

# PROSPEKTUS RINGKAS PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK

**INFORMASI DALAM DOKUMEN INI MASIH DAPAT DILENGKAPI DAN/ATAU DIUBAH. PERNYATAAN PENDAFTARAN EFEK INI TELAH DISAMPAIKAN KEPADA OTORITAS JASA KEUANGAN ("OJK") NAMUN BELUM MEMPEROLEH PERNYATAAN EFEKTIF DARI OJK. DOKUMEN INI HANYA DAPAT DIGUNAKAN DALAM RANGKA PENAWARAN AWAL TERHADAP EFEK INI. EFEK INI TIDAK DAPAT DIJUAL SEBELUM PERNYATAAN PENDAFTARAN YANG TELAH DISAMPAIKAN KEPADA OJK MENJADI EFEKTIF. PEMESANAN UNTUK MEMBELI EFEK INI HANYA DAPAT DILAKSANAKAN SETELAH CALON PEMBELI ATAU PEMESAN MENERIMA ATAU MEMPUNYAI KESEMPATAN UNTUK MEMBACA PROSPEKTUS INI.**

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

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

**PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK ("PERSEROAN") DAN PARA PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA, ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.**



## PT WULANDARI BANGUN LAKSANA TBK

### Kegiatan Usaha Utama:

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

### Berkedudukan di Balikpapan, Indonesia

#### Kantor Pusat

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

#### Kantor Korespondensi

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

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

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

### PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak-banyaknya 2.750.000.000 (dua miliar tujuh ratus lima puluh juta) lembar saham biasa atas nama yang seluruhnya adalah Saham Baru dan dikeluarkan dari portepel Perseroan, dengan nilai nominal Rp 10 (sepuluh Rupiah) setiap saham, yang mewakili sebanyak-banyaknya sebesar 12,09 % (dua belas koma sembilan persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ("Saham Yang Ditawarkan") dan ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran Rp 100 - 120 (seratus sampai seratus dua puluh Rupiah) setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("FPPS"). Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah sebesar-besarnya Rp 330.000.000.000 (tiga ratus tiga puluh miliar Rupiah).

Bersamaan Penawaran Umum ini Perseroan juga akan melaksanakan konversi utang sebanyak-banyaknya sebesar Rp234.171.339.808 (dua ratus tiga puluh empat miliar seratus tujuh puluh satu juta tiga ratus tiga puluh sembilan ribu delapan ratus delapan Rupiah) atau sebanyak-banyaknya sebesar 2.341.713.398 (dua miliar tiga ratus empat puluh satu juta tujuh ratus tiga belas ribu tiga ratus tiga puluh delapan) saham dengan harga konversi yang sama dengan Harga Penawaran yaitu Rp\*\* (\*\* Rupiah) per saham, yang apabila seluruh Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Saham Perdana ini terjual, persentase setelah pelaksanaan konversi utang menjadi saham Perseroan adalah sebanyak \*\*% (\*\* persen) dari modal yang telah ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah Penawaran Umum Saham Perdana dan pelaksanaan konversi utang.

Perseroan juga akan menerbitkan sebanyak-banyaknya 7.000.000.000 (tujuh miliar) Waran Seri I yang menyertai penerbitan Saham Baru, mewakili sebanyak-banyaknya sebesar 35% (persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan sebelum Penawaran Umum Perdana Saham. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang saham baru yang namanya tercatat dalam daftar penjabatan Penawaran Umum yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek pada Tanggal Penjabatan. Setiap pemegang 100 saham baru Perseroan berhak memperoleh 137 waran dimana setiap 1 (satu) waran memberikan hak kepada pemegang untuk membeli 1 (satu) Saham Baru yang yang dikeluarkan dari portepel Perseroan. Waran Seri I dapat dilaksanakan mulai tanggal 03 Mei 2023 sampai dengan tanggal 02 November 2023, dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp 125 (Seratus dua puluh lima Rupiah). Apabila seluruhnya dilaksanakan oleh pemegang Waran Seri I, dana yang diperoleh Perseroan adalah sebesar-besarnya Rp875.000.000.000 (Delapan ratus tujuh puluh lima miliar Rupiah). Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Apabila Waran Seri I tidak dilaksanakan hingga habis masa berlakunya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku.

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

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

### PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK



PT Artha Sekuritas Indonesia

#### PENJAMIN EMISI EFEK

Akan ditentukan kemudian

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

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

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

## JADWAL SEMENTARA

Masa Penawaran Awal	:	10 – 17 Oktober 2022
Perkiraan Tanggal Efektif	:	26 Oktober 2022
Perkiraan Penawaran Umum Perdana Saham	:	28 Oktober – 01 November 2022
Perkiraan Tanggal Penjatahan	:	01 November 2022
Perkiraan Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan	:	02 November 2022
Perkiraan Tanggal Distribusi Saham Secara Elektronik	:	02 November 2022
Perkiraan Tanggal Pencatatan Saham dan Waran Seri I Pada Bursa Efek Indonesia	:	03 November 2022
Perkiraan Periode Perdagangan Waran Seri I	:	03 November 2022 – 30 Oktober 2023
Perkiraan Periode Pelaksanaan Waran Seri I	:	03 Mei 2023 – 02 November 2023
Perkiraan Akhir Masa Berlaku Waran Seri I	:	02 November 2023

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Perseroan akan melakukan Penawaran Umum Perdana Saham dengan menerbitkan saham biasa atas nama yang seluruhnya adalah Saham Baru dan dikeluarkan dari portepel Perseroan sebanyak-banyaknya 2.750.000.000 (dua miliar tujuh ratus lima puluh juta) lembar saham dengan nilai nominal Rp10 (sepuluh Rupiah) per saham. Keseluruhan saham tersebut ditawarkan dengan rentang Harga Penawaran sebesar Rp100 sampai dengan Rp120 setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("FPPS"). Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum adalah sebanyak-banyaknya Rp330.000.000.000 (tiga ratus tiga puluh miliar Rupiah).

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

Bersamaan Penawaran Umum ini Perseroan juga menerbitkan Waran Seri I Sebanyak-banyaknya 7.000.000.000 (tujuh miliar) Waran Seri I yang menyertai penerbitan Saham Baru adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melakukan pembelian Saham Biasa Atas Nama yang bernilai nominal Rp 10 (sepuluh Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp 125 (Seratus dua puluh lima), sehingga seluruhnya adalah sebesar Rp875.000.000.000 (Delapan ratus tujuh puluh lima miliar), yang dapat dilakukan selama masa berlakunya pelaksanaan yaitu mulai tanggal 03 Mei 2023 sampai 02 November 2023. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang saham baru yang Namanya tercatat dalam daftar penjatahan Penawaran Umum yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek pada Tanggal Penjatahan yaitu 01 November 2022. Pemegang saham hasil konversi utang dan setiap pemegang 100 (seratus) saham baru Perseroan berhak memperoleh 137 (seratus tiga puluh tujuh) waran dimana setiap 1 (satu) waran memberikan hak kepada pemegang untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portapel. Waran yang diterbitkan mempunyai jangka waktu pelaksanaan selama 1 (satu) tahun. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Apabila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku.

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

Berdasarkan Akta No. 251 struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

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

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

**Keterangan Mengenai Hutang yang akan di konversi**

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

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

Berikut merupakan ringkasan atas perjanjian tersebut:

No	Keterangan	
1	Fasilitas Pinjaman	: Maksimal Rp150 miliar
2	Tujuan Fasilitas Pinjaman	: Untuk keperluan operasional dan/atau Modal Kerja dan/atau hutang Debitor
3	Tingka bunga	: 3% per tahun
4	Jangka Waktu	: 1 tahun sejak tanggal perjanjian yaitu 25 November 2020, dan telah di addendum menjadi tanggal 17 November 2022
5	Pembayaran kembali pinjaman dan konversi atas pinjaman	Para Pihak Sepakat bahwa nominal pinjaman tidak dapat dikembalikan selain dengan cara konversi dari Pinjaman ke dalam saham baru Debitor yang diterbitkan bersamaan dengan Penawaran Umum Saham (“PUS”) Debitor yang akan jatuh tempo paling lambat 1 (satu) tahun setelah penandatanganan Addendum Perjanjian ini.
6	Jaminan	: Jaminan Perorangan ( <i>borgtocht</i> ) dari Pemegang Saham Pengendali Debitor

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

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

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

Berikut merupakan ringkasan atas perjanjian tersebut:

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

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

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

Pihak	Hutang	Hutang yang di Konversi	Sisa Hutang	Jumlah Saham hasil Konversi
Glory Venture Capital Ltd.	Rp 131.211.613.978			
Haddonston Viz Venture Pte Ltd.	Rp 102.959.725.830			
<b>Total</b>	<b>Rp 234.171.339.808</b>			

