

# PROSPEKTUS

## 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.

### 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 UUPU. Tidak ada pembatasan hak pengalihan atau hak suara.

### PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK DAN PENJAMIN EMISI EFEK



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:
- a. hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal;
  - b. hubungan antara 1 (satu) pihak dengan pegawai, direktur dan komisaris dari pihak tersebut;
  - c. hubungan antara 2 (dua) perusahaan dimana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota direksi atau komisaris yang sama;
  - d. hubungan antara perusahaan dan suatu pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut;
  - e. hubungan antara 2 (dua) perusahaan yang dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung, oleh pihak yang sama; atau
  - f. hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama.
- 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.



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: a. atas dasar lewatnya waktu yaitu : 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 ii. 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal perubahan terakhir yang disampaikan Perseroan atau yang diminta oleh OJK dipenuhi; atau b. atas dasar pernyataan Efektif dari OJK bahwa tidak ada lagi perubahan dan/atau tambahan informasi lebih lanjut yang diperlukan.
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 Tambah 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 *Employee Stock Allocation*, 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.



## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

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 **05 Januari 2023**.
- 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 **06 Januari 2023**.
- Tanggal Penjatahan : Berarti tanggal dimana penjatahan saham dilakukan, yaitu pada tanggal berakhirnya Masa Penawaran Umum, yaitu pada tanggal **04 Januari 2023**.
- 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 **05 Januari 2023**.
- 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 UUPM : 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 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**") 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:

- 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).

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



## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

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.

### 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, Sulistyanto, 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</i> (ICR)	3,16	5,02	6,40	5,59	3,36
<i>Debt Service Coverage Ratio</i> (DSCR)	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

<p><b>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.</b></p>
<p><b>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.</b></p>
<p><b>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”).</b></p>
<p><b>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.</b></p>



**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 di tandatangani 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 (*wavier*) 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.



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

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

Pencatatan atas saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini, direncanakan akan dicatitkan 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 dicatitkan 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 dicatitkan 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>PEMANG 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:

1. 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.
2. 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.
3. Apabila di kemudian hari akan melakukan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini, maka Perseroan wajib:
  - a. menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham kepada OJK paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum penyelenggaraan RUPS;
  - b. memperoleh persetujuan dari RUPS terlebih dahulu;
  - c. 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.
4. Dalam hal terdapat dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham yang belum direalisasikan, maka:
  - a. Perseroan wajib menempatkan dana tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid.
  - b. Mengungkapkan bentuk dan tempat dimana dana yang belum direalisasikan tersebut ditempatkan.
  - c. 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:

<i>(dalam Rupiah)</i>	
<b>KETERANGAN</b>	<b>Jumlah</b>
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:

<i>(dalam Rupiah)</i>	
<b>KETERANGAN</b>	<b>Jumlah</b>
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:

<i>(dalam Rupiah)</i>	
<b>KETERANGAN</b>	<b>Jumlah</b>
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:

<i>(dalam Rupiah)</i>	
<b>KETERANGAN</b>	<b>Jumlah</b>
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:

<b>KETERANGAN</b>	<b>Jumlah</b>
<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 Ciroyom, 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

**C. Liabilitas Imbalan Pasca Kerja**

Perseroan menyelenggarakan program imbalan kerja bagi karyawan yang telah mencapai usia pensiun 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 Aktuarial 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 Aktuarial	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 Cidadap 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 MENAKIBATKAN 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 PEMBatasan-PEMBatasan 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 PEMBatasan-PEMBatasan 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 modifikasian 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 modifikasian 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



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>



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 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>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



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 Audit 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 (IAP), dengan opini wajar tanpa modifikasian dalam laporannya tanggal 3 November 2022 yang ditandatangani oleh Rudy Soegiharto, dengan Registrasi Akuntan Publik No. AP.0353. Dan Laporan Keuangan Audit 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 (IAP), dengan opini wajar tanpa modifikasian 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 Prasetia 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 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**").

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 setat, 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, 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 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.

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:

- 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.

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:

- 1) Kondisi perekonomian Indonesia secara makro atau global
  - a. Kondisi Perekonomian Indonesia
  - b. Faktor diluar kendali (*Force Majeure*)
  - c. Kebijakan Pemerintah serta Peraturan Pemerintah.
  - d. Faktor Sumber Daya Manusia dan Tenaga Ahli Profesional yang mendukung.
  - e. Faktor Sumber Daya Alam yang akan di Kelola.
- 2) Perubahan tingkat suku bunga pinjaman
  - a. Kebijakan moneter seperti kenaikan tingkat suku bunga akan mempengaruhi laba bersih Perseroan.
  - b. Kebijakan fiskal seperti perubahan pada tingkat perpajakan antara lain Pajak Penghasilan dan Pajak Pertambahan Nilai dapat mempengaruhi tingkat profitabilitas Perseroan.
  - c. 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.

- a. **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.
- b. **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 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 2021 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 Rp5.339.797.615, menurun sebesar Rp(8.314.752.682) atau 60,89% dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 sebesar Rp13.654.550.296. Penurunan tersebut 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 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				



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>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</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>
<b>EKUITAS</b>				
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 Rp131.853.701.778, 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 penjurulan dan mengefisienkan 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 penjurulan dan mengefisienkan 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 Uang Muka	(2.618.876.800)	(473.806.500)	(7.638.085.293)	(6.850.372.965)	(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</i> (ICR)	3,16	6,40	5,59	3,36
<i>Debt Service Coverage Ratio</i> (DSCR)	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.

## 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 Rp	PEMAKAIAN Rp	SISA PLAFOND Rp	BUNGA %
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.



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			Jumlah
	Pemanfaatan Lahan & Bangunan Komersil	Persewaan Bangunan Komersil	Lainnya	
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			Jumlah
	Pemanfaatan Lahan & Bangunan Komersil	Persewaan Bangunan Komersil	Lainnya	
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			Jumlah
	Pengalihan Pemanfaatan Lahan & Bangunan Komersil	Persewaan Bangunan Komersil	Lainnya	
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			Jumlah
	Pengalihan Pemanfaatan Lahan & Bangunan Komersil	Persewaan Bangunan Komersil	Lainnya	
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.

**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			Jumlah
		1 – 90 Hari	90 – 180 Hari	Lebih dari 180 Hari	
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			Jumlah
		1 – 90 Hari	90 – 180 Hari	Lebih dari 180 Hari	
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			Jumlah
		1 – 90 Hari	90 – 180 Hari	Lebih dari 180 Hari	
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			Jumlah
		1 – 90 Hari	90 – 180 Hari	Lebih dari 180 Hari	
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 menunjukkan analisis jatuh tempo liabilitas keuangan dalam rentang waktu yang menunjukkan 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			JUMLAH
	1 TAHUN	1 – 5 TAHUN	>5 TAHUN	
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			JUMLAH
	1 TAHUN	1 – 5 TAHUN	>5 TAHUN	
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			JUMLAH
	1 TAHUN	1 – 5 TAHUN	>5 TAHUN	
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			JUMLAH
	1 TAHUN	1 – 5 TAHUN	>5 TAHUN	
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*.



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	Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember		
	Pada tanggal 30 Juni	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 modifikasian 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 modifikasian 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 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 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).

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*; 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 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.

- 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:



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>	<b>-</b>	<b>-</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:

- 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 (enam puluh tujuh miliar dua ratus dua juta seratus ribu Rupiah);
- b. Gaery Djohari, sejumlah 62.979.000 (enam puluh dua juta sembilan puluh tujuh juta sembilan ratus 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 seratus ribu 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, 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 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 penyetoran 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/DPMPPTSP	14 Juli 2020	-	Pemerintah Kota Bandung, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu
20.	Surat Izin Mendirikan Bangunan	503.640/1907.20/DPMPPT 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/DPMPPTSP/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/DPMPPTSP/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/DPMPTSP/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



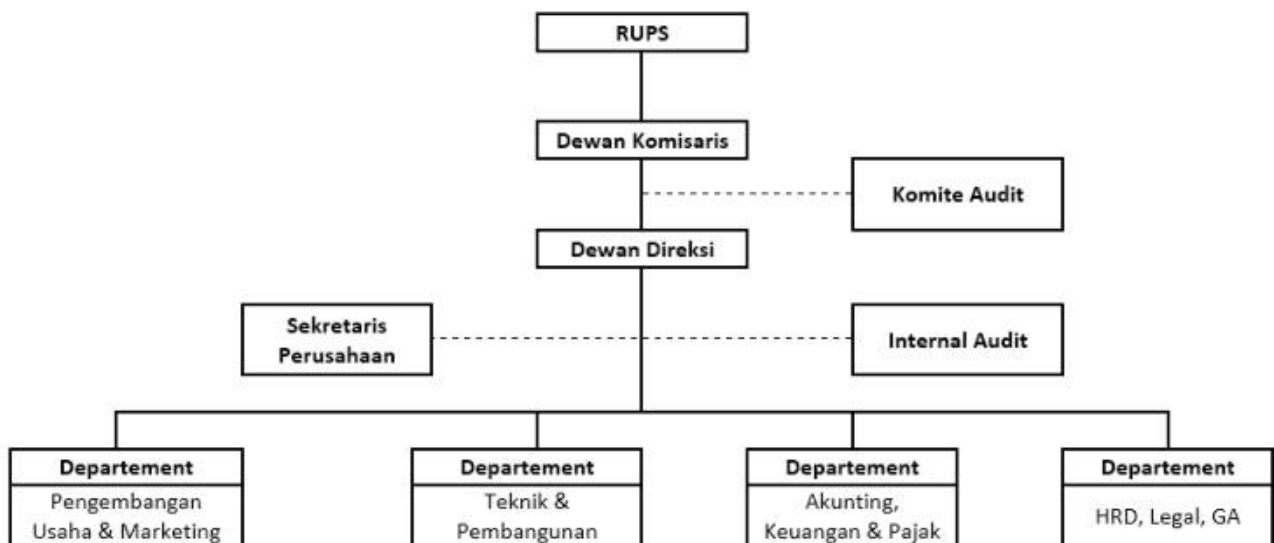
NO	NAMA PERIZINAN	NO PERIZINAN	TANGGAL PENERBITAN	MASA BERLAKU	INSTANSI PENERBIT
40.	Surat Keterangan K3 Motor Diesel	0310/TK.03.01/PK WIL IV-BDG	24 Juni 2022	-	Transmigrasi Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah IV Bandung, Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah 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	-	Dinas Energi Sumber Daya Mineral Wilayah IV Bandung, Dinas Energi dan Sumber Daya Mineral, 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	- 620/071-Distaru - PU.2.02/62-Distaru/IV/2020 - PU.2.02/143-Distaru/X/2020	- 4 Mei 2018 - 8 April 2020 - 9 Oktober 2020	-	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**

**Direksi**

Komisaris Utama	: Thomas Aquinas Pramukuswala (dikenal juga dengan Pramukuswala Soetoto)	Direktur Utama	: R. Asep Eddy
Komisaris	: Gaery Djohari	Direktur	: Didi Omara
Komisaris Independen	: Melissa Crescentia Kurniawan	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.

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 Crescentia 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

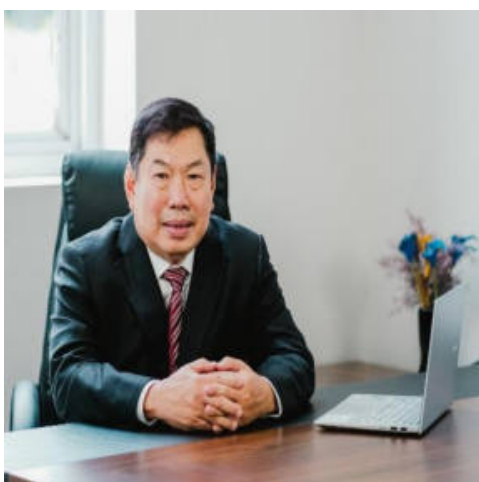


**R. Asep Eddy, Direktur Utama**

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).

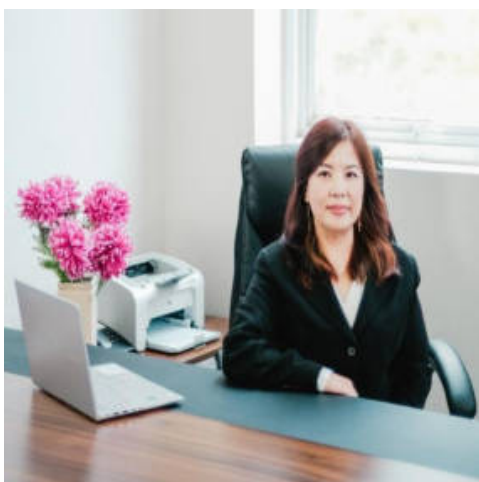


**Didi Omara, Direktur**

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 pengurusan 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 pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan sesuai maksud dan tujuan Perseroan yang diterapkan dalam Anggaran Dasar Perseroan.
2. Dalam menjalankan tugas dan tanggung jawab atas pengurusan 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:

DIREKSI	JABATAN	TANGGUNG JAWAB
R. Asep Eddy	Direktur Utama	Bertanggung jawab atas kebijakan pemasaran dan keuangan.
Didi Omara	Direktur	Bertanggung jawab atas departement pengembangan usaha dan marketing, departemen teknik dan pembangunan.
Linna Widjaja	Direktur	Bertanggung jawab atas departement 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:

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

Wewenang Komite Audit meliputi hal-hal sebagai berikut:

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

- a. Harus bebas dari segala intervensi dari pemegang kepentingan (*stakeholders*) Perseroan.
- b. 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.



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

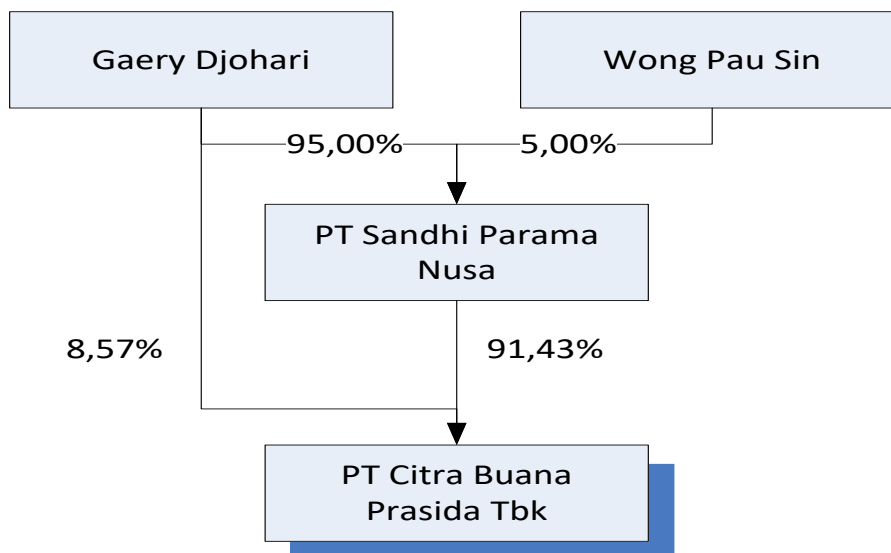
Perseroan senantiasa berupaya untuk meningkatkan kemampuan dan keterampilan kerja pegawai dengan memberikan kesempatan kepada setiap pegawai yang memenuhi syarat untuk mengikuti berbagai program pengembangan yang diselenggarakan oleh pihak internal maupun eksternal Perseroan. Program pengembangan sumber 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

**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 Cresentia 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		

**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-PKS/XII/2019	PT Telekomunikasi Indonesia, Tbk. ("Telkom")	Perseroan	19 Desember 2019 - 19 Desember 2023	Sambungan layanan data internet



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.	Penyewaan1 (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</i> token generator
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 MENYEWAKAN *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 Primatama (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/VI/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 kompleks 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, meminjamkannya 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 mengaedakan 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.



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



NO.	POLIS ASURANSI	PENANGGUNG	OBJEK 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 Prasetia 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 dirubah 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 setat, 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 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.
- 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 Prasetia 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.

Gambar kawasan dan fasilitas Paskal Hyper Square:



Gambar: Pintu masuk utama kawasan



Gambar: Pusat perbelanjaan



Gambar: Kawasan komersil



Gambar: Kawasan edukasi



Gambar: Kawasan kuliner



Gambar: Paskal food market



Gambar: Hotel



Gambar: Dormitory



Gambar: Pusat hiburan

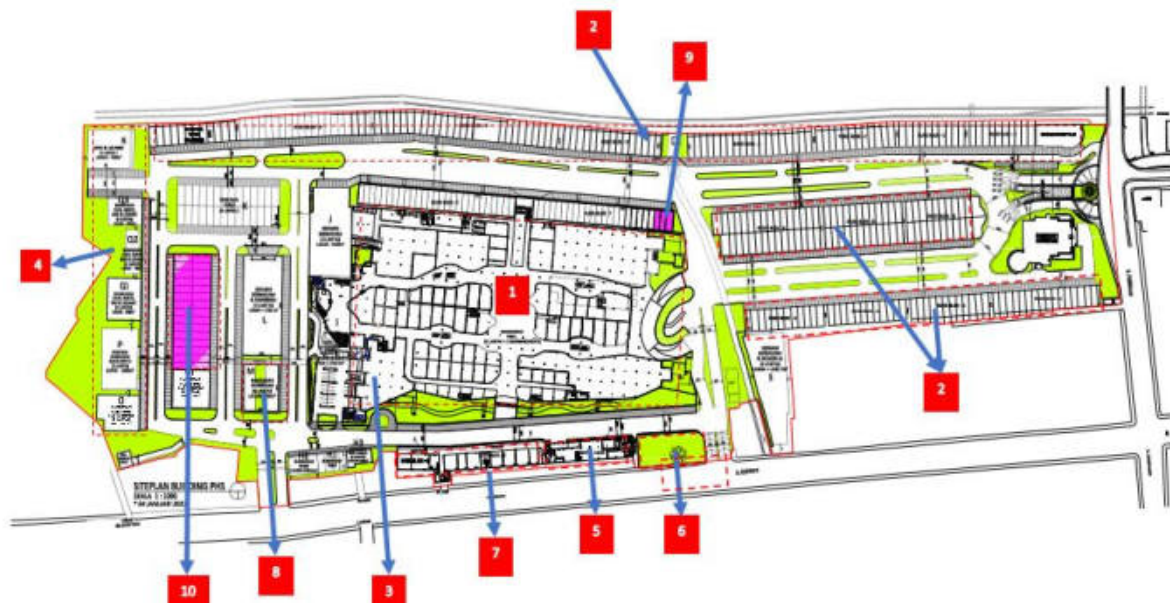


Gambar: Pusat hiburan



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 Kementerian 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  $3,0\% \pm 1\%$  (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

- 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 Manusiannya 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.



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

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	Tahun yang berakhir pada tanggal		
	Pada tanggal 30 Juni	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 Perseroandalam 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:

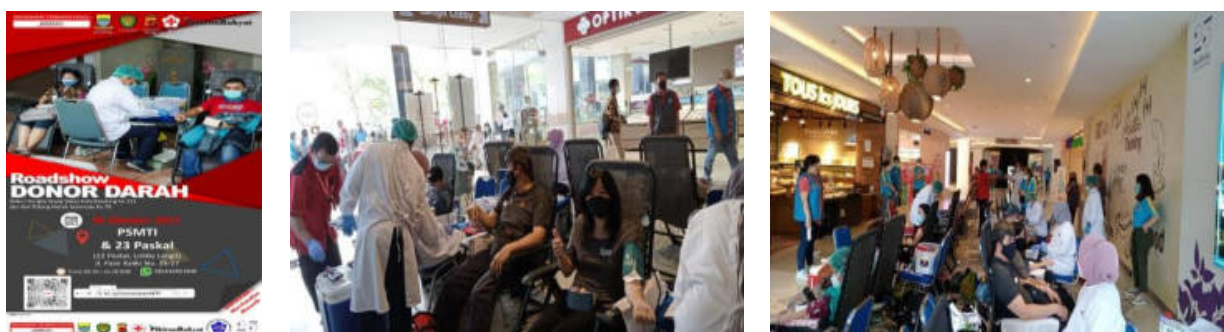
**1. Bakti sosial**

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.



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. 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 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 tujuh juta lima ratus dua 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 terutangya 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 mengikat 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 mengikat 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 Intepretasi Standar Profesi HKHPM 2018 termasuk Surat Edaran No. Ref.:01/DS-HKHPM/0119 tanggal 7 Januari 2019 perihal Intepretasi 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 Pokok : 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 UUPT. 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, 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);

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:

- 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).

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:

- a. 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);
- b. 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:

- a. Direksi menyampaikan: laporan tahunan yang ditelaah oleh Dewan Komisaris untuk mendapat persetujuan RUPS; laporan keuangan untuk mendapat pengesahan rapat;
- b. Laporan tugas pengawasan Dewan Komisaris.
- c. Ditetapkan penggunaan laba, jika Perseroan mempunyai saldo laba yang positif.
- d. Diputuskan mata acara RUPS lainnya yang telah diajukan.
- e. 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:

- a) satu orang atau lebih pemegang saham yang bersama-sama mewakili 1/10 (satu persepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara atau;
- b) 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

1. 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.
2. Penyelenggaraan RUPS dapat dilakukan atas permintaan:
  - a. satu orang atau lebih pemegang saham yang bersama-sama mewakili 1/10 (satu per sepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara atau;
  - b. 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.
3. Permintaan penyelenggaraan RUPS harus:
  - a. dilakukan dengan itikad baik;
  - b. mempertimbangkan kepentingan Perseroan;
  - c. merupakan permintaan yang membutuhkan keputusan RUPS;
  - d. disertai dengan alasan dan bahan terkait hal yang harus diputuskan dalam RUPS;
  - e. 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 urut 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 pertanggungjawabannya 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 pengampuan 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 notaris, 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 dibidang 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 kewajibanmenyampaikan 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 dankehati-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 disampainya permintaan untuk diadakannya Rapat berhak untuk memanggungi 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.



## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA TBK

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.

**MANAJEMEN PERSEROAN DENGAN INI MENYATAKAN BAHWA KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR YANG DIMUAT DALAM PROSPEKTUS INI DIAMBIL DARI ANGGARAN DASAR PERSEROAN YANG TERAKHIR**

## 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 dicatitkan, 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 pesanannya.

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 pesanannya.

### 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:

- a. pada Penjatahan Terpusat Ritel dan Penjatahan Terpusat selain ritel, untuk setiap pemodal dilakukan penjatahan saham terlebih dahulu paling banyak sampai dengan 10 (sepuluh) satuan perdagangan atau sesuai pesannya untuk pemesanan yang kurang dari 10 (sepuluh) satuan perdagangan;
  - b. dalam hal jumlah saham yang tersedia dalam satuan perdagangan lebih sedikit dibandingkan dengan jumlah pemodal sehingga tidak mencukupi untuk memenuhi penjatahan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, saham tersebut dialokasikan kepada pemodal yang melakukan pemesanan pada Penjatahan Terpusat sesuai urutan waktu pemesanan;
  - c. dalam hal masih terdapat saham yang tersisa setelah penjatahan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, sisa saham dialokasikan secara proporsional dalam satuan perdagangan berdasarkan sisa jumlah pesanan yang belum terpenuhi;
  - d. dalam hal perhitungan penjatahan secara proporsional menghasilkan angka pecahan satuan perdagangan, dilakukan pembulatan ke bawah; dan
  - e. dalam hal terdapat sisa saham hasil pembulatan penjatahan saham secara proporsional sebagaimana dimaksud dalam huruf d, sisa saham dialokasikan kepada para pemodal yang 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	$IPO \leq Rp250 \text{ Miliar}$	$\geq 15\%$ atau senilai Rp20 Miliar*
Penawaran Umum Golongan II	$Rp250 \text{ Miliar} < IPO \leq Rp500 \text{ Miliar}$	$\geq 10\%$ atau senilai Rp37,5 Miliar*
Penawaran Umum Golongan III	$Rp500 \text{ Miliar} < IPO \leq Rp1 \text{ Triliun}$	$\geq 7,5\%$ atau senilai Rp50 Miliar*
Penawaran Umum Golongan IV	$IPO > Rp1 \text{ Triliun}$	$\geq 2,5\%$ 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:

- a. 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;
- b. 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
- c. 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.

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 rangkapenyelesaian 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.adimitrajk.co.id](http://www.adimitrajk.co.id)



## **XV. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM**

Berikut ini adalah salinan pendapat dari segi hukum mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan Perseroan, dalam rangka Penawaran Umum, yang telah disusun oleh Konsultan Hukum.

Ref.No.: 472/HS-JS-DR-KN-GS-DM/AD/LO/XII/2022

Jakarta, 27 Desember 2022

Kepada Yang Terhormat,

**PT Citra Buana Prasida, Tbk.**

Komplek Paskal Hyper Square Blok G Lantai 2 Nomor 206-208,  
Jalan H.O.S. Cokroaminoto Nomor 25-27 (d/h. Jalan Pasirkaliki Nomor 25-27),  
Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Andir, Kota Bandung,  
Jawa Barat, 40181

**Perihal : Pendapat Dari Segi Hukum Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana Saham  
PT Citra Buana Prasida, Tbk.**

Dengan hormat,

Kami **ADAMS & CO., Counsellors-at-Law**, suatu kantor hukum di Jakarta, beralamat kantor di Wisma Bumiputera, Lantai 15, Jalan Jenderal Sudirman, Kav. 75, Jakarta 12910, dalam hal ini diwakili oleh **Harry F. Simanjuntak, S.H., M.H.**, selaku rekan dari kantor hukum tersebut, yang terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal (Konsultan Hukum) berdasarkan Surat Tanda Terdaftar (STTD) Profesi Penunjang Pasar Modal Nomor STTD.KH-140/PM.2/2018, yang telah ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan pada tanggal 18 Mei 2018 yang berlaku sampai dengan 18 Mei 2023, anggota Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal dengan nomor anggota 201014, dan Advokat Indonesia sebagaimana yang telah terdaftar dan tercatat pada Buku Daftar Anggota PERADI dengan Nomor Induk Advokat (NIA) 07.10402, dan telah ditunjuk oleh **PT Citra Buana Prasida, Tbk.**, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia dan berkantor pusat di Kota Bandung (selanjutnya disebut "**Perseroan**"), sesuai dengan surat penunjukan dari Direksi Perseroan nomor 161A/IX/CBP/DIR/2022 tanggal 9 September 2022, untuk memberikan pendapat dari segi hukum (untuk selanjutnya disebut "**Pendapat Hukum**") sebagaimana disyaratkan oleh ketentuan yang berlaku di bidang pasar modal sehubungan dengan rencana Perseroan untuk melakukan penawaran umum saham perdana 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), yang seluruhnya akan dicatatkan di PT Bursa Efek Indonesia (untuk selanjutnya disebut "**Penawaran Umum**").

mg  
D

Bersamaan dengan Penawaran Umum Perdana Saham ini, sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Di Luar Rapat Perseroan Terbatas Perseroan nomor 04 tanggal 27 September 2022, yang dibuat di hadapan Doktor PETRA BUNAWAN, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di 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* atau "ESA"), 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 Rp 150 (seratus lima puluh Rupiah). Informasi lengkap mengenai program ESA dapat dilihat pada Bab I Prospektus.

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 ("RUPS"), hak atas pembagian Saham Bonus dan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("HMETD") sebagaimana diatur dalam Pasal 52 ayat 1 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("UUPT"). Tidak ada pembatasan hak pengalihan atau hak suara.

Saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini seluruhnya akan dicatatkan pada PT Bursa Efek Indonesia. Penawaran Umum tersebut dijamin dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek yaitu PT Panin Sekuritas, Tbk.

Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek telah membuat dan menyusun Prospektus, sebagaimana dimuat dalam BAB II Prospektus yang disampaikan oleh Perseroan kepada kami. Seluruh dana yang diperoleh dari hasil penjualan saham yang ditawarkan melalui Penawaran Umum Perdana Saham ini yang akan diterima oleh Perseroan, setelah dikurangi seluruh biaya-biaya emisi, akan digunakan seluruhnya untuk modal kerja Perseroan, yaitu untuk pembangunan ruko pada blok F dan Blok N di kawasan Paskal Hyper Square.

m g  
D

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

LOKASI RUKO	JUMLAH UNIT	PERIODE PEMBANGUNAN	PERKIRAAN RUKO SELESAI		RUKO SIAP DIOPERASIKAN*
			MULAI	SELESAI	
Blok F	3	8 bulan	Februari 2023	September 2023	Oktober 2023
Blok N	30	14 bulan	November 2022	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.

Dalam hal 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 nomor 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum ("POJK 30/2015"), Perseroan:

1. 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

m s  
D

- wajib pula disampaikan kepada PT Bursa Efek Indonesia ("BEI") dan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia ("KSEI").
2. 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.
  3. Apabila di kemudian hari akan melakukan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini, maka Perseroan wajib:
    - a. menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham kepada OJK paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum penyelenggaraan RUPS;
    - b. memperoleh persetujuan dari RUPS terlebih dahulu;
    - c. 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.
  4. Dalam hal terdapat dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham yang belum direalisasikan, maka:
    - a. Perseroan wajib menempatkan dana tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid.
    - b. Mengungkapkan bentuk dan tempat dimana dana yang belum direalisasikan tersebut ditempatkan.
    - c. Mengungkapkan ada atau tidaknya hubungan Afiliasi dan sifat hubungan Afiliasi antara Perseroan dengan pihak dimana dana yang belum direalisasikan tersebut ditempatkan.

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	IPO ≤ Rp250 Miliar	≥ 15% atau senilai Rp20 Miliar*
Penawaran Umum Golongan II	Rp250 Miliar < IPO ≤ Rp500 Miliar	≥ 10% atau Rp37,5 Miliar*
Penawaran Umum Golongan III	Rp500 Miliar < IPO ≤ Rp1 Triliun	≥ 7,5% atau Rp50 Miliar*
Penawaran Umum Golongan IV	IPO > Rp1 Triliun	≥ 2,5% atau Rp75 Miliar*

Keterangan: \*) mana yang lebih tinggi nilainya

mg  
D

Penjataan 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 golongan Penawaran Umum Golongan I, alokasi untuk penjataan 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 penjataan terpusat telah dilakukan pembulatan jumlah saham ke atas.

Dalam hal terjadi kelebihan pemesanan pada Penjataan Terpusat dibandingkan batas alokasi saham, alokasi saham untuk Penjataan 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 Golongan I	Umum $\geq 15\%$	$\geq 17,5\%$	$\geq 20\%$	$\geq 25\%$
Penawaran Golongan II	Umum $\geq 10\%$	$\geq 12,5\%$	$\geq 15\%$	$\geq 20\%$
Penawaran Golongan III	Umum $\geq 7,5\%$	$\geq 10\%$	$\geq 12,5\%$	$\geq 17,5\%$
Penawaran Golongan IV	Umum $\geq 2,5\%$	$\geq 5\%$	$\geq 7,5\%$	$\geq 12,5\%$

Dalam hal terjadi kelebihan pemesanan pada Penjataan Terpusat dibandingkan batas alokasi Efek, maka alokasi Efek untuk Penjataan Terpusat disesuaikan sebagaimana tabel golongan I.

Pada Penawaran Umum saham Perseroan, maka apabila tingkat pemesanan pada Penjataan 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

m g  
p

- c. 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.

Sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum dan peraturan pasar modal yang berlaku, maka agar pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum dapat menjadi efektif, Perseroan harus memperoleh pemberitahuan dari Otoritas Jasa Keuangan mengenai efektifnya pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum ini (selanjutnya disebut "**Pernyataan Pendaftaran**"). Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum ini akan menjadi efektif atas dasar (i) lewatnya waktu 45 (empat puluh lima hari) sejak tanggal Pernyataan Pendaftaran diterima Otoritas Jasa Keuangan secara lengkap; atau (ii) lewatnya waktu 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal perubahan terakhir yang disampaikan Perseroan atau yang diminta Otoritas Jasa Keuangan dipenuhi; atau (iii) pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan bahwa tidak ada lagi perubahan dan/atau tambahan informasi lebih lanjut yang diperlukan.

#### **A. DASAR DAN RUANG LINGKUP PENDAPAT HUKUM**

1. Pendapat Hukum ini didasarkan pada Uji Tuntas yang telah kami lakukan terhadap Perseroan, yang kami tuangkan dalam Laporan Uji Tuntas Ref.No.: 471/HS-JS-DR-KN-GS-DM/AD/LA/XII/2022 tanggal 27 Desember 2022 (selanjutnya disebut "**Laporan Uji Tuntas**") dan telah kami sampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan dan Perseroan.
2. Pendapat Hukum ini didasarkan pada keadaan Perseroan sejak pendirian sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, kecuali secara tegas ditentukan lain dalam Pendapat Hukum ini.
3. Dalam memberikan Pendapat Hukum ini, kami telah meneliti dan memeriksa:
  - 3.1 Ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia terutama yang menyangkut Penawaran Umum melalui BEI.
  - 3.2 Dokumen-dokumen Perseroan baik asli maupun dalam bentuk fotokopi atau salinan lain yang kemudian dicocokkan dengan aslinya sebagaimana diuraikan dalam Pendapat Hukum ini dan Laporan Uji Tuntas.
  - 3.3 Dokumen-dokumen tertulis dan keterangan-keterangan lisan dan/atau tertulis yang telah diberikan oleh Perseroan atau pejabat-pejabatnya atau petugas-petugasnya serta keterangan tertulis yang diberikan oleh instansi yang berwenang kepada kami selama dilakukan Uji Tuntas, kecuali terhadap dokumen atau informasi yang dianggap sebagai rahasia perusahaan Perseroan yang tidak diberikan kepada kami untuk dilakukan Uji Tuntas, dan oleh karena itu hasil

Laporan Uji Tuntas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pendapat Hukum ini.

4. Selanjutnya kami juga telah melakukan pemeriksaan setempat atas fasilitas-fasilitas usaha Perseroan yang material guna mendapatkan gambaran nyata secara fisik tentang usaha dan kegiatan Perseroan serta usaha yang dimiliki dan/atau dikuasai Perseroan. Pemeriksaan demikian, kecuali dinyatakan secara tegas dalam Pendapat Hukum dan Laporan Uji Tuntas tidak berarti bahwa memberikan pendapat atau dapat diartikan bahwa Perseroan secara hukum memiliki dan/atau menguasai fasilitas usaha tersebut.
5. Pendapat Hukum ini dan Laporan Uji Tuntas kami lakukan tidak hanya didasarkan kepada pemeriksaan dan penafsiran atas apa yang tertulis dalam dokumen-dokumen tersebut, dan jika tidak tersedia dokumen yang mendukung suatu transaksi hukum yang secara nyata melibatkan Perseroan, kami mendasarkannya pada fakta-fakta yang mendukung hubungan-hubungan hukum yang nyata sesuai dengan konsep-konsep, praktek-praktek dan kebiasaan-kebiasaan hukum yang berlaku di Indonesia untuk transaksi atau hubungan hukum dimaksud.
6. Apabila sampai sebelum tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran Penawaran Umum terjadi perubahan dan/atau terdapat tambahan fakta yang bersifat material yang harus diungkapkan dalam Laporan Uji Tuntas dan dapat mempengaruhi Pendapat Hukum yang telah dimuat dalam surat ini, maka kami akan segera mengeluarkan Pendapat Hukum yang telah disesuaikan dengan perubahan dan/atau tambahan fakta yang bersifat material tersebut dalam tambahan Laporan Uji Tuntas.

#### **B. ASUMSI-ASUMSI**

Pendapat Hukum ini diberikan dengan mengingat dan mendasarkannya pada asumsi-asumsi sebagai berikut:

1. Bahwa cap dan/atau tanda tangan atas semua dokumen asli yang diterbitkan atau ditunjukkan oleh Perseroan dan pihak ketiga kepada kami dalam rangka Pendapat Hukum ini dan Laporan Uji Tuntas, adalah asli, dan dokumen-dokumen asli yang diberikan atau ditunjukkan kepada kami adalah otentik, dan bahwa dokumen-dokumen yang diberikan kepada kami dalam bentuk fotokopi adalah sesuai dengan aslinya. Dokumen-dokumen, pernyataan-pernyataan dan keterangan-keterangan yang diberikan oleh Perseroan dan pihak ketiga kepada kami untuk tujuan Pendapat Hukum dan Laporan Uji Tuntas adalah benar, akurat, lengkap dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, serta tidak mengalami perubahan sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini.

m g  
D

2. Pihak ketiga (di luar Perseroan), yang merupakan suatu perusahaan, yang menandatangani perjanjian dengan Perseroan, masih tetap berdiri dan mempunyai kewenangan dan memperoleh persetujuan dan/atau perizinan perusahaan yang diperlukan untuk menandatangani perjanjian tersebut dan perjanjian tersebut telah ditandatangani dengan benar untuk keuntungan dan/atau kepentingan pihak ketiga tersebut dan bahwa pihak ketiga itu tidak dalam keadaan pailit pada saat penandatanganan perjanjian tersebut.
3. Kami juga secara terpisah dan mandiri, sepanjang dimungkinkan oleh ketentuan dan praktek hukum yang berlaku, telah melakukan pemeriksaan dan/atau meminta langsung kepada pihak ketiga yang kami anggap relevan, termasuk akan tetapi tidak terbatas pada badan-badan eksekutif dan yudikatif untuk memberikan informasi, atau pernyataan, pemeriksaan, dan penegasan tertentu, baik secara lisan atau tertulis, sehubungan dengan beberapa aspek hukum yang menurut pendapat kami penting dan berhubungan erat dengan Pendapat Hukum ini, dan untuk maksud pemberian Laporan Uji Tuntas, kami telah mengasumsikan kebenaran dan ketepatan dari fakta dan informasi yang diberikan oleh pihak ketiga tersebut.

### C. KUALIFIKASI-KUALIFIKASI

Pendapat Hukum ini diberikan dengan mengingat dan mendasarkannya pada kualifikasi-kualifikasi atau pembatasan-pembatasan sebagai berikut:

1. Pendapat Hukum ini diberikan dalam kerangka hukum Negara Republik Indonesia, sehingga karenanya Pendapat Hukum ini tidak dimaksudkan untuk berlaku atau dapat ditafsirkan menurut hukum atau yurisdiksi lain selain hukum Republik Indonesia.
2. Dalam menyusun Pendapat Hukum ini, untuk pemeriksaan sehubungan dengan data dan/atau informasi yang ada/terjadi didasarkan pada setiap data dan/atau informasi yang ada sejak surat penunjukan dari Direksi Perseroan Nomor 161A/IX/CBP/DIR/2022 tanggal 9 September 2022 sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini ("**Batas Waktu Penerimaan Dokumen**").
3. Pendapat Hukum ini hanya menyangkut aspek yuridis dan tidak menyangkut aspek lain seperti pemeriksaan kebenaran data finansial, teknis atau kewajaran komersial suatu transaksi. Aspek yuridis terbatas pada aspek yuridis material didasarkan pada dokumen-dokumen dan keterangan-keterangan yang diberikan oleh Perseroan dan pihak ketiga kepada kami sebagaimana telah kami tuangkan dalam Pendapat Hukum ini. Kami tidak memberikan penilaian atas kewajaran nilai komersial atau finansial atau aspek perpajakan dari suatu transaksi di mana masing-masing pihak terkait atau mempunyai kepentingan di dalamnya atau harta kekayaan terkait.

Mg  
D

4. Dalam proses Uji Tuntas ini kami berpedoman pada Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal Lampiran dari Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. Kep.02/HKHPM/VIII/2018 tanggal 28 Agustus 2018 tentang Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal sebagaimana yang diubah dengan Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal Nomor 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 Intepretasi Standar Profesi HKHPM 2018 termasuk Surat Edaran No. Ref.:01/DS-HKHPM/0119 tanggal 7 Januari 2019 perihal Intepretasi Standar Profesi HKHPM 2018, dan 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 7/2017**").
5. Sesuai dengan Standar Profesi HKHPM 2021, kami tidak diwajibkan untuk memperoleh surat keterangan perkara dari badan peradilan, mediasi dan arbitrase. Kami hanya melakukan pemeriksaan terbatas terhadap perkara dan berkas perkara yang disediakan oleh Perseroan kepada kami (jika ada) dan tidak melakukan investigasi lebih lanjut atas adanya perkara-perkara yang dihadapi Perseroan di lembaga peradilan, badan mediasi atau badan arbitrase. Pemeriksaan atas perkara-perkara yang dihadapi oleh Perseroan, anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dilakukan sesuai dengan cara yang ditetapkan Standar Profesi HKHPM 2021. Namun demikian, mengingat di Indonesia belum adanya lembaga penyedia informasi publik yang dapat dipercaya untuk memperoleh informasi secara komprehensif tentang keterlibatan Perseroan maupun Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan atas sengketa hukum/perselisihan pengadilan yang mungkin dapat berpengaruh secara material terhadap kelangsungan usaha Perseroan, lebih lanjut kami juga mendasarkan diri pada pernyataan-pernyataan tertulis dan lisan yang kami peroleh dan terima dari masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan sampai dengan Batas Waktu Penerimaan Dokumen.
6. Karena sampai saat ini belum ada sistem data nasional yang tersentralisasi yang mengumpulkan semua peraturan-peraturan daerah di Indonesia, kami tidak mempunyai akses kepada peraturan-peraturan daerah yang mungkin mempunyai relevansi dengan hal-hal yang tercantum dalam Pendapat Hukum ini dan oleh karenanya laporan Pendapat Hukum ini harus dibaca dengan memperhatikan kualifikasi ini; dan

mg  
D

7. Tanggung jawab kami sebagai Konsultan Hukum yang independen dari Perseroan dalam rangka Penawaran Umum ini adalah terbatas pada, dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 80 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal dan peraturan-peraturan pelaksanaannya.

#### **D. PENDAPAT HUKUM**

Setelah memeriksa dan meneliti dokumen-dokumen tersebut di atas dan atas dasar pernyataan-pernyataan dan keterangan-keterangan yang diberikan oleh Perseroan dan pihak ketiga kepada kami serta merujuk pada Laporan Uji Tuntas, maka kami berpendapat sebagai berikut:

1. Perseroan adalah suatu perseroan terbatas yang telah didirikan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia untuk pertama kali dengan nama "**PT PRASETIA SEJATI**", yang berkedudukan di Bandung berdasarkan Akta Pendirian Perseroan nomor 18 tanggal 24 Agustus 2000, dibuat oleh NINIK SUKADARWATI, Sarjana Hukum, Notaris Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi, di Tambun, yang telah mendapat pengesahan berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor C-24591 HT.01.01.TH.2000 tanggal 27 November 2000, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia nomor 006 tanggal 21 Januari 2022, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia nomor 003151 tahun 2022 ("**Akta Pendirian**").

Berdasarkan Akta Pendirian Perseroan, Para Pendiri Perseroan telah melakukan penyeteroran modal sebesar Rp2.500.000.000,00 pada tanggal akta pendirian Perseroan dibuat dan ditandatangani, yaitu pada tanggal 24 Agustus 2000, kemudian sisanya sebesar Rp2.500.000.000,00 telah disetor pada tanggal 31 Agustus 2000, sebagaimana didukung dengan Surat Pernyataan Direksi Perseroan tanggal 27 Desember 2022 (Lampiran 2 Perseroan). Penyeteroran modal saham tersebut juga telah dicatatkan dalam Laporan Neraca Perseroan tanggal 31 Agustus 2000 yang telah ditandatangani oleh Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang dapat dianggap sebagai bukti penyeteroran yang sah.

Akta Pendirian Perseroan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia.

Sehubungan dengan Penawaran Umum ini, Perseroan terakhir kali mengubah Anggaran Dasarnya dengan mengubah nama dan status Perseroan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka, sehingga nama Perseroan terakhir berubah menjadi "**PT CITRA BUANA PRASIDA Tbk**" berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham di Luar Rapat Perseroan nomor 04 tanggal 27 September 2022, dibuat di hadapan Doktor PETRA BUNAWAN, Sarjana Hukum,

m g  
P

Magister Kenotariatan, Notaris di Bandung, yang telah mendapatkan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor 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 nomor 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 nomor AHU-0192511.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 27 September 2022, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 078 dan Tambahan Berita Negara Nomor 033386 yang keduanya terbit tanggal 30 September 2022, dengan keputusan sebagai berikut:

- a. Memutuskan dan menyetujui untuk mengubah status Perseroan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka dan menyetujui perubahan nama Perseroan menjadi PT CITRA BUANA PRASIDA, Tbk.
- b. Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana (*Initial Public Offering/IPO*) kepada Masyarakat 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.
- c. 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.
- d. 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:
  - i. membuat, menandatangani dan mengajukan pernyataan pendaftaran kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK);

m g  
D

- ii. 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 termasuk tetapi tidak terbatas pada Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum, dan beserta Addendum-Addendum perjanjiannya dalam rangka penawaran umum dan perjanjian lainnya yang diperlukan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana sebagaimana dipersyaratkan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
  - iii. 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 melalui Pasar modal;
  - iv. menetapkan harga penawaran saham setelah mendapat persetujuan tertulis dari Dewan Komisaris Perseroan;
  - v. menentukan penggunaan dana hasil Penawaran Umum;
  - vi. menetapkan kepastian jumlah saham yang ditawarkan setelah mendapat persetujuan tertulis dari Dewan Komisaris Perseroan;
  - vii. menitipkan saham Perseroan dalam penitipan kolektif di KSEI sesuai dengan peraturan KSEI;
  - viii. 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;
  - ix. menunjuk profesi penunjang pasar modal dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang dianggap baik untuk Perseroan oleh Direksi Perseroan;
  - x. menyatakan satu atau lebih keputusan yang diputuskan dalam rapat dalam satu atau lebih akta notaris baik secara terpisah maupun sekaligus; dan
- e. Oleh karena seluruh agenda tersebut di atas telah disetujui oleh Para Pemegang Saham, maka dengan ini Para Pemegang Saham menyetujui untuk menyusun kembali seluruh Anggaran Dasar Perseroan untuk disesuaikan dengan peraturan Perundang-undangan di Bidang Pasar Modal sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana.
- f. Memberikan kuasa kepada Tuan DIDI OMARA dan Nyonya LINNA WIDJAJA tersebut di atas, untuk menghadap kepada Notaris dan/atau Pejabat yang berwenang, meminta/memberikan keterangan-keterangan membuat/suruh membuat akta-akta dan/atau surat-surat yang diperlukan serta menandatangani kepada instansi terkait dan selanjutnya melakukan segala tindakan tanpa ada yang dikecualikan guna tercapainya maksud-maksud tersebut di atas.

Mg  
D

(Akta Pendirian beserta perubahan-perubahannya dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham di Luar Rapat Perseroan nomor 04 tanggal 27 September 2022 selanjutnya disebut "Anggaran Dasar Perseroan").

Perubahan anggaran dasar mengenai status Perseroan dari perusahaan tertutup menjadi perusahaan terbuka sesuai dengan Pasal 25 ayat (1) b UUPT mulai berlaku sejak dilaksanakannya Penawaran Umum, bagi Perseroan yang mengajukan pernyataan pendaftaran kepada lembaga pengawas di bidang pasar modal untuk melakukan Penawaran Umum ini sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal.

Berdasarkan Uji Tuntas dan didukung dengan Surat Pernyataan Direksi Perseroan tanggal 27 Desember 2022, bahwa sehubungan dengan riwayat permodalan, keabsahan kepemilikan saham-saham para pemegang saham terdahulu dan keabsahan Anggaran Dasar sebagaimana telah kami cantumkan dalam Laporan Uji Tuntas adalah benar adanya dan sesuai dengan yang sebenarnya. Apabila dikemudian hari timbul gugatan dan/atau tuntutan atau sanksi apapun mengenai permodalan, keabsahan kepemilikan saham-saham para pemegang saham dan keabsahan Anggaran Dasar yang menyebabkan Perseroan berkewajiban membayar suatu ganti kerugian, gugatan dan/atau tuntutan atau sanksi apapun yang timbul sebagai akibat dari antara lain tidak ditemukannya bukti-bukti penyeteroran modal, perubahan struktur permodalan, perubahan susunan kepemilikan saham serta perubahan Anggaran Dasar, maka segala kerugian yang mungkin timbul tersebut akan menjadi tanggung jawab direksi dan para pemegang saham Perseroan saat ini.

