

PROSPEKTUS RINGKAS PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT WINNER NUSANTARA JAYA 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 WINNER NUSANTARA JAYA 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 Winner Nusantara Jaya Tbk

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam bidang property dan real estate
baik secara langsung maupun tidak langsung melalui entitas Perusahaan Anak

Berkedudukan di Batam, Indonesia

Kantor Pusat

Seraya Mas Center
Blok H No. 01, Nagoya
Kota Batam, 29454
Telp.: +62 778-426066
Fax: +62 778-458014

Email: winner_corsec@gmail.com

Situs web: www.winnergroup.co.id

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak-banyaknya 1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta) saham biasa atas nama yang seluruhnya adalah Saham Baru dan dikeluarkan dari portepel Perseroan, dengan nilai nominal Rp20 (dua puluh rupiah) setiap saham, yang mewakili sebanyak-banyaknya sebesar 28,65% (dua puluh delapan koma enam puluh lima persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ("Saham Yang Ditawarkan"), dan ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran Rp100 (seratus Rupiah) – Rp140 (seratus empat puluh Rupiah) setiap saham, Pemesanan Saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup pada RDN pemesan yang terhubung dengan Sub Rekening Efek Pemesan yang digunakan untuk melakukan pemesanan saham. Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah sebanyak-banyaknya Rp210.000.000.000 (dua ratus sepuluh miliar Rupiah)

Bersamaan Penawaran Umum ini Perseroan juga menerbitkan Waran Seri I sebanyak-banyaknya 1.300.000.000 (satu miliar tiga ratus juta) Waran Seri I atau sebesar 34,80% (tiga puluh empat koma delapan puluh persen) dari total modal ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran disampaikan, yang menyertai penerbitan Saham Baru adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melakukan pembelian Saham Biasa Atas Nama yang bernilai nominal Rp20 (dua puluh rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp250 (dua ratus lima puluh Rupiah). Sehingga seluruhnya adalah sebanyak-banyaknya Rp325.000.000.000 (tiga ratus dua puluh lima miliar Rupiah), yang dapat dilakukan selama masa berlakunya waran yaitu selama 3 tahun dimana pelaksanaannya terhitung 6 (enam) bulan sejak diterbitkannya waran yaitu dimulai sejak tanggal 19 Oktober 2022 sampai dengan 18 April 2025. 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. Setiap pemegang 15 (lima belas) saham baru Perseroan berhak memperoleh 13 (tiga belas) waran dimana setiap 1 (satu) waran memberikan hak kepada pemegang untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dari portepel. Waran Seri I yang diterbitkan mempunyai jangka waktu pelaksanaan selama 3 (tiga) tahun yang dimulai pada 6 (enam) bulan terhitung sejak Waran Seri I diterbitkan. 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 dalam rangka Penawaran Umum saham perdana ini seluruhnya adalah Saham Baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan, yang akan memberikan kepada pemegang hak dan 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 dan hak atas pembagian dividen.

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 MELEMAHNYA DAYA BELI. FAKTOR RISIKO PERSEROAN SELENGKAPNYA 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 SELENGKAPNYA 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	:	28 Maret - 04 April 2022
Perkiraan Tanggal Efektif	:	08 April 2022
Perkiraan Masa Penawaran Umum Perdana Saham	:	12 - 14 April 2022
Perkiraan Tanggal Penjatahan	:	14 April 2022
Perkiraan Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan	:	18 April 2022
Perkiraan Tanggal Distribusi Saham Secara Elektronik	:	18 April 2022
Perkiraan Tanggal Pencatatan Pada Bursa Efek Indonesia	:	19 April 2022
Perkiraan Awal Perdagangan Waran Seri I	:	19 April 2022
Perkiraan Akhir Perdagangan Waran Seri I:		
Pasar Reguler dan Negosiasi	:	10 April 2025
Pasar Tunai	:	14 April 2025
Perkiraan Periode Pelaksanaan Waran Seri I	:	19 Oktober 2022 – 18 April 2025
Perkiraan Akhir Masa Berlaku Waran Seri I	:	18 April 2025

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Perseroan dengan ini melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak-banyaknya 1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta) lembar saham baru dengan nilai nominal Rp20 (dua puluh Rupiah) setiap saham, yang mewakili sebanyak-banyaknya sebesar 28,65% (dua puluh delapan koma enam puluh lima persen) dari modal yang telah ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham, yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan kisaran Harga Penawaran Awal sebesar Rp100 (seratus Rupiah) – Rp140 (seratus empat puluh Rupiah) Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah sebanyak-banyaknya Rp210.000.000.000 (dua ratus sepuluh 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. Nilai Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah sebanyak-banyaknya Rp210.000.000.000 (dua ratus sepuluh miliar Rupiah).

Bersamaan Penawaran Umum ini Perseroan juga menerbitkan Waran Seri I sebanyak-banyaknya 1.300.000.000 (satu miliar tiga ratus juta) Waran Seri I atau sebesar 34,80% (tiga puluh empat koma delapan puluh persen) dari total modal ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran disampaikan, yang menyertai penerbitan Saham Baru adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melakukan pembelian Saham Biasa Atas Nama yang bernilai nominal Rp20 (dua puluh rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp250 (dua ratus lima puluh Rupiah). Sehingga seluruhnya adalah sebanyak-banyaknya Rp325.000.000.000 (tiga ratus dua puluh lima miliar Rupiah), yang dapat dilakukan selama masa berlakunya waran yaitu selama 3 tahun dimana pelaksanaannya terhitung 6 (enam) bulan sejak diterbitkannya waran yaitu dimulai sejak tanggal 19 Oktober 2022 sampai dengan 18 April 2025. 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. Setiap pemegang 15 (lima belas) saham baru Perseroan berhak memperoleh 13 (tiga belas) waran dimana setiap 1 (satu) waran memberikan hak kepada pemegang untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dari portepel. Waran Seri I yang diterbitkan mempunyai jangka waktu pelaksanaan selama 3 (tiga) tahun yang dimulai pada 6 (enam) bulan terhitung sejak Waran Seri I diterbitkan. 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.

Dengan 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 ini secara proforma adalah sebagai berikut:

Modal Saham
Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp20 (dua puluh Rupiah) Setiap Saham

Keterangan	Sebelum Penawaran Umum			Sesudah Penawaran Umum		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	14.940.800.000	298.816.000.000		14.940.800.000	298.816.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
PT Pemenang Nusantara Internasional	3.730.000.000	74.600.000.000	99,861%	3.730.000.000	74.600.000.000	71,248%
Liu Yut Men	4.750.000	95.000.000	0,127%	4.750.000	95.000.000	0,091%
Russiana	250.000	5.000.000	0,003%	250.000	5.000.000	0,005%
Wahyu Mardiyanti, ST Masyarakat	200.000	4.000.000	0,005%	200.000	4.000.000	0,004%
	-	-	-	1.500.000.000	30.000.000.000	28,652%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	3.735.200.000	74.704.000.000	100%	5.235.200.000	104.704.000.000	100%
Saham Dalam Portepel	11.205.600.000	224.112.000.000		9.705.600.000	194.112.000.000	

Dengan asumsi seluruh pemegang saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham melaksanakan seluruh Waran Seri I, 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 Rp20 (dua puluh Rupiah) Setiap Saham

Keterangan	Sesudah Penawaran Umum			Sesudah Pelaksanaan Waran		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal	%	Jumlah Saham	Jumlah Nominal	%
Modal Dasar	14.940.800.000	298.816.000.000		14.940.800.000	298.816.000.000	
Modal Disetor & Ditempatkan Penuh:						
PT Pemenang Nusantara Internasional	3.730.000.000	74.600.000.000	71,248%	3.730.000.000	74.600.000.000	57,076%
Liu Yut Men	4.750.000	95.000.000	0,091%	4.750.000	95.000.000	0,073%
Russiana	250.000	5.000.000	0,005%	250.000	5.000.000	0,004%
Wahyu Mardiyanti, ST Masyarakat	200.000	4.000.000	0,004%	200.000	4.000.000	0,003%
	1.500.000.000	30.000.000.000	28,652%	1.500.000.000	30.000.000.000	22,953%
(Masyarakat) Hasil Pelaksanaan Waran	-	-	-	1.300.000.000	26.000.000.000	19,892%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	5.235.200.000	104.704.000.000	100%	6.535.200.000	130.704.000.000	100%
Saham dalam Portopel	9.705.600.000	194.112.000.000		8.405.600.000	168.112.000.000	

Pencatatan Saham Perseroan di BEI

Bersamaan dengan pencatatan saham yang berasal dari Penawaran Umum Perdana Saham ini sebanyak-banyaknya 1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta) saham biasa atas nama yang berasal dari portepel, atau mewakili sebesar 28,65% dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini, maka Perseroan juga akan mencatatkan seluruh saham biasa atas nama pemegang saham sebelum Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 3.735.200.000 (tiga miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta dua ratus ribu) saham atau sebesar 71,248% dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini. Dengan demikian, jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di BEI adalah sebanyak 5.235.200.000 (lima miliar dua ratus tiga puluh lima juta dua ratus ribu) saham, atau sebesar 100% (seratus persen) dari modal ditempatkan atau disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini.

Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini direncanakan akan dicatatkan pada BEI. Bersamaan dengan pencatatan saham akan dicatatkan pula sebanyak-sebanyaknya 1.300.000.000 (satu miliar tiga ratus juta) Waran Seri I atau sebesar 34,80% (tiga puluh empat koma delapan puluh persen) dari total modal ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran disampaikan, yang diberikan secara cuma-cuma kepada pemegang saham baru.

Sehubungan dengan adanya peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan yang dilakukan dengan harga di bawah harga penawaran umum dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian pernyataan pendaftaran kepada OJK, pemegang saham lama yaitu PT Pemenang International dan Wahyu Mardiyanti, ST dilarang untuk mengalihkan sebagian atau seluruh kepemilikan atas saham Perseroan sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif. Hal mana diatur dalam POJK No. 25/2017.

Perseroan tidak berencana untuk mengeluarkan atau mencatatkan saham baru atau efek lainnya dalam waktu 12 (dua belas) bulan setelah tanggal efektif yang dapat dikonversikan menjadi saham, selain dari yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham dan pelaksanaan Waran Seri I.

PENGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini, setelah dikurangi dengan biaya-biaya emisi akan digunakan oleh Perseroan dengan rincian sebagai berikut:

- a) Sekitar Rp100.000.000.000 (seratus miliar Rupiah) rencananya akan digunakan oleh Perseroan untuk membeli tanah dalam jangka waktu selambat-lambatnya pada akhir kuartal ke III di tahun 2022 dengan rincian sebagai berikut:
 - 1) Sekitar Rp70.000.000.000 (tujuh puluh miliar) untuk pembelian tanah potensial di Kota Madya Batam dan sekitarnya dengan total seluas 10 (sepuluh) Hektar, dimana lahan tersebut akan dikembangkan dengan konsep mixed used.
 - 2) Sekitar Rp30.000.000.000 (tiga puluh miliar) untuk pembelian tanah potensial di Kabupaten Bogor dan sekitarnya dengan total seluas 7.000 m² (tujuh ribu meter persegi), dimana lahan tersebut akan dikembangkan dengan konsep Hunian / Residential (Perumahan).
- b) Sisa dana yang diperoleh akan dipergunakan untuk modal kerja dengan rincian sebagai berikut:
 - 1) Modal kerja untuk Perseroan sekitar 32% (tiga puluh dua persen) dari sisa dana tersebut; Modal kerja Perseroan akan digunakan untuk biaya pematangan lahan, biaya pengembangan infrastruktur, dan pengembangan fasilitas seperti club house dan kolam renang, di lahan yang telah dimiliki oleh Perseroan yang berlokasi di Batam.
 - 2) Modal kerja untuk PKG sekitar 18% (delapan belas persen) dari sisa dana tersebut; Modal kerja PKG akan digunakan untuk biaya pematangan lahan, biaya pengembangan infrastruktur dan fasilitas seperti automatic gate, di lahan yang telah dimiliki oleh PKG yang berlokasi di Batam.
 - 3) Modal kerja untuk GIA sekitar 18% (delapan belas persen) dari sisa dana tersebut; Modal kerja GIA akan digunakan untuk biaya pematangan lahan, biaya penghijauan dan pengembangan fasilitas seperti kolam renang dan automatic gate, di lahan yang telah dimiliki oleh GIA yang berlokasi di Batam.
 - 4) Modal kerja untuk KBI sekitar 16% (enam belas persen) dari sisa dana tersebut; dan Modal kerja KBI akan digunakan untuk biaya penghijauan, biaya pengembangan infrastruktur dan fasilitas seperti club house, di lahan yang telah dimiliki oleh KBI yang berlokasi di Batam.
 - 5) Modal kerja untuk WNI sekitar 16% (enam belas persen) dari sisa dana tersebut. Modal kerja WNI akan digunakan untuk biaya konstruksi, di atas lahan yang dimiliki oleh WNI yang berlokasi di Batam.

Dana yang diperoleh Perseroan dari hasil Penawaran Umum ini akan disalurkan kepada Perusahaan Anak di atas dalam bentuk penyertaan modal.

Sedangkan dana yang diperoleh Perseroan dari pelaksanaan Waran Seri I, apabila dilaksanakan oleh pemegang saham, akan digunakan seluruhnya untuk modal kerja Perseroan.

PERNYATAAN UTANG

Tabel di bawah ini menyajikan posisi utang Perseroan untuk periode yang berakhir pada 31 Agustus 2021 yang diambil dari laporan keuangan Perseroan yang telah diaudit oleh KAP Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan dengan opini Wajar Tanpa Modifikasian, yang laporannya tercantum dalam Prospektus ini.

Pada tanggal 31 Agustus 2021, Perseroan memiliki jumlah liabilitas sebesar Rp78.742 juta adapun rincian dari jumlah liabilitas Perseroan adalah sebagai berikut:

LIABILITAS DAN EKUITAS**LIABILITAS****LIABILITAS JANGKA PENDEK**

Pinjaman bank jangka pendek	51.140
Utang usaha	2.024
Biaya yang masih harus dibayar	35
Utang pajak	1.021
Uang muka penjualan	8.490
Utang laincar lainnya	655
Pinjaman jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun:	
Pinjaman bank	3.299
Utang pembiayaan konsumen	178
Lembaga Keuangan Lainnya	435

Total Liabilitas Jangka Pendek	67.278
---------------------------------------	---------------

LIABILITAS JANGKA PANJANG

Utang pihak berelasi	2.835
Pinjaman jangka panjang setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun	
Pinjaman bank	6.728
Utang pembiayaan konsumen	343
Lembaga keuangan lainnya	679
Liabilitas imbalan pascakerja	879

Total Liabilitas Jangka Panjang	11.464
--	---------------

Total Liabilitas	78.742
-------------------------	---------------

IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Laporan keuangan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021, 31 Desember 2020, 2019, dan 2018 yang telah diaudit oleh KAP Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan dengan opini Wajar Tanpa Modifikasian, ditandatangani oleh Raynold Nainggolan (Ijin Akuntan Publik No.1317) untuk periode delapan bulan yang berakhir tanggal 31 Agustus 2021 dan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2020 dan oleh Akuntan Wisnu Adi Nugroho (Ijin Akuntan Publik No.1728) untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

Perseroan memanfaatkan ketentuan relaksasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran *Corona Virus Disease* 2019 dan 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 dan oleh karenanya Perseroan telah mengungkapkan Ikhtisar Data Keuangan Penting Perseroan per tanggal 31 Desember 2021 pada Bab IV Prospektus ini, dimana ikhtisar data keuangan penting dimaksud diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab manajemen Perseroan serta tidak diaudit atau direview oleh Akuntan Publik.

NERACA KONSOLIDASI

*(dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Agustus	31 Desember			
	2021	2021*)	2020	2019	2018
ASET					
ASET LANCAR					
Kas dan bank	3.894	6.067	1.779	1.834	4.733
Piutang usaha	3.168	6.412	1.424	802	-
Piutang lain-lain					
Pihak Ketiga	1.346	-	1.521	1.586	735
Pihak Berelasi	-	-	-	1.300	1
Biaya dibayar dimuka	477	579			
Uang muka	5.827	3.981	2.388	-	-
Persediaan	100.702	102.090	63.407	32.914	21.527
Pajak dibayar dimuka	389	447	480	276	135
Total Aset Lancar	115.803	119.575	70.999	38.712	27.131
ASET TIDAK LANCAR					
Piutang Usaha	937	7.751	-	-	-
Piutang lain-lain - Pihak ketiga	553	659	1.506	20.367	14.756
Properti Investasi – neto	118.059	118.059	7.709	6.357	-
Aset tetap – neto	16.684	16.537	2.142	2.625	2.066
Goodwill	1.150	1.150	1.150	-	-
Aset pajak tangguhan – neto	193	161	446	1.416	1.685
Total Aset Tidak Lancar	137.576	144.317	12.952	30.764	18.508
TOTAL ASET	253.379	263.892	83.952	69.476	45.639