## Penawaran Umum Perdana Saham

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

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

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

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

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

Keterangan	Setelah IPO Sebelum Konversi Utang			Setelah IPO & Setelah Konversi Utang		
	Nilai Nominal Rp10,- Per Saham			Nilai Nominal Rp10,- Per Saham		
	Jumlah saham	Jumlah Nominal	%	Jumlah saham	Jumlah Nominal	%
<b>Modal Dasar</b>	80.000.000.000	800.000.000.000		80.000.000.000	800.000.000.000	
<b>Modal Disetor &amp; Ditempatkan Penuh:</b>						
Christopher Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	43,96%	10.000.000.000	100.000.000.000	**
Clarissa Ady Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	43,96%	10.000.000.000	100.000.000.000	**
Publik	2.750.000.000	27.500.000.000	12,09%	2.750.000.000	27.500.000.000	**
Glory Venture Capital Ltd				**	**	**
Haddonston Vis Venture PTE LTD				**	**	**
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>22.750.000.000</b>	<b>227.500.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>
<b>Saham dalam Portopel</b>	<b>57.250.000.000</b>	<b>572.500.000.000</b>		<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>

Dengan asumsi seluruh pemegang saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham melaksanakan seluruh Waran Seri I sebanyak-banyaknya 7.000.000.000 (tujuh miliar) Waran Seri I yang menyertai penerbitan Saham Baru sehingga rasio Waran adalah Setiap pemegang 100 (seratus) saham baru Perseroan berhak memperoleh 137 (seratus tiga puluh tujuh) waran dimana setiap 1 (satu) waran memberikan hak kepada pemegang untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan, maka struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah Pelaksanaan Waran Seri I secara proforma adalah sebagai berikut:

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

Keterangan	Sebelum Pelaksanaan Waran			Setelah Pelaksanaan Waran		
	Nilai Nominal Rp10,- Per Saham			Nilai Nominal Rp10,- Per Saham		
	Jumlah saham	Jumlah Nominal	%	Jumlah saham	Jumlah Nominal	%
<b>Modal Dasar</b>	80.000.000.000	800.000.000.000		80.000.000.000	800.000.000.000	
<b>Modal Disetor &amp; Ditempatkan Penuh:</b>						
Christopher Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	***	10.000.000.000	100.000.000.000	***
Clarissa Ady Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	***	10.000.000.000	100.000.000.000	***
Publik	2.750.000.000	27.500.000.000	***	2.750.000.000	27.500.000.000	***
Hasil Pelaksanaan Waran	***	***	***	7.000.000.000	70.000.000.000	***
Glory Venture Capital Ltd	***	***	***	***	***	***
Haddonston Vis Venture PTE LTD	***	***	***	***	***	***
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>
<b>Saham dalam Portopel</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>

## **Pencatatan Saham Perseroan di BEI**

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

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

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

Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini direncanakan akan dicatatkan pada BEI. Bersamaan dengan pencatatan saham akan dicatatkan pula sebanyak-sebanyaknya 7.000.000.000 (tujuh miliar) Waran Seri I yang diberikan secara Cuma-Cuma kepada pemegang saham baru.

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

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

Para pemegang saham Perseroan yakni saudara Christopher Sumasto Tjia dan saudari Clarissa Ady Sumasto Tjia telah sepakat untuk tidak menjual atau mengalihkan sahamnya dalam Perseroan sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana menjadi efektif.

## PENGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERNYATAAN UTANG

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

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

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

#### IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

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

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



## NERACA KONSOLIDASI

\*(dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Maret	31 Desember		
	2022*	2022	2021	2020	2019
<b>ASET</b>					
<b>ASET LANCAR</b>					
Kas dan setara kas	13.708	11.832	13.650	16.635	23.058
Piutang usaha - neto	20.419	22.850	40.938	38.376	98.526
Piutang non-usaha	1.890	2.450	3.514	1.868	3.389
Persediaan					
Real Estate	95.108	96.127	97.901	169.095	96.183
Lainnya	942	751	842	846	231
Uang muka	4.380	4.302	4.609	2.680	13.444
Biaya dibayar dimuka	1.035	1.002	1.148	707	1.586
Aset Lancar Lainnya	2.513	2.513	2.200	-	-
<b>TOTAL ASET LANCAR</b>	<b>139.995</b>	<b>141.827</b>	<b>164.802</b>	<b>230.208</b>	<b>236.417</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>					
Properti Investasi – neto	1.496.699	1.494.421	1.488.993	580.180	616.399
Aset tetap – neto	620.585	611.481	604.625	161.103	147.310
Aset Tidak Lancar Lainnya	7.701	7.442	7.062	6.254	5.169
<b>TOTAL ASET TIDAK LANCAR</b>	<b>2.124.985</b>	<b>2.113.343</b>	<b>2.100.681</b>	<b>747.537</b>	<b>768.878</b>
<b>TOTAL ASET</b>	<b>2.264.980</b>	<b>2.255.170</b>	<b>2.265.483</b>	<b>977.745</b>	<b>1.005.295</b>

\*) Tidak diaudit

Keterangan	30 Juni	31 Maret	31 Desember		
	2022*	2022	2021	2020	2019
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>					
<b>LIABILITAS</b>					
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>					
Utang usaha	16.407	17.961	24.000	24.857	28.746
Surat utang jangka menengah	-	-	-	121.007	107.708
Utang non-usaha	11.103	8.900	20.768	31.974	39.603
Biaya yang masih harus dibayar	29.835	31.094	30.334	16.945	17.741
Uang muka pelanggan dan pendapatan diterima dimuka	86.734	85.971	85.165	137.382	42.863
Utang pajak	19.307	19.166	21.083	29.671	43.437
Utang retensi	2.072	2.043	2.043	1.960	3.219
Pinjaman lainnya	234.171	234.171	229.812	43.654	-
Bagian liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:					
Liabilitas sewa	217	366	515	568	-
Utang bank	12.990	14.490	12.588	17.453	13.360
Uang jaminan penyewa	11.127	10.999	12.023	11.026	7.615
Pembiayaan konsumen	20.765	20.765	19.772	9.324	14.219
<b>TOTAL LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>	<b>444.728</b>	<b>445.926</b>	<b>458.103</b>	<b>445.819</b>	<b>318.511</b>
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>					
Liabilitas imbalan kerja	27.314	26.572	25.888	24.537	20.928
Utang non-usaha	6.167	6.417	6.667	7.667	9.000
Bagian liabilitas jangka panjang setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun:					
Liabilitas sewa	-	-	-	461	-
Utang bank	416.987	419.418	423.839	441.246	446.192
Uang jaminan penyewa	10.661	11.342	10.625	9.033	11.773
Pembiayaan konsumen	9.008	15.180	20.917	31.427	26.778
Bunga bank ditangguhkan	203.310	191.445	178.618	129.349	78.617
<b>TOTAL LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>	<b>673.447</b>	<b>670.374</b>	<b>666.554</b>	<b>643.720</b>	<b>593.288</b>
<b>TOTAL LIABILITAS</b>	<b>1.118.175</b>	<b>1.116.300</b>	<b>1.124.657</b>	<b>1.089.539</b>	<b>911.799</b>
<b>EKUITAS</b>					
Modal saham -nilai nominal					
Rp1.000.000 per saham					
Modal dasar - 200.000 saham					
Modal ditempatkan dan disetor					
200.000 saham	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Tambahan modal disetor	58.397	58.397	58.397	58.397	58.397
Saldo laba (defisit)	499.110	491.176	493.119	(370.065)	(164.814)
Penghasilan komprehensif lain	389.298	389.297	389.310	(126)	(87)
<b>Total Ekuitas</b>	<b>1.146.805</b>	<b>1.138.870</b>	<b>1.140.826</b>	<b>(111.794)</b>	<b>93.496</b>
<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>2.264.980</b>	<b>2.255.170</b>	<b>2.265.483</b>	<b>977.745</b>	<b>1.005.295</b>

