PERUBAHAN DAN/ATAU TAMBAHAN INFORMASI ATAS PROSPEKTUS RINGKAS

INFORMASI INI MERUPAKAN TAMBAHAN DAN/ATAU PERBAIKAN ATAS PROSPEKTUS RINGKAS YANG TELAH DIPUBLIKASIKAN PADA SURAT KABAR KONTAN PADA TANGGAL 19 JUNI 2024.

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

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

PT INTRA GOLFLINK RESORTS Tbk ("PERSEROAN") DAN PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM INTAM ATAS PROSPEKTUS RINGKAS INI.

SAHAM YANG DITAWARKAN DALAM PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI SELURUHNYA AKAN DICATATKAN PADA PT BURSA EFEK INDONESIA.

INFORMASI LENGKAP TERKAIT PENAWARAN UMUM TERDAPAT DI DALAM PROSPEKTUS.

GolfLink RESORTS GROUP

PT Intra Golflink Resorts Tbk

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak Dalam Bidang Jasa Konsultasi Manajemen dan Pengelolaan Lapangan Golf, Pengembangan Properti serta Fasilitas Pendukungnya melalui Entitas Anak

Berkedudukan di Bogor – Jawa Barat

Kantor Pusat

Desa Kadumanggu, Kecamatan Madang
Bogor 16810 – Jawa Barat
Telepon: +62 21 8795 4455
Faksimili: +62 21 8795 4567
Email: corsec@golflinkresorts.co.id
Website: www.golflinkresorts.co.id

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak 1.950.000.000 (satu miliar sembilan ratus lima puluh juta) Saham Biasa Atas Nama atau sebesar 10,01% (sepuluh koma nol satu persen) dari jumlah seluruh modal disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan, yang merupakan saham baru dan dikeluarkan dari portepel Perseroan ("Saham Baru") dengan Nilai Nominal Rp25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap saham, dengan Harga Penawaran sebesar Rp200,- (dua ratus Rupiah) setiap saham yang ditetapkan untuk seluruh Saham Baru ("Saham Yang Ditawarkan"). 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 seluruh Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah sejumlah Rp390.000.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh miliar 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.

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

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK

PT KB Valbury Sekuritas | PT Samuel Sekuritas Indonesia | PT Semesta Indovest Sekuritas | PT Trimegah Sekuritas Indonesia Tbk

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO TERKAIT REVALUASI ASET TETAP. REVALUASI ASET TETAP DAPAT MEMPERKUAT KEUANGAN PERSEROAN DAN MEMBERIKAN GAMBARAN YANG LEBIH AKURAT. NAMUN, REVALUASI INI JUGA MEMILIKI RISIKO SEPERTI PENURUNAN NILAI ASET DAN IMPLIKASI PERPAJAKAN. RISIKO USAHA PERSEROAN SELENGKAPNYA TERCANTUM DALAM BAB VI DI PROSPEKTUS INI.

RISIKO TERKAIT DENGAN KEPEMILIKAN ATAS SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN ANTARA LAIN DISEBABKAN OLEH JUMLAH PEMEGANG SAHAM PERSEROAN YANG TERBATAS DAN/ATAU TUJUAN PEMBELIAN SAHAM SEBAGAI INVESTASI JANGKA PANJANG.

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

Intam atas Prospektus Ringkas ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 1 Juli 2024

JADWAL

Tanggal Efektif	:	28 Juni 2024
Masa Penawaran Umum	:	2 – 4 Juli 2024
Tanggal Penjatahan	:	4 Juli 2024
Tanggal Distribusi Saham	:	5 Juli 2024
Perkiraan Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan	:	5 Juli 2024
Tanggal Pencatatan Saham	:	8 Juli 2024

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak 1.950.000.000 (satu miliar sembilan ratus lima puluh juta) Saham Biasa Atas Nama atau sebesar 10,01% (sepuluh koma nol satu persen) dari jumlah seluruh modal disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan, yang merupakan saham baru dan dikeluarkan dari portepel Perseroan ("**Saham Baru**") dengan Nilai Nominal Rp25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap saham, dengan Harga Penawaran sebesar Rp200,- (dua ratus Rupiah) setiap saham yang ditetapkan untuk seluruh Saham Baru ("**Saham Yang Ditawarkan**"). 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 seluruh Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah sejumlah Rp390.000.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh miliar 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.

