

Medan, 22 Oktober 2021

Nomor : KU.62/10/12/PTP-21

Lampiran : 2 (dua) berkas

Perihal : Tanggapan Pemenuhan *Covenant* PT Prima Terminal Petikemas

Kepada Yth.

**PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.**

Corporate Banking 2 Group

Plaza Mandiri Lt. 1

Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 36-38

Jakarta Selatan 12190

**Up. Ibu Laksmi Wulandari**

Dengan hormat,

Menunjuk surat Corporate Banking 2 Group Nomor : CBG.CB2/SST.1851/2021 tanggal 18 Oktober 2021 perihal : Informasi Pemenuhan *Covenant* an.PT Prima Terminal Petikemas/PTP dengan ini kami sampaikan bahwa *covenant* perjanjian Kredit Investasi (KI 1) antara PT Prima Terminal Petikemas dengan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk secara umum belum semuanya dapat dipenuhi oleh PTP.

Sehubungan hal tersebut, kami sampaikan progres dan kendala serta target pemenuhan *covenant* an.PT Prima Terminal Petikemas sebagai berikut:

No.	Covenant	Progres dan Kendala Pemenuhan Covenant	Target Pemenuhan
1.	Untuk menjamin lebih lanjut pembayaran dengan tertib dan secara penuh sebagaimana mestinya dari seluruh jumlah uang yang karena sebab apapun juga terhubung dua wajib oleh Debitur kepada Bank berdasarkan perjanjian, maka Debitur dan/atau pihak ketiga lainnya dengan ini menyerahkan agunan-agunan sbb: Tanah, bangunan, dermaga dan container yard serta benda-benda lain yang melekat diatas tanah BICT Fase 2 yang berada pada lahan an.PTP dan diikat dengan SCR minimal 120% dan limit fasilitas kredit.	PTP belum dapat menyerahkan agunan berupa tanah, bangunan, dermaga dan container yard serta benda-benda lain yang melekat diatas tanah BICT Fase 2 disebabkan SHGB masih dalam proses pengurusan ke BPN Kotamadya Medan. Pengurusan SHGB atas tanah PTP belum dapat dilanjutkan disebabkan masih menunggu tersedianya dana pengurusan SHGB yang diperkirakan sebesar Rp. 40 M mengingat kondisi keuangan PTP pada saat ini belum memungkinkan untuk penyediaan dana pengurusan SHGB PTP. Progres pengurusan SHGB PTP pada saat ini dalam tahap koordinasi dan penyiapan dokumen administrasi sebagai persyaratan pengurusan SHGB. Estimasi biaya BPHTB untuk pengurusan SHGB sebagaimana terlampir.(Lampiran 1).	Estimasi pada Triwulan III Tahun 2022
2.	Melakukan pengikat Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan dermaga Terminal Petikemas Belawan Fase 2, pada 1 (satu) bulan setelah tanggal SHGB diterbitkan dan menyerahkan <i>covernote</i> dari notaris yang merupakan rekanan Bank atau yang disetujui Bank yang isinya minimal menyatakan hal - hal sbb : 1. Keabsahan bukti kepemilikan agunan. 2. Agunan tersebut sedang dalam proses pengikat secara notarial. 3. Akan menvelesaikan pengikat Hak Tanggungan atas SHGB tanggal SHGB terbit. 4. SKMHT/APHT dapat didaftarkan untuk penerbitan SHT (SKMHT/APHT telah ditandatangani oleh pemilik tanah dan dokumen pendukung untuk pendaftaran ke BPN telah lengkap). 5. Apabila telah selesai notaris/PPAT menyatakan akan menyerahkan langsung kepada Bank.	PTP belum dapat melakukan pengikatan Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan dermaga Terminal Petikemas Belawan Fase 2, disebabkan belum terbitnya SHGB an.PTP.	Estimasi pada Triwulan III Tahun 2022