Sesuai dengan Pasal 30 angka b dan c UUPT, Menteri mengumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia akta perubahan anggaran dasar Perseroan beserta Keputusan Menteri; akta perubahan anggaran dasar yang telah diterima pemberitahuannya oleh Menteri.

2. Ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam Anggaran Dasar Perseroan telah sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk UUPT sebagaimana telah diubah sebagian dengan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja ("UUCK"), Peraturan No. IX.J.1 Keputusan 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 IX.J.1"), Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik ("POJK No. 33/2014"), Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka dan Peraturan OJK No. 16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Secara Elektronik.

Sejak pendirian, Anggaran Dasar Perseroan beserta seluruh perubahan Anggaran Dasar telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

m g  
D

3. Maksud dan tujuan Perseroan sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Akta Pernyataan Keputusan Keputusan Pemegang Saham Di Luar Rapat Perseroan nomor 05 tanggal 25 Februari 2022, dibuat di hadapan Doktor PETRA BUNAWAN, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Bandung, yang telah mendapatkan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor AHU-0014404.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 25 Februari 2022, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan yang diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor AHU-0040015.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 25 Februari 2022, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 018 dan Tambahan Berita Negara Nomor 008004 yang keduanya terbit tanggal 4 Maret 2022, yang menyetujui untuk merubah maksud dan tujuan Perseroan, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan adalah sebagai berikut:
- i. Maksud dan tujuan dari Perseroan ini adalah berusaha 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).
  - ii. a. Kegiatan Usaha Utama Perseroan 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,

m g  
D

- 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.
  - Menjalankan usaha dalam bidang Investasi, meliputi:
    - i. 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.
    - ii. 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;
    - iii. Memberikan pendanaan dan atau pembiayaan yang diperlukan oleh anak perusahaan dalam melakukan penyertaan modal.
  - Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk hunian, seperti rumah tinggal, rumah tinggal sementara, rumah susun,

m g  
p

- 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.
- 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.
  - 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.
  - 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.
  - 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.
  - 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.
  - 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.
  - Menjalankan usaha-usaha dibidang pembangunan:
    - i. bertindak sebagai pengembang yang meliputi perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan pekerjaan pembangunan;
    - ii. 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;

39  
D

- iii. pembangunan gedung dan konstruksi, lapangan, jembatan, jalan, pertamanan, bendungan, pengairan (irigasi), landasan udara, dermaga, lapangan pekerjaan pengukuran dan penggalian;
  - iv. pemasangan instalasi-instalasi listrik, gas, air minum, telekomunikasi, air *conditioner*, limbah dan dalam bidang teknik sipil, elektro, mesin;
  - v. pengembangan wilayah pemukiman;
  - vi. pemborongan bidang telekomunikasi; pembangunan sarana dan pra sarana jaringan telekomunikasi;
  - vii. rehabilitasi gedung-gedung, rumah-rumah dan bangunan-bangunan lain yang sudah ada.
- b. 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:
    - i. jasa periklanan (*advertising*), baik periklanan melalui media cetak dan elektronik, di luar atau di dalam ruangan;
    - ii. hiburan, promosi, agency dan manajemen serta produksi;
    - iii. jasa telekomunikasi, meliputi jasa telekomunikasi untuk instalasi, perawatan dan perbaikan termasuk wartel, warnet;
    - iv. teknologi informasi, internet dan software;
    - v. 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;
    - vi. konsultasi konstruksi/sipil;
    - vii. jasa persewaan alat-alat transportasi, persewaan mesin lainnya, persewaan barang-barang keperluan rumah tangga dan pribadi;
    - viii. konsultasi Teknik engineering. Kecuali jasa di bidang hukum dan pajak.
- c. Kegiatan usaha lain Perseroan guna melaksanakan, mendukung dan/atau menunjang kegiatan usaha utama maupun penunjang dari:
- Perseroan dan/atau;
- m 9  
v

- 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.

Bahwa kegiatan usaha Perseroan berdasarkan izin usaha yang diperoleh telah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik Nomor 2 Tahun 2020 Tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia.

Didukung dengan Surat Pernyataan Direksi Perseroan tanggal 27 Desember 2022, sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan telah menjalankan kegiatan usaha yang berlaku dan dijalankan oleh Perseroan, antara lain: Real Estat yang Dimiliki Sendiri atau Disewa (KBLI 68111); Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau Kontrak (KBLI 68200); dan Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (KBLI 70209), serta pelaksanaan kegiatan usaha utama tersebut telah sesuai dengan anggaran dasar dan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pengungkapan maksud dan tujuan Perseroan telah sesuai dengan ketentuan angka 4 Peraturan IX.J.1. tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang Melakukan Penawaran Umum Efek bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik.

Sesuai dengan Pasal 4 Anggaran Dasar terakhir Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham di Luar Rapat Perseroan nomor 03 tanggal 18 April 2022, dibuat di hadapan Doktor PETRA BUNAWAN, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Bandung, yang telah mendapatkan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor 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 nomor AHU-AH.01.03-0227363 tanggal 18 April 2022, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan yang diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor AHU-0076523.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 18 April 2022, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 032 dan Tambahan Berita Negara Nomor 014602 yang keduanya terbit tanggal 21 April 2022, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

- Modal Dasar** : Rp434.000.000.000,00 (empat ratus tiga puluh empat miliar Rupiah) terbagi atas 4.340.000.000 (empat miliar tiga ratus empat puluh juta) saham, masing-masing saham bernilai nominal sebesar Rp100,00 (seratus Rupiah).
- Modal Ditempatkan** : Rp108.500.000.000,00 (seratus delapan miliar lima ratus juta Rupiah) terbagi atas 1.085.000.000 (satu miliar delapan puluh juta) saham, masing-masing saham bernilai nominal sebesar Rp100,00 (seratus Rupiah).

m g  
D

Modal Disetor : Rp108.500.000.000,00 (seratus delapan miliar lima ratus juta Rupiah) terbagi atas 1.085.000.000 (satu miliar delapan puluh juta) saham, masing-masing saham bernilai nominal sebesar Rp100,00 (seratus Rupiah).

Susunan pemegang saham dan jumlah saham yang dimiliki adalah sebagai berikut:

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

- PT SANDHI PARAMA NUSA ("SPN")**, memiliki sejumlah 992.031.000 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp99.203.100.000,00 atau mewakili 91,43% dari seluruh modal yang telah ditempatkan dan diambil bagian dalam Perseroan;
- GAERY DJOHARI** memiliki sejumlah 92.969.000 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp9.296.900.000,00 atau mewakili 8,57% dari seluruh modal yang telah ditempatkan dan diambil bagian dalam Perseroan.

Bahwa tiap-tiap saham yang ditempatkan tersebut telah disetor sejumlah 100% (seratus persen) atau sejumlah Rp108.500.000.000,00 (seratus delapan miliar lima ratus juta Rupiah) dengan cara penyeteroran tunai dan dengan cara kapitalisasi saldo laba ditahan menjadi modal disetor oleh para pemegang saham dengan bukti penyeteroran yang sah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) UUP, dengan nama pemegang saham yang mengambil bagian saham dan/atau karena adanya peralihan saham yang sesuai dengan undang-undang.

Berdasarkan Pasal 33 ayat (2) UUP bagian penjelasan, data dari laporan keuangan yang telah diaudit oleh akuntan atau neraca Perseroan yang telah ditandatangani oleh Direksi dan Dewan Komisaris dapat dianggap sebagai bukti penyeteroran yang sah.

Berdasarkan Uji Tuntas dan didukung dengan Surat Pernyataan Direksi Perseroan tanggal 27 Desember 2022, bahwa sehubungan dengan struktur permodalan, keabsahan kepemilikan saham-saham para pemegang saham riwayat 3 (tiga) tahun terakhir termasuk bentuk setoran saham oleh masing-masing pemegang saham

m g  
D

Perseroan sebagaimana telah kami cantumkan dalam Laporan Uji Tuntas adalah benar adanya dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

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.

4. Struktur permodalan Perseroan selama 3 (tiga) tahun terakhir sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran, yang terdiri dari modal dasar dan modal ditempatkan yang telah disetor penuh, telah dilakukan secara berkesinambungan oleh pemegang sahamnya dan telah sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan, peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta telah memperoleh semua persetujuan yang diperlukan dari instansi yang berwenang.

Sejak pendirian, Anggaran Dasar Perseroan beserta seluruh perubahan Anggaran Dasar telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Riwayat permodalan, cara penyetoran, susunan pemegang saham dan peralihan saham dalam Perseroan adalah benar, berkesinambungan dan telah sesuai dengan keadaan sebenarnya serta telah sesuai dengan anggaran dasar Perseroan dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku,

Bahwa tidak ada gugatan atas riwayat permodalan, cara penyetoran, susunan pemegang saham dan peralihan saham dalam Perseroan sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini.

5. **Pemilik Manfaat Perseroan:**

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, di mana Gaery Djohari menerima manfaat dari Perseroan, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) huruf f Perpres 13/2018.

Didukung dengan Surat Pernyataan Direksi Perseroan tanggal 27 Desember 2022 dan pemeriksaan secara mandiri oleh Konsultan Hukum, pemilik manfaat Perseroan

DM 9

telah memenuhi kriteria sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) huruf f Perpres 13/2018 yaitu menerima manfaat dari Perseroan.

**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, sebagaimana telah diungkapkan juga dalam prospektus, 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.

6. Bahwa keterangan singkat mengenai pemegang saham Perseroan yang berbentuk badan hukum perseroan terbatas, yaitu SPN adalah benar, sebagaimana telah disampaikan dalam Laporan Uji Tuntas.

Bahwa kepemilikan saham oleh SPN telah sesuai dengan Anggaran Dasar, UUPT, dan peraturan perundang-undangan lain yang berlaku.

7. Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan berdasarkan perubahan terakhir yang tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham di Luar Rapat Perseroan nomor 03 tanggal 18 April 2022, dibuat di hadapan Doktor PETRA BUNAWAN, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Bandung, yang telah mendapatkan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan yang diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia nomor 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 nomor AHU-0076523.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 18 April 2022, sehingga susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, adalah sebagai berikut:

**DIREKSI**

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

**DEWAN KOMISARIS**

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

Seluruh anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan merupakan Warga Negara Indonesia. m p

g

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan telah diangkat sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 33/POJK.04/2014 tanggal 08 Desember 2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik ("**Peraturan OJK No. 33/2014**").

Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan telah diangkat sesuai dengan Anggaran Dasar dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

8. Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menjabat untuk jangka waktu 5 tahun dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal dan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan anggota Direksi dan Komisaris tersebut sewaktu-waktu sebelum masa jabatannya berakhir, dengan memperhatikan ketentuan anggaran dasar Perseroan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - a. Anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang menjabat telah mempunyai Nomor Pokok Wajib Pajak sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku.
  - b. Bahwa Perseroan telah mempunyai Nomor Pokok Wajib Pajak dan sudah melaksanakan seluruh kewajibannya untuk membuat dan menyampaikan Surat Pemberitahuan pajak dan melakukan setoran pajak sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku.
  - c. Anggota Direksi dan Dewan Komisaris tidak memiliki rangkap jabatan dalam Emiten atau Perusahaan Publik lain. Anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan telah memenuhi persyaratan calon anggota Direksi dan Dewan Komisaris berdasarkan Peraturan OJK No. 33/2014.
  - d. Tugas dan wewenang Direksi dan Komisaris telah sesuai pengungkapannya di perubahan Anggaran Dasar terakhir Perseroan sebagaimana diatur berdasarkan Peraturan OJK No. 33/2014.
  - e. Bahwa sampai tanggal Pendapat Hukum ini, kami telah menerima notulen rapat Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan.

Berdasarkan Pasal 100 UUP, Direksi wajib membuat risalah Rapat Direksi, memelihara seluruh risalah dan dokumen perseroan lainnya termasuk risalah Rapat Dewan Komisaris, sehingga Perseroan telah memenuhi ketentuan Pasal 100 UUP.
9. Bahwa dalam rangka penyelenggaraan pengelolaan perusahaan yang baik (*Good Corporate Governance*) Perseroan telah mengangkat Komisaris Independen berdasarkan Peraturan OJK No. 33/2014. Penunjukan komisaris independen Perseroan telah memenuhi Peraturan OJK No. 33/2014.
10. Direksi Perseroan telah menunjuk Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*) berdasarkan Surat Keputusan Direksi Di Luar Rapat Perseroan tanggal 19 April 2022.

m g  
p

menetapkan ALBERT KARNOF PURBA, S.H., sebagai Sekretaris Perusahaan, di mana pengangkatannya telah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.

11. Dewan Komisaris Perseroan telah membentuk Komite Audit dan pembentukannya telah memenuhi ketentuan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 55/POJK.05/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit ("**Peraturan OJK No. 55/2015**"). Berdasarkan Keputusan Dewan Komisaris Perseroan Tentang Pengangkatan Komite Audit tanggal 19 April 2022, Dewan Komisaris Perseroan menyetujui pengangkatan Ketua dan Anggota Komite Audit sejak tanggal keputusan dan akan berakhir masa jabatannya sesuai dengan keputusan Dewan Komisaris, susunan anggota Komite Audit Perseroan adalah sebagai berikut:  
Ketua : MELISSA CRESENTIA KURNIAWAN  
Anggota : SUHANDI  
Anggota : JOSEPHINE TRI ANGGRAINI

Bahwa Perseroan telah membuat Piagam Komite Audit Perseroan yang telah disahkan pada tanggal 19 April 2022, di mana Piagam Komite Audit Perseroan telah memuat hal-hal sebagaimana diatur dalam Pasal 12 ayat (2) POJK 55/2015 dan telah dimuat dalam situs web Perseroan.

12. Direksi Perseroan telah membentuk Unit Audit Internal dan menyusun Piagam Audit Internal sesuai dengan ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal ("**Peraturan OJK No. 56/2015**"). Berdasarkan Surat Keputusan Pengangkatan Ketua Unit Audit Internal dan Penetapan Isi Piagam Audit Internal tanggal 19 April 2022, dan telah menunjuk NJAN FINNA SATYAHADI selaku Ketua Unit Audit Internal.

Sebagai landasan dalam pelaksanaan fungsi audit internal diperlukan Piagam Audit Internal (*Internal Audit Charter*) yang berisikan ruang lingkup pekerjaan, struktur dan kedudukan, tugas dan tanggung jawab, wewenang, pertanggungjawaban, standar dan prinsip dasar, kode etik, persyaratan auditor internal, serta masa berlakunya. Oleh karena Perseroan tanggal 19 April 2022 menetapkan Piagam Audit Intern (*Internal Audit Charter*) Perseroan.

Sesuai dengan Surat Pernyataan Direksi Perseroan tanggal 27 Desember 2022, fungsi nominasi dan remunerasi dilaksanakan oleh Dewan Komisaris Perseroan, sehingga Perseroan telah memenuhi Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.

m g  
D

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Perseroan telah memenuhi ketentuan Peraturan OJK No. 55/2015, Peraturan OJK No. 56/2015, serta Peraturan OJK No. 34/2018.

13. Setiap pemegang/pemilik saham Perseroan termasuk pemegang saham yang diperoleh dari Penawaran Umum ini berhak dan memiliki wewenang yang sama untuk memperoleh dan melaksanakan setiap dan seluruh hak dan kewajiban yang melekat pada saham-saham tersebut sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan serta ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, termasuk menghadiri rapat-rapat umum para pemegang saham, memberikan suara dalam rapat-rapat tersebut dan menerima dividen yang dibagikan sesuai dengan keputusan-keputusan rapat tersebut, secara proporsional dengan kepemilikan sahamnya.
14. Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan telah memperoleh izin-izin material yang diperlukan untuk menjalankan kegiatan usaha utamanya sebagaimana tercantum dalam Anggaran Dasar Perseroan yang diterbitkan oleh pihak berwenang sebagaimana disyaratkan oleh hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dengan jangka waktu yang masih berlaku sampai dengan tanggal dikeluarkannya Pendapat Hukum ini, yaitu Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha, Sertifikat Standar, Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Untuk Kegiatan Berusaha, Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL), Sertifikat Merek, Sertifikat Laik Fungsi (SLF), Sistem Registrasi Pengembang (Sireng), Surat Keterangan Terdaftar Pajak, Kartu Nomor Pokok Wajib Pajak, Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak, Izin Lingkungan, Laporan ANDAL, RKL&RPL, Izin Mendirikan Bangunan ("IMB") atau Persetujuan Bangunan Gedung ("PBG"), Izin Pengusahaan Air Tanah atau Izin Pengusahaan Sumber Daya Air, standar K3 instalasi listrik, instalasi penyalur petir, pesawat lift, instalasi proteksi kebakaran, dan motor diesel rencana tapak/siteplan, dan saat ini Perseroan tidak memiliki izin reklame.
15. Harta kekayaan Perseroan yang bersifat material terhadap kegiatan usaha Perseroan, termasuk tanah dan bangunan, kendaraan bermotor, telah dimiliki dan dikuasai oleh Perseroan dengan didukung atau dilengkapi dengan dokumen kepemilikan dan dokumen pendukung yang sah yang masih berlaku sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan tidak sedang tersangkut perkara dan/atau sedang dalam penyitaan.
16. Terkait dengan aset berupa hak atas kekayaan intelektual, berdasarkan Uji Tuntas, pada tanggal Pendapat Hukum ini Perseroan memiliki:

m g  
D

- Berdasarkan Sertifikat Merek tanggal 8 Mei 2006 dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Perseroan telah mendapatkan perlindungan hak merek "**Paskal Hyper Square**" dengan nomor pendaftaran IDM000073832 selama 10 tahun sejak tanggal penerimaan 24 September 2004 untuk kelas Barang/Jasa 36 dan jangka waktu perlindungan tersebut dapat diperpanjang. Perseroan telah melakukan perpanjangan jangka waktu perlindungan merek berdasarkan Surat dari Direktorat Jenderal Kekayaan Intelektual, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia perihal Perpanjangan Jangka Waktu Perlindungan Merek nomor R015540/2013 tanggal 13 Agustus 2015, bahwa pengajuan perpanjangan Perseroan telah dicatat dalam Daftar Umum Merek, untuk jangka waktu selama 10 tahun terhitung sejak tanggal 24 September 2014, melalui Kuasa/Konsultan HKI Achmad Fatchy beralamat kantor di AFFA Intellectual Property Rights, Graha Pratama Building, 15<sup>th</sup> Floor, Jalan M.T. Haryono Kav.15, Tebet, Jakarta Selatan.
- Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini dan didukung oleh Surat Pernyataan Direksi Perseroan tanggal 27 Desember 2022, Perseroan telah mengajukan Permohonan Pendaftaran Merek "**CBP + LOGO**" di Direktorat Jenderal Kekayaan Intelektual Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Kuasa/Konsultan HKI Fariz Syah Alam, S.H. yang beralamat kantor di AFFA Intellectual Property Rights, Gedung Graha Pratama Lantai 15, Jalan MT. Haryono Kav.15, Tebet, Jakarta Selatan, berdasarkan Formulir Permohonan Pendaftaran Merek tanggal 21 Maret 2022 dengan nomor permohonan JID2022020819 untuk kelas Barang/Jasa 36.

Berdasarkan Pasal 35 ayat 1 dan 2 Undang-undang nomor 20 Tahun 2016 Tentang Merek Dan Indikasi Geografis, Merek terdaftar mendapat perlindungan hukum untuk jangka waktu 10 tahun sejak Tanggal Penerimaan dan Jangka waktu perlindungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang untuk jangka waktu yang sama.

17. Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, berdasarkan pemeriksaan konsultan hukum dan didukung dengan Surat Pernyataan Direksi Perseroan tanggal 27 Desember 2022 serta Surat Pernyataan Direksi Khusus terkait Asuransi tanggal 27 Desember 2022, bahwa Perseroan telah memiliki perlindungan asuransi untuk melaksanakan kegiatan usahanya tersebut, seperti asuransi ketenagakerjaan dan kesehatan untuk karyawan, asuransi kendaraan, dan asuransi bangunan serta seluruh aset material Perseroan telah diasuransikan dan jumlah pertanggung jawaban dalam polis asuransi adalah memadai untuk mengganti obyek yang diasuransikan atau menutup risiko-risiko yang dipertanggungjawabkan. Terhadap harta kekayaan yang tidak diasuransikan atas risiko yang mungkin timbul, Perseroan masing-masing akan

mg

menanggung setiap risiko yang mungkin timbul dari rusaknya, hilangnya atau musnahnya harta kekayaan miliknya masing-masing dan dalam hal terjadinya risiko rusak, hilang dan musnahnya harta kekayaan tersebut karena suatu peristiwa tertentu, hal tersebut tidak akan mengganggu jalannya kegiatan usaha atau mengakibatkan berhentinya operasi Perseroan.

18. Sampai tanggal Pendapat Hukum ini, terdapat harta kekayaan Perseroan yang dijadikan jaminan kepada kreditur. Tidak terdapat harta kekayaan Perseroan dalam keadaan dipersengketakan dengan pihak ketiga, dan sebaliknya tidak terdapat adanya gugatan perdata yang diajukan oleh Perseroan kepada pihak ketiga Perseroan yang wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum yang berkaitan dengan tindakan hukum yang dilakukan Perseroan bersama-sama dengan kreditur lainnya yang diajukan oleh debitur/pihak yang berkepentingan.

Dalam hal aset yang dijadikan jaminan harus dieksekusi, maka hal tersebut tidak berdampak material terhadap kelangsungan usaha Perseroan.

19. Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, aset telah dimiliki dan/atau dikuasai secara sah oleh Perseroan berdasarkan anggaran dasar dan perundang-undangan yang berlaku.

Sehubungan dengan adanya pengalihan HGB di atas HPL atas tanah yang di kerjasamakan dengan PT KAI kepada pihak ketiga, penerbitan HGB baru langsung atas nama pihak ketiga (penerima hak) di atas HPL PT Kereta Api (Persero) dapat dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 21 huruf (b), Pasal 22 angka (2), dan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Atas Tanah ("PP 40/1996") sebagaimana telah diganti dengan Pasal 36 huruf (b), Pasal 37 angka (1), Pasal 38 angka (2), dan Pasal 39 angka (1) dan Angka (4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah ("PP 18/2021").

Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini dan didukung dengan Surat Pernyataan Direksi Perseroan tanggal 27 Desember 2022, tidak ada harta kekayaan Perseroan yang berada dalam keadaan dipersengketakan dengan pihak ketiga. Selain itu, juga tidak terdapat gugatan hukum terhadap harta kekayaan Perseroan.

20. Berdasarkan Pasal 108 ayat 1 UU Ketenagakerjaan, pengusaha yang mempekerjakan pekerja atau buruh sekurang-kurangnya 10 orang wajib membuat peraturan perusahaan yang mulai berlaku setelah disahkan oleh Menteri Ketenagakerjaan atau pejabat yang ditunjuk. Berdasarkan Data Karyawan Perseroan

39  
09

periode November 2022, Perseroan memiliki 39 orang karyawan di luar Direksi dan Dewan Komisaris sehingga diwajibkan untuk memiliki peraturan perusahaan yang disahkan oleh Menteri Ketenagakerjaan atau pejabat yang ditunjuk. Perseroan telah mendapatkan pengesahan Peraturan Perusahaan berdasarkan berdasarkan Keputusan Kepala Dinas Ketenagakerjaan Kota Bandung Nomor KT.03.01.01/0017/HI-10/DISNAKER/2022 tentang Pengesahan Peraturan Perusahaan Perseroan, yang mulai berlaku terhitung sejak tanggal 19 Januari 2022 sampai dengan 18 Januari 2024.

Perseroan telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku berkaitan dengan Upah Minimum Kabupaten/Kota di Provinsi Jawa Barat tahun 2022 untuk wilayah Kota Bandung.

Perseroan juga telah melakukan pendaftaran terhadap seluruh tenaga kerja dalam program BPJS Kesehatan dan BPJS Ketenagakerjaan sebagaimana mestinya sesuai dengan ketentuan hukum dan persyaratan yang berlaku di bidang ketenagakerjaan. Perseroan telah melakukan pendaftaran terhadap seluruh tenaga kerjanya dalam rangka wajib lapor ketenagakerjaan.

Perseroan telah menaati ketentuan yang berlaku sehubungan dengan aspek ketenagakerjaan sesuai dengan hukum yang berlaku dibidang ketenagakerjaan, kecuali sebagaimana telah diungkapkan dalam Laporan Uji Tuntas.

21. Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan memiliki fasilitas pinjaman atau kredit dari lembaga-lembaga keuangan dan kreditur lainnya non-afiliasi. Sampai dengan tanggal dikeluarkannya Pendapat Hukum ini, Perseroan tidak memiliki perjanjian pembiayaan yang mengatur pembatasan-pembatasan (*negative covenant*) yang dapat merugikan hak-hak dan kepentingan-kepentingan pemegang saham Perseroan. Berkaitan dengan perjanjian operasional dan perjanjian lain-lain Perseroan, tidak terdapat hambatan atau pembatasan (*negative covenant*) sehubungan dengan Penawaran Umum maupun rencana penggunaan dana Penawaran Umum.
22. Perseroan berhak untuk membuat, menandatangani dan melaksanakan perjanjian-perjanjian di mana Perseroan menjadi pihak didalamnya. Perseroan tidak terlibat dan tidak akan membuat perjanjian-perjanjian dengan pihak-pihak lain yang memuat ketentuan-ketentuan yang sekiranya dapat membatasi (*negative covenant*) dan merugikan kepentingan serta hak dari para pemegang saham publik selama Perseroan menjadi Emiten, secara khusus terkait rencana Perseroan melakukan Penawaran Umum ini dan penggunaan dananya. Sesuai dengan pemeriksaan kami, pembuatan dan pelaksanaan perjanjian-perjanjian tersebut tidak melanggar

anggaran dasar masing-masing, serta ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, di mana perjanjian-perjanjian tersebut adalah sah dan mengikat pihak-pihak di dalamnya.

23. Berdasarkan pemeriksaan mandiri oleh konsultan hukum dan didukung dengan Surat Pernyataan Direksi Perseroan tanggal 27 Desember 2022 (**Lampiran 2 Perseroan**), Perseroan tidak terdapat permohonan, somasi atau teguran dari pihak ketiga serta tidak sedang terlibat dalam perkara pidana, perdata, perpajakan, tata usaha negara, hubungan industrial, kepailitan, penundaan kewajiban pembayaran utang, persaingan usaha dan perkara arbitrase di muka badan peradilan di Indonesia yang bersifat material yang dapat memberi pengaruh negatif (*material adverse effects*) kepada keadaan keuangan dan/atau dapat mempengaruhi kegiatan usaha dan kelangsungan usaha (*going concerns*) Perseroan.

Berdasarkan pemeriksaan mandiri oleh konsultan hukum dan didukung dengan Surat Pernyataan dari masing-masing anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan tanggal 27 Desember 2022, anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan tidak terdapat permohonan, somasi atau teguran dari pihak ketiga serta tidak sedang terlibat dalam suatu perkara pidana, perdata, perpajakan, tata usaha negara, hubungan industrial, kepailitan, penundaan kewajiban pembayaran utang, persaingan usaha dan perkara arbitrase di muka badan peradilan di Indonesia dan/atau menerima somasi atau klaim yang bersifat material dapat memberi pengaruh negatif (*material adverse effects*) kepada keadaan keuangan dan/atau dapat mempengaruhi kegiatan usaha dan kelangsungan usaha (*going concerns*) Perseroan.

24. Sehubungan dengan rencana penggunaan dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Perdana tersebut yang ditujukan untuk modal kerja Perseroan, 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).
25. Dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham, Perseroan telah membuat dan menandatangani perjanjian-perjanjian sebagai berikut:
- i. Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan berdasarkan Akta nomor 06 tanggal 29 September 2022, Addendum I Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan berdasarkan Akta nomor 02 tanggal

mg  
D

3 November 2022, Addendum II Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan berdasarkan Akta nomor 07 tanggal 24 November 2022, dan Addendum III Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan berdasarkan Akta nomor 14 tanggal 23 Desember 2022 yang semuanya dibuat di hadapan Doktor PETRA BUNAWAN, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Bandung, antara Perseroan dan PT Panin Sekuritas, Tbk.;

- ii. Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perseroan berdasarkan Akta nomor 07 tanggal 29 September 2022 dan Addendum I Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perseroan berdasarkan Akta nomor 15 tanggal 23 Desember 2022 yang keduanya dibuat di hadapan Doktor PETRA BUNAWAN, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Bandung, antara Perseroan dan PT Adimitra Jasa Korpora;
- iii. Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI nomor SP-103/SHM/KSEI/0922 tanggal 5 Oktober 2022, oleh dan antara Perseroan dan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia.

Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan telah dibuat sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan OJK Nomor 41/POJK.04/2020 Tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, Dan/Atau Sukuk Secara Elektronik dan sesuai dengan ketentuan dalam Surat Edaran OJK Nomor 15/SEOJK.04/2020 Tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Efek Untuk Penjatahan Terpusat, Dan Penyelesaian Pemesanan Efek Dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik.

Perjanjian-perjanjian sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham yang dibuat dan ditandatangani oleh Perseroan tersebut adalah sah dan mengikat Perseroan serta telah dilakukan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat penandatanganan perjanjian-perjanjian tersebut. Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, perjanjian-perjanjian sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham tersebut masih berlaku.

Perseroan telah memperoleh Surat Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas dari PT Bursa Efek Indonesia terhadap permohonan Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas Hasil Penawaran Umum nomor S-09858/BEI.PP2/11-2022 tanggal 17 November 2022.

m g  
0

26. Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, sehubungan dengan rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum kepada masyarakat melalui pengeluaran saham baru dari dalam simpanan (portepel) Perseroan, sebanyak 271.250.000 (dua ratus tujuh puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu) saham biasa atas nama ("Saham Yang Ditawarkan") 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 telah sesuai dengan hasil keputusan RUPS yang menyetujui rencana Penawaran Umum sebagaimana dimaksud dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham di Luar Rapat Perseroan nomor 04 tanggal 27 September 2022 yang dibuat di hadapan Doktor PETRA BUNAWAN, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Bandung.
27. Aspek hukum yang dimuat dalam Prospektus termasuk uraian permodalan Perseroan adalah benar dan sesuai dengan hasil pemeriksaan yang kami lakukan.
28. Bahwa Penjamin Pelaksana Emisi Efek tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan.

m g  
D

Demikianlah Pendapat Hukum ini kami buat dengan sebenarnya selaku Konsultan Hukum Independen dan tidak terafiliasi dengan Perseroan dengan merujuk kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia, dan kami bertanggung jawab atas isi dari Pendapat Hukum ini.

Apabila sebelum tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran Penawaran Umum terjadi perubahan dan/atau terdapat tambahan fakta yang bersifat material yang harus diungkapkan dalam Laporan Uji Tuntas dan dapat mempengaruhi Pendapat Hukum, maka kami akan segera mengeluarkan tambahan Laporan Uji Tuntas yang telah disesuaikan dengan perubahan dan/atau tambahan fakta yang bersifat material tersebut dan akan disesuaikan selanjutnya ke dalam Pendapat Hukum.

Pendapat Hukum ini menggantikan Pendapat Hukum yang telah kami berikan sebelumnya sebagaimana dimaksud dalam surat kami Ref.No.:460/HS-JS-DR-KN-GS-DM/AD/LO/XII/2022 tanggal 14 Desember 2022 oleh karenanya menjadi tidak berlaku.

Pendapat Hukum ini diberikan di Jakarta pada tanggal sebagaimana telah disebutkan pada bagian awal Pendapat Hukum ini dan dialamatkan kepada dan sepenuhnya untuk kepentingan OJK dan Perseroan.

Hormat Kami,  
**ADAMS & CO., Counsellors-at-Law.**



**Harry F. Simanjuntak, S.H., M.H.**  
STTD.KH-140/PM.2/2018  
NIA 07.10402

Tembusan:

1. Otoritas Jasa Keuangan
2. PT Bursa Efek Indonesia
3. Arsip



## **XVI. LAPORAN KEUANGAN**

Berikut ini adalah salinan Laporan Keuangan Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 telah diaudit oleh KAP Doli, Bambang, Sulistiyanto, Dadang & Ali dengan opini wajar tanpa modifikasian dalam laporannya tanggal 3 November 2022 yang ditandatangani 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 modifikasian dalam laporannya tanggal 19 September 2022 yang ditandatangani oleh H. Tb. Aman Fathurachman, dengan Registrasi Akuntan Publik No. AP.0614.

## **PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK**

Laporan Keuangan

Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir

Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021

Dengan Angka Perbandingan

Untuk Tahun Yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2021

2020 dan 2019

*Financial Statements*

*For The Six Month Periods Ended*

*June 30, 2022 and 2021*

*With Comparative Figure*

*For The Years Ended*

*December 31, 2021*

*2020 and 2019*

## **DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN AND INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**



# PT CITRA BUANA PRASIDA Tbk.

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, Telp : 022 - 86061108

SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB  
ATAS LAPORAN KEUANGAN  
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 DAN 2021  
DENGAN ANGKA PERBANDINGAN UNTUK TAHUN  
2021, 2020 DAN 2019

STATEMENTS FROM THE BOARD OF DIRECTORS  
RELATING TO THE RESPONSIBILITY  
OF FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE SIX MONTH PERIODS ENDED  
JUNE 30, 2022 AND 2021  
WITH COMPARATIVE FIGURE IN  
2021, 2020 AND 2019

## PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK

Kami yang bertanda tangan di bawah ini/ *We are, the undersigned, below:*

- |  |  |
|--|--|
| 1. Nama/ <i>Name</i>   | : R. Asep Eddy   |
| Alamat kantor/ <i>Office address</i>   | : Komplek Paskal Hyper Square Blok G Lt. 2 No. 206-208<br>Jl. H.O.S Cokroaminoto No. 25-27 |
| Alamat domisili sesuai KTP atau Kartu identitas<br>lain / <i>Domicile as Stated in ID Card</i> | : The Summit Apt Alpen III L 25 Unit CD, Jakarta   |
| Nomor Telepon/ <i>Phone Number</i>   | : 022 - 86061108   |
| Jabatan/ <i>Position</i>   | : Direktur Utama/ <i>President Director</i>  |
| 2. Nama/ <i>Name</i>   | : Linna Widjaja  |
| Alamat kantor/ <i>Office address</i>   | : Komplek Paskal Hyper Square Blok G Lt. 2 No. 206-208<br>Jl. H.O.S Cokroaminoto No. 25-27 |
| Alamat domisili sesuai KTP atau Kartu identitas<br>lain / <i>Domicile as Stated in ID Card</i> | : Jl. Kembar Mas Selatan No. 37, Bandung   |
| Nomor Telepon/ <i>Phone Number</i>   | : 022 - 86061108   |
| Jabatan/ <i>Position</i>   | : Direktur/ <i>Director</i>  |

Menyatakan bahwa/ *state that:*

- |   |  |
|---|--|
| 1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan Entitas;   | 1. <i>We are responsible for the preparation and presentation of the financial statements of the Entity.</i>                                   |
| 2. Laporan keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;                                      | 2. <i>The financial statements have been prepared and presented in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards;</i>          |
| 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan telah dimuat secara lengkap dan benar;   | 3. a. <i>All information in the financial statements has been disclosed in a complete and truth manner;</i>                                    |
| b. Laporan keuangan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; | b. <i>The financial statements do not contain any incorrect information or material facts, nor do they omit information or material facts;</i> |
| 4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Entitas.  | 4. <i>We are responsible for the Entity and internal control system.</i>   |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

*This statement letter is made truthfully.*

Bandung, 03 November 2022/ *November 03, 2022*



PT CITRA BUANA PRASIDA Tbk.  
R. Asep Eddy  
Direktur Utama/ *President Director*

Linna Widjaja  
Direktur/ *Director*

Laporan Keuangan  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

*Financial Statements  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

<b>DAFTAR ISI</b>	Halaman/ <u>Page</u>	<b>TABLE OF CONTENT</b>
I. SURAT PERNYATAAN DIREKSI		I. <i>DIRECTOR'S STATEMENT LETTER</i>
II. DAFTAR ISI	i	II. <i>TABLE OF CONTENT</i>
III. LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN	ii - iv	III. <i>INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT</i>
IV. LAPORAN POSISI KEUANGAN	1 - 2	IV. <i>STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION</i>
V. LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	3 - 4	V. <i>STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME</i>
VI. LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS	5	VI. <i>STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY</i>
VII. LAPORAN ARUS KAS	6	VII. <i>STATEMENTS OF CASH FLOWS</i>
VIII. CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN	8 - 78	VIII. <i>NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS</i>

## Bandung :

Jl. Haruman No 2 Bandung 40262 Indonesia  
Phone : (62-22) 7317929, 7312363, 7208343  
Fax : (62-22) 7311375, 7208343  
E-mail : dbsdabandung@yahoo.co.id

## Jakarta :

Menara Kuningan 11<sup>th</sup> Floor  
Jl. HR. Rasuna Said Blok X-7 Kav. 5  
Jakarta 12940 Indonesia

**No : 00065/3.0271/AU.1/03/0353-1/1/XI/2022****Laporan Auditor Independen**

Kepada yang terhormat

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi

**PT Citra Buana Prasida, Tbk**

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Citra Buana Prasida, Tbk ("Entitas") terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 30 Juni 2022, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

**Tanggung Jawab Manajemen Atas Laporan Keuangan**

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

**Tanggung Jawab Auditor**

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan tersebut berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami 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. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

**No : 00065/3.0271/AU.1/03/0353-1/1/XI/2022****Independents Auditor's Report**

To the honorable

The Stockholder's, Board of Commissioners and Directors

**PT Citra Buana Prasida, Tbk**

We have audited the accompanying financial statements of PT Citra Buana Prasida, Tbk ("the Entity"), which comprise the statement of financial position as of June 30, 2022, and the statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the six month periods ended June 30, 2022, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

**Management's Responsibility For The Financial Statements**

Management is responsible for the preparation and fair presentation of such financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

**Auditor's Responsibility**

Our responsibility is to express an opinion on such financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether such financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

**Bandung :**

Jl. Haruman No 2 Bandung 40262 Indonesia

Phone : (62-22) 7317929, 7312363, 7208343

Fax : (62-22) 7311375, 7208343

E-mail : dbsdabandung@yahoo.co.id

**Jakarta :**Menara Kuningan 11<sup>th</sup> Floor

Jl. HR. Rasuna Said Blok X-7 Kav. 5

Jakarta 12940 Indonesia

Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit

**Opini**

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT Citra Buana Prasida, Tbk tanggal 30 Juni 2022, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia (SAK).

**Hal Audit Utama**

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan interim periode ini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan konsolidasian interim secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan konsolidasian interim terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

**Uang Muka Pembelian Tanah**

Seperti yang diungkapkan dalam Catatan 9 atas laporan keuangan terlampir, pada tanggal 30 Juni 2022 Entitas memiliki uang muka pembelian tanah yang terletak di Kelurahan Ledeng Kecamatan Cidadap Kota Bandung dengan nilai perolehan sebesar Rp10.309.411.286. Berdasarkan perjanjian kerjasama, nilai total pembelian tanah adalah sebesar Rp75.720.000.000. Pembayaran atas pembelian tanah tersebut dilakukan secara bertahap sampai dengan 31 Desember 2024.

Kami mengidentifikasi nilai uang muka tersebut sebagai masalah audit utama mengingat transaksi tersebut cukup signifikan.

**Tanggapan Audit**

Kami telah melakukan pemahaman terhadap perjanjian kerjasama dan diskusi dengan manajemen atas transaksi uang muka tersebut. Kami juga telah melakukan penelaahan terhadap rencana bisnis manajemen dalam melakukan pengelolaan tanah tersebut di kemudian hari. Kami telah melakukan penelusuran ke dokumen pembayaran serta legalitas tanah yang ditransaksikan. Selain itu, Kami telah melakukan reviu atas kecukupan pengungkapan pada catatan atas laporan keuangan.

*We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.*

**Opinion**

*In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of PT Citra Buana Prasida, Tbk as of June 30, 2022, and its financial performance and cash flows for the six month periods ended June 30, 2022, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards (SAK).*

**Key Audit Matters**

*Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the interim financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the interim consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.*

**Advances Purchase of Land**

*As disclosed in Note 9 to the accompanying financial statements, as of June 30, 2022, the Entity has an advance purchase of land located in Kelurahan Ledeng, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung with an acquisition value of Rp10.309.411.286. Based on the cooperation agreement, the total value of the land purchase is Rp75.720.000.000,-. Payment for the purchase of land is made in instalment until December 31, 2024.*

*We identified the value of the advance as a key audit matters considering that the transaction was quite significant.*

**Audit Response**

*We have made an understanding of the cooperation agreement and discussed with management on the advance transaction. We have also reviewed the management's business plan in managing the land in the future. We have traced the payment documents and the legality of the land being transacted. In addition, we have reviewed the adequacy of disclosure in the notes to the financial statements.*

## Bandung :

Jl. Haruman No 2 Bandung 40262 Indonesia  
Phone : (62-22) 7317929, 7312363, 7208343  
Fax : (62-22) 7311375, 7208343  
E-mail : dbsdabandung@yahoo.co.id

## Jakarta :

Menara Kuningan 11<sup>th</sup> Floor  
Jl. HR. Rasuna Said Blok X-7 Kav. 5  
Jakarta 12940 Indonesia

**Hal lain**

Kami telah menerbitkan laporan auditor independen No. 00058/3.0271/AU.1/03/0353-1/1/DX/2022 tanggal 30 September 2022 atas laporan keuangan entitas untuk tahun yang berakhir pada 30 Juni 2022. Seperti dijelaskan dalam Catatan 41 atas Laporan Keuangan, manajemen menerbitkan kembali laporan keuangan untuk menyesuaikan penyajian dan pengungkapan dalam pelaporan pasar modal di Indonesia.

Laporan keuangan Entitas untuk periode yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, disajikan sebagai angka-angka komparatif terhadap laporan keuangan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, diaudit oleh auditor independen lain yang dalam laporannya masing-masing tertanggal 19 September 2022, menyatakan opini tanpa modifikasian atas laporan keuangan tersebut.

Laporan keuangan diterbitkan dengan tujuan untuk dicantumkan dalam prospektus sehubungan dengan rencana penawaran umum saham perdana Entitas, serta tidak ditujukan, dan tidak diperkenankan untuk digunakan untuk tujuan lain.