Berdasarkan Akta No. 32/2024 tersebut, susunan permodalan dan susunan kepemilikan saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp25,- per Saham		%
	Jumlah Saham (Lembar)	Nominal Saham (Rupiah)	
Modal Dasar	**70.147.040.000**	**1.753.676.000.000**	
Pemegang Saham:			
PT Bali Pecatu Graha	17.244.598.680	431.114.967.000	98,33
PT Mandalapratama Permai	292.161.320	7.304.033.000	1,67
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**17.536.760.000**	**438.419.000.000**	**100,00**
Saham Dalam Portepel	**52.610.280.000**	**1.315.257.000.000**	

Penawaran Umum Perdana Saham

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

Keterangan	Sebelum Penawaran Umum Perdana Nilai Nominal Rp25 per saham			Setelah Penawaran Umum Perdana Nilai Nominal Rp25 per saham		
	Jumlah Saham (Lembar)	Nilai Nominal (Rupiah)	%	Jumlah Saham (Lembar)	Nilai Nominal (Rupiah)	%
Modal Dasar	**70.147.040.000**	**1.753.676.000.000**		**70.147.040.000**	**1.753.676.000.000**	
Pemegang Saham:						
BPG	17.244.598.680	431.114.967.000	98,33	17.244.598.680	431.114.967.000	88,49
MPP	292.161.320	7.304.033.000	1,67	292.161.320	7.304.033.000	1,50
Masyarakat				1.950.000.000	48.750.000.000	10,01
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**17.536.760.000**	**438.419.000.000**	**100,00**	**19.486.760.000**	**487.169.000.000**	**100,00**
Saham dalam Portepel	**52.610.280.000**	**1.315.257.000.000**		**50.660.280.000**	**1.266.507.000.000**	

Saham baru yang ditawarkan seluruhnya terdiri dari saham yang dikeluarkan dari portepel yang memberikan pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh.

Pencatatan Saham Peseroan di BEI

Bersamaan dengan pencatatan saham yang berasal dari Penawaran Umum Perdana Saham ini sebanyak 1.950.000.000 (satu miliar sembilan ratus lima puluh juta) saham biasa atas nama yang berasal dari portepel, atau mewakili sebesar 10,01% (sepuluh koma nol satu persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini, maka Perseroan juga akan mencatatkan seluruh saham biasa atas nama pemegang saham sebelum Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 17.536.760.000 (tujuh belas miliar lima ratus tiga puluh enam juta tujuh ratus enam puluh ribu) saham yang total mewakili 89,99% (delapan puluh sembilan koma sembilan sembilan persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini.

Dengan demikian, jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di BEI adalah sebanyak 19.486.760.000 (sembilan belas miliar empat ratus delapan puluh enam juta tujuh ratus enam puluh ribu) saham, atau sebesar 100% (seratus persen) dari modal ditempatkan atau disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini.

Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini direncanakan akan dicatatkan pada BEI sesuai dengan Surat Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas yang dikeluarkan oleh BEI pada tanggal 11 Juni 2024 dengan surat No. S-05824/BEI.PP2/06-2024 sepanjang memenuhi persyaratan pencatatan saham yang ditetapkan oleh BEI. Apabila Perseroan tidak memenuhi persyaratan pencatatan yang ditetapkan oleh BEI, maka Penawaran Umum Perdana Saham ini batal demi hukum dan pembayaran pesanan saham tersebut wajib dikembalikan kepada para pemesan sesuai dengan UUPM dan Peraturan No. IX.A.2.