No.	Covenant	Progres dan Kendala Pemenuhan Covenant	Target Pemenuhan
3.	Melakukan penilaian ulang minimal setiap 2 tahun sekali atas jaminan fixed assets yang dilakukan oleh perusahaan penilai independen yang dapat diterima oleh BANK atas beban DEBITUR. Namun penilaian agunan dapat dilakukan sewaktu-waktu apabila kolektibilitas kredit berubah atau terdapat investasi	PTP sudah melakukan penilaian atas aset PTP pada bulan September 2020 oleh Konsultan Provalindo namun pihak konsultan belum dapat memberikan penilaian (Laporan Konsultan) yang disebabkan alas hak yang definitif (HGB) dari tanah PTP belum terbit.	Setelah SHGB terbit diperkirakan Trw III Tahun 2021
4.	Memperbaharui daftar objek jaminan fidusia atas obyek obyek yang dibiayai dengan Fasilitas Kredit ini setiap 3 (tiga) bulan selama masa konstruksi, dan setelah masa komersial diperbaharui setiap 1 (satu) tahun sekali, dan sehubungan dengan hal tersebut, DEBITUR bersedia melakukan perubahan	PTP akan melakukan perubahan daftar objek jaminan fidusia pada kesempatan pertama.	Bulan Nopember 2021
5.	Menyampaikan laporan realisasi usaha setiap triwulan yang terdiri atas laporan piutang serta laporan penjualan dalam kuantum dan nilai paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak akhir laporan.	Mengingat PTP baru mulai beroperasi pada bulan April 2021 maka Laporan Realisasi usaha yang dapat kami sampaikan adalah Laporan Usaha per 30 September 2021 (Triwulan III) sebagaimana terlampir. (Lampiran 2).	Terpenuhi (Terlampir)
6.	Menjaga rasio keuangan setelah masa komersial sbb : a. Lverage < 400%  b. Current Ratio > 100% c. DSCR > 100%	Rasio keuangan Lverage dan CR terpenuhi sedangkan DSCR belum dapat dipenuhi mengingat adanya keterlambatan pengoperasian PTP baru dimulai bulan April 2021 dan diperkirakan kunjungan kapal baru maksimal pada Trw III Tahun 2022.	DSCR dapat dipenuhi diperkirakan pada Trw III Tahun 2022.

Pemenuhan SHGB diestimasi baru dapat direalisasikan paling lambat Triwulan III Tahun 2022 mengingat *cash inflow* dari penerimaan pendapatan operasi sebagai sumber pembiayaan pembayaran BPHTB diharapkan baru tersedia Triwulan III Tahun 2022 seiring meningkatnya call kapal di Terminal Petikemas Belawan Fase 2, dan apabila PTP memperoleh sumber dana lain berupa tambahan setoran modal maupun pinjaman *Shareholder Loan* (SHL) dari pemegang saham PTP untuk pembiayaan pembayaran BPHTB tersebut maka pemenuhan *covenant* point 1, 2 dan 3 tersebut diatas akan disampaikan kepada kreditur pada kesempatan pertama.

Demikian kami sampaikan atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,

PT PRIMA TERMINAL PETIKEMAS



RAFDINAL

Direktur Keuangan dan Umum

Tembusan:

1. Dewan Komisaris PT Prima Terminal Petikemas
2. Arsip

## Lampiran 1

### PERHITUNGAN PBB DAN BPHTB TERMINAL PETIKEMAS FASE II

NO	URAIAN	LUAS (M2)	NJOP PER M2	JUMLAH	KETERANGAN
1	BUMI	262,000	2,779,000	728,098,000,000	
2	BANGUNAN	6,800	3,100,000	21,080,000,000	
1	NJOP SBG DASAR PENGENAAN PBB			749,178,000,000	
2	PBB YG TERHUTANG = 0,275% X RP.749.178.000.000,-			2,060,239,500	
3	BIAYA BPHTB = (NJOP - Rp. 60 jt) x 5%			37,455,900,000	