**Other Matters**

*We have issued an independent auditor's report No. 00058/3.0271/AU.1/03/0353-1/1/DX/2022 dated September 30, 2022 for the entity's financial statements for the year ending on June 30, 2022. As explained in Note 41 to the Financial Statements, management republishes the financial statements to adjust the presentation and disclosures in capital market reporting in Indonesia.*

*The financial statements of the Entities for the periods ended December 31, 2021, 2020 and 2019, are presented as comparative figures for the financial statements for the six month periods ended June 30, 2022, are audited by other independent auditors, each of which is dated September 19, 2022, express unmodified opinions of the financial statements.*

*The financial statements has been prepared solely for inclusion in the prospectus in connection with the proposed initial public offering of the Entity's equity securities, and is not intended to be and should not be used for other purposes.*

**KANTOR AKUNTAN PUBLIK / CERTIFIED PUBLIC  
DOLI, BAMBANG, SULISTIYANTO, DADANG & ALI**

Izin Usaha / License No. 401/KM.1/2013

**Drs. Rudy Soegiharto, Ak. CPA**

No. Izin AP. 0353

Bandung, 3 November 2022/ *November 3, 2022*

00065

## PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK

## PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK

## LAPORAN POSISI KEUANGAN

Per 30 Juni 2022

Dengan Angka Perbandingan

Per 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

As of June 30, 2022

With Comparative Figure

As of December 31, 2021, 2020 and 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	30 Juni 2022/ June 30, 2022	31 Des 2021/ Dec 31, 2021	31 Des 2020/ Dec 31, 2020	31 Des 2019/ Dec 31, 2019	
<b>ASET</b>						<b>ASSETS</b>
<u>Aset Lancar</u>						<u>Current Assets</u>
Kas dan Setara Kas	3e, 4	20.154.213.001	11.860.298.123	1.370.179.946	1.429.650.475	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha						Trade Receivables
Pihak Berelasi	3f, 3h, 5	-	638.876.844	977.742.000	977.742.000	Related Parties
Pihak Ketiga	3f, 5	3.983.606.187	6.746.675.041	10.434.613.566	12.617.688.161	Third Parties
Pendapatan Yang Masih Harus Diterima	6	8.673.705	13.128.113	2.089.883	1.633.809	Accrued Revenues
Persediaan	3i, 7	40.198.468.452	66.513.282.729	81.737.624.206	78.011.238.490	Inventories
Biaya Dibayar Dimuka	3j, 8	1.592.052.175	352.430.703	12.365.292	409.720.461	Prepaid Expenses
Uang Muka	9	10.309.411.286	7.690.534.486	-	-	Advances
Pajak Dibayar Dimuka	16a	2.575.663.633	99.672.349	484.237.216	3.289.598.313	Prepaid Taxes
Piutang Lain-lain						Other Receivables
Pihak Berelasi	3h, 10	-	884.863.928	884.863.928	-	Related Parties
Pihak Ketiga	10	134.205.685	133.864.695	-	-	Third Parties
Jumlah Aset Lancar		<u>78.956.294.124</u>	<u>94.933.627.011</u>	<u>95.903.716.037</u>	<u>96.737.271.709</u>	Total Current Assets
<u>Aset Tidak Lancar</u>						<u>Non-Current Assets</u>
Properti Investasi - Setelah Dikurangi Akumulasi Penyusutan Sebesar Rp16.113.029.425 Pada 30 Juni 2022, Rp13.088.609.576 Pada 31 Des 2021, Rp9.278.173.117 Pada 31 Des 2020, dan Rp7.564.512.675 Pada 31 Des 2019.	3k, 11	101.006.243.076	75.439.033.631	66.225.191.968	46.991.207.824	Investment Properties - Net Less Accumulated Depreciation Rp16.113.029.425 As of June 30, 2022 Rp13.088.609.576 As of Dec 31, 2021 Rp9.278.173.117 As of Dec 31, 2020 and Rp7.564.512.675 As of Dec 31, 2019.
Aset Tetap - Setelah Dikurangi Akumulasi Penyusutan Sebesar Rp2.573.647.964 Pada 30 Juni 2022, Rp2.258.889.114 Pada 31 Des 2021, Rp1.828.903.349 Pada 31 Des 2020, dan Rp1.418.216.348 Pada 31 Des 2019.	3l, 12	5.440.114.630	3.668.127.206	3.475.884.725	35.843.619.548	Fixed Assets - Net Less Accumulated Depreciation Rp2.573.647.964 As of June 30, 2022 Rp2.258.889.114 As of Dec 31, 2021 Rp1.828.903.349 As of Dec 31, 2020 and Rp1.418.216.348 As of Dec 31, 2019.
Aset Hak Guna - Setelah Dikurangi Akumulasi Penyusutan Sebesar Rp48.141.046.179 Pada 30 Juni 2022, Rp47.781.808.037 Pada 31 Des 2021, dan Rp47.063.331.755 Pada 31 Des 2020.	13	13.311.099.795	13.670.337.937	14.388.814.220	-	Right of Use Assets - Net Less Accumulated Depreciation Rp48.141.046.179 As of June 30, 2022 Rp.47.781.808.037 As of Dec 31, 2021 and Rp47.063.331.755 As of Dec 31, 2020
Aset Tidak Lancar Lainnya						Other Non Current Assets
Pihak Berelasi	3h, 14	-	6.799.358.157	7.647.354.005	8.249.238.100	Related Parties
Pihak Ketiga	3e, 14	1.157.645.000	557.645.000	557.645.000	557.645.000	Third Parties
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>120.915.102.501</u>	<u>100.134.501.931</u>	<u>92.294.889.918</u>	<u>91.641.710.472</u>	Total Non Current Assets
<b>JUMLAH ASET</b>		<u><u>199.871.396.625</u></u>	<u><u>195.068.128.942</u></u>	<u><u>188.198.605.955</u></u>	<u><u>188.378.982.181</u></u>	<b>TOTAL ASSETS</b>

Catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan/  
The accompanying notes to financial statements which are an integral part of these financial statements taken as a whole

## LAPORAN POSISI KEUANGAN

Per 30 Juni 2022

Dengan Angka Perbandingan

Per 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

As of June 30, 2022

With Comparative Figure

As of December 31, 2021, 2020 and 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	30 Juni 2022/ June 30, 2022	31 Des 2021/ Dec 31, 2021	31 Des 2020/ Dec 31, 2020	31 Des 2019/ Dec 31, 2019	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>						<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<u>Liabilitas Jangka Pendek</u>						<u>Short Term Liabilities</u>
Utang Usaha						Trade Payables
Pihak Ketiga	3m, 15	420.417.631	703.191.758	3.682.741.488	3.335.205.781	Third Parties
Utang Pajak	3t, 16b	2.663.304.776	1.749.176.305	488.343.123	795.442.337	Taxes Payables
Utang Lain-lain	17	3.740.776.734	3.200.850.768	1.293.442.614	575.600.000	Other Payables
Pendapatan Diterima Dimuka	18	17.250.811.242	3.245.462.303	17.958.247.148	15.924.067.431	Unearned Revenue
Beban Yang Masih Harus Dibayar	19	213.291.229	1.094.914.186	1.313.099.446	-	Accrued Expenses Current Portion of
Bagian Lancar Utang Bank	20	3.850.931.777	5.637.338.564	5.254.501.797	2.039.094.580	Bank Loans
Bagian Lancar Liabilitas Sewa	3n, 21	4.038.286.223	3.357.628.721	3.172.209.639	2.912.312.520	Current Portion of Lease Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		<u>32.177.819.612</u>	<u>18.988.562.605</u>	<u>33.162.585.255</u>	<u>25.581.722.649</u>	Total Short Term Liabilities
<u>Liabilitas Jangka Panjang</u>						<u>Long Term Liabilities</u>
Utang Bank	20	26.014.145.425	29.160.396.154	34.797.734.716	40.052.236.513	Bank Loans
Liabilitas Sewa	3n, 21	8.632.813.324	11.849.512.747	15.207.141.468	26.846.885.132	Lease Liabilities
Liabilitas Imbalan Kerja	3r, 22	1.192.916.487	1.363.684.457	1.455.441.018	1.456.125.208	Employee Benefit Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		<u>35.839.875.236</u>	<u>42.373.593.358</u>	<u>51.460.317.202</u>	<u>68.355.246.853</u>	Total Long Term Liabilities
Jumlah Liabilitas		<u>68.017.694.848</u>	<u>61.362.155.963</u>	<u>84.622.902.457</u>	<u>93.936.969.502</u>	Total Liabilities
<u>Ekuitas</u>						<u>Equity</u>
Modal Dasar 4.340.000.000						Authorized Capital
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.	23	108.500.000.000	35.000.000.000	35.000.000.000	35.000.000.000	4.340.000.000 Shares With Nominal Value Rp100 Per Share. Issued and Paid-up Capital of 1.085.000.000 Shares as of June 30, 2022. Stock Authorized 35.000 Shares Per Value Rp1.000.000 Per Share. Shares issued and Paid-up 100% on Dec 31, 2021, Dec 31, 2020 and Dec 31, 2019.
Saldo Laba	24					Retained Earnings
Ditentukan						
Penggunaannya		21.700.000.000	-	-	-	Appropriated
Tidak Ditentukan						
Penggunaannya		727.625.093	98.531.289.423	68.370.880.249	59.442.012.679	Unappropriated
Keuntungan Pengukuran Kembali Liabilitas Imbalan Kerja		<u>926.076.684</u>	<u>174.683.556</u>	<u>204.823.249</u>	<u>-</u>	Gain on Remeasurement of Employee Benefit Liabilities
Jumlah Ekuitas		<u>131.853.701.777</u>	<u>133.705.972.979</u>	<u>103.575.703.498</u>	<u>94.442.012.679</u>	Total Equity
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<u>199.871.396.625</u>	<u>195.068.128.942</u>	<u>188.198.605.955</u>	<u>188.378.982.181</u>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

Catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan/  
The accompanying notes to financial statements from an integral part of these financial statements taken as a whole

## PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK

## PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK

LAPORAN LABA RUGI DAN  
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND  
OTHER COMPREHENSIVE INCOME  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	30 Juni 2022/ June 30, 2022	30 Juni 2021/ June 30, 2021	31 Des 2021/ Dec 31, 2021	31 Des 2020/ Dec 31, 2020	31 Des 2019/ Dec 31, 2019	
PENDAPATAN	3s, 25	19.262.541.781	27.141.606.383	66.834.672.795	41.119.192.567	21.645.446.124	REVENUE
BEBAN POKOK PENJUALAN	26	(3.999.932.456)	(6.735.668.958)	(17.765.902.571)	(5.053.929.401)	(8.506.378.768)	COST OF GOODS SOLD
LABA KOTOR		15.262.609.325	20.405.937.425	49.068.770.224	36.065.263.166	13.139.067.356	GROSS PROFIT
<b>BEBAN USAHA</b>							<b>OPERATING EXPENSES</b>
Beban Penjualan	3s, 27	(776.711.642)	(292.662.559)	(1.141.394.470)	(716.968.182)	(56.873.862)	Sales Expenses General and Administration
Beban Umum dan Administrasi	3s, 28	(3.732.569.673)	(1.426.358.401)	(3.760.259.891)	(2.705.120.541)	(4.038.602.105)	Expenses
Beban Operasional Pendapatan	3s, 29	(3.407.748.319)	(1.714.963.479)	(4.692.961.070)	(4.386.245.990)	(2.814.101.332)	Operating Expenses
Operasional Lainnya	30	107.673.326	57.871.052	559.204.629	446.415.640	1.103.317.539	Other Operating Income
Beban Operasional Lainnya	30	-	-	(19.783.682)	-	-	Other Operating Expense
Jumlah Beban Usaha		(7.809.356.308)	(3.376.113.387)	(9.055.194.485)	(7.361.919.073)	(5.806.259.760)	Total Operating Expenses
LABA USAHA		7.453.253.017	17.029.824.038	40.013.575.739	28.703.344.092	7.332.807.597	OPERATING INCOME
<b>PENDAPATAN DAN BEBAN KEUANGAN</b>							<b>FINANCE INCOME AND EXPENSE</b>
Pendapatan Keuangan	31	246.182.579	14.175.667	210.889.613	35.077.100	35.839.757	Finance Income
Beban Keuangan	31	(2.359.637.981)	(3.389.449.408)	(6.255.879.954)	(5.136.947.626)	(2.184.604.065)	Finance Expense
Jumlah Pendapatan dan Beban Keuangan		(2.113.455.402)	(3.375.273.741)	(6.044.990.341)	(5.101.870.526)	(2.148.764.308)	Total Finance Income and Expense
LABA SEBELUM PAJAK		5.339.797.615	13.654.550.297	33.968.585.398	23.601.473.567	5.184.043.289	INCOME BEFORE TAX
<b>BEBAN PAJAK PENGHASILAN</b>							<b>INCOME TAX EXPENSES</b>
Pajak Penghasilan	3t, 32	(1.943.461.945)	(1.813.612.950)	(3.808.176.224)	(3.680.365.152)	(1.740.819.584)	Current Tax
Jumlah Beban Pajak Penghasilan		(1.943.461.945)	(1.813.612.950)	(3.808.176.224)	(3.680.365.152)	(1.740.819.584)	Total Income Tax Expenses
LABA SETELAH PAJAK		3.396.335.670	11.840.937.347	30.160.409.174	19.921.108.415	3.443.223.705	INCOME AFTER TAX

## PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK

## PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK

LAPORAN LABA RUGI DAN  
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND  
OTHER COMPREHENSIVE INCOME  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	30 Juni 2022/ June 30, 2022	30 Juni 2021/ June 30, 2021	31 Des 2021/ Dec 31, 2021	31 Des 2020/ Dec 31, 2020	31 Des 2019/ Dec 31, 2019	
<b>PENGHASILAN</b>							<b>OTHER</b>
<b>KOMPREHENSIF</b>							<b>COMPREHENSIVE</b>
<b>LAINNYA</b>							<b>INCOME</b>
Laba (Rugi)							Actuarial Income
Aktuarial	3r, 22	751.393.128	-	(30.139.693)	204.823.249	-	(Loss)
Total Penghasilan							Total Other
Komprehensif							Comprehensive
Lain		751.393.128	-	(30.139.693)	204.823.249	-	Income
<b>JUMLAH PENGHASILAN</b>							<b>TOTAL</b>
<b>KOMPREHENSIF</b>							<b>COMPREHENSIVE</b>
<b>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>INCOME</b>
							<b>FOR THE YEAR</b>
<b>LABA BERSIH</b>							<b>NET INCOME</b>
<b>PER SAHAM</b>	3q, 33	<b>5</b>	<b>338.312</b>	<b>861.726</b>	<b>569.175</b>	<b>98.378</b>	<b>PER SHARE</b>

Catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan/  
The accompanying notes to financial statements from an integral part of these financial statements taken as a whole

LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	Modal Saham/ Capital Stock	Saldo Laba/ Retained Earnings		Keuntungan Pengukuran Kembali Liabilitas Imbalan Kerja/ Gain on Remeasurement of Employee Benefit Liabilities	Jumlah Ekuitas/ Total Equity		
			Ditentukan Penggunaannya/ Appropriated	Tidak Ditentukan Penggunaannya/ Unappropriated				
Saldo Per								
31 Desember 2018		35.000.000.000	-	59.340.898.508	-	94.340.898.508	Balance as of December 31, 2018	
Dividen	24	-	-	(3.342.109.533)	-	(3.342.109.533)	Dividend	
Laba Tahun Berjalan		-	-	3.443.223.705	-	3.443.223.705	Income For The Year	
Saldo Per								
31 Desember 2019		35.000.000.000	-	59.442.012.679	-	94.442.012.679	Balance as of December 31, 2019	
Penyesuaian Saldo atas Penerapan PSAK 73	24	-	-	(9.892.240.845)	-	(9.892.240.845)	Adjustment in Relation to Application PSAK 73	
Dividen	24	-	-	(1.100.000.000)	-	(1.100.000.000)	Dividend	
Laba Tahun Berjalan		-	-	19.921.108.415	-	19.921.108.415	Income For The Year	
Keuntungan Pengukuran Kembali Liabilitas Imbalan Kerja		-	-	-	204.823.249	204.823.249	Gain on Remeasurement of Employee Benefit Liabilities	
Saldo Per								
31 Desember 2020		35.000.000.000	-	68.370.880.249	204.823.249	103.575.703.498	Balance as of December 31, 2020	
Laba Tahun Berjalan		-	-	30.160.409.174	-	30.160.409.174	Income For The Year	
Keuntungan Pengukuran Kembali Liabilitas Imbalan Kerja		-	-	-	(30.139.693)	(30.139.693)		
Saldo Per								
31 Desember 2021		35.000.000.000	-	98.531.289.423	174.683.556	133.705.972.979	Balance as of December 31, 2021	
Kapitalisasi Saldo Laba	24	73.500.000.000	-	(73.500.000.000)	-	-	Capitalizing the Retained Earnings	
Dividen	24	-	-	(6.000.000.000)	-	(6.000.000.000)	Dividend	
Pencadangan Saldo Laba Sebagai Cadangan Umum		-	21.700.000.000	(21.700.000.000)	-	-	Appropriation For General Reserve	
Laba Tahun Berjalan		-	-	3.396.335.670	-	3.396.335.670	Income For The Year	
Keuntungan Pengukuran Kembali Liabilitas Imbalan Kerja		-	-	-	751.393.128	751.393.128	Gain on Remeasurement of Employee Benefit Liabilities	
Saldo Per 30 Juni 2022		108.500.000.000	21.700.000.000	727.625.093	926.076.684	131.853.701.777	Balance as of June 30, 2022	

Catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan/  
The accompanying notes to financial statements from an integral part of these financial statements taken as a whole

LAPORAN ARUS KAS  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

STATEMENTS OF CASH FLOWS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	30 Juni 2022/ June 30, 2022	30 Juni 2021/ June 30, 2021	31 Des 2021/ Dec 31, 2021	31 Des 2020/ Dec 31, 2020	31 Des 2019/ Dec 31, 2019	
<b>ARUS KAS DARI</b>							<b>CASH FLOWS FROM</b>
<b>AKTIVITAS OPERASI</b>							<b>OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan Kas							Cash Receipt
Dari Pelanggan		36.645.631.160	32.454.704.240	62.147.131.894	51.643.617.459	38.078.064.767	from Customer
Pembayaran Kas							Cash Payment
Kepada Pemasok		(7.457.293.561)	(11.526.874.876)	(13.955.693.463)	(27.526.768.107)	(50.129.937.455)	to Supplier
Pembayaran Kas							Cash Payment
Operasional Lainnya		(2.121.692.928)	(1.138.653.097)	(6.322.697.677)	(4.694.491.810)	(1.885.617.772)	Other Operating
Pembayaran Kas							Cash Payment
Kepada Karyawan		(2.323.365.651)	(923.990.000)	(2.258.522.000)	(2.046.584.250)	(2.073.992.500)	to Employees
Pembayaran Pajak	16	(3.505.324.758)	(2.717.627.943)	(5.560.472.945)	(2.533.802.709)	(3.215.751.738)	Tax Payment
Arus Kas Yang							
Diperoleh Dari							Net Cash Provided By
(Digunakan Untuk)							(Used In) Operating
Aktivitas Operasi		21.237.954.260	16.147.558.324	34.049.745.810	14.841.970.584	(19.227.234.698)	Activities
<b>ARUS KAS DARI</b>							<b>CASH FLOWS FROM</b>
<b>AKTIVITAS INVESTASI</b>							<b>INVESTMENT ACTIVITIES</b>
Perolehan Aset Tetap	12	(2.086.746.273)	(27.619.000)	(78.835.990)	-	(1.470.000.000)	Acquisition of Fixed Assets
Perolehan Properti							Acquisition of Investment
Investasi	11	-	-	(6.428.939.750)	(6.850.372.965)	-	Properties
Uang Muka	9	(2.618.876.800)	(473.806.500)	(7.638.085.293)	-	(291.778.000)	Advances
Arus Kas Yang							
Digunakan Untuk							Net Cash Used In
Aktivitas Investasi		(4.705.623.073)	(501.425.500)	(14.145.861.033)	(6.850.372.965)	(1.761.778.000)	Investment Activities
<b>ARUS KAS DARI</b>							<b>CASH FLOWS FROM</b>
<b>AKTIVITAS PENDANAAN</b>							<b>FINANCING ACTIVITIES</b>
Penerimaan							
Utang Bank	20	-	-	-	-	42.500.000.000	Receipts Bank Loan
Pembayaran							
Utang Bank	20	(4.932.657.516)	(2.587.142.743)	(5.254.501.796)	(2.039.094.580)	(8.319.824.962)	Payments Bank Loan
Penerimaan Dari							Receipts from
Pihak Ketiga		6.799.358.157	-	-	-	-	Third Parties
Pembayaran Ke							Payments To
Pihak Ketiga		-	(5.000.000.000)	-	(5.000.000.000)	(5.000.000)	Third Parties
Penerimaan Dari							Receipts from
(Pembayaran Ke)							(Payments To)
Pihak Ketiga Lainnya		(1.569.075.028)	(2.086.750.163)	(4.017.405.997)	265.365.279	(9.602.046.699)	Other Third Parties
Pembayaran Leasing	21	(2.536.041.921)	(103.364.400)	(141.858.806)	(177.338.847)	(63.702.348)	Leasing Payment
Pembayaran Dividen	24	(6.000.000.000)	-	-	(1.100.000.000)	(3.342.109.533)	Dividend Payment
Arus Kas Yang							
Diperoleh Dari							Net Cash Provided By
(Digunakan Untuk)							(Used In) Financing
Aktivitas Pendanaan		(8.238.416.309)	(9.777.257.306)	(9.413.766.599)	(8.051.068.148)	21.167.316.458	Activities
<b>KENAIKAN (PENURUNAN)</b>							<b>NET INCREASE</b>
<b>BERSIH KAS DAN</b>							<b>(DECREASE) CASH AND</b>
<b>SETARA KAS</b>		8.293.914.878	5.868.875.517	10.490.118.177	(59.470.529)	178.303.760	<b>CASH EQUIVALENT</b>
<b>SALDO KAS DAN</b>							<b>CASH AND CASH</b>
<b>SETARA KAS</b>							<b>EQUIVALENT AT THE</b>
<b>PADA AWAL TAHUN</b>		11.860.298.123	1.370.179.946	1.370.179.946	1.429.650.475	1.251.346.715	<b>BEGINNING OF YEAR</b>
<b>SALDO KAS DAN</b>							<b>CASH AND CASH</b>
<b>SETARA KAS</b>							<b>EQUIVALENT AT</b>
<b>PADA AKHIR TAHUN</b>		20.154.213.001	7.239.055.464	11.860.298.123	1.370.179.946	1.429.650.475	<b>THE END OF YEAR</b>

Catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan/  
The accompanying notes to financial statements from an integral part of these financial statements taken as a whole

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 1. UMUM

### a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Citra Buana Prasida Tbk "Entitas" yang semula bernama PT Prasetia Sejati didirikan pada tanggal 24 Agustus 2000 berdasarkan Akta Pendirian No. 18, dibuat di hadapan Ninik Sukadarwati, SH., Notaris Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi, di Tambun. Akta Pendirian ini disahkan oleh Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang tertera dalam Surat Keputusan No. C-24591/HT.01.01.TH.2000 tanggal 27 November 2000.

Pada tahun 2002, Entitas mengalami perubahan nama berdasarkan akta No. 05 tanggal 23 Januari 2002, yang dibuat di hadapan Indah Prastiti Extensia, SH. Akta tersebut mengenai perubahan nama yang semula PT Prasetia Sejati menjadi PT Citra Buana Prasida. Akta tersebut telah disahkan oleh Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang tertera dalam Surat Keputusan No. C-03176/HT.01.04.TH.2002 tanggal 26 Februari 2002.

Anggaran Dasar Entitas mengalami perubahan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Di Luar Rapat Perseroan Terbatas Nomor 04 tanggal 27 September 2022 yang dibuat di hadapan Doktor Petra Bunawan, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Bandung. Perubahan Anggaran Dasar tersebut menyetujui:

1. Memutuskan dan menyetujui untuk mengubah status Perseroan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka dan menyetujui perubahan nama Perseroan semula adalah "PT Citra Buana Prasida" menjadi "PT Citra Buana Prasida, Tbk".
2. Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana (*Initial Public Offering/IPO*) kepada masyarakat 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.
3. 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.

## 1. GENERAL

### a. Establishment and General Information

*PT Citra Buana Prasida Tbk "Entity" which was originally named PT Prasetia Sejati was established on August 24, 2000 based on the Deed of Establishment No. 18, drawn up in the presence of Ninik Sukadarwati, SH., Notary of the Bekasi Regency Level II, in Tambun. This Deed of Establishment was ratified by the Ministry of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia as stated in Decree No. C-24591/HT.01.01.TH.2000 dated November 27, 2000.*

*In 2002, the Entity did a name change based on deed No. 05 dated January 23, 2002, made before Indah Prastiti Extensia, SH. The deed is regarding the change of name from PT Prasetia Sejati to PT Citra Buana Prasida. The deed has been approved by the Ministry of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia as stated in the Decree No. C-03176/HT.01.04.TH.2002 dated February 26, 2002.*

*The Entity's Articles of Association was amended based on the Deed of Statement of Shareholder's Decisions Outside the Limited Liability Company Meeting Number 04 dated September 27, 2022 made before Doctor Petra Bunawan, Bachelor of Law, Master of Notary, Notary in Bandung City. The amendments to the Articles of Association approved:*

1. *Decided and agreed to change the status of the Company from a Closed Company to a Public Company and agreed to change the name of the Company from "PT Citra Buana Prasida" to "PT Citra Buana Prasida, Tbk".*
2. *Approved the Company's plan to conduct an Initial Public Offering (IPO) to the public through the issuance of new shares from the Company's portfolio of up to 271.250.000 (two hundred seventy one million two hundred fifty thousand) shares New or as much as 20.00% (twenty point zero zero percent) of the total issued and fully paid-up Capital of the Company after the Initial Public Offering which includes the Employee Stock Allocation (ESA) program which will be conducted simultaneously and in connection with the Initial Public Offering .*
3. *Approved the delegation of authority to the Board of Commissioners of the Company to state in the Notary Deed regarding the realization of the number of shares issued in the Initial Public Offering and the increase in the issued and paid-up capital of the Company, after the Initial Public Offering has been completed and to list all of the Company's shares on the IDX and register all the Company's shares in Custody Collective at KSEI.*

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 1. UMUM - Lanjutan

### a. Pendirian dan Informasi Umum - Lanjutan

4. 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 termasuk tetapi tidak terbatas pada Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum, dan beserta Addendum-Addendum Perjanjiannya dalam rangka Penawaran Umum dan perjanjian lainnya yang diperlukan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana sebagaimana dipersyaratkan oleh ketentuan Perundang-undangan yang berlaku;
  - 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 melalui Pasar Modal;
  - 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.

Akta tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang tertera dalam Surat Keputusan No. AHU0069709.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 27 September 2022 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU0192511.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 27 September 2022.

## 1. GENERAL - Continued

### a. Establishment and General Information - Continued

4. *Approved the granting of power of attorney to the Board of Directors of the Company with substitution rights to carry out all necessary actions in connection with the Initial Public Offering including but not limited to:*
  - a. *Create, sign, and submit a registration statement to the Financial Services Authority (OJK);*
  - b. *Negotiate and sign other agreements related to the Initial Public Offering with terms and conditions deemed good for the Company by the Company's Board of Directors including but not limited to the Underwriting Agreement, Public Offering Share Administration Management Agreement, and their Addendums The agreement in the context of a Public Offering and other agreements required to conduct an Initial Public Offering as required by the provisions of the applicable laws and regulations;*
  - c. *Sign, print and/or issue a summary prospectus, improvement and/or additional information on the summary prospectus, initial prospectus, prospectus and/or other documents required for Initial Public Offering through the Capital Market;*
  - d. *Determine the share offering price after obtaining written approval from the Company's Board of Commissioners;*
  - e. *Determine the use of proceeds from the Public Offering;*
  - f. *Determine the certainty of the number of shares offered after obtaining written approval from the Company's Board of Commissioners;*
  - g. *Entrusting the Company's shares in collective custody at KSEI in accordance with KSEI regulations;*
  - h. *List all the Company's shares that have been issued and fully paid up on the IDX and sold to the public through the Capital Market and shares owned by the Shareholders;*
  - i. *Appointing the Capital Market supporting profession with terms and conditions deemed good for the Company by the Company's Board of Directors;*
  - j. *To state one or more decisions made at the meeting in one or more notarial deed either separately or at the same time; and*
  - k. *Request approval and/or notify amendments to the Company's Articles of Association and/or changes to the Company's data and/or register or cause it to be registered with the competent and relevant agency regarding the decision of the meeting.*

*The deed has been ratified by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as stated in Decree No.AHU0069709.AH.01.02.Year 2022 dated September 27, 2022 and has been registered in the Company List No. AHU0192511.AH.01.11.Year 2022 dated September 27, 2022.*

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 1. UMUM - Lanjutan

### a. Pendirian dan Informasi Umum - Lanjutan

Sesuai dengan anggaran dasar Entitas, ruang lingkup kegiatan Entitas meliputi bidang usaha perdagangan, pembangunan, pertambangan, perindustrian, pertanian, pengangkutan darat, percetakan, dan jasa. Kegiatan utama Entitas adalah menjalankan usaha pada bidang properti.

Dalam menjalankan aktivitas usahanya Entitas telah memperoleh izin-izin usaha dari instansi-instansi yang terkait dengan Entitas diantaranya:

- Nomor Induk Berusaha (NIB) 9120207762849.
- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) : 01.977.283.9-028.000.
- Izin mengelola dan memanfaatkan lahan milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) berdasarkan 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 Jasini, SH., Notaris di Kota Bandung. Perjanjian kerjasama tersebut telah mengalami perubahan berdasarkan Addendum I tanggal 06 April 2006, Addendum II tanggal 05 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 : Lahan yang telah selesai dibangun yaitu sampai dengan 24 April 2038 dan Lahan yang sedang atau belum selesai yaitu sampai dengan 24 April 2041.

Entitas memulai usahanya secara komersial pada tahun 2005. Saat ini Entitas berlokasi di Jl. Hos Cokroaminoto 25-27, Ruko Paskal Hyper Square, Kebon Jeruk, Andir, Kota Bandung, Jawa Barat.

PT Sandhi Parama Nusa merupakan pemegang saham mayoritas Entitas dan juga merupakan Entitas Induk terakhir. Beneficiary owner atau pemegang saham pengendali Perusahaan adalah Gaery Djohari.

### b. Dewan Komisaris, Direksi, dan Karyawan

Berdasarkan Akta No. 03 tanggal 18 April 2022 yang dibuat di hadapan Dr. Petra Bunawan, S.H., S.S., M.Kn., Notaris di Kota Bandung. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebagai berikut:

#### Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	Thomas Aquinas Pramukuswala	:
Komisaris	:	Gaery Djohari	:
Komisaris Independen	:	Melissa Crescentia Kurniawan	:

## 1. GENERAL - Continued

### a. Establishment and General Information - Continued

In accordance with the Entity's articles of association, the Entity's scope of activities includes the fields of trading, construction, mining, industry, agriculture, land transportation, printing, and services. The main activity of the Entity is to run a business in the property sector.

In carrying out its business activities, The Entity has obtained legals & permits from the agencies related to the Entity as follow:

- Business Identification Number (NIB) 9120207762849.
- Taxpayer Registration Number (NPWP) : 01.977.283.9-028.000.
- Permit to manage and use land owned by PT Kereta Api Indonesia (Persero) based on a cooperation agreement between PT Kereta Api Indonesia (Persero) in the documents listed by PT Kereta Api Indonesia (Persero) and PT Citra Buana Prasida regarding the use of land by PT Kereta Api Indonesia (Persero) in the Ex. Emplacement Bandung Gudang Bandung, based on deed No. 59 dated April 25, 2003 and based on deed no. 60 dated May 20, 2014 drawn up before Surjadi Jasini, SH., Notary in Bandung City. The cooperation agreement has been amended based on Addendum I dated April 06, 2006, Addendum II dated May 05, 2014, and Addendum III dated March 27, 2015 with the following conditions:
  - Location : Bandung Station Emplacement Warehouse - Bandung
  - Land Area : 135.000 m<sup>2</sup>
  - Time Period : The land management that has been completed is until April 24, 2038 and The land management that is being or has not been completed is until April 24, 2041.

The Entity started its commercial business in 2005. Currently the Entity is located at Jl. Hos Cokroaminoto 25-27, Paskal Hyper Square Shophouse, Kebon Jeruk, Andir, Bandung City, West Java.

PT Sandhi Parama Nusa is the majority shareholder of the Entity and also the Ultimate Parent Entity. The beneficial owner or controlling shareholder of the Company is Gaery Djohari.

### b. Board of Commissioners, Directors and Employees

Based on the Deed No. 03 dated April 18, 2022 made before Dr. Petra Bunawan, S.H., S.S., M.Kn., Notary in Bandung City. The composition of the Board of Commissioners and Board of Directors as of June 30, 2022 is as follows:

#### Board of Commissioners

President Commissioner
Commissioner
Independent Commissioner

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 1. UMUM - Lanjutan

## 1. GENERAL - Continued

b. Dewan Komisaris, Direksi, dan Karyawan  
- Lanjutanb. Board of Commissioners, Directors and Employees  
- Continued**Direksi**

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

**Directors**

President Director
Director
Director

Berdasarkan Akta No. 03 tanggal 02 Juli 2021 yang dibuat di hadapan Nuke Herjanto, SH., M.Kn., Notaris di Kota Bandung. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

Based on the Deed No. 03 dated July 02, 2021 made before Nuke Herjanto, SH., M.Kn., Notary in Bandung City. The composition of the Board of Commissioners and Board of Directors as of December 31, 2021 is as follows:

**Dewan Komisaris**

Komisaris	:	Albert Karnof Purba	:
-----------	---	---------------------	---

**Board of Commissioners**

Commissioner
--------------

**Direksi**

Direktur Utama	:	Thomas Aquinas Pramukuswala	:
Direktur 1	:	Didi Omara	:
Direktur 2	:	Linna Widjaja	:

**Directors**

President Director
Director 1
Director 2

Berdasarkan Akta No. 06 tanggal 20 November 2020 yang dibuat di hadapan Nuke Herjanto, SH., M.Kn., Notaris di Kota Bandung. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

Based on the Deed No. 06 dated November 20, 2020 made before Nuke Herjanto, SH., M.Kn., Notary in Bandung City. The composition of the Board of Commissioners and Board of Directors as of December 31, 2020 is as follows:

**Dewan Komisaris**

Komisaris Utama	:	Linna Widjaja	:
Komisaris	:	Prof. DR. H. Said Aqil Siroj, MA	:

**Board of Commissioners**

President Commissioner
Commissioner

**Direksi**

Direktur	:	Thomas Aquinas Pramukuswala	:
----------	---	-----------------------------	---

**Directors**

Director
----------

Berdasarkan Akta No. 24 tanggal 28 Desember 2017 yang dibuat di hadapan Nuke Herjanto, SH., M.Kn., Notaris di Kota Bandung. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

Based on the Deed No. 24 dated December 28, 2017 made before Nuke Herjanto, SH., M.Kn., Notary in Bandung City. The composition of the Board of Commissioners and Board of Directors as of December 31, 2019 is as follows:

**Dewan Komisaris**

Komisaris Utama	:	Linna Widjaja	:
Komisaris	:	Prof. DR. H. Said Aqil Siroj, MA	:

**Board of Commissioners**

President Commissioner
Commissioner

**Direksi**

Direktur	:	Pramukuswala Soetoto	:
----------	---	----------------------	---

**Directors**

Director
----------

Personel manajemen kunci Entitas terdiri dari Dewan Komisaris dan Direksi.

Key management personnel of the Entity consists of the Boards of Commissioners and Directors.

Jumlah karyawan Entitas pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 adalah masing-masing 36, 42, 15 dan 16 orang.

The number of employees of the Entity as of June 30, 2022, December 31, 2021, 2020 and 2019 are 36, 42, 15 and 16 respectively.

## c. Komite Audit

## c. Audit Committee

Dewan Komisaris Entitas telah membentuk Komite Audit sebagaimana dinyatakan dalam Surat Keputusan di Luar Rapat Dewan Komisaris Perseroan tanggal 19 April 2022, dengan susunan sebagai berikut:

The Entity's Board of Commissioners has established an Audit Committee as stated in the Decision Letter outside the Company's Board of Commissioners Meeting dated April 19, 2022, with the following composition:

Ketua	:	Melissa Crescentia Kurniawan	:
Anggota	:	Suhandi	:
Anggota	:	Josephine Tri Anggraini	:

Head
Member
Member

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 2. PERNYATAAN KEPATUHAN TERHADAP STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN

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") yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK IAI") dan Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia, serta Peraturan Regulator Pasar Modal yang berlaku antara lain Peraturan Otoritas Jasa Keuangan/Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik.

## 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN

Berikut ini adalah ikhtisar kebijakan akuntansi yang diterapkan oleh Entitas dalam penyusunan laporan keuangan yang sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

### a. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan

Laporan keuangan disusun sesuai PSAK 1 (Revisi 2019), "Penyajian Laporan Keuangan". Dasar pengukuran yang digunakan adalah berdasarkan biaya historis, kecuali untuk akun tertentu yang diukur berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi terkait.

Laporan keuangan disusun berdasarkan konsep harga perolehan dengan menggunakan dasar akrual, kecuali untuk laporan arus kas.

Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan. Untuk tujuan laporan arus kas, kas dan setara kas mencakup kas, bank dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang pada saat penempatan, setelah dikurangi cerukan.

Penyusunan laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi penerapan kebijakan akuntansi dan jumlah aset, liabilitas, pendapatan dan beban yang dilaporkan. Walaupun estimasi ini dibuat berdasarkan pengetahuan terbaik dan pertimbangan atas kejadian dan tindakan saat ini, hasil yang sebenarnya mungkin berbeda dari jumlah yang diestimasi. Hal-hal yang melibatkan pertimbangan atau kompleksitas yang lebih tinggi atau hal-hal di mana asumsi dan estimasi adalah signifikan terhadap laporan keuangan diungkapkan dalam Catatan 3.u atas laporan keuangan.

## 2. STATEMENT OF COMPLIANCE WITH FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS

The Financial Statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK"), which include the Statement of Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretation of Financial Accounting Standards ("ISAK") issued by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants. ("DSAK IAI") and the Sharia Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants, as well as the applicable Capital Market Regulatory Regulations, including the Regulation of the Financial Services Authority/Capital Market Supervisory Agency and Financial Institutions (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 concerning Presentation and Disclosure of Financial Statements of Issuers or Public Companies.

## 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

Presented below is a summary of significant accounting policies adopted by the Entity in preparing the financial statements which are in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards.

### a. Basis Of Measurement and Preparation of the Financial Statement

The financial statements are prepared in accordance PSAK 1 (Revised 2019), "Presentation of Financial Statements". The measurement basis is the historical cost, except for certain accounts which are measured on the bases described in the related accounting policies.

The financial statements have been prepared on the basis of the accrual concept, except for the statement of cash flows.

The statement of cash flows is prepared using the direct method by classifying cash flows on the basis of operating, investing and financing activities. For the purpose of the statements of cash flows, cash and cash equivalents includes cash on hand, banks and deposits with a maturity of three months or less, net of overdrafts.

The preparation of financial statements in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses. Although these estimates are based on management's best knowledge and judgment of current events and actions, actual results may ultimately differ from those estimates. The areas involving a higher degree of judgment or complexity, or areas where assumptions and estimates are significant to the financial statements are disclosed in Note 3.u to the financial statements.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

#### b. Perubahan Kebijakan Akuntansi

Berikut ini adalah standar, amendemen dan interpretasi yang berlaku efektif 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;
- Penyesuaian tahunan 2020 terhadap PSAK 71 "Instrumen Keuangan"; dan
- Penyesuaian tahunan 2020 terhadap PSAK 73 "Sewa".

Implementasi dari standar-standar tersebut tidak menghasilkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Entitas dan tidak memiliki dampak yang material terhadap laporan keuangan di periode berjalan atau laporan keuangan periode/tahun sebelumnya.

#### c. Standar Akuntansi Yang Telah Disahkan Namun Belum Berlaku Efektif

Standar akuntansi yang telah disahkan oleh DSAK, tetapi belum berlaku efektif untuk laporan keuangan tahun berjalan diungkapkan di bawah ini. Entitas bermaksud untuk menerapkan standar tersebut, jika dipandang relevan, saat telah menjadi efektif.

Mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2025

PSAK 74: Kontrak Asuransi

Standar akuntansi baru yang komprehensif untuk kontrak asuransi yang mencakup pengakuan dan pengukuran, penyajian dan pengungkapan, pada saat berlaku efektif PSAK 74 akan menggantikan PSAK 62: Kontrak Asuransi. PSAK 74 berlaku untuk semua jenis kontrak asuransi, jiwa, non-jiwa, asuransi langsung dan reasuransi, terlepas dari Entitas yang menerbitkannya, serta untuk jaminan dan instrumen keuangan tertentu dengan fitur partisipasi tidak mengikat, serta beberapa pengecualian ruang lingkup akan berlaku. Tujuan keseluruhan dari PSAK 74 adalah untuk menyediakan model akuntansi untuk kontrak asuransi yang lebih bermanfaat dan konsisten untuk asuradur.

PSAK 74 berlaku efektif untuk periode pelaporan yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2025, dengan mensyaratkan angka komparatif. Penerapan dini diperkenankan bila Entitas juga menerapkan PSAK 71 dan PSAK 72 pada atau sebelum tanggal penerapan awal PSAK 74.

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### b. Changes in Accounting Principles

The following standards, amendments and interpretations became effective since January 1, 2022:

- Amendment to PSAK 22 "Business Combination" (References to the Conceptual Framework of Financial Reporting);
- Amendment to PSAK 57 "Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets" related to Onerous Contracts - Cost of Fulfilling the Contracts;
- Annual improvements 2020 to PSAK 71 "Financial Instruments"; and
- Annual improvements 2020 to PSAK 73 "Lease".

The implementation of the above standards did not result in substantial changes to the Entity accounting policies and had no material impact to the financial statements for current period or financial statements for prior financial period/year.

#### c. Accounting Standards Issued But Not Yet Effective

The standards that are issued by the DSAK, but not yet effective for current financial statements are disclosed below. The Entity intends to adopt these standards, if applicable, when they become effective.

Effective beginning on or after January 1, 2025

PSAK 74: Insurance Contracts

A comprehensive new accounting standard for insurance contracts covering recognition and measurement, presentation and disclosure, upon its effective date, PSAK 74 will replace PSAK 62: Insurance Contracts. PSAK 74 applies to all types of insurance contracts, life, non-life, direct insurance and re-insurance, regardless of the entities issuing them, as well as to certain guarantees and financial instruments with discretionary participation features, while a few scope exceptions will apply. The overall objective of PSAK 74 is to provide an accounting model for insurance contracts that is more useful and consistent for insurers.

PSAK 74 is effective for reporting periods beginning on or after January 1, 2025, with comparative figures required. Early application is permitted, provided the Entity also applies PSAK 71 and PSAK 72 on or before the date of initial application of PSAK 74.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### c. Standar Akuntansi Yang Telah Disahkan Namun Belum Berlaku Efektif - Lanjutan

#### c. Accounting Standards Issued But Not Yet Effective - Continued

Mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2023

Effective beginning on or after January 1, 2023

- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang.

- Amendments to PSAK 1: Classification of Liabilities as Current or Non-current.

Amendemen menentukan persyaratan untuk mengklasifikasikan liabilitas sebagai jangka pendek atau jangka panjang. Amendemen tersebut menjelaskan:

The amendments specify the requirements for classifying liabilities as current or non current. The amendments clarify:

- Apa yang dimaksud dengan hak untuk menangguhkan penyelesaian.
- Bahwa hak Entitas untuk menangguhkan penyelesaian liabilitas harus ada pada akhir periode pelaporan.
- Klasifikasi tersebut tidak terpengaruh oleh kemungkinan bahwa Entitas akan menggunakan haknya untuk menangguhkan penyelesaian liabilitas.
- Hanya jika suatu derivatif melekat dalam liabilitas konvertibel merupakan instrumen ekuitas saja, penggunaan frasa liabilitas tidak akan memengaruhi klasifikasinya.

- What is meant by a right to defer settlement.

- That a right to defer must exist at the end of the reporting period.

- That classification is unaffected by the likelihood that an Entity will exercise its deferral right.

- That only if an embedded derivative in a convertible liability is itself an equity, instrument would the terms of a liability not impact its classification.

Amendemen tersebut berlaku efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 dan harus diterapkan secara retrospektif. Entitas saat ini sedang menilai dampak amendemen terhadap praktik saat ini dan apakah negosiasi ulang atas perjanjian pinjaman yang ada mungkin diperlukan. Penerapan lebih dini diperkenankan.

The amendments are effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2023 and must be applied retrospectively. The Entity is currently assessing the impact the amendments will have on current practice and whether existing loan agreements may require renegotiation. Earlier application is permitted.

- Amendemen PSAK 16: Aset Tetap – Hasil sebelum Penggunaan yang Dimaksudkan

- Amendments to PSAK 16: Fixed Assets - Proceeds before Intended Use

Amendemen ini tidak memperbolehkan Entitas mengurangi kepada biaya perolehan suatu aset tetap, hasil dari penjualan barang yang diproduksi saat menyiapkan asset tersebut ke lokasi dan kondisi yang diperlukan agar dapat beroperasi dengan cara yang dimaksudkan oleh manajemen. Sebaliknya, Entitas mengakui hasil dari penjualan barang-barang tersebut, dan biaya untuk memproduksi barang-barang tersebut dalam laba rugi.

The amendments prohibit entities to deduct from the cost of an item of fixed assets, any proceeds from selling items produced while bringing that assets to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner Intended by management. Instead, an Entity recognizes the proceeds from selling such items, and the costs of producing those items, in the profit or loss.

Amendemen tersebut berlaku efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 dan diterapkan secara retrospektif terhadap aset tetap yang tersedia untuk digunakan pada atau setelah awal periode penyajian paling awal ketika Entitas pertama kali menerapkan amendemen tersebut.

The amendment is effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2023 and shall be applied retrospectively to items of property, plant and equipment made available for use on or after the beginning of the earliest period presented when the Entity first applies the amendment.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

#### c. Standar Akuntansi Yang Telah Disahkan Namun Belum Berlaku Efektif - Lanjutan

- Amendemen PSAK 25: Kebijakan Akuntansi Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan terkait Definisi Estimasi Akuntansi.

Amendemen tersebut memperkenalkan definisi 'estimasi akuntansi' dan mengklarifikasi perbedaan antara perubahan estimasi akuntansi dan perubahan kebijakan akuntansi dan koreksi kesalahan. Amendemen tersebut juga mengklarifikasi bagaimana Entitas menggunakan teknik pengukuran dan input untuk mengembangkan estimasi akuntansi.

Amendemen tersebut berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2023 dan berlaku untuk perubahan kebijakan akuntansi dan perubahan estimasi akuntansi yang terjadi pada atau setelah awal periode tersebut. Penerapan dini diperkenankan.

- Amendemen PSAK 46: Pajak Penghasilan tentang Pajak Tangguhan Terkait Aset dan Liabilitas Yang Timbul Dari Transaksi Tunggal

Amendemen ini mengusulkan agar Entitas mengakui aset maupun liabilitas pajak tangguhan pada saat pengakuan awalnya sebagai contoh dari transaksi sewa, untuk mengeliminasi perbedaan praktik saat ini atas transaksi tersebut dan transaksi lain yang serupa.

Amendemen tersebut berlaku efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 dengan penerapan dini diperkenankan.

#### d. Mata Uang Pelaporan, Transaksi dan Saldo Mata Uang Asing

Mulai tanggal 1 Januari 2015, Entitas menerapkan PSAK 10 (Revisi 2014), "Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing".

##### Mata Uang Fungsional dan Penyajian

Item-item yang disertakan dalam laporan keuangan menggunakan mata uang yang sesuai dengan lingkungan ekonomi utama dimana Entitas beroperasi ("mata uang fungsional").

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### c. Accounting Standards Issued But Not Yet Effective - Continued

- *Amendments to PSAK 25: Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates, and Errors Definition of Accounting Estimates.*

*The amendments introduces a definition of 'accounting estimates' and clarify the distinction between changes in accounting estimates and changes in accounting policies and the correction of errors. Also, they clarify how entities use measurement techniques and inputs to develop accounting estimates.*

*The amendments are effective on or after January 1, 2023 and apply to changes in accounting policies and changes in accounting estimates that occur on or after the start of that period. Earlier application is permitted.*

- *Amendments to PSAK 46: Income Taxes - Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction*

*This amendment proposes that Entities recognize deferred tax assets and liabilities at the time of initial recognition, for example, from a lease transaction, to eliminate differences in current practice for such transactions and similar transactions.*

*The amendments are effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2023 with early adoption permitted.*

#### d. Reporting Currency, Transactions and Balances Foreign Currency

*Starting January 1, 2015, the Entity's adopted PSAK 10 (Revised 2014), "The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates".*

##### Functional and Presentation Currency

*Items included in the financial statements of using the currency of the primary economic environment in which the Entity operates ("the functional currency").*

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

#### d. Mata Uang Pelaporan, Transaksi dan Saldo Mata Uang Asing - Lanjutan

##### Mata Uang Fungsional dan Penyajian - Lanjutan

Mata uang pelaporan yang digunakan oleh Entitas adalah mata uang Rupiah. Mata uang Rupiah digunakan karena memenuhi indikator sebagai mata uang fungsional, yaitu indikator arus kas, indikator harga jual dan indikator biaya. Seluruh angka dalam laporan keuangan ini disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali bila dinyatakan lain.

##### Transaksi dan Saldo

Transaksi dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam mata uang Rupiah dengan menggunakan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada setiap tanggal pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam mata uang Rupiah menggunakan kurs penutup. Kurs yang digunakan sebagai acuan adalah kurs yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia. Keuntungan dan kerugian selisih kurs yang timbul dari penyelesaian transaksi dalam mata uang asing dan dari penjabaran aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing diakui di dalam laporan laba rugi, kecuali jika ditangguhkan di dalam ekuitas sebagai lindung nilai arus kas dan lindung nilai investasi bersih yang memenuhi syarat.

Keuntungan dan kerugian selisih kurs yang berhubungan dengan pinjaman, serta kas dan setara kas disajikan pada laporan laba rugi sebagai "penghasilan atau biaya keuangan". Keuntungan atau kerugian neto selisih kurs lainnya disajikan pada laporan laba rugi sebagai "(kerugian)/keuntungan lain-lain-neto".

Pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, kurs konversi yang digunakan Entitas adalah sebagai berikut:

<u>Mata Uang Asing/ Foreign Currency</u>	<u>30 Juni 2022/ June 30, 2022</u>	<u>31 Des 2021/ Dec 30, 2021</u>	<u>31 Des 2020/ Dec 30, 2020</u>	<u>31 Des 2019/ Dec 30, 2019</u>
Dollar Amerika Serikat/ US Dollar	14.848,00	14.269,01	14.105,01	13.901,01

#### e. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari kas, bank, dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam 3 (tiga) bulan atau kurang dari tanggal penempatannya dan tidak digunakan sebagai jaminan atau dibatasi penggunaannya.

Deposito berjangka dengan jangka waktu lebih dari 3 (tiga) bulan tapi tidak melebihi 1 (satu) tahun dari tanggal penempatannya disajikan sebagai bagian dari "aset keuangan lancar lainnya".

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### d. Reporting Currency, Transactions and Balances Foreign Currency - Continued

##### Functional and Presentation Currency - Continued

The reporting currency used by the Entity is Rupiah. Rupiah currency used for fulfilling the indicator as the functional currency, which is an indicator of cash flows, the selling price indicators and indicators of cost. The figures in the financial statements are stated in thousands Rupiah, except otherwise stated.

##### Transactions and Balances

Foreign currency transactions are translated into Rupiah using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. At each reporting date, monetary assets and liabilities denominated in foreign currency are translated into Rupiah using the closing exchange rate. Exchange rate used as benchmark is the rate exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at period-end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognised in the profit or loss, except when deferred in equity as qualifying cash flow hedges and qualifying net investment hedges.

Foreign exchange gains and losses that relate to borrowings and cash and cash equivalents are presented in the profit or loss within "finance income or costs". All other net foreign exchange gains and losses are presented in the profit loss within "other (losses)/gains -net".

On June 30, 2022, December 31, 2021, 2020 dan 2019, the conversion rate used by the Entity is as follows:

#### e. Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents are cash on hand, cash in banks and time deposits with maturity periods of 3 (three) months or less at the time of placement and which are not used as collateral or not restricted.

Time deposits with maturities of more than 3 (three) months but not exceeding 1 (one) year at the time of placement are presented as part of "other current financial assets".

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

#### f. Piutang Usaha

Piutang usaha merupakan jumlah yang terutang dari pelanggan atas penjualan ruko, penjualan lahan atau sewa ruko dalam kegiatan usaha normal. Jika piutang diperkirakan dapat ditagih dalam waktu satu tahun atau kurang (atau dalam siklus operasi normal jika lebih panjang), piutang diklasifikasikan sebagai aset lancar. Jika tidak, piutang disajikan sebagai aset tidak lancar.