*) Laporan keuangan konsolidasi tahun buku 31 Desember tidak diaudit

(dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Agustus	31 Desember			
	2021	2021*)	2020	2019	2018
LIABILITAS DAN EKUITAS					
LIABILITAS					
LIABILITAS JANGKA PENDEK					
Pinjaman bank jangka pendek	51.140	53.198	36.672	32.070	21.700
Utang usaha	2.024	1.462	4.850	6.984	7.647
Beban masih harus dibayar	35	147	-	-	-
Utang pajak	1.021	767	1.097	221	135
Uang muka penjualan	8.490	7.957	14.316	11.036	5.417
Utang laincar lainnya - pihak ketiga	655	5.318	16.599	11.991	15.918
Pinjaman jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun:					
Pinjaman bank	3.299	4.412	2.213	2.213	-
Utang pembiayaan konsumen	178	239	336	321	159
Lembaga Keuangan Lainnya	435	444	374	-	-
Total Liabilitas Jangka Pendek	67.278	73.944	76.456	64.836	50.976
LIABILITAS JANGKA PANJANG					
Utang pihak berelasi	2.835	2.835	8.708	9.783	6.839
Pinjaman jangka panjang setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun:					
Pinjaman bank	6.728	8.439	3.295	5.474	-
Utang pembiayaan konsumen	343	287	464	800	342
Lembaga keuangan lainnya	679	533	987	-	-
Liabilitas imbalan pascakerja	879	1.217	647	529	430
Total Liabilitas Jangka Panjang	11.464	13.311	14.100	16.587	7.611
Total Liabilitas	78.742	87.255	90.557	81.423	58.588
EKUITAS					
Modal saham - nilai nominal					
Rp1.000.000 per saham					
Modal dasar - 298.816 saham					
pada tanggal 31 Agustus 2021.					
400 saham pada tanggal					
31 Desember 2020. 2019 dan 2018					
Modal ditempatkan dan disetor					
74.704 saham pada tanggal					
31 Agustus 2021. dan					
100 saham pada tanggal					
31 Desember 2020.2019 dan 2018	74.704	74.704	100	100	100
Penghasilan komprehensif lain	(12)	(11)	(7)	(3)	-
Saldo laba (defisit)	85.891	82.676	(7.415)	(11.954)	(12.887)

Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada:					
Pemilik Entitas Induk	160.583	157.369	(7.322)	(11.857)	(12.787)
Kepentingan nonpengendali	14.054	19.269	716	(89)	(162)
Total Ekuitas	174.637	176.637	(6.605)	(11.947)	(12.949)
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	253.379	263.892	83.952	69.476	45.639

*) Laporan keuangan konsolidasi tahun buku 31 Desember tidak diaudit

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN

*(dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Agustus		31 Desember			
	2021	2020 *)	2021**)	2020	2019	2018
Pendapatan	20.218	19.564	37.238	26.785	11.459	5.136
Beban Pokok Pendapatan	10.719	10.384	21.271	13.429	4.983	2.227
LABA KOTOR	9.498	9.180	15.967	13.356	6.476	2.909
Beban penjualan	599	978	1.343	1.221	488	700
Beban umum dan administrasi	3.634	3.544	7.167	5.371	4.960	4.691
LABA (RUGI) USAHA	5.265	4.658	7.456	6.764	1.028	(2.481)
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN						
Penghasilan lain-lain	103.124	354	103.020	377	387	30
Beban keuangan	(234)	(58)	(462)	(124)	(86)	-
Beban lain-lain	(758)	(95)	(682)	(146)	(51)	(13)
Penghasilan Lain-lain – Neto	102.132	201	101.876	107	250	17
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN	107.397	4.859	109.333	6.871	1.277	(2.464)
BEBAN PAJAK FINAL	426	267	772	402	91	-
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	106.970	4.592	108.561	6.469	1.187	(2.464)
MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN						
Kini	(82)	-	(34)	-	-	-
Tangguhan	(254)	(449)	(286)	(972)	(270)	233
Beban Pajak Penghasilan-Neto	(335)	(449)	(320)	(972)	(270)	233
LABA (RUGI) NETO						
PERIODE/TAHUN BERJALAN	106.635	4.142	108.241	5.498	917	(2.231)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN						
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke labarugi:						
Pengukuran kembali liabilitas						
Imbalankerja	(6)	-	(5)	(5)	(4)	-
Pajak penghasilan terkait	1	-	1	1	1	-
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	(5)	-	(4)	(4)	(3)	-
LABA (RUGI) KOMPREHENSIF						

PERIODE/TAHUN BERJALAN	106.630	4.142	108.237	5.494	913	(2.231)
Laba neto tahun berjalan yang dapat						
Diatribusikan kepada						
Pemilik entitas induk	93.306	3.891	90.091	4.539	933	(2.037)
Kepentingan nonpengendali	13.329	251	18.150	959	(16)	(194)
Total	106.635	4.142	108.241	5.498	917	(2.231)
Laba komprehensif tahun berjalan						
Yang dapat diatribusikan kepada:						
Pemilik entitas induk	93.301	3.891	90.087	4.535	929	(2.037)
Kepentingan nonpengendali	13.329	251	18.150	959	(16)	(194)
Total	106.630	4.142	108.237	5.494	913	(2.231)
LABA PER SAHAM DASAR YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA						
PEMILIK ENTITAS INDUK – EPS (Rp)	454	778	65	908	187	(407)

*) Laporan keuangan konsolidasian tahun buku 31 Agustus 2020 tidak diaudit

**) Laporan keuangan konsolidasian tahun buku 31 Desember 2021 tidak diaudit

RASIO-RASIO PENTING

Keterangan	31 Agustus		31 Desember			
	2021	2020 *)	2021****)	2020	2019	2018
RASIO PERTUMBUHAN						
Pendapatan	3,34%	156,10%	39,03%	133,75%	123,11%	**
Beban Pokok Pendapatan	3,23%	212,58%	58,40%	169,50%	123,75%	**
Laba Bruto	3,46%	112,63%	19,55%	106,24%	122,62%	**
Laba (Rugi) Usaha	13,03%	579,67%	10,23%	557,98%	-141,43%	**
Laba Neto	2474,48% ^o	577,54%	1868,73% ^o	499,56%	-141,10%	**
Jumlah Aset	201,81% ^o	21,58%	214,34% ^o	20,84%	52,23%	**
Jumlah Liabilitas	-13,05%	14,58%	-3,65%	11,22%	38,98%	**
Jumlah Ekuitas	-2744,01%	-46,06%	-2774,29%	-44,71%	-7,74%	**
RASIO SOLVABILITAS (%)						
Rasio total kewajiban terhadap aset (%)	31,08%	110,45%	33,06%	107,87%	117,20%	128,37%
Rasio total kewajiban terhadap ekuitas (%)	45,09%	-1447,68%	49,40%	-1371,04%	-681,54%	-452,45%
Rasio total utang berbunga terhadap ekuitas (%)	31,52%	-644,67%	33,00%	-599,47%	-289,65%	-168,81%
Rasio total ekuitas terhadap total aset (%)	68,92%	-7,42%	66,94%	-7,87%	-17,20%	-28,37%
Interest Coverage Ratio (ICR) (x)	459,96 ^o	84,76	237,65 ^o	56,42	15,86	***
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) (%)	171,60% ^o	11,73%	162,20% ^o	16,91%	4,72%	-9,08%

RASIO PROFITABILITAS (%)

Margin laba kotor - <i>Gross profit margin (%)</i>	46,98%	46,92%	42,88%	49,86%	56,51%	56,64%
Margin laba usaha - <i>Operating profit margin (%)</i>	26,04%	23,81%	20,02%	25,25%	8,97%	-48,31%
Margin laba bersih - <i>Net profit margin (%)</i>	527,43% ^o	21,17%	290,67% ^o	20,53%	8,00%	-43,44%
Tingkat pengembalian aset - ROA (%)	42,09%	4,90%	41,02%	6,55%	1,32%	-4,89%
Tingkat pengembalian modal - ROE (%)	61,06%	-64,27%	61,28%	-83,24%	-7,68%	17,23%

RASIO LIKUIDITAS (%)

Rasio kas - <i>cash ratio (%)</i>	5,79%	2,64%	8,20%	2,33%	2,83%	9,28%
Rasio cepat - <i>quick ratio (%)</i>	22,45%	11,94%	23,65%	9,93%	8,94%	10,99%
Rasio lancar - <i>current ratio (%)</i>	172,13%	96,52%	161,71%	92,86%	59,71%	53,22%

*) tidak diaudit

**) tidak dapat ditentukan karena tidak ada penyajian informasi keuangan komparatif tahun 2017

***) tidak ada beban bunga pada periode laporan keuangan tahun 2018

****) Laporan keuangan konsolidasian tahun buku 2021 tidak diaudit

o) kenaikan rasio pada tanggal 31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2021 terutama dampak keuntungan selis nilai wajar properti investasi yang dicatat pada penghasilan lain-lain

ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN

ANALISIS LAPORAN LABA RUGI

a. Penjualan

Periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2020

Perseroan mencatatkan penjualan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 sebesar Rp20.218 juta mengalami kenaikan sebesar 3% atau sebesar Rp 654 juta jika dibandingkan dengan penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2020 sebesar Rp 19.564 juta. Kenaikan penjualan Perseroan berasal dari meningkatnya penjualan rumah hunian dan fee jasa pemasaran hunian.

