleh RUPS Tahunan berarti memberikan pelunasan dan pembebasan tanggungjawab sepenuhnya (*volledig acquit et decharge*) kepada anggota Direksi dan Dewan Komisaris atas pengelolaan dan pengawasan yang telah dijalankan selama tahun buku yang lalu, sejauh tindakan tersebut tercermin dalam Laporan Tahunan dan Laporan Keuangan.

Penyelenggaraan RUPS dapat dilakukan atas permintaan:

- satu orang atau lebih pemegang saham yang bersama-sama mewakili 1/10 (satu persepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara atau;
- Dewan Komisaris;

Permintaan tersebut diajukan kepada Direksi dengan surat tercatat disertai alasannya. Dalam hal ini permintaan dari pemegang saham sebagaimana dimaksud pada huruf a), maka surat tercatat tersebut ditembuskan kepada Dewan Komisaris.

Direksi wajib melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) Hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS, diterima Direksi.

Direksi wajib menyampaikan pemberitahuan mata acara rapat dan surat tercatat dari pemegang saham atau Dewan Komisaris kepada OJK paling lambat 5 (lima) Hari Kerja sebelum pengumuman.

#### RUPS Luar Biasa

- RUPS Luar Biasa dapat diselenggarakan sewaktu-waktu berdasarkan kebutuhan untuk membicarakan dan memutuskan mata acara rapat kecuali mata acara rapat yang dimaksud pada ayat (4) huruf a dan huruf b Anggaran Dasar, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan serta Anggaran Dasar.
- Penyelenggaraan RUPS dapat dilakukan atas permintaan:
  - satu orang atau lebih pemegang saham yang bersama-sama mewakili 1/10 (satu per sepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara atau;
  - Dewan Komisaris;Permintaan tersebut diajukan kepada Direksi dengan surat tercatat disertai alasannya. Dalam hal ini permintaan dari pemegang saham sebagaimana dimaksud pada huruf (a), maka surat tercatat tersebut ditembuskan kepada Dewan Komisaris.
- Permintaan penyelenggaraan RUPS harus:
  - dilakukan dengan itikad baik;
  - mempertimbangkan kepentingan Perseroan;
  - merupakan permintaan yang membutuhkan keputusan RUPS;
  - disertai dengan alasan dan bahan terkait hal yang harus diputuskan dalam RUPS;
  - tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar.

4. Direksi wajib melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham dalam jangka waktu paling lambat 15 (limabelas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud pada pasal 9 ayat (7) Anggaran Dasar, diterima Direksi.
5. Direksi wajib menyampaikan pemberitahuan mata acara rapat dan surat tercatat dari pemegang saham atau Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud pada 9 ayat (7) Anggaran Dasar, kepada OJK paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum pengumuman.
6. Dalam hal Direksi tidak melakukan pengumuman RUPS sebagaimana dimaksud pada 9 ayat (9) Anggaran Dasar, tersebut di atas usulan pemegang saham sebagaimana dimaksud dalam ayat 9 ayat (7) huruf (a) Anggaran Dasar, dalam jangka waktu paling lambat 15 (limabelas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS diterima Direksi, Direksi wajib mengumumkan:
  - a. terdapat permintaan penyelenggaraan RUPS dari pemegang saham yang tidak diselenggarakan; dan
  - b. alasan tidak diselenggarakannya RUPS.
7. Dalam hal Direksi telah melakukan pengumuman sebagaimana pada Pasal 9 ayat (11) Anggaran Dasar atau jangka waktu 15 (limabelas) hari telah terlampaui, pemegang saham dapat mengajukan kembali permintaan penyelenggaraan RUPS sebagaimana dalam Pasal 9 ayat (7) huruf (a) Anggaran Dasar kepada Dewan Komisaris.
8. Dewan Komisaris wajib melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham dalam jangka waktu paling lambat 15 (limabelas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud Pasal 9 ayat (12) Anggaran Dasar diterima Dewan Komisaris.
9. Dewan Komisaris wajib menyampaikan pemberitahuan mata acara rapat kepada OJK paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum pengumuman sebagaimana dimaksud pada Pasal 9 ayat (13) Anggaran Dasar.
10. Dalam hal Dewan Komisaris tidak melakukan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (13) Anggaran Dasar, dalam jangka waktu lambat 15 (limabelas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS diterima Dewan Komisaris, Dewan Komisaris wajib mengumumkan:
  - (i) terdapat permintaan penyelenggaraan RUPS dari pemegang saham yang tidak diselenggarakan; dan
  - (ii) alasan tidak diselenggarakannya RUPS.
11. Dalam hal Dewan Komisaris telah melakukan pengumuman sebagaimana dimaksud pada Pasal 9 ayat (15) Anggaran Dasar atau dalam jangka waktu 15 (limabelas) hari telah terlampaui, pemegang saham dapat mengajukan permintaan RUPS kepada ketua negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Perusahaan Terbuka untuk menetapkan pemberian Izin diselenggarakannya RUPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (7) Anggaran Dasar.
12. Pemegang saham yang telah memperoleh penetapan pengadilan untuk menyelenggarakan RUPS sebagaimana dimaksud pada Pasal 9 ayat (16) Anggaran Dasar wajib menyelenggarakan RUPS.
13. Jika permintaan penyelenggaraan RUPS dipenuhi oleh Direksi atau Dewan Komisaris atau ditetapkan oleh ketua pengadilan negeri, pemegang saham yang melakukan permintaan penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (7) huruf (a) Anggaran Dasar wajib tidak mengalihkan kepemilikan sahamnya dalam jangka waktu paling sedikit 6 (enam) bulan sejak pengumuman RUPS oleh Direksi atau Dewan Komisaris atau sejak ditetapkan oleh ketua pengadilan negeri.
14. Dalam hal Direksi tidak melakukan pengumuman RUPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (9) Anggaran Dasar usulan Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (7) huruf (b) Anggaran Dasar, dalam jangka waktu paling lambat 15 (limabelas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS diterima Direksi, Direksi wajib mengumumkan:
  - a. terdapat permintaan penyelenggaraan RUPS dari Dewan Komisaris yang tidak diselenggarakan; dan
  - b. alasan tidak diselenggarakannya RUPS.
15. Dalam hal Direksi telah melakukan pengumuman sebagaimana dimaksud pada Pasal 9 ayat (9) Anggaran Dasar atau jangka waktu 15 (lima belas) hari telah terlampaui, Dewan Komisaris menyelenggarakan sendiri RUPS.
16. Dewan Komisaris wajib melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham paling lambat 15 (limabelas) hari terhitung sejak tanggal pengumuman sebagaimana dimaksud pada Pasal 9 ayat (19) Anggaran Dasar atau jangka waktu 15 (limabelas) hari sebagaimana dimaksud pada Pasal 9 ayat (20) Anggaran Dasar tersebut di atas, telah terlampaui.
17. Dewan Komisaris wajib menyampaikan pemberitahuan mata acara rapat kepada OJK paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum pengumuman.
18. Prosedur penyelenggaraan RUPS yang dilakukan oleh Direksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (9) dan (10) Anggaran Dasar, Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (13) dan ayat (21) Anggaran Dasar tersebut di atas, dan pemegang saham sebagaimana dimaksud dalam ayat (17) tersebut di atas, wajib dilakukan sesuai dengan prosedur penyelenggaraan RUPS sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK.
19. Selain memenuhi prosedur RUPS sebagaimana dimaksud pada Pasal 9 ayat (6) Anggaran Dasar, dalam pemberitahuan mata acara RUPS wajib memuat juga informasi:
  - a. penjelasan bahwa RUPS dilaksanakan atas permintaan pemegang saham dan nama pemegang saham yang mengusulkan serta jumlah kepemilikan sahamnya pada Perseroan, jika Direksi atau Dewan Komisaris melakukan RUPS atas permintaan pemegang saham;
  - b. menyampaikan nama pemegang saham serta jumlah kepemilikan sahamnya pada Perseroan dan penetapan ketua pengadilan negeri mengenai pemberian izin penyelenggaraan RUPS, jika RUPS dilaksanakan pemegang saham sesuai dengan penetapan ketua pengadilan negeri untuk menyelenggarakan RUPS; atau
  - c. penjelasan bahwa Direksi tidak melaksanakan RUPS atas permintaan Dewan Komisaris, jika Dewan Komisaris melakukan sendiri RUPS yang diusulkannya.
20. Pengumuman-pengumuman yang diatur dalam Pasal 9 Anggaran Dasar wajib dilakukan melalui media serta berdasarkan syarat dan ketentuan yang ditentukan dalam Anggaran Dasar ini dan Peraturan OJK.