Piutang usaha pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan kemudian diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi dengan penyisihan untuk penurunan nilai. Jika piutang diharapkan tertagih dalam satu tahun atau kurang (atau dalam siklus normal operasi dari bisnis jika lebih lama), piutang tersebut dikelompokkan sebagai aset lancar. Jika lebih, piutang tersebut disajikan sebagai aset tidak lancar. Kolektibilitas piutang usaha ditinjau secara berkala. Piutang yang diketahui tidak tertagih, dihapuskan dengan secara langsung mengurangi jumlah tercatatnya. Akun penyisihan digunakan ketika terdapat bukti yang objektif bahwa Entitas tidak dapat menagih seluruh nilai terutang sesuai dengan persyaratan awal piutang.

Kesulitan keuangan signifikan yang dialami debitur, kemungkinan debitur dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan dan gagal bayar atau menunggak pembayaran merupakan indikator yang dianggap dapat menunjukkan adanya penurunan nilai piutang. Jumlah penurunan nilai adalah sebesar selisih antara jumlah tercatat aset dan nilai kini dari estimasi arus kas masa depan pada tingkat suku bunga efektif awal. Arus kas terkait dengan piutang jangka pendek tidak didiskontokan apabila efek diskonto tidak material.

#### g. Aset dan Liabilitas Keuangan

##### Pengakuan dan Pengukuran Awal

Efektif tanggal 1 Januari 2020, Entitas melakukan penerapan PSAK 71, yang mensyaratkan pengaturan instrumen keuangan terkait klasifikasi dan pengukuran, penurunan nilai atas instrumen aset keuangan dan akuntansi lindung nilai. Entitas mengklasifikasikan aset keuangannya dalam kategori: (i) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi atau melalui penghasilan komprehensif lain, (ii) aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi.

Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan harus didasarkan pada bisnis model dan arus kas kontraktual - apakah semata dari pembayaran pokok dan bunga. Manajemen menentukan klasifikasi aset keuangan pada pengakuan awal dan tidak bisa melakukan perubahan setelah penerapan awal.

Pada tanggal 31 Desember 2021, Entitas memiliki aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset lancar, jika jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, jika tidak maka aset keuangan ini diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### f. Trade Receivables

Account receivables represent amounts owed from customers for the sale of shophouses, land sales, or shophouse rentals in the normal course of business. If receivables are expected to be collectible within one year or less (or in the normal operating cycle if longer), they are classified as current assets. Otherwise, receivables are presented as non-current assets.

Trade receivables are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method, less provision for impairment. If collections are expected within a one-year period or less (or in the normal operating cycle of the business, if longer), they are classified as current assets. If more, they are presented as non-current assets. Collectibility of trade receivables is reviewed periodically on an ongoing basis. Debts which are known to be uncollectible are written off by reducing the carrying amount directly. An allowance account is used when there is objective evidence that the Entity will not be able to collect all amounts due according to the original terms of the receivables.

Significant financial difficulties of the debtor, the possibility that the debtor will enter Entityruptcy or financial reorganization, and default or delinquency in payments are considered indicators that the trade receivable is impaired. The amount of the impairment allowance is the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows, discounted at the original effective interest rate. Cash flows relating to short-term receivables are not discounted if the effect of discounting is immaterial.

#### g. Financial Assets and Liabilities

##### Early Recognition and Measurement

Effective January 1, 2020, the Entity implemented PSAK 71, which requires the arrangement of financial instruments related to classification and measurement, impairment of financial asset instruments and hedge accounting. An Entity classifies its financial assets in the following categories: (i) financial assets at fair value through profit or loss or through other comprehensive income, (ii) financial assets at amortized cost.

The classification and measurement of financial assets should be based on the business model and contractual cash flows - whether principal or interest payments alone. Management determines the classification of financial assets at initial recognition and cannot make changes after initial adoption.

As of December 31, 2021, the Entity has financial assets which are classified as financial assets at amortized cost. Financial assets are classified as current assets, if they mature within 12 months, otherwise these financial assets are classified as non-current assets.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

#### g. Aset dan Liabilitas Keuangan - Lanjutan

##### Pengakuan dan Pengukuran Awal - Lanjutan

Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortiasi pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah dengan biaya-biaya transaksi dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

##### Penurunan Nilai Aset Keuangan

Aset keuangan Entitas dinilai terhadap indikator penurunan nilai pada setiap tanggal pelaporan. Aset keuangan diturunkan nilainya bila terdapat bukti objektif, sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset keuangan, dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan yang dapat diestimasi secara andal.

Untuk kelompok aset keuangan tertentu, seperti piutang, aset yang tidak akan dievaluasi secara individual akan dievaluasi penurunan nilainya secara kolektif. Bukti objektif dari penurunan nilai portofolio piutang dapat termasuk pengalaman Entitas atas tertagihnya piutang di masa lalu, peningkatan keterlambatan penerimaan pembayaran piutang dari rata-rata periode kredit, dan juga pengamatan atas perubahan kondisi ekonomi nasional atau lokal yang berkorelasi dengan gagal bayar atas piutang.

Untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, jumlah kerugian penurunan nilai merupakan selisih antara jumlah tercatat aset keuangan dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa depan yang didiskontokan menggunakan suku bunga efektif awal dari aset keuangan.

Jumlah tercatat aset keuangan dikurangi dengan kerugian penurunan nilai secara langsung atas seluruh aset keuangan, kecuali piutang yang jumlah tercatatnya dikurangi melalui penggunaan akun cadangan piutang. Jika piutang tidak tertagih, piutang tersebut dihapuskan melalui akun cadangan piutang. Pemulihan kemudian dari jumlah yang sebelumnya telah dihapuskan dikreditkan terhadap akun cadangan. Perubahan jumlah tercatat akun cadangan piutang diakui dalam laba rugi.

Jika aset keuangan tersedia untuk dijual dianggap menurun nilainya, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya telah diakui dalam ekuitas direklasifikasi ke laporan laba rugi komprehensif.

Kecuali instrumen ekuitas, jika, pada periode berikutnya, jumlah kerugian penurunan nilai berkurang dan pengurangan tersebut dapat dikaitkan secara objektif dengan peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai diakui, kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya dibalik melalui laba rugi hingga nilai tercatat investasi pada tanggal pemulihan penurunan nilai, sepanjang nilainya tidak melebihi biaya perolehan diamortisasi sebelum pengakuan kerugian penurunan nilai dilakukan.

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### g. Financial Assets and Liabilities - Continued

##### Early Recognition and Measurement - Continued

Financial assets measured at amortized cost are initially recognized at fair value plus transaction costs and subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method.

##### Impairment of Financial Assets

The Entity's financial assets are assessed against indicators of impairment at each reporting date. Financial assets are impaired when there is objective evidence, as a result of one or more events that occurred after the initial recognition of the financial asset, and that loss event has an impact on the estimated future cash flows of the financial asset that can be estimated reliably.

For certain groups of financial assets, such as receivables, assets that will not be evaluated individually will be evaluated for impairment on a collective basis. Objective evidence of impairment in the receivables portfolio may include the Entity's experience of collecting receivables in the past, increasing delays in receipt of payment of receivables from the average credit period, as well as observations of changes in national or local economic conditions that correlate with default on receivables.

For financial assets measured at amortized cost, the amount of the impairment loss is the difference between the carrying amount of the financial asset and the present value of the estimated future cash flows discounted using the financial asset's original effective interest rate.

The carrying amount of financial assets is reduced by any direct impairment loss for all financial assets, except for receivables whose carrying amount is reduced through the use of an allowance account. If the receivables are uncollectible, they are written off through the accounts receivable reserve account. Subsequent recoveries of previously written-off amounts are credited against the reserve account. Changes in the carrying amount of the allowance account are recognized in profit or loss.

If an available-for-sale financial asset is deemed impaired, the cumulative gain or loss previously recognized in equity is reclassified to the statement of comprehensive income.

Except for equity instruments, if, in a subsequent period, the amount of the impairment loss decreases and the decrease can be related objectively to an event occurring after the impairment was recognized, the previously recognized impairment loss is reversed through profit or loss to the carrying amount of the investment at the date the impairment was reversed, provided that the value does not exceed the amortized cost before the impairment loss was recognized.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### g. Aset dan Liabilitas Keuangan - Lanjutan

#### g. Financial Assets and Liabilities - Continued

##### Penghentian Pengakuan Aset Keuangan

##### Derecognition of Financial Assets

Entitas menghentikan pengakuan aset keuangan jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir, atau Entitas mentransfer aset keuangan dan secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset kepada Entitas lain.

*An Entity derecognizes a financial asset when and only when the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire, or the Entity transfers the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another Entity.*

Jika Entitas tidak mentransfer serta tidak memiliki secara substansial atas seluruh risiko dan manfaat kepemilikan serta masih mengendalikan aset yang ditransfer, maka Entitas mengakui keterlibatan berkelanjutan atas aset yang ditransfer dan liabilitas terkait sebesar jumlah yang mungkin harus dibayar. Jika Entitas memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset keuangan yang ditransfer, Entitas masih mengakui aset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang dijamin sebesar pinjaman yang diterima.

*If the Entity does not transfer and does not retain substantially all the risks and rewards of ownership and still controls the transferred assets, the Entity recognizes continuing involvement in the transferred assets and related liabilities for the amount it may have to pay. If the Entity retains substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Entity continues to recognize the financial asset and also recognizes a collateralized loan for the amount received.*

##### Liabilitas Keuangan

##### Financial Liabilities

Tidak terdapat perubahan dalam klasifikasi dan pengukuran liabilitas keuangan.

*There are no changes in the classification and measurement of financial liabilities.*

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK 71 diklasifikasikan sebagai berikut: (i) liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi, (ii) liabilitas keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi atau melalui penghasilan komprehensif lain. Perseroan menentukan klasifikasi liabilitas keuangan mereka pada saat pengakuan awal.

*Financial liabilities within the scope of PSAK 71 are classified as follows: (i) financial liabilities at amortized cost, (ii) financial liabilities at fair value through profit or loss or through other comprehensive income. Companies determine the classification of their financial liabilities at initial recognition.*

Entitas memiliki liabilitas keuangan yang diklasifikasikan dalam liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Seluruh liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar dan, dalam hal pinjaman dan utang, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Amortisasi suku bunga efektif termasuk di dalam biaya keuangan dalam laporan laba rugi.

*The Entity has financial liabilities that are classified as financial liabilities at amortized cost. All financial liabilities are recognized initially at fair value and, in the case of loans and payables, including directly attributable transaction costs and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method. The amortization of the effective interest rate is included in the cost of finance in the income statement.*

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka panjang jika jatuh tempo melebihi 12 bulan dan sebagai liabilitas jangka pendek jika jatuh tempo yang tersisa kurang dari 12 bulan.

*Financial liabilities are classified as long-term liabilities if the maturities exceed 12 months and as short-term liabilities if the remaining maturities are less than 12 months.*

##### Penghentian Pengakuan Liabilitas Keuangan

##### Derecognition of Financial Liabilities

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya jika liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kadaluarsa.

*Financial liabilities are derecognized when the obligation specified in the contract is discharged or canceled or expires.*

Jika suatu liabilitas keuangan yang ada digantikan dengan liabilitas yang lain pada keadaan yang secara substansial berbeda, atau berdasarkan suatu liabilitas yang ada yang secara substansial telah diubah, maka pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan liabilitas awal dan pengakuan liabilitas baru, dan perbedaan nilai tercatat masing-masing diakui dalam laporan laba rugi.

*If an existing financial liability is replaced by another liability on substantially different terms, or the basis of an existing liability is substantially modified, such an exchange or modification is treated as derecognition of the original liability and the recognition of a new liability, and the difference in the carrying amount each is recognized in the income statement.*

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

### IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

#### g. Aset dan Liabilitas Keuangan - Lanjutan

##### Saling Hapus Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disaling hapuskan dan jumlah netonya dilaporkan pada laporan posisi keuangan ketika terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan adanya niat untuk menyelesaikan liabilitas secara bersamaan. Hak saling hapus tidak kontingen atas peristiwa di masa depan dan dapat dipaksakan secara hukum dalam situasi bisnis yang normal dan dalam peristiwa gagal bayar, atau peristiwa kepailitan atau kebangkrutan Entitas atau pihak lawan.

Pendapatan dan beban disajikan dalam jumlah bersih hanya jika diperkenankan oleh standar akuntansi.

#### h. Transaksi Dengan Pihak-Pihak Berelasi

Efektif tanggal 1 Januari 2016, Entitas menerapkan PSAK 7 (Revisi 2015), "Pengungkapan Pihak-Pihak Berelasi". PSAK revisi ini mensyaratkan pengungkapan hubungan, transaksi dan saldo pihak-pihak berelasi, termasuk komitmen dan juga diterapkan terhadap laporan keuangan secara individual.

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau Entitas yang terkait dengan Entitas (Entitas pelapor):

- a). Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan Entitas pelapor jika orang tersebut:
  - i). Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas Entitas pelapor;
  - ii). Memiliki pengaruh signifikan atas Entitas pelapor; atau
  - iii). Merupakan personil manajemen kunci Entitas pelapor atau Entitas induk dari Entitas pelapor.
- b). Suatu Entitas berelasi dengan Entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
  - i). Entitas dan Entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya Entitas induk, Entitas anak, dan Entitas anak berikutnya saling berelasi dengan Entitas lainnya).
  - ii). Satu Entitas adalah Entitas asosiasi atau ventura bersama dari Entitas lain (atau Entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana Entitas lain tersebut adalah anggotanya).
  - iii). Kedua Entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
  - iv). Satu Entitas adalah ventura bersama dari Entitas ketiga dan Entitas yang lain adalah Entitas asosiasi dari Entitas ketiga.

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### g. Financial Assets and Liabilities - Continued

##### Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount is reported in the statement of financial position when there is a legally enforceable right to set off the recognized amounts and there is an intention to settle the liabilities simultaneously. The right of set-off is not contingent on future events and may be enforced by law in the normal course of business and in the event of default, or in the event of the insolvency or insolvency of the Entity or counterparty.

Revenues and expenses are presented on a net basis only if permitted by accounting standards.

#### h. Transactions with Related Parties

Effective January 1, 2016, the Entity applied PSAK 7 (Revised 2015), "Related Party Disclosures". This revised PSAK requires disclosure of relationships, transactions and balances related parties, including commitments and also applies to individual financial statements.

A related party is a person or Entity that is related to the Entity (the reporting Entity):

- a). A person or a close member of that person's family is related to the reporting Entity if that person:
  - i). Has control or joint control over the reporting Entity;
  - ii). Has significant influence over the reporting Entity; or
  - iii). Is a member of the key management personnel of the reporting Entity or of a parent of the reporting Entity.
- b). An Entity is related to the reporting Entity if any of the following conditions applies:
  - i). The Entity, and the reporting Entity are members of the same Entity (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others).
  - ii). One Entity is an associate or joint venture of the other Entity (or an associate or joint venture of a member of a Entity of which the other Entity is a member).
  - iii). Both entities are joint ventures of the same third party.
  - iv). One Entity is a joint venture of a third Entity and the other Entity is an associate of the third Entity.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### h. Transaksi Dengan Pihak-Pihak Berelasi - Lanjutan

#### h. Transactions with Related Parties - Lanjutan

- v). Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu Entitas pelapor atau Entitas yang terkait dengan Entitas pelapor. Jika Entitas pelapor adalah Entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka Entitas sponsor juga berelasi dengan Entitas pelapor.
- vi). Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).
- vii). Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas Entitas atau merupakan personel manajemen kunci Entitas (atau Entitas induk dari Entitas).
- viii). Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana Entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personel manajemen kunci kepada Entitas pelapor atau kepada Entitas induk dari Entitas pelapor.

- v). The Entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting Entity, or an Entity related to the reporting Entity. If the reporting Entity is itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting Entity.

- vi). The Entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a).

- vii). A person identified in (a) (i) has significant influence over the Entity or is a member of the key management personnel of the Entity (or a parent of the Entity).

- viii). The Entity, or any member of a Entity of which it is a part, provides key management personnel services to the reporting Entity or to the parent of the reporting Entity.

Transaksi signifikan yang dilakukan dengan pihak-pihak berelasi, baik dilakukan dengan kondisi dan persyaratan yang sama dengan pihak ketiga maupun tidak, diungkapkan pada laporan keuangan.

Significant transactions with related parties, whether or not made at similar terms and conditions as those done with third parties, are disclosed in the financial statements.

#### i. Persediaan

#### i. Inventories

Efektif tanggal 1 Januari 2015, Entitas menerapkan PSAK 14 (Revisi 2014), "Persediaan".

Effective January 1, 2015, the Entity applied PSAK 14 (Revised 2014), "Inventory".

Persediaan dinyatakan berdasarkan beban perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Beban perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang.

Inventories are stated at cost or net realizable value, whichever is lower. Cost is determined using the weighted average method.

Properti yang diperoleh atau yang sedang dalam penyelesaian untuk dijual dalam kegiatan usaha normal, tidak untuk sewa atau kenaikan nilai, merupakan persediaan.

Property acquired or under construction for sale in the normal course of business, not for rent or for capital appreciation, is inventory.

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dapat dijual lainnya, dialokasikan menggunakan luas area yang dapat dijual.

Land development costs, including land used as roads and infrastructure or other non-saleable areas, are allocated using the salable area.

#### j. Biaya Dibayar Dimuka

#### j. Prepaid Expense

Biaya dibayar dimuka merupakan biaya yang dikeluarkan pada periode berjalan namun belum ada manfaat yang diperoleh dari biaya tersebut. Manfaat ini akan diperoleh atau dirasakan pada tahun yang akan datang. Biaya dibayar dimuka akan diamortisasi dengan metode garis lurus sesuai dengan masa manfaat selama periode manfaat yang diharapkan.

Prepaid expense are costs incurred in the current period but no benefits have been obtained from these costs. This benefit will be obtained or realized obtained in the coming year. Prepaid expenses will be amortized using the straight-line method over the expected useful life of the period.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### k. Properti Investasi

Properti investasi dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya transaksi dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, jika ada. Biaya perolehan tercatat termasuk biaya penggantian dari bagian properti investasi, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya harian penggunaan properti investasi.

Properti investasi terdiri dari tanah, bangunan, dan fasilitas umum serta aset dalam penyelesaian yang dikuasai Entitas untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus selama masa manfaat ekonomis properti investasi, tanah disusutkan sesuai dengan jangka waktu 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, SH., Notaris di Kota Bandung. Perjanjian kerjasama tersebut telah mengalami perubahan berdasarkan Addendum I tanggal 06 April 2006, Addendum II tanggal 05 Mei 2014, serta Addendum III tanggal 27 Maret 2015 sebagai berikut:

<u>Jenis Properti Investasi</u>	<u>Masa Manfaat Umur Ekonomis/ Useful Life</u>	<u>Type of Investment Properties</u>
Tanah	19 Tahun/ Year	Land
Bangunan	19 & 20 Tahun/ Year	Building
Fasilitas Umum	19 & 20 Tahun/ Year	General Facilities

Properti investasi dihentikan penggunaannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi dikreditkan atau dibebankan pada operasi dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain atau selesainya pembangunan atau pengembangan. Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual. Perubahan taksiran umur manfaat ekonomis ini dilakukan setelah mempertimbangkan pengaruh pemeliharaan dan perbaikan bangunan yang dilakukan oleh Entitas.

#### k. Investment Properties

Investment properties are stated at cost including transaction costs less accumulated depreciation and impairment, if any. Carrying cost includes the cost of replacing part of the investment property, if the recognition criteria are met, and does not include the daily cost of using the investment property.

Investment properties consist of land, buildings, and public facilities and construction in progress that are controlled by the Entity to earn rentals or for capital appreciation or both, and not for use in the production or supply of goods or services for administrative purposes or sale in business activities.

Depreciation is calculated using the straight-line method over the useful life of the investment property, land is depreciated in accordance with the term of the cooperation agreement between PT Kereta Api Indonesia (Persero) in the document stated by PT Kereta Api Indonesia (Persero) and PT Citra Buana Prasida regarding the use of land by PT Kereta Api Indonesia (Persero) in Ex. Emplacement Bandung Gudang Bandung, based on deed No. 59 dated April 25, 2003 and based on deed no. 60 dated May 20, 2014 drawn up before Surjadi Jasin, SH., Notary in Bandung City. The cooperation agreement has been amended based on Addendum I dated April 06, 2006, Addendum II dated May 05, 2014, and Addendum III dated March 27, 2015 as follows:

Investment property is discontinued upon disposal or when the investment property is permanently discontinued and no future economic benefits can be expected upon disposal. Any gain or loss arising from the retirement or disposal of an investment property is credited or charged to operations in the year the retirement or disposal occurs.

Transfers to investment properties are made when, and only when, there is a change in use which is indicated by the end of owner use, commencement of an operating lease to another party or completion of construction or development. Transfers from investment properties are made when, and only when, there is a change in use, which is indicated by the commencement of owner-occupation or the commencement of development for sale. This change in the estimated useful life was made after considering the effect of building maintenance and repairs carried out by the Entity.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### I. Aset Tetap

Efektif tanggal 1 Januari 2016, Entitas menerapkan PSAK 16 (Revisi 2015), "Aset Tetap".

Effective January 1, 2016, the Entity applied PSAK 16 (Revised 2015), "Fixed Assets".

Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai. Termasuk ke dalam biaya perolehan adalah biaya-biaya penggantian bagian dari aset tetap jika biaya itu terjadi, apabila terdapat kemungkinan yang besar bahwa Entitas akan mendapatkan manfaat ekonomis di masa depan dari bagian aset tersebut serta biaya perolehannya dapat diukur secara andal.

Fixed Assets are stated at cost less accumulated depreciation and impairment losses. The cost includes the cost of replacing part of the fixed assets when that cost is incurred, only when it is probable that future economic benefits associated with the item can be measured reliably.

Pada saat inspeksi yang signifikan dilakukan, biaya inspeksi diakui ke dalam jumlah tercatat aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya pemeliharaan dan perbaikan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laba rugi pada saat terjadinya.

When a significant inspection is carried out, the cost of the inspection is recognized in the carrying amount of property, plant and equipment as a replacement if the recognition criteria are met. All maintenance and repair costs that do not meet the recognition criteria are recognized in profit or loss when incurred.

Penyusutan aset tetap dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat dari aset yang bersangkutan.

Depreciation of fixed assets is calculated using the straight line method based on the estimated useful lives of the assets.

Jenis Aset Tetap	Masa Manfaat Umur Ekonomis/ Useful Life	Persentase/ Percentage	Type of Fixed Assets
Bangunan	20 Tahun/Year	5,00%	Building
Kendaraan	8 Tahun/Year	12,50%	Vehicle
Inventaris Kantor	4 Tahun/Year	25,00%	Office Furniture

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari aset tetap.

Construction in progress are stated at cost and presented as part of property, plant and equipment.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis di masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset, yang merupakan perbedaan antara jumlah neto hasil pelepasan dengan jumlah tercatatnya, disajikan dalam laba rugi.

An item of fixed asset is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising from derecognition of the asset, calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset, is included in the profit or loss.

Nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan ditinjau ulang dan, jika diperlukan, akan disesuaikan secara prospektif pada setiap akhir tahun buku.

The residual values, useful lives and methods of depreciation are reviewed, and adjusted prospectively if appropriate, at each financial year end.

#### m. Utang Usaha

#### m. Trade Payables

Utang usaha pada awalnya diakui pada nilai wajar dan kemudian diukur dengan harga perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif kecuali efek diskontonya tidak material. Utang dikelompokkan sebagai liabilitas lancar apabila pembayaran jatuh tempo dalam waktu satu tahun atau kurang (atau dalam siklus normal operasi dari bisnis jika lebih lama). Jika tidak, utang tersebut disajikan sebagai liabilitas tidak lancar.

Trade are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method unless the discount effect is immaterial. Payables are classified as current liabilities if payment is due within one year or less (or in the normal operating cycle of the business if longer). If not, they are presented as non-current liabilities.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### n. Sewa

Entitas menilai pada awal kontrak apakah suatu kontrak adalah, atau berisi, sewa. Artinya, jika kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset teridentifikasi untuk suatu periode waktu sebagai imbalan untuk imbalan.

#### Entitas sebagai lessee

Entitas menerapkan satu pendekatan pengakuan dan pengukuran bagi seluruh sewa, kecuali untuk sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah. Entitas mengakui liabilitas sewa untuk melakukan pembayaran sewa dan aset hak-guna yang merupakan hak untuk menggunakan aset pendasar.

#### i). Aset Hak Guna

Entitas mengakui aset hak-guna pada tanggal dimulainya sewa (yaitu tanggal aset tersedia untuk digunakan). Aset hak-guna diukur pada harga perolehan, dikurangi akumulasi liabilitas sewa. Biaya perolehan aset hak-guna mencakup jumlah liabilitas sewa yang diakui, biaya langsung yang timbul diawal, penyusutan dan penurunan nilai, dan disesuaikan untuk setiap pengukuran kembali dan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal mulai dikurangi setiap insentif sewa yang diterima. Aset hak-guna disusutkan dengan metode garis lurus selama periode yang lebih pendek antara sewa dan estimasi masa manfaat aset, sebagai berikut:

<u>Jenis</u>	<u>Masa Manfaat Umur Ekonomis/ Useful Life</u>	<u>Persentase/ Percentage</u>	<u>Type</u>
Tanah	30 & 33 Tahun	3,33% & 3,03%	Land

Jika kepemilikan aset sewaan beralih ke Entitas pada akhir masa sewa atau biaya perolehan mencerminkan pelaksanaan opsi beli, penyusutan dihitung dengan menggunakan estimasi masa manfaat aset.

#### ii). Liabilitas Sewa

Pada tanggal dimulainya sewa, Entitas mengakui liabilitas sewa yang diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang harus dilakukan selama masa sewa. Pembayaran sewa mencakup pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara substansi) dikurangi piutang insentif sewa, pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau tarif, dan jumlah yang diharapkan akan dibayar dibawah jaminan nilai residu. Pembayaran sewa juga mencakup harga pelaksanaan dari opsi beli yang cukup pasti akan dilaksanakan oleh Entitas, dan pembayaran denda untuk penghentian sewa, jika masa sewa merefleksikan Entitas melaksanakan opsi untuk menghentikan sewa. Pembayaran sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau tarif diakui sebagai beban (kecuali terjadi untuk menghasilkan persediaan) pada periode di mana peristiwa atau kondisi yang memicu terjadinya pembayaran.

#### n. Leases

The Entity assesses at contract inception whether a contract is, or contains, a lease. That is, if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration.

#### Entity as a lessee

The Entity applies a single recognition and measurement approach for all leases, except for short term leases and leases of low value assets. The Entity recognizes lease liabilities to make lease payments and right - of - use assets representing the right to use the underlying assets.

#### i). Right of Use Assets

The Entity recognizes right-of-use assets at the commencement date of the lease (i.e., the date the underlying asset is available for use). Right-of-use assets are measured at cost, less any accumulated depreciation and impairment losses, and adjusted for any remeasurement of lease liabilities. The cost of right-of-use assets includes the amount of lease liabilities recognized, initial direct costs incurred, and lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received. Right-of-use assets are depreciated on a straight-line basis over the shorter of the lease term and the estimated useful lives of the assets, as follows:

If ownership of the leased asset transfers to the Entity at the end of the lease term or the cost reflects the exercise of a purchase option, depreciation is calculated using the estimated useful life of the asset.

#### ii). Lease Liabilities

At the commencement date of the lease, the Entity recognizes lease liabilities measured at the present value of lease payments to be made over the lease term. The lease payments include fixed payments (including in - substance fixed payments) less any lease incentives receivable, variable lease payments that depend on an index or a rate, and amounts expected to be paid under residual value guarantees. The lease payments also include the exercise price of a purchase option reasonably certain to be exercised by the Entity and payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the Entity exercising the option to terminate. Variable lease payments that do not depend on an index or a rate are recognized as expenses ( unless they are incurred to produce inventories ) in the period in which the event or condition that triggers the payment occurs.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### n. Sewa - Lanjutan

#### n. Leases - Continued

##### Entitas sebagai lessee - Lanjutan

##### Entity as a lessee - Continued

##### ii). Liabilitas Sewa - Lanjutan

##### ii). Lease Liabilities - Continued

Dalam menghitung nilai kini pembayaran sewa, Entitas menggunakan suku bunga pinjaman tambahan pada tanggal dimulainya sewa karena tingkat bunga implisit dalam sewa tidak dapat segera ditentukan. Setelah tanggal permulaan, jumlah liabilitas sewa ditingkatkan untuk merefleksikan penambahan bunga dan mengurangi pembayaran sewa yang dilakukan. Selain itu, nilai tercatat liabilitas sewa diukur kembali jika ada modifikasi, perubahan masa sewa, perubahan pembayaran sewa (misalnya, perubahan pembayaran masa depan akibat perubahan indeks atau kurs yang digunakan untuk pembayaran sewa) atau perubahan penilaian opsi untuk membeli aset pendasar.

*In calculating the present value of lease payments, the Entity uses its incremental borrowing rate at the lease commencement date because the interest rate implicit in the lease is not readily determinable. After the commencement date, the amount of lease liabilities is increased to reflect the accretion of interest and reduced for the lease payments made. In addition, the carrying amount of lease liabilities is remeasured if there is a modification, a change in the lease term, a change in the lease payments ( e.g., changes to future payments resulting from a change in an index or rate used to determine such lease payments ) or a change in the assessment of an option to purchase the underlying asset.*

##### iii). Sewa Jangka Pendek dan Sewa Aset Bernilai Rendah

##### iii). Short Term Leases and Leases of Low Value Assets

Entitas menerapkan pengecualian pengakuan sewa jangka pendek untuk sewa bangunan (yaitu, sewa yang memiliki jangka waktu sewa 12 bulan atau kurang, dari tanggal permulaan dan tidak mengandung opsi beli). Hal ini juga berlaku untuk pengecualian pengakuan sewa aset bernilai rendah untuk sewa bangunan yang dianggap bernilai rendah. Pembayaran sewa untuk sewa jangka pendek dan sewa dari aset bernilai rendah diakui sebagai beban dengan metode garis lurus selama masa sewa.

*The Entity applies the short term lease recognition exemption to its short term leases of buildings and infrastructures ( i.e., those leases that have a lease term of 12 months or less from the commencement date and do not contain a purchase option ). It also applies the lease low value recognition of assets exemption to leases of buildings and infrastructures that are considered to be low value. Lease payments on short - term leases and leases of low value assets are recognized as expense on a straight line basis over the lease term.*

##### Entitas sebagai lessor

##### Entity as a lessor

Sewa di mana Entitas tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan suatu aset diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Pendapatan sewa yang timbul dicatat dengan metode garis lurus selama masa sewa dan dimasukkan dalam pendapatan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain karena sifat operasinya. Biaya perolehan langsung awal yang timbul dalam negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan ke nilai tercatat aset sewaan dan diakui selama masa sewa atas dasar yang sama dengan pendapatan sewa. Sewa kontinjensi diakui sebagai pendapatan pada periode perolehannya.

*Leases in which the Entity does not transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership of an asset are classified as operating leases. Rental income arising is accounted for on a straight line basis over the lease terms and is included in revenue in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income due to its operating nature. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized over the lease term on the same basis as rental income. Contingent rents are recognized as revenue in the period in which they are earned.*

#### o. Provisi

#### o. Provision

Provisi diakui jika, sebagai akibat peristiwa masa lalu, Entitas memiliki kewajiban kini baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif yang dapat diukur secara andal dan kemungkinan besar penyelesaian kewajiban tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi. Jika dampak nilai waktu uang cukup material, maka provisi dinyatakan pada estimasi nilai kini dari jumlah kewajiban yang harus diselesaikan.

*A provision is recognized if, as a result of a past event, the Entity has a present legal or constructive obligation that can be estimated reliably, and it is probable that an outflow of economic benefits will be required to settle the obligation. Where the time value of money is material, provision is stated at the present value of the expenditure expected to be required to settle the obligation.*

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

#### o. Provisi - Lanjutan

Provisi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik yang paling kini. Jika arus keluar sumber daya untuk menyelesaikan kewajiban kemungkinan besar tidak terjadi, maka provisi dibatalkan.

#### p. Segmen Operasi

Segmen operasi dilaporkan secara konsisten sesuai dengan laporan internal yang dilaporkan kepada pengambil keputusan operasi utama. Pengambil keputusan operasi utama, yang merupakan orang yang bertanggung jawab untuk mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja dari segmen operasi adalah Direksi.

#### q. Laba Per Saham

Labanya per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih yang tersedia bagi pemegang saham Entitas dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar pada periode berjalan.

#### r. Imbalan Kerja

Efektif tanggal 1 Januari 2019, Entitas menerapkan PSAK 24 (Revisi 2018), "Imbalan Kerja". Penggunaan metode koridor telah dihentikan dan semua keuntungan dan kerugian aktuarial telah diakui segera dalam penghasilan komprehensif lain. Entitas juga telah mengubah dasar untuk menentukan pendapatan aset program yang semula menggunakan ekspektasi imbal hasil menjadi pendapatan bunga yang dihitung menggunakan tingkat diskonto pada liabilitas, dan telah mengakui segera biaya jasa lalu tanpa memperhatikan apakah vested atau tidak.

##### (i) Program Imbalan Pasti

Liabilitas program pensiun imbalan pasti yang diakui dalam laporan posisi keuangan adalah nilai kini kewajiban imbalan pasti pada tanggal pelaporan dikurangi nilai wajar aset program. Perhitungan tersebut dilakukan oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode *projected unit credit*. Nilai kini kewajiban imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan estimasi arus kas keluar di masa depan menggunakan tingkat bunga obligasi pemerintah dengan pertimbangan bahwa pada saat ini tidak terdapat pasar aktif untuk obligasi korporasi yang berkualitas tinggi yang memiliki periode jatuh temponya berdekatan dengan periode liabilitas tersebut.

Beban yang diakui di laba rugi termasuk biaya jasa kini, beban/pendapatan bunga, biaya jasa lalu dan keuntungan/kerugian penyelesaian.

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### o. Provision - Continued

All of the provisions are reviewed at each reporting date and adjusted to reflect the current best estimate. If it is no longer probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligations, the provisions are reserved.

#### p. Operating segment

Operating segments are reported in a manner consistent with the internal reporting provided to the chief operating decision-maker. The chief operating decision-maker, who is responsible for allocating resources and assessing performance of the operating segments, has been identified as Directors.

#### q. Earnings Per Share

Basic earnings per share are calculated by dividing the profit attributable to the equity holders of the Entity by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

#### r. Employee Benefits

Effective January 1, 2019, the Entity applied PSAK 24 (Revised 2018), "Employee Benefits". The use of corridor method was stopped and all actuarial gains and losses have been recognized immediately in other comprehensive income. The Entity has also changed the basis for determining income from plan assets from expected return to interest income calculated at the liability discount rate, and has immediately recognized the past service cost, whether vested or not.

##### (i) Defined Benefit Plans

The liability recognized in the statement of financial position in respect of the defined benefit pension plans is the present value of the defined benefit obligation at the reporting date less the fair value of plan assets. The calculation is performed by an independent actuary using the projected unit credit method. The present value of the defined benefit obligation is determined by discounting the estimated future cash outflows using government bond interest rates considering currently there is no deep market for high quality corporate bonds that have terms to maturity approximating the terms of the related liability.

Expense charged to profit or loss includes current service costs, interest expense/income, past service cost and gains and losses on settlements.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### r. Imbalan Kerja - Lanjutan

#### r. Employee Benefits - Continued

##### (i) Program Imbalan Pasti - Lanjutan

##### (i) Defined Benefit Plans - Continued

Pengukuran kembali program imbalan pasti diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Pengukuran kembali terdiri keuntungan dan kerugian aktuarial, imbal hasil aset program (di luar pendapatan bunga yang sudah diakumulasi dalam perhitungan bunga neto/aset) dan setiap perubahan atas dampak batas atas aset (di luar pendapatan bunga yang sudah diakumulasi dalam perhitungan bunga neto/aset).

*Remeasurements of defined benefit plans are recognized in other comprehensive income. Remeasurements comprise actuarial gains and losses, the return on plan assets (excluding amounts included in net interest on the net defined benefit liability/asset) and any change in the effect of the asset plafond (excluding amounts included in net interest on the net defined benefit liability/asset).*

Biaya jasa lalu diakui segera dalam laba rugi, kecuali perubahan pada program pensiun tergantung pada kondisi karyawan memberikan jasanya selama periode tertentu (periode *vesting*). Dalam hal ini, biaya jasa lalu diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus sepanjang periode *vesting*.

*Past-service costs are recognized immediately in the profit or loss, unless the changes to the pension plan are conditional on the employees remaining in service for a specified period of time (the vesting period). In this case, the past-service costs are amortized on a straight line basis over the vesting period.*

Keuntungan dan kerugian atas kurtailmen diakui ketika terdapat komitmen untuk mengurangi jumlah karyawan yang tercakup dalam suatu program secara signifikan atau ketika terdapat perubahan ketentuan dalam program imbalan pasti yang menyebabkan bagian yang material dari jasa masa depan, karyawan tidak lagi memberikan imbalan atau memberikan imbalan yang lebih rendah.

*Gains and losses on curtailment are recognized when there is a commitment to make a material reduction in the number of employees covered by a plan or when there is an amendment of defined benefit plan terms such as that a material element of future services to be provided by current employees will no longer qualify for benefits, or will qualify only for reduced benefits.*

Program imbalan pasti yang diselenggarakan oleh Entitas meliputi pensiun imbalan pasti dan kewajiban imbalan pasti.

*The defined benefit plans organized by the Entity include defined benefit pensions and defined benefit obligations.*

##### (ii) Program Iuran Pasti

##### (ii) Defined Contribution Plans

Program iuran pasti merupakan program imbalan pasca kerja, dimana Entitas membayar iuran tetap kepada suatu Entitas terpisah dan tidak memiliki kewajiban hukum ataupun konstruktif untuk membayar iuran lebih lanjut. Kewajiban untuk membayar iuran secara reguler merupakan biaya imbalan kerja karyawan untuk tahun dimana jasa diberikan oleh karyawan.

*A defined contribution plan is a postemployment benefit plan under which the Entity pays fixed contributions into a separate Entity and will have no legal or constructive obligation to pay further amounts. Obligations for the regular contributions constitute employee benefit costs for the year during which services are rendered by employees.*

##### (iii) Imbalan Kerja Jangka Panjang Lainnya

##### (iii) Other Longterm Employee Benefits

Karyawan Entitas memiliki hak untuk menerima penghargaan masa kerja untuk jangka waktu tertentu dalam bentuk kas dalam jumlah tertentu atau barang, yang disebut Ulang Tahun Dinas ("UTD") atau cuti berimbalan jangka panjang ("cuti besar") dalam bentuk jumlah hari cuti berdasarkan periode jasa yang dipersyaratkan.

*Employees of the Entity are entitled to receive long service awards, namely Ulang Tahun Dinas ("UTD") in the form of certain cash awards or goods and long-service paid leave ("LSL") in the form of a certain number of days of leave benefits based on the length of service requirements.*

Kewajiban terkait dengan UTD dihitung oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode *projected unit credit* dan dibayarkan pada saat karyawan mencapai UTD tertentu selama masa kerjanya.

*The obligation with respect to UTD is calculated by an independent actuary using the projected unit credit method, and paid at the time the employees reach certain anniversary dates during employment.*

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

#### r. Imbalan Kerja - Lanjutan

##### (iii) Imbalan Kerja Jangka Panjang Lainnya - Lanjutan

Cuti besar merupakan imbalan sejumlah hari cuti tertentu, yang tergantung pada persetujuan manajemen, diberikan kepada karyawan yang telah memenuhi persyaratan jumlah tahun memberikan jasa.

Biaya jasa lalu dan keuntungan atau kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian akibat perbedaan antara asumsi aktuarial dan kenyataan dan perubahan asumsi-asumsi aktuarial dibebankan secara langsung ke laba rugi.

Pada November 2020, Pemerintah Republik Indonesia telah menandatangani Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang berdampak pada kewajiban imbalan pasca kerja. Untuk peraturan pelaksanaan diatur dalam PP Nomor 35 tahun 2021. Entitas telah menghitung liabilitas imbalan kerja yang sesuai dengan PP Nomor 35 tahun 2021.

#### s. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Efektif mulai 1 Januari 2020

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan

Entitas menerapkan PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan yang berlaku efektif pada atau setelah tanggal 1 Januari 2020. Entitas mensyaratkan pengakuan pendapatan harus memenuhi lima langkah analisa sebagai berikut:

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan;
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan;
3. Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu Entitas sebagai kompensasi atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Entitas membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak;
4. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah margin;
5. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### r. Employee Benefits - Continued

##### (iii) Other Longterm Employee Benefits - Continued

LSL is a certain number of days leave benefit, subject to approval by management, provided to employees who have met the requisite number of years of service.

Past service costs and actuarial gains or losses arising from adjustments due to differences between actuarial assumptions and reality and changes in actuarial assumptions are charged directly to profit or loss.

In November 2020, the Government of the Republic of Indonesia has signed Law Number 11 of 2020 concerning Job Creation which has an impact on the obligation of post-employment benefits. The implementing regulations are regulated in PP Number 35 of 2021. The Entity has calculated the employee benefit liability in accordance with PP Number 35 of 2021.

#### s. Revenue and Expense Recognition

Effective from January 1, 2020

Revenue from contracts with customers

The Entity applies PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers effective on or after January 1, 2020. The Entity requires revenue recognition to meet the following five analytical steps:

1. Identification of contracts with customers;
2. Identification of performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in the contract to deliver goods or services that have different characteristics to customers;
3. Transaction pricing. The transaction price is the amount of consideration that an Entity is entitled to receive as compensation for delivering the promised goods or services to the customer. If the consideration promised in the contract contains a variable amount, the Entity shall make an estimate of the amount of the consideration at the amount expected to be entitled to receive the promised goods or services delivered to the customer less the estimated amount of service performance guarantee to be paid during the contract period;
4. The allocation of transaction prices to each performance obligation using the basis of the relative stand-alone selling price is estimated based on expected costs plus margin;
5. Recognition of revenue when performance obligations have been fulfilled by delivering the goods or services (when the customer already has control over the goods or services).

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

#### s. Pengakuan Pendapatan dan Beban - Lanjutan

Entitas bergerak dalam bisnis penjualan bangunan komersial dan bangunan sejenis lainnya beserta tanahnya. Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat pengendalian barang atau jasa dialihkan kepada pelanggan dalam jumlah yang mencerminkan imbalan yang diharapkan akan menjadi hak Entitas dalam pertukaran barang atau jasa tersebut. Entitas secara umum menyimpulkan bahwa hal tersebut adalah yang utama dalam pengaturan pendapatannya.

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat kepemilikan aset dialihkan kepada pelanggan, umumnya pada saat penyerahan aset kepada pelanggan. Uang muka yang diperoleh dari pelanggan diakui sebagai liabilitas.

Unsur-unsur biaya yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat antara lain meliputi biaya pra-perolehan tanah, biaya perolehan tanah, dan biaya-biaya lain yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat. Biaya-biaya tersebut dialokasikan ke proyek dalam pengembangan real estat menggunakan metode luar area yang dapat dijual atau metode nilai jual.

Efektif sebelum 1 Januari 2020

Pendapatan dari penjualan diakui dengan metode sebagai berikut:

- Pendapatan dari penjualan ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta tanahnya diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) apabila kriteria berikut terpenuhi:
  1. Proses penjualan telah selesai.
  2. Harga jual akan tertagih.
  3. Penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.
- Pendapatan dari penjualan tanah dan bangunan yang memerlukan keterlibatan pembeli dalam pendirian bangunan diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) apabila kriteria berikut ini terpenuhi:
  1. Jumlah pembayaran oleh pembeli paling sedikit 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli.
  2. Harga jual akan tertagih.
  3. Proses pengembangan tanah telah selesai.

#### t. Pajak Penghasilan

Efektif tanggal 1 Januari 2019, Entitas menerapkan PSAK 46 (Revisi 2018), "Pajak Penghasilan". Beban pajak atas pendapatan yang dikenakan pajak final yang sebelumnya dimasukkan sebagai bagian dari beban pajak penghasilan, telah dipisahkan menjadi pos tersendiri dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### s. Revenue and Expense Recognition - Continued

*The Entity is engaged in the business of selling commercial buildings and other similar buildings and their land. Revenue from contracts with customers is recognized when control of the goods or services is transferred to the customer in an amount that reflects the consideration that the Entity expects to be entitled to in exchange for the goods or services. The Entity generally concludes that this is the main thing in its revenue management.*

*Revenue from contracts with customers is recognized when ownership of the asset is transferred to the customer, generally upon delivery of the asset to the customer. Advances obtained from customers are recognized as liabilities.*

*The elements of costs which are capitalized to real estate development projects include the pre-acquisition cost of land, cost of land acquisition and other costs attributable to the development activity of real estate. The costs are allocated to real estate development projects using either the saleable area method or the sales value method.*

*Effective before January 1, 2020*

*Revenue from sales is recognized using the following methods:*

- *Revenue from the sale of shop houses and other similar buildings along with their land is recognized using the full accrual method if the following criteria are met:*
  1. *Sales process has been completed*
  2. *Selling price will be collected*
  3. *The seller has transferred the risks and rewards of ownership of the building unit to the buyer through a transaction which is essentially a sale and the seller is no longer obligated or significantly involved with the building unit.*
- *Revenues from the sale of land and buildings that require the involvement of the buyer in the construction of buildings are recognized using the full accrual method if the following criteria are met:*
  1. *The amount paid by the buyer is at least 20% of the agreed selling price and the amount is non-refundable by the buyer.*
  2. *Selling price will be collected.*
  3. *The land development process has been completed.*

#### t. Income Tax

*Effective January 1, 2019, the Entity applied PSAK 46 (Revised 2018), "Income Taxes". Tax expense on revenue subject to final tax which was previously included as part of income tax expense, has been separated into a separate item in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.*

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### t. Pajak Penghasilan - Lanjutan

#### t. Income Tax - Continued

##### (i) Pajak Final

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian. Pajak penghasilan final dihitung pada jumlah total tagihan berdasarkan nilai kontrak. Berdasarkan PSAK 46 tersebut diatas, pajak penghasilan final diluar cakupan PSAK 46. Oleh karena itu, tidak ada aset/kewajiban pajak tangguhan yang diakui. Entitas memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan penjualan bangunan, sewa, dan pendapatan bunga dari bank dan deposito berjangka sebagai pos tersendiri.

Perbedaan antara nilai tercatat dari aset revaluasi dan dasar pengenaan pajak merupakan perbedaan temporer sehingga menimbulkan liabilitas atau aset pajak tangguhan, kecuali untuk aset tertentu seperti tanah yang pada saat realisasinya dikenakan pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi.

Menurut Undang-undang No. 12 tahun 1994, nilai pengalihan adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan Akta Pengalihan Hak dan Nilai Jual Objek Pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintahan No. 5 tanggal 23 Maret 2002, pajak penghasilan untuk mendapatkan ruang perkantoran dan pusat ritel dikenakan pajak bersifat final sebesar 10% dari nilai pendapatan yang bersangkutan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 71/2008 tanggal 4 November 2006, efektif tanggal 1 Januari 2009, penghasilan dari penjualan atau pengalihan tanah dan bangunan untuk pengembang (developer) dikenakan pajak final sebesar 5% dari nilai penjualan atau pengalihan, yang telah digantikan oleh Peraturan Pemerintah No. 34/2016 tanggal 8 Agustus 2016, efektif tanggal 8 September 2016, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 2,5% dari nilai penjualan atau pengalihan. Pendapatan bunga dari bank dan deposito berjangka dikenakan pajak final sebesar 20%.

##### (ii) Pajak Kini

Aset dan liabilitas pajak kini untuk tahun berjalan dan tahun-tahun sebelumnya diukur pada jumlah yang diharapkan akan terpulihkan atau yang akan dibayarkan kepada otoritas pajak. Tarif pajak dan peraturan perpajakan yang digunakan untuk menghitung jumlah pajak adalah tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal pelaporan, di negara dimana Entitas beroperasi dan menghasilkan laba kena pajaknya.