\*) Tidak diaudit

## LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN

\*(dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	30 Juni*		31 Maret		31 Desember		
	2022	2021	2022	2021*	2021	2020	2019
<b>Penjualan dan Pendapatan Usaha</b>	120.120	93.990	55.906	42.114	238.092	150.500	242.069
Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung	(36.257)	(54.912)	(16.956)	(27.958)	(163.580)	(110.096)	(134.593)
<b>Laba Bruto</b>	<b>83.863</b>	<b>39.078</b>	<b>38.950</b>	<b>14.157</b>	<b>74.512</b>	<b>40.404</b>	<b>107.476</b>
Beban Usaha							
Beban pemasaran	(2.824)	(2.908)	(1.735)	(1.496)	(4.953)	(7.899)	(12.109)
Beban umum dan administrasi	(39.973)	(34.453)	(22.376)	(14.808)	(70.907)	(69.949)	(85.009)
Penghasilan (beban) lainnya - neto	(689)	(836)	(282)	386	929.561	(7.283)	(2.476)
<b>Laba (Rugi) Usaha</b>	<b>40.377</b>	<b>881</b>	<b>14.557</b>	<b>(1.762)</b>	<b>928.214</b>	<b>(44.728)</b>	<b>7.882</b>
Penghasilan keuangan	1.108	61	1.091	37	99	186	148
Beban keuangan	(28.230)	(21.760)	(14.357)	(5.829)	(53.219)	(56.682)	(69.730)
<b>Laba (Rugi) sebelum pajak final dan pajak penghasilan</b>	<b>13.255</b>	<b>(20.818)</b>	<b>1.292</b>	<b>(7.554)</b>	<b>875.094</b>	<b>(101.224)</b>	<b>(61.700)</b>
Beban pajak final	(7.018)	(5.035)	(3.111)	(3.130)	(11.735)	(8.042)	(15.250)
<b>Laba (Rugi) sebelum pajak penghasilan</b>	<b>6.237</b>	<b>(25.853)</b>	<b>(1.819)</b>	<b>(10.684)</b>	<b>863.359</b>	<b>(109.266)</b>	<b>(76.950)</b>
Beban penghasilan pajak kini	(245)	(90)	(124)	(47)	(174)	(150)	(235)
<b>Laba (Rugi) neto tahun berjalan</b>	<b>5.992</b>	<b>(25.943)</b>	<b>(1.943)</b>	<b>(10.730)</b>	<b>863.184</b>	<b>(109.416)</b>	<b>(77.185)</b>
Penghasilan (Kerugian) Komprehensif Lain							
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:							
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	(12)	-	(12)	-	(12)	(39)	(35)
Penyesuaian nilai wajar aset tetap	-	-	-	-	389.448	-	-
Jumlah Penghasilan (kerugian) komprehensif lain	(12)	-	(12)	-	389.436	(39)	(35)
<b>Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan</b>	<b>5.980</b>	<b>(25.943)</b>	<b>(1.955)</b>	<b>(10.730)</b>	<b>1.252.620</b>	<b>(109.455)</b>	<b>(77.220)</b>

\*) Tidak diaudit

## RASIO-RASIO PENTING

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

\*) Tidak diaudit

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

**ANALISIS LAPORAN LABA RUGI****Penjualan dan Pendapatan Usaha Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021.**

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

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

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

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

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

**Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung****Periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021.**

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

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

Perseroan mencatatkan beban pokok untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp163.580 juta mengalami kenaikan sebesar 48,58% atau sebesar Rp53.484 juta jika dibandingkan dengan beban pokok penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp110.096 juta. Meningkatnya Beban Pokok penjualan Perseroan disebabkan oleh karena adanya peningkatan penjualan unit condotel, apartemen serta biaya promosi dan beban listrik dan penyusutan yang relative tinggi. Namun dari sisi pendapatan sewa belum mengalami pemulihan karena kondisi covid-19.

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

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

**Laba Bruto**

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

Perseroan mencatatkan Laba Bruto untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 sebesar Rp38.950 juta mengalami kenaikan sebesar 175,13% atau sebesar Rp24.793 juta jika dibandingkan dengan laba bruto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021 sebesar Rp14.157 juta. Kenaikan laba bruto tersebut disebabkan karena adanya kenaikan penjualan unit apartemen dan beban diskon sewa lebih kecil dibandingkan dengan periode sebelumnya serta tidak terdapatnya beban penyusutan pada periode Maret 2021 sehubungan dengan penggunaan model revaluasi pada properti investasi. Selain itu, Perseroan juga melakukan efisiensi biaya utilitas di tahun 2022.

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

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

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

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

**Laba (Rugi) Usaha**

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

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

disebabkan juga oleh kenaikan penjualan unit apartemen pada periode Maret 2022. Selain itu, Perseroan juga melakukan efisiensi biaya utilitas di tahun 2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

Perseroan mencatatkan laba sebelum beban pajak final dan beban pajak penghasilan untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp875.094 juta mengalami kenaikan sebesar Rp976.317 juta jika dibandingkan dengan rugi sebelum pajak final dan pajak penghasilan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp101.224 juta. Kenaikan laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan Perseroan disebabkan karena adanya peningkatan penjualan unit apartemen Acropolis dimana Tower Acropolis telah selesai pada tahun 2021 dan terjadi serah terima unit bangunan di tahun 2021 serta berasal dari segmen Penyewaan ruang usaha dimana diskon yang diberikan kepada tenant lebih kecil dibandingkan diskon pada 2020. Pada 31 Desember 2021 Perseroan hanya memberikan diskon sebesar 25% - 35% dibandingkan dengan diskon yang diberikan di tahun 2020 yaitu sebesar 65% - 75%. Di sisi lain, peningkatan tersebut juga dikarenakan adanya penilaian kembali atas aset tetap dan aset properti investasi yang dimiliki Perseroan, di sisi lain Perseroan juga melakukan efisiensi operasional dan beban keuangan Perseroan.

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

Perseroan mencatatkan rugi sebelum pajak final dan pajak penghasilan untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp101.224 juta mengalami peningkatan kerugian sebesar 64,06%

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

#### **Laba (Rugi) neto tahun berjalan**

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

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

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

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

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

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

#### **Laba (Rugi) komprehensif periode tahun berjalan**

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

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

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

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

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

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

**ANALISA LAPORAN POSISI KEUANGAN**

**Total Aset**

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

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

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

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

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

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



## **Aset Lancar**

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

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

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

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

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

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

## **Aset Tidak Lancar**

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

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

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

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

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

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

## LIABILITAS

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

Jumlah liabilitas Perseroan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp1.116.300 juta mengalami penurunan sebesar Rp8.357 juta atau turun sebesar 0,74% dari jumlah aset Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp1.124.657 juta. Penurunan nilai hutang tersebut terutama disebabkan karena pembayaran utang Perseroan.

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

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

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

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

## Liabilitas Jangka Pendek

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

Jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp445.926 juta mengalami penurunan sebesar Rp12.177 juta atau turun sebesar 2,92% dari jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp458.103 juta. Hal ini terutama disebabkan karena adanya pembayaran utang usaha dan non-usaha Perseroan.

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

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

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

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

## **Liabilitas Jangka Panjang**

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

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

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

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

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

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

## **EKUITAS**

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

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

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

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

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

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

## **ANALISIS LAPORAN ARUS KAS**

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

### *Arus Kas Diperoleh Dari Aktivitas Operasi*

Arus Kas yang digunakan untuk aktivitas operasi untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp24.905 juta mengalami kenaikan sebesar Rp19.217 juta atau 337,81% jika dibandingkan arus kas neto yang digunakan dari aktivitas operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2021 sebesar Rp5.689 juta. Kenaikan tersebut utamanya disebabkan karena adanya pelunasan piutang usaha pada periode Maret 2022.

### *Arus Kas Digunakan untuk Aktivitas Investasi*

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

### *Arus Kas Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan*

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

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

### *Arus Kas Digunakan untuk Aktivitas Operasi*

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

### *Arus Kas Digunakan untuk Aktivitas Investasi*

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp18.888 juta mengalami peningkatan sebesar Rp9.687 juta atau 105,28% jika dibandingkan dengan kas neto yang digunakan dari aktivitas investasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp9.201 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh adanya perolehan properti investasi.

### *Arus Kas Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan*

Kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp29.225 juta mengalami penurunan sebesar Rp18.070 juta atau 38,21% jika dibandingkan dengan kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp47.295 juta. Penurunan tersebut disebabkan oleh pembayaran *Medium term notes (MTN)*.

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

**Arus Kas Dari Aktivitas Operasi**

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

**Arus Kas Dari Aktivitas Investasi**

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

**Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan**

Arus Kas Neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp47.294 juta mengalami peningkatan sebesar Rp43.656 juta atau 1.200,01% jika dibandingkan dengan kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp3.638 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan karena adanya penerimaan pinjaman lainnya (pihak ketiga).

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

**Arus Kas dari Aktivitas Operasi**

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

**Arus Kas dari Aktivitas Investasi**

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

**Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan**

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

**RASIO-RASIO KEUANGAN PENTING**

**Rasio Solvabilitas**

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

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

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

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

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

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

### **Rasio Profitabilitas**

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

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

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

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

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

### **Rasio Likuiditas**

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

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

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

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

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

## **FAKTOR RISIKO**

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

B. Risiko usaha yang berhubungan dengan kegiatan usaha perseroan:

- Risiko Operasional
- Risiko Perkembangan Teknologi
- Risiko Terkait Sumber Daya Manusia (SDM)
- Risiko Persaingan Usaha
- Risiko Suku Bunga
- Risiko Tuntutan atau Gugatan
- Risiko Sebagian atau seluruh rencana proyek Perseroan tidak dapat diselesaikan
- Risiko tidak ada jaminan bahwa HGB atas lahan-lahan Perseroan dapat diperoleh
- Risiko Penurunan Pendapatan Industri Ritel kemungkinan akan berdampak langsung terhadap pendapatan dan arus kas Perseroan
- Risiko Perseroan dapat dikenakan biaya dengan jumlah yang signifikan sehubungan dengan adanya masalah lingkungan

#### C. Risiko Umum:

- Risiko Ketidakpastian Ekonomi Global
- Risiko Politik dan Keamanan di Indonesia
- Risiko Perubahan Kebijakan atau Peraturan Pemerintah
- Risiko Konflik atau Ketegangan Sosial
- Risiko Terjadinya Bencana Alam

#### D. Risiko Bagi Investor:

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

### KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN INDEPENDEN

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

#### Penggunaan Laporan Keuangan Interim Perseroan

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

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

### KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK

#### A. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

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

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

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

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

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

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

## **MAKSUD DAN TUJUAN SERTA KEGIATAN USAHA**

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 di dalam akta No. 251 tanggal 28 Juni 2022 Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah menjalankan usaha dalam bidang sebagai berikut:

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

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

a. Kegiatan usaha utama:

Perseroan memiliki kegiatan usaha utama sebagai Real Estat yang dimiliki sendiri (KBLI: 68111) dimana kelompok ini mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

b. Kegiatan usaha penunjang:

Perseroan memiliki kegiatan usaha penunjang sebagai Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau kontrak (KBLI:68200) kelompok ini mencakup kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.