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

Perseroan mencatatkan penjualan untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 26.785 juta mengalami kenaikan sebesar 74,76% atau sebesar Rp 15.327 juta jika dibandingkan dengan penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 11.458 juta. Meningkatnya penjualan Perseroan disebabkan oleh Kenaikan penjualan Perseroan berasal dari meningkatnya penjualan rumah hunian dan fee jasa pemasaran hunian. Seiring dengan kondisi pandemic covid-19 di tahun 2020 Perseroan juga menjalankan program cash bertahap dan insentif konsumen atas pembayaran yang dipercepat.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018

Perseroan mencatatkan penjualan untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 11.458 juta mengalami kenaikan sebesar 123% atau sebesar Rp 6.322 juta jika dibandingkan dengan penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 5.136 juta. Kenaikan penjualan Perseroan berasal dari meningkatnya fee jasa pemasaran hunian dan Perseroan mulai menjual produk real estate.

b. Beban pokok penjualan

Periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2020

Perseroan mencatatkan beban pokok penjualan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 sebesar Rp 10.719 juta meningkat sebesar 3% atau sebesar Rp 335 juta jika dibandingkan dengan beban pokok penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2020 sebesar Rp 10.384 juta. Beban pokok penjualan yang meningkat tersebut seiring dengan adanya kenaikan penjualan unit.

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

Perseroan mencatatkan beban pokok penjualan untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 13.429 juta meningkat sebesar 169% atau sebesar Rp 8.446 juta jika dibandingkan dengan beban pokok penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 4.983 juta. Beban pokok penjualan yang meningkat tersebut seiring dengan adanya kenaikan penjualan unit.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018

Perseroan mencatatkan beban pokok penjualan untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 4.983 juta meningkat sebesar 124% atau sebesar Rp 3.804 juta jika dibandingkan dengan beban pokok penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 2.227 juta. Beban pokok penjualan yang meningkat tersebut seiring dengan adanya kenaikan penjualan unit.

c. Laba Bruto

Periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2020

Perseroan mencatatkan laba bruto untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 sebesar Rp 9.498 juta yang mengalami kenaikan sebesar 3% atau sebesar Rp 318 juta. jika dibandingkan dengan laba bruto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2020 sebesar Rp 9.180 juta. Kenaikan laba bruto seiring dengan adanya kenaikan volume penjualan unit.

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 Rp13.356 juta yang mengalami kenaikan sebesar 122% atau sebesar Rp 7.342 juta jika dibandingkan dengan laba bruto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 6.014 juta. Kenaikan laba bruto seiring dengan adanya kenaikan volume penjualan unit, serta peningkatan pada pendapatan dari Perusahaan Anak yang baru di akuisisi di tahun 2020 (PT GIA).

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018

Perseroan mencatatkan laba bruto untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 6.475 juta yang mengalami kenaikan sebesar 123% atau sebesar Rp 3.566 juta jika dibandingkan dengan laba bruto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 2.909 juta. Kenaikan laba bruto seiring dengan adanya kenaikan volume penjualan unit, serta peningkatan pendapatan Perseroan juga didorong oleh lini bisnis baru Perseroan “penjualan hunian real estate” di tahun 2019.

d. Laba Usaha

Periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2020

Perseroan mencatatkan laba usaha untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 sebesar Rp5.264 juta yang mengalami kenaikan sebesar 13% atau sebesar Rp 607 juta jika dibandingkan dengan laba usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2020 sebesar Rp4.657 juta. Kenaikan pada laba usaha disebabkan oleh kenaikan volume penjualan unit, disisi lain Perseroan juga berhasil melakukan efisiensi secara operasional.

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

Perseroan mencatatkan laba usaha untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 6.764 juta yang mengalami kenaikan sebesar 558% atau sebesar Rp5.736 juta jika dibandingkan dengan laba usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp1.028 juta. Kenaikan laba bruto seiring dengan adanya meningkatnya pendapatan karena adanya peningkatan penjualan unit rumah.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018

Perseroan mencatatkan laba usaha untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp1.028 juta yang mengalami kenaikan sebesar Rp3.509 jika dibandingkan dengan laba usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 yang mengalami kerugian sebesar Rp -2.481 juta. Kenaikan laba bruto seiring dengan adanya meningkatnya pendapatan karena adanya peningkatan penjualan unit rumah.

e. Laba (rugi) sebelum pajak Penghasilan

Periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2020

Perseroan mencatatkan laba sebelum pajak penghasilan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 sebesar Rp 106.970 juta yang mengalami kenaikan 2.229% atau sebesar Rp 102.378 juta jika dibandingkan dengan laba sebelum pajak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2020 sebesar Rp 4.592 juta. Kenaikan pada laba sebelum pajak disebabkan karena adanya laba dari selisih atas penilaian kembali properti investasi Perseroan.

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

Perseroan mencatatkan laba sebelum pajak untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 6.469 juta yang mengalami kenaikan sebesar 445% atau sebesar Rp 5.282 juta jika dibandingkan dengan laba sebelum pajak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 1.187 juta. Kenaikan laba sebelum pajak seiring dengan adanya peningkatan pendapatan.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018

Perseroan mencatatkan laba sebelum pajak untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp1.187 juta yang mengalami kenaikan sebesar Rp3.651 jika dibandingkan dengan laba sebelum pajak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 yang mengalami kerugian sebesar Rp - 2.464 juta. Kenaikan laba sebelum pajak seiring dengan adanya peningkatan pendapatan.

f. Laba rugi komprehensif periode/tahun berjalan

Periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2020

Perseroan mencatatkan laba komprehensif untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 sebesar Rp106.630 juta yang mengalami kenaikan 2.474% atau sebesar Rp 102.488 juta jika dibandingkan dengan laba komprehensif untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2020 sebesar Rp4.142 juta. Kenaikan pada laba komprehensif disebabkan karena adanya laba dari selisih atas penilaian kembali properti investasi Perseroan.

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

Perseroan mencatatkan laba komprehensif untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 5.494 juta yang mengalami kenaikan 502% atau sebesar Rp4.581 juta jika dibandingkan dengan laba komprehensif untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp913 juta. Kenaikan pada laba komprehensif disebabkan seiring dengan adanya peningkatan pendapatan.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018

Perseroan mencatatkan laba komprehensif untuk periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 914 juta yang mengalami kenaikan sebesar Rp3.144 jika dibandingkan dengan laba komprehensif untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 yang mengalami kerugian sebesar Rp - 2.231 juta. Kenaikan pada laba komprehensif disebabkan seiring dengan adanya peningkatan pendapatan.

Total Aset

Periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Jumlah aset Perseroan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 adalah sebesar Rp 253.379 juta mengalami peningkatan sebesar Rp 169.427 juta atau sebesar 202% dari jumlah aset Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 83.952 juta. Hal ini terutama disebabkan karena kenaikan yang signifikan pada persediaan real estat 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 Rp83.952 juta mengalami peningkatan sebesar Rp14.475 juta atau sebesar 21% dari jumlah aset Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp69.476 juta. Hal ini terutama disebabkan karena ada kenaikan yang signifikan pada persediaan real estat, akibat dari akuisisi Perusahaan Anak yaitu (PT GIA & PT APS).

Posisi tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2018

Jumlah aset Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp69.476 juta mengalami peningkatan sebesar Rp23.837 juta atau sebesar 52% dari jumlah aset Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 45.639 juta. Hal ini terutama disebabkan karena kenaikan pada persediaan real estat, properti investasi dan piutang pada pihak ketiga.

a. Aset Lancar

Periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Jumlah aset lancar Perseroan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 adalah sebesar Rp115.803 juta mengalami peningkatan sebesar Rp 44.804 juta atau sebesar 63% dari jumlah aset lancar Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp70.999 juta. Hal ini terutama disebabkan karena kenaikan yang signifikan pada persediaan real estat dan uang muka pembelian tanah.

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 Rp 70.999 juta mengalami peningkatan sebesar Rp32.287 juta atau sebesar 83% dari jumlah aset lancar Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 38.712 juta. Hal ini terutama disebabkan karena kenaikan yang signifikan pada persediaan real estat atas akuisisi Perusahaan Anak PT GIA dan PT APS.

Posisi tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2018

Jumlah aset lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp 38.712 juta mengalami peningkatan sebesar Rp 11.581 juta atau sebesar 43% dari jumlah aset Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 27.131 juta. Hal ini terutama disebabkan karena kenaikan pada persediaan real estat dan piutang pada pihak ketiga.

b. Aset Tidak Lancar

Periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Jumlah aset tidak lancar Perseroan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 adalah sebesar Rp 137.576 juta mengalami peningkatan sebesar Rp 124.624 juta atau sebesar 962% dari jumlah aset tidak lancar Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 12.952 juta. Hal ini terutama disebabkan karena kenaikan yang signifikan akibat adanya penilaian kembali pada properti investasidan adanya pembelian aset tetap berupa gedung.

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 Rp 12.952 juta mengalami penurunan sebesar Rp 17.812 juta atau sebesar 58% dari jumlah aset tidak lancar Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 30.764 juta. Hal ini terutama disebabkan karena penurunan pada piutang lain-lain akibat adanya reklasifikasi menjadi persediaan.