##### (i) Final Tax

*Tax regulations in Indonesia stipulate that certain types of income are subject to final tax. The final tax imposed on the gross value of the transaction is still imposed even though the transaction actor suffers a loss. Final income tax is calculated on the total amount invoiced based on the contract value. Based on PSAK 46 above, final income tax is outside the scope of PSAK 46. Therefore, no deferred tax assets/liability are recognized. The Entity decided to present the final tax expense in connection with the sale of buildings, rent, and interest income from banks and time deposits as separate items.*

*The difference between the carrying amount of the revalued asset and the tax base is a temporary difference giving rise to a deferred tax liability or asset, except for certain assets such as land which are subject to final tax upon realization which is imposed on the gross value of the transaction.*

*According to Law No. 12 of 1994, the value of the transfer is the highest value between the value based on the Deed of Transfer of Rights and the Sale Value of the Tax Object of the land and/or building concerned*

*In accordance with Government Regulation No. 5 dated March 23, 2002, income tax for office space and retail center is subject to final tax of 10% of the value of the relevant income. Based on Government Regulation no. 71/2008 dated November 4, 2006, effective January 1, 2009, income from the sale or transfer of land and buildings to developers is subject to final tax of 5% of the value of the sale or transfer, which has been replaced by Government Regulation no. 34/2016 dated August 8, 2016, effective September 8, 2016, income from the transfer of land and or building rights is subject to final tax of 2.5% of the value of the sale or transfer. Interest income from banks and time deposits is subject to a final tax of 20%.*

##### (ii) Current Tax

*Current income tax assets and liabilities for the current and prior years are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted or substantively enacted, at the reporting date, in the countries where the Entity operates and generates taxable income.*

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

#### t. Pajak Penghasilan - Lanjutan

##### (ii) Pajak Kini - Lanjutan

Pajak kini yang terkait dengan komponen yang diakui langsung ke ekuitas diakui di ekuitas dan tidak ke laba rugi. Manajemen secara periodik mengevaluasi posisi yang diambil sehubungan dengan pelaporan pajak untuk situasi dimana relevan pajak terkait memerlukan interpretasi dan melakukan pencadangan jika diperlukan.

Bunga dan denda untuk kekurangan atau kelebihan pembayaran pajak penghasilan, jika ada, dicatat sebagai bagian dari "Manfaat (Beban) Pajak" dalam laporan laba rugi komprehensif.

Jumlah tambahan pokok dan denda pajak yang ditetapkan dengan Surat Ketetapan Pajak ("SKP") diakui sebagai pendapatan atau beban dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain tahun berjalan, kecuali jika diajukan upaya penyelesaian selanjutnya. Jumlah tambahan pokok pajak dan denda yang ditetapkan dengan SKP ditangguhkan pembebanannya sepanjang memenuhi kriteria pengakuan aset.

##### (iii) Pajak Tangguhan

Pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan akumulasi rugi fiskal belum dikompensasi, bila kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dikurangkan, dan rugi fiskal belum dikompensasi, dapat dimanfaatkan, kecuali jika aset pajak tangguhan timbul dari pengakuan awal aset atau liabilitas dalam transaksi yang (a) bukan transaksi kombinasi bisnis dan; (b) tidak mempengaruhi laba akuntansi maupun laba kena pajak/rugi pajak.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku pada tahun saat aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan berdasarkan tarif pajak dan peraturan pajak yang berlaku atau secara substantif telah berlaku pada tanggal pelaporan. Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Entitas memperkirakan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir periode pelaporan. Entitas mengurangi jumlah tercatat aset pajak tangguhan jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut. Setiap pengurangan tersebut dilakukan pembalikan atas aset pajak tangguhan hingga kemungkinan besar laba kena pajak yang tersedia jumlahnya memadai.

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### t. Income Tax - Continued

##### (ii) Current Tax - Continued

*Current income tax relating to items recognized directly in equity is recognized in equity and not in the profit or loss. Management periodically evaluates positions taken on the tax returns with respect to situations in which applicable tax regulations are subject to interpretation and establishes provisions where appropriate.*

*Interest and penalties for the underpayment or overpayment of income tax, if any, are to be presented as part of "Tax Benefit (Expense)" in the statement of comprehensive income.*

*The amounts of additional tax principal and penalty imposed through a tax assessment letter ("SKP") are recognized as income or expense in the current year of the statement of profit and loss and other comprehensive income, unless further settlement is submitted. The amounts of tax principal and penalty imposed through SKP are deferred as long as they meet the asset recognition criteria.*

##### (iii) Deferred Tax

*Deferred tax are recognized for all deductible temporary differences and carry forward of unused tax losses, to the extent that it is probable that taxable profits will be available against which deductible temporary differences, and the carry forward of unused tax losses, can be utilized, unless the deferred tax asset arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction that (a) not a business combination and; (b) at the time of the transaction, affects neither the accounting profit nor taxable profit/loss.*

*Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the year when the asset is realized or the liability is settled, based on tax rates and tax laws that have been enacted or substantively enacted as at the reporting date. The measurement of deferred tax assets and liabilities reflects the tax consequences in accordance with the manner in which the Entity estimates, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of its assets and liabilities.*

*The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at the end of the reporting period. The Entity reduces the deferred tax asset amount if it is probable that the taxable profit will no longer be available in an amount sufficient to offset some or all of the deferred tax assets. Any deductions are made to the reversal of deferred tax assets to the extent that the probable taxable profits available are adequate.*

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

#### u. Estimasi dan Pertimbangan Akuntansi Yang Penting

Penyusunan laporan keuangan mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dari pendapatan, beban, aset dan liabilitas, dan pengungkapan atas liabilitas kontinjensi, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

##### Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama masa depan dan ketidakpastian sumber estimasi utama yang lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun/periode berikutnya diungkapkan di bawah ini. Manajemen mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Manajemen. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

##### Estimasi Umur Manfaat Aset Tetap

Entitas melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat ekonomis aset tetap berdasarkan faktor-faktor seperti kondisi teknis dan perkembangan teknologi di masa depan. Hasil operasi di masa depan akan dipengaruhi secara material atas perubahan estimasi ini yang diakibatkan oleh perubahan faktor yang telah disebutkan di atas (nilai tercatat aset tetap disajikan dalam Catatan 12).

##### Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Penurunan nilai muncul saat nilai tercatat aset atau Unit Penghasil Kas (UPK) melebihi nilai terpulihkannya, yang lebih besar antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual didasarkan pada ketersediaan data dari perjanjian penjualan yang mengikat yang dibuat dalam transaksi normal atas aset serupa atau harga pasar yang dapat diamati, dikurangi dengan biaya tambahan yang dapat diatribusikan dengan pelepasan aset.

Perhitungan nilai pakai didasarkan pada model arus kas yang didiskontokan. Proyeksi arus kas tidak termasuk aktivitas restrukturisasi yang belum ada perikatannya atau investasi signifikan di masa depan yang akan meningkatkan kinerja dari UPK yang diuji. Nilai terpulihkan paling sensitif terhadap tingkat diskonto yang digunakan untuk model arus kas yang didiskontokan seperti halnya dengan arus kas masuk masa depan yang diharapkan dan tingkat pertumbuhan yang digunakan untuk tujuan ekstrapolasi. Manajemen berkeyakinan bahwa tidak diperlukan pencatatan kerugian penurunan nilai pada periode yang berakhir tanggal 30 Juni 2022.

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### u. Important Accounting Estimations and Judgments

The preparation of financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities, and the disclosure of contingent liabilities, at the end of the reporting period. Uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset and liability affected in future periods.

##### Estimates and Assumptions

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year/period are disclosed below. The Management based its assumptions and estimates on parameters available when the financial statements were prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments may change due to market changes or circumstances arising beyond the control of the Management. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

##### Estimated Useful Life of Fixed Assets

The Entity do periodic reviews of the useful lives of property and equipment based on factors such as technical conditions and future technological developments. Future results of operations will be materially affected by changes in these estimates due to changes in the factors mentioned above (the carrying amount of property, plant and equipment is presented in Note 12).

##### Impairment of Non-Financial Assets

An impairment exists when the carrying value of an asset or a Cash Generating Unit (CGU) exceeds its recoverable amount, which is the higher of its fair value less costs to sell and its value in use. The fair value less costs to sell calculation is based on available data from binding sales transactions in an arm's length transaction of similar assets or observable market prices less incremental costs for disposing the asset.

The value in use calculation is based on a discounted cash flow model. The future cash flow projection does not include restructuring activities that the Management is not yet committed to or significant future investments that will enhance the asset's performance of the CGU being tested. The recoverable amount is most sensitive to the discount rate used for the discounted cash flow model as well as the expected future cash inflows and the growth rate used for extrapolation purposes. The management believes that no impairment loss is required for the period ended June 30, 2022.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

#### u. Estimasi dan Pertimbangan Akuntansi Yang Penting - Lanjutan

##### Estimasi dan Asumsi - Lanjutan

###### Pensiun dan Imbalan Kerja

Penentuan kewajiban dan biaya pensiun dan liabilitas imbalan kerja Manajemen bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan Manajemen diperlakukan sesuai dengan kebijakan yang dijelaskan pada Catatan 3r. Sementara Manajemen berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Manajemen dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja neto.

###### Pajak Penghasilan

Ketidakpastian atas interpretasi dari peraturan pajak yang kompleks, perubahan peraturan pajak dan jumlah dan timbulnya pendapatan kena pajak di masa depan, dapat menyebabkan penyesuaian di masa depan atas pendapatan dan beban pajak yang telah dicatat.

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atau kelebihan bayar atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal. Manajemen mengakui aset atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi bahwa nilai tambahan pajak penghasilan badan yang akan jatuh tempo lebih rendah dari kelebihan bayar pajak.

###### Aset Pajak Tangguhan

Aset pajak tangguhan diakui atas seluruh rugi fiskal yang belum digunakan dan perbedaan temporer yang boleh dikurangkan sepanjang besar kemungkinannya bahwa penghasilan kena pajak akan tersedia sehingga rugi fiskal tersebut dapat digunakan. Estimasi signifikan oleh manajemen diharuskan dalam menentukan jumlah aset pajak tangguhan yang dapat diakui, berdasarkan saat penggunaan dan tingkat penghasilan kena pajak serta strategi perencanaan pajak masa depan.

Aset pajak tangguhan terkait yang diakui, yang diperkirakan dapat terpulihkan.

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### u. Important Accounting Estimations and Judgments - Continued

##### Estimates and Assumptions - Continued

###### Pension and Employee Benefits

The determination of the Management's obligations and cost for pension and employee benefits liabilities is dependent on its selection of certain assumptions used by the independent actuaries in calculating such amounts. Those assumptions include among others, discount rates, future annual salary increase, annual employee turn-over rate, disability rate, retirement age and mortality rate. Actual results that differ from the Management's assumptions are treated in accordance with the policies as mentioned in Note 3r. While the Management believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Management's actual experiences or significant changes in the Management's assumptions may materially affect its estimated liabilities for pension and employee benefits and net employee benefits expense.

###### Income Tax

Uncertainties exist with respect to the interpretation of complex tax regulations, changes in tax laws, and the amount and timing of future taxable income, could necessitate future adjustments to tax income and expense already recorded.

Significant judgment is involved in determining the provision or overpayment for corporate income tax. There are certain transactions and computation for which the ultimate tax determination is uncertain in the ordinary course of business. The Management recognizes assets for expected corporate income tax issues based on estimates that any additional corporate income tax which will be due is still lower than the amount of tax overpayment.

###### Deferred Tax Assets

Deferred tax assets are recognized for all unused tax losses and deductible temporary differences to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the losses can be utilized. Significant management estimates are required to determine the amount of deferred tax assets that can be recognized, based upon the likely timing and the level of future taxable profits together with future tax planning strategies.

The related deferred tax assets recognized which are estimated recoverable.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

#### u. Estimasi dan Pertimbangan Akuntansi Yang Penting - Lanjutan

##### Estimasi dan Asumsi - Lanjutan

###### Cadangan Kerugian Penurunan Nilai atas Piutang Usaha

Manajemen mengevaluasi akun tertentu jika terdapat informasi bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi kewajiban keuangannya. Dalam hal tersebut, Manajemen mempertimbangkan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat provisi spesifik atas jumlah piutang pelanggan guna mengurangi jumlah piutang pada jumlah yang diharapkan dapat diterima oleh Manajemen.

Provisi spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah cadangan penurunan nilai atas piutang usaha. Jika tidak ada bukti objektif yang timbul dari evaluasi secara individual, Manajemen menyertakannya dalam kelompok aset keuangan dengan karakteristik kredit yang serupa dan mengevaluasi secara kolektif untuk mengetahui perlunya penurunan nilai berdasarkan pengalaman kerugian historis untuk kelompok aset tersebut. Nilai tercatat dari piutang usaha Manajemen sebelum cadangan untuk penurunan nilai pada tanggal-tanggal pelaporan.

##### Pertimbangan

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan:

###### Penentuan Mata Uang Fungsional

Mata uang fungsional dari Entitas adalah mata uang dari lingkungan ekonomi utama di mana Entitas tersebut beroperasi. Mata uang tersebut adalah mata uang yang mempengaruhi pendapatan dan biaya dari masing-masing Entitas. Penentuan mata uang fungsional bisa membutuhkan pertimbangan karena berbagai kompleksitas, antara lain, suatu Entitas dapat bertransaksi dalam lebih dari satu mata uang dalam aktivitas usahanya sehari-hari.

###### Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Manajemen menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK 71 (efektif 1 Januari 2020) dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi pada Entitas.

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### u. Important Accounting Estimations and Judgments - Continued

##### Estimates and Assumptions - Continued

###### Allowance for Impairment Losses on Trade Receivables

The Management evaluates specific accounts where it has information that certain customers are unable to meet their financial obligations. In these cases, the Management uses judgment, based on the best available facts and circumstances, including but not limited to, the length of its relationship with the customer and the customer's current credit status and known market factors, to record specific provisions for customers against amounts due to reduce its receivable amounts that the Management expects to collect.

These specific provisions are re-evaluated and adjusted as additional information received affects the amounts of allowance for impairment of trade receivables. If no objective evidence exists from the individual assessment, the Management includes the individual balance in a Management of financial assets with similar credit characteristics and collectively assesses for any impairment based on historical loss experience for the Management of asset. The carrying amounts of the Management's trade receivables before allowance for impairment at reporting dates.

##### Judgement

The following judgments are made by management in the process of applying the accounting policies that have the most significant effects on the amounts recognized in the financial statements:

###### Determination of Functional Currency

The functional currency of Entity is the currency from the primary economic environment where such Entity operates. Those currencies are the currencies that influence the revenues and costs of each respective Entity. The determination of functional currency may require judgment due to various complexity, among others, the Entity may transact in more than one currency in its daily business activities.

###### Classification of Financial Assets and Financial

The Management determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by judging if they meet the definition set forth in PSAK 71 (effective January 1, 2020). Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Entity's accounting policies.

## PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK

## PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 4. KAS DAN SETARA KAS

## 4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	30 Juni 2022/ <i>June 30, 2022</i>	31 Des 2021/ <i>Dec 31, 2021</i>	31 Des 2020/ <i>Dec 31, 2020</i>	31 Des 2019/ <i>Dec 31, 2019</i>	
<u>Kas</u>					<u>Cash</u>
Kas	31.882.700	12.672.900	10.000.000	126.113.107	Cash
Jumlah Kas	31.882.700	12.672.900	10.000.000	126.113.107	Total Cash
<u>Setara Kas</u>					<u>Cash Equivalents</u>
PT Bank Central Asia, Tbk	827.224.757	320.226.453	146.019.921	205.071.021	PT Bank Central Asia, Tbk
PT Bank Danamon Indonesia, Tbk	509.683.105	402.876.318	281.233.324	680.053.387	PT Bank Danamon Indonesia, Tbk
PT Allo Bank Indonesia, Tbk	-	587.109.648	758.814.377	376.715.052	PT Allo Bank Indonesia, Tbk
PT Bank Mega, Tbk	596.271.792	-	-	-	PT Bank Mega, Tbk
PT Bank OCBC NISP, Tbk	89.475.799	174.077.518	-	-	PT Bank OCBC NISP, Tbk
PT Bank Permata, Tbk	56.814.986	-	-	-	PT Bank Permata, Tbk
PT Bank Jtrust Indonesia, Tbk	1.722.670.556	-	-	-	PT Bank Jtrust Indonesia, Tbk
PT Bank Sahabat Sampoerna	-	-	11.135.642	28.135.616	PT Bank Sahabat Sampoerna
Jumlah Setara Kas	3.802.140.995	1.484.289.937	1.197.203.264	1.289.975.076	Total Cash Equivalents
<u>Deposito Berjangka</u>					<u>Time Deposits</u>
PT Allo Bank Indonesia, Tbk	-	10.363.335.286	162.976.682	13.562.292	PT Allo Bank Indonesia, Tbk
PT Bank Mega, Tbk	5.083.249.458	-	-	-	PT Bank Mega, Tbk
PT Bank Jtrust Indonesia, Tbk	8.036.939.848	-	-	-	PT Bank Jtrust Indonesia, Tbk
PT Bank Permata, Tbk	3.200.000.000	-	-	-	PT Bank Permata, Tbk
Jumlah Deposito Berjangka	16.320.189.306	10.363.335.286	162.976.682	13.562.292	Total Time Deposits
Jumlah Kas dan Setara Kas	20.154.213.001	11.860.298.123	1.370.179.946	1.429.650.475	Total Cash and Cash Equivalents

Suku bunga per tahun deposito berjangka per 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, dan 31 Desember 2019 adalah sebesar 3,00%-4,75%, 3,25%-6,00%, 4,50%-6,25%, dan 4,50% dengan jangka waktu 1 bulan diperpanjang otomatis.

The annual interest rate on time deposits as of June 30, 2022, December 31, 2021, December 31, 2020, and December 31, 2019 is 3,00%-4,75%, 3,25%-6,00%, 4,50%-6,25%, and 4,50% with a period of 1 month auto-renew.

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga.

All bank balances and time deposits are placed on third parties.

Semua kas dan setara kas dalam mata uang Rupiah.

All cash and cash equivalent are denominated in Rupiah currency.

## 5. PIUTANG USAHA

## 5. TRADE RECEIVABLES

	30 Juni 2022/ <i>June 30, 2022</i>	31 Des 2021/ <i>Dec 31, 2021</i>	31 Des 2020/ <i>Dec 31, 2020</i>	31 Des 2019/ <i>Dec 31, 2019</i>	
Pihak Berelasi	-	638.876.844	977.742.000	977.742.000	Related Parties
Pihak Ketiga	4.007.811.445	6.746.675.041	10.434.613.566	12.617.688.161	Third Parties
Jumlah	4.007.811.445	7.385.551.885	11.412.355.566	13.595.430.161	Total
Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(24.205.258)	-	-	-	Allowance for Impairment Losses
Jumlah Piutang Usaha	3.983.606.187	7.385.551.885	11.412.355.566	13.595.430.161	Total Trade Receivables

Semua piutang usaha dalam mata uang Rupiah.

All trade receivables are denominated in Rupiah currency.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**5. PIUTANG USAHA - Lanjutan****5. TRADE RECEIVABLES - Continued**

Analisa umur piutang usaha adalah sebagai berikut:

The aging analysis of these trade receivables is as follows:

	30 Juni 2022/ June 30, 2022	31 Des 2021/ Dec 31, 2021	31 Des 2020/ Dec 31, 2020	31 Des 2019/ Dec 31, 2019	
- Belum Jatuh Tempo	3.555.515.182	6.208.009.035	10.424.038.509	12.607.113.104	Not Yet Due -
- Lewat Jatuh Tempo sampai dengan 3 Bulan	-	-	-	-	Overdue up to 3 Months -
- Lewat Jatuh Tempo 3 sampai 6 Bulan	-	-	-	-	Overdue 3 to 6 Months -
- Lewat Jatuh Tempo Lebih dari 6 Bulan	452.296.263	1.177.542.850	988.317.057	988.317.057	Overdue More than 6 Months -
Jumlah	4.007.811.445	7.385.551.885	11.412.355.566	13.595.430.161	Total
Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(24.205.258)	-	-	-	Allowance for Impairment Losses
Jumlah Piutang Usaha	3.983.606.187	7.385.551.885	11.412.355.566	13.595.430.161	Total Trade Receivables

Perubahan dalam cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha adalah sebagai berikut:

The changes in allowance for impairment of trade receivables are detailed as follows:

	31 Des 2021/ Dec 31, 2021	31 Des 2020/ Dec 31, 2020	
Saldo Awal Tahun	-	-	Balance at the Beginning of the Year
Penambahan	24.205.258	-	Provisions
Saldo Akhir Tahun	24.205.258	-	Balance at the End of the Year

Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian penurunan nilai pada tanggal 30 Juni 2022 memadai untuk menutup kemungkinan kerugian dari tidak tertagihnya piutang.

Management believes that the allowance for impairment as of June 30, 2022 was adequate to cover possible losses from uncollectible accounts.

Pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Entitas tidak memiliki piutang usaha yang dijadikan jaminan.

As of June 30, 2022, December 31, 2021, 2020, and 2019, the Entity has no trade receivables that are pledged as collateral.

**6. PENDAPATAN YANG MASIH HARUS DITERIMA****6. ACCRUED REVENUES**

	30 Juni 2022/ June 30, 2022	31 Des 2021/ Dec 31, 2021	31 Des 2020/ Dec 31, 2020	31 Des 2019/ Dec 31, 2019	
Bunga Deposito	8.673.705	13.128.113	2.089.883	1.633.809	Interest Time Deposits
Jumlah Pendapatan Yang Masih Harus Diterima	8.673.705	13.128.113	2.089.883	1.633.809	Total Accrued Revenues

**7. PERSEDIAAN****7. INVENTORIES**

	30 Juni 2022/ June 30, 2022	31 Des 2021/ Dec 31, 2021	31 Des 2020/ Dec 31, 2020	31 Des 2019/ Dec 31, 2019	
Ruko Siap Dijual					Shophouse Available for Sale
Paskal Hyper Square	13.477.784.659	19.014.555.047	21.250.921.790	24.177.459.610	Paskal Hyper Square
Jumlah Ruko Siap Dijual	13.477.784.659	19.014.555.047	21.250.921.790	24.177.459.610	Total Shophouse Available for Sale
Bangunan Dalam Penyelesaian					Building Under Construction
Paskal Hyper Square	26.720.683.793	47.498.727.681	60.486.702.416	53.833.778.880	Paskal Hyper Square
Jumlah Bangunan Dalam Penyelesaian	26.720.683.793	47.498.727.681	60.486.702.416	53.833.778.880	Total Building Under Construction
Jumlah Persediaan	40.198.468.452	66.513.282.729	81.737.624.206	78.011.238.490	Total Inventories

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 7. PERSEDIAAN - Lanjutan

## 7. INVENTORIES - Continued

Ruko Siap DijualShophouse Available for Sale

Merupakan ruko yang telah selesai pembangunannya dan siap untuk dijual.

*It is a shophouse that has been completed and is ready for sale.*

Persediaan blok B diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis dari PT Asuransi Etiqa Internasional Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar Rp2.100.000.000 pada 30 Juni 2022, nihil pada 31 Desember 2021, nihil pada 31 Desember 2020 dan nihil pada 31 Desember 2019.

*Block B inventories are insured against fire and other risks under a policy package from PT Asuransi Etiqa Internasional Indonesia with a sum insured of Rp2.100.000.000 as of June 30, 2022, zero on December 31, 2021, zero on December 31, 2020, and zero on December 31, 2019.*

Persediaan blok D diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis dari PT China Taiping Insurance Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar Rp500.000.000 pada 30 Juni 2022, nihil pada 31 Desember 2021, nihil pada 31 Desember 2020 dan nihil pada 31 Desember 2019.

*Block D inventories are insured against fire and other risks under a policy package from PT China Taiping Insurance Indonesia with a total coverage of Rp500.000.000 as of June 30, 2022, zero on December 31, 2021, zero on December 31, 2020, and zero on December 31, 2019.*

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

*Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses on the assets insured.*

Persediaan ruko seluas 918 m<sup>2</sup> pada 30 Juni 2022, 1.236 m<sup>2</sup> pada 31 Desember 2021, 1.417 m<sup>2</sup> pada 31 Desember 2020, dan 16.398 m<sup>2</sup> pada 31 Desember 2019 yang seluruhnya terletak di kawasan Paskal Hyper Square.

*Shophouse inventory covering an area of 918 m<sup>2</sup> as of June 30, 2022, 1.236 m<sup>2</sup> as of December 31, 2021, 1.417 m<sup>2</sup> as of December 31, 2020, and 16.398 m<sup>2</sup> as of December 31, 2019 which are all located in the Paskal Hyper Square area.*

Bangunan Dalam PenyelesaianBuilding Under Construction

Bangunan dalam penyelesaian merupakan biaya perolehan bangunan komersial yang masih dalam proses konstruksi setelah dikurangi dengan pengakuan beban pokok penjualan. Manajemen berpendapat tidak terdapat hambatan dalam penyelesaian proyek.

*Buildings in progress represents the cost of commercial buildings that are still under construction after deducting the recognition of cost of goods sold. Management believes that there are no obstacles in completing the project.*

Rincian bangunan dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

*Details of building under construction are as follows:*

	30 Juni 2022/ June 30, 2022			
	Jumlah/ Total	Persentase Penyelesaian/ Completion Percentage	Estimasi Waktu Penyelesaian/ Estimated Completion Time	
Blok H	366.283.772	31,12%	31 Maret 2023/ March 31, 2023	Block H
Jumlah	<u>366.283.772</u>			Total
	31 Desember 2020/ December 31, 2020			
	Jumlah/ Total	Persentase Penyelesaian/ Completion Percentage	Estimasi Waktu Penyelesaian/ Estimated Completion Time	
Blok F	6.892.678.535	95,00%	01 Juli 2021/ July 01, 2021	Block F
Blok H	4.063.048.845	95,00%	01 Juli 2021/ July 01, 2021	Block H
Jumlah	<u>10.955.727.380</u>			Total

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**7. PERSEDIAAN - Lanjutan****7. INVENTORIES - Continued**Bangunan Dalam Penyelesaian - LanjutanBuilding Under Construction - Continued

Persentase penyelesaian bangunan dalam penyelesaian didasarkan pada biaya aktual yang terjadi dibandingkan dengan biaya proyek yang dianggarkan.

The percentage of completion of building under construction is based on actual costs incurred compared to budgeted project costs.

Bangunan dalam penyelesaian seluas 7.962,30 m<sup>2</sup> pada 30 Juni 2022, 14.367 m<sup>2</sup> pada 31 Desember 2021, 14.981 m<sup>2</sup> pada 31 Desember 2020, dan 17.573 m<sup>2</sup> pada 31 Desember 2019 yang seluruhnya terletak di kawasan Paskal Hyper Square.

Building under construction covering an area of 7.962,30 m<sup>2</sup> as of June 30, 2022, 14.367 m<sup>2</sup> as of December 31, 2021, 14.981 m<sup>2</sup> as of December 31, 2020, and 17.573 m<sup>2</sup> as of December 31, 2019 which are all located in the Paskal Hyper Square area.

Pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, tidak ada biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke persediaan.

As of June 30, 2022, December 31, 2021, 2020, and 2019, there are no borrowing costs capitalized to stock.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak diperlukan penyisihan untuk menutupi kemungkinan kerugian dari penurunan nilai pasar, sesuai dengan hasil penelaahan terhadap kondisi pasar dan manajemen berpendapat bahwa nilai persediaan dapat direalisasikan sepenuhnya.

Management believes that no provision is necessary to cover possible losses from decline in market value, in accordance with a review of market conditions and management believes that the inventories are fully realizable.

Pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Entitas tidak memiliki persediaan yang dijadikan jaminan.

As of June 30, 2022, December 31, 2021, 2020, and 2019, the Entity has no stock that are pledged as collateral.

**8. BIAYA DIBAYAR DIMUKA****8. PREPAID EXPENSES**

	30 Juni 2022/ <u>June 30, 2022</u>	31 Des 2021/ <u>Dec 31, 2021</u>	31 Des 2020/ <u>Dec 31, 2020</u>	31 Des 2019/ <u>Dec 31, 2019</u>	
Biaya Profesi Penunjang	1.317.864.403	327.727.273	-	-	Supporting Professional Expenses
Biaya Asuransi	94.064.195	24.703.430	12.365.292	409.720.461	Insurance Expenses
Biaya Bunga <i>Leasing</i>	62.236.944	-	-	-	Lease Interest Expenses
Biaya Perlengkapan	10.585.500	-	-	-	Equipment Expenses
Biaya Sewa	107.301.133	-	-	-	Rent Expenses
Jumlah Biaya Dibayar Dimuka	<u>1.592.052.175</u>	<u>352.430.703</u>	<u>12.365.292</u>	<u>409.720.461</u>	Total Prepaid Expenses

**9. UANG MUKA****9. ADVANCES**

	30 Juni 2022/ <u>June 30, 2022</u>	31 Des 2021/ <u>Dec 31, 2021</u>	31 Des 2020/ <u>Dec 31, 2020</u>	31 Des 2019/ <u>Dec 31, 2019</u>	
Uang Muka					
Pembelian Tanah	10.309.411.286	7.690.534.486	-	-	Advances Purchase of Land
Jumlah Uang Muka	<u>10.309.411.286</u>	<u>7.690.534.486</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	Total Advances

Uang muka pembelian tanah tersebut merupakan pembelian tanah yang terletak di Kelurahan Ledeng Kecamatan Cidadap Kota Bandung berdasarkan Perjanjian Kerjasama 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. Objek tanah tersebut terdiri dari 4 bidang tanah dengan luas keseluruhan 37.860 m<sup>2</sup> sebagai berikut:

The advance for the purchase of land represents the purchase of land located in Ledeng Village, Cidadap District, Bandung City based on the Cooperation Agreement dated April 21, 2021, PT Citra Buana Prasida, Tbk with Hartanto Setyadi (formerly Tan Hok Siang) in the Identity Card written Eduard Tanusaputra as the land owner. The land object consists of 4 plots of land with a total area of 37.860 m<sup>2</sup> as follows:

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**9. UANG MUKA - Lanjutan**

- Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 906, Kelurahan Ledeng seluas 12.380 m<sup>2</sup>.
- Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1247, Kelurahan Ledeng seluas 13.835 m<sup>2</sup>.
- Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1081, Kelurahan Ledeng seluas 6.955 m<sup>2</sup>.
- Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1173, Kelurahan Ledeng seluas 4.690 m<sup>2</sup>.

Harga tanah yang telah disepakati adalah sebesar Rp2.000.000/m<sup>2</sup> sehingga nilai total pembelian tanah adalah sebesar Rp75.720.000.000. Pembayaran atas pembelian tanah tersebut dilakukan secara bertahap sampai dengan 31 Desember 2024, dengan sumber dana yang berasal dari dana operasional Entitas.

**9. ADVANCES - Continued**

- A plot of land with Ownership Certificate Number 906, Ledeng Village with an area of 12.380 m<sup>2</sup>.
- A plot of land with Ownership Certificate Number 1247, Ledeng Village with an area of 13.835 m<sup>2</sup>.
- A plot of land with Ownership Certificate Number 1081, Ledeng Village with an area of 6.955 m<sup>2</sup>.
- A plot of land with Ownership Certificate Number 1173, Ledeng Village with an area of 4.690 m<sup>2</sup>.

The agreed land price is Rp2.000.000/m<sup>2</sup> so that the total value of the land purchase is Rp75.720.000.000. The payment for the purchase of land is made in stages until December 31, 2024, with the source of funds coming from the Entity's operational funds.

**10. PIUTANG LAIN-LAIN****10. OTHER RECEIVABLES**

	30 Juni 2022/ <i>June 30, 2022</i>	31 Des 2021/ <i>Dec 31, 2021</i>	31 Des 2020/ <i>Dec 31, 2020</i>	31 Des 2019/ <i>Dec 31, 2019</i>	
<u>Pihak Berelasi</u>					
PT Tata Cakra Investama	-	884.863.928	884.863.928	-	<u>Related Parties</u> PT Tata Cakra Investama
Jumlah Pihak Berelasi	-	884.863.928	884.863.928	-	Total Related Parties
<u>Pihak Ketiga</u>					
Piutang PBB Ruko	120.008.375	121.864.695	-	-	<u>Third Parties</u> Property Tax Receivable
Piutang Karyawan	14.197.310	12.000.000	-	-	Employee Receivable
Jumlah Pihak Ketiga	134.205.685	133.864.695	-	-	Total Third Parties
Jumlah Piutang Lain-lain	134.205.685	1.018.728.623	884.863.928	-	Total Other Receivables

Pihak Berelasi

Pada tanggal 30 Juni 2022 piutang pihak berelasi atas PT Tata Cakra Investama telah dilunasi.

On June 30, 2022, the related party receivables from PT Tata Cakra Investama have been repaid.

Pihak Ketiga

Piutang PBB timbul atas pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang dibayarkan terlebih dahulu oleh Entitas disebabkan Pajak Bumi dan Bangunan belum dipisahkan (*split*), yang ditagihkan kepada pemilik ruko pada bulan berikutnya.

Land and Building Tax receivables arise from the payment of Land and Building Tax which is paid in advance by the Entity because the Land and Building Tax has not been separated (*split*), which is billed to the ruko owner in the following month.

Piutang karyawan timbul atas pinjaman karyawan kepada Entitas dengan cara pembayaran dengan cara memotong gaji saat bulan berikutnya.

Employee receivables arise from employee loans to the Entity by way of payment by deducting salaries for the following month.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan piutang masing-masing pada akhir tahun, manajemen Entitas berkeyakinan bahwa seluruh piutang dapat tertagih, sehingga Entitas tidak membuat cadangan penurunan nilai.

Based on a review of the status of the respective receivables at the end of the year, the Entity's management believes that all receivables are collectible, so that the Entity does not make allowance for impairment.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 11. PROPERTI INVESTASI

## 11. INVESTMENT PROPERTIES

		30 Juni 2022/ June 30, 2022				
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposal	Saldo Akhir/ Ending Balance		
						<u>At Cost</u>
<u>Nilai Perolehan</u>						
Pematangan Tanah	8.940.007.231	21.159.865.367	-	30.099.872.598		Land Development
Bangunan	67.077.394.515	4.590.980.761	-	71.668.375.276		Building
Fasilitas Umum	10.547.381.735	-	-	10.547.381.735		General Facilities
						<u>Building Under Construction</u>
Bangunan	-	244.780.382	-	244.780.382		Building
Fasilitas Umum	1.962.859.726	2.596.002.784	-	4.558.862.510		General Facilities
Jumlah Nilai Perolehan	88.527.643.207	28.591.629.294	-	117.119.272.501		Total At Cost
						<u>Accumulated Depreciations</u>
Pematangan Tanah	1.484.425.806	991.414.814	-	2.475.840.620		Land Development
Bangunan	10.967.730.143	1.763.225.125	-	12.730.955.268		Building
Fasilitas Umum	636.453.627	269.779.910	-	906.233.537		General Facilities
Jumlah Akumulasi Penyusutan	13.088.609.576	3.024.419.849	-	16.113.029.425		Total Accumulated Depreciations
Nilai Buku Bersih	<u>75.439.033.631</u>			<u>101.006.243.076</u>		Net Book Value
		31 Desember 2021/ December 31, 2021				
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposal	Saldo Akhir/ Ending Balance		
						<u>At Cost</u>
<u>Nilai Perolehan</u>						
Tanah	8.940.007.231	-	-	8.940.007.231		Land Development
Bangunan	60.648.454.765	6.428.939.750	-	67.077.394.515		Building
Fasilitas Umum	5.914.903.089	4.632.478.646	-	10.547.381.735		General Facilities
						<u>Building Under Construction</u>
Fasilitas Umum	-	1.962.859.726	-	1.962.859.726		General Facilities
Jumlah Nilai Perolehan	75.503.365.085	13.024.278.122	-	88.527.643.207		Total At Cost
						<u>Accumulated Depreciations</u>
Tanah	1.050.942.408	433.483.398	-	1.484.425.806		Land Development
Bangunan	7.906.840.125	3.060.890.018	-	10.967.730.143		Building
Fasilitas Umum	320.390.584	316.063.043	-	636.453.627		General Facilities
Jumlah Akumulasi Penyusutan	9.278.173.117	3.810.436.459	-	13.088.609.576		Total Accumulated Depreciations
Nilai Buku Bersih	<u>66.225.191.968</u>			<u>75.439.033.631</u>		Net Book Value
		31 Desember 2020/ December 31, 2020				
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposal	Saldo Akhir/ Ending Balance		
						<u>At Cost</u>
<u>Nilai Perolehan</u>						
Tanah	5.050.934.525	3.889.072.706	-	8.940.007.231		Land Development
Bangunan	19.854.090.765	40.794.364.000	-	60.648.454.765		Building
Fasilitas Umum	5.914.903.089	-	-	5.914.903.089		General Facilities
						<u>Building Under Construction</u>
Bangunan	23.735.792.120	17.058.571.880	40.794.364.000	-		Building
Jumlah Nilai Perolehan	54.555.720.499	61.742.008.586	40.794.364.000	75.503.365.085		Total At Cost

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 11. PROPERTI INVESTASI - Lanjutan

## 11. INVESTMENT PROPERTIES - Continued

31 Desember 2020/ December 31, 2020					
Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposal	Saldo Akhir/ Ending Balance		
<u>Akumulasi Penyusutan</u>					<u>Accumulated Depreciations</u>
Tanah	795.708.175	255.234.233	-	1.050.942.408	Land Development
Bangunan	6.744.159.070	1.162.681.055	-	7.906.840.125	Building
Fasilitas Umum	24.645.430	295.745.154	-	320.390.584	General Facilities
Jumlah Akumulasi Penyusutan	<u>7.564.512.675</u>	<u>1.713.660.442</u>	<u>-</u>	<u>9.278.173.117</u>	Total Accumulated Depreciations
Nilai Buku Bersih	<u>46.991.207.823</u>			<u>66.225.191.968</u>	Net Book Value
31 Desember 2019/ December 31, 2019					
Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposal	Saldo Akhir/ Ending Balance		
<u>Nilai Perolehan</u>					<u>At Cost</u>
Tanah	11.484.407.627	-	6.433.473.102	5.050.934.525	Land Development
Bangunan	19.854.090.765	-	-	19.854.090.765	Building
Fasilitas Umum	-	5.914.903.089	-	5.914.903.089	General Facilities
<u>Bangunan Dalam Penyelesaian</u>					<u>Building Under Construction</u>
Bangunan	-	23.735.792.120	-	23.735.792.120	Building
Jumlah Nilai Perolehan	<u>31.338.498.392</u>	<u>29.650.695.209</u>	<u>6.433.473.102</u>	<u>54.555.720.499</u>	Total At Cost
<u>Akumulasi Penyusutan</u>					<u>Accumulated Depreciations</u>
Tanah	794.309.213	239.029.763	237.630.801	795.708.175	Land Development
Bangunan	5.751.454.532	992.704.538	-	6.744.159.070	Building
Fasilitas Umum	-	24.645.430	-	24.645.430	General Facilities
Jumlah Akumulasi Penyusutan	<u>6.545.763.745</u>	<u>1.256.379.731</u>	<u>237.630.801</u>	<u>7.564.512.675</u>	Total Accumulated Depreciations
Nilai Buku Bersih	<u>24.792.734.646</u>			<u>46.991.207.824</u>	Net Book Value

Pada 30 Juni 2022 terdapat persediaan yang dipindahkan menjadi properti investasi yaitu tanah dan bangunan blok L, blok R, blok P, dan blok S, blok D-61, F-01, F-02, F-05, dan F-06 yang digunakan untuk disewakan.

On June 30, 2022, there were inventories that transferred to investment properties, namely land and buildings block L, block R, block P, and block S, block D-61, F-01, F-02, F-05, and F-06 which used for rent.

Penambahan pada 31 Desember 2021 merupakan penambahan fasilitas bangunan blok M, bangunan tersebut dipergunakan untuk disewakan, serta penambahan dan perbaikan fasilitas umum yang dipergunakan untuk penunjang kawasan.

The addition on December 31, 2021 is the addition of block M building facilities, the building is used for rent, as well as the addition and improvement of public facilities used to support the area.

Penambahan pada 31 Desember 2020 merupakan penambahan bangunan blok M dan tanah yang melekat pada bangunan tersebut dipergunakan untuk disewakan.

The addition on December 31, 2020 is the addition of the block M building and the land attached to the building is used for rent.

Penambahan pada 31 Desember 2019 merupakan penambahan Fasilitas Umum yang dipergunakan untuk penunjang kawasan.

The addition on December 31, 2019 is the addition of public facilities that are used to support the area.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 11. PROPERTI INVESTASI - Lanjutan

## 11. INVESTMENT PROPERTIES - Continued

Bangunan Dalam PenyelesaianBuilding Under Construction

Rincian bangunan dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

Details of building under construction are as follows:

	30 Juni 2022/ June 30, 2022			
	Jumlah/ Total	Persentase Penyelesaian/ Completion Percentage	Estimasi Waktu Penyelesaian/ Estimated Completion Time	
Blok M	61.638.496	91,77%	31 Juli 2022/ July 31, 2022	Block M
Fasilitas Umum	4.558.862.510	79,79%	31 Desember 2022/ December 31, 2022	Public Facilities
Blok H	183.141.886	31,12%	31 Maret 2023/ March 31, 2023	Block H
Jumlah	<u>4.803.642.892</u>			Total
	31 Desember 2021/ December 31, 2021			
	Jumlah/ Total	Persentase Penyelesaian/ Completion Percentage	Estimasi Waktu Penyelesaian/ Estimated Completion Time	
Fasilitas Umum	1.962.859.726	34,35%	31 Desember 2022/ December 31, 2022	Public Facilities
Jumlah	<u>1.962.859.726</u>			Total
	31 Desember 2019/ December 31, 2019			
	Jumlah/ Total	Persentase Penyelesaian/ Completion Percentage	Estimasi Waktu Penyelesaian/ Estimated Completion Time	
Blok M	23.735.792.120	84,46%	31 Maret 2020/ March 31, 2020	Block M
Jumlah	<u>23.735.792.120</u>			Total

Penyusutan yang dibebankan pada operasional Entitas adalah sebagai berikut:

Depreciation expense charged to operations Entity is as follows:

	30 Juni 2022/ June 30, 2022	31 Des 2021/ Dec 31, 2021	31 Des 2020/ Dec 31, 2020	31 Des 2019/ Dec 31, 2019	
Beban Pokok Penjualan (Catatan 26)	3.024.419.849	3.810.436.459	1.713.660.442	1.256.379.731	Cost of Goods Sold (Note 26)
Jumlah Beban Penyusutan	<u>3.024.419.849</u>	<u>3.810.436.459</u>	<u>1.713.660.442</u>	<u>1.256.379.731</u>	Total Depreciation Expense

Properti investasi bangunan blok G diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis dari PT China Taiping Insurance Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar Rp12.152.000.000 pada 30 Juni 2022, pada 31 Desember 2021 diasuransikan suatu paket polis dari PT Asuransi Dayin Mitra, Tbk dengan nilai pertanggungan sebesar Rp12.152.000.000, nihil pada 31 Desember 2020 dan nihil pada tahun 2019.

The investment property of Block G is insured against fire and other risks under a policy package from PT China Taiping Insurance Indonesia with a total coverage of Rp12.152.000.000 as of June 30, 2022, on December 31, 2021 an insurance package from PT Asuransi Dayin Mitra, Tbk with an insured value of Rp12.152.000.000, zero on December 31, 2020 and zero in 2019.

Properti investasi bangunan blok M diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis dari PT China Taiping Insurance Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar Rp31.600.000.000 pada 30 Juni 2022, nihil pada 31 Desember 2021, nihil pada 31 Desember 2020 dan nihil pada tahun 2019.

The investment property of Blok M is insured against fire and other risks under a policy package from PT China Taiping Insurance Indonesia with a total coverage of Rp31.600.000.000 as of June 30, 2022, zero on December 31, 2021, zero on December 31, 2020, and zero on year 2019.

Properti investasi bangunan blok M diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis dari PT China Tipping Insurance Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar Rp35.000.000.000 pada 30 Juni 2022, Rp35.000.000.000 pada 31 Desember 2021, nihil pada 31 Desember 2020 dan nihil pada tahun 2019.

The investment property of block M is insured against fire and other risks under a policy package from PT China Tipping Insurance Indonesia with a total coverage of Rp35.000.000.000 on June 30, 2022, Rp35.000.000.000 on December 31, 2021, zero on December 31, 2020, and zero in 2019.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**11. PROPERTI INVESTASI - Lanjutan****11. INVESTMENT PROPERTIES - Continued**

Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kerugian yang mungkin timbul di kemudian hari.

Management believes that the sum insured is enough to cover losses that may arise in the future.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi atas kemungkinan penurunan nilai potensial dari properti investasi yang disajikan pada laporan posisi keuangan per tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, dan 31 Desember 2019.

Management believes that there is no indication of possible impairment in the potential value of the investment properties which are presented in the statements of financial position as of June 30, 2022, December 31, 2021, December 31, 2020 and December 31, 2019.

Pada tanggal 30 Juni 2022, properti investasi seperti diungkapkan pada catatan No. 20 digunakan sebagai jaminan atas fasilitas pinjaman yang diperoleh dari PT Bank Mega, Tbk dan PT Bank Danamon Indonesia, Tbk.

As of June 30, 2022, investment properties as disclosed in note no. 20 is used as collateral for loan facilities obtained from PT Bank Mega, Tbk and PT Bank Danamon Indonesia, Tbk.