#### **4) Ketentuan Yang Mengatur Mengenai Hak, Preferensi dan Pembatasan Masing-Masing Jenis Hak Atas Saham**

1. Semua saham yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah saham atas nama.
2. Perseroan dapat mengeluarkan saham dengan nilai nominal atau tanpa nilai nominal
3. Pengeluaran saham tanpa nominal wajib dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
4. Perseroan hanya mengakui seorang atau 1 (satu) badan hukum sebagai pemilik dari 1 (satu) saham.

5. Apabila saham karena sebab apapun menjadi milik beberapa orang, maka mereka yang memiliki bersama-sama itu diwajibkan untuk menunjuk secara tertulis seorang diantara mereka atau menunjuk seorang lain sebagai kuasa mereka bersama dan yang ditunjuk atau diberi kuasa itu sajalah yang berhak mempergunakan hak yang diberikan oleh hukum atas saham tersebut.
6. Selama ketentuan dalam ayat (3) di atas belum dilaksanakan, para pemegang saham tersebut tidak berhak mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham, sedangkan pembayaran dividen untuk saham itu ditangguhkan.
7. Setiap pemegang saham wajib untuk tunduk kepada Anggaran dasar dan kepada semua keputusan yang diambil dengan sah dalam Rapat Umum Pemegang Saham serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.
8. Seluruh saham yang dikeluarkan oleh Perseroan dapat dijamin dengan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.
9. Untuk saham Perseroan yang dicatatkan pada Bursa Efek di Indonesia berlaku peraturan Bursa Efek di Indonesia tempat saham Perseroan dicatatkan.
10. Dalam hal Saham Perseroan tidak termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyelesaian dan Penyimpanan, maka Perseroan wajib memberikan bukti pemilikan saham berupa surat saham atau surat kolektif saham kepada pemegang sahamnya.
11. Surat kolektif saham dapat dikeluarkan sebagai bukti pemilikan 2 (dua) atau lebih saham yang dimiliki oleh seorang pemegang saham.
12. Pada surat saham harus dicantumkan sekurangnya:
  - a. nama dan alamat pemegang saham;
  - b. nomor surat saham;
  - c. nilai nominal saham; dan
  - d. tanggal pengeluaran surat saham.
13. Pada surat kolektif saham sekurangnya harus dicantumkan:
  - a. nama dan alamat pemegang saham;
  - b. nomor surat kolektif saham;
  - c. nilai surat saham dan jumlah saham;
  - d. nilai nominal saham; dan
  - e. tanggal pengeluaran surat kolektif saham.
14. Surat saham dan surat kolektif saham harus ditandatangani oleh Direktur Utama atau 2 (dua) orang anggota Direksi lainnya.
15. Apabila terdapat pecahan nilai nominal saham, pemegang pecahan nilai nominal saham tidak diberikan hak suara perseorangan, kecuali pemegang pecahan nilai nominal saham baik sendiri atau bersama pemegang pecahan nilai nominal saham lainnya yang klasifikasi sahamnya sama memiliki nilai nominal sebesar 1 (satu) nominal saham dari klasifikasi tersebut.
16. Direksi atau kuasa yang ditunjuk olehnya berkewajiban untuk mengadakan daftar pemegang saham dan dalam daftar itu dicatat nomor-nomor surat saham, jumlah saham yang dimiliki, nama-nama dan alamat-alamat para pemegang saham dan keterangan-keterangan lain yang dianggap perlu.

#### **5) Ketentuan Yang Mengatur Mengenai Direksi**

1. Perseroan diurus dan dipimpin oleh Direksi yang terdiri dari sedikitnya 3 (tiga) orang anggota Direksi, dimana seorang diantaranya diangkat sebagai Direktur Utama.
2. Anggota Direksi diangkat oleh RUPS, untuk jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak RUPS yang mengangkat mereka, sampai dengan penutupan RUPS yang kelima setelah tanggal pengangkatan mereka dan dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan mereka sewaktu-waktu dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Orang perseorangan yang menduduki jabatan sebagai anggota Direksi setelah masa jabatannya berakhir dapat diangkat kembali sesuai dengan keputusan RUPS.
3. Yang dapat menjadi anggota Direksi adalah orang perseorangan yang memenuhi persyaratan pada saat diangkat dan selama menjabat:
  - a. mempunyai akhlak, moral, dan integritas yang baik;
  - b. cakap melakukan perbuatan hukum;
  - c. dalam 5 (lima) tahun sebelum pengangkatan dan selama menjabat:
    - i. tidak pernah dinyatakan pailit;
    - ii. tidak pernah menjadi anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris yang dinyatakan bersalah menyebabkan suatu perusahaan dinyatakan pailit; iii. tidak pernah dihukum karena melakukan tindak pidana yang merugikan keuangan negara dan/atau yang berkaitan dengan sektor keuangan; dan
    - iii. tidak pernah menjadi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris yang selama menjabat:
      - a) pernah tidak menyelenggarakan RUPS tahunan;
      - b) pertanggungjawabannya sebagai anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris pernah tidak diterima oleh RUPS atau pernah tidak memberikan pertanggungjawaban sebagai anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris kepada RUPS; dan
      - c) pernah menyebabkan perusahaan yang memperoleh izin, persetujuan, atau pendaftaran dari OJK tidak memenuhi kewajiban menyampaikan laporan tahunan dan/atau laporan keuangan kepada OJK.
      - d) memiliki komitmen untuk mematuhi peraturan perundang-undangan; dan
      - e) memiliki pengetahuan dan/atau keahlian di bidang yang dibutuhkan Perseroan.
4. Pemenuhan persyaratan sebagaimana dimaksud di atas wajib dimuat dalam surat pernyataan dan disampaikan kepada Perseroan.
5. Ketentuan mengenai rangkap jabatan oleh anggota Direksi mengacu pada peraturan di bidang perbankan dan Pasar Modal.
6. RUPS dapat mengangkat orang lain untuk mengisi jabatan anggota Direksi yang diberhentikan berdasarkan butir (2) tersebut di atas atau bilamana ada suatu lowongan, dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan lain dalam Anggaran Dasar.
7. Seorang yang diangkat untuk menggantikan anggota Direksi yang diberhentikan berdasarkan butir (3) tersebut di atas atau untuk mengisi lowongan atau seorang yang diangkat sebagai tambahan anggota Direksi yang ada, harus diangkat untuk jangka waktu yang merupakan sisa masa jabatan anggota Direksi lainnya yang masih menjabat.
8. Apabila oleh suatu sebab jabatan Direksi lowong, RUPS harus diadakan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) Hari setelah terjadi lowongan, untuk mengisi lowongan itu dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar.