## B. STRUKTUR PERMODALAN DAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN

Berdasarkan Akta No. 251 tanggal 28 Juni 2022 struktur permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:

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

## C. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 251 tanggal 28 Juni 2022, yang dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI. sebagaimana termaktub dalam Keputusannya No. AHU-0044607.AH.01.02.TAHUN 2022 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0123288.AH.01.11.Tahun 2022 serta telah diterima "Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Wulandari Bangun Laksana Tbk No. AHU-AH.01.03-0258186" semuanya tanggal 29 Juni 2022, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan sampai dengan tanggal diterbitkannya Prospektus ini adalah sebagai berikut:

### Dewan Komisaris

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

### Direksi

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

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

## D. KEGIATAN USAHA, KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN & PERUSAHAAN ANAK

PT Wulandari Bangun Laksana Tbk (Perseroan) merupakan suatu Perseroan terbatas yang saat ini memiliki kegiatan usaha utama yang bergerak sebagai Perusahaan Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa dengan no KBLI 68111 dan sebagai Real Estat atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak dengan no KBLI 68200.

Dalam melakukan kegiatan usahanya, Perseroan menetapkan visi dan misi ke depan yaitu:

### Visi

Menjadi Perusahaan Benchmark Property di Balikpapan yang berskala nasional dan berkualitas Internasional.

## Misi

1. Berkomitmen membangun produk dan pelayanan yang berkualitas dan bernilai tambah untuk kepuasan konsumen (pembeli, penyewa, penghuni, pengunjung).
2. Membangun dan melatih SDM yang berkualitas.
3. Berdampak positif kepada pembangunan kota dan lingkungan serta mendukung visi kota Balikpapan: Kubangun, Kujaga, dan Kubela.
4. Membangun kerjasama yang baik dengan stakeholder: Pemegang saham, pelanggan, penyedia/penyalur, karyawan, pemerintah dan lingkungan.
5. Menambah nilai perusahaan.

Perseroan yang didirikan sejak tahun 1994 yang dulu bernama PT Dwi Pagria Lesatari dan saat ini bergerak di bidang properti dan real estate. Perseroan memiliki dan mengelola kawasan yang dikenal dengan nama Balikpapan Superblock yang merupakan kawasan komersial terpadu dan hunian (*superblock*) dengan luas 14 hektare. Konsep pengembangan superblok Perseroan adalah pengembangan properti berskala besar yang terdiri dari ritel, hunian dan area komersial dalam sebuah kompleks bangunan yang dirancang dan dikembangkan sesuai dengan konsep “*One Stop Living*”. Perseroan melakukan penjualan unit apartemen dan condotel serta memiliki pusat perbelanjaan yang disewakan yang bernama mall E-walk dan mall Pentacity Shopping Venue, penyewaan gedung perkantoran yang bernama PAM Tower, memiliki gedung yang disewakan sebagai hotel berbintang 5 yaitu Grand Jatra Hotel Balikpapan, Condotel, Hotel berbintang 2 yaitu J-Icon dan Pengelolaan kawasan & gedung.

Balikpapan Superblock merupakan kawasan komersial terbesar di Kota Balikpapan dengan akses termudah dari berbagai penjuru kota, karena terletak di lokasi yang strategis di tengah Kota Balikpapan, sekitar 15 menit dari Bandara Sultan Aji Muhammad Sulaiman Sepinggang International Airport. Balikpapan Superblock dikembangkan dengan konsep “*Superblock*” dan “*One Stop Living*” yang memberikan fasilitas terlengkap meliputi Apartemen, Condotel, Mall, Hotel, Sekolah, Klinik, Entertainment, serta Wisata Pantai.

Kawasan ini terletak di Jl. Jend. Sudirman no. 47, Kel. Damai Bahagian, Kec. Balikpapan Selatan, Kota. Balikpapan, 76114. Lokasi yang strategis, berada di jantung Kota Balikpapan, sekitar 8 km dari Bandara Sultan Aji Muhammad Sulaeman Sepinggang, sekitar 15 km dari Pintu Toll Manggar, sekitar 3,9 km dari RS Siloam, sekitar 2 Km dari Universitas Balikpapan. Berikut ini master plan lokasi Kawasan Balikpapan Superblock:

### Kegiatan Usaha Sebagai developer

Dalam menjalankan kegiatan usahanya sebagai developer, Perseroan melakukan aktivitas penjualan unit apartemen, penyewaan gedung, penyewaan ruang usaha (Mall) dan penyewaan ruang usaha lainnya. Berikut ini merupakan rincian kegiatan usaha Perseroan sebagai developer:

#### 1. Penjualan Unit Apartemen dan Condotel

Perseroan sejak tahun 2015 melakukan kegiatan usaha sebagai developer yang mengembangkan dan menjual unit apartemen dan condotel. Pengembangan proyek apartemen dan condotel ini berada di dalam Kawasan Balikpapan Superblock. Proyek yang telah dikembangkan oleh Perseroan saat ini adalah 1 tower apartemen dan 3 tower condotel di antaranya sebagai berikut:

##### a. Produk Apartemen

1. Tower Aeropolis Apartment  
Aeropolis Apartment terletak di Jl. Jend Sudirman No. 47, dibangun dengan luas bangunan sebesar 6.974,64m<sup>2</sup>, terdiri dari 7 lantai yang berisi 154 unit dan sisa unit yang masih dapat dijual sebanyak 55 unit apartemen atau setara dengan 2.133,41 m<sup>2</sup>. Dibangun dengan konsep *One Stop Living* dilengkapi dengan fasilitas kolam renang, commercial area, CCTV, unit owner card (fasilitas discount belanja di mall Pentacity dan E-Walk) yang tentunya akan memberikan kenyamanan bagi para penghuninya.

##### b. Produk Condotel

1. Tower Neopolis Condotel
2. Tower Nicopolis Condotel
3. Tower Acropolis Condotel

3 Condotel tersebut terletak di atas Mall Pentacity shopping venue, Kawasan BSB Jl. Jend. Sudirman No. 47, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Nicopolis menjadi condotel pertama yang mulai

dioperasikan sejak tahun 2017 dengan luas bangunan sebesar 4.471,19 m<sup>2</sup> terdiri dari 7 lantai dengan jumlah kamar sebanyak 123 kamar, kemudian Neopolis baru mulai dioperasikan pada tahun 2019 dengan luas bangunan sebesar 3.717,27 m<sup>2</sup> yang terdiri dari 6 lantai dengan jumlah kamar 105 dan yang terakhir Acropolis mulai dioperasikan pada tahun 2021 dengan luas bangunan sebesar 3.717,27 m<sup>2</sup> yang terdiri dari 6 lantai dengan jumlah kamar 118 unit. Pada periode 31 Maret 2022 sisa unit yang masih dapat dijual sebanyak 37 kamar. Fasilitas yang dimiliki condotel tersebut setara dengan hotel bintang 4.

## 2. Penyewaan Ruang Usaha

Selain penjualan unit yang telah diungkapkan di atas, kegiatan usaha Perseroan yang kedua yaitu melakukan penyewaan ruang usaha. Dimana Perseroan saat ini telah membangun dan mengoperasikan 2 unit mall di dalam area Balikpapan Superblok masing-masing *brand name* Mall E-walk dan Mall Pentacity Shopping Venue. Kedua mall tersebut masing-masing dibangun di area lahan sebesar 12.223 m<sup>2</sup> dan 25.015 m<sup>2</sup>.

### a. Mall E-Walk

Mall E-Walk mulai beroperasi sejak tahun 2009, dibangun di atas lahan sebesar 12.223 m<sup>2</sup> dan luas bangunan sebesar 34.718,26 m<sup>2</sup> yang terdiri dari 5 lantai. Dari luas bangunan tersebut jumlah *leasable area* sebesar 27.790,95 m<sup>2</sup>. Dengan luas area tersebut, Perseroan membangun unit – unit di dalam Mall E-Walk dengan jumlah keseluruhan sebanyak 133 Unit yang dapat disewakan. Per tanggal 31 Maret 2022 tingkat hunian sebesar 96,45% setara dengan 26.804,76m<sup>2</sup> dengan Jumlah *anchor tenants* sebanyak 5 pihak diantaranya ada Matahari, Foodmart, Cinema XXI, Funstasion dan BSB Karoke & Embassy. Jumlah pengunjung di Mall E-walk pada saat *weekdays* rata-rata 45 ribu orang per hari dan *weekend* rata-rata sebesar 65 ribu pengunjung per hari.