RENCANA PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI PENAWARAN UMUM

Seluruh dana yang diperoleh Perseroan dari hasil Penawaran Umum Perdana Saham, setelah dikurangi biaya-biaya emisi, akan dipergunakan Perseroan untuk:

1. Sekitar 87,53% (delapan puluh tujuh koma lima tiga persen) akan digunakan Perseroan untuk melakukan setoran modal kepada Entitas anak yaitu NKG, kemudian akan digunakan oleh NKG dengan rincian sebagai berikut:
   a. Sekitar 67,32% (enam puluh tujuh koma tiga dua persen) akan digunakan oleh NKG untuk belanja modal (*Capital Expenditure/Capex*) berupa pembangunan hotel bintang 6 "**Luxury Boutique Hotel**" di Hole 15 – The Cliff Hanger, Kawasan Pecatu Indah Resort, Jimbaran Bali;
   b. Sekitar 11,22% (sebelas koma dua dua persen) akan digunakan oleh NKG untuk belanja modal (*Capital Expenditure/Capex*) berupa pembelian lahan seluas 11.332 M2 yang berada di depan **Luxury Boutique Hotel** sebagai Sarana Pendukung hotel bintang 6 tersebut;
   c. Sekitar 3,65% (tiga koma enam lima persen) akan digunakan oleh NKG untuk belanja modal (*Capital Expenditure/Capex*) berupa pembangunan "**New Kuta Golf Villa**" beserta fasilitas pendukungnya yang berada di Kawasan Pecatu Indah Resort, Jimbaran Bali: dan
   d. Sekitar 5,34% (lima koma tiga empat persen) akan digunakan untuk modal kerja (*Operational Expenditure/Opex*) yang kemudian oleh NKG akan digunakan antara lain namun tidak terbatas pada biaya pemasaran, biaya perawatan lapangan serta biaya operasional lain guna mendukung kegiatan usaha NKG.
2. Sekitar 5,34% (lima koma tiga empat persen) akan digunakan Perseroan untuk melakukan setoran modal kepada Entitas anak yaitu SGU, kemudian akan digunakan oleh SGU untuk antara lain namun tidak terbatas pada biaya pemasaran, biaya perawatan lapangan serta biaya operasional lain guna mendukung kegiatan usaha SGU.
3. Sisanya akan digunakan untuk modal kerja (*Operational Expenditure/Opex*) Perseroan antara lain namun tidak terbatas pada biaya operasional Perseroan antara lain namun tidak terbatas pada gaji karyawan, biaya perawatan dan utilitas serta biaya untuk keperluan kantor guna mendukung kegiatan usaha Perseroan.

Keterangan lebih lengkap mengenai rencana penggunaan dana dapat dilihat pada Prospektus Bab II.

EKUITAS

Ekuitas yang disajikan di bawah ini disusun berdasarkan, serta harus dibaca bersama-sama dengan dan mengacu pada laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik ("KAP") Morhan dan Rekan dengan opini tanpa modifikasian dengan laporan auditor independen pada tanggal 14 Juni 2024 dengan No. 00181/2.0961/AU.1/05/1023-1/1/VI/2024 yang telah ditandatangani oleh David Kurniawan dengan Registrasi Akuntan Publik No. AP. 1023 dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik ("KAP") Hadori Sugiarto Adi & Rekan yang telah ditandatangani oleh Gunarto, Ak.,CA.,CPA, dengan registrasi Akuntan Publik No. AP. 1611.