9. Dalam hal oleh suatu sebab apapun semua jabatan anggota Direksi lowong, maka dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) Hari sejak terjadinya lowongan tersebut harus diselenggarakan RUPS untuk mengangkat Direksi baru dan untuk sementara Perseroan diurus oleh Dewan Komisaris.
10. a. Anggota Direksi berhak mengundurkan diri dari jabatannya dengan memberitahukan secara tertulis kepada Perseroan paling lambat 90 (sembilan puluh) Hari sebelum tanggal pengunduran dirinya.  
b. Perseroan wajib menyelenggarakan RUPS untuk memutuskan permohonan pengunduran diri anggota Direksi yang bersangkutan dalam jangka waktu paling lambat 90 (sembilan puluh) Hari kalender setelah diterimanya surat pengunduran diri.  
c. Perseroan wajib melakukan keterbukaan informasi kepada Masyarakat dan menyampaikan kepada OJK paling lambat 2 (dua) Hari Kerja setelah diterimanya permohonan pengunduran diri Direksi sebagaimana dimaksud dalam huruf (a) tersebut di atas dan hasil penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud dalam huruf (b) tersebut di atas.  
Dalam hal Perseroan tidak menyelenggarakan RUPS dalam jangka waktu tersebut maka dengan lampaunya kurun waktu tersebut pengunduran diri anggota Direksi yang bersangkutan menjadi sah dan anggota Direksi yang bersangkutan berhenti dari jabatannya tanpa memerlukan persetujuan RUPS dengan ketentuan apabila pengunduran diri tersebut mengakibatkan jumlah anggota Direksi menjadi kurang dari 3 (tiga) orang, maka pengunduran diri tersebut sah apabila telah ditetapkan oleh RUPS dan telah diangkat anggota Direksi yang baru sehingga memenuhi persyaratan minimal jumlah anggota Direksi.  
Terhadap anggota Direksi yang mengundurkan diri tersebut tetap dapat dimintakan pertanggungjawabannya sebagai anggota Direksi sejak pengangkatan yang bersangkutan hingga tanggal pengunduran dirinya sebagai anggota Direksi.
11. Jabatan anggota Direksi berakhir dalam hal:
  - a. dinyatakan pailit atau ditaruh di bawah pengampunan berdasarkan suatu keputusan pengadilan; atau
  - b. tidak lagi memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
  - c. meninggal dunia; atau
  - d. diberhentikan berdasarkan keputusan
  - e. RUPS; atau mengundurkan diri sesuai ketentuan ayat (10) tersebut di atas; atau
  - f. masa jabatan telah berakhir.
12. Anggota Direksi dapat diberhentikan untuk sementara waktu oleh Dewan Komisaris apabila mereka bertindak bertentangan dengan Anggaran Dasar ini atau terdapat indikasi melakukan kerugian bagi Perseroan atau melalaikan kewajibannya atau terdapat alasan yang mendesak bagi Perseroan, dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
  - a. keputusan Dewan Komisaris mengenai pemberhentian sementara anggota Direksi dilakukan sesuai dengan tata cara pengambilan keputusan Rapat Dewan Komisaris;
  - b. pemberhentian sementara dimaksud harus diberitahukan secara tertulis kepada yang bersangkutan disertai alasan yang menyebabkan tindakan tersebut dengan tembusan kepada Direksi;
  - c. pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam huruf (b) tersebut di atas disampaikan dalam waktu paling lambat 2 (dua) Hari Kerja setelah ditetapkannya pemberhentian sementara tersebut;
  - d. anggota Direksi yang diberhentikan sementara tidak berwenang menjalankan pengurusan Perseroan serta mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan;
  - e. dalam jangka waktu paling lambat 90 (sembilan puluh) Hari Kalender setelah pemberhentian sementara dimaksud harus diselenggarakan RUPS yang akan memutuskan apakah mencabut atau menguatkan keputusan pemberhentian sementara tersebut;
  - f. dalam RUPS sebagaimana dimaksud pada huruf (e) tersebut di atas, anggota Direksi yang bersangkutan diberi kesempatan untuk membela diri;
  - g. dalam hal jangka waktu 90 (sembilan puluh) Hari telah lewat, RUPS sebagaimana dimaksud pada huruf (e) tersebut di atas tidak diselenggarakan atau RUPS tidak dapat mengambil keputusan, maka pemberhentian sementara tersebut menjadi batal, dan Direksi yang bersangkutan wajib melakukan tugasnya kembali sebagaimana mestinya.
13. Anggota Direksi yang diberhentikan untuk sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (12) tidak berwenang:
  - a. menjalankan pengurusan Emiten atau Perusahaan Publik untuk kepentingan Emiten atau Perusahaan Publik sesuai dengan maksud dan tujuan Emiten atau Perusahaan Publik; dan
  - b. mewakili Emiten atau Perusahaan Publik di dalam maupun di luar pengadilan.
14. Pembatasan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (13) berlaku sejak keputusan pemberhentian sementara oleh Dewan Komisaris sampai dengan:
  - a. terdapat keputusan RUPS yang menguatkan atau membatalkan pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (12) huruf (e); atau
  - b. lampaunya jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (12) huruf (g).

#### **Tugas, Tanggung Jawab Dan Wewenang Direksi**

1. Direksi berhak mewakili Perseroan di dalam dan diluar 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 sesuai maksud dan tujuan Perseroan, akan tetapi dengan pembatasan bahwa untuk:
  - a. meminjam atau meminjamkan uang atas nama Perseroan dalam hal pelaksanaan kegiatan usaha Perseroan (tidak termasuk mengambil uang Perseroan di Bank), dengan nilai sebesar 20% (duapuluh persen) sampai dengan 50% (limapuluh persen) dari harta kekayaan bersih Perseroan;
  - b. mendirikan suatu usaha baru atau turut serta pada perusahaan lain baik di dalam maupun di luar negeri;
  - c. membeli aset berupa barang yang tidak bergerak dan perusahaan-perusahaan, kecuali aset yang merupakan *inventory* Perseroan;
  - d. menjadikan Perseroan sebagai penanggung hutang yang nilainya kurang dari atau sampai 50% (limapuluh persen) dari total aset Perseroan; harus dengan persetujuan tertulis dari Dewan Komisaris Perseroan.
2. 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, yang tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka 2 (dua) orang anggota Direksi lainnya berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan.

3. Direksi wajib meminta persetujuan RUPS untuk:
  - a. mengalihkan kekayaan Perseroan; atau
  - b. menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan; yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) dari jumlah kekayaan bersih Perseroan, dengan memperhatikan Peraturan Pasar Modal.
4. Dalam hal Perseroan mempunyai kepentingan yang bertentangan dengan kepentingan pribadi seorang anggota Direksi, maka Perseroan akan diwakili oleh anggota Direksi lainnya yang ditunjuk oleh Rapat Direksi dan dalam hal Perseroan mempunyai kepentingan yang bertentangan dengan kepentingan seluruh anggota Direksi, maka dalam hal ini Perseroan diwakili oleh anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk berdasarkan Rapat Dewan Komisaris, dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
5. Direksi wajib meminta persetujuan RUPS sebagaimana dimaksud Pasal 11 ayat (11) Anggaran Dasar ini dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal untuk mengajukan kepailitan Perseroan.
6. Pembagian tugas dan wewenang setiap anggota Direksi ditetapkan oleh RUPS dan wewenang tersebut oleh RUPS dapat dilimpahkan kepada Dewan Komisaris.