**12. ASET TETAP****12. FIXED ASSETS**

30 Juni 2022/ June 30, 2022						
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penyesuaian/ <i>Adjustment</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Disposal</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
<u>Nilai Perolehan</u>						<u>At Cost</u>
Bangunan	2.119.057.518	-	-	-	2.119.057.518	Building
Kendaraan	3.133.873.000	-	1.250.800.000	-	4.384.673.000	Vehicle
Inventaris Kantor	312.163.099	-	130.594.064	-	442.757.163	Office Furniture
<u>Aset Tetap Dalam</u>						<u>Fixed Asset Under</u>
<u>Pembangunan</u>						<u>Construction</u>
Bangunan	361.922.703	-	705.352.210	-	1.067.274.913	Building
Jumlah Nilai						
Perolehan	5.927.016.320	-	2.086.746.274	-	8.013.762.594	Total At Cost
<u>Akumulasi Penyusutan</u>						<u>Accumulated</u>
						<u>Depreciations</u>
Bangunan	423.811.504	-	52.976.438	-	476.787.942	Building
Kendaraan	1.763.921.291	-	217.512.896	-	1.981.434.187	Vehicle
Inventaris Kantor	71.156.319	-	44.269.516	-	115.425.835	Office Furniture
Jumlah Akumulasi						Total Accumulated
Penyusutan	2.258.889.114	-	314.758.850	-	2.573.647.964	Depreciations
Nilai Buku Bersih	3.668.127.206				5.440.114.630	Net Book Value
31 Desember 2021/ December 31, 2021						
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penyesuaian/ <i>Adjustment</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Disposal</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
<u>Nilai Perolehan</u>						<u>At Cost</u>
Bangunan	2.119.057.518	-	-	-	2.119.057.518	Building
Kendaraan	3.133.873.000	-	-	-	3.133.873.000	Vehicle
Inventaris Kantor	51.857.555	-	260.305.544	-	312.163.099	Office Furniture
<u>Aset Tetap Dalam</u>						<u>Fixed Asset Under</u>
<u>Pembangunan</u>						<u>Construction</u>
Bangunan	-	-	361.922.703	-	361.922.703	Building
Jumlah Nilai						
Perolehan	5.304.788.073	-	622.228.247	-	5.927.016.320	Total At Cost

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 12. ASET TETAP - Lanjutan

## 12. FIXED ASSETS - Continued

31 Desember 2021/December 31, 2021						
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penyesuaian/ <i>Adjustment</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Disposal</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
<u>Akumulasi Penyusutan</u>						<u>Accumulated Depreciations</u>
Bangunan	317.858.628	-	105.952.876	-	423.811.504	Building
Kendaraan	1.459.187.166	-	304.734.125	-	1.763.921.291	Vehicle
Inventaris Kantor	51.857.555	-	19.298.764	-	71.156.319	Office Furniture
Jumlah Akumulasi Penyusutan	<u>1.828.903.349</u>	<u>-</u>	<u>429.985.765</u>	<u>-</u>	<u>2.258.889.114</u>	<u>Total Accumulated Depreciations</u>
Nilai Buku Bersih	<u>3.475.884.725</u>				<u>3.668.127.206</u>	<u>Net Book Value</u>
31 Desember 2020/December 31, 2020						
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penyesuaian/ <i>Adjustment</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Disposal</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
<u>Nilai Perolehan</u>						<u>At Cost</u>
Hak Atas Tanah	31.957.047.823	(31.957.047.823)	-	-	-	Land Rights
Bangunan	2.119.057.518	-	-	-	2.119.057.518	Building
Kendaraan	3.133.873.000	-	-	-	3.133.873.000	Vehicle
Inventaris Kantor	51.857.555	-	-	-	51.857.555	Office Furniture
Jumlah Nilai Perolehan	<u>37.261.835.896</u>	<u>(31.957.047.823)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5.304.788.073</u>	<u>Total At Cost</u>
<u>Akumulasi Penyusutan</u>						<u>Accumulated Depreciations</u>
Bangunan	211.905.752	-	105.952.876	-	317.858.628	Building
Kendaraan	1.154.453.041	-	304.734.125	-	1.459.187.166	Vehicle
Inventaris Kantor	51.857.555	-	-	-	51.857.555	Office Furniture
Jumlah Akumulasi Penyusutan	<u>1.418.216.348</u>	<u>-</u>	<u>410.687.001</u>	<u>-</u>	<u>1.828.903.349</u>	<u>Total Accumulated Depreciations</u>
Nilai Buku Bersih	<u>35.843.619.548</u>				<u>3.475.884.725</u>	<u>Net Book Value</u>
31 Desember 2019/December 31, 2019						
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penyesuaian/ <i>Adjustment</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Disposal</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
<u>Nilai Perolehan</u>						<u>At Cost</u>
Hak Atas Tanah	33.811.992.229	(1.854.944.406)	-	-	31.957.047.823	Land Rights
Bangunan	2.119.057.518	-	-	-	2.119.057.518	Building
Kendaraan	1.519.000.000	-	1.614.873.000	-	3.133.873.000	Vehicle
Inventaris Kantor	51.857.555	-	-	-	51.857.555	Office Furniture
Jumlah Nilai Perolehan	<u>37.501.907.302</u>	<u>(1.854.944.406)</u>	<u>1.614.873.000</u>	<u>-</u>	<u>37.261.835.896</u>	<u>Total At Cost</u>
<u>Akumulasi Penyusutan</u>						<u>Accumulated Depreciations</u>
Bangunan	105.952.876	-	105.952.876	-	211.905.752	Building
Kendaraan	874.288.541	-	280.164.500	-	1.154.453.041	Vehicle
Inventaris Kantor	51.857.555	-	-	-	51.857.555	Office Furniture
Jumlah Akumulasi Penyusutan	<u>1.032.098.972</u>	<u>-</u>	<u>386.117.376</u>	<u>-</u>	<u>1.418.216.348</u>	<u>Total Accumulated Depreciations</u>
Nilai Buku Bersih	<u>36.469.808.330</u>				<u>35.843.619.548</u>	<u>Net Book Value</u>

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 12. ASET TETAP - Lanjutan

## 12. FIXED ASSETS - Continued

Penyusutan yang dibebankan pada operasional Entitas adalah sebagai berikut:

*Depreciation expense charged to operations Entity is as follows:*

	30 Juni 2022/ <i>June 30, 2022</i>	31 Des 2021/ <i>Dec 31, 2021</i>	31 Des 2020/ <i>Dec 31, 2020</i>	31 Des 2019/ <i>Dec 31, 2019</i>	
Beban Operasional (Catatan 29)	314.758.850	429.985.765	410.687.001	386.117.376	<i>Operating Expenses (Note 29)</i>
Jumlah Beban Penyusutan	<u>314.758.850</u>	<u>429.985.765</u>	<u>410.687.001</u>	<u>386.117.376</u>	<i>Total Depreciation Expense</i>

Rincian aset tetap dalam pembangunan adalah sebagai berikut:

*Details of fixed assets under construction are as follows:*

	30 Juni 2022/ <i>June 30, 2022</i>			
	Jumlah/ <i>Total</i>	Persentase Penyelesaian/ <i>Completion Percentage</i>	Estimasi Waktu Penyelesaian/ <i>Estimated Completion Time</i>	
Kantor Blok G	777.667.412	79,00%	30 September 2022/ <i>September 30, 2022</i>	<i>Block G Office</i>
Kantor Tanah Abang	289.607.501	57,69%	30 September 2022/ <i>September 30, 2022</i>	<i>Tanah Abang Office</i>
Jumlah	<u>1.067.274.913</u>			<i>Total</i>
	31 Desember 2021/ <i>December 31, 2021</i>			
	Jumlah/ <i>Total</i>	Persentase Penyelesaian/ <i>Completion Percentage</i>	Estimasi Waktu Penyelesaian/ <i>Estimated Completion Time</i>	
Kantor Blok G	361.922.703	36,76%	30 September 2022/ <i>September 30, 2022</i>	<i>Block G Office</i>
Jumlah	<u>361.922.703</u>			<i>Total</i>

Persentase penyelesaian aset tetap dalam pembangunan didasarkan pada biaya aktual yang terjadi dibandingkan dengan biaya proyek yang dianggarkan.

*The percentage of completion of fixed assets under construction is based on actual costs incurred compared to budgeted project costs.*

Pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, tidak ada biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke aset tetap.

*As of June 30, 2022, December 31, 2021, 2020, and 2019, there are no borrowing costs capitalized to fixed assets.*

Aset tetap yang telah terdepresiasi penuh namun masih digunakan oleh Entitas sebesar Rp747.857.555, Rp747.857.555, Rp747.857.555, dan Rp747.857.555, masing-masing pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, antara lain berupa kendaraan dan inventaris.

*Fixed assets that have been fully depreciated but are still being used by the Entity amounted to Rp747.857.555, Rp747.857.555, Rp747.857.555, and Rp747.857.555, as of June 30, 2022, December 31, 2021, 2020 and 2019, respectively, including vehicles and inventory.*

Aset tetap kendaraan diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis dari PT MNC Asuransi Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar Rp1.805.000.000 pada 30 Juni 2022, Rp280.000.000 pada 31 Desember 2021, nihil pada 31 Desember 2020 dan nihil pada tahun 2019. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kerugian yang mungkin timbul dikemudian hari.

*Fixed assets of vehicles are insured against fire and other risks under a policy package from PT MNC Asuransi Indonesia with a total coverage of Rp1.805.000.000 as of June 30, 2022, Rp280.000.000 as of December 31, 2021, nil on December 31, 2020 and nil in 2019. Management believes that the sum insured is adequate to cover losses that may arise in the future.*

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi atas kemungkinan penurunan nilai potensial dari aset tetap yang disajikan pada laporan posisi keuangan per tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, dan 31 Desember 2019.

*Management believes that there is no indication of potential impairment of fixed assets which is presented in the statement of financial position as of June 30, 2022, December 31, 2021, December 31, 2020 and December 31, 2019.*

Pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Entitas tidak memiliki aset tetap yang dijadikan jaminan.

*As of June 30, 2022, December 31, 2021, 2020, and 2019, the Entity has no fixed assets that are pledged as collateral.*

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 13. ASET HAK GUNA

## 13. RIGHT OF USE ASSETS

		30 Juni 2022/June 30, 2022					
		Saldo Awal/ Beginning Balance	Penyesuaian/ Adjustment	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposal	Saldo Akhir/ Ending Balance	
<u>Nilai Perolehan</u>							<u>At Cost</u>
Tanah		61.452.145.974	-	-	-	61.452.145.974	Land
Jumlah Nilai							
Perolehan		<u>61.452.145.974</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>61.452.145.974</u>	Total At Cost
<u>Akumulasi Penyusutan</u>							<u>Accumulated</u>
Tanah		47.781.808.037	-	359.238.141	-	48.141.046.179	Land
Jumlah Akumulasi							Total Accumulated
Penyusutan		<u>47.781.808.037</u>	<u>-</u>	<u>359.238.141</u>	<u>-</u>	<u>48.141.046.179</u>	Depreciations
Nilai Buku Bersih		<u>13.670.337.937</u>				<u>13.311.099.795</u>	Net Book Value
		31 Desember 2021/December 31, 2021					
		Saldo Awal/ Beginning Balance	Penyesuaian/ Adjustment	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposal	Saldo Akhir/ Ending Balance	
<u>Nilai Perolehan</u>							<u>At Cost</u>
Tanah		61.452.145.974	-	-	-	61.452.145.974	Land
Jumlah Nilai							
Perolehan		<u>61.452.145.974</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>61.452.145.974</u>	Total At Cost
<u>Akumulasi Penyusutan</u>							<u>Accumulated</u>
Tanah		47.063.331.755	-	718.476.282	-	47.781.808.037	Land
Jumlah Akumulasi							Total Accumulated
Penyusutan		<u>47.063.331.755</u>	<u>-</u>	<u>718.476.282</u>	<u>-</u>	<u>47.781.808.037</u>	Depreciations
Nilai Buku Bersih		<u>14.388.814.220</u>				<u>13.670.337.937</u>	Net Book Value
		31 Desember 2020/December 31, 2020					
		Saldo Awal/ Beginning Balance	Dampak Penerapan Awal PSAK 73/ Effect of Initial Adoption of PSAK 73	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposal	Saldo Akhir/ Ending Balance	
<u>Nilai Perolehan</u>							<u>At Cost</u>
Tanah		-	61.452.145.974	-	-	61.452.145.974	Land
Jumlah Nilai							
Perolehan		<u>-</u>	<u>61.452.145.974</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>61.452.145.974</u>	Total At Cost
<u>Akumulasi Penyusutan</u>							<u>Accumulated</u>
Tanah		-	46.344.855.472	718.476.282	-	47.063.331.755	Land
Jumlah Akumulasi							Total Accumulated
Penyusutan		<u>-</u>	<u>46.344.855.472</u>	<u>718.476.282</u>	<u>-</u>	<u>47.063.331.755</u>	Depreciations
Nilai Buku Bersih		<u>-</u>				<u>14.388.814.220</u>	Net Book Value

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 13. ASET HAK GUNA - Lanjutan

## 13. RIGHT OF USE ASSETS - Continued

Penyusutan yang dibebankan pada operasional Entitas adalah sebagai berikut:

Depreciation expense charged to operations Entity is as follows:

	30 Juni 2022/ June 30, 2022	31 Des 2021/ Dec 31, 2021	31 Des 2020/ Dec 31, 2020	31 Des 2019/ Dec 31, 2019	
Beban Operasional (Catatan 29)	359.238.141	718.476.282	718.476.282	-	Operating Expenses (Note 29)
Jumlah Beban Penyusutan	359.238.141	718.476.282	718.476.282	-	Total Depreciation Expense

Rincian aset tetap dalam pembangunan adalah sebagai berikut:

Details of fixed assets under construction are as follows:

	30 Juni 2022/ June 30, 2022			
	Jumlah/ Total	Persentase Penyelesaian/ Completion Percentage	Estimasi Waktu Penyelesaian/ Estimated Completion Time	
Kantor Blok G	777.667.412	79,00%	30 September 2022/ September 30, 2022	Block G Office
Kantor Tanah Abang	289.607.501	57,69%	30 September 2022/ September 30, 2022	Tanah Abang Office
Jumlah	1.067.274.913			Total
	31 Desember 2021/ December 31, 2021			
	Jumlah/ Total	Persentase Penyelesaian/ Completion Percentage	Estimasi Waktu Penyelesaian/ Estimated Completion Time	
Kantor Blok G	361.922.703	36,76%	30 September 2022/ September 30, 2022	Block G Office
Jumlah	361.922.703			Total

Pada tahun 2020 terdapat penyesuaian atas aset tetap tanah menjadi kelompok aset hak guna tanah yang merupakan dampak dari penerapan PSAK 73.

In 2020 there was an adjustment of land fixed assets into a group of land use rights assets which was the impact of the implementation of PSAK 73.

Aset hak guna tanah disusutkan sesuai dengan jangka waktu perjanjian 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:

Land use rights assets is depreciated according to the term of the land use agreement owned by PT Kereta Api Indonesia (Persero), based on Deed No. 59 dated April 25, 2003 and Deed No. 60 dated May 20, 2014 drawn up before Surjadi Jasin, Bachelor of Law, Notary in Bandung City which has been amended based on Addendum I dated April 6, 2006, Addendum II dated May 5, 2014, and Addendum III dated March 27, 2015 with the following conditions:

Lokasi	:	Emplasemen Stasiun Bandung Gudang - Bandung/ Bandung Station Emplacement Warehouse - Bandung	:	Location
Luas Tanah	:	135.000 m <sup>2</sup>	:	Land Area
Jangka Waktu	:	Lahan yang telah selesai dibangun yaitu sampai dengan 24 April 2038/ The land management that has been completed is until April 24, 2038 Lahan yang sedang atau belum selesai yaitu sampai dengan 24 April 2041/ The land management that is being or has not been completed is until April 24, 2041	:	Time Period

## PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK

## PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 14. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA

## 14. OTHER NON CURRENT ASSETS

	30 Juni 2022/ <i>June 30, 2022</i>	31 Des 2021/ <i>Dec 31, 2021</i>	31 Des 2020/ <i>Dec 31, 2020</i>	31 Des 2019/ <i>Dec 31, 2019</i>	
<u>Pihak Berelasi</u>					<u>Related Parties</u>
PT Tata Cakra Investama	-	6.799.358.157	7.647.354.005	8.249.238.100	PT Tata Cakra Investama
Jumlah Pihak Berelasi	-	6.799.358.157	7.647.354.005	8.249.238.100	Total Related Parties
<u>Pihak Ketiga</u>					<u>Third Parties</u>
Deposito PT Allo Bank Indonesia, Tbk	-	557.645.000	557.645.000	557.645.000	PT Allo Bank Indonesia, Tbk Deposit
Deposito PT Bank Mega, Tbk	557.645.000	-	-	-	PT Bank Mega, Tbk Deposit
Pengembangan Kawasan	600.000.000	-	-	-	Area Development
Jumlah Pihak Ketiga	1.157.645.000	557.645.000	557.645.000	557.645.000	Total Third Parties
Jumlah Aset Tidak Lancar Lainnya	1.157.645.000	7.357.003.157	8.204.999.005	8.806.883.100	Total Other Non Current Assets

Pihak BerelasiRelated Parties

Berdasarkan Surat Perjanjian Pinjam Meminjam pada tanggal 2 April 2019, PT Citra Buana Prasida, Tbk memberikan pinjaman kepada PT Tata Cakra Investama dengan ketentuan sebagai berikut:

Based on the Lending Agreement Letter dated April 2, 2019, PT Citra Buana Prasida, Tbk provided a loan to PT Tata Cakra Investama with the following conditions:

- Jumlah Pinjaman	:	Rp8.500.000.000	:	Loan Amount
- Jangka Waktu	:	9 tahun (sampai dengan 2 April 2028)	:	Time Period
- Bunga	:	Tidak dikenakan Bunga/ Interest Free	:	Interest
- Jaminan	:	Sebidang tanah dan bangunan SHGB 10, Desa Panenjoan di Jalan Raya Cicalengka Km 28 seluas 6.650 m <sup>2</sup> atas nama PT Tata Cakra Investama/A plot of land and building SHGB 10, Panenjoan Village on Jalan Raya Cicalengka Km 28 covering an area of 6.650 m <sup>2</sup> under the name of PT Tata Cakra Investama.	:	Guarantee

Pada tanggal 30 Juni 2022 piutang pihak berelasi atas PT Tata Cakra Investama telah dilunasi.

On June 30, 2022, the related party receivables from PT Tata Cakra Investama have been repaid.

Pihak KetigaThird Parties

Deposito tersebut dibatasi penggunaannya karena merupakan syarat yang harus dipenuhi PT Citra Buana Prasida, Tbk untuk menjaga saldo minimal 1 kali besarnya angsuran setiap bulan selama jangka waktu kredit dan diblokir di rekening deposito terkait fasilitas kredit di PT Allo Bank Indonesia, Tbk sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 03 tanggal 2 April 2019 yang dibuat di hadapan Nuke Herjanto, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bandung dan berdasarkan Akta Perubahan No. 50 tanggal 30 Juli 2020 yang dibuat handapan Nuke Herjanto, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bandung.

The use of this time deposit is restricted because it is a condition that must be met by PT Citra Buana Prasida, Tbk to maintain a balance of at least 1 installment each month during the credit period and is blocked in the deposit account related to credit facilities at PT Allo Bank Indonesia, Tbk in accordance with the Deed of Credit Agreement No. 03 dated April 2, 2019 drawn up before Nuke Herjanto, S.H., M.Kn., Notary in Bandung City and based on the Deed of Amendment No. 50 dated July 30, 2020, which was made by Nuke Herjanto, S.H., M.Kn., Notary in Bandung City.

Suku bunga per tahun deposito berjangka per 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, dan 31 Desember 2019 adalah sebesar 3,25%, 4,50%, 5,50%, dan 4,50% dengan jangka waktu 1 bulan diperpanjang otomatis.

The annual interest rate on time deposits as of June 30, 2022, December 31, 2021, December 31, 2020, and December 31, 2019 is 3,25%, 4,50%, 5,50%, and 4,50% with a period of 1 month auto-renew.

## 15. UTANG USAHA

## 15. TRADE PAYABLES

	30 Juni 2022/ <i>June 30, 2022</i>	31 Des 2021/ <i>Dec 31, 2021</i>	31 Des 2020/ <i>Dec 31, 2020</i>	31 Des 2019/ <i>Dec 31, 2019</i>	
Pihak Ketiga	420.417.631	703.191.758	3.682.741.488	3.335.205.781	Third Parties
Jumlah Utang Usaha	420.417.631	703.191.758	3.682.741.488	3.335.205.781	Total Trade Payables

Semua utang usaha dalam mata uang Rupiah.

All trade payables are denominated in Rupiah currency.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 16. PERPAJAKAN

## 16. TAXATION

## a. Pajak Dibayar Dimuka

## a. Prepaid Taxes

	30 Juni 2022/ <i>June 30, 2022</i>	31 Des 2021/ <i>Dec 31, 2021</i>	31 Des 2020/ <i>Dec 31, 2020</i>	31 Des 2019/ <i>Dec 31, 2019</i>	
PPH Pasal 4 (2)					<i>Income Tax Article 4 (2)</i>
- Penjualan	258.214.015	99.672.349	484.237.216	81.818.182	- Revenue
PPH Pasal 4 (2) - Sewa	2.317.449.618	-	-	1.542.407.011	<i>Income Tax Article 4 (2) - Rent</i>
Pajak Pertambahan Nilai	-	-	-	1.665.373.120	<i>Value Added Tax</i>
Jumlah Pajak Dibayar Dimuka	<u>2.575.663.633</u>	<u>99.672.349</u>	<u>484.237.216</u>	<u>3.289.598.313</u>	<i>Total Prepaid Taxes</i>

## b. Utang Pajak

## b. Taxes Payable

	30 Juni 2022/ <i>June 30, 2022</i>	31 Des 2021/ <i>Dec 31, 2021</i>	31 Des 2020/ <i>Dec 31, 2020</i>	31 Des 2019/ <i>Dec 31, 2019</i>	
PPH Pasal 21	37.992.536	17.559.976	1.854.205	3.894.716	<i>Income Tax Article 21</i>
PPH Pasal 23	15.568.868	9.791.688	-	534.260	<i>Income Tax Article 23</i>
PPH Pasal 4 (2) - Sewa	1.494.802.921	937.473.144	115.512.666	548.795.665	<i>Income Tax Article 4 (2) - Rent</i>
PPH Pasal 4 (2) Penjualan	85.312.500	5.729.166	42.125.000	-	<i>Income Tax Article 4 (2) - Revenue</i>
PPH Pasal 4 (2) Konstruksi	5.881.859	8.113.427	15.560.568	95.313.072	<i>Income Tax Article 4 (2) - Contructions</i>
PPH Pasal 4 (2) - Dividen	-	-	-	9.900.000	<i>Income Tax Article 4 (2) - Dividend</i>
PPH Pasal 29	313.545.855	151.383.832	50.706.476	137.004.624	<i>Income Tax Article 29</i>
Pajak Pertambahan Nilai	710.200.237	619.125.072	262.584.208	-	<i>Value Added Tax</i>
Jumlah Utang Pajak	<u>2.663.304.776</u>	<u>1.749.176.305</u>	<u>488.343.123</u>	<u>795.442.337</u>	<i>Total Taxes Payable</i>

## c. Pajak Kini

## c. Current Tax

	30 Juni 2022/ <i>June 30, 2022</i>	31 Des 2021/ <i>Dec 31, 2021</i>	31 Des 2020/ <i>Dec 31, 2020</i>	31 Des 2019/ <i>Dec 31, 2019</i>	
Pajak Kini	314.610.855	152.320.960	92.545.357	246.774.972	<i>Current Tax</i>
Jumlah Pajak Kini	<u>314.610.855</u>	<u>152.320.960</u>	<u>92.545.357</u>	<u>246.774.972</u>	<i>Total Current Tax</i>

Rekonsiliasi antara laba Entitas sebelum pajak penghasilan, menurut laporan keuangan dengan estimasi laba pajak adalah sebagai berikut:

*The reconciliation between the Entity profit before income tax as shown in the financial statements and the estimated tax income are as follows:*

	30 Juni 2022/ <i>June 30, 2022</i>	31 Des 2021/ <i>Dec 31, 2021</i>	31 Des 2020/ <i>Dec 31, 2020</i>	31 Des 2019/ <i>Dec 31, 2019</i>	
Laba Sebelum Pajak Penghasilan	5.339.797.615	33.968.585.398	23.601.473.567	5.184.043.289	<i>Profit Before Income Tax</i>
<u>Koreksi Fiskal</u>					<i>Fiscal Correction</i>
<u>Beda Temporer:</u>					<i>Temporary Differences:</i>
Beban Cadangan					<i>Allowance for</i>
Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha	24.205.258	-	-	-	<i>Impairment Losses on Receivables Expense</i>
Beban Imbalan Kerja	580.625.159	(384.106.931)	-	-	<i>Employee Benefit Expense</i>
Jumlah					
Beda Temporer	<u>604.830.417</u>	<u>(384.106.931)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<i>Total Temporary Differences</i>

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 16. PERPAJAKAN - Lanjutan

## 16. TAXATION - Continued

## c. Pajak Kini - Lanjutan

## c. Current Tax - Continued

	30 Juni 2022/ <i>June 30, 2022</i>	31 Des 2021/ <i>Dec 31, 2021</i>	31 Des 2020/ <i>Dec 31, 2020</i>	31 Des 2019/ <i>Dec 31, 2019</i>	
<u>Beda Tetap:</u>					<u>Permanent Differences:</u>
Pendapatan Sewa dan Pendapatan Pengalihan Pemanfaatan Ruko dan Lahan	(17.737.921.474)	(62.153.247.780)	(37.583.571.677)	(23.903.916.529)	Rent and Transfer of Shophouse Usage Revenue
Beban Pokok Penjualan	3.999.932.456	14.984.839.179	3.704.110.257	7.505.593.120	Cost of Goods Sold
Beban Penjualan	776.711.642	1.141.394.470	716.968.182	56.873.862	Sales Expenses
Beban Administrasi dan Umum	2.518.370.133	3.760.259.891	2.705.120.541	4.038.602.105	Administration and General Expenses
Beban Operasional	4.017.117.442	6.348.266.801	5.535.701.234	4.218.412.978	Operating Expenses
Pendapatan Keuangan	(246.182.579)	(210.889.613)	(35.077.100)	(35.839.757)	Finance Income
Beban Keuangan	2.359.637.981	4.504.416.046	3.068.839.405	2.184.604.065	Finance Expenses
Jumlah Beda Tetap	(4.312.334.399)	(31.624.961.005)	(21.887.909.159)	(5.935.670.156)	Total Permanent Differences
Jumlah Koreksi Fiskal	(3.707.503.982)	(32.009.067.936)	(21.887.909.159)	(5.935.670.156)	Total Fiscal Correction
Laba Fiskal	1.632.293.633	1.959.517.462	1.713.564.408	(751.626.867)	Fiscal Profit
Laba Fiskal (Dibulatkan)	1.632.293.000	1.959.517.000	1.713.564.000	(751.626.000)	Fiscal Profit (Rounded)
<u>Perppu 1 Tahun 2020</u>					<u>Perppu 1 Years 2020</u>
- PKP yang Memperoleh Fasilitas	404.487.320	-	51.508.575	232.434.223	Taxable Income is Obtained -
- PKP yang Tidak Memperoleh Fasilitas	1.227.805.680	692.367.994	394.906.425	870.882.777	Taxable Income is Not Obtained -
<u>Pajak Kini</u>					<u>Current Tax</u>
- Memperoleh Fasilitas	44.493.605	-	5.665.943	29.054.278	That is Obtained -
- Tidak Memperoleh Fasilitas	270.117.250	152.320.960	86.879.414	217.720.694	That is Not Obtained -
Jumlah Pajak Kini	314.610.855	152.320.960	92.545.357	246.774.972	Total Current Tax
<u>Kredit Pajak</u>					<u>Tax Credit</u>
PPh Pasal 23	1.065.000	937.128	41.838.881	109.770.348	Income Tax Article 23
Jumlah Kredit Pajak	1.065.000	937.128	41.838.881	109.770.348	Total Tax Credit
Jumlah PPh Pasal 29	313.545.855	151.383.832	50.706.476	137.004.624	Total Income Tax Article 29
Laba kena pajak hasil rekonsiliasi menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahunan PPh Badan.					The taxable income from the result of the reconciliation is serves as the basis of filling out the Annual Corporate Income Tax Return.

## 17. UTANG LAIN-LAIN

## 17. OTHER PAYABLES

	30 Juni 2022/ <i>June 30, 2022</i>	31 Des 2021/ <i>Dec 31, 2021</i>	31 Des 2020/ <i>Dec 31, 2020</i>	31 Des 2019/ <i>Dec 31, 2019</i>	
Uang Jaminan Pelanggan	2.520.055.000	2.009.250.000	1.244.000.000	575.600.000	Customer Deposit
Utang Asuransi Ruko	40.083.614	42.443.614	49.442.614	-	Shophouse Insurance Payables
Utang BPHTB dan Akta	935.539.309	683.353.529	-	-	BPHTB and Notary Payables
Utang Uang					
Titipan Pelanggan	225.720.333	-	-	-	Customer Deposit Payables
Utang BPJS	19.378.478	-	-	-	BPJS Payables
Utang Pengembalian					
PPN Pelanggan	-	465.803.625	-	-	Customer VAT Refund Payables
Jumlah Utang Lain-lain	3.740.776.734	3.200.850.768	1.293.442.614	575.600.000	Total Other Payables

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**17. UTANG LAIN-LAIN - Lanjutan****17. OTHER PAYABLES - Continued**

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

The customer security deposit is the amount of the rental customer's money which will be returned when the rental period is over.

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

Shophouse insurance payable is deposited by rental customers to insure the shophouse.

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

BPHTB and Notary payable represent money for the management of the sale and purchase deed arising from the sale and purchase transaction, payment of BPHTB debt and the deed when the sale and purchase deed is completed.

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

Deposits from customers are deposits for the needs of shop houses that are rented out or those that have been sold.

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

BPJS payable is a fee that has not been paid or paid in the following month.

Seluruh umur utang lain-lain pihak ketiga kurang dari 1 (satu) tahun.

All third party other payables are less than 1 (one) year.

Tidak terdapat kewajiban kepada pihak berelasi pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, dan 31 Desember 2019.

There are no liabilities to related parties as of June 30, 2022, December 31, 2021, December 31, 2020, and December 31, 2019.

**18. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA****18. UNEARNED REVENUE**

	30 Juni 2022/ June 30, 2022	31 Des 2021/ Dec 31, 2021	31 Des 2020/ Dec 31, 2020	31 Des 2019/ Dec 31, 2019	
Uang Muka Sewa	8.113.614.273	449.932.000	280.122.150	15.424.067.431	Rent Advance
Uang Muka Pengalihan Pemanfaatan Ruko	9.137.196.969	2.795.530.303	17.678.124.998	500.000.000	Transfer Of Shophouse Usage Advance
Jumlah Pendapatan Diterima Dimuka	<u>17.250.811.242</u>	<u>3.245.462.303</u>	<u>17.958.247.148</u>	<u>15.924.067.431</u>	Total Unearned Revenue

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

Advances for rent represent advances for rent received before the rent agreement is completed.

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

Advances for the transfer of the use of shophouses represent advances received for the transfer of the usage of shophouses.

**19. BEBAN YANG MASIH HARUS DIBAYAR****19. ACCRUED EXPENSES**

	30 Juni 2022/ June 30, 2022	31 Des 2021/ Dec 31, 2021	31 Des 2020/ Dec 31, 2020	31 Des 2019/ Dec 31, 2019	
Beban Bunga	213.291.229	1.094.914.186	1.313.099.446	-	Interest Expense
Jumlah Beban Yang Masih Harus Dibayar	<u>213.291.229</u>	<u>1.094.914.186</u>	<u>1.313.099.446</u>	<u>-</u>	Total Accrued Expenses

**20. UTANG BANK****20. BANK LOANS**

	30 Juni 2022/ June 30, 2022	31 Des 2021/ Dec 31, 2021	31 Des 2020/ Dec 31, 2020	31 Des 2019/ Dec 31, 2019	
Utang Bank					Bank Loan
PT Allo Bank Indonesia, Tbk	-	31.640.914.467	34.901.635.052	35.000.000.000	PT Allo Bank Indonesia, Tbk
PT Bank Mega, Tbk	29.865.077.202	-	-	-	PT Bank Mega, Tbk
PT Bank Danamon Indonesia, Tbk	-	3.156.820.251	5.150.601.461	7.091.331.093	PT Bank Danamon Indonesia, Tbk
Jumlah Utang Bank	<u>29.865.077.202</u>	<u>34.797.734.718</u>	<u>40.052.236.513</u>	<u>42.091.331.093</u>	Total Bank Loan

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 20. UTANG BANK - Lanjutan

## 20. BANK LOANS - Continued

	30 Juni 2022/ June 30, 2022	31 Des 2021/ Dec 31, 2021	31 Des 2020/ Dec 31, 2020	31 Des 2019/ Dec 31, 2019	
Dikurangi:					Less:
<u>Bagian Lancar Utang Bank</u>					<u>Current Portion of Bank Loan</u>
PT Allo Bank Indonesia, Tbk	-	3.643.557.353	3.260.720.586	98.364.948	PT Allo Bank Indonesia, Tbk
PT Bank Mega, Tbk	3.850.931.777	-	-	-	PT Bank Mega, Tbk
PT Bank Danamon Indonesia, Tbk	-	1.993.781.211	1.993.781.211	1.940.729.632	PT Bank Danamon Indonesia, Tbk
Jumlah Bagian Lancar Utang Bank	<u>3.850.931.777</u>	<u>5.637.338.564</u>	<u>5.254.501.797</u>	<u>2.039.094.580</u>	Total Current Portion of Bank Loan
Jumlah Bagian Tidak Lancar Utang Bank	<u>26.014.145.425</u>	<u>29.160.396.154</u>	<u>34.797.734.716</u>	<u>40.052.236.513</u>	Total Non Current Portion of Bank Loan

## PT Allo Bank Indonesia, Tbk

## PT Allo Bank Indonesia, Tbk

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 03 tanggal 2 April 2019 yang dibuat di hadapan Nuke Herjanto, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bandung dengan ketentuan sebagai berikut:

Based on the Deed of Credit Agreement No. dated 03 April 2, 2019 drawn up before Nuke Herjanto, S.H., M.Kn., Notary in Bandung City with the following conditions:

Plafon	:	Rp35.000.000.000	:	Plafond
Jenis Pinjaman	:	Pinjaman Dengan Angsuran/ Credit With Installment	:	Credit Type
Tujuan Kredit	:	Investasi/Investment	:	Purpose of Credit
Jangka Waktu	:	96 Bulan/96 Months	:	Time Period
Suku Bunga	:	11,25% per tahun/11,25% per year	:	Interest Rate
Jaminan	:	Sertifikat HGB No. 831, Kelurahan Kebon Jeruk, Kota Bandung seluas 1.494 m <sup>2</sup> dan Sertifikat HGB No. 624, Kelurahan Ciroyom, Kota Bandung seluas 1.175 m <sup>2</sup> / Certificate No. 831, Kebon Jeruk Village, Bandung City with an area of 1.494 m <sup>2</sup> and HGB Certificate No. 624, Ciroyom Village, Bandung City with an area of 1.175 m <sup>2</sup> .	:	Guarantee

Berdasarkan Akta Perubahan No. 50 tanggal 30 Juli 2020 yang dibuat di hadapan Nuke Herjanto, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bandung dengan ketentuan sebagai berikut:

Based on the Deed of Amendment No. 50 dated July 30, 2020 made before Nuke Herjanto, S.H., M.Kn., Notary in Bandung City with the following conditions:

Plafon	:	Rp35.000.000.000	:	Plafond
Jenis Pinjaman	:	Pinjaman Dengan Angsuran - Restruktur/ Installment Loans - Restructuring	:	Credit Type
Tujuan Kredit	:	Investasi/Investment	:	Purpose of Credit
Jangka Waktu	:	Sampai dengan 2 April 2028/ Until April 2, 2028	:	Time Period
Suku Bunga	:	11%	:	Interest Rate
Jaminan	:	Sertifikat HGB No. 831, Kelurahan Kebon Jeruk, Kota Bandung seluas 1.494 m <sup>2</sup> dan Sertifikat HGB No. 624, Kelurahan Ciroyom, Kota Bandung seluas 1.175 m <sup>2</sup> / Certificate No. 831, Kebon Jeruk Village, Bandung City with an area of 1.494 m <sup>2</sup> and HGB Certificate No. 624, Ciroyom Village, Bandung City with an area of 1.175 m <sup>2</sup> .	:	Guarantee

Berdasarkan Surat Keterangan Fasilitas Kredit No. 025/MD-PitBM/AB-BDG/IX/2021 tanggal 17 September 2021 dengan ketentuan sebagai berikut:

Based on the Certificate of Credit Facility No. 025/MD-PitBM/AB-BDG/IX/2021 dated September 17, 2021 with the following conditions:

Plafon	:	Rp32.492.642.988	:	Plafond
Jenis Pinjaman	:	Pinjaman Dengan Angsuran/ Credit With Installment	:	Credit Type
Tujuan Kredit	:	Investasi/Investment	:	Purpose of Credit
Jangka Waktu	:	Sampai dengan 2 April 2028/ Until April 2, 2028	:	Time Period
Suku Bunga	:	11%	:	Interest Rate
Jaminan	:	Sertifikat HGB No. 831, Kelurahan Kebon Jeruk, Kota Bandung seluas 1.494 m <sup>2</sup> dan Sertifikat HGB No. 624, Kelurahan Ciroyom, Kota Bandung seluas 1.175 m <sup>2</sup> / Certificate No. 831, Kebon Jeruk Village, Bandung City with an area of 1.494 m <sup>2</sup> and HGB Certificate No. 624, Ciroyom Village, Bandung City with an area of 1.175 m <sup>2</sup> .	:	Guarantee

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 20. UTANG BANK - Lanjutan

## 20. BANK LOANS - Continued

## PT Allo Bank Indonesia, Tbk - Lanjutan

## PT Allo Bank Indonesia, Tbk - Continued

Atas fasilitas perbankan tersebut, Entitas terikat syarat-syarat antara lain:

For these banking facilities, the Entity is bound by the following conditions:

- Mempertahankan dan memelihara ratio keuangan yaitu *leverage* tidak melebihi 2 kali pada setiap waktu.
- Mempertahankan dan memelihara ratio keuangan yaitu *current ratio* 2:1 pada setiap waktu.
- Menjaga saldo di rekening bank minimal 1 kali besarnya angsuran setiap bulan selama jangka waktu kredit dan diblokir di rekening deposito.
- Memberitahukan kepada bank bila terjadi perubahan dalam ruang lingkup usaha.
- Mengizinkan dan memberi bantuan sepenuhnya kepada bank atau pihak yang ditunjuk bank untuk setiap waktu untuk memeriksa fasilitas, aktivitas, pembukuan, dan catatan-catatan untuk menilai kemampuan Entitas dalam memenuhi seluruh kewajibannya.
- Menyampaikan pemberitahuan kepada bank apabila terjadi proses perkara, baik perdata maupun pidana.
- Memberitahukan kepada bank selambat-lambatnya 7 hari bila terjadi perubahan pengurus, baik direksi maupun komisaris.
- Menyampaikan laporan *audited* setiap tahunnya.

- Maintain financial ratios, for leverage ratio does not exceed 2 times at any time.
- Maintain financial ratios, for the current ratio of 2:1 at any time.
- Maintain the balance in the bank account at least 1 times the amount of installments every month during the credit period and blocked in the deposit account.
- Notify the bank if there is a change in the scope of business.
- Permit and provide full assistance to the bank or a party appointed by the bank at any time to inspect facilities, activities, books and records to assess the Entity's ability to fulfill all its obligations.
- Submit notification to the bank in the event of a case process, both civil and criminal.
- Notify the bank no later than 7 days if there is a change in management, both directors and commissioners.
- Submit audited reports every year.

Berdasarkan Akta Pengalihan Hak atas Piutang (Cessie) no. 14 tertanggal 06 Juni 2022, yang dibuat di hadapan Dharma Akhyuzi, SH Notaris di Jakarta ("Akta Penyerahan") 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.

Based on the Deed of Transfer of Rights on Receivables (Cessie) no. 14 dated June 6, 2022, made before Dharma Akhyuzi, SH Notary in Jakarta ("Deed of Delivery") PT Allo Bank Indonesia, Tbk transferred to PT Bank Mega, Tbk all rights, ownership, benefits, and interest in credit agreements including the right to receive payments and the right to guarantee the payment arising from the credit agreement with PT Allo Bank Indonesia, Tbk.

Pada tanggal pemindah tanganan total saldo pinjaman Entitas dengan jumlah pokok terhutang Rp30.161.830.065 dan bunga terhutang sebesar Rp11.192.291.744.

On the date of transfer, the total outstanding balance of the Entity's loans with the principal amount payable is Rp30.161.830.065 and the interest payable is Rp11.192.291.744.

Pada Tahun 2022, Entitas telah membayar sejumlah Rp1.775.837.265 atas pinjaman ini.

In 2022, the Entity has paid a total of Rp1.775.837.265 for this loan.

## PT Bank Danamon Indonesia, Tbk

## PT Bank Danamon Indonesia, Tbk

Berdasarkan dengan surat Persetujuan Kredit No. 958/KP/KRD/STRL/2019 tanggal 22 Juli 2019 dan berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 31 tanggal 30 Juli 2019 yang dibuat di hadapan Jenny Suherman, S.H.,LLM., Notaris di Kota Bandung dengan ketentuan sebagai berikut:

Based on the Letter of Credit Approval No. 958/KP/KRD/STRL/2019 dated July 22, 2019 and based on the Deed of Credit Agreement No. 31 dated July 30, 2019 drawn up before Jenny Suherman, S.H.,LLM., Notary in Bandung City with the following conditions:

Plafon	:	Rp7.500.000.000	:	Plafond
Jenis Pinjaman	:	Time Loan Angsur/ Time Loan Installment	:	Credit Type
Tujuan Kredit	:	Investasi/ Investment	:	Purpose of Credit
Jangka Waktu	:	48 Bulan/ 48 Months	:	Time Period
Suku Bunga	:	9,75% per tahun/ 9,75% per year	:	Interest Rate
Jaminan	:	Sertifikat HGB No. 874, Kelurahan Kebon Jeruk, Kota Bandung seluas 911 m <sup>2</sup> dan Sertifikat HGB No. 622, Kelurahan Ciroyom, Kota Bandung seluas 370 m <sup>2</sup> / Certificate No. 874, Kebon Jeruk Village, Bandung City with an area of 911 m <sup>2</sup> and HGB Certificate No. 622, Ciroyom Village, Bandung City, covering an area of 370 m <sup>2</sup> .	:	Guarantee

**PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK****PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**20. UTANG BANK - Lanjutan****20. BANK LOANS - Continued****PT Bank Danamon Indonesia, Tbk - Lanjutan****PT Bank Danamon Indonesia, Tbk - Continued**

Berdasarkan surat Persetujuan Penundaan Pembayaran Angsuran Pokok dan Bunga No. B.316/HK-MDK/0520 tanggal 5 Mei 2020, dengan ketentuan sebagai berikut:

Based on the Letter of Approval for Postponing the Payment of Principal and Interest Installments No. B.316/HK-MDK/0520 dated May 5, 2020, with the following conditions:

Plafon	:	Rp7.500.000.000	:	Plafond
Jenis Pinjaman	:	Kredit Angsuran Berjangka/ Term Installment Credit	:	Credit Type
Jangka Waktu	:	48 Bulan/ 48 Months	:	Time Period
Penundaan	:	Penundaan atas pembayaran angsuran pokok dan bunga selama 6 bulan, terhitung sejak 4 April 2020 sampai dengan 4 Oktober 2020/Postponement of payment of principal and interest installments for 6 months, starting from April 4, 2020 to October 4, 2020	:	Guarantee

Atas fasilitas perbankan tersebut, Entitas terikat syarat-syarat antara lain:

For these banking facilities, the Entity is bound by the following conditions:

- Memberi kesempatan kepada pihak bank atau pihak yang ditunjuk bank untuk memeriksa pembukuan serta catatan-catatan yang berhubungan dengan Entitas dan mempelajari kontrak-kontrak yang dibuat Entitas.
  - Menyampaikan laporan audited setahun sekali selambat-lambatnya 6 bulan setelah penutupan tahun buku.
  - Menggunakan fasilitas kredit ini semata-mata untuk membiayai usaha-usaha Entitas.
  - Tidak boleh menjual saham-saham kepada pihak lain atau membeli perusahaan lain atau membeli saham perseroan lain.
  - Tidak boleh mengadakan diversifikasi usaha atau mengubah tujuan Entitas.
  - Tidak boleh membayar dividen atau kewajiban lain kepada para pendiri.
  - Tidak boleh memberikan Corporate Guarantee.
- Provide an opportunity for the bank or a party appointed by the bank to examine the books and records related to the Entity and study the contracts made by the Entity.
  - Submit an audited report once a year no later than 6 months after the closing of the financial year.
  - Use this credit facility solely to finance the Entity's business.
  - May not sell shares to other parties or buy other companies or buy shares of other companies.
  - May not diversify the business or change the objectives of the Entity.
  - May not pay dividends or other obligations to the founders.
  - Cannot provide Corporate Guarantee.

Pada Tahun 2022, Entitas telah membayar lunas sejumlah Rp3.156.820.251 atas pinjaman ini per tanggal 15 Maret 2022.

In 2022, the Entity has fully paid the amount of Rp3.156.820.251 for this loan as of March 15, 2022.

**21. LIABILITAS SEWA****21. LEASE LIABILITIES**

	30 Juni 2022/ <u>June 30, 2022</u>	31 Des 2021/ <u>Dec 31, 2021</u>	31 Des 2020/ <u>Dec 31, 2020</u>	31 Des 2019/ <u>Dec 31, 2019</u>	
<u>Liabilitas Sewa</u>					<u>Lease Liabilities</u>
PT BCA Finance	821.586.800	-	141.858.807	319.197.652	PT BCA Finance
PT Kereta Api					PT Kereta Api
Indonesia (Persero)	11.849.512.747	15.207.141.468	18.237.492.300	29.440.000.000	Indonesia (Persero)
Jumlah Liabilitas Sewa	<u>12.671.099.547</u>	<u>15.207.141.468</u>	<u>18.379.351.107</u>	<u>29.759.197.652</u>	Total Lease Liabilities
Dikurangi:					Less:
<u>Bagian Lancar Liabilitas Sewa</u>					<u>Current Portion of Lease Liabilities</u>
PT BCA Finance	318.033.600	-	141.858.807	177.338.845	PT BCA Finance
PT Kereta Api					PT Kereta Api
Indonesia (Persero)	3.720.252.623	3.357.628.721	3.030.350.832	2.734.973.675	Indonesia (Persero)
Jumlah Bagian Lancar Liabilitas Sewa	<u>4.038.286.223</u>	<u>3.357.628.721</u>	<u>3.172.209.639</u>	<u>2.912.312.520</u>	Total Current Portion of Lease Liabilities
Jumlah Bagian Tidak Lancar Liabilitas Sewa	<u>8.632.813.324</u>	<u>11.849.512.747</u>	<u>15.207.141.468</u>	<u>26.846.885.132</u>	Total Non Current Portion of Lease Liabilities

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 21. LIABILITAS SEWA - Lanjutan

## 21. LEASE LIABILITIES - Continued

## PT BCA Finance

## PT BCA Finance

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

The entity obtains a multipurpose financing facility by way of purchase with payment in installments from PT BCA Finance with the following terms and conditions:

Nomor Kontrak	:	9892021908-PK-006	:	Contract Number
Jumlah Pembiayaan	:	Rp437.780.000	:	Financing Amount
Jangka Waktu	:	36 Bulan/36 Month	:	Time Period
Suku bunga	:	6%	:	Interest Rate
Outstanding	:	Rp410.793.400	:	Outstanding
Nomor Kontrak	:	9892021908-PK-007	:	Contract Number
Jumlah Pembiayaan	:	Rp437.780.000	:	Financing Amount
Jangka Waktu	:	36 Bulan/36 Month	:	Time Period
Suku bunga	:	6%	:	Interest Rate
Outstanding	:	Rp410.793.400	:	Outstanding

## PT Kereta Api Indonesia (Persero)

## PT Kereta Api Indonesia (Persero)

Entitas 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 Jasni, 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:

The Entities undertake land use cooperation owned by PT Kereta Api Indonesia (Persero), based on Deed No. 59 dated April 25, 2003 and Deed No. 60 dated May 20, 2014 drawn up before Surjadi Jasni, Bachelor of Law, Notary in Bandung City which has been amended based on Addendum I dated April 6, 2006, Addendum II dated May 5, 2014, and Addendum III dated March 27, 2015 with the following conditions:

Lokasi	:	Emplasemen Stasiun Bandung Gudang - Bandung/ Bandung Station Emplacement Warehouse - Bandung	:	Location
Luas Tanah	:	135.000 m <sup>2</sup>	:	Land Area
Jangka Waktu Pembayaran	:	Sampai dengan 25 April 2025/ Until April 25, 2025	:	Time Period of Payment

## 22. LIABILITAS IMBALAN KERJA

## 22. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES

	30 Juni 2022/ June 30, 2022	31 Des 2021/ Dec 31, 2021	31 Des 2020/ Dec 31, 2020	31 Des 2019/ Dec 31, 2019	
Saldo Awal	1.363.684.457	1.455.441.018	1.456.125.208	-	Beginning Balance
Penyisihan Liabilitas Imbalan Pasca Kerja Tahun Berjalan	580.625.159	(121.896.254)	204.139.059	1.456.125.208	Provision of Employees Benefits Liabilities For The Years
Pengukuran Kembali Kerugian (Keuntungan) Aktuarial Melalui Pendapatan Komprehensif Lainnya	(751.393.128)	30.139.693	(204.823.249)	-	Remeasurement on Actuarial Loss (Gain) Through Other Comprehensive Income
Saldo Akhir	<u>1.192.916.487</u>	<u>1.363.684.457</u>	<u>1.455.441.018</u>	<u>1.456.125.208</u>	Ending Balance

Entitas mengakui kewajiban manfaat pensiun sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 35/2021 dan PSAK 24 (Revisi 2018), "Imbalan Kerja", secara retrospektif. Penyisihan untuk kewajiban imbalan pasca-kerja pada tanggal 30 Juni 2022 berdasarkan laporan aktuarial dari kantor konsultan Aktuarial Setya Widodo No. 040/KKA-SW/LA/IX/2022 tanggal 16 September 2022. Metode yang digunakan dalam perhitungan aktuarial adalah metode *Projected Unit Credit*.