### b. Mall Pentacity

Mall Pentacity mulai beroperasi sejak tahun 2015, di bangun di atas lahan sebesar 25.015m<sup>2</sup>, Luas bangunan sebesar 91.087 m<sup>2</sup>, dari luas bangunan tersebut Mall Pentacity terdiri dari *leasable area* 40.943,44 m<sup>2</sup>, di dalam mall Pentacity terdiri dari 229 unit yang dapat disewakan. Per tanggal 31 Maret 2022 tingkat hunian sebesar 78,78% setara dengan 32.256,98 m<sup>2</sup> dengan Jumlah *anchor tenants* sebanyak 6 pihak diantaranya Sogo Store, Hypermart, Informa, H&M Funword, Cinema XXI. Rata-rata Jumlah pengunjung harian mall pentacity saat *weekdays* rata-rata sebesar 45 ribu orang dan saat *weekend* rata-rata sebanyak 65.

### c. Penyewaan Ruang Usaha Lainnya

Selain penyewaan ruang usaha di dalam mall, Perseroan juga saat ini menyewakan ruang usaha lainnya yang berada di area sekitar pantai dari Kawasan Balikpapan Superblock. Ruang usaha lainnya tersebut merupakan fasilitas yang dibangun oleh Perseroan sebagai fasilitas penunjang di area kawasan Balikpapan Superblock. Dimana penggunaan ruang usaha lainnya digunakan sebagai *Restoran & Entertainment, Sport, & Service*.

## 3. Penyewaan Gedung

Selain dari penjualan unit dan penyewaan ruang usaha, Perseroan juga menyewakan gedung. Saat ini Perseroan telah mengembangkan 4 gedung yang dibangun di dalam area Balikpapan Superblock. Gedung pertama disewakan dan dioperasikan sebagai Hotel yang bernama Grand Jatra Hotel terletak di atas Mall e-Walk di dalam kawasan Balikpapan Superblock. Gedung tersebut mulai dibangun pada tahun 2007. Gedung tersebut dibangun di atas lahan 12.223 m<sup>2</sup> dengan luas bangunan sebesar 22.212,44 m<sup>2</sup> terdiri dari 10 lantai dengan jumlah kamar sebanyak 215 kamar. Gedung tersebut mulai disewakan sejak tahun 2011. Gedung tersebut saat ini disewakan Perseroan kepada pihak ketiga dengan nama PT Panca Sutji Gemilang (afiliasi) sampai dengan tahun 2030. Saat ini gedung tersebut dioperasikan sebagai hotel bintang 5 yang bernama Hotel Grand Jatra Balikpapan. Atas 215 kamar yang terdapat pada hotel tersebut, Hotel Grand Jatra membagi kategori ruangan menjadi kamar superior yang terdiri atas 102 kamar, kamar deluxe yang terdiri atas 81 kamar, kamar Junior suite yang terdiri atas 14 kamar dan kamar Executive yang terdiri 3 kamar.

Gedung kedua disewakan dan dioperasikan sebagai hotel J-Icon oleh PT Mitra Tirta Jaya. Gedung tersebut terletak di depan Gedung Mall e-Walk & Grand Jatra Hotel Balikpapan. Gedung tersebut bertingkat 7 lantai yang secara keseluruhan terdiri dari 45 kamar. Gedung ini mulai beroperasi sejak tahun 2016, dengan total luas sebesar 1.638,36 m<sup>2</sup>. Gedung tersebut saat ini disewakan Perseroan kepada PT Mitra Tirta Jaya sampai dengan tahun 2026, yang kemudian dioperasikan sebagai hotel bintang 2 dengan nama J Icon Hip Hotel Balikpapan. Atas 45 kamar yang terdapat pada hotel tersebut, J Icon Hip Hotel membagi kategori tipe kamar menjadi kamar Square Room sebanyak 36 kamar dan Square Plus sebanyak 9 kamar.

Gedung ketiga yaitu PAM Tower. Gedung tersebut terletak di samping Mall e-Walk. PAM Tower di dirikan pada tahun 2014 dengan luas bangunan sebesar 5.177,00 m<sup>2</sup> yang terdiri dari 9 lantai. Sebanyak 2 lantai digunakan oleh Perseroan untuk kantor kegiatan operasional Perseroan. Sedangkan sisanya disewakan kepada pihak ketiga dan pihak afiliasi. PAM Tower saat ini disewakan kepada PT Karya Bersama Anugerah Tbk (afiliasi), PT PAM Medika Utama (afiliasi) dan PT Garuda Indonesia Tbk.

Gedung keempat yaitu gedung lainnya yang terletak di samping PAM Tower yang di dirikan pada tahun 2016 dengan luas bangunan sebesar 6.830 m<sup>2</sup> yang terdiri dari 7 lantai. Saat ini, 2 lantai dari gedung tersebut disewakan kepada PT PAM Cendikia Balpan (pihak afiliasi) dimana 2 lantai tersebut dioperasikan sebagai sekolah dengan brand name "Bina Bangsa School".

#### 4. Pengelolaan Gedung dan Kawasan

Selain dari menyewakan ruang usaha, penjualan apartemen & condotel, dan penyewaan gedung, Perseroan juga mengelola gedung dan kawasan di area Balikpapan Superblock. Dalam mengelola gedung dan kawasan Perseroan menyiapkan semua fasilitas untuk operasional gedung baik untuk tenant maupun untuk area umum.

##### Project dalam Pengembangan

1. Metropolis Condotel
2. The Sapphire Apartment
3. BSB Beach Apartment
4. The Mansion Apartment

Berikut ini adalah daftar penghargaan dan sertifikasi yang telah diraih oleh Perseroan:

- 1) Asia Pacific Property Awards Architecture
- 2) Balikpapan Marketing Champion
- 3) Golden Property Awards
- 4) Penghargaan CHSE (Cleanliness, Health, Safety, and Environmental Sustainability)

##### A. KEUNGGULAN KOMPETITIF

Perseroan sebagai sebuah badan usaha memiliki beberapa keunggulan kompetitif untuk keberlangsungan usahanya. Keunggulan kompetitif yang dimiliki Perseroan di antaranya sebagai berikut:

1. Lokasi yang Strategis & Potensi Pengembangan Ibu Kota Negara
2. Fasilitas dan variabilitas
3. Memiliki *recurring income* yang tinggi
4. Manajemen yang berpengalaman

##### STRATEGI PERSEROAN

Perseroan dalam mengelola kawasan memiliki strategi sebagai berikut:

1. **Tenant mix:**
  - ✓ *Anchor tenant* sekitar 50% dari total *leasable area* (*esensial, entertainment* dan *fashion*)
  - ✓ *Food & Beverage tenant* maksimal 25% dari total area yang dapat dijual
  - ✓ *Fashion, accessories, kids fashion & Toys, Beauty & Wellness, dan Watches & Jewellery*

## 2. **Mengadakan tematik event minimal 4x dalam 1 tahun:**

- ✓ Natal dan Tahun Baru
- ✓ Imlek
- ✓ Ramadhan
- ✓ Liburan Sekolah

## 3. **Program shopping:**

- ✓ *Spesial discount* (HUT Mall)
- ✓ *Grandprize* (belanja berhadiah rumah atau mobil)
- ✓ *Point reward*

## 4. **Program eksternal:**

- ✓ *Lunching Product*
- ✓ *Exhibition*

## KEBIJAKAN DEVIDEN

Para pemegang saham baru yang berasal Penawaran Umum Perdana ini akan memperoleh hak-hak yang sama dan sederajat dengan pemegang saham lama Perseroan, termasuk hak untuk menerima dividen.

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

## TATA CARA PEMESANAN SAHAM

### 1. PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Perseroan berencana untuk melakukan Penawaran Umum menggunakan sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana diatur dalam POJK nomor 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk Secara Elektronik ("POJK No. 41/2020"). Pemodal dapat menyampaikan minat pada masa *bookbuilding* atau pesanan pada masa Penawaran Umum

Penyampaian minat atas saham yang akan ditawarkan dan/atau pesanan atas saham yang ditawarkan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik wajib disampaikan dengan:

- a. Secara langsung melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik (pada website [www.e-ipo.co.id](http://www.e-ipo.co.id) );  
Minat dan/atau pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf a wajib diverifikasi oleh Partisipan Sistem dimana pemodal terdaftar sebagai nasabah. Minat dan/atau pesanan disampaikan dengan mengisi formulir elektronik yang tersedia pada sistem Penawaran Umum Elektronik;
- b. Melalui Perseroan Efek yang merupakan Partisipan Sistem dimana pemodal yang bersangkutan menjadi nasabahnya.  
Minat dan/atau pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf b wajib diverifikasi oleh Partisipan Sistem dimaksud untuk selanjutnya diteruskan ke Sistem Penawaran Umum Elektronik oleh Partisipan Sistem. Minat dan/atau pesanan disampaikan dengan mengisi formulir di Perseroan Efek yang merupakan Partisipan Sistem.