#### **Rapat Direksi**

1. Penyelenggaraan Rapat Direksi dapat dilakukan setiap waktu:
  - a. apabila dipandang perlu oleh seorang atau lebih anggota Direksi;
  - b. atas permintaan tertulis dari seorang atau lebih anggota Dewan Komisaris; atau
  - c. atas permintaan tertulis dari 1 (satu) orang atau lebih pemegang saham yang bersama-sama mewakili 1/10 (satu per sepuluh) atau lebih dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah.
2. Direksi wajib mengadakan Rapat Direksi bersama dengan Dewan Komisaris secara berkala paling sedikit 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan.
3. Pemanggilan Rapat Direksi dilakukan oleh anggota Direksi yang berhak bertindak untuk dan atas nama Direksi menurut ketentuan Pasal 13 ayat (3) tersebut di atas; Apabila anggota Direksi tersebut tidak melakukan panggilan dalam waktu 3 (tiga) Hari sejak permintaan disampaikan atau sejak lewatnya batas waktu yang di jadwalkan untuk Rapat Direksi, maka panggilan dilakukan oleh anggota Direksi lainnya.
4. Pemanggilan Rapat Direksi disampaikan dengan surat tercatat atau dengan surat yang disampaikan langsung kepada setiap anggota Direksi dengan mendapat tanda terima paling lambat 3 (tiga) Hari sebelum Rapat Direksi diadakan, dengan tidak memperhitungkan tanggal panggilan dan tanggal rapat.
5. Panggilan rapat itu harus mencantumkan hari, tanggal, waktu, tempat dan acara rapat.
6. Rapat Direksi diadakan ditempat kedudukan Perseroan atau tempat kegiatan usaha utama Perseroan. Apabila semua anggota Direksi hadir atau diwakili, pemanggilan terlebih dahulu tersebut tidak disyaratkan dan Rapat Direksi dapat diadakan dimanapun dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat.
7. Rapat Direksi dipimpin oleh Direktur, dalam hal Direktur Utama tidak dapat hadir atau berhalangan yang tidak perlu dibuktikan kepada Pihak Ketiga, maka Rapat Direksi harus dipimpin oleh salah seorang anggota Direksi yang hadir dan dipilih dalam rapat tersebut.
8. Seorang anggota Direksi dapat diwakili dalam Rapat Direksi hanya oleh anggota Direksi lainnya berdasarkan surat kuasa.
9. Rapat Direksi adalah sah dan berhak mengambil keputusan yang mengikat hanya apabila lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah anggota Direksi yang sedang menjabat hadir atau diwakili dalam Rapat.
10. Keputusan Rapat Direksi harus diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Dalam hal keputusan berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, maka keputusan diambil berdasarkan suara setuju lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah suara yang sah yang dikeluarkan dalam Rapat.
11. Apabila suara yang setuju dan tidak setuju berimbang, maka ketua Rapat Direksi yang akan menentukan.
12. a. Setiap anggota Direksi yang hadir berhak mengeluarkan 1 (satu) suara dan tambahan 1 (satu) suara, setiap anggota Dewan Komisaris lain yang diwakilinya.
  - b. Pemungutan suara mengenai diri orang dilakukan dengan surat suara tertutup tanpa tanda tangan, sedangkan pemungutan suara mengenai hal-hal lain dilakukan dengan lisan kecuali ketua rapat menentukan lain tanpa ada keberatan berdasarkan suara terbanyak dari yang hadir.
  - c. Suara abstain dan suara yang tidak sah dianggap tidak dikeluarkan secara sah dan dianggap tidak ada serta tidak dihitung dalam menentukan jumlah suara yang dikeluarkan.
13. Berita Acara Rapat Direksi harus dibuat oleh seorang yang hadir dalam Rapat Direksi yang ditunjuk oleh Ketua Rapat Direksi dan kemudian harus ditandatangani oleh Ketua Rapat Direksi dan salah seorang anggota Direksi atau oleh salah seorang wakil atau kuasa anggota Direksi yang ditunjuk untuk maksud tersebut pada Rapat Direksi bersangkutan guna memastikan kelengkapan dan kebenaran Berita Acara Rapat Direksi tersebut. Bilamana ada perselisihan mengenai hal-hal yang dicantumkan dalam Berita Acara Rapat Direksi, maka hal tersebut harus diputuskan dalam Rapat Direksi dan keputusannya harus diambil berdasarkan suara setuju lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah semua anggota Direksi yang sedang menjabat. Berita Acara ini merupakan bukti yang sah baik untuk para anggota Direksi maupun untuk Pihak Ketiga mengenai keputusan-keputusan yang diambil dalam rapat yang bersangkutan. Apabila Berita Acara dibuat oleh Notaris, tandatangan demikian tidak disyaratkan.
14. Direksi dapat juga mengambil keputusan yang sah tanpa mengadakan Rapat Direksi, dengan ketentuan semua anggota Direksi telah diberitahu secara tertulis dan semua anggota Direksi memberikan persetujuan mengenai usul yang diajukan secara tertulis dengan menandatangani persetujuan tersebut; Keputusan yang diambil dengan cara demikian mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan yang diambil dengan sah dalam Rapat Direksi.
15. Anggota Direksi dapat berpartisipasi dalam Rapat Direksi melalui telepon konferensi, video konferensi atau sistem komunikasi yang sejenis yang penggunaannya dapat membuat semua anggota Direksi yang hadir dalam rapat saling melihat, mendengar dan berbicara satu sama lain. Partisipasi anggota Direksi yang bersangkutan dengan cara demikian harus dianggap sebagai kehadiran langsung anggota Direksi tersebut dalam Rapat Direksi dan dihitung dalam menentukan kuorum Rapat tersebut. Keputusan yang diambil dalam Rapat Direksi yang diadakan dengan cara demikian adalah sah dan mengikat. Terhadap Rapat Direksi dimana anggota Direksi berpartisipasi dengan cara yang diuraikan dalam ayat (15) tersebut di atas, berlaku semua syarat dan ketentuan tentang Rapat Direksi yang termuat dalam Pasal ini, dengan ketentuan sebagai berikut:



- a. Anggota Direksi yang berpartisipasi dalam Rapat Direksi dengan cara diuraikan dalam ayat ini tidak dapat bertindak sebagai Ketua Rapat;
- b. Suara yang dikeluarkan oleh anggota Direksi yang berpartisipasi dalam Rapat Direksi dengan cara yang diuraikan dalam ayat ini disamakan dengan suara yang sah dikeluarkan dalam rapat;
- c. Jika selama berlangsungnya rapat terjadi kerusakan atau kegagalan dalam telepon konferensi atau video konferensi atau sarana komunikasi yang sejenis, maka hal tersebut tidak mempengaruhi kuorum rapat yang telah tercapai sebelum terjadinya kerusakan atau kegagalan dalam telepon konferensi atau video konferensi atau sarana komunikasi yang sejenis. Anggota Direksi yang berpartisipasi dalam Rapat Direksi dengan cara demikian dianggap tidak memberikan suara mengenai usul yang diajukan dalam rapat tersebut setelah terjadinya kerusakan atau kegagalan dalam telepon konferensi atau video konferensi atau sarana komunikasi yang sejenis;
- d. Risalah Rapat Direksi dimana terdapat partisipasi dengan menggunakan telepon konferensi atau video konferensi atau sarana komunikasi yang sejenis sebagaimana diuraikan dalam ayat (15) tersebut di atas, akan dibuat secara tertulis dan diedarkan diantara semua anggota Direksi yang berpartisipasi dalam rapat untuk ditandatangani. Apabila risalah rapat dibuat dalam bentuk akta ntaris, maka tanda tangan yang disyaratkan dalam butir (d) tersebut di atas tidak diperlukan.