PT PRIMA TERMINAL PETIKEMAS  
LAPORAN POSISI KEUANGAN  
BULAN SEPTEMBER 2021 (TRIWULAN I TAHUN 2021)

NO	URAIAN	REALISASI S.D SEP 2020	RKAP TAHUN 2021	REALISASI S.D SEP 2021	RASIO	
					ACH S.D SEP 2021 (5/3)	YOY S.D SEP 2021 (5/4)
1	2	3	4	5	6	7
100	Aset					
1100	Aset Lancar	329.288	194.200	185.581	56,36%	95,56%
1101	Kas dan Setara Kas	148.111	43.300	27.723	18,72%	64,02%
1105	Piutang Usaha	-	-	5.755	-	-
1116	Pajak Dibayar Dimuka	180.851	150.000	151.781	83,93%	101,19%
1120	Uang Muka	153	800	322	210,91%	40,27%
1121	Biaya Dibayar Dimuka	173	100	-	-	-
1200	Aset Tidak Lancar	2.964.100	3.079.728	3.033.604	102,34%	98,50%
1207	Uang Jaminan	-	900	2.336	-	259,50%
1230	Aset Tetap	2.951.551	-	-	-	-
1231	Aset Hak Guna	-	1.800	724	-	40,21%
1241	Aset Tak Berwujud	166	3.067.545	3.005.602	1809546,49%	97,98%
1251	Aset Pajak Tangguhan	12.383	10.383	24.942	201,42%	240,22%
100	Jumlah Aset (1100 +1200)	3.293.388	3.273.928	3.219.185	97,75%	98,33%
200	Liabilitas & Ekuitas					
2000	Liabilitas	2.118.826	2.227.341	2.138.609	100,93%	96,02%
2100	Liabilitas Jangka Pendek	185.738	190.000	200.269	107,82%	105,40%
2200	Liabilitas Jangka Panjang	1.933.088	2.037.341	1.938.340	100,27%	95,14%
3000	Ekuitas	1.174.562	1.046.587	1.080.576	92,00%	103,25%
3100	Modal	1.222.464	1.222.464	1.222.464	100,00%	100,00%
3700	Saldo Laba (Rugi/Defisit)	(29.059)	(175.877)	(39.808)	136,99%	22,63%
3702	Laba /(Rugi) Tahun Berjalan	(18.843)	-	(102.080)	541,75%	-
200	Jumlah Liabilitas & Ekuitas (2000	3.293.388	3.273.928	3.219.185	97,75%	98,33%

BULAN SEPTEMBER 2021 (TRIWULAN I TAHUN 2021)