Posisi tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2018

Jumlah aset tidak lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp 30.764 juta mengalami peningkatan sebesar Rp 12.256 juta atau sebesar 66% dari jumlah aset tidak lancar Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 18.508 juta. Hal ini terutama disebabkan karena kenaikan pada piutang lain-lain pihak ketiga.

LIABILITAS

Periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Jumlah liabilitas Perseroan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 adalah sebesar Rp78.742 juta mengalami penurunan sebesar Rp 11.815 juta atau sebesar 13% dari jumlah liabilitas Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 90.557 juta. Hal ini terutama disebabkan karena penurunan pada uang muka penjualan dan utang pihak berelasi.

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 Rp 90.557 juta mengalami kenaikan sebesar Rp 9.134 juta atau sebesar 11% dari jumlah liabilitas Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 81.423 juta. Hal ini terutama disebabkan karena kenaikan yang pada uang muka penjualan, utang lancar lainnya dan pinjaman bank jangka pendek.

Posisi tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2018

Jumlah liabilitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp 81.423 juta mengalami peningkatan sebesar Rp 22.835 juta atau sebesar 39% dari jumlah liabilitas Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 58.588 juta. Hal ini terutama disebabkan karena kenaikan pinjaman bank jangka pendek dan uang muka penjualan.

a. Liabilitas Jangka Pendek

Periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 adalah sebesar Rp 67.278 juta mengalami penurunan sebesar Rp9.178 juta atau sebesar 12% dari jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp76.456 juta. Hal ini terutama disebabkan karena penurunan pada uang muka penjualan.

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 Rp76.456 juta mengalami kenaikan sebesar Rp11.620 juta atau sebesar 18% dari jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp64.836 juta. Hal ini terutama disebabkan karena kenaikan yang pada uang muka penjualan, utang lancar lainnya dan pinjaman bank jangka pendek.

Posisi tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2018

Jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp64.836 juta mengalami peningkatan sebesar Rp 13.860 juta atau sebesar 27% dari jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 50.976 juta. Hal ini terutama disebabkan karena kenaikan pinjaman bank jangka pendek dan uang muka penjualan.

b. Liabilitas Jangka Panjang

Periode 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021

Jumlah liabilitas jangka panjang Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp13.311 juta mengalami Peningkatan sebesar Rp1.947 juta atau sebesar 16,1% dari jumlah liabilitas jangka panjang Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 sebesar Rp11.464 juta. Hal ini terutama disebabkan karena adanya peningkatan pada pinjaman bank dan liabilitas imbalan pasca kerja.

Periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Jumlah liabilitas jangka panjang Perseroan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 adalah sebesar Rp11.464 juta mengalami Penurunan sebesar Rp2.636 juta atau sebesar 19% dari jumlah liabilitas jangka panjang Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp14.100 juta. Hal ini terutama disebabkan karena adanya pembayaran utang pihak berelasi.

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 Rp14.100 juta mengalami penurunan sebesar Rp2.487 juta atau sebesar 15% dari jumlah liabilitas jangka Panjang Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp16.587 juta. Hal ini terutama disebabkan karena adanya pembayaran pinjaman bank jangka Panjang, Pembayaran utang Pihak berelasi dan Pembayaran utang pembiayaan konsumen.

Posisi tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2018

Jumlah liabilitas jangka panjang Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp16.587 juta mengalami peningkatan sebesar Rp8.976 juta atau sebesar 118% dari jumlah liabilitas jangka Panjang Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp7.611 juta. Hal ini terutama disebabkan karena adanya peningkatan pada pinjaman bank jangka panjang dan utang pembiayaan konsumen.

EKUITAS

Periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Jumlah ekuitas Perseroan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 adalah sebesar Rp 174.637 juta mengalami kenaikan sebesar Rp181.242 juta dari jumlah ekuitas Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar -Rp 6.605 juta. Hal ini terutama disebabkan karena adanya tambahan setoran modal dari pemegang saham dan peningkatan saldo laba akibat adanya selisih atas penilaian kembali dari properti investasi.

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

Jumlah ekuitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar -Rp 6.605 juta mengalami kenaikan sebesar Rp 5.342 juta atau sebesar 45% dari jumlah ekuitas Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar -Rp 11.947 juta. Hal ini terutama disebabkan karena kenaikan laba Perseroan dan Perusahaan Anak.

Posisi tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2018

Jumlah ekuitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar -Rp 11.947 juta mengalami kenaikan sebesar Rp 1.002 juta atau sebesar 1% dari jumlah ekuitas Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar -Rp 12.949 juta. Tidak terdapat perubahan yang signifikan pada ekuitas Perseroan.

ANALISIS LAPORAN ARUS KAS

Periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2020

Arus Kas Dari Aktivitas Operasi

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas operasi untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 adalah sebesar -Rp66.872 juta mengalami peningkatan sebesar Rp66.039 juta atau 7.928% jika dibandingkan kas neto yang digunakan dari aktivitas operasi untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2020 sebesar -Rp833. Peningkatan arus kas neto yang diperoleh dari aktivitas operasi terutama disebabkan oleh kenaikan pembelian persediaan tanah Perseroan.

Arus Kas Dari Aktivitas Investasi

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 adalah sebesar Rp -18.208 mengalami peningkatan sebesar Rp 15.127 juta atau 491% jika dibandingkan dengan kas neto yang digunakan dari aktivitas investasi periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2020 sebesar -Rp3.081. Peningkatan arus kas neto yang diperoleh dari aktivitas investasi terutama disebabkan 18 bagian besar untuk perolehan aset tetap.

Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan

Kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 adalah sebesar Rp 87.195 juta mengalami peningkatan sebesar Rp 84.357 juta atau sebesar 2.972% jika dibandingkan dengan kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan untuk untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2020 sebesar Rp2.838 juta. Peningkatan arus kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan terutama disebabkan oleh 19ebagian besar dari setoran modal pemegang saham.

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

Arus Kas Dari Aktivitas Operasi

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas operasi di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp -381 juta mengalami peningkatan sebesar Rp 8.984 juta atau 95,93% jika dibandingkan dengan kas neto yang digunakan dari aktivitas operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar -Rp 9.365 juta. Peningkatan arus kas neto yang diperoleh dari aktivitas operasi terutama disebabkan oleh kenaikan penerimaan kas dari pelanggan.

Arus Kas Dari Aktivitas Investasi

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar -Rp 2.795 juta mengalami penurunan sebesar Rp 11.480 juta atau 80,42% jika dibandingkan dengan kas neto yang digunakan dari aktivitas investasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar -Rp 14.275 juta. Penurunan arus kas neto yang diperoleh dari aktivitas investasi terutama disebabkan oleh penurunan aktivitas pada piutang lain-lain dan properti investasi.

Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan

Kas neto yang diperoleh untuk aktivitas pendanaan di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp 1.885 juta mengalami penurunan sebesar Rp 18.356 juta atau sebesar 90,91% jika dibandingkan dengan kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 20.742 juta. Penurunan arus kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan terutama disebabkan oleh adanya penurunan penerimaan pinjaman dari bank.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018

Arus Kas Dari Aktivitas Operasi

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas operasi di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp -9.365 juta mengalami penurunan sebesar Rp 4.942 juta atau 111,73% jika dibandingkan dengan kas neto yang digunakan dari aktivitas operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp -4.423 juta. Peningkatan arus kas neto yang diperoleh dari aktivitas operasi terutama disebabkan oleh adanya peningkatan pembayaran kepada pemasok.

Arus Kas Dari Aktivitas Investasi

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp -14.275 juta mengalami penurunan sebesar Rp 4.467 juta atau 45,54% jika dibandingkan dengan kas neto yang digunakan dari aktivitas investasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp -9,808 juta. Peningkatan arus kas neto yang digunakan dari aktivitas investasi terutama disebabkan oleh adanya peningkatan properti investasi dan investasi pada entitas anak.

Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan

Kas neto yang diperoleh untuk aktivitas pendanaan di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp 20.742 juta mengalami kenaikan sebesar Rp 5.702 atau 37,91% jika dibandingkan dengan kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 15.040 juta. Peningkatan arus kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan terutama disebabkan oleh adanya peningkatan penerimaan pinjaman bank.

Pola Arus Kas terkait dengan karakteristik atau siklus bisnis Perseroan

Arus Kas Dari Aktivitas Operasi

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas operasi untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 adalah sebesar -Rp 66.872 juta yang digunakan sebagian besar untuk pembayaran kepada pemasok. Hal ini disebabkan oleh penambahan proyek Perseroan.

Arus Kas Dari Aktivitas Investasi

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 adalah sebesar -Rp 18.208 juta yang digunakan sebagian besar untuk perolehan aset tetap.

Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan

Kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 adalah sebesar -Rp 87.195 juta yang diperoleh dari setoran modal pemegang saham. Perseroan mendapatkan dana dari pemegang saham untuk aktivitas operasional perusahaan.