#### **6) Ketentuan Yang Mengatur Mengenai Dewan Komisaris**

1. Dewan Komisaris, terdiri dari sedikitnya 3(tiga) orang anggota Dewan Komisaris, 1(satu) di antara Dewan Komisaris diangkat menjadi Komisaris Utama dan sekurang-kurangnya 30% (tiga puluh persen) dari jumlah seluruh anggota Dewan Komisaris merupakan Komisaris Independen, dengan memperhatikan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
2. Anggota Dewan Komisaris diangkat oleh RUPS, untuk jangka waktu 5(lima) tahun terhitung sejak RUPS yang mengangkat mereka, sampai dengan penutupan RUPS yang kelima setelah tanggal pengangkatan mereka dan dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikannya sewaktu-waktu dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Yang dapat menjadi anggota Dewan Komisaris adalah orang perseorangan yang memenuhi persyaratan pada saat diangkat dan selama menjabat:
  - a. mempunyai akhlak, moral, dan integritas yang baik;
  - b. cakap melakukan perbuatan hukum;
  - c. dalam 5 (lima) tahun sebelum pengangkatan dan selama menjabat:
    - i. tidak pernah dinyatakan pailit;
    - ii. tidak pernah menjadi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris yang dinyatakan bersalah menyebabkan suatu perusahaan dinyatakan pailit;
    - iii. tidak pernah dihukum karena melakukan tindak pidana yang merugikan keuangan negara dan/atau yang berkaitan dengan sector keuangan; dan
    - iv. tidak pernah menjadi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris yang selama menjabat:
      - a) pernah tidak menyelenggarakan RUPS Tahunan
      - b) pertanggungjawabannya sebagai anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris pernah tidak diterima oleh RUPS atau pernah tidak memberikan pertanggung jawaban sebagai anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris kepada RUPS; dan
      - c) pernah menyebabkan perusahaan yang memperoleh izin, persetujuan, atau pendaftaran dari OJK tidak memenuhi kewajiban menyampaikan laporan tahunan dan/atau laporan keuangan kepada OJK.

#### **Tugas, Tanggung Jawab Dan Wewenang Dewan Komisaris**

1. Dewan Komisaris bertugas melakukan pengawasan dan bertanggung jawab atas pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, dan memberi nasihat kepada Direksi.
2. Dalam kondisi tertentu, Dewan Komisaris wajib menyelenggarakan RUPS tahunan dan RUPS lainnya sesuai dengan kewenangannya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar.
3. Anggota Dewan Komisaris wajib melaksanakan tugas dan tanggung jawab sebagaimana dimaksud dengan itikad baik, penuh tanggung jawab dan kehati-hatian.
4. Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya sebagaimana dimaksud, Dewan Komisaris wajib membentuk Komite Audit dan dapat membentuk komite lainnya.
5. Dewan Komisaris wajib melakukan evaluasi terhadap kinerja komite yang membantu pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya sebagaimana dimaksud setiap akhir tahun buku.
6. Dewan Komisaris berwenang memberhentikan sementara anggota Direksi dengan menyebutkan alasannya.
7. Dewan Komisaris dapat melakukan tindakan pengurusan Perseroan dalam hal seluruh Direksi mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan.

#### **Rapat Dewan Komisaris**

1. Rapat Dewan Komisaris wajib diadakan paling sedikit 1 (satu) kali dalam 2 (dua) bulan dan dapat diadakan setiap waktu bilamana dianggap perlu oleh salah seorang Komisaris atau atas permintaan tertulis seorang atau lebih anggota Direksi.
2. Dewan Komisaris wajib mengadakan Rapat bersama Direksi secara berkala paling sedikit 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan.
3. Pemanggilan Rapat Dewan Komisaris dilakukan oleh Komisaris Utama. Apabila panggilan dimaksud tidak dilakukan dalam jangka waktu 14 (empat belas) Hari Kalender sejak disampaikan permintaan untuk diadakannya Rapat berhak untuk memanggil sendiri Rapat tersebut.
4. Pemanggilan Rapat Dewan Komisaris disampaikan kepada setiap anggota Dewan Komisaris secara langsung ataupun dengan surat tercatat dengan mendapat tanda terima yang layak, paling lambat 3 (tiga) Hari Kerja sebelum Rapat diadakan dengan tidak memperhitungkan tanggal pemanggilan dan tanggal Rapat.
5. Pemanggilan rapat itu harus mencantumkan hari, tanggal, waktu, tempat dan acara Rapat.
6. Rapat Dewan Komisaris diadakan di tempat kedudukan Perseroan atau tempat kegiatan usaha Perseroan. Apabila semua Anggota Dewan Komisaris hadir atau diwakili, pemanggilan terlebih dahulu tersebut tidak disyaratkan dan rapat Dewan Komisaris dapat diadakan di tempat kedudukan atau tempat kegiatan usaha utama Perseroan atau di tempat lainnya sebagaimana yang ditentukan oleh Dewan Komisaris dan rapat tersebut berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat.