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2023	2022	2021
Modal saham	88.419.000.000	87.843.000.000	87.843.000.000
Uang muka setoran modal	350.000.000.000	-	-
Saldo laba			
Ditentukan penggunaannya	17.683.800.000	-	-
Belum Ditentukan penggunaannya	21.672.364.274	269.538.403.381	244.004.902.173
Penghasilan komprehensif lain	7.103.474.729.589	3.012.625.602	4.847.446.357
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk	**7.581.249.893.863**	**360.394.028.983**	**336.695.348.530**
Kepentingan non pengendali	**492.922.672**	**470.583.375**	**470.431.464**
JUMLAH EKUITAS	**7.581.742.816.535**	**360.864.612.358**	**337.165.779.994**

Selain yang telah disebutkan di atas, Berdasarkan Akta No. 56 tanggal 19 Februari 2024, terdapat setoran modal terdapat konversi uang muka setoran modal sebesar Rp350.000.000.000 setelah tanggal laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023.

Perseroan dengan ini melakukan Penawaran Umum Perdana Saham melalui Pasar Modal, dimana saham yang akan ditawarkan dan dijual kepada masyarakat adalah sebanyak 1.950.000.000 (satu miliar sembilan ratus lima puluh juta) Saham Biasa Atas Nama atau sebesar 10,01% (sepuluh koma nol satu persen) dari total modal ditempatkan dan disetor penuh setelah pelaksanaan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan, dengan nilai nominal Rp25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap saham.

Dengan asumsi bahwa struktur permodalan yang terjadi setelah tanggal laporan keuangan terakhir sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran dan Penawaran Umum Perdana Saham telah terjadi pada tanggal laporan keuangan terakhir, maka struktur ekuitas secara proforma, pada tanggal tersebut adalah sebagai berikut:

Uraian	Modal Saham	Uang Muka Setoran Modal	Tambahan Modal Disetor	Saldo laba		Penghasilan komprehensif lain	Kepentingan non pengendali	Total Ekuitas
				Ditentukan penggunaannya	Belum Ditentukan penggunaannya			
Posisi ekuitas menurut laporan keuangan per tanggal 31 Desember 2023	88.419.000.000	350.000.000.000		17.683.800.000	21.672.364.274	7.103.474.729.589	492.922.672	7.581.742.816.535
Perubahan ekuitas setelah tanggal 31 Desember 2023, jika diasumsikan:								
- Pelaksanaan Konversi Uang Muka Setoran Modal	350.000.000.000	(350.000.000.000)	-	-	-	-	-	-
- Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 1.950.000.000 saham dengan harga penawaran Rp200,- per saham	48.750.000.000	-	341.250.000.000	-	-	-	-	390.000.000.000
- Biaya Emisi	-	-	(18.446.869.620)	-	-	-	-	(18.446.869.620)
Proforma ekuitas pada tanggal 31 Desember 2023, setelah Penawaran Umum Perdana Saham dilaksanakan	487.169.000.000	-	322.803.130.380	17.683.800.000	21.672.364.274	7.103.474.729.589	492.922.672	7.953.295.946.915

PENJAMIN EMISI EFEK

Para Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek yang namanya disebut di bawah ini, secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, menyetujui sepenuhnya untuk menawarkan dan menjual Saham yang Akan Ditawarkan Perseroan kepada Masyarakat sesuai bagian penjaminannya masing-masing dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) dan mengikatkan diri untuk membeli saham yang akan ditawarkan yang tidak habis terjual pada tanggal penutupan Masa Penawaran Umum.

Selanjutnya para Penjamin Emisi Efek yang ikut serta dalam penjaminan emisi Saham Perseroan telah sepakat untuk melaksanakan tugasnya masing-masing sesuai dengan POJK No. 41 Tahun 2020.

Adapun susunan dan jumlah porsi penjaminan serta persentase dari anggota sindikasi penjaminan emisi efek dalam Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Penjamin Emisi	Jumlah Saham	Nilai (Rupiah)	%
Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek			
PT KB Valbury Sekuritas	22.500.000	4.500.000.000	1,15
PT Samuel Sekuritas Indonesia	276.409.400	55.281.880.000	14,17
PT Semesta Indovest Sekuritas	1.601.305.500	320.261.100.000	82,12
PT Trimegah Sekuritas Indonesia Tbk	49.785.100	9.957.020.000	2,55
Total	**1.950.000.000**	**390.000.000.000**	**100,00**

Penjamin Pelaksana Emisi Efek, serta Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dengan tegas menyatakan tidak terafiliasi dengan Perseroan baik langsung maupun tidak langsung sebagaimana didefinisikan sebagai "Afiliasi" dalam UUP2SK.