RASIO-RASIO KEUANGAN PENTING

Rasio Solvabilitas

Rasio Jumlah Kewajiban Terhadap Aset Perseroan pada tanggal 31 Agustus 2021, 31 Agustus 2020 (tidak diaudit), 31 Desember 2020, 31 Desember 2019, 31 Desember 2018 masing-masing sebesar 31,08%, 110,45%, 107,87%, 117,20% dan 128,37%.

Rasio Utang Terhadap Modal (Debt to Equity Ratio) Perseroan pada tanggal 31 Agustus 2021, 31 Agustus 2020 (tidak diaudit), 31 Desember 2020, 31 Desember 2019, 31 Desember 2018 masing-masing sebesar 45,09%, -1447,68%, -1371,04%, -681,54 dan -452,45%.

Rasio Total Utang Berbunga Terhadap Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Agustus 2021, 31 Agustus 2020 (tidak diaudit), 31 Desember 2020, 31 Desember 2019, 31 Desember 2018 masing-masing sebesar 31,52%, -644,67%, -599,47%, -289,65%, dan -168,81%.

Rasio Jumlah Ekuitas Terhadap Jumlah Aset Perseroan pada tanggal 31 Agustus 2021, 31 Agustus 2020 (tidak diaudit), 31 Desember 2020, 31 Desember 2019, 31 Desember 2018 masing-masing sebesar 68,92%, -7,42%, -7,87%, -17,20%, dan -28,37%.

Rasio Interest Coverage pada tanggal 31 Agustus 2021, 31 Agustus 2020 (tidak diaudit), 31 Desember 2020, dan 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 459,96x, 84,76x, 56,42x, dan 15,47x.

Rasio Debt Service Coverage pada tanggal 31 Agustus 2021, 31 Agustus 2020 (tidak diaudit), 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 dan 31 Agustus 2018 masing-masing sebesar 171,60%, 11,73%, 16,91%, 4,72% dan -9,08%.

Rasio Profitabilitas

Margin Laba Kotor Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021, 31 Agustus 2020 (tidak diaudit), 31 Desember 2020, 31 Desember 2019, 31 Desember 2018 masing-masing sebesar 46,98%, 46,92%, 49,86%, 56,51% dan 56,64%.

Margin Laba Usaha Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021, 31 Agustus 2020 (tidak diaudit), 31 Desember 2020, 31 Desember 2019, dan 31 Desember 2018 masing-masing sebesar 26,04%, 23,81%, 25,25%, 8,97% dan -48,31%.

Margin Laba Bersih Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021, 31 Agustus 2020 (tidak diaudit), 31 Desember 2020, 31 Desember 2019, dan 31 Desember 2018 masing-masing sebesar 527,43%, 21,17%, 20,53%, 8,00% dan -43,44%.

Tingkat Pengembalian Aset Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021, 31 Agustus 2020 (tidak diaudit), 31 Desember 2020, 31 Desember 2019, dan 31 Desember 2018 masing-masing sebesar 42,09%, 4,90%, 6,55%, 1,31% dan -4,89%.

Tingkat Pengembalian Modal Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021, 31 Agustus 2020 (tidak diaudit), 31 Desember 2020, 31 Desember 2019, dan 31 Desember 2018 masing-masing sebesar 61,06%, -64,27%, 83,24%, -7,68% dan 17,23%.

Rasio Likuiditas

Rasio Kas (Cash Ratio) Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021, 31 Agustus 2020 (tidak diaudit), 31 Desember 2020, 31 Desember 2019, 31 Desember 2018 masing-masing sebesar 5,79%, 2,64%, 2,33%, 2,83% dan 9,28%.

Rasio Cepat (Quick Ratio) Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021, 31 Agustus 2020 (tidak diaudit), 31 Desember 2020, 31 Desember 2019, 31 Desember 2018 masing-masing sebesar 22,45%, 11,94%, 9,93%, 8,94% dan 10,99%.

Rasio Lancar (Current Ratio) Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021, 31 Agustus 2020 (tidak diaudit), 31 Desember 2020, 31 Desember 2019, 31 Desember 2018 masing-masing sebesar 172,13%, 96,52%, 92,86%, 59,71% dan 53,22%.

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 Mempunyai Pengaruh Signifikan Terhadap Kelangsungan Usaha Perseroan adalah Risiko Melemahnya Daya Beli Masyarakat

B. Risiko Usaha yang Berhubungan dengan Kegiatan Usaha Perseroan:

- Risiko Pembatalan Pembelian
- Risiko Permodalan
- Risiko Keterlambatan Penyelesaian Proyek
- Risiko Kenaikan Harga Bahan Baku/Material
- Risiko Keterlambatan Pengiriman Bahan Baku/Material
- Risiko Dalam Pemilihan Mitra Subkontraktor/Supplier
- Risiko Tidak Terpenuhinya Kebutuhan SDM
- Risiko Kredit Konsumen
- Risiko Perijinan
- Risiko Legalitas Tanah

C. Risiko Umum:

- Risiko Imbas Krisis Ekonomi di Berbagai Belahan Dunia
- Risiko Politik dan Keamanan di Indonesia
- Risiko Perubahan Kebijakan atau Peraturan Pemerintah
- Risiko Terjadinya Bencana Alam
- Risiko Konflik atau Ketegangan Sosial

D. Risiko Bagi Investor:

- Risiko Tidak Likuidnya Saham Yang Ditawarkan Pada Penawaran Umum Perdana Saham
- Risiko Fluktuasi Harga Saham Perseroan
- Risiko Kebijakan Dividen

Keterangan selengkapnya mengenai faktor risiko dapat dilihat pada Bab VI di dalam Prospektus.

KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN INDEPENDEN

Tidak ada kejadian penting yang signifikan yang perlu diungkapkan setelah tanggal Laporan Auditor Independen yang diterbitkan tanggal 16 Maret 2022. Laporan keuangan untuk Periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 serta tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yang telah diaudit oleh KAP Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan dengan opini Wajar Tanpa Modifikasian, ditandatangani oleh Raynold Nainggolan (Ijin Akuntan Publik No.1317) sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran. Serta Laporan Keuangan untuk periode 31 Desember 2019 dan 2018 oleh Akuntan Wisnu Adi Nugroho (Ijin Akuntan Publik No. 1728) sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran.

Penggunaan Laporan Keuangan Interim Perseroan

Perseroan memanfaatkan ketentuan relaksasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019 dan 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 dan oleh karenanya Perseroan telah mengungkapkan Ikhtisar Data Keuangan Penting Perseroan per tanggal 31 Desember 2021 pada Bab IV Prospektus ini, dimana ikhtisar data keuangan penting

dimaksud diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab manajemen Perseroan serta tidak diaudit atau direview oleh Akuntan Publik.

KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK

A. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

Perseroan didirikan dengan nama PT Winner Nusantara Jaya berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No.10 tanggal 10 Oktober 2007 yang dibuat dihadapan Anly Canggana, SH Notaris di Kota Batam, telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No.C-04333 HT.01.01-TH 2007 tanggal 26 November 2007, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. 1078/BH 0406/XII/2007 tanggal 04 Desember 2007 (“Akta Pendirian”).

Anggaran dasar Perseroan berdasarkan Akta Pendirian terakhir kali diubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 83 tanggal 15 Oktober 2021, yang dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat, sebagaimana telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0058412.AH.01.02.TAHUN 2021 tanggal 21 Oktober 2021 dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0463376 tanggal 21 Oktober 2021 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0463377 tanggal 21 Oktober 2021, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0182966.AH.01.11.TAHUN 2021 tanggal 21 Oktober 2021 (“Akta No. 83/2021”)

Kegiatan usaha yang dijalankan oleh Perseroan sampai dengan Tanggal Laporan Uji Tuntas adalah Real Estat Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa, Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau Kontrak, dan Jasa Konsultasi Manajemen Lainnya yang telah sesuai dengan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yang ditetapkan dalam Anggaran Dasar Perseroan.

B. STRUKTUR PERMODALAN DAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN

Berdasarkan Akta No. 83/2021 struktur permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 1.000.000,- Per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	298.816	298.816.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. Pemenang Nusantara Internasional	74.600	74.600.000.000	99,861%
2. Liu Yut Men	95	95.000.000	0,127%
3. Wahyu Mardiyanti, ST	4	4.000.000	0,005%
4. Russiana	5	5.000.000	0,007%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	74.704	74.704.000.000	100%
Saham Dalam Portepel	224.112	224.112.000.000	

C. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 86 tanggal 11 November 2021, yang dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0472552 tanggal 12 November 2021, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0198686.AH.01.11.TAHUN 2021 tanggal 12 November 2021, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan sampai dengan tanggal diterbitkannya Prospektus ini adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Russiana
 Komisaris Independen : Handry Soesanto

Direksi

Direktur Utama : Liu Yut Men
Direktur : Wahyu Mardianti
Direktur : Machfudz Hasan Syamsu

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

PT Winner Nusantara Jaya Tbk (Perseroan) merupakan suatu Perseroan terbatas yang saat ini memiliki kegiatan usaha utama yang bergerak sebagai Developer Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa, real estate atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak, aktivitas Perseroan holding, aktivitas kantor pusat, aktivitas konsultasi manajemen lainnya dan aktivitas keinsinyuran dan konsultasi teknis yang berkaitan dengan itu.