7. Rapat Dewan Komisaris dipimpin oleh Komisaris Utama, dalam hal Presiden Komisaris tidak dapat hadir atau berhalangan hal mana tidak perlu dibuktikan kepada Pihak Ketiga, maka rapat akan dipimpin oleh salah seorang anggota Dewan Komisaris, yang dipilih oleh dan dari anggota Dewan Komisaris yang hadir dalam rapat tersebut.
8. Seorang anggota Komisaris lainnya dapat diwakili dalam Rapat Dewan Komisaris hanya oleh seorang anggota Dewan Komisaris lainnya berdasarkan surat kuasa.
9. Rapat Dewan Komisaris adalah sah dan berhak mengambil keputusan yang mengikat hanya apabila lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah anggota Dewan Komisaris yang sedang menjabat hadir atau diwakili dalam Rapat.
10. Keputusan Rapat Dewan Komisaris harus diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Dalam hal keputusan berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, maka keputusan diambil berdasarkan suara setuju lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah suara yang sah yang dikeluarkan dalam Rapat.
11. Apabila suara yang setuju dan tidak setuju berimbang, maka ketua Rapat Dewan Komisaris yang akan menentukan.
12. a. Setiap anggota Dewan Komisaris yang hadir berhak mengeluarkan 1 (satu) suara dan tambahan 1 (satu) suara, setiap anggota Dewan Komisaris lain yang diwakilinya.  
b. Pemungutan suara mengenai diri orang dilakukan dengan surat suara tertutup tanpa tanda tangan, sedangkan pemungutan suara mengenai hal-hal lain dilakukan dengan lisan kecuali ketua rapat menentukan lain tanpa ada keberatan berdasarkan suara terbanyak dari yang hadir.  
c. Suara abstain dan suara yang tidak sah dianggap tidak dikeluarkan secara sah dan dianggap tidak ada serta tidak dihitung dalam menentukan jumlah suara yang dikeluarkan.
13. Berita Acara Rapat Dewan Komisaris harus dibuat dan kemudian harus ditandatangani oleh ketua rapat dan salah seorang anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk pada rapat yang bersangkutan untuk memastikan kelengkapan dan kebenaran berita acara tersebut. Apabila berita acara dibuat oleh Notaris, penandatanganan tersebut tidak disyaratkan.
14. Berita Acara Rapat Dewan Komisaris yang dibuat dan ditandatangani menurut ketentuan dalam ayat (13) tersebut di atas akan berlaku sebagai bukti yang sah baik untuk para anggota Dewan Komisaris dan untuk Pihak Ketiga mengenai keputusan Dewan Komisaris yang diambil dalam rapat yang bersangkutan.
15. Dewan Komisaris dapat juga mengambil keputusan yang sah tanpa mengadakan Rapat Dewan Komisaris, dengan ketentuan semua anggota Dewan Komisaris telah diberitahu secara tertulis mengenai usul yang bersangkutan dan semua anggota Dewan Komisaris memberikan persetujuan mengenai usul yang diajukan secara tertulis serta menandatangani persetujuan tersebut. Keputusan yang diambil dengan cara demikian, mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan yang diambil dengan sah dalam Rapat Dewan Komisaris.
16. Anggota Dewan Komisaris kecuali Komisaris Independen dapat berpartisipasi dalam Rapat Dewan Komisaris melalui telepon konferensi, video konferensi atau sistem komunikasi yang sejenis yang penggunaannya dapat membuat semua anggota Dewan Komisaris yang hadir dalam rapat saling melihat, mendengar dan berbicara satu sama lain. Partisipasi anggota Dewan Komisaris yang bersangkutan dengan cara demikian harus dianggap sebagai kehadiran langsung anggota Dewan Komisaris tersebut dalam Rapat Dewan Komisaris dan dihitung dalam menentukan kuorum Rapat tersebut. Keputusan yang diambil dalam Rapat Dewan Komisaris yang diadakan dengan cara demikian adalah sah dan mengikat. Terhadap Rapat Dewan Komisaris dimana anggota Dewan Komisaris berpartisipasi dengan cara yang diuraikan dalam ayat ini berlaku semua syarat dan ketentuan tentang Rapat Dewan Komisaris yang termuat dalam Pasal ini, dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Anggota Dewan Komisaris yang berpartisipasi dalam Rapat Dewan Komisaris dengan cara diuraikan dalam ayat ini tidak dapat bertindak sebagai ketua rapat;
  - b. Suara yang dikeluarkan oleh anggota Dewan Komisaris yang berpartisipasi dalam Rapat Dewan Komisaris dengan cara yang diuraikan dalam ayat ini disamakan dengan suara yang sah dikeluarkan dalam rapat ini;
  - c. Jika selama berlangsungnya rapat terjadi kerusakan atau kegagalan dalam telepon konferensi, video konferensi atau sarana komunikasi yang sejenis, maka hal tersebut tidak mempengaruhi kuorum rapat yang telah tercapai sebelum terjadinya kerusakan atau kegagalan dalam telepon konferensi, video konferensi atau sarana komunikasi yang sejenis. Anggota Dewan Komisaris yang berpartisipasi dalam Rapat Dewan Komisaris dengan cara demikian dianggap tidak memberikan suara mengenai usul yang diajukan dalam rapat tersebut setelah terjadinya kerusakan atau kegagalan dalam telepon konferensi, video konferensi atau sarana komunikasi yang sejenis;
  - d. Risalah Rapat Dewan Komisaris dimana terdapat partisipasi dengan menggunakan telepon konferensi, video konferensi atau sarana komunikasi yang sejenis sebagaimana diuraikan dalam ayat (16) tersebut di atas, akan dibuat secara tertulis dan diedarkan diantara semua anggota Dewan Komisaris yang berpartisipasi dalam rapat untuk ditandatangani. Apabila risalah rapat dibuat dalam bentuk Akta Notaris, maka tanda tangan yang disyaratkan dalam butir d ini tidak diperlukan.

<b>MANAJEMEN PERSEROAN DENGAN INI MENYATAKAN BAHWA KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR YANG DIMUAT DALAM PROSPEKTUS INI DIAMBIL DARI ANGGARAN DASAR PERSEROAN YANG TERAKHIR</b>
--

## XV. TATA CARA PEMINATAN DAN TATA CARA PEMESANAN SAHAM

### 1. Penyampaian Minat dan Pesanan Saham

Penawaran Umum menggunakan sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana diatur dalam POJK No. 41/2020. Pemodal dapat menyampaikan minat pada masa Penawaran Awal 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 Perusahaan 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 Perusahaan Efek yang merupakan Partisipan Sistem.

Untuk pemesan yang merupakan nasabah Penjamin Pelaksana Emisi Efek, dalam hal ini PT Panin Sekuritas Tbk, selain dapat menyampaikan pesanan melalui mekanisme sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas, pesanan juga dapat disampaikan melalui *e-mail* Penjamin Pelaksana Emisi Efek, dengan mencantumkan informasi sebagai berikut:

- Identitas Pemesan (Nama sesuai KTP, No. SID, No. SRE, dan Kode Nasabah yang bersangkutan).
- Jumlah pesanan dengan menegaskan satuan yang dipesan (lot/lembar).
- Menyertakan scan copy KTP dan informasi kontak yang dapat dihubungi (*e-mail* dan nomor telepon).

Penjamin Pelaksana Emisi Efek berasumsi bahwa setiap permintaan yang dikirimkan melalui *e-mail* calon pemesan adalah benar dikirimkan oleh pengirim/calon pemesan dan tidak bertanggung jawab atas penyalahgunaan alamat *e-mail* pemesan oleh pihak lain. Penjamin Pelaksana Emisi Efek akan meneruskan pesanan ke sistem Penawaran Umum Elektronik.

#### c. Melalui Perusahaan 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 Perusahaan Efek dimaksud dan selanjutnya disampaikan kepada Partisipan Sistem untuk diteruskan ke Sistem Penawaran Umum Elektronik. Minat dan/atau pesanan disampaikan dengan mengisi formulir di Perusahaan 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 Perusahaan 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 pesannya kepada Partisipan Sistem yang merupakan Anggota Kliring untuk diteruskan ke Sistem Penawaran Umum Elektronik.

#### a) Penyampaian Minat atas Saham yang 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 Perusahaan 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 Perusahaan Efek di luar Sistem Penawaran Umum Elektronik.

b) Penyampaian Pesanan atas Saham yang Ditawarkan

Pesanan pemodal atas saham yang ditawarkan disampaikan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik pada masa penawaran saham. Pemodal dapat mengubah dan/atau membatalkan pesannya selama masa penawaran saham belum berakhir melalui Partisipan Sistem.

Dalam hal Pemodal mengubah dan/atau membatalkan pesannya, 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 No. 41/2020 adalah Pemodal. Adapun Pemodal harus memiliki:

- a. SID;
- b. Subrekening Efek Jaminan; dan
- c. RDN.

Kewajiban memiliki Subrekening Efek Jaminan tidak berlaku bagi pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti.

## **3. Jumlah Pemesanan**

Pemesanan pembelian saham harus diajukan dalam jumlah sekurang-kurangnya 100 (seratus) saham dan selanjutnya dalam jumlah kelipatan 100 (seratus) saham.

## **4. Pendaftaran Saham Ke Dalam Penitipan Kolektif**

Saham yang ditawarkan oleh Perseroan melalui Penawaran Umum ini telah didaftarkan kepada KSEI berdasarkan Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI No. SP-103/SHM/KSEI/0922 tanggal 5 Oktober 2022 yang ditandatangani antara Perseroan dengan KSEI. Dengan didaftarkan Saham tersebut di KSEI, maka atas Saham Yang Ditawarkan ini berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. 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.
- b. Saham hasil penjatahan akan didistribusikan ke sub rekening efek pemesan pada tanggal pendistribusian saham, pemesan saham dapat melakukan pengecekan penerimaan saham tersebut di rekening efek yang didaftarkan pemesan pada saat pemesanan saham. Perusahaan Efek dan/atau Bank Kustodian dimana pemesan membuka sub rekening efek 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.
- c. Pengalihan kepemilikan Saham dilakukan dengan pemindahbukuan antar Rekening Efek di KSEI.
- d. Pemegang saham yang tercatat dalam Rekening Efek berhak atas dividen, bonus, hak memesan efek terlebih dahulu, dan memberikan suara dalam RUPS, serta hak-hak lainnya yang melekat pada Saham.
- e. Pembayaran dividen, 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 Perusahaan Efek atau Bank Kustodian.
- f. 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 Perusahaan Efek/Bank Kustodian yang telah ditunjuk.
- g. Penarikan tersebut dilakukan dengan mengajukan permohonan penarikan saham kepada KSEI melalui Perusahaan Efek/Bank Kustodian yang mengelola sahamnya dengan mengisi Formulir Penarikan Efek.
- h. Saham-saham yang ditarik dari Penitipan Kolektif akan diterbitkan dalam bentuk Surat Kolektif Saham selambat-lambatnya 5 (lima) Hari Kerja setelah permohonan diterima oleh KSEI dan diterbitkan atas nama pemegang saham sesuai permintaan Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang mengelola saham.
- i. Pihak-pihak yang hendak melakukan penyelesaian transaksi bursa atas Saham Perseroan wajib menunjuk Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi Pemegang Rekening di KSEI untuk mengadministrasikan Saham tersebut.