Harga saham dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini ditentukan setelah mempertimbangkan seluruh calon investor yang memberikan minat pada bookbuilding yang telah dilakukan pada tanggal 20–25 Juni 2024 dengan kisaran harga penawaran Rp200 hingga Rp230. Perseroan dan para Penjamin Pelaksana Emisi Efek serta calon investor menyepakati penentuan harga yaitu sebesar Rp200 per saham. Adapun penetapan harga saham tersebut didasari atas kesepakatan Perseroan, para Penjamin Pelaksana Emisi Efek untuk hanya mengakomodasikan minat para calon investor yang memiliki karakteristik dan visi yang sesuai dengan Perseroan serta kepercayaan atas prospek usaha dan kinerja keuangan Perseroan. Penetapan harga ini juga diharapkan dapat meningkatkan partisipasi investor dan memastikan keberhasilan penawaran umum perdana dengan likuiditas yang lebih tinggi.

Selain itu, Perseroan dan para Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan melakukan kegiatan penjajakan kepada investor dengan mempertimbangkan berbagai faktor seperti:

1. Kondisi pasar pada saat bookbuilding dilakukan dengan mempertimbangkan rasio-rasio perusahaan sejenis yang telah tercatat di BEI termasuk namun tidak terbatas pada Earning per Share (EPS), Price Earning Ratio (PER) dan Price to Book Value (PBV);

   Berdasarkan Laporan Keuangan 31 Desember 2023, Perseroan mendapatkan laba per saham sebesar Rp3,43. Dengan harga saham yang ditawarkan per lembar adalah sebesar Rp200,- maka didapatkan PER sebesar 58,28x, sedangkan dari hasil perhitungan didapatkan nilai per PBV Perseroan sebesar 0,46x, dengan rincian perhitungan sebagai berikut:

Keterangan	Nilai
Jumlah Lembar Saham	17.536.760.000
Harga IPO	200
Laba Bersih Tahun Berjalan	60.176.514.048
Jumlah Ekuitas	7.581.742.816.535
Laba Per Saham	3,43
PER	**58,28x**
PBV	**0,46x**

Sumber: Perhitungan berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan per 31 Desember 2023

Referensi PER dan PBV Perusahaan pesaing Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan per 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

KODE SAHAM	NAMA PERUSAHAAN	PER (x)	PBV (x)
CTRA	PT Ciputra Development Tbk.	10,73	0,91
PWON	PT Pakuwon Jati Tbk.	7,89	0,82
BSDE	PT Bumi Serpong Damai Tbk.	8,90	0,49
SMRA	PT Summarecon Agung Tbk.	7,80	0,67
Rata-rata		**8,83**	**0,72**

Saat ini PER Perseroan lebih tinggi di atas rata-rata industri sebesar 8,83x, pada umumnya penggunaan PER dianggap kurang sesuai untuk menilai Perseroan karena beberapa karakteristik unik dari industri tersebut. Perusahaan real estate memiliki pendapatan yang sangat fluktuatif karena penjualan properti yang tidak reguler dan proyek yang memakan waktu bertahun-tahun untuk dikembangkan dan dijual. Pengakuan pendapatan yang tertunda karena penjualan real estat harus menunggu sampai dengan serah terima ini membuat proyek selesai dapat membuat pendapatan terlihat rendah selama tahun-tahun pembangunan, meskipun prospek keuangan perusahaan sebenarnya kuat. Selain itu, pengaruh depresiasi pada aset properti juga dapat menurunkan laba bersih, meskipun nilai pasar properti cenderung meningkat dari waktu ke waktu.