Untuk Pemesan yang merupakan nasabah Penjamin Pelaksana Emisi Efek, dalam hal ini PT Artha Sekuritas Indonesia, selain dapat menyampaikan pesan melalui mekanisme sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas, pesanan juga dapat disampaikan melalui email ke: [corfin@arthasekuritas.com](mailto:corfin@arthasekuritas.com) atau dapat melalui surat yang ditujukan ke alamat PT Artha Sekuritas Indonesia, dengan mencantumkan informasi sebagai berikut:

1. Identitas Pemesan (Nama sesuai KTP, No. SID, No. SRE, dan Kode Nasabah yang bersangkutan)
2. Jumlah pesanan dengan menegaskan satuan yang dipesan (lot/lembar)
3. Menyertakan scan copy KTP dan informasi kontak yang dapat dihubungi (email dan nomor telepon).

Penjamin Pelaksana Emisi Efek berasumsi bahwa setiap permintaan yang dikirimkan melalui email calon pemesan adalah benar dikirimkan oleh pengirim/calon pemesan dan tidak bertanggung jawab atas penyalahgunaan alamat email pemesan oleh pihak lain.

- c. Melalui Perseroan Efek yang bukan merupakan Partisipan Sistem dimana pemodal yang bersangkutan menjadi nasabahnya.  
Minat dan/atau pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf c wajib diverifikasi oleh Perseroan Efek dimaksud dan selanjutnya disampaikan kepada Partisipan Sistem untuk diteruskan ke Sistem Penawaran Umum Elektronik. Minat dan/atau pesanan disampaikan dengan mengisi formulir di Perseroan Efek yang bukan merupakan Partisipan Sistem.

Setiap pemodal hanya dapat menyampaikan 1 (satu) minat dan/atau pesanan melalui setiap Partisipan Sistem untuk alokasi Penjatahan Terpusat pada setiap Penawaran Umum Saham.

Setiap pemodal yang akan menyampaikan minat dan/atau pemesanan untuk alokasi Penjatahan Pasti hanya dapat menyampaikan minat dan/atau pemesanan melalui Perseroan Efek yang merupakan Penjamin Emisi Efek.

Minat dan/atau pesanan pemodal untuk alokasi penjatahan pasti yang disampaikan melalui Partisipan Sistem yang merupakan Penjamin Emisi Efek dan bukan Anggota Kliring harus dititipkan penyelesaian atas pesannya kepada Partisipan Sistem yang merupakan Anggota Kliring untuk diteruskan ke Sistem Penawaran Umum Elektronik.

#### **Penyampaian Minat atas Saham yang Akan Ditawarkan**

Penyampaian minat atas Saham yang akan ditawarkan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik dilakukan pada masa Penawaran Awal. Pemodal dapat mengubah dan/atau membatalkan minat yang telah disampaikan selama masa Penawaran Awal belum berakhir melalui Partisipan Sistem.

Dalam hal Pemodal mengubah dan/atau membatalkan minatnya, Partisipan Sistem harus melakukan perubahan dan/atau pembatalan minat dalam Sistem Penawaran Umum Elektronik. Perubahan dan/atau pembatalan minat dinyatakan sah setelah mendapat konfirmasi dari Sistem Penawaran Umum Elektronik.

Dalam hal pada akhir masa Penawaran Awal harga Saham yang disampaikan pada saat penyampaian minat oleh pemodal sama dengan atau lebih tinggi dari harga penawaran Saham yang ditetapkan, minat yang disampaikan oleh pemodal tersebut akan diteruskan menjadi pesanan Saham dengan harga sesuai harga penawaran Saham setelah terlebih dahulu dikonfirmasi oleh pemodal pada masa penawaran Saham.

Konfirmasi dilakukan pemodal dengan menyatakan bahwa pemodal telah menerima atau memperoleh kesempatan untuk membaca Prospektus berkenaan dengan Saham yang ditawarkan sebelum atau pada saat pemesanan dilakukan. Dalam hal pemodal menyampaikan minat atas Saham yang akan ditawarkan secara langsung melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik, konfirmasi sebagaimana dilakukan secara langsung oleh pemodal melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik, sedangkan apabila pemodal menyampaikan minat atas Saham yang akan ditawarkan melalui Partisipan Sistem atau Perseroan Efek yang bukan merupakan Partisipan Sistem, konfirmasi dilakukan oleh Partisipan Sistem untuk dan atas nama pemodal pada Sistem Penawaran Umum Elektronik. Partisipan Sistem wajib terlebih dahulu melakukan konfirmasi kepada pemodal dan Perseroan Efek di luar Sistem Penawaran Umum Elektronik.

#### **Penyampaian Pesanan atas Saham yang Akan Ditawarkan**

Pesanan pemodal atas Saham yang ditawarkan disampaikan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik pada masa penawaran Saham. Pemodal dapat mengubah dan/atau membatalkan 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 nomor 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk Secara Elektronik, adalah Pemodal. Adapun Pemodal harus memiliki:

- a. SID;
- b. Subrekening Efek Jaminan; dan
- c. RDN.

Kewajiban memiliki Subrekening Efek Jaminan tidak berlaku bagi pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti.

## 3. JUMLAH PESANAN

Pemesanan pembelian saham harus diajukan dalam jumlah sekurang-kurangnya satu satuan perdagangan yakni 100 (seratus) saham dan selanjutnya dalam jumlah kelipatan 100 (seratus) saham.

## 4. PENDAFTARAN EFEK KE DALAM PENITIPAN KOLEKTIF

Saham-Saham Yang Ditawarkan ini telah didaftarkan pada KSEI berdasarkan Perjanjian Tentang Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas Pada Penitipan Kolektif yang ditandatangani antara Perseroan dengan KSEI dengan nomor perjanjian No. SP-065/SHM/KSEI/0722 tanggal 8 Juli 2022.

- a. Dengan didaftarkanya saham tersebut di KSEI maka atas saham-Saham Yang Ditawarkan berlaku ketentuan sebagai berikut:
  - 1) Perseroan tidak menerbitkan saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham dalam bentuk Surat Kolektif Saham, tetapi saham tersebut akan didistribusikan secara elektronik yang diadministrasikan dalam Penitipan Kolektif KSEI. Saham - saham hasil Penawaran Umum akan dikreditkan ke dalam Rekening Efek atas nama pemegang rekening selambat-lambatnya pada tanggal distribusi saham setelah menerima konfirmasi registrasi saham tersebut atas nama KSEI dari Perseroan atau BAE;
  - 2) Sebelum saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini dicatatkan di BEI, pemesan akan memperoleh bukti kepemilikan saham dalam bentuk FKPS yang sekaligus merupakan sebagai tanda bukti pencatatan dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan atas saham – saham dalam penitipan kolektif;
  - 3) KSEI, Perseroan Efek, atau Bank Kustodian akan menerbitkan konfirmasi tertulis kepada pemegang rekening sebagai surat konfirmasi mengenai kepemilikan Saham. Konfirmasi Tertulis merupakan surat konfirmasi yang sah atas Saham yang tercatat dalam Rekening Efek;
  - 4) Pengalihan kepemilikan Saham dilakukan dengan pemindahbukuan antar rekening efek di KSEI;
  - 5) Pemegang saham yang tercatat dalam Rekening Efek berhak atas dividen, saham bonus, Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD), dan memberikan suara dalam RUPS, serta hak-hak lainnya yang melekat pada saham;
  - 6) Pembayaran dividen, saham bonus, dan perolehan atas hak memesan efek terlebih dahulu kepada pemegang saham dilaksanakan oleh Perseroan, atau BAE yang ditunjuk oleh Perseroan, melalui Rekening Efek di KSEI untuk selanjutnya diteruskan kepada pemilik manfaat (*beneficial owner*) yang menjadi pemegang rekening efek di Perseroan Efek atau Bank Kustodian;
  - 7) Setelah Penawaran Umum dan setelah saham Perseroan dicatatkan, pemegang saham yang menghendaki sertifikat saham dapat melakukan penarikan saham keluar dari Penitipan Kolektif di KSEI setelah saham hasil Penawaran Umum didistribusikan ke dalam Rekening Efek Perseroan Efek/Bank Kustodian yang telah ditunjuk;
  - 8) Penarikan tersebut dilakukan dengan mengajukan permohonan penarikan saham kepada KSEI melalui Perseroan Efek/Bank Kustodian yang mengelola sahamnya dengan mengisi Formulir Penarikan Efek;
  - 9) Saham-saham yang ditarik dari Penitipan Kolektif akan diterbitkan dalam bentuk Surat Kolektif Saham selambat-lambatnya 5 (lima) Hari Kerja setelah permohonan diterima oleh Perseroan dan diterbitkan atas nama pemegang saham sesuai permintaan Perseroan Efek atau Bank Kustodian yang mengelola saham;
  - 10) Pihak-pihak yang hendak melakukan penyelesaian transaksi bursa atas Saham Perseroan wajib menunjuk Perseroan Efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi Pemegang Rekening di KSEI untuk mengadministrasikan Saham tersebut.
  - 11) Saham-saham yang telah ditarik keluar dari Penitipan Kolektif KSEI dan diterbitkan surat kolektif sahamnya tidak dapat dipergunakan untuk penyelesaian transaksi bursa. Informasi lebih lanjut mengenai prosedur penarikan saham dapat diperoleh pada Penjamin Emisi Efek di mana FPPS yang bersangkutan diajukan.