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

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 tempat dimana pemesanan yang bersangkutan diajukan.

### 5. Masa Penawaran Umum

Masa Penawaran Umum akan dilakukan selama 3 (tiga) Hari Kerja, pada tanggal **02 Januari 2023** sampai dengan tanggal **04 Januari 2023** pada jam berikut:

Masa Penawaran Umum	Waktu Pemesanan
Hari Pertama - 02 Januari 2023	00:00 WIB – 23:59 WIB
Hari Kedua - 03 Januari 2023	00:00 WIB – 23:59 WIB
Hari Ketiga - 04 Januari 2023	00:00 WIB – 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 Panin Sekuritas Tbk bertindak sebagai Partisipan Admin dan/atau Partisipan Sistem yang pelaksanaan penjatahannya akan dilakukan secara otomatis oleh Penyedia Sistem sesuai dengan POJK No. 41/2020 dan SEOJK No. 15/2020. Penawaran Umum PT Citra Buana Prasida Tbk akan melakukan Penawaran Umum dengan nilai emisi sebanyak Rp40.687.500.000 (empat puluh miliar enam ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah) sehingga berdasarkan angka IV SEOJK No.15/2020, Penawaran Umum Perseroan digolongkan menjadi Penawaran Umum Golongan I.

Tanggal Penjatahan dimana para Penjamin Pelaksanaan Emisi Efek dan Perseroan menetapkan penjatahan saham untuk setiap pemesanan dan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku adalah tanggal **04 Januari 2023**.

#### a) Penjatahan Terpusat (Pooling Allotment)

Berikut ini merupakan ketentuan terkait Penjatahan Terpusat (*Pooling Allotment*):

- 1) Jika terdapat lebih dari 1 (satu) pesanan pada alokasi Penjatahan Terpusat dari pemodal yang sama melalui Partisipan Sistem yang berbeda, maka pesanan tersebut harus digabungkan menjadi 1 (satu) pesanan.
- 2) Dalam hal terjadi kekurangan pemesanan pada: Penjatahan Terpusat Ritel, sisa saham yang tersedia dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat selain Ritel. Penjatahan Terpusat Selain Ritel, sisa saham yang tersedia dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat Ritel.
- 3) 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, maka pesanan pada Penjatahan Terpusat dari pemodal tersebut tidak diperhitungkan. Kekurangan pemesanan pada Penjatahan Terpusat tanpa memperhitungkan pesanan dari pemodal yang menyampaikan pemesanan untuk Penjatahan Terpusat namun juga melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, maka pesanan pada Penjatahan Terpusat dari pemodal tersebut mendapat alokasi secara proporsional.
- 4) 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.
- 5) Dalam hal jumlah saham yang dijatahkan untuk pemodal sebagaimana dimaksud pada angka 4 lebih sedikit daripada jumlah pemesanan yang dilakukan atau terdapat sisa saham hasil pembulatan, saham tersebut dialokasikan berdasarkan urutan waktu penyampaian hingga saham yang tersisa habis.
- 6) Dalam hal jumlah saham yang dipesan oleh pemodal pada alokasi Penjatahan Terpusat melebihi jumlah saham yang dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat, penjatahan saham dilakukan oleh Sistem Penawaran Umum Elektronik dengan mekanisme sebagai berikut:



## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

- 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 pesannya untuk pemesanan yang kurang dari 10 (sepuluh) satuan perdagangan;
  - 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;
  - 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;
  - dalam hal perhitungan penjatahan secara proporsional menghasilkan angka pecahan satuan perdagangan, dilakukan pembulatan ke bawah; dan
  - dalam hal terdapat sisa saham hasil pembulatan penjatahan saham secara proporsional sebagaimana dimaksud dalam huruf d, sisa saham dialokasikan kepada para pemodal yang pesannya belum terpenuhi berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan masing-masing 1 (satu) satuan perdagangan hingga saham yang tersisa habis.
- 7) 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).

Alokasi untuk Penjatahan Terpusat sebagaimana diatur dalam angka V 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 NILAI PENAWARAN UMUM (IPO)	ALOKASI SAHAM
Penawaran Umum Golongan I	$\text{IPO} \leq \text{Rp}250 \text{ Miliar}$	$\geq 15\%$ atau senilai Rp20 Miliar*
Penawaran Umum Golongan II	$\text{Rp}250 \text{ Miliar} < \text{IPO} \leq \text{Rp}500 \text{ Miliar}$	$\geq 10\%$ atau senilai Rp37,5 Miliar*
Penawaran Umum Golongan III	$\text{Rp}500 \text{ Miliar} < \text{IPO} \leq \text{Rp}1 \text{ Triliun}$	$\geq 7,5\%$ atau senilai Rp50 Miliar*
Penawaran Umum Golongan IV	$\text{IPO} > \text{Rp}1 \text{ Triliun}$	$\geq 2,5\%$ atau senilai Rp75 Miliar*

Keterangan: \*) mana yang lebih tinggi nilainya

Penjatahan Terpusat dalam Penawaran Umum Saham Perseroan mengikuti ketentuan sesuai dengan angka V SEOJK No. 15/2020 dengan dana yang dihimpun sebanyak Rp40.687.500.000 (empat puluh miliar enam ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah) termasuk dalam Penawaran Umum Golongan I, alokasi untuk penjatahan terpusat dalam penawaran umum ini adalah senilai Rp20.000.010.000 (dua miliar sepuluh ribu Rupiah) atau sebesar 49,16% (empat puluh sembilan koma enam belas persen) dari jumlah Saham Yang Ditawarkan yaitu sebanyak 133.333.400 (seratus tiga puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu empat ratus) lembar saham. Dalam menentukan jumlah saham untuk alokasi penjatahan terpusat telah dilakukan pembulatan jumlah saham ke atas.