The Entity recognized pension benefit obligations in accordance with Government Regulation No. 35/2021 and PSAK 24 (Revised 2018), "Employee Benefits", retrospectively. The provision for post-employment benefits obligation as at June 30, 2022 is based on the actuarial report of independent actuary Setya Widodo No. 040/KKA-SW/LA/IX/2022 dated September 16, 2022. The method used in the actuarial valuation is the *Projected Unit Credit* method.

Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan kerja tersebut adalah 36, 43, 17 dan 18 karyawan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019.

The number of employees entitled to the employee benefits are 36, 43, 17 and 18 employees for the years ended June 30, 2022, December 31, 2021, 2020 and 2019.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**22. LIABILITAS IMBALAN KERJA - Lanjutan****22. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES - Continued**

Asumsi dan perhitungan yang digunakan aktuaris adalah sebagai berikut:

The assumptions and actuarial calculation used is as follows:

	30 Juni 2022/ June 30, 2022	31 Des 2021/ Dec 31, 2021	31 Des 2020/ Dec 31, 2020	31 Des 2019/ Dec 31, 2019	
Tingkat Kenaikan Gaji	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	The Level of Assumed Salary Increases
Tingkat Bunga	7,58%	7,44%	7,44%	7,44%	The Interest Rate
Asumsi Tingkat Cacat Tetap	0,002%	0,002%	0,002%	0,002%	The Level of Permanent Disability
Asumsi Tingkat Pengunduran Diri	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	The Level of Resignation

Berikut ini rincian pengukuran kembali kerugian (keuntungan) aktuarial melalui pendapatan komprehensif lainnya :

The following is detail of remeasurement on actuarial loss (gain) through other comprehensive income :

	30 Juni 2022/ June 30, 2022	31 Des 2021/ Dec 31, 2021	31 Des 2020/ Dec 31, 2020	31 Des 2019/ Dec 31, 2019	
Kerugian (Keuntungan) Aktuarial Karena Perubahan Asumsi	(751.393.128)	30.139.693	(204.823.249)	-	Actuarial Losses Due to Changes Assumptions
Penyesuaian Pengalaman atas Kewajiban	-	-	-	-	Experience Adjustment on Liabilities
Jumlah Pengukuran Kembali Kerugian (Keuntungan) Aktuarial Melalui Pendapatan Komprehensif Lainnya	(751.393.128)	30.139.693	(204.823.249)	-	Amount of Remeasurement on Actuarial Loss (Gain) Through Other Comprehensive Income

Berikut ini rincian penyisihan liabilitas imbalan pasca kerja tahun berjalan:

The following is detail of provision of employees benefits liabilities for the years :

	30 Juni 2022/ June 30, 2022	31 Des 2021/ Dec 31, 2021	31 Des 2020/ Dec 31, 2020	31 Des 2019/ Dec 31, 2019	
Beban Jasa Kini	528.927.881	161.386.456	103.267.441	103.413.910	Current Service Expense
Beban Bunga	51.697.278	100.824.221	100.871.618	-	Interest Expense
Beban Jasa Lalu	-	(384.106.931)	-	1.352.711.298	Past Service Expense
Jumlah Penyisihan Liabilitas Imbalan Pasca Kerja Tahun Berjalan	580.625.159	(121.896.254)	204.139.059	1.456.125.208	Total Provision of Employees Benefits Liabilities For The Years

**23. MODAL SAHAM****23. CAPITAL STOCK**

Rincian pemegang saham Entitas dan persentase kepemilikannya untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebagai berikut:

The details of the Entity's shareholders and its percentage of ownership for the period ended June 30, 2022 is as follows:

Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership	Jumlah Modal Disetor / Total Paid - Up Capital	Nama Pemegang Saham
PT Sandhi Parama Nusa	992.031.000	91,43%	99.203.100.000	PT Sandhi Parama Nusa
Nn. Gaery Djohari	92.969.000	8,57%	9.296.900.000	Ms. Gaery Djohari
Jumlah Modal Saham	1.085.000.000	100,00%	108.500.000.000	Total Capital Stock

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 23. MODAL SAHAM - Lanjutan

## 23. CAPITAL STOCK - Continued

Berdasarkan Akta No. 03 tanggal 18 April 2022 yang dibuat di hadapan Doktor Petra Bunawan, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Bandung, seluruh pemegang saham telah memutuskan dan menyetujui:

Based on Deed No. 03 dated April 18 2022 made before Doctor Petra Bunawan, Bachelor of Law, Master of Notary, Notary in Bandung City, all stockholders have decided to approve:

1. Mengubah nilai nominal saham, yang semula 1 lembar saham bernilai nominal Rp1.000.000 menjadi 1 lembar saham bernilai nominal Rp100.
2. Peningkatan modal dasar dari semula Rp35.000.000.000 atau sebanyak 35.000 lembar saham dengan nominal Rp1.000.000 menjadi Rp434.000.000.000 atau sebanyak 4.340.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp100.
3. Peningkatan modal ditempatkan dan disetor dari semula Rp35.000.000.000 atau sebanyak 35.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp1.000.000 menjadi Rp108.500.000.000 atau sebanyak 1.085.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp100. Penyetoran atas pengambil bagian saham baru tersebut dilakukan dengan cara kapitalisasi saldo laba ditahan sebesar Rp73.500.000.000 yang dibagikan secara proporsional dengan rincian sebagai berikut:

1. Change the par value of shares, which was originally 1 share with a nominal value of Rp1.000.000 to 1 share with a nominal value of Rp100.
2. An increase in authorized capital from the original Rp35.000.000.000 or 35.000 shares with a nominal value of Rp1.000.000 to Rp434.000.000.000 or as many as 4.340.000.000 shares with a nominal value of Rp100.
3. An increase in issued and paid-up capital from the original Rp35.000.000.000 or 35.000 shares with a nominal value of Rp1.000.000 to Rp108.500.000.000 or as many as 1.085.000.000 shares with a nominal value of Rp100. The deposit for the new subscriber is made by capitalizing the retained earnings balance of Rp73.500.000.000 which is distributed proportionally with the following details:

Nama Pemegang Saham	Rincian Peningkatan Modal Disetor/ Detail of Paid-up Capital Increase		Name of Stockholders
	Penambahan Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Addition Number of Shares Issued and Fully Paid	Jumlah/ Total	
PT Sandhi Parama Nusa	672.021.000	67.202.100.000	PT Sandhi Parama Nusa
Nn. Gaery Djohari	62.979.000	6.297.900.000	Ms. Gaery Djohari
Jumlah Modal Saham	<u>735.000.000</u>	<u>73.500.000.000</u>	Total Capital Stock

Akta tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang tertera dalam Surat Keputusan No. AHU-0027869.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 18 April 2022 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0076523.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 18 April 2022.

The deed has been ratified by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as stated in Decree No. AHU-0027869.AH.01.02.Year 2022 dated April 18, 2022 and has been registered in the Company List No. AHU-0076523.AH.01.11.Year 2022 dated April 18, 2022.

Berdasarkan Akta No. 150 tanggal 17 Desember 2017, Modal dasar Entitas berjumlah Rp35.000.000.000 yang terbagi atas 35.000 lembar saham yang masing-masing saham bernilai nominal Rp1.000.000. Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor penuh. Akta tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang tertera dalam Surat Keputusan No. AHU-29060.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 30 Mei 2008 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0042511.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 30 Mei 2008.

Based on Deed No. 150 dated December 17, 2017, the Entity's authorized capital amounted to Rp35.000.000.000 which was divided into 35.000 shares, each share having a nominal value of Rp1.000.000. From the authorized capital has been issued and fully paid. The deed has been ratified by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as stated in Decree No. AHU-29060.AH.01.02.Year 2008 dated May 30, 2008 and has been registered in the Company List No. AHU-0042511.AH.01.09.Year 2008 dated May 30, 2008.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. MODAL SAHAM - Lanjutan****23. CAPITAL STOCK - Continued**

Susunan Pemegang Saham Entitas untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

The composition of the Entity's Shareholders for the years ended December 31, 2021, 2020 and 2019 is as follows:

Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership	Jumlah Modal Disetor / Total Paid - Up Capital	Name of Stockholders
	PT Sandhi Parama Nusa	32.001	91,43%	
Nn. Gaery Djohari	2.999	8,57%	2.999.000.000	Ms. Gaery Djohari
Jumlah Modal Saham	35.000	100,00%	35.000.000.000	Total Capital Stock

**24. SALDO LABA****24. RETAINED EARNINGS**

	30 Juni 2022/ June 30, 2022	31 Des 2021/ Dec 31, 2021	31 Des 2020/ Dec 31, 2020	31 Des 2019/ Dec 31, 2019	
<u>Ditentukan Penggunaannya</u>					<u>Appropriated</u>
Saldo Laba Ditahan	21.700.000.000	-	-	-	Retained Earnings Prior Years
Jumlah Ditentukan Penggunaannya	21.700.000.000	-	-	-	Total Appropriated
<u>Tidak Ditentukan Penggunaannya</u>					<u>Unappropriated</u>
Saldo Laba Ditahan	98.531.289.423	68.370.880.249	59.442.012.679	59.340.898.508	Retained Earnings Prior Years
Penyesuaian Saldo atas Penerapan PSAK 73	-	-	(9.892.240.845)	-	Adjustment in Relation to Application PSAK 73
Kapitalisasi Saldo Laba	(73.500.000.000)	-	-	-	Capitalizing the Retained Earnings
Dividen	(6.000.000.000)	-	(1.100.000.000)	(3.342.109.533)	Dividend
Pencadangan Saldo Laba Sebagai Cadangan Umum	(21.700.000.000)	-	-	-	Appropriation For General Reserve
Laba Tahun Berjalan	3.396.335.670	30.160.409.174	19.921.108.415	3.443.223.705	Net Income Current Years
Jumlah Tidak Ditentukan Penggunaannya	727.625.093	98.531.289.423	68.370.880.249	59.442.012.679	Total Unappropriated
Jumlah Saldo Laba	22.427.625.093	98.531.289.423	68.370.880.249	59.442.012.679	Total Retained Earnings

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**24. SALDO LABA - Lanjutan****24. RETAINED EARNINGS - Continued**

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Di luar Rapat Perseroan Terbatas No. 3 Tanggal 18 April 2022, Entitas melakukan penerbitan saham baru sebanyak 735.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp100 per lembar saham. Penyetoran atas pengambil bagian saham baru tersebut dilakukan dengan cara kapitalisasi saldo laba ditahan sebesar Rp73.500.000.000 yang dibagikan secara proporsional dengan rincian sebagai berikut:

Based on the Deed of Statement of Shareholders Decisions Outside the Limited Liability Company Meeting No. 3 On April 18, 2022, the Entity issued 735.000.000 new shares with a par value of Rp100 per share. The deposit for the new subscriber is made by capitalizing the retained earnings balance of Rp73.500.000.000 which is distributed proportionally with the following details:

PT Sandhi Parama Nusa	67.202.100.000
Nn. Gaery Djohari	6.297.900.000
Jumlah Penerbitan Saham Baru Tahun 2022	<u>73.500.000.000</u>

PT Sandhi Parama Nusa  
Ms. Gaery Djohari  
Number of New Shares Issued in 2022

Pembagian dividen pada tahun 2022 berdasarkan Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Pembagian Dividen Tahun Buku 2021 pada tanggal 14 April 2022 disepakati bahwa perseroan melakukan pembagian dividen tahun buku 2021 kepada Pemegang Saham dengan nilai Rp6.000.000.000, sebagai berikut:

The distribution of dividends in 2022 based on the Minutes of the Extraordinary General Meeting of Shareholders for the Distribution of Dividends for the 2021 Financial Year on April 14, 2022, it was agreed that the company will distribute dividends for the 2021 financial year to Shareholders with a value of Rp6.000.000.000, as follows:

PT Sandhi Parama Nusa	5.485.885.714
Nn. Gaery Djohari	514.114.286
Dividen Dibagikan Tahun 2022	<u>6.000.000.000</u>

PT Sandhi Parama Nusa  
Ms. Gaery Djohari  
Dividend Distributed in 2022

Pembagian dividen pada tahun 2020 berdasarkan Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Pembagian Dividen Tahun Buku 2019 pada tanggal 30 Oktober 2020 disepakati bahwa perseroan melakukan pembagian dividen tahun buku 2019 kepada Pemegang Saham dengan nilai Rp1.100.000.000, sebagai berikut:

The distribution of dividends in 2020 based on the Minutes of the Extraordinary General Meeting of Shareholders for the Distribution of Dividends for the 2019 Fiscal Year on October 30, 2020, it was agreed that the company will distribute dividends for the 2019 financial year to Shareholders with a value of Rp1.100.000.000, as follows:

PT Sandhi Parama Nusa	1.001.000.000
Nn. Gaery Djohari	99.000.000
Dividen Dibagikan Tahun 2020	<u>1.100.000.000</u>

PT Sandhi Parama Nusa  
Ms. Gaery Djohari  
Dividend Distributed in 2020

Pembagian dividen pada tahun 2019 berdasarkan Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Pembagian Dividen Tahun Buku 2018 pada tanggal 30 Januari 2019 disepakati bahwa perseroan melakukan pembagian dividen tahun buku 2018 kepada Pemegang Saham dengan nilai Rp2.242.109.533 dan berdasarkan Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Pembagian Dividen Tahun Buku 2018 pada tanggal 30 Desember 2019 disepakati bahwa perseroan melakukan pembagian dividen tahun buku 2018 kepada Pemegang Saham dengan nilai Rp1.100.000.000, sebagai berikut :

Dividend distribution in 2019 based on the Minutes of the Extraordinary General Meeting of Shareholders for the 2018 Fiscal Year Dividend Distribution on January 30, 2019 it was agreed that the company would distribute dividends for the 2018 financial year to Shareholders with a value of Rp2.242.109.533 and based on the Minutes of the Extraordinary General Meeting of Shareholders Ordinary Distribution of Dividends for Fiscal Year 2018 On December 30, 2019, it was agreed that the company would distribute dividends for fiscal year 2018 to Shareholders with a value of Rp1.100.000.000, as follows:

PT Sandhi Parama Nusa	3.041.319.675
Nn. Gaery Djohari	300.789.858
Dividen Dibagikan Tahun 2019	<u>3.342.109.533</u>

PT Sandhi Parama Nusa  
Ms. Gaery Djohari  
Dividend Distributed in 2019

**25. PENDAPATAN****25. REVENUES**

	30 Juni 2022/ <u>June 30, 2022</u>	30 Juni 2021/ <u>June 30, 2021</u>	31 Des 2021/ <u>Dec 31, 2021</u>	31 Des 2020/ <u>Dec 31, 2020</u>	31 Des 2019/ <u>Dec 31, 2019</u>	
<b>Pihak Ketiga</b>						<b>Third Parties</b>
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	Rent and Service Charge Revenue
Pendapatan Pengalihan Pemanfaatan Ruko	2.000.000.000	15.063.636.363	37.604.545.452	6.000.000.000	-	Transfer Of Shophouse Usage Revenue
Pendapatan Pengalihan Pemanfaatan Lahan	-	-	-	1.000.000.000	8.940.000.000	Transfer of Land Usage Revenue
Jumlah Pendapatan	<u>19.262.541.781</u>	<u>27.141.606.383</u>	<u>66.834.672.795</u>	<u>41.119.192.567</u>	<u>21.645.446.124</u>	Total Revenues

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 25. PENDAPATAN - Lanjutan

## 25. REVENUES - Continued

Pendapatan sewa untuk periode 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 periode yang berakhir pada 30 Juni 2021 merupakan pendapatan sewa atas Ruko Blok F, Ruko Blok G, Blok M, Lahan Blok L, Lahan Blok P, Lahan Blok R. 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, Lahan Blok R. Pendapatan sewa untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 merupakan pendapatan atas sewa Ruko Blok F dan Ruko Blok G.

Rent income for the period ended June 30, 2022 represents rent income for Block D Shophouse, Block F Shophouse, Block G Shophouse, Block L Land, Block M Land, Block R Land, and Block T Land. Rent income for the period ended on June 30, 2021 represents rent income for Block F Shophouses, Block G Shophouses, Block M, Block L Lands, Block P Lands, Block R Lands. Rent income for the years ended December 31, 2021 and 2020 represents rent income for Block F Shophouses, Block G, Block M, Block L, Block P, Block R. rent income for the year ended December 31, 2019 represents rent income for Block F and Block G shophouses.

Pendapatan pengalihan pemanfaatan ruko untuk periode yang berakhir pada 30 Juni 2022 merupakan pengalihan pemanfaatan ruko atas satu unit Ruko Blok F-12. Pendapatan pengalihan pemanfaatan ruko untuk periode yang berakhir pada 30 Juni 2021 merupakan pengalihan pemanfaatan ruko atas tiga unit Ruko Blok F, satu unit Ruko Blok D, dan satu unit Ruko Blok E. Pendapatan pengalihan pemanfaatan ruko untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021 merupakan pengalihan pemanfaatan ruko tujuh unit Ruko Blok F, lima unit Ruko Blok H-2, satu unit Ruko Blok D, satu unit Ruko Blok E dan satu unit Ruko Blok A. Pendapatan pengalihan pemanfaatan ruko untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 merupakan pengalihan pemanfaatan ruko tiga unit Ruko Blok F dan pengalihan pemanfaatan lahan untuk fasilitas umum mall. Pendapatan pengalihan pemanfaatan lahan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 merupakan pengalihan pemanfaatan lahan Blok J.

The income from the transfer of the usage of shophouses for the period ending on June 30, 2022 is the transfer of the use of shophouses for one unit of Block F-12 shophouses. The income from the transfer of shophouse utilization for the period ending on June 30, 2021 represents the transfer of the use of shophouses for three units of Block F Shophouses, one Block D shophouse unit, and one Block E shophouse unit. Utilization of seven units of shophouses Block F, five units of Block H-2 shophouses, one unit of shophouses Block D, one unit of shophouses Block E and one unit of shophouses Block A. Revenue from the transfer of shophouse utilization for the year ending December 31, 2020 represents the transfer of shophouse utilization three units of Block F shop houses and the transfer of land use for mall public facilities. The land use transfer income for the year ended December 31, 2019 represents the transfer of land use for Block J.

Pendapatan pengalihan pemanfaatan atas lahan yang dimiliki PT Kereta Api Indonesia (Persero) merupakan penyerahan atas pemanfaatan/penggunaan tanah dan/atau bangunan kepada pihak ketiga sebagaimana diatur dalam perjanjian kerjasama pemanfaatan tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero), berdasarkan akta No. 59 tanggal 25 April 2003.

Revenue from the transfer of land use owned by PT Kereta Api Indonesia (Persero) is the transfer of the utilization/use of land and/or buildings to third parties as stipulated in the land use cooperation agreement of PT Kereta Api Indonesia (Persero), based on deed No. 59 dated April 25, 2003.

Rincian pelanggan dengan nilai pendapatan melebihi 10% dari total pendapatan sebagai berikut:

The details of customers whose revenue value exceeded 10% of the total revenue are as follows:

	30 Juni 2022/ <i>June 30, 2022</i>	30 Juni 2021/ <i>June 30, 2021</i>	31 Des 2021/ <i>Dec 31, 2021</i>	31 Des 2020/ <i>Dec 31, 2020</i>	31 Des 2019/ <i>Dec 31, 2019</i>	
PT Simbiotik						PT Simbiotik
Multitalenta						Multitalenta
Indonesia	-	6.200.000.000	-	-	-	Indonesia
Dr. Marlina	-	8.863.636.363	-	-	-	Dr. Marlina
PT Abadi Bintang						PT Abadi Bintang
Cemerlang	-	-	11.840.909.089	-	-	Cemerlang
Graha Inspirasi						Graha Inspirasi
Sejahtera						Sejahtera
International	-	-	-	8.940.000.000	-	International
Tri Wahyu Ningtias	-	-	-	-	4.000.000.000	Tri Wahyu Ningtias
Jumlah	-	15.063.636.363	15.063.636.363	8.940.000.000	4.000.000.000	Total

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**25. PENDAPATAN - Lanjutan****25. REVENUES - Continued**

Persentase pelanggan dengan nilai pendapatan melebihi 10% dari total pendapatan sebagai berikut:

The percentage of customers whose revenue value exceeded 10% of the total revenue are as follows:

	30 Juni 2022/ <i>June 30, 2022</i>	30 Juni 2021/ <i>June 30, 2021</i>	31 Des 2021/ <i>Dec 31, 2021</i>	31 Des 2020/ <i>Dec 31, 2020</i>	31 Des 2019/ <i>Dec 31, 2019</i>	
PT Simbiotik Multitalenta Indonesia	0,00%	22,84%	0,00%	0,00%	0,00%	PT Simbiotik Multitalenta Indonesia
Dr. Marlina	0,00%	32,66%	0,00%	0,00%	0,00%	Dr. Marlina
PT Abadi Bintang Cemerlang	0,00%	0,00%	17,72%	0,00%	0,00%	PT Abadi Bintang Cemerlang
Graha Inspirasi Sejahtera International	0,00%	0,00%	0,00%	21,74%	0,00%	Graha Inspirasi Sejahtera International
Tri Wahyu Ningtias	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	18,48%	Tri Wahyu Ningtias
Jumlah	0,00%	55,50%	17,72%	21,74%	18,48%	Total

**26. BEBAN POKOK PENJUALAN****26. COST OF GOODS SOLD**

	30 Juni 2022/ <i>June 30, 2022</i>	30 Juni 2021/ <i>June 30, 2021</i>	31 Des 2021/ <i>Dec 31, 2021</i>	31 Des 2020/ <i>Dec 31, 2020</i>	31 Des 2019/ <i>Dec 31, 2019</i>	
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	Cost of Goods Sold for Transfer Of Shophouse and Land Usage
Beban Pokok Sewa	3.024.419.849	1.933.802.083	3.810.436.459	1.713.660.442	1.256.379.731	Cost of Goods Sold for Rent
Jumlah Beban Pokok Penjualan	3.999.932.456	6.735.668.958	17.765.902.571	5.053.929.401	8.506.378.768	Total Cost of Goods Sold

Rincian pemasok dengan nilai pembelian melebihi 10% dari total beban pokok penjualan sebagai berikut:

Details of suppliers with a purchase value exceeding 10% of the total cost of goods sold are as follows:

	30 Juni 2022/ <i>June 30, 2022</i>	30 Juni 2021/ <i>June 30, 2021</i>	31 Des 2021/ <i>Dec 31, 2021</i>	31 Des 2020/ <i>Dec 31, 2020</i>	31 Des 2019/ <i>Dec 31, 2019</i>	
PT Abadi Bintang Cemerlang Mandiri	-	-	11.840.909.089	-	-	PT Abadi Bintang Cemerlang Mandiri
Graha Inspirasi Sejahtera International	-	-	-	8.940.000.000	-	Graha Inspirasi Sejahtera International
Tri Wahyu Ningtias	-	-	-	-	4.000.000.000	Tri Wahyu Ningtias
Jumlah	-	-	11.840.909.089	8.940.000.000	4.000.000.000	Total

Persentase pemasok dengan nilai pembelian melebihi 10% dari total pendapatan sebagai berikut:

The percentage of suppliers with a purchase value exceeding 10% of the total revenue sold are as follows:

	30 Juni 2022/ <i>June 30, 2022</i>	30 Juni 2021/ <i>June 30, 2021</i>	31 Des 2021/ <i>Dec 31, 2021</i>	31 Des 2020/ <i>Dec 31, 2020</i>	31 Des 2019/ <i>Dec 31, 2019</i>	
PT Abadi Bintang Cemerlang Mandiri	0,00%	0,00%	17,72%	0,00%	0,00%	PT Abadi Bintang Cemerlang Mandiri
Graha Inspirasi Sejahtera International	0,00%	0,00%	0,00%	21,74%	0,00%	Graha Inspirasi Sejahtera International
Tri Wahyu Ningtias	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	18,48%	Tri Wahyu Ningtias
Jumlah	0,00%	0,00%	17,72%	21,74%	18,48%	Total

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**27. BEBAN PENJUALAN****27. SALES EXPENSES**

	30 Juni 2022/ <i>June 30, 2022</i>	30 Juni 2021/ <i>June 30, 2021</i>	31 Des 2021/ <i>Dec 31, 2021</i>	31 Des 2020/ <i>Dec 31, 2020</i>	31 Des 2019/ <i>Dec 31, 2019</i>	
Beban Komisi	686.271.022	91.871.939	699.584.268	74.168.182	56.873.862	Commission Expense
Beban Promosi	90.440.620	200.790.620	441.810.202	642.800.000	-	Promotion Expense
Jumlah Beban Penjualan	<u>776.711.642</u>	<u>292.662.559</u>	<u>1.141.394.470</u>	<u>716.968.182</u>	<u>56.873.862</u>	Total Sales Expenses

**28. BEBAN UMUM DAN ADMINITRASI****28. GENERAL AND ADMINISTRATION EXPENSES**

	30 Juni 2022/ <i>June 30, 2022</i>	30 Juni 2021/ <i>June 30, 2021</i>	31 Des 2021/ <i>Dec 31, 2021</i>	31 Des 2020/ <i>Dec 31, 2020</i>	31 Des 2019/ <i>Dec 31, 2019</i>	
Beban Gaji	2.325.562.961	918.990.000	2.246.522.000	2.085.500.000	2.126.150.000	Salaries Expense
Beban Imbalan Kerja	580.625.159	-	262.210.677	204.139.059	1.456.125.208	Employee Benefit Expense
Beban Listrik, Telepon, PDAM, dan Air Bawah Tanah	777.963.876	507.368.401	1.251.527.214	415.481.482	456.326.897	Electrical, Telephone, PDAM, and Underground Water Expense
Beban BPJS	48.417.677	-	-	-	-	BPJS Expense
Jumlah Beban Administrasi dan Umum	<u>3.732.569.673</u>	<u>1.426.358.401</u>	<u>3.760.259.891</u>	<u>2.705.120.541</u>	<u>4.038.602.105</u>	Total General and Administration Expenses

**29. BEBAN OPERASIONAL****29. OPERATING EXPENSES**

	30 Juni 2022/ <i>June 30, 2022</i>	30 Juni 2021/ <i>June 30, 2021</i>	31 Des 2021/ <i>Dec 31, 2021</i>	31 Des 2020/ <i>Dec 31, 2020</i>	31 Des 2019/ <i>Dec 31, 2019</i>	
Beban Rupa-Rupa Kantor	300.239.587	78.459.600	217.829.359	55.940.456	1.201.223.688	Miscellaneous Expense
Beban Pos dan Materai	4.986.900	1.865.000	9.740.950	4.451.500	205.000	Postage and Stamp Duty
Beban Transportasi	20.797.700	28.062.500	78.692.272	26.630.500	31.896.300	Transportation Expense
Beban Surat dan Perijinan	33.417.760	84.824.597	267.924.597	73.915.488	47.843.750	Letter and Permission Expense
Beban Alat Tulis Kantor	17.596.679	190.500	-	-	-	Office Stationery Expense
Beban Photocopy dan Cetakan	-	-	8.449.800	238.788	-	Photocopy and Printing Expense
Beban Denda	1.046.389	-	1.166.187	8.842.000	-	Fines Expense
Beban Iuran dan Sumbangan	16.397.100	2.500.000	15.943.000	2.051.000	2.025.000	Contribution and Donation Expense
Beban Konsultan	39.143.970	79.173.473	392.673.473	80.900.865	27.000.000	Consultant Expense
Beban Pemeliharaan	271.551.823	21.592.400	142.279.619	45.924.138	-	Maintenance Expense
Beban PBB	-	-	380.779.058	1.137.541.712	388.401.678	Property Tax
Beban Sewa	657.412.500	644.437.500	644.437.500	100.000.000	100.000.000	Rent Expense
Beban Sewa Photocopy	3.791.825	3.541.458	6.687.313	2.208.475	-	Photocopy Rent Expense
Beban Kebersihan	118.582.220	110.366.061	284.124.618	135.681.766	-	Cleanliness Expense
Beban Asuransi	50.369.621	21.684.958	52.673.231	443.810.360	47.666.800	Insurance Expense
Beban Lain-Lain	6.452.496	4.653.969	3.315.929	365.035.513	8.733	Other Expense
Beban Outsourcing	575.123.965	83.099.766	957.081.471	754.032.896	165.157.540	Outsourcing Expense
Saldo Dipindahkan	<u>2.116.910.535</u>	<u>1.164.451.782</u>	<u>3.463.798.377</u>	<u>3.237.205.457</u>	<u>2.011.428.489</u>	Carried Forward

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**29. BEBAN OPERASIONAL - Lanjutan****29. OPERATING EXPENSES - Continued**

	30 Juni 2022/ <i>June 30, 2022</i>	30 Juni 2021/ <i>June 30, 2021</i>	31 Des 2021/ <i>Dec 31, 2021</i>	31 Des 2020/ <i>Dec 31, 2020</i>	31 Des 2019/ <i>Dec 31, 2019</i>	
Saldo Pindahan	2.116.910.535	1.164.451.782	3.463.798.377	3.237.205.457	2.011.428.489	Brought Forward Fixed Assets
Beban Penyusutan Aset Tetap	314.758.850	153.179.583	429.985.765	410.687.001	386.117.376	Depreciation Expense Right of Use Assets
Beban Penyusutan Aset Hak Guna	359.238.141	359.238.141	718.476.282	718.476.282	-	Depreciation Expense
Beban Marketing	532.389.484	38.093.972	51.277.246	-	-	Marketing Expense
Beban Entertainment	-	-	29.423.400	19.877.250	27.555.467	Entertainment Expense
Beban Provisi	-	-	-	-	389.000.000	Provision Expense
Beban CSR	60.246.050	-	-	-	-	CSR Expense
Beban Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha	24.205.258	-	-	-	-	Allowance for Impairment Losses on Receivables Expense
Jumlah Beban Operasional	<u>3.407.748.319</u>	<u>1.714.963.479</u>	<u>4.692.961.070</u>	<u>4.386.245.990</u>	<u>2.814.101.332</u>	Total Operating Expenses

**30. PENDAPATAN DAN BEBAN OPERASIONAL LAINNYA****30. OTHER OPERATING INCOME AND EXPENSE**

	30 Juni 2022/ <i>June 30, 2022</i>	30 Juni 2021/ <i>June 30, 2021</i>	31 Des 2021/ <i>Dec 31, 2021</i>	31 Des 2020/ <i>Dec 31, 2020</i>	31 Des 2019/ <i>Dec 31, 2019</i>	
Pendapatan Operasional Lainnya						Other Operating Income
Pendapatan Lain-lain	107.673.326	57.871.052	175.097.698	339.245.640	831.468.750	Other Income
Laba Aktuarial Imbalan Kerja	-	-	384.106.931	-	-	Employee Benefit Actuarial Income
Pendapatan Food Market	-	-	-	107.170.000	271.848.789	Food Market Income
Jumlah Pendapatan Operasional Lainnya	<u>107.673.326</u>	<u>57.871.052</u>	<u>559.204.629</u>	<u>446.415.640</u>	<u>1.103.317.539</u>	Total Other Operating Income
Beban Operasional Lainnya						Other Operating Expense
Beban Lain-lain	-	-	19.783.682	-	-	Other Expense
Jumlah Beban Operasional Lainnya	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19.783.682</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	Total Other Operating Expense
Jumlah Pendapatan dan Beban Operasional Lainnya	<u>107.673.326</u>	<u>57.871.052</u>	<u>539.420.947</u>	<u>446.415.640</u>	<u>1.103.317.539</u>	Total Other Operating Income and Expense

**31. PENDAPATAN DAN BEBAN KEUANGAN****31. FINANCE INCOME AND EXPENSE**

	30 Juni 2022/ <i>June 30, 2022</i>	30 Juni 2021/ <i>June 30, 2021</i>	31 Des 2021/ <i>Dec 31, 2021</i>	31 Des 2020/ <i>Dec 31, 2020</i>	31 Des 2019/ <i>Dec 31, 2019</i>	
Pendapatan Keuangan						Finance Income
Pendapatan Jasa Giro	15.284.297	11.926.498	16.336.842	8.258.267	16.844.630	Provision Income
Pendapatan Bunga Deposito	230.898.282	2.249.169	194.552.771	26.818.833	18.995.127	Deposit Interest Income
Jumlah Pendapatan Keuangan	<u>246.182.579</u>	<u>14.175.667</u>	<u>210.889.613</u>	<u>35.077.100</u>	<u>35.839.757</u>	Total Finance Income

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**31. PENDAPATAN DAN BEBAN KEUANGAN - Lanjutan****31. FINANCE INCOME AND EXPENSE - Continued**

	30 Juni 2022/ <i>June 30, 2022</i>	30 Juni 2021/ <i>June 30, 2021</i>	31 Des 2021/ <i>Dec 31, 2021</i>	31 Des 2020/ <i>Dec 31, 2020</i>	31 Des 2019/ <i>Dec 31, 2019</i>	
<b>Beban Keuangan</b>						<b>Finance Expense</b>
Beban Bunga						Interest Bank Expense
Pinjaman Bank	2.294.569.589	3.384.669.988	6.206.309.100	5.123.733.422	2.171.478.073	
Beban Administrasi Bank	16.014.075	4.424.422	7.392.932	6.198.784	5.958.041	Administration Bank Expense
Beban Pajak						Provision Tax Expense
Jasa Giro	2.999.479	354.998	3.267.368	1.651.653	3.368.926	
Beban Pajak Bunga Deposito	46.054.838	-	38.910.554	5.363.767	3.799.025	Interest Tax Expense
Jumlah Beban Keuangan	2.359.637.981	3.389.449.408	6.255.879.954	5.136.947.626	2.184.604.065	Total Finance Expense
Jumlah Pendapatan dan Beban Keuangan	(2.113.455.402)	(3.375.273.741)	(6.044.990.341)	(5.101.870.526)	(2.148.764.308)	Total Finance Income and Expense

**32. BEBAN PAJAK PENGHASILAN****32. INCOME TAX EXPENSE**

	30 Juni 2022/ <i>June 30, 2022</i>	30 Juni 2021/ <i>June 30, 2021</i>	31 Des 2021/ <i>Dec 31, 2021</i>	31 Des 2020/ <i>Dec 31, 2020</i>	31 Des 2019/ <i>Dec 31, 2019</i>	
PPh Pasal 4 (2) - Sewa	1.578.851.090	1.204.996.837	2.703.241.628	1.286.351.166	1.270.544.612	Income Tax Article 4 (2) - Rent
PPh Pasal 4 (2) - Penjualan	50.000.000	376.590.909	952.613.636	2.301.468.629	223.500.000	Income Tax Article 4 (2) - Revenue
Beban Pajak Kini	314.610.855	232.025.204	152.320.960	92.545.357	246.774.972	Current Tax Expense
Jumlah Beban Pajak Penghasilan	1.943.461.945	1.813.612.950	3.808.176.224	3.680.365.152	1.740.819.584	Total Income Tax Expense

**33. LABA BERSIH PER SAHAM****33. NET INCOME PER SHARE**

	30 Juni 2022/ <i>June 30, 2022</i>	30 Juni 2021/ <i>June 30, 2021</i>	31 Des 2021/ <i>Dec 31, 2021</i>	31 Des 2020/ <i>Dec 31, 2020</i>	31 Des 2019/ <i>Dec 31, 2019</i>	
Laba Bersih Tahun Berjalan	3.396.335.670	11.840.937.347	30.160.409.174	19.921.108.415	3.443.223.705	Net Income For The Years
Jumlah Saham Yang Beredar	717.500.000	35.000	35.000	35.000	35.000	Number of Shares Outstanding
Laba Bersih Per Saham	5	338.312	861.726	569.175	98.378	Net Income Per Share

**34. TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI****34. RELATED PARTIES TRANSACTIONS****a. Sifat Hubungan dan Transaksi****a. Nature of relationships and transactions**

<b>Pihak Berelasi/ Related Parties</b>	<b>Sifat Hubungan/ Nature of Relationship</b>	<b>Sifat Dari Transaksi/ Nature of Transactions</b>
PT Gema Indah Nusantara	Berada di bawah pemegang saham yang sama yaitu PT Sandhi Parama Nusa dan memiliki Direksi atau Komisaris yang sama yaitu Ny. Linna Widjaja/ <i>Being under the same shareholder, namely PT Sandhi Parama Nusa and having the same Board of Directors or Commissioners, namely Mrs. Linna Widjaja</i>	Piutang Usaha/ <i>Trade Receivables</i>
PT Tata Cakra Investama	Berada di bawah pemegang saham yang sama yaitu Nn. Gaery Djohari/ <i>Being under the same shareholder, namely Ms. Gaery Djohari</i>	Piutang Lain-lain/ <i>Other Receivables</i> Aset Tidak Lancar Lainnya/ <i>Other Non Current Assets</i>
Eduard Tanusaputra	Merupakan Pemegang Saham PT Sandhi Parama Nusa/ <i>Is a Shareholder of PT Sandhi Parama Nusa</i>	Uang Muka/ <i>Advances</i>

**PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK**

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**34. TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI - Lanjutan****34. RELATED PARTIES TRANSACTIONS - Continued****b. Transaksi dan Saldo Yang Signifikan****b Significant Transactions and Balances**

	30 Juni 2022/ June 30, 2022		
	30 Juni 2022/ June 30, 2022	% Terhadap Jumlah Aset/ % of Total Assets	
<b>Uang Muka</b>			<b>Advances</b>
Eduard Tanusaputra	10.309.411.286	5,16%	Eduard Tanusaputra
	31 Desember 2021/ December 31, 2021		
	31 Des 2021/ Dec 31, 2021	% Terhadap Jumlah Aset/ % of Total Assets	
<b>Piutang Usaha</b>			<b>Trade Receivables</b>
PT Gema Indah Nusantara	638.876.844	0,33%	PT Gema Indah Nusantara
<b>Uang Muka</b>			<b>Advances</b>
Eduard Tanusaputra	7.690.534.486	3,85%	Eduard Tanusaputra
<b>Piutang Lain-lain</b>			<b>Other Receivables</b>
PT Tata Cakra Investama	884.863.928	0,45%	PT Tata Cakra Investama
<b>Aset Tidak Lancar Lainnya</b>			<b>Other Non Current Assets</b>
PT Tata Cakra Investama	6.799.358.157	3,49%	PT Tata Cakra Investama
	31 Desember 2020/ December 31, 2020		
	31 Des 2020/ Dec 31, 2020	% Terhadap Jumlah Aset/ % of Total Assets	
<b>Piutang Usaha</b>			<b>Trade Receivables</b>
PT Gema Indah Nusantara	977.742.000	0,52%	PT Gema Indah Nusantara
<b>Piutang Lain-lain</b>			<b>Other Receivables</b>
PT Tata Cakra Investama	884.863.928	0,47%	PT Tata Cakra Investama
<b>Aset Tidak Lancar Lainnya</b>			<b>Other Non Current Assets</b>
PT Tata Cakra Investama	7.647.354.005	4,06%	PT Tata Cakra Investama
	31 Desember 2019/ December 31, 2019		
	31 Des 2019/ Dec 31, 2019	% Terhadap Jumlah Aset/ % of Total Assets	
<b>Piutang Usaha</b>			<b>Trade Receivables</b>
PT Gema Indah Nusantara	977.742.000	0,52%	PT Gema Indah Nusantara
<b>Aset Tidak Lancar Lainnya</b>			<b>Other Non Current Assets</b>
PT Tata Cakra Investama	8.249.238.100	4,38%	PT Tata Cakra Investama

Transaksi pihak-pihak berelasi dilakukan dengan ketentuan yang setara dengan yang berlaku dalam transaksi yang wajar.

Transactions with related parties are carried out on terms equivalent to those applicable in a normal transaction.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 35. SEGMENT OPERASI

## 35. OPERATING SEGMENT

		30 Juni 2022/June 30, 2022			
		Pendapatan Pengalihan Pemanfaatan Ruko dan Lahan/ <i>Transfer Of Shophouse and Land Usage Revenue</i>	Persewaan Bangunan Komersil/ <i>Commercial Building Rental</i>	Jumlah/ Total	
Pendapatan	2.000.000.000	17.262.541.781	19.262.541.781		Revenue
Beban Pokok Penjualan	(975.512.607)	(3.024.419.849)	(3.999.932.456)		Cost of Goods Sold
Laba Kotor	1.024.487.393	14.238.121.932	15.262.609.325		Gross Profit
Beban Usaha	(810.833.419)	(6.998.522.888)	(7.809.356.308)		Operating Expense
Pendapatan (Beban) Keuangan	(219.436.814)	(1.894.018.588)	(2.113.455.402)		Finance Income and Expense
Laba Sebelum Pajak	(5.782.841)	5.345.580.456	5.339.797.615		Income Before Tax
Beban Pajak Penghasilan	(50.000.000)	(1.893.461.945)	(1.943.461.945)		Income Tax Expenses
Laba Tahun Berjalan	(55.782.841)	3.452.118.511	3.396.335.670		Income For The Year
Jumlah Aset Segmen	40.198.468.452	159.672.928.173	199.871.396.625		Total of Assets Segment
Jumlah Liabilitas Segmen	29.865.077.202	38.152.617.646	68.017.694.848		Total of Liabilities Segment
		31 Desember 2021/December 31, 2021			
		Pendapatan Pengalihan Pemanfaatan Ruko dan Lahan/ <i>Transfer Of Shophouse and Land Usage Revenue</i>	Persewaan Bangunan Komersil/ <i>Commercial Building Rental</i>	Jumlah/ Total	
Pendapatan	37.604.545.452	29.230.127.343	66.834.672.795		Revenue
Beban Pokok Penjualan	(13.955.466.112)	(3.810.436.459)	(17.765.902.571)		Cost of Goods Sold
Laba Kotor	23.649.079.340	25.419.690.884	49.068.770.224		Gross Profit
Beban Usaha	(5.094.907.453)	(3.960.287.031)	(9.055.194.485)		Operating Expense
Pendapatan (Beban) Keuangan	(3.401.215.335)	(2.643.775.006)	(6.044.990.341)		Finance Income and Expense
Laba Sebelum Pajak	15.152.956.551	18.815.628.847	33.968.585.398		Income Before Tax
Beban Pajak Penghasilan	(952.613.636)	(2.855.562.588)	(3.808.176.224)		Income Tax Expenses
Laba Tahun Berjalan	14.200.342.915	15.960.066.259	30.160.409.174		Income For The Year
Jumlah Aset Segmen	66.513.282.729	128.554.846.213	195.068.128.942		Total of Assets Segment
Jumlah Liabilitas Segmen	34.797.734.718	26.564.421.245	61.362.155.963		Total of Liabilities Segment
		31 Desember 2020/December 31, 2020			
		Pendapatan Pengalihan Pemanfaatan Ruko dan Lahan/ <i>Transfer Of Shophouse and Land Usage Revenue</i>	Persewaan Bangunan Komersil/ <i>Commercial Building Rental</i>	Jumlah/ Total	
Pendapatan	7.000.000.000	34.119.192.567	41.119.192.567		Revenue
Beban Pokok Penjualan	(3.340.268.959)	(1.713.660.442)	(5.053.929.401)		Cost of Goods Sold
Laba Kotor	3.659.731.041	32.405.532.125	36.065.263.166		Gross Profit
Beban Usaha	(1.253.269.588)	(6.108.649.486)	(7.361.919.073)		Operating Expense
Pendapatan (Beban) Keuangan	(868.526.142)	(4.233.344.384)	(5.101.870.526)		Finance Income and Expense
Laba Sebelum Pajak	1.537.935.311	22.063.538.255	23.601.473.567		Income Before Tax
Beban Pajak Penghasilan	(2.301.468.629)	(1.378.896.523)	(3.680.365.152)		Income Tax Expenses
Laba Tahun Berjalan	(763.533.318)	20.684.641.733	19.921.108.415		Income For The Year
Jumlah Aset Segmen	81.737.624.206	106.460.981.749	188.198.605.955		Total of Assets Segment
Jumlah Liabilitas Segmen	40.052.236.513	44.570.665.944	84.622.902.457		Total of Liabilities Segment

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 35. SEGMENT OPERASI - Lanjutan

## 35. OPERATING SEGMENT - Continued

	31 Desember 2019/December 31, 2019			
	Pendapatan Pengalihan Pemanfaatan Ruko dan Lahan/ <i>Transfer Of Shophouse and Land Usage Revenue</i>	Persewaan Bangunan Komersil/ <i>Commercial Building Rental</i>	Jumlah/Total	
Pendapatan	8.940.000.000	12.705.446.124	21.645.446.124	Revenue
Beban Pokok Penjualan	(7.249.999.037)	(1.256.379.731)	(8.506.378.768)	Cost of Goods Sold
Laba Kotor	1.690.000.963	11.449.066.393	13.139.067.356	Gross Profit
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)	Finance Income and Expense
Laba Sebelum Pajak	(1.595.582.285)	6.779.625.573	5.184.043.289	Income Before Tax
Beban Pajak Penghasilan	(223.500.000)	(1.517.319.584)	(1.740.819.584)	Income Tax Expenses
Laba Tahun Berjalan	(1.819.082.285)	5.262.305.989	3.443.223.705	Income For The Year
Jumlah Aset Segmen	78.011.238.490	110.367.743.691	188.378.982.181	Total of Assets Segment
Jumlah Liabilitas Segmen	42.091.331.093	51.845.638.409	93.936.969.502	Total of Liabilities Segment

## 36. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

## 36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

## Risiko Pasar

## Market risk

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

Market risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate due to changes in market prices. Market prices contain interest rate risk, credit risk, and liquidity risk.

## Risiko Kredit

## Credit Risk

Risiko kredit yang dihadapi oleh Entitas 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.

The credit risk faced by the Entity stems from credit extended to customers and tenants. To mitigate this risk by conducting business relationships with other parties who have credibility, establishing credit verification and authorization policies, and continuously monitoring receivable balances to reduce the possibility of uncollectible receivables.

	30 Juni 2022/June 30, 2022					
	Belum Jatuh Tempo/ <i>Not Yet Due</i>	Sudah Jatuh Tempo Tetapi Tidak Mengalami Penurunan Nilai/ <i>Past Due But Not Impaired</i>			Jumlah/Total	
		1-90 Hari/ <i>1-90 Days</i>	90-180 Hari/ <i>90-180 Days</i>	Lebih Dari 180 Hari/ <i>More Than 180</i>		
Kas dan Setara Kas	20.154.213.001	-	-	-	20.154.213.001	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha	3.555.515.182	-	-	452.296.263	4.007.811.445	Trade Receivables
Jumlah	<u>23.709.728.183</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>452.296.263</u>	<u>24.162.024.446</u>	Total
	31 Desember 2021/December 31, 2021					
	Belum Jatuh Tempo/ <i>Not Yet Due</i>	Sudah Jatuh Tempo Tetapi Tidak Mengalami Penurunan Nilai/ <i>Past Due But Not Impaired</i>			Jumlah/Total	
		1-90 Hari/ <i>1-90 Days</i>	90-180 Hari/ <i>90-180 Days</i>	Lebih Dari 180 Hari/ <i>More Than 180</i>		
Kas dan Setara Kas	11.860.298.123	-	-	-	11.860.298.123	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha	6.208.009.035	-	-	1.177.542.850	7.385.551.885	Trade Receivables
Jumlah	<u>18.068.307.158</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.177.542.850</u>	<u>18.068.307.158</u>	Total

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 36. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN - Lanjutan

## 36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT - Continued

		31 Desember 2020/December 31, 2020				
		Sudah Jatuh Tempo Tetapi Tidak Mengalami Penurunan Nilai/ Past Due But Not Impaired				
Belum Jatuh Tempo/ Not Yet Due		1-90 Hari/ 1-90 Days	90-180 Hari/ 90-180 Days	Lebih Dari 180 Hari/ More Than 180	Jumlah/ Total	
Kas dan						Cash and Cash
Setara Kas	1.370.179.946	-	-	-	1.370.179.946	Equivalents
Piutang Usaha	10.424.038.509	-	-	988.317.057	11.412.355.566	Trade
Jumlah	11.794.218.455	-	-	988.317.057	12.782.535.512	Receivables
						Total
		31 Desember 2019/December 31, 2019				
		Sudah Jatuh Tempo Tetapi Tidak Mengalami Penurunan Nilai/ Past Due But Not Impaired				
Belum Jatuh Tempo/ Not Yet Due		1-90 Hari/ 1-90 Days	90-180 Hari/ 90-180 Days	Lebih Dari 180 Hari/ More Than 180	Jumlah/ Total	
Kas dan						Cash and Cash
Setara Kas	1.429.650.475	-	-	-	1.429.650.475	Equivalents
Piutang Usaha	12.607.113.104	-	-	988.317.057	13.595.430.161	Trade
Jumlah	14.036.763.579	-	-	988.317.057	15.025.080.636	Receivables
						Total

## Risiko Likuiditas

## Liquidity Risk

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

Liquidity risk is the risk of loss that arises because the Entity does not have sufficient cash flows to meet its obligations.