Di sisi lain, PBV perseroan yang berada di bawah rata-rata industri, yaitu 0,46x dibandingkan dengan 0,72x. PBV yang lebih rendah ini menunjukkan bahwa valuasi saham perseroan saat ini masih rendah dibandingkan dengan aset bersih perusahaan. Hal ini memberikan indikasi bahwa ada potensi pertumbuhan nilai saham di masa depan seiring dengan peningkatan pendapatan dan optimalisasi penggunaan dana hasil penawaran umum. PBV dianggap lebih relevan untuk menilai perusahaan real estate, karena fokus pada nilai aset dan arus kas memberikan gambaran yang lebih akurat tentang valuasi perusahaan dibandingkan dengan PER yang bergantung pada laba bersih yang sangat bervariasi dari tahun ke tahun.

Selain itu, dalam menentukan harga penawaran dalam penawaran umum perdana saham ini, Perseroan juga mempertimbangkan metode valuasi harga saham yang lain yaitu *Discounted Cash Flow* (DCF). Dalam penilaian berbasis DCF, Perseroan memperoleh asumsi *Weighted average cost of capital* (WACC) sebesar 10,4%, berdasarkan tingkat bebas risiko (*risk-free rate*) sebesar 7,0%, Beta sebesar 0,9x, dan premi risiko (*risk premium*) sebesar 4,0%, dengan biaya ekuitas sebesar 10,4% dan biaya utang sebesar 12,7%. Berdasarkan perhitungan DCF tersebut, Perseroan mendapatkan nilai ekuitas sebesar Rp4.971 Miliar. Nilai ekuitas berdasarkan pendekatan valuasi DCF yang konservatif ini memberikan batas bawah yang aman, sementara nilai ekuitas berdasarkan proforma yang lebih tinggi mencerminkan keyakinan kuat dan optimisme investor terhadap prospek pertumbuhan dan kinerja perusahaan di masa depan.

2. Permintaan (*demand*) dari investor domestik dan internasional;
3. Permintaan dari calon investor yang berkualitas (*Qualified Institutional Buyer* / QIB);
4. Kinerja Keuangan Perseroan;
5. Penilaian terhadap direksi dan manajemen, operasi atau kinerja Perseroan, serta prospek pendapatan Perseroan di masa mendatang;
6. Status dari perkembangan terakhir Perseroan; dan

Faktor-faktor di atas dalam kaitannya dengan penentuan nilai pasar dan berbagai metode penilaian untuk beberapa perusahaan yang bergerak di bidang sejenis dengan Perseroan.

Keterangan lebih lengkap mengenai Penjaminan Emisi Efek dapat dilihat pada Prospektus Bab XII.

TATA CARA PEMESANAN EFEK

1. Pemesanan Pembelian Saham

Pemesanan menggunakan sistem Penawaran Umum Elektronik diatur dalam POJK No. 41/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk Secara Elektronik. Pemodal dapat menyampaikan pesanan pada Masa Penawaran Umum.

Penyampaian pesanan atas Efek yang akan ditawarkan dan/atau pesanan atas Efek 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). Pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf a wajib diverifikasi oleh Partisipan Sistem dimana pemodal terdaftar sebagai nasabah.Pesanan disampaikan dengan mengisi formulir elektronik yang tersedia pada Sistem Penawaran Umum Elektronik (Sistem *e-IPO*).

b. Melalui Perusahaan Efek yang merupakan Partisipan Sistem dimana pemodal sudah terdaftar sebagai nasabahnya;
   Pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf b wajib diverifikasi oleh Partisipan Sistem dimaksud untuk selanjutnya diteruskan ke Sistem Penawaran Umum Elektronik oleh Partisipan Sistem. Pesanan disampaikan dengan mengisi formulir di Perusahaan Efek yang merupakan Partisipan Sistem.