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:

GOLONGAN PENAWARAN UMUM	PERSENTASE ALOKASI SAHAM	BATASAN TINGKAT PEMESANAN DAN PENYESUAIAN ALOKASI UNTUK PENJATAHAN TERPUSAT		
		PENYESUAIAN I	PENYESUAIAN II	PENYESUAIAN III
		$2,5x \leq X < 10x$	$10x \leq X < 25x$	$\geq 25x$
Penawaran Umum Golongan I	$\geq 15\%$	$\geq 17,5\%$	$\geq 20\%$	$\geq 25\%$
Penawaran Umum Golongan II	$\geq 10\%$	$\geq 12,5\%$	$\geq 15\%$	$\geq 20\%$
Penawaran Umum Golongan III	$\geq 7,5\%$	$\geq 10\%$	$\geq 12,5\%$	$\geq 17,5\%$
Penawaran Umum Golongan IV	$\geq 2,5\%$	$\geq 5\%$	$\geq 7,5\%$	$\geq 12,5\%$

Dalam hal terjadi kelebihan pemesanan pada Penjatahan Terpusat dibandingkan batas alokasi Efek, maka alokasi Efek untuk Penjatahan Terpusat disesuaikan sebagaimana tabel golongan I. Pada Penawaran Umum saham Perseroan, maka apabila tingkat pemesanan pada Penjatahan Terpusat dibandingkan dengan batas minimal persentase alokasi Efek:

- Mencapai 2,5 (dua koma lima) kali namun kurang dari 10 (sepuluh) kali, alokasi efek disesuaikan menjadi paling sedikit sebesar 17,5% (tujuh belas koma lima persen) dari jumlah Efek yang ditawarkan, tidak termasuk Efek lain yang menyertainya;
- Mencapai 10 (sepuluh) kali namun kurang dari 25 (dua puluh lima) kali, alokasi efek disesuaikan menjadi paling sedikit sebesar 20% (dua puluh persen) dari jumlah Efek yang ditawarkan, tidak termasuk Efek lain yang menyertainya; atau
- Mencapai 25 (dua puluh lima) kali atau lebih, alokasi efek disesuaikan menjadi paling sedikit sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari jumlah Efek yang ditawarkan, tidak termasuk Efek lain yang menyertainya.

Sumber saham yang akan digunakan oleh Perseroan untuk memenuhi ketentuan penyesuaian alokasi saham untuk porsi Penjatahan Terpusat (*claw back*) yaitu akan bersumber dari Saham Yang Ditawarkan yang dialokasikan untuk porsi Penjatahan Pasti sesuai romawi VI angka 5 SEOJK NO. 15/2020. Dalam hal masih terdapat kekurangan dalam penyesuaian, maka kekurangan akan diambil dari porsi Penjatahan Pasti.

### b) Penjatahan Pasti (Fixed Allotment)

Manajer Penjatahan yaitu PT Panin Sekuritas Tbk, dapat menentukan besarnya persentase dan pihak-pihak yang akan mendapatkan Penjatahan Pasti dalam Penawaran Umum serta menentukan persentase perolehannya dengan tetap memenuhi ketentuan Panjatahan Terpusat sebagaimana diatur pada SEOJK No. 15/2020.



## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

Sebagaimana diatur dalam Pasal 49 ayat 1 POJK No. 40/2020, 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.

Pemesan hanya dapat mengajukan permohonan pemesanan saham dengan Penjatahan Pasti hanya melalui Penjamin Pelaksana Emisi, Penjatahan Pasti hanya dapat dilaksanakan apabila memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

1. Penjatahan Pasti dilarang diberikan kepada pemesan sebagaimana berikut:
  - a) direktur, komisaris, pegawai, atau pihak yang memiliki 20% (dua puluh per seratus) atau lebih saham dari suatu Perusahaan Efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek atau agen penjualan Efek sehubungan dengan Penawaran Umum;
  - b) direktur, komisaris, dan/atau pemegang saham utama Emiten; atau
  - c) afiliasi dari pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a) dan huruf b), yang bukan merupakan pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga.

Penjamin Emisi Efek wajib menyerahkan laporan hasil Penawaran Umum kepada OJK paling lambat 5 (lima) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan dalam bentuk dan isi sesuai dengan Peraturan No. IX.A.2. Selain itu, Perseroan wajib untuk melaporkan dan menyampaikan konfirmasi terkait dana hasil penawaran umum sesuai dengan nilai yang diperjanjikan dalam Perjanjian ini kepada OJK dalam waktu 2 (dua) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan.

### 8. Perubahan Jadwal, Penundaan Masa Penawaran Umum Perdana Saham Atau Pembatalan Penawaran Umum Perdana Saham

- a. Berdasarkan hal-hal yang tercantum dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dan Peraturan No. IX.A.2, Perseroan dapat menunda Masa Penawaran Umum Perdana Saham untuk masa paling lama 3 (tiga) bulan sejak Pernyataan Pendaftaran memperoleh Pernyataan Efektif atau membatalkan Penawaran Umum Perdana Saham, dengan ketentuan:

- 1) Terjadi suatu keadaan di luar kemampuan dan kekuasaan Perseroan yang meliputi:
  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.
- 2) Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
  - a) 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. Di samping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan informasi tersebut dalam media massa lainnya;
  - b) menyampaikan informasi penundaan masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum tersebut kepada OJK pada hari yang sama dengan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a);
  - c) menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a) kepada OJK paling lambat 1 (satu) Hari Kerja setelah pengumuman dimaksud; dan
  - d) 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% (satu persen) 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. Di samping 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 1 (satu) Hari Kerja setelah pengumuman dimaksud.

Dalam hal terjadi kegagalan sistem penawaran umum elektronik, penyedia sistem dapat melakukan penyesuaian jangka waktu kegiatan dalam penawaran umum atau tindakan lainnya untuk penyelesaian kegiatan penawaran umum. Dalam hal terjadi suatu keadaan lain diluar kemampuan dan kekuasaan penyedia sistem, penyedia sistem dapat melakukan penyesuaian jangka waktu kegiatan dalam penawaran umum atau tindakan lainnya dalam rangka penyelesaian kegiatan penawaran umum dengan persetujuan OJK.

Jadwal Penawaran Umum Perdana Saham dapat disesuaikan dalam hal terdapat kegagalan sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana informasi dari penyedia sistem.

#### **9. Pengembalian Uang Pemesanan**

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.

Dalam hal terjadinya pembatalan Penawaran Umum dan dana sudah diambil oleh penyedia sistem, pengembalian uang dalam mata uang Rupiah akan dikredit pada rekening pemesan yang bersangkutan. Pengembalian uang tersebut akan dilakukan selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah tanggal diumumkannya pembatalan Penawaran Umum.

Bila pengembalian uang dilakukan dalam jangka waktu 2 (dua) Hari Kerja setelah tanggal diumumkannya pembatalan Penawaran Umum, maka pengembalian uang tidak akan disertai pembayaran bunga.

#### **10. Konfirmasi Penjatahan Atas Pemesanan Saham**

Pemesan akan memperoleh konfirmasi penjatahan pemesanan saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik dalam hal pesanan disampaikan secara langsung oleh pemesan ke dalam Sistem Penawaran Umum Elektronik, atau menghubungi Partisipan Admin 1 (satu) Hari Kerja setelah berakhirnya Masa Penawaran untuk mengetahui penjatahan yang diperoleh oleh masing-masing pemesan.

## XVI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Mengingat bahwa pelaksanaan Penawaran Umum Perdana Saham akan menggunakan Sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana diatur dalam POJK No. 41/2020 dan SEOJK No. 15/2020, maka Prospektus dan Perubahan dan/atau Tambahan Informasi atas Prospektus Ringkas dapat diperoleh selama Masa Penawaran Umum yang dapat diunduh melalui website 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 Panin Sekuritas Tbk**

Gedung Bursa Efek Indonesia, Tower II, Lt. 17, Suite 1705  
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53  
Jakarta 12190  
Tel.: (021) 515 3055  
Fax.: (021) 515 3061  
E-mail: [ipo@pans.co.id](mailto:ipo@pans.co.id)  
Website: [www.pans.co.id](http://www.pans.co.id)

### **BIRO ADMINISTRASI EFEK**

#### **PT Adimitra Jasa Korpora**

Kirana Boutique Office Blok F3 No. 5  
Jl. Kirana Avenue III, Kelapa Gading  
Jakarta 14240  
Tel.: (021) 2974 5222  
Fax.: (021) 2928 9961  
E-mail: [opr@adimitra-jk.co.id](mailto:opr@adimitra-jk.co.id)  
Website: [www.adimitrajtk.co.id](http://www.adimitrajtk.co.id)