## 5. MASA PENAWARAN

Masa Penawaran akan berlangsung selama Hari Kerja, yaitu pada tanggal 28 Oktober 2022 sampai dengan tanggal 01 November 2022. Dengan rincian jam penawaran umum sebagai berikut:

Masa Penawaran Umum	Waktu Pemesanan
Hari Pertama	09:00 – 23:59 WIB
Hari Kedua	00:00 – 23:59 WIB
Hari Ketiga	00:00 – 10:00 WIB

## 6. PENYEDIAAN DANA DAN PEMBAYARAN PEMESANAN SAHAM

Pemesanan Saham harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup. Dalam hal dana yang tersedia tidak mencukupi, pesanan hanya akan dipenuhi sesuai dengan jumlah dana yang tersedia, dengan kelipatan sesuai satuan perdagangan Bursa Efek.

Pemodal harus menyediakan dana pada Rekening Dana Nasabah (RDN) Pemodal sejumlah nilai pesanan sebelum pukul 10:00 WIB pada hari terakhir Masa Penawaran Umum.

Dalam hal terdapat pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, dana pesanan harus tersedia pada Subrekening Efek Jaminan atau Rekening Jaminan Partisipan Sistem yang merupakan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dimana pemodal tersebut menyampaikan pesan.

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 pesan.

## 7. PENJATAHAN SAHAM

PT Artha Sekuritas Indonesia bertindak sebagai Partisipan Admin dan/atau Partisipan Sistem yang pelaksanaan penjatahannya akan dilakukan secara otomatis oleh Penyedia Sistem sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 41 /POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, Dan/Atau Sukuk Secara Elektronik dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/SEOJK.04/2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Saham Untuk Penjatahan Terpusat, Dan Penyelesaian Pemesanan Saham Dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik (SEOJK No. 15/2020).

Alokasi untuk Penjatahan Terpusat sebagaimana diatur dalam angka V SEOJK No. 15/2020 ditentukan berdasarkan golongan Penawaran Umum maka Perseroan masuk kedalam Penawaran Umum Golongan II dimana ketentuannya adalah sebagai berikut:

Untuk Penawaran Umum golongan II paling sedikit sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah Saham yang ditawarkan, tidak termasuk Saham lain yang menyertainya, atau paling sedikit senilai Rp37.500.000.000 (tiga puluh tujuh miliar lima ratus juta Rupiah), mana yang lebih tinggi nilainya.

### a) Penjatahan Pasti (Fixed Allotment)

Penjatahan Pasti hanya dapat dilaksanakan apabila memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

- i. Penjatahan Pasti dalam Penawaran Umum ini dibatasi sampai dengan 85% (delapan puluh lima persen) dari jumlah yang ditawarkan.
- ii. Penjatahan pasti akan dialokasikan namun tidak terbatas pada dana pension, asuransi, reksadana, korporasi, dan perorangan.
- iii. Manajer Penjatahan yaitu PT Artha Sekuritas Indonesia, dapat menentukan besarnya persentase dan pihak yang akan mendapatkan penjatahan pasti dalam Penawaran Umum. Pihak-pihak yang akan mendapatkan Penjatahan Pasti adalah pihak yang menurut pertimbangan Manajer Penjatahan merupakan investor dengan kredibilitas yang baik dan merupakan investor institusi seperti dana pension, reksadana, asuransi, dan korporasi lainnya serta investor individu dengan pertimbangan investasi jangka panjang;
- iv. Penjatahan Pasti dilarang diberikan kepada pemesan sebagaimana berikut:
  1. direktur, komisaris, pegawai, atau Pihak yang memiliki 20% (dua puluh per seratus) atau lebih saham dari suatu Perseroan Efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek atau agen penjualan Saham sehubungan dengan Penawaran Umum;
  2. direktur, komisaris, dan/atau pemegang saham utama Emiten; atau



3. Afiliasi dari Pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a) dan huruf b), yang bukan merupakan Pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga.

**b) Penjatahan Terpusat (Pooling Allotment)**

Penawaran Umum Perseroan termasuk dalam Penawaran Umum Golongan II karena jumlah Penawaran Umum Perseroan sebesar Rp330.000.000.000 (tiga ratus tiga puluh miliar Rupiah) atau lebih besar dari Rp250.000.000.000 dan lebih kecil dari Rp500.000.000.000.

Alokasi untuk Penjatahan Terpusat mengikuti tata cara yang tercantum dalam SEOJK No.15/2020 dimana Penawaran Umum digolongkan menjadi 4 (empat) golongan berdasarkan nilai saham yang ditawarkan sebagaimana diungkapkan pada tabel berikut:

Golongan Penawaran Umum	Batasan Minimal & Alokasi Awal Saham*	Batasan Tingkat Pemesanan dan Penyesuaian Alokasi untuk Penjatahan Terpusat		
		Penyesuaian I	Penyesuaian II	Penyesuaian III
		$2,5x \leq X < 10x$	$10x \leq X < 25x$	$\geq 25x$
I (Nilai Emisi $\leq$ Rp250 miliar)	Minimum (15% atau Rp 20 miliar)	17,5%	20%	25%
II (Rp250 miliar < Nilai Emisi $\leq$ Rp500 miliar)	Minimum (10% atau Rp 37,5 miliar)	12,5%	15%	20%
III (Rp500 miliar < Nilai Emisi $\leq$ Rp1 triliun)	Minimum (7,5% atau Rp 50 miliar)	10%	12,5%	17,5%
IV (Nilai Emisi > Rp1 triliun)	Minimum (2,5% atau Rp 75 miliar)	5%	7,5%	12,5%

*\*mana yang lebih tinggi nilainya.*

Penjatahan terpusat dalam Penawaran Umum Perseroan mengikuti ketentuan sesuai dengan SE OJK No. 15/2020 dengan dana yang dihimpun sebanyak-banyaknya sebesar Rp330.000.000.000 (tiga ratus tiga puluh miliar Rupiah) masuk dalam Penawaran Umum golongan II, dengan batasan minimum alokasi untuk penjatahan terpusat adalah minimal sebesar 10% (sepuluh persen) atau 275.000.000 (dua ratus enam puluh enam juta lembar) Saham, atau paling sedikit senilai Rp37.500.000.000,- (tiga puluh tujuh miliar lima ratus juta Rupiah), mana yang lebih tinggi nilainya. Ketentuan tersebut akan dihitung berdasarkan Harga Penawaran final yang akan ditentukan kemudian setelah selesainya masa Penawaran Awal.

Alokasi Saham untuk Penjatahan Terpusat dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat Ritel (untuk pemesanan nilai pesanan paling banyak Rp100 juta) dan Penjatahan Terpusat selain ritel (untuk pemesanan dengan jumlah lebih dari Rp100 juta) 1:2 (satu dibanding dua).

Dalam hal terjadi kelebihan pemesanan Saham pada Penjatahan Terpusat dengan batasan tertentu, jumlah Saham yang dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat wajib disesuaikan. Alokasi untuk Penjatahan Terpusat ditentukan berdasarkan golongan Penawaran Umum sebagaimana diatur dalam angka V SEOJK No. 15/2020. Dalam hal terjadi kelebihan pemesanan pada Penjatahan Terpusat dibandingkan batas alokasi Saham, alokasi Saham untuk Penjatahan Terpusat disesuaikan dengan ketentuan pada angka VI SEOJK No. 15/2020 sebagai berikut:

Dalam hal terjadi kelebihan pemesanan pada Penjatahan Terpusat dibandingkan batas alokasi saham, maka alokasi saham untuk Penjatahan Terpusat disesuaikan sebagaimana tabel. Pada Penawaran Umum saham PT Wulandari Bangun Laksana Tbk, maka apabila tingkat pemesanan pada Penjatahan Terpusat dibandingkan dengan batas minimal persentase alokasi saham:

- a. 2,5 kali sampai dengan 10x, maka alokasi untuk Penjatahan terpusat ditingkatkan menjadi sebesar 12,5% (dua belas koma lima persen) dari jumlah saham yang ditawarkan, tidak termasuk Efek lain yang menyertainya;
- b. 10 kali sampai dengan 25x, maka alokasi untuk Penjatahan terpusat ditingkatkan menjadi sebesar 15% (lima belas persen) dari jumlah saham yang ditawarkan, tidak termasuk Efek lain yang menyertainya; atau

- c. Di atas 25x, maka alokasi untuk Penjatahan terpusat ditingkatkan menjadi sebesar 20% (dua puluh persen) dari jumlah saham yang ditawarkan, tidak termasuk Efek lain yang menyertainya.

Adapun sumber Saham yang dapat digunakan untuk memenuhi ketentuan penyesuaian alokasi saham untuk porsi Penjatahan Terpusat dalam hal dilakukan penyesuaian, adalah sebagai berikut (secara urut):

- a. Saham yang dialokasikan untuk porsi Penjatahan Pasti;
- b. Saham milik pemegang saham Emiten;
- c. Saham baru yang diterbitkan Emiten selain yang telah ditawarkan melalui Penawaran Umum;
- d. Saham hasil pembelian kembali Efek (buyback) oleh Emiten.