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.

In managing liquidity risk, management monitors and maintains the amount of cash and cash equivalents deemed adequate to finance operations and to overcome the impact of fluctuations in cash flows. Management also conducts periodic evaluations of cash flow projections and actual cash flows, including debt maturity schedules.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 36. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN - Lanjutan

## 36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT - Continued

## Risiko Likuiditas - Lanjutan

## Liquidity Risk - Continued

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

The table below shows an analysis of financial liabilities maturities over a period of time showing the contractual maturities for all financial liabilities where contractual maturities are essential for an understanding of cash flows.

		30 Juni 2022/June 30, 2022				
		1 Tahun/ 1 Year	15 Tahun/ 15 Years	> 5 Tahun > 5 Years	Jumlah/ Total	
Utang Usaha		420.417.631	-	-	420.417.631	Trade Payables
Utang Pajak		2.663.304.776	-	-	2.663.304.776	Taxes Payables
Utang Lain-lain		3.740.776.734	-	-	3.740.776.734	Other Payables
Pendapatan Diterima Dimuka		17.250.811.242	-	-	17.250.811.242	Unearned Revenue
Beban Yang Masih Harus Dibayar		213.291.229	-	-	213.291.229	Accrued Expenses
Liabilitas Sewa		4.038.286.223	8.632.813.324	-	12.671.099.547	Lease Liabilities
Utang Bank		3.850.931.777	26.014.145.425	-	29.865.077.202	Bank Loan
Jumlah		32.177.819.612	34.646.958.749	-	66.824.778.361	Total
31 Desember 2021/December 31, 2021						
		1 Tahun/ 1 Year	15 Tahun/ 15 Years	> 5 Tahun > 5 Years	Jumlah/ Total	
Utang Usaha		703.191.758	-	-	703.191.758	Trade Payables
Utang Pajak		1.749.176.305	-	-	1.749.176.305	Taxes Payables
Utang Lainlain		3.200.850.768	-	-	3.200.850.768	Other Payables
Pendapatan Diterima Dimuka		3.245.462.303	-	-	3.245.462.303	Unearned Revenue
Beban Yang Masih Harus Dibayar		1.094.914.186	-	-	1.094.914.186	Accrued Expenses
Liabilitas Sewa		3.357.628.721	11.849.512.747	-	15.207.141.468	Lease Liabilities
Utang Bank		5.637.338.564	29.160.396.154	-	34.797.734.718	Bank Loan
Jumlah		18.988.562.605	41.009.908.901	-	59.998.471.506	Total
31 Desember 2020/December 31, 2020						
		1 Tahun/ 1 Year	15 Tahun/ 15 Years	> 5 Tahun > 5 Years	Jumlah/ Total	
Utang Usaha		3.682.741.488	-	-	3.682.741.488	Trade Payables
Utang Pajak		488.343.123	-	-	488.343.123	Taxes Payables
Utang Lainlain		1.293.442.614	-	-	1.293.442.614	Other Payables
Pendapatan Diterima Dimuka		17.958.247.148	-	-	17.958.247.148	Unearned Revenue
Beban Yang Masih Harus Dibayar		1.313.099.446	-	-	1.313.099.446	Accrued Expenses
Liabilitas Sewa		3.172.209.639	15.207.141.468	-	18.379.351.107	Lease Liabilities
Utang Bank		5.254.501.797	34.797.734.716	-	40.052.236.513	Bank Loan
Jumlah		33.162.585.255	50.004.876.184	-	83.167.461.439	Total
31 Desember 2019/December 31, 2019						
		1 Tahun/ 1 Year	15 Tahun/ 15 Years	> 5 Tahun > 5 Years	Jumlah/ Total	
Utang Usaha		3.335.205.781	-	-	3.335.205.781	Trade Payables
Utang Pajak		795.442.337	-	-	795.442.337	Taxes Payables
Utang Lainlain		575.600.000	-	-	575.600.000	Other Payables
Pendapatan Diterima Dimuka		15.924.067.431	-	-	15.924.067.431	Unearned Revenue
Liabilitas Sewa		2.912.312.520	22.406.885.132	4.440.000.000	29.759.197.652	Lease Liabilities
Utang Bank		2.039.094.580	40.052.236.513	-	42.091.331.093	Bank Loan
Jumlah		25.581.722.649	62.459.121.645	4.440.000.000	92.480.844.294	Total

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**36. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN - Lanjutan****36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT - Continued****Risiko Tingkat Bunga****Interest Rate Risk**

Risiko tingkat bunga yang dihadapi Entitas 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*.

The interest rate risk faced by the Entity comes from bank loans. Management's policy in managing interest rate risk is by analyzing interest rate movements and, if necessary, conducting interest rate swap transactions.

**37. PENGELOLAAN MODAL****37. CAPITAL MANAGEMENT**

Tujuan pengelolaan modal Entitas adalah untuk pengamanan kemampuan Entitas dalam melanjutkan kelangsungan usaha agar dapat memberikan hasil bagi pemegang saham dan manfaat kepada berkepentingan lainnya dan mempertahankan struktur permodalan yang optimum untuk meminimalkan biaya modal.

The Entity's capital management is to safeguard the Entity's ability to continue business continuity so that it can provide shareholders and benefits to other stakeholders and maintain an optimum capital structure to minimize capital costs.

Selain harus memenuhi persyaratan pinjaman, Entitas juga harus mempertahankan struktur permodalannya pada tingkat yang tidak beresiko terhadap peringkat dan setara dengan pesaingnya.

In addition to having to comply the loan requirements, the Entity must also maintain its capital structure at a level that is not at risk of ranking and equivalent to its competitors.

Rasio utang terhadap ekuitas adalah rasio yang diawasi oleh manajemen untuk mengevaluasi struktur permodalan Entitas dan mereview efektifitas hutang Entitas, agar diperoleh hutang optimum.

Debt to equity ratio is the ratio monitored by management to evaluate the capital structure of the entity and review the effectiveness of the debt of the entity, in order to obtain optimum debt.

Struktur Modal Entitas adalah sebagai berikut:

The Entity Capital Structure is as follows:

	30 Juni 2022/ <i>June 30, 2022</i>	31 Des 2021/ <i>Dec 31, 2021</i>	31 Des 2020/ <i>Dec 31, 2020</i>	31 Des 2019/ <i>Dec 31, 2019</i>	
<b>Liabilitas</b>					<b>Liabilities</b>
Bagian Lancar Utang Bank	3.850.931.777	5.637.338.564	5.254.501.797	2.039.094.580	Current Portion of Bank Loan
Utang Bank	26.014.145.425	29.160.396.154	34.797.734.716	40.052.236.513	Bank Loan
					Current Portion of
Bagian Lancar Liabilitas Sewa	4.038.286.223	3.357.628.721	3.172.209.639	2.912.312.520	Lease Liabilities
Liabilitas Sewa	8.632.813.324	11.849.512.747	15.207.141.468	26.846.885.132	Lease Liabilities
Jumlah Liabilitas	42.536.176.749	50.004.876.186	58.431.587.620	71.850.528.745	Total Liabilities
Ekuitas	131.853.701.777	133.705.972.979	103.575.703.498	94.442.012.679	Equity
Rasio Likuiditas					Liquidity to Equity Ratio
Terhadap Ekuitas	0,32	0,37	0,56	0,76	

**38. INSTRUMEN KEUANGAN****38. FINANCIAL INSTRUMENTS**

Tabel di bawah ini menyajikan perbandingan atas nilai tercatat dengan nilai wajar dari instrumen keuangan Entitas yang tercatat dalam laporan keuangan.

The table below presents a comparison of the registered value and fair value of the financial instruments of the Entity recorded in the financial statements.

	30 Juni 2022/ <i>June 30, 2022</i>		
	Nilai Tercatat/ <i>Registered Value</i>	Nilai Wajar/ <i>Fair Value</i>	
<b>Aset Keuangan</b>			<b>Financial Assets</b>
Kas dan Setara Kas	20.154.213.001	20.154.213.001	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha	3.983.606.187	3.983.606.187	Trade Receivables
Pendapatan Yang Masih Harus Diterima	8.673.705	8.673.705	Accrued Revenues
Piutang Lain-lain	134.205.685	134.205.685	Other Receivables
Aset Tidak Lancar Lainnya	1.157.645.000	1.157.645.000	Other Non Current Assets
Jumlah Aset Keuangan	25.438.343.578	25.438.343.578	Total Financial Assets



CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 38. INSTRUMEN KEUANGAN - Lanjutan

## 38. FINANCIAL INSTRUMENTS - Continued

	31 Desember 2019/December 31, 2019		
	Nilai Tercatat/ Registered Value	Nilai Wajar/ Fair Value	
<b>Aset Keuangan</b>			<b>Financial Assets</b>
Kas dan Setara Kas	1.429.650.475	1.429.650.475	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha	13.595.430.161	13.595.430.161	Trade Receivables
Pendapatan Yang Masih Harus Diterima	1.633.809	1.633.809	Accrued Revenues
Aset Tidak Lancar Lainnya	8.806.883.100	8.806.883.100	Other Non Current Assets
Jumlah Aset Keuangan	<u>23.833.597.545</u>	<u>23.833.597.545</u>	Total Financial Assets
<b>Liabilitas Keuangan</b>			<b>Financial Liabilities</b>
Utang Usaha	3.335.205.781	3.335.205.781	Trade Payables
Utang Lain-lain	575.600.000	575.600.000	Other Payables
Bagian Lancar Utang Bank	2.039.094.580	2.039.094.580	Current Portion of Bank Loan
Bagian Lancar Liabilitas Sewa	2.912.312.520	2.912.312.520	Current Portion of Lease Liabilities
Utang Bank	40.052.236.513	40.052.236.513	Bank Loan
Liabilitas Sewa	26.846.885.132	26.846.885.132	Lease Liabilities
Jumlah Liabilitas Keuangan	<u>75.761.334.526</u>	<u>75.761.334.526</u>	Total Financial Liabilities

## 39. PERIKATAN DAN KONTIJENSI

## 39. ENGAGEMENTS AND CONTINGENCIES

## Perikatan Penting

## Significant Engagements

- 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 di hadapan 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 dengan ketentuan sebagai berikut:
- Maksud dan Tujuan : Kerjasama pemanfaatan tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero)
- Objek Kerjasama : Tanah seluas 135.000 m<sup>2</sup> terletak di Emplasemen Stasiun Bandung Gudang - Bandung
- Nilai Kompensasi : Rp69.919.680.000 (dapat berubah sesuai hasil pengukuran tanah dari pihak Badan Pertahanan Nasional)
- Pembayaran Kompensasi : Bertahap sampai dengan 25 April 2025
- Pengalihan Hak Kepada Pihak Ketiga : Penyerahan hak pemanfaatan atas tanah oleh PT Citra Buana Prasida berupa pemberian status HGB di atas HPL dapat diberikan kepada pihak ketiga dengan rekomendasi penerbitan Sertifikat HGB di atas HPL dari PT Kereta Api Indonesia (Persero).
- The cooperation agreement between PT Kereta Api Indonesia (Persero) in the document stated PT Kereta Api Indonesia (Persero) and PT Citra Buana Prasida regarding the use of land by PT Kereta Api Indonesia (Persero) in Ex. Emplacement Bandung Gudang Bandung, based on Deed No. 59 dated April 25, 2003 and based on Deed No. 60 dated May 20, 2014 drawn up before Surjadi Jasin, Bachelor of Law, Notary in Bandung. The cooperation agreement has been amended based on Addendum I dated April 6, 2006, Addendum II dated May 5, 2014, and Addendum III dated March 27, 2015 with the following conditions:
- Purpose and Objectives : Cooperation in land use PT Kereta Api Indonesia (Persero)
- Cooperation Object : Land with an area of 135,000 m<sup>2</sup> located at the Bandung Station Emplacement Warehouse - Bandung
- Compensation Value : Rp69.919.680.000 (the value may change according to the results of land measurements from the Badan Pertahanan Nasional)
- Compensation Payment : Gradual until April 25, 2025
- Transfer of Rights to Third Parties : The transfer of land use rights by PT Citra Buana Prasida in the form of granting HGB status over HPL can be given to third parties with a recommendation for the issuance of a HGB Certificate above the HPL from PT Kereta Api Indonesia (Persero).

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 39. PERIKATAN DAN KONTIJENSI - Lanjutan

## 39. ENGAGEMENTS AND CONTINGENCIES - Continued

Perikatan Penting - LanjutanSignificant Engagements - Continued

<p>Jangka Waktu Pengelolaan Lahan : Jangka waktu untuk pengelolaan lahan yang telah selesai dibangun sebagaimana Berita Acara Pengecekan Batas dan Pengukuran Ulang No. PL.101/XI/01/D.11-2012 tanggal 19 November 201 yaitu sampai dengan 24 April 2038.</p> <p>Jangka waktu untuk pengelolaan lahan yang sedang atau belum selesai dibangun sebagaimana Berita Acara Pengecekan Batas dan Pengukuran Ulang No. PL.101/XI/01/D.11-2012 tanggal 19 November 201 yaitu sampai dengan 24 April 2041.</p>	<p><i>Time Period of Land Management</i> : The time period for land management that has been completed is as stipulated in the Minutes of Boundary Checking and Re-measurement No. PL.101/XI/01/D.11-2012 dated November 19, 2012 that is until April 24, 2038.</p> <p>The time period for land management that is being or has not been completed as stated in the Minutes of Checking Limits and Re-measurement No. PL.101/XI/01/D.11-2012 dated November 19, 2012 that is until April 24, 2041.</p>
<p>Pengelolaan Iklan dan Parkir : Pengelolaan iklan dan atau <i>billboard</i> yang terletak diluar dan tidak melekat pada bangunan menjadi kewenangan PT Kereta Api Indonesia (Persero), pendapatan pengelolaan sepenuhnya menjadi hak PT Kereta Api Indonesia (Persero).</p> <p>Pengelolaan parkir dilaksanakan oleh PT Citra Buana Prasida dan memiliki kewajiban untuk menyerahkan perjanjian pengelolaan parkir serta menyetorkan pendapatan pengelolaan parkir kepada PT Kereta Api Indonesia (Persero) sebesar 70% dari pendapatan bersih, paling lambat tanggal 25 April setiap tahun.</p>	<p><i>Advertising and Parking Management</i> : Management of advertisements and or billboards located outside and is not attached to the building under the authority of PT Kereta Api Indonesia (Persero), management revenue fully belongs to PT Kereta Api Indonesia (Persero). Parking management is carried out by PT Citra Buana Prasida and have an obligation to submit a parking management agreement and deposit parking management revenue to PT Kereta Api Indonesia (Persero) amounting to 70% of net income, no later than April 25 each year.</p>
<p>- Perjanjian Kerjasama atas pembelian tanah yang terletak di Kelurahan Ledeng Kecamatan Cidadap 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 ketentuan sebagai berikut:</p> <p>Maksud dan Tujuan : Pengelolaan dan pengembangan tanah, dengan opsi pembelian lahan yang pembayarannya secara bertahap.</p> <p>Objek Kerjasama : Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 906, Kelurahan Ledeng seluas 12.380 m2. Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1247, Kelurahan Ledeng seluas 13.835 m2. Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1081, Kelurahan Ledeng seluas 6.955 m2. Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1173, Kelurahan Ledeng seluas 4.690 m2.</p>	<p>- Cooperation Agreement for the purchase of land located in Ledeng Village, Cidadap District, Bandung City based on an agreement letter dated April 21, 2021 PT Citra Buana Prasida, Tbk with Hartanto Setyadi (formerly Tan Hok Siang) in the Identity Card written as Eduard Tanusaputra as the owner of the land with the following conditions:</p> <p><i>Purpose and Objectives</i> : Land management and development, with the option to purchase land in stages.</p> <p><i>Cooperation Object</i> : Land with Ownership Certificate Number 906, Ledeng Village with an area of 12.380 m2. Land with Ownership Certificate Number 1247, Ledeng Village with an area of 13.835 m2. Land with Ownership Certificate Number 1081, Ledeng Village with an area of 6.955 m2. Land with Ownership Certificate Number 1173, Ledeng Village with an area of 4.960 m2.</p>

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**39. PERIKATAN DAN KONTIJENSI - Lanjutan**Perikatan Penting - Lanjutan

Harga Tanah : Rp2000.000/m<sup>2</sup>  
Pembayaran : Bertahap sampai dengan 31 Desember 2024  
Jangka Waktu Perjanjian: 21 April 2021 sampai dengan 31 Desember 2024

Kontinjensi

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

**40. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN**

- Berdasarkan Surat Keterangan Lunas Fasilitas Kredit No. 020/SKL/RBDG/VII/22 pada tanggal 11 Juli 2022. Seluruh kewajiban fasilitas kredit PT Citra Buana Prasida, Tbk kepada PT PT Allo Bank Indonesia, Tbk berdasarkan Perjanjian Kredit No. 03 tanggal 02 April 2019 dan PK perubahan No. 50 dengan tanggal 30 Juli 2020 dan PK perubahan No. 001/PRB/BDG/III/2022 Tanggal 18 Maret 2022 dinyatakan telah lunas.
- Berdasarkan Akta No. 50 tanggal 11 Juli 2022 yang dibuat dihadapan Helly Yuniarty Basukio, S.H., Notaris di Kota Bandung, Entitas memperoleh fasilitas pinjaman dari PT Bank Central Asia, Tbk dengan plafon sebesar Rp29.556.387.990 yang merupakan perubahan atas perjanjian atas akta No. 8 tanggal 2 Juni 2022 yang dibuat dihadapan Helly Yuniarty Basukio, S.H., Notaris di Kota Bandung, dengan memperoleh fasilitas pinjaman dari PT Bank Central Asia, Tbk dengan plafon sebesar Rp30.465.000.000. Fasilitas pinjaman tersebut belum dicairkan sampai 30 Juni 2022 sehingga pada tanggal 11 Juli 2022 perjanjian kredit tersebut dilakukan perubahan.

Waiver dalam PT Bank Central Asia Tbk telah dimuat di dalam dokumen perubahan perjanjian kredit berdasarkan Akta Nomor 50 tanggal 11 Juli 2022. Perjanjian tersebut tidak membatasi hak-hak pemegang saham publik, diantaranya tidak terdapat pembatasan untuk pembagian dividen.

PT Bank Central Asia Tbk dan Entitas mengubah syarat dan ketentuan sebagai berikut:

1. PT Bank Central Asia, Tbk menyetujui memberikan Fasilitas Kredit kepada Entitas dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp29.556.387.989,98 yang ditatausahakan pada rekening nomor 7771888660.
2. Pembayaran utang wajib dilakukan oleh Entitas dalam mata uang yang sama dan harus sudah diterima oleh PT Bank Central Asia, Tbk di kantor cabangnya di Jalan HOS Cokroaminoto No. 56-58 Kab. Cianjur dan Jalan Ir. Juanda No. 118 Kota Bandung selambat-lambatnya pukul 11.00 waktu setempat.
3.
  - a. Menaati semua undang-undang, peraturan pemerintah, kebijakan pemerintah, petunjuk atau instruksi dari pemerintah yang berlaku.
  - b. Memberitahukan kepada PT Bank Central Asia, Tbk secara tertulis tentang setiap perkara yang menyangkut Entitas yang akan mempengaruhi usaha maupun harta kekayaan Entitas.

**39. ENGAGEMENTS AND CONTINGENCIES - Continued**Significant Engagements - Continued

Land Price : Rp2000.000/m<sup>2</sup>  
Payment : Gradual until 31 December 2024  
Time Period of the Agreement : April 21, 2021 to December 31, 2024

Contingent

As of the date of the issuance of the Independent Auditor's Report, the Entity is not involved in criminal, civil, tax disputes, and disputes in the judiciary in the State Administration, the Indonesian Arbitration Agency, Commerce, and Industrial Relations in the court of residence Entity or elsewhere.

**40. EVENT AFTER REPORTING PERIOD**

- Based on the Certificate of Paid Credit Facility No. 020/SKL/RBDG/VII/22 on July 11, 2022. All of the credit facility obligations of PT Citra Buana Prasida, Tbk to PT PT Allo Bank Indonesia, Tbk based on Credit Agreement No. 03 dated April 2, 2019 and PK changes No. 50 dated July 30, 2020 and PK changes No. 001/PRB/BDG/III/2022 March 18, 2022 was declared paid off.
- Based on Deed No. 50 dated July 11, 2022 made before Helly Yuniarty Basukio, S.H., Notary in Bandung City, the Entity obtained a loan facility from PT Bank Central Asia, Tbk with a plafon of Rp29.556.387.990 which is an amendment to the agreement on deed No. 8 dated June 2, 2022 made before Helly Yuniarty Basukio, S.H., Notary in Bandung City, by obtaining a loan facility from PT Bank Central Asia, Tbk with a plafon of Rp30.465.000.000. This loan facility has not been disbursed until June 30, 2022 so that on July 11, 2022 the credit agreement was amended.

The waiver in PT Bank Central Asia Tbk has been listed in the credit agreement amendment document based on Deed Number 50 dated July 11, 2022. The agreement does not limit the rights of public shareholders, including no restrictions on dividend distribution.

PT Bank Central Asia Tbk and the Entity changed the terms and conditions as follows:

1. PT Bank Central Asia, Tbk agrees to provide Credit Facility to Entities with maximum credit limit not exceeding Rp29.556.387.989,98 which is administered on account number 7771888660.
2. Debt payments must be made by the Entity in the same currency and must have been received by PT Bank Central Asia, Tbk at its branch office at Jalan HOS Cokroaminoto No. 56-58 Kab. Cianjur and Jalan Ir. Juanda No. 118 City of Bandung no later than 11.00 local time.
3.
  - a. Comply with all applicable laws, government regulations, government policies, directives or instructions from the government.
  - b. Notify PT Bank Central Asia, Tbk in writing regarding any cases involving the Entity that will affect the Entity's business or assets.

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
 Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
 Dengan Angka Perbandingan  
 Untuk Tahun Yang Berakhir  
 Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For The Six Month Periods Ended  
 June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
 With Comparative Figure  
 For The Years Ended  
 December 31, 2021, 2020 and 2019  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 40. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN - Lanjutan

## 40. EVENT AFTER REPORTING PERIOD - Continued

- c. Memberitahukan kepada PT Bank Central Asia, Tbk secara tertulis dengan melampirkan dokumen pendukung setiap kali terjadi perubahan anggaran dasar serta perubahan susunan direksi, komisaris dan pemegang saham.
- d. Membayar semua biaya yang timbul dan berhubungan dengan pemberian fasilitas kredit serta pelaksanaan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan Perjanjian Kredit, meskipun fasilitas tersebut tidak digunakan dan/atau perjanjian kredit dibatalkan.
- e. Memberikan segala keterangan yang diminta oleh PT Bank Central Asia, Tbk yang berhubungan dengan pemberian fasilitas kredit dan agunan.
- f. Mempertahankan Hak atas Kekayaan Intelektual yang telah atau akan dimiliki oleh Entitas.
- g. Khusus Entitas yang berbentuk Perseroan Terbatas yang memiliki aktiva dan/atau omset sebesar Rp50.000.000.000 atau lebih per tahun, atau Perorangan yang fasilitas kreditnya digunakan untuk membiayai Perseroan Terbatas yang memiliki aktiva atau omset sebesar Rp50.000.000.000 atau lebih per tahun, wajib menyerahkan laporan keuangan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik terdaftar 1 tahun sekali, selambat-lambatnya 6 bulan setelah berakhir tahun buku.
- h. Menyerahkan surat pernyataan jumlah unit dormitory yang belum tersewa per tanggal penandatanganan Perjanjian Kredit ini.
- i. Menyerahkan perjanjian sewa menyewa antara Entitas dengan pihak penyewa unit dormitory dan memberitahukan secara tertulis kepada PT Bank Central Asia, Tbk apabila sisa unit *dormitory* akan disewakan;
- j. Menyerahkan laporan keuangan audited tahun 2020 atau minimal *covernote* yang menyatakan laporan keuangan audited sedang dalam proses.
- k. Menyerahkan Laporan Keuangan Audited tahunan atas nama Entitas paling lambat 180 hari dari tanggal tutup buku. Menyerahkan laporan keuangan internal tahunan atas nama PT Citra Buana Prasida, Tbk paling lambat 90 hari dari tanggal tutup buku. Pada pengolahan berikutnya, Entitas wajib menyerahkan:
- Laporan keuangan periode tahun berjalan.
  - Laporan penjualan bulanan.
  - Daftar piutang dan persediaan sesuai posisi laporan keuangan yang diserahkan.
  - Aging schedule* piutang sesuai posisi laporan keuangan yang diserahkan.
- l. Mengusahakan rasio *Earning Before Interest Tax Depreciation and Amortization* (EBITDA) / *Interest+Installment*  $\geq 1X$ , *Current Ratio*  $\geq 1X$ , *Debt To Equity Ratio*  $\leq 3X$ ;
- m. Seluruh penerimaan atas hasil pendapatan sewa unit Paskal Lodge Dormitory dan pembayaran angsuran dari pihak penyewa harus disetorkan ke rekening escrow account Entitas di PT Bank Central Asia, Tbk. Hal ini harus dinyatakan atau tercantum pada perjanjian sewa atau surat pernyataan terpisah antara Entitas dengan pihak penyewa unit dormitory dan tidak dapat diubah tanpa persetujuan PT Bank Central Asia, Tbk.
- c. Notify PT Bank Central Asia, Tbk in written by attaching supporting documents whenever there is a change in the articles of association as well as a change in the composition of the directors, commissioners, and shareholders.
- d. Pay all costs incurred and related to the provision of credit facilities and the implementation of the terms and conditions of the Credit Agreement, even if the facility is not used and/or the credit agreement is cancelled.
- e. Provide all information requested by PT Bank Central Asia, Tbk relating to the provision of credit facilities and collateral.
- f. Maintain Intellectual Property Rights that have been or will be owned by the Entity.
- g. Specifically for entities in the form of limited liability companies that have assets and/or turnover of IDR 50.000.000.000 or more per year, or individuals whose credit facilities are used to finance limited companies that have assets or turnover of IDR 50.000.000.000 or more per year, must submit financial statements that have been audited by a Registered Public Accountant once a year, no later than 6 months after the end of the financial year.
- h. Submit a statement letter on the number of dormitory units that have not been rented as of the signing date of this Credit Agreement.
- i. Submit a lease agreement between the Entity and the tenant of the dormitory unit and notify in writing to PT Bank Central Asia, Tbk when the remaining dormitory units will be rented out;
- j. Submit the 2020 Audited Financial Statements or at least a *covernote* stating that the Audited Financial Statements are in progress.
- k. Submit annual Audited Financial Statements on behalf of the Entity no later than 180 days from the book closing date. Submit annual internal financial reports on behalf of PT Citra Buana Prasida, Tbk no later than 90 days from the book closing date. In subsequent processing, the Entity is required to submit:
- Financial reports for the current year.
  - Monthly sales report.
  - List of receivables and inventories according to the financial statements that submitted.
  - aging schedule* accounts receivable according to Financial Statements that submitted.
- l. Strive for ratios *Earning Before Interest Tax Depreciation and Amortization* (EBITDA) / *Interest+Installments*  $\geq 1X$ , *Current Ratio*  $\geq 1X$ , *Debt To Equity Ratio*  $\leq 3X$ ;
- m. All revenue from rent income of Paskal Lodge Dormitory unit and installment payments from the tenant must be deposited into the Entity's escrow account at PT Bank Central Asia, Tbk. This must be stated or included in the rental agreement or separate statement letter between the Entity and the tenant of the dormitory unit and cannot be changed without the approval of PT Bank Central Asia, Tbk.

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
 Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
 Dengan Angka Perbandingan  
 Untuk Tahun Yang Berakhir  
 Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For The Six Month Periods Ended  
 June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
 With Comparative Figure  
 For The Years Ended  
 December 31, 2021, 2020 and 2019  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 40. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN - Lanjutan

## 40. EVENT AFTER REPORTING PERIOD - Continued

- n. Nilai pasar sisa unit dormitory yang belum tersewa dan baru tersewa setelah tanggal tanda tangan Perjanjian Kredit harus mengcover minimal 100% dari *outstanding* fasilitas Kredit Investasi setiap bulannya. Apabila nilai pasar sisa unit dormitory yang belum tersewa dan yang baru tersewa setelah tanggal tanda tangan Perjanjian Kredit lebih kecil dibandingkan *outstanding* fasilitas kredit Investasi, maka Entitas harus melunasi sebagian *outstanding* fasilitas kredit investasi sehingga nilai pasar sisa unit dormitory yang belum tersewa dan yang baru tersewa setelah tanggal tanda tangan Perjanjian Kredit mengcover minimal 100% dari *outstanding* fasilitas kredit investasi.
- o. Entitas wajib membuka *retention account* di PT Bank Central Asia, Tbk atau bisa dalam bentuk produk dana PT Bank Central Asia, Tbk dan dimintakan surat kuasa mencairkan untuk digunakan dalam membayar kewajiban apabila pada saat tanggal pendebitan dalam rekening Entitas tidak mencukupi untuk pembayaran angsuran pokok dan bunga fasilitas kredit investasi. Ketentuan *retention account* atau pengendapan dana yang diblokir di PT Bank Central Asia, Tbk minimal sebesar 1x kewajiban bunga fasilitas kredit investasi. Apabila dana tersebut sampai terpakai, maka Entitas diminta mengisi kembali paling lambat satu minggu setelah tanggal pemakaian.
- p. Memusatkan aktivitas keuangan di PT Bank Central Asia, Tbk minimal 80%.
- q. Menyerahkan *update* laporan penjualan setiap bulannya.
- r. Menyerahkan surat pelunasan seluruh fasilitas atas nama Entitas di Allo Bank bersamaan dengan *take over* fasilitas kredit.
- s. Menyerahkan surat persetujuan komisaris yang telah dilegalisasi konjen atas nama Gaery Djohari maksimal pada saat pencairan fasilitas kredit investasi.
- t. Memberitahukan secara tertulis kepada PT Bank Central Asia, Tbk, dalam hal Entitas mengubah status kelembagaan, anggaran dasar, susunan direksi, dewan komisaris dan para pemegang saham, serta pembagian dividen selambat-lambatnya 3 hari kalender setelah persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham terkait.
- u. Menandatangani Dokumen Agunan berupa Akta Pengikatan Hak Tanggunan (APHT) atas Agunan berupa Tanah/Bangunan Di Jalan HOS Cokroaminoto Nomor 25-27 dan T/K di Komplek Budi Indah Regency Jalan Budi Indah Kota Bandung selambat-lambatnya pada saat realisasi pencairan fasilitas kredit investasi.
3. Selama Entitas belum membayar lunas utang atau batas waktu penarikan dan/atau penggunaan fasilitas kredit belum berakhir, Entitas tidak diperkenankan untuk melakukan hal-hal dibawah ini, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PT Bank Central Asia, Tbk:
- a. Memperoleh pinjaman uang atau kredit baru dari pihak lain atau mengikatkan diri sebagai penanggung atau penjamin dalam bentuk dan dengan nama apa pun dan atau mengagunkan harta kekayaan Entitas kepada pihak lain;
- n. *The remaining market value of dormitory units that have not been rented and have just been rented after the signing date of the Credit Agreement must cover at least 100% of outstanding investment credit facility every month. If the market value of the remaining dormitory units that have not been rented and those that have just been rented after the date of the signing of the Credit Agreement is smaller than outstanding investment credit facility, then the Entity must pay off in part outstanding investment credit facility so that the market value of the remaining dormitory units that have not been rented and those that have just been rented after the date of signature of the Credit Agreement covers at least 100% of outstanding investment credit facility.*
- o. *The Entity is required to open a retention account at PT Bank Central Asia, Tbk or it can be in the form of a fund product at PT Bank Central Asia, Tbk and be asked for a power of attorney to disburse it for use in paying obligations if on the debit date the Entity's account is insufficient for payment of principal installments and interest on investment credit facilities. Provisions for a retention account or deposit of funds that are blocked at PT Bank Central Asia, Tbk are at least 1x the interest obligation on the investment credit facility. If the funds are used up, the Entity is asked to top up no later than one week after the date of use.*
- p. *Concentrate financial activities at PT Bank Central Asia, Tbk at least 80%.*
- q. *Submit updated sales reports every month.*
- r. *Submit a letter of settlement of all facilities on behalf of the Entity at Allo Bank together with take over credit facility.*
- s. *Submit a commissioner's approval letter that has been legalized by the consulate general on behalf of Gaery Djohari at the maximum when the investment credit facility is disbursed.*
- t. *Notify in writing to PT Bank Central Asia, Tbk, in the event that the Entity changes the institutional status, articles of association, composition of the board of directors, board of commissioners and shareholders, as well as distribution of dividends no later than 3 calendar days after the approval of the relevant General Meeting of Shareholders.*
- u. *Sign the Collateral Document in the form of Deed of Bonding of Collateral Rights (APHT) for Collateral in the form of Land/Building on Jalan HOS Cokroaminoto Number 25-27 and T/K at the Budi Indah Regency Complex, Jalan Budi Indah, Bandung City no later than the realization of the disbursement of the Investment Credit facility.*
3. *As long as the Entity has not paid off the debt or the time limit for withdrawing or using the Credit Facility has not expired, the Entity is not permitted to do the following things, without prior written approval from PT Bank Central Asia, Tbk:*
- a. *Obtaining a new money loan or credit from another party or binding oneself as a guarantor or guarantor in any form and with any name and or pledging the Entity's assets to another party;*

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
 Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
 Dengan Angka Perbandingan  
 Untuk Tahun Yang Berakhir  
 Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For The Six Month Periods Ended  
 June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
 With Comparative Figure  
 For The Years Ended  
 December 31, 2021, 2020 and 2019  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 40. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN - Lanjutan

## 40. EVENT AFTER REPORTING PERIOD - Continued

- b. Meminjamkan uang, termasuk tetapi tidak terbatas kepada perusahaan afiliasinya, kecuali dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari;
- c. Melakukan investasi, penyertaan atau membuka usaha baru di luar bisnis inti Entitas;
- d. Apabila Entitas berbentuk Entitas melakukan peleburan, penggabungan, pengambilalihan, pembubaran atau likuidasi;
- e. Menambah hutang dari bank maupun lembaga keuangan lainnya minimal sebesar Rp1.000.000.000 kecuali tambahan hutang *back to back*;
- f. Memberikan piutang ke pihak terkait maupun pihak ketiga yang tidak berhubungan dengan aktivitas usaha Entitas;
- g. Melakukan penarikan atas agunan tanah kosong yang berlokasi di komplek Budi Indah Regency (Jalan Budi Indah Bandung) selama fasilitas kredit di PT Bank Central Asia, Tbk belum lunas terkecuali Entitas dapat mengganti dengan agunan yang minimal setara;
- h. Bilamana terdapat perubahan kepemilikan PT Citra Buana Prasida, Tbk yang menyebabkan kepemilikan Ibu Gaery Djohari  $\leq 76\%$ .
- Anggaran Dasar Entitas mengalami perubahan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Di Luar Rapat Perseroan Terbatas Nomor 02 tanggal 21 September 2022 yang dibuat di hadapan Doktor Petra Bunawan, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Bandung. Akta tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang tertera dalam Surat Keputusan No. AHU0068184.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 21 September 2022 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU0188275.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 21 September 2022. Perubahan Anggaran Dasar tersebut menyetujui:
- Memutuskan dan menyetujui untuk mengubah status Perseroan dari Perseroan Terbuka (Tbk) menjadi Perseroan Tertutup dan menyetujui perubahan nama Perseroan dari semula adalah "PT Citra Buana Prasida, Tbk" menjadi PT Citra Buana Prasida.
  - Menyetujui untuk menyusun kembali seluruh Anggaran Dasar sesuai dengan kedudukannya sebagai Perseroan Tertutup berdasarkan ketentuan Peraturan Perundangundangan yang berlaku.
- Anggaran Dasar Entitas mengalami perubahan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Di Luar Rapat Perseroan Terbatas Nomor 04 tanggal 27 September 2022 yang dibuat di hadapan Doktor Petra Bunawan, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Bandung. Akta tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang tertera dalam Surat Keputusan No. AHU0069709.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 27 September 2022 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU0192511.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 27 September 2022. Perubahan Anggaran Dasar tersebut menyetujui:
- Memutuskan dan menyetujui untuk mengubah status Perseroan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka dan menyetujui perubahan nama Perseroan semula adalah "PT Citra Buana Prasida" menjadi "PT Citra Buana Prasida, Tbk".
- b. Lend money, including but not limited to affiliated companies, except in the context of running daily business;
- c. Investor open a new business outside of the Entity's core business;
- d. If the Entity in the form of an Entity performs consolidation, merger, acquisition, dissolution or liquidation;
- e. Adding debt from banks or other financial institutions of at least Rp1.000.000.000 except for additional debt back to back;
- f. Providing receivables to related parties and third parties that are not related to the Entity's business activities;
- g. Make withdrawals on vacant land collateral located in the Budi Indah Regency complex, (Jalan Budi Indah Bandung), as long as the credit facility at PT Bank Centra Asia, tbk has not been paid off unless the Entity can replace it with collateral that is at least equivalent;
- h. When there is a change in the ownership of PT Citra Buana Prasida which results in Mrs. Gaery Djohari's ownership of  $\leq 76\%$ .
- The Articles of Association of the Entity were amended based on the Deed of Statement of Shareholder's Decisions Outside the Limited Liability Company Meeting Number 02 dated September 21, 2022 which was made before Doctor Petra Bunawan, Bachelor of Law, Master of Notary, Notary in Bandung City. The deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as stated in the Decree No. AHU0068184.AH.01.02.Year 2022 dated September 21, 2022 and has been registered in the Company Register No. AHU0188275.AH.01.11.Year 2022 dated September 21, 2022. The amendment to the Articles of Association approved:
- Decided and agreed to change the status of the Company from a Public Company (Tbk) to a Closed Company and approved the change of the Company's name from "PT Citra Buana Prasida, Tbk" to PT Citra Buana Prasida.
  - Approved to rearrange the entire Articles of Association in accordance with its position as a Private Company based on the provisions of the applicable laws and regulations.
- The Entity's Articles of Association was amended based on the Deed of Statement of Shareholder's Decisions Outside the Limited Liability Company Meeting Number 04 dated September 27, 2022 made before Doctor Petra Bunawan, Bachelor of Law, Master of Notary, Notary in Bandung City. The deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as stated in the Decree No. AHU0069709.AH.01.02.Year 2022 dated September 27, 2022 and has been registered in the Company Register No. AHU0192511.AH.01.11.Year 2022 dated September 27, 2022. The amendements to the Articles of Association approved:
- Decided and agreed to change the status of the Company from a Closed Company to a Public Company and agreed to change the name of the Company from "PT Citra Buana Prasida" to "PT Citra Buana Prasida, Tbk".

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
 Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
 Dengan Angka Perbandingan  
 Untuk Tahun Yang Berakhir  
 Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For The Six Month Periods Ended  
 June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
 With Comparative Figure  
 For The Years Ended  
 December 31, 2021, 2020 and 2019  
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 40. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN - Lanjutan

## 40. EVENT AFTER REPORTING PERIOD - Continued

2. Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana (*Initial Public Offering/IPO*) kepada masyarakat 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.
3. 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.
4. 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 termasuk tetapi tidak terbatas pada Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum, dan beserta Addendum-Addendum Perjanjiannya dalam rangka Penawaran Umum dan perjanjian lainnya yang diperlukan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana sebagaimana dipersyaratkan oleh ketentuan Perundang-undangan yang berlaku;
  - 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 melalui Pasar Modal;
  - 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
2. *Approved the Company's plan to conduct an Initial Public Offering (IPO) to the public through the issuance of new shares from the Company's portfolio of up to 271.250.000 (two hundred seventy one million two hundred fifty thousand) shares New or as much as 20.00% (twenty point zero zero percent) of the total issued and fully paid-up Capital of the Company after the Initial Public Offering which includes the Employee Stock Allocation (ESA) program which will be conducted simultaneously and in connection with the Initial Public Offering .*
3. *Approved the delegation of authority to the Board of Commissioners of the Company to state in the Notary Deed regarding the realization of the number of shares issued in the Initial Public Offering and the increase in the issued and paid-up capital of the Company, after the Initial Public Offering has been completed and to list all of the Company's shares on the IDX and register all the Company's shares in Custody Collective at KSEI.*
4. *Approved the granting of power of attorney to the Board of Directors of the Company with substitution rights to carry out all necessary actions in connection with the Initial Public Offering including but not limited to:*
  - a. *Create, sign, and submit a registration statement to the Financial Services Authority (OJK);*
  - b. *Negotiate and sign other agreements related to the Initial Public Offering with terms and conditions deemed good for the Company by the Company's Board of Directors including but not limited to the Underwriting Agreement, Public Offering Share Administration Management Agreement, and their Addendums The agreement in the context of a Public Offering and other agreements required to conduct an Initial Public Offering as required by the provisions of the applicable laws and regulations;*
  - c. *Sign, print and/or issue a summary prospectus, improvement and/or additional information on the summary prospectus, initial prospectus, prospectus and/or other documents required for Initial Public Offering through the Capital Market;*
  - d. *Determine the share offering price after obtaining written approval from the Company's Board of Commissioners;*
  - e. *Determine the use of proceeds from the Public Offering;*
  - f. *Determine the certainty of the number of shares offered after obtaining written approval from the Company's Board of Commissioners;*
  - g. *Entrusting the Company's shares in collective custody at KSEI in accordance with KSEI regulations;*
  - h. *List all the Company's shares that have been issued and fully paid up on the IDX and sold to the public through the Capital Market and shares owned by the Shareholders;*
  - i. *Appointing the Capital Market supporting profession with terms and conditions deemed good for the Company by the Company's Board of Directors;*
  - j. *To state one or more decisions made at the meeting in one or more notarial deed either separately or at the same time; and*

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 (Tidak Diaudit)  
Dengan Angka Perbandingan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For The Six Month Periods Ended  
June 30, 2022 and 2021 (Unaudited)  
With Comparative Figure  
For The Years Ended  
December 31, 2021, 2020 and 2019  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**40. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN - Lanjutan**

- 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.
- Keluarnya Eduard Tanusaputra dari susunan pemegang saham dimana hal tersebut termuat pada Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT Sandhi Parama Nusa Nomor 16 tanggal 26 September 2022 yang dibuat di hadapan Nuke Herjanto Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Bandung. Akta tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang tertera dalam Surat Keputusan No. AHU-AH.01.09-0058862.Tahun 2022 tanggal 27 September 2022 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0191484.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 27 September 2022. Akta tersebut menyetujui:
    - Menyetujui jual beli saham dalam perseroan atas seluruh saham milik Tuan Eduard Tanusaputra, sebanyak 15 (lima belas) saham kepada Nona Wong Pau Sin.
  - Uang muka atas pembelian tanah yang berlokasi di Kelurahan Ledeng Kecamatan Cidadap Kota Bandung sudah dibuatkan sebuah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sesuai dengan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 27 September 2022 yang dibuat di hadapan Doktor Petra Bunawan, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Bandung.

**41. PENERBITAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN**

Manajemen memutuskan untuk menerbitkan kembali laporan keuangan periode 30 Juni 2022 untuk menyesuaikan penyajian dan pengungkapan dengan peraturan pasar modal di Indonesia.

Perubahan-perubahan dari laporan keuangan yang diterbitkan terdahulu adalah sebagai berikut:

1. Menyesuaikan nilai dan penyajian "Saldo Laba" pada Laporan Posisi Keuangan.
2. Menyesuaikan nilai dan penyajian "Penghasilan Komprehensif Lain dan Dividen" pada Laporan Posisi Keuangan dan Laporan Perubahan Ekuitas.
3. Menyesuaikan nilai dan penyajian pada Laporan Arus Kas.
4. Menambahkan pengungkapan "Pendirian dan Informasi Umum" pada catatan 1.a.
5. Menyesuaikan pengungkapan "Pernyataan Kepatuhan Terhadap Standar Akuntansi Keuangan" pada catatan 2.
6. Menyesuaikan nilai umur piutang usaha pada catatan 5.
7. Menambahkan pengungkapan "Utang Lain-lain" pada catatan 17.
8. Menambahkan pengungkapan "Liabilitas Imbalan Kerja" pada catatan 22.
9. Menambahkan pengungkapan "Modal Saham" pada catatan 23.
10. Menyesuaikan penyajian "Saldo Laba" pada catatan 24.
11. Menyesuaikan penyajian "Segmen Operasi" pada catatan 35.
12. Menambahkan pengungkapan "Perikatan dan Kontijensi" pada catatan 39.

**42. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN ATAS LAPORAN KEUANGAN**

Manajemen Entitas bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan PT Citra Buana Prasida, Tbk untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022. Laporan keuangan telah di setujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 03 November 2022.

**40. EVENT AFTER REPORTING PERIOD - Continued**

- k. Request approval and/or notify amendments to the Company's Articles of Association and/or changes to the Company's data and/or register or cause it to be registered with the competent and relevant agency regarding the decision of the meeting.
- The exit of Eduard Tanusaputra from the composition of shareholders which is contained in the Deed of Decision of the Shareholders of the Limited Liability Company PT Sandhi Parama Nusa Number 16 dated September 26, 2022 which was made before Nuke Herjanto, Bachelor of Law, Master of Notary, Notary in Bandung City. The deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as stated in the Decree No. AHU-AH.01.09-0058862. Year 2022 dated September 27, 2022 and has been registered in the Company Register No. AHU-0191484.AH.01.11.Year 2022 dated September 27, 2022. The deed approved:
    - Approved the sale and purchase of shares in the company for all shares owned by Mr. Eduard Tanusaputra, as many as 15 (fifteen) shares to Miss Wong Pau Sin.
  - The down payment for the purchase of land located in Ledeng Village, Cidadap District, Bandung City has made a Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) in accordance with the deed of Sale and Purchase Agreement Number 03 dated September 27, 2022 made before Doctor Petra Bunawan, Bachelor of Law, Master of Notary, Notary in Bandung.

**41. REISSUANCE OF THE FINANCIAL STATEMENTS**

Management decided to republish the financial statements for the period of June 30, 2022 to adjust the presentation and disclosure of capital market regulations in Indonesia.

The changes from the previously issued financial statements are as follows:

1. Adjusted the value and presentation of "Retained Earnings" on the Statement of Financial Position.
2. Adjusted the value and presentation of "Other Comprehensive Income and Dividends" in the Statement of Financial Position and Statement of Changes in Equity.
3. Adjusted the value and presentation on the Statement of Cash Flows.
4. Added disclosure of "Establishment and General Information" on note 1.a.
5. Adjusted the disclosure of "Statement of Compliance with Financial Accounting Standards" in note 2.
6. Adjusted the aging of accounts receivable in note 5.
7. Added the disclosure of "Other Payables" on note 17.
8. Added "Employee Benefits Liabilities" disclosure on note 22.
9. Added the "Capital Stock" disclosure on note 23.
10. Adjusted the presentation of "Retained Earnings" on note 24.
11. Adjusted the presentation of "Operations Segment" on note 35.
12. Added the disclosure "Engagements and Contingencies" on note 39.

**42. MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY FOR FINANCIAL STATEMENT**

The Entity's management is responsible for the preparation and presentation of the financial statements of PT Citra Buana Prasida, Tbk for the six month periods ended June 30, 2022. The financial statements have been approved by the Board of Directors to be issued on November 03, 2022.



PT CITRA BUANA PRASIDA Tbk.

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