KODE REKENING	URAIAN	REALISASI S.D SEPT 2020	RKAP S.D SEPT 2021	REALISASI S.D SEPT 2021	RASIO	
					ACH S.D SEP 2021 (5/3)	YOY S.D SEP 2021 (5/4)
1	2	3	4	5	6	7
4000	Pendapatan (Bersih)					
4100	Pendapatan Usaha (Kotor)					
4101	Pendapatan Pelayanan Kapal	-	441	749	-	169,75%
4102	Pendapatan Pelayanan Peti Kemas	-	34.931	39.282	-	112,45%
4199	Pendapatan Usaha Rupa-rupa	-	-	25	-	-
4000	Pendapatan Usaha	-	35.372	40.056	-	113,24%
49000	Reduksi Pendapatan Usaha	-	-	-	-	-
	JUMLAH Pendapatan (Bersih)	-	35.372	40.056	-	113,24%
5000	Beban					
5100	Beban Pokok					
	JUMLAH Beban Pokok	24.528	81.566	65.599	267,45%	80,42%
5200	Beban Pemasaran	54	338	35	65,30%	10,46%
	JUMLAH Beban Pemasaran	54	338	35	65,30%	10,46%
5300	Beban Umum dan Administrasi					
	JUMLAH Beban Umum dan Administrasi	3.380	4.622	3.997	118,26%	86,48%
5000	Beban	27.961	86.525	69.631	249,03%	80,48%
	Laba/(Rugi) Usaha	(27.961)	(51.153)	(29.576)	105,77%	57,82%
6000	Pendapatan (Beban) Non Usaha	9.119	(20.729)	(97.463)	-1068,84%	470,18%
6100	Pendapatan Non Usaha	15.811	6.113	2.352	14,87%	38,47%
6200	Beban Non Usaha	6.693	1.593	4.624	69,09%	290,28%
6300	Beban Keuangan	-	25.248	95.191	-	377,02%
6400	Bagian L/R dr Entitas Asosiasi&/Ventura Brsm	-	-	-	-	-
	Laba/(Rugi) Sebelum Pajak	(18.843)	(71.882)	(127.039)	674,20%	176,73%
7000	Penghasilan Pajak Tangguhan	-	-	(24.959)	-	-
7100	(BEBAN) Pajak Kini	-	-	-	-	-
7200	(BEBAN) PENGHASILAN PAJAK TANGGUHAN	-	-	(24.959)	-	-
8000	Kepentingan Non Pengendali	-	-	-	-	-
	Laba/(Rugi) Setelah Pajak	(18.843)	(71.882)	(102.080)	541,75%	142,01%

LAPORAN ARUS KAS

BULAN SEPTEMBER 2021 (TRIWULAN I TAHUN 2021)

NO	URAIAN	REALISASI S.D SEPT 2020	RKAP TAHUN 2021	REALISASI S.D SEPT 2021	RASIO	
					ACH S.D SEP 2021 (5/3)	YOY S.D SEP 2021 (5/4)
1	2	3	4	5	6	7
I	ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI					
1	Penerimaan kas dari pelanggan	-	44.805	34.962	-	78,03%
2	Pembayaran kepada kontraktor, pemasok, dan lainnya	(21.149)	(114.880)	(26.157)	123,68%	22,77%
3	Pembayaran kepada karyawan	(7.414)	(15.086)	(7.771)	104,80%	51,51%
4	Pembayaran pajak penghasilan	(46.359)	(75.078)	(3.928)	8,47%	5,23%
5	Penerimaan lainnya dari aktivitas operasi	13.159	138.614	2.235	16,99%	1,61%
6	Pembayaran lainnya dari aktivitas operasi	(7.181)	(55.023)	(1.110)	15,45%	2,02%
	Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi :	(68.945)	(76.648)	(1.768)	2,56%	2,31%
II	ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI					
1	Penerimaan dividen	-	-	-	-	-
2	Perolehan aset tetap dan aset takberwujud	(621.929)	(40.450)	(54.593)	8,78%	134,96%
	Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Investasi :	(621.929)	(40.450)	(54.593)	8,78%	134,96%
III	ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN					
1	Penerimaan pinjaman bank dan lembaga keuangan lainnya	523.970	38.030	37.479	-	-
2	Pemby. pinjaman bank dan lembaga keuangan lainnya	(38.570)	(16.754)	(11.503)	29,82%	68,66%
3	Pembayaran beban bunga	(10.867)	(138.378)	(87.725)	807,24%	63,39%
4	Penerimaan piutang setoran modal	314.234	212.000	-	-	-
5	Penerimaan pinajaman pemegang saham	-	-	90.000	-	-
	Kas Bersih Diperoleh dari Pendanaan :	788.766	94.898	28.252	3,58%	29,77%
IV	KENAIKAN DAN (PENURUNAN) KAS BERSIH (I + II + III)	97.892	(22.200)	(28.109)	-28,71%	126,62%
V	SALDO AWAL PERIODE KAS & SETARA KAS	50.219	65.500	55.831	111,18%	85,24%
VI	SALDO AKHIR PERIODE KAS & SETARA KAS	148.111	43.300	27.723	18,72%	64,02%