   Untuk Pemesan yang merupakan nasabah Penjamin Pelaksana Emisi Efek, selain dapat menyampaikan pesanan melalui mekanisme sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas, dapat mengajukan melalui email kepada Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan memuat informasi sebagai berikut:
   1) identitas Pemesan (nama sesuai dengan KTP, nomor *Single Investor Identification* (SID), nomor Sub Rekening Efek (SRE), dan Rekening Dana Nasabah (RDN));
   2) jumlah pesanan dengan mengkonfirmasi satuan yang dipesan (dalam lot/saham)
   3) menyertakan scan copy KTP dan informasi kontak yang dapat dihubungi (email dan nomor telepon).

   Penjamin Pelaksana Emisi Efek berasumsi bahwa setiap permintaan yang dikirimkan melalui email calon pemesan adalah benar dikirimkan oleh pengirim/calon pemesan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek tidak bertanggung jawab atas penyalahgunaan alamat email pemesan oleh pihak lain. Penjamin Pelaksana Emisi Efek selanjutnya meneruskan pesanan tersebut melalui Sistem *e-IPO*.

c. Melalui Perusahaan Efek yang bukan merupakan Partisipan Sistem dimana pemodal terdaftar sebagai nasabah.
   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. Pesanan disampaikan dengan mengisi formulir di Perusahaan Efek yang bukan merupakan Partisipan Sistem.

   Setiap pemodal hanya dapat menyampaikan satu pesanan melalui setiap Partisipan Sistem untuk alokasi penjatahan terpusat pada setiap penawaran umum.

   Setiap pemodal yang akan menyampaikan pesanan untuk alokasi penjatahan pasti hanya dapat menyampaikan pesanan melalui Perusahaan Efek yang merupakan Penjamin Emisi Efek.

Penyampaian Pesanan atas Saham yang Akan Ditawarkan

Pesanan pemodal atas Saham yang ditawarkan disampaikan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik pada masa penawaran Saham. Pemodal dapat mengubah dan/atau membatalkan pesanannya selama masa penawaran Saham belum berakhir melalui Partisipan Sistem. Perubahan dan/atau pembatalan pesanan dinyatakan sah setelah mendapat konfirmasi dari Sistem Penawaran Umum Elektronik.

2. Pemesan Yang Berhak

Pemesan yang berhak sesuai dengan POJK nomor 41/2020, Pemodal harus memiliki:
a. SID;
b. Sub rekening Saham (SRE) Jaminan; dan
c. RDN

Keharusan memiliki Sub rekening Saham 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 satu satuan perdagangan yang berjumlah 100 (seratus) saham dan selanjutnya dalam jumlah kelipatan 100 (seratus) saham.

4. Pendaftaran Efek ke Dalam Penitipan Kolektif

Saham Yang Ditawarkan ini telah didaftarkan pada KSEI berdasarkan Perjanjian Pendaftaran Efek bersifat Ekuitas yang ditandatangani antara Perseroan di KSEI.

Dengan didaftarkannya saham tersebut di KSEI maka atas saham-saham yang ditawarkan 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 hasil Penawaran Umum Perdana Saham akan dikreditkan ke dalam Rekening Saham atas nama Pemegang Rekening selambat-lambatnya pada Tanggal Distribusi.
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 saham antara 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 lain yang melekat pada saham.
e. Pembayaran dividen, bonus, dan perolehan atas hak memesan efek terlebih dahulu (HMETD) kepada 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 Perdana Saham dan setelah saham Perseroan dicatatkan, pemegang saham yang menghendaki sertifikat saham dapat melakukan penarikan saham keluar dari Penitipan Kolektif di KSEI setelah saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham didistribusikan ke dalam Rekening Efek Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang ditunjuk.
g. Penarikan tersebut dilakukan dengan mengajukan permohonan penarikan saham kepada KSEI melalui Perusahaan Efek atau 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.
j. Saham-saham yang 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 di mana FPPS yang bersangkutan diajukan.

5. Pengajuan Pemesanan Pembelian Saham

Setiap pihak hanya berhak mengajukan 1 (satu) pemesanan saham pada 1 Partisipan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik serta menyiapkan 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