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

Visi

Menjadi salah satu pengembang terbaik dan terpercaya di Indonesia dengan memiliki standar terdepan di industry properti, inovasi, ketepatan waktu dan nilai investasi yang tinggi baik bagi pemegang saham maupun konsumen.

Misi

Menghasilkan produk property yang inovatif, kreatif, berwawasan lingkungan untuk warisan generasi selanjutnya.

Perseroan merupakan salah satu perusahaan real estat yang saat ini berdomisili di kota Batam. Perseroan memiliki produk residential dengan target pasar semua Pangsa Pasar. Selain di Batam Perseroan juga mengembangkan usahanya dengan membangun hunian residential di daerah Palembang, Tangerang, dan Depok.

Perseroan dan Entitas Anak memiliki persediaan tanah yang sedang dan akan dikembangkan, dengan rincian sebagai berikut di bawah ini:

1. Tanah dengan luas lahan sebesar 29.589,62m² yang berlokasi di Pantai Timur, Tanjung Piayu, Batam, dimana seluas 27.557,49 m² telah dikembangkan dengan konsep hunian sedangkan sisanya akan dikembangkan sebagai properti investasi.
2. Tanah dengan luas lahan sebesar 27.420 m² yang berlokasi di Punggur, Kota Batam, Kecamatan Nongsa, Kelurahan Kabil, Provinsi Kepulauan Riau dimana seluas 20.750,34 m² telah dikembangkan dengan konsep hunian sedangkan sisanya akan dikembangkan sebagai properti investasi.
3. Tanah dengan luas lahan sebesar 23.998,78 m² yang berlokasi Trans Barelang, Kota Batam, Kecamatan Sagulung, Kelurahan Tembesi, Provinsi Kepulauan Riau dimana seluas 19.177,31 m² telah dikembangkan dengan konsep hunian sedangkan sisanya akan dikembangkan sebagai properti investasi.
4. Tanah dengan luas lahan sebesar 6.272 m² yang berlokasi di Bengkong, Kota Batam, Kecamatan Bengkong, Kelurahan Tanjung Buntung, Provinsi Kepulauan Riau dimana seluas 4.669 m² telah dikembangkan dengan konsep hunian sedangkan sisanya akan dikembangkan sebagai properti investasi, dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Tanah yang terletak di Kelurahan Tanjung Buntung, Kecamatan Bengkong, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau di atas tanah HGB (Induk) No. 5999 seluas 4.669 m² (empat ribu enam ratus enam puluh sembilan meter persegi) (Proyek Green Canyon) yang saat ini SHGBnya telah mengalami pemecahan sertifikat.
 - b. Tanah yang terletak di Kelurahan Tanjung Buntung, Kecamatan Bengkong, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau seluas 1.603 m² (seribu enam ratus tiga meter persegi).
5. Tanah dengan luas lahan sebesar 30.091 m² yang berlokasi di Tiban Utara, Kota Batam, Kecamatan Sekupang, Kelurahan Patam Lestari, Provinsi Kepulauan Riau, dimana seluas 2.229 m² telah dikembangkan dengan konsep hunian sedangkan sisanya akan dikembangkan sebagai mixed use development.

Kegiatan Usaha Sebagai developer

PT Winner Nusantara Jaya Tbk (Perseroan) merupakan suatu Perseroan terbatas yang saat ini memiliki kegiatan usaha utama yang bergerak sebagai Developer Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa, real estate atas dasar

balas jasa (fee) atau kontrak, aktivitas Perseroan holding, aktivitas kantor pusat, aktivitas konsultasi manajemen lainnya dan aktivitas keinsinyuran dan konsultasi teknis yang berkaitan dengan itu.

1) Winner Sweet Home

Perseroan mengembangkan kawasan rumah di Batam dengan nama Winner Sweet Home, yang berlokasi di Tanjung Piayu, Kota Batam, Kecamatan Sungai Beduk, Kelurahan Tanjung Piayu, Provinsi Kepulauan Riau. Winner Sweet Home direncanakan untuk menjadi sebuah hunian yang lengkap dalam mewadahi aktivitas penghuninya yang membutuhkan banyak ruang terbuka bagi aktivitas publik. Winner Sweet mengambil konsep Hunian yang bersih, hijau dan modern. Sebuah kawasan Hunian dibangun dengan luas lahan 29.589,62 m² dimana seluas 27.557,49 m² dikembangkan menjadi 220 (dua ratus dua puluh) unit rumah.

2) Winner Flower House

Perseroan mengembangkan kawasan perumahan di Batam dengan nama Winner Flower House, yang berlokasi di Punggur, Kota Batam, Kecamatan Nongsa, Kelurahan Kabil, Provinsi Kepulauan Riau. Winner Group kembali menyajikan sebuah konsep hunian dengan fasilitas lengkap dengan nuansa resort, Winner Flower House hadir sebagai jawaban atas konsep hunian yang berbeda. Menyatukan antara hunian dan resort alam dengan luas lahan 27.420 m² dimana seluas 20.750,34 m² dikembangkan menjadi 131 (seratus tiga puluh satu) unit rumah.

3) Winner Gosyen Park

Perseroan mengembangkan Kawasan perumahan di Batam dengan nama Winner Gosyen Park, yang berlokasi di Trans Bareleng, Kota Batam, Kecamatan Sagulung, Kelurahan Tembesi, Provinsi Kepulauan Riau. Perumahan ini menawarkan konsep "forest home" dengan lingkungan yang menyatu dengan alam, arsitektur terkini, double fasade, fasilitas lingkungan yang sesuai sehingga menjadikan Winner Gosyen Park sebuah hunian yang menjadi impian setiap orang yang menghargai kualitas hidup dengan luas lahan 23.998,78 m² dimana seluas 19.177,31 m² dikembangkan menjadi 130 (seratus tiga puluh) unit rumah.

4) Winner Green Canyon

Perseroan mengembangkan kawasan perumahan di Batam dengan nama Winner Green Canyon, yang berlokasi di Bengkong, Kota Batam, Kecamatan Bengkong, Kelurahan Tanjung Buntung, Provinsi Kepulauan Riau dengan konsep *Personal space private, untuk keluarga muda untuk bersantai yang terintegrasi dengan keindahan alam vista view landscape kota dan laut dengan nuansa Green nature*, dengan luas lahan 6.272 m² dimana seluas 4.669 m² dikembangkan menjadi 31 (tiga puluh satu) unit rumah.

5) Winner Mangrove Millenium

Perseroan mengembangkan villa resort house di Batam dengan nama Winner Mangrove Millenium, yang berlokasi di Tiban Utara, Kota Batam, Kecamatan Sekupang, Kelurahan Patam Lestari, Provinsi Kepulauan Riau. Hunian pertama yang dibangun yang dikelilingi mangrove atau bakau di Batam. Nuansa alam yang penuh dengan penghijauan pohon bakau, dengan udara yang segar beserta fasilitas public dengan luas lahan sebesar 30.091 m² yang terdiri dari 50 (lima puluh) unit rumah dan 9 (sembilan) unit Villa.

6) Winner Sawangan Center

Perseroan mengembangkan area bisnis dan hunian di Depok dengan nama Winner Sawangan Center, yang berlokasi di Sawangan, Kota Depok, Kecamatan Sawangan, Kelurahan Bedahan, Provinsi Jawa Barat dengan konsep yang berbeda yaitu portico concept *dan minimalist living house* dengan luas lahan sebesar 2.000 m² yang terdiri dari 6 (enam) unit rumah dan 11 (sebelas) unit Ruko Portico.

7) Palembang New City

Perseroan mengembangkan *hunian* di Palembang dengan nama Palembang New City, yang berlokasi di, Kota Palembang, Kecamatan Talang Kelapa, Kelurahan Sukajadi, Provinsi Sumatera Selatan dengan konsep pengembangan hunian yang berkelas, mengedepankan konsep kota yang berkesinambungan dan berwawasan lingkungan dengan konsep kawasan "A place where vibrant meet serenity at of Palembang". dengan luas lahan sebesar 14 ha.

Kegiatan usaha sebagai jasa pemasaran dan konsultasi manajemen

Perseroan pada awal berdirinya merupakan perusahaan jasa pemasaran dan konsultasi manajemen yang terbesar di Kota Batam. Sampai saat ini, Perseroan memiliki tenaga pemasaran yang tersebar di seluruh area Batam, Jabodetabek, Banten, Palembang dan Balikpapan. Brand Jasa Pemasaran Winner Nusantara Jaya yang paling dikenal merupakan Perusahaan Jasa Pemasaran yang pertama kali muncul di benak konsumen ketika mereka membutuhkan jasa seputar real estate.

Para professional jasa pemasaran Perseroan mendedikasikan diri dalam memberikan layanan kepada para pembeli dan penjual dengan keahliannya dan layanan terbaik”.

Selaras dengan visi Perseroan dalam hal menciptakan *Entrepreneur* di Indonesia. Perseroan memberikan kesempatan kepada insan Indonesia untuk menjadi Entrepreneur dalam bidang Jasa pemasaran. Dibawah ini merupakan proyek-proyek yang telah di pasarkan pada periode waktu tahun 2007 s/d 2020 antara lain.

Produk jasa pemasaran dan konsultasi manajemen

1. Tangerang Smart City (Cluster Winner Cikupa Village, Winner Cikupa Bungalow dan Winner Cikupa Resort)
2. Winner Millenium Mansion
3. Winner Bugis Junction
4. Winner Tiban Princess
5. The Winner International

Project dalam Pengembangan

1. The Condovilla Balikpapan City
2. Winner Kibing Garden
3. Winner Sevilla Residensial & Apartemen
4. Winner Yabes Bogor

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

- 1) The Rising Star In Property Industry
Pada tahun 2020, Perseroan juga mendapat penghargaan dari Annual Indonesia Property & Bank Award sebagai The Rising Star in Property Industry 2020.
- 2) Indonesia Highly Recommended Awards
Pada tahun 2020-2021, Perseroan mendapat penghargaan dari Indonesia Awards Magazine sebagai Indonesia Highly Recommended Awards di tahun 2020-2021.
- 3) Indonesia Best Property & Developer Awards
Pada tahun 2020-2021, Perseroan mendapat penghargaan dari Indonesia Awards Magazine sebagai Indonesia Best Property & Developer Awards 2020-2021
- 4) Indonesia The Winner Awards
Pada tahun 2020-2021, Perseroan mendapat penghargaan dari Indonesia Awards Magazine sebagai Indonesia The Winner Awards 2020-2021
- 5) Indonesia Excellence Enterpreneur Award
Pada tahun 2020-2021, Perseroan mendapat penghargaan dari Indonesia Awards Magazine sebagai Indonesia Excellence Enterpreneur Award tahun 2020-2021.
- 6) Most Prospective Developer with Expansive Development Projects
Pada tahun 2022, Perseroan mendapat penghargaan dari 16th Annual Indonesia Property & Bank Award sebagai Most Prospective Developer with Expansive Development Projects 2022.
- 7) Best New Township with Smart City Integrated Concept
Pada tahun 2022, Perseroan mendapat penghargaan dari 16th Annual Indonesia Property & Bank Award sebagai Best New Township with Smart City Integrated Concept 2022.

PEMASARAN DAN PENJUALAN

Strategi penjualan dan pemasaran melingkupi:

- 1) Pemasaran melalui media sosial
- 2) Pembangunan show unit di site proyek dan juga virtual show unit
- 3) Memanfaatkan portal properti seperti promosi melalui rumah123 maupun rumah.com
- 4) Mengikuti pameran property
- 5) Membuat event sendiri di Atrium Mall dan Membangun show unit di Mall
- 6) Promosi melalui website
- 7) Melakukan sosialisasi "Product Knowledge", pengetahuan product yang dilaunching.

A. KEUNGGULAN KOMPETITIF

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

- a) Memiliki sejumlah produk properti di hampir seluruh lokasi di Batam. Bertujuan untuk menjadi supermarket property dimana setiap calon nasabah hanya cukup menentukan tempat/wilayah disana terdapat produk properti Winner group.
- b) Memiliki produk dengan harga yang terjangkau, namun tetap menyediakan fasilitas yang lengkap seperti club house, kolam renang taman yang tidak dimiliki kompetitor sejenis dengan target pasar kalangan menengah dan menengah bawah.
- c) Perseroan memiliki keunggulan di bidang pemasaran dan penjualan. Semua proyek yang dikembangkan oleh Perseroan selalu dapat terjual habis dengan cepat. Dimana tim khusus pemasaran dan penjualan langsung oleh Bapak Liu Yut Men selaku founder dan direktur utama Perseroan.
- d) Perseroan juga selalu memastikan lokasi dari properti yang dikembangkan terletak di lokasi yang strategis hal ini merupakan salah satu keunggulan strategi Perseroan. Karena sebelum Perseroan menentukan wilayah yang memang akan diminati banyak konsumen atau tidak Perseroan akan bertindak sebagai Jasa Pemasaran terlebih dahulu kemudian jika market merespon positif baru Perseroan akan bertindak sebagai Developer.

STRATEGI PERSEROAN

Perseroan memiliki dua lini bisnis diantaranya sebagai developer dan Jasa Pemasaran & jasa konsultasi manajemen. Oleh karena itu, dalam menjalankan kegiatan usahanya Perseroan menerapkan beberapa strategi bisnis yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a) Strategi bisnis sebagai developer
 - 1) Perencanaan
Perseroan memiliki tim arsitek yang sangat handal dalam hal residensial, sehingga Perseroan dalam melakukan pengembangan proyeknya memiliki perencanaan konseptual yang sangat baik.
 - 2) Keuangan
Perseroan dalam menjalankan usahanya sebagai developer yang mana memerlukan modal kerja yang jauh lebih besar dibandingkan dengan sebagai Jasa Pemasaran . Oleh karena itu, Perseroan juga telah memiliki tim keuangan yang baik dalam memperhitungkan perencanaan keuangan dalam menjalankan projectnya.

- 3) Legal
Perseroan memiliki tim legal yang kuat, dalam hal ini untuk memastikan semua project yang akan dikembangkan oleh Perseroan bisa berjalan dengan baik dan tidak terganjal oleh masalah hukum dan lain-lain.
- 4) Pemasaran
Perseroan memiliki tim pemasaran yang sangat solid dengan menerapkan program *Winner network system* ("WNS").
- 5) Konstruksi
Perseroan sangat menjaga kualitas produk untuk menarik dan menjaga kepuasan pelanggan.
- 6) *After Sales*
Strategi after sales yang dimiliki Perseroan menjadi keunggulan tersendiri bagi Perseroan dalam menciptakan kepuasan pelanggan. Dimana yang dimaksud strategi *after sales* yaitu Perseroan akan tetap melakukan perawatan fasilitas seperti jalanan kompleks, perawatan taman dll.

b) Strategi bisnis Jasa Pemasaran dan konsultasi manajemen

Perseroan dalam menjalankan kegiatan jasa pemasaran yaitu bekerjasama dengan pemilik lahan dan pemilik modal. Hal ini dilakukan Perseroan juga menjadi salah satu strategi Perseroan dalam melakukan ekspansi dan untuk mengetes minat pasar di wilayah tertentu bertujuan untuk melakukan ekspansi usaha

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 2022 sebesar-besarnya sejumlah 25% 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);
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, pesan juga dapat disampaikan melalui email ke: 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.

- a. Dengan didaftarkan 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 12 April 2022 sampai dengan tanggal 14 April 2022. Jam penawaran akan dimulai pada pukul 09.00 WIB sampai dengan pukul 15.00 WIB.

6. PENYEDIAAN DANA DAN PEMBAYARAN PEMESANAN SAHAM

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

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

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

Pemesan menyediakan dana untuk pembayaran sesuai dengan jumlah pemesanan pada Rekening Dana Nasabah (RDN) yang terhubung dengan Sub Rekening Efek yang didaftarkan untuk pemesanan saham.

Partisipan berhak untuk menolak pemesanan pembelian saham apabila pemesanan tidak memenuhi persyaratan pemesanan pembelian saham. Dalam hal terdapat pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, dana pesanan harus tersedia pada Subrekening Efek Jaminan atau Rekening Jaminan Partisipan Sistem yang merupakan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dimana pemodal tersebut menyampaikan pesanannya.

7. PENJATAHAN SAHAM

PT 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 I dimana ketentuannya adalah sebagai berikut:

Untuk Penawaran Umum golongan I paling sedikit sebesar 15% (lima belas persen) dari jumlah Saham yang ditawarkan, tidak termasuk Saham lain yang menyertainya, atau paling sedikit senilai Rp20.000.000.000 (dua puluh miliar 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 pensiun, 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 pensiun, 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)

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 (Rp500miliar < 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 Rp210.000.000.000 (dua ratus sepuluh miliar Rupiah) masuk dalam Penawaran Umum golongan I, dengan batasan minimum alokasi untuk penjatahan terpusat adalah minimal sebesar 15% (lima belas persen) atau 225.000.000 (dua ratus dua puluh lima juta lembar) Saham, atau paling sedikit senilai Rp20.000.000.000,- (dua puluh miliar 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

Winner Nusantara Jaya 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 17,5% (tujuh 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 20% (dua puluh lima 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 25% (dua belas koma lima 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 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 dan FPPS dapat diperoleh pada kantor BAE Perseroan dan Penjamin Emisi Efek yang ditunjuk yaitu Perantara Pedagang Efek yang terdaftar sebagai anggota Bursa Efek. Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek yang dimaksud adalah sebagai berikut:

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK



PT Artha Sekuritas Indonesia

PENJAMIN EMISI EFEK
[Akan ditentukan kemudian]