Adapun sumber Saham yang akan digunakan oleh Perseroan untuk memenuhi ketentuan penyesuaian alokasi Saham untuk porsi Penjatahan Terpusat dalam hal dilakukan penyesuaian, bersumber dari alokasi Penjatahan Pasti.

Untuk sumber saham menggunakan Saham yang dialokasikan untuk porsi Penjatahan Pasti, pemenuhan pesanan pemodal pada Penjatahan Pasti dilakukan dengan membagikan porsi Penjatahan Pasti setelah dikurangi dengan penyesuaian alokasi Saham:

- a. secara proporsional untuk seluruh pemodal berdasarkan jumlah pesanan; atau
- b. berdasarkan keputusan penjamin pelaksana emisi Efek dalam hal penjamin pelaksana emisi Efek memberikan perlakuan khusus kepada pemodal tertentu dengan ketentuan sebagai berikut:
  - i. pemodal Penjatahan Pasti yang mendapatkan perlakuan khusus hanya akan dikenakan penyesuaian alokasi Saham secara proporsional setelah pemodal Penjatahan Pasti yang tidak mendapat perlakuan khusus tidak mendapatkan alokasi Saham karena penyesuaian;
  - ii. pemodal yang diberikan perlakuan khusus sebagaimana dimaksud dalam poin i ditentukan dan diinput ke dalam Sistem Penawaran Umum Elektronik sebelum berakhirnya masa penawaran umum; dan
  - iii. Penjamin Pelaksana Emisi Efek harus memberitahukan kepada masing-masing pemodal yang terdampak penyesuaian alokasi Saham.

Dalam hal terdapat kekurangan Saham akibat alokasi penyesuaian sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b, kekurangan Saham tersebut dipenuhi dari pemodal pada Penjatahan Pasti yang disesuaikan berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan yang paling akhir.

Dalam hal terdapat lebih dari 1 (satu) pesanan pada alokasi Penjatahan Terpusat dari pemodal yang sama melalui Partisipan Sistem yang berbeda, pesanan tersebut harus digabungkan menjadi 1 (satu) pesanan.

Dalam hal terjadi kekurangan pemesanan pada Penjatahan Terpusat Ritel, sisa Saham yang tersedia dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat selain ritel. Dalam hal terjadi kekurangan pemesanan pada Penjatahan Terpusat selain ritel, sisa Saham yang tersedia dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat Ritel.

Dalam hal jumlah Saham yang dipesan oleh pemodal pada alokasi Penjatahan Terpusat melebihi jumlah Saham yang dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat, termasuk setelah memperhitungkan adanya penyesuaian alokasi Saham, penjatahan Saham dilakukan oleh Sistem Penawaran Umum Elektronik dengan mekanisme sebagai berikut:

- a. pada Penjatahan Terpusat Ritel dan Penjatahan Terpusat selain ritel, untuk setiap pemodal dilakukan penjatahan Saham terlebih dahulu paling banyak sampai dengan 10 (sepuluh) satuan perdagangan atau sesuai 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.

Dalam hal terjadi kelebihan pesanan pada Penjatahan Terpusat tanpa memperhitungkan pesanan dari pemodal yang menyampaikan pemesanan untuk Penjatahan Terpusat namun juga melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, pesanan pada Penjatahan Terpusat dari pemodal tersebut tidak diperhitungkan. Dalam hal terjadi kekurangan, pesanan pada Penjatahan Terpusat dari pemodal tersebut mendapat alokasi secara proporsional. Dalam hal jumlah Saham yang dijatahkan untuk pemodal lebih sedikit dari pada jumlah pemesanan yang dilakukan atau terdapat sisa Saham hasil pembulatan, Saham tersebut dialokasikan berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan hingga Saham yang tersisa habis.

Untuk pemodal yang memiliki pesanan melalui lebih dari 1 (satu) Partisipan Sistem, Saham yang diperoleh dialokasikan secara proporsional untuk pesanan pada masing-masing Partisipan Sistem. Dalam hal yang dijatahkan untuk pemodal lebih sedikit dari pada jumlah pemesanan yang dilakukan atau terdapat sisa Saham hasil pembulatan, Saham tersebut dialokasikan berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan hingga Saham yang tersisa habis.

## **8. PERUBAHAN JADWAL, PENUNDAAN MASA PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM ATAU PEMBATALAN PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM**

A. Dalam jangka waktu sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran sampai dengan berakhirnya masa Penawaran Umum, Perseroan dapat menunda masa Penawaran Umum untuk masa paling lama 3 (tiga) bulan sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran atau membatalkan Penawaran Umum sesuai Peraturan No. IX.A.2, dengan ketentuan:

- 1) Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) di Bursa Efek turun melebihi 10% (sepuluh persen) selama 3 (tiga) Hari Bursa berturut – turut;
- 2) Banjir, gempa bumi, gunung meletus, perang, huru-hara, kebakaran, pemogokan yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan; dan/atau
- 3) Peristiwa lain yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan yang ditetapkan oleh OJK.

a. Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- 1) Mengumumkan penundaan masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja setelah penundaan atau pembatalan tersebut. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan informasi tersebut dalam media massa lainnya;
- 2) Menyampaikan informasi penundaan masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum tersebut kepada OJK pada hari yang sama dengan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam angka 1); dan
- 3) Menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a) kepada OJK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud.
- 4) Perseroan yang menunda masa Penawaran Umum atau membatalkan Penawaran Umum yang sedang dilakukan, dalam hal pemesanan saham telah dibayar maka Perseroan wajib mengembalikan uang pemesanan Saham kepada pemesan paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan tersebut.

Setiap pihak yang lalai dalam melakukan pengembalian uang pemesanan sehingga terjadi keterlambatan dalam pengembalian uang pemesanan tersebut atau mengakibatkan pihak lain menjadi terlambat dalam melakukan kewajibannya untuk mengembalikan uang pemesanan sehingga menjadi lebih dari 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan Penawaran Umum, pihak yang lalai dalam melakukan pengembalian uang pemesanan wajib membayar denda kepada para pemesan yang bersangkutan sebesar 1% per tahun, yang dihitung secara pro-rata setiap hari keterlambatan. Pembayaran kompensasi kerugian akan ditransfer bersamaan dengan pengembalian uang pemesanan pada tanggal pembayaran keterlambatan

B. Perseroan yang melakukan penundaan sebagaimana dimaksud dalam huruf A, dan akan memulai kembali masa Penawaran Umum berlaku ketentuan sebagai berikut:

- 1) Dalam hal penundaan masa Penawaran Umum disebabkan oleh kondisi sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Perseroan wajib memulai kembali masa Penawaran Umum paling lambat 8 (delapan) hari kerja setelah indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami peningkatan

- paling sedikit 50% (lima puluh persen) dari total penurunan indeks harga saham gabungan yang menjadi dasar penundaan;
- 2) Dalam hal indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami penurunan kembali sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Perseroan dapat melakukan kembali penundaan masa Penawaran Umum;
  - 3) Wajib menyampaikan kepada OJK informasi mengenai jadwal Penawaran Umum dan informasi tambahan lainnya, termasuk informasi peristiwa material yang terjadi setelah penundaan masa Penawaran Umum (jika ada) dan mengumumkannya dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja sebelum dimulainya lagi masa Penawaran Umum. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan dalam media massa lainnya; dan
  - 4) Wajib menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam butir 3) kepada OJK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud.

Jadwal Penawaran Umum Perdana Saham dapat disesuaikan dalam hal terdapat kegagalan sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana informasi dari penyedia sistem.

#### **9. PENYERAHAN FORMULIR KONFIRMASI PENJATAHAN ATAS PEMESANAN SAHAM**

Pemesanan Pembelian Saham dengan mekanisme penjatahan terpusat, akan didebet sejumlah saham yang memperoleh penjatahan pada saat penjatahan pemesanan saham telah dilakukan, dengan demikian tidak akan terjadi pengembalian uang pemesanan pada penawaran umum saham dengan menggunakan Sistem Penawaran Umum Elektronik.

#### **10. KONFIRMASI PENJATAHAN ATAS PEMESANAN SAHAM**

Pemesan dapat menghubungi Partisipan Admin 1 (satu) hari kerja setelah berakhirnya Masa Penawaran untuk mengetahui penjatahan yang diperoleh oleh masing-masing pemesan.

## PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS

Prospektus dapat diperoleh selama masa Penawaran Umum yang dapat diunduh melalui website Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Perseroan dan Sistem Penawaran Umum Elektronik. Informasi lebih rinci mengenai Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan dapat diperoleh pada Sistem Penawaran Umum Elektronik yang dapat diakses melalui website [www.e-ipo.co.id](http://www.e-ipo.co.id).

### PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK



PT Artha Sekuritas Indonesia

**PENJAMIN EMISI EFEK**  
[Akan ditentukan kemudian]