

PROSPEKTUS AWAL

JADWAL SEMENTARA

Perkiraan Tanggal Pre-Efektif	:	24 Maret 2022
Perkiraan Masa Penawaran Awal	:	28 Maret 2022 - 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 Regular 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

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 CECUKUPAN 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 PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA, ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.

SAHAM YANG DITAWARKAN DALAM PENAWARAN UMUM INI SELURUHNYA AKAN DICATATKAN PADA PT BURSA EFEK INDONESIA ("BEI").



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").

PT Winner Nusantara Jaya Tbk (yang selanjutnya disebut “**Perseroan**”) telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum ini kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan Surat No.: 003/WNJ-Tbk/Sp/XI/2021 tanggal 19 November 2021 sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, yang dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 3608 dan peraturan pelaksanaannya (“UUPM”).

Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini direncanakan akan dicatatkan pada PT Bursa Efek Indonesia (“BEI”) sesuai dengan Surat Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas No.: S-00058/BEI.PP3/BEI.PP3/01-2022 tanggal 04 Januari 2022, sepanjang memenuhi persyaratan pencatatan saham yang ditetapkan oleh BEI. Apabila Perseroan tidak memenuhi persyaratan pencatatan yang ditetapkan oleh BEI, maka Penawaran Umum Perdana Saham ini batal demi hukum dan pembayaran pesanan saham tersebut wajib dikembalikan kepada para pemesan sesuai dengan UUPM dan Peraturan No. IX.A.2.

Semua Lembaga serta Profesi Penunjang Pasar Modal yang disebut dalam Prospektus ini bertanggung jawab sepenuhnya atas data yang disajikan sesuai dengan fungsi dan kedudukan masing-masing, sesuai dengan peraturan perundang-undangan di sektor Pasar Modal, dan kode etik, norma serta standar profesi masing-masing.

Sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham ini, setiap pihak terafiliasi dilarang memberikan keterangan atau pernyataan mengenai data yang tidak diungkapkan dalam Prospektus ini tanpa persetujuan tertulis dari Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek.

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal serta Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek dalam Penawaran Umum ini merupakan pihak yang tidak terafiliasi dengan Perseroan baik secara langsung maupun tidak langsung, sebagaimana dimaksud dalam UUPM.

PENAWARAN UMUM INI TIDAK DIDAFTARKAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG ATAU PERATURAN LAIN SELAIN YANG BERLAKU DI INDONESIA. BARANG SIAPA DI LUAR WILAYAH NEGARA REPUBLIK INDONESIA MENERIMA PROSPEKTUS INI ATAU DOKUMEN-DOKUMEN LAIN YANG BERKAITAN DENGAN PENAWARAN UMUM INI, MAKA PROSPEKTUS ATAU DOKUMEN-DOKUMEN TERSEBUT TIDAK DIMAKSUDKAN SEBAGAI DOKUMEN PENAWARAN UNTUK MEMBELI SAHAM, KECUALI BILA PENAWARAN TERSEBUT, ATAU PEMBELIAN SAHAM TERSEBUT TIDAK BERTENTANGAN ATAU BUKAN MERUPAKAN SUATU PELANGGARAN TERHADAP PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU DI NEGARA TERSEBUT.

PERSEROAN TELAH MENGUNGKAPKAN SEMUA INFORMASI MATERIAL YANG WAJIB DIKETAHUI OLEH PUBLIK DAN TIDAK TERDAPAT LAGI INFORMASI MATERIAL LAINNYA YANG BELUM DIUNGKAPKAN SEHINGGA TIDAK MENYESATKAN PUBLIK.

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI.....	I
DEFINISI, ISTILAH DAN SINGKATAN.....	II
SINGKATAN NAMA PERSEROAN	XI
RINGKASAN	XII
I. PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM	1
II. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM	12
III. PERNYATAAN UTANG	15
IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING.....	24
V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN	28
VI. FAKTOR RISIKO	43
VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK	51
VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA.....	52
IX. EKUITAS.....	349
X. KEBIJAKAN DIVIDEN.....	351
XI. PERPAJAKAN	352
XII. PENJAMINAN EMISI EFEK.....	354
XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL.....	356
XIV. KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR DAN KETENTUAN PENTING LAINNYA TERKAIT PEMEGANG SAHAM	358
XV. TATA CARA PEMESANAN SAHAM	382
XVI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM ...	389
XVII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM	390
XVIII. LAPORAN KEUANGAN.....	417

DEFINISI, ISTILAH DAN SINGKATAN

Istilah dan ungkapan dalam Prospektus ini mempunyai arti sebagai berikut:

Afiliasi	:	Berarti pihak sebagaimana didefinisikan dalam pasal 1 angka 1 UUPM, yaitu: <ul style="list-style-type: none">• hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal;• hubungan antara pihak dengan pegawai, direktur atau komisaris dari pihak tersebut;• hubungan antara 2 (dua) Perseroan dimana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota direksi atau dewan komisaris yang sama;• hubungan antara Perseroan dan pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh Perseroan tersebut;• hubungan antara 2 (dua) Perseroan yang dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung, oleh pihak yang sama; atau• hubungan antara Perseroan dan pemegang saham utama.
Akuntan Publik	:	Berarti Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan yang melaksanakan audit atas laporan keuangan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum.
Entitas Anak/Perusahaan Anak	:	Berarti suatu Perseroan yang laporan keuangannya dikonsolidasikan dengan Perseroan sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia.
Anggota Bursa	:	Berarti Anggota Bursa Efek sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 ayat (2) UUPM.
Akta Pendirian	:	Berarti Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 10 tanggal 10 Oktober 2007, yang dibuat di hadapan Anly Cenggana, S.H, Notaris di Batam, sebagaimana telah mendapatkan status badan hukum berdasarkan Surat Keputusan Menkumham 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.
Bank Kustodian	:	Berarti bank umum yang memperoleh persetujuan dari OJK untuk memberikan jasa penitipan atau melakukan jasa kustodian sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
Bapepam	:	Berarti singkatan dari Badan Pengawas Pasar Modal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat 1 Undang-Undang Pasar Modal.
Bapepam atau Bapepam dan LK atau Bapepam-LK	:	Berarti Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 184/PMK.01/2010 tanggal 11 Oktober 2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan atau para pengganti dan penerima hak dan kewajibannya di masa yang akan datang.
Biro Administrasi Efek atau BAE	:	Berarti pihak yang ditunjuk oleh Perseroan untuk melaksanakan Administrasi Saham dalam Penawaran Umum Perseroan yang dalam hal ini adalah Perseroan Terbatas PT Bima Registra, berkedudukan di Jakarta.
Bursa Efek atau BEI	:	Berarti PT Bursa Efek Indonesia, suatu Perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan hukum di Jakarta (atau para pengganti atau penerus haknya), merupakan Bursa Efek sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 4 UUPM, dimana saham-saham Perseroan akan dicatatkan.

Daftar Pemegang Saham	:	Berarti daftar yang dikeluarkan oleh KSEI yang memuat keterangan tentang kepemilikan saham oleh para pemegang saham dalam Penitipan Kolektif di KSEI berdasarkan data yang diberikan oleh Pemegang Rekening di KSEI
Emisi	:	Berarti tindakan Perseroan untuk menawarkan Saham Yang Ditawarkan kepada Masyarakat melalui Penawaran Umum.
Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan atau FLPP	:	Berarti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, merupakan program pemerintah untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah supaya bisa mengakses kredit kepemilikan rumah (KPR) atau kredit kepemilikan apartemen (KPA).
Harga Penawaran	:	Berarti harga setiap Saham Yang Ditawarkan melalui Penawaran Umum ini, yang besarnya akan ditentukan dan disepakati oleh Perseroan bersamasama dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek yang akan dicantumkan dalam Addendum Perjanjian dan syarat-syarat dalam Perjanjian yang harganya telah ditentukan melalui proses bookbuilding, yaitu Rp ** (Rupiah)
Hari Bursa	:	Berarti hari di mana Bursa Efek melakukan aktivitas transaksi perdagangan efek, kecuali hari tersebut merupakan hari libur nasional atau dinyatakan sebagai hari libur bursa oleh Bursa Efek.
Hari Kalender	:	Berarti semua hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan kalender <i>gregorius</i> tanpa kecuali, termasuk hari Sabtu, Minggu dan hari libur nasional yang ditetapkan sewaktu-waktu oleh Pemerintah Republik Indonesia dan Hari Kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai bukan Hari Kerja.
Hari Kerja	:	Berarti hari kerja pada umumnya tidak termasuk hari Sabtu dan Minggu serta hari yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai hari libur nasional.
IAPI	:	Berarti Institut Akuntan Publik Indonesia.
ISO	:	Berarti <i>International Organization for Standardization</i> , yaitu sistem standarisasi manajemen mutu.
KAP	:	Berarti Kantor Akuntan Publik.
Konfirmasi Tertulis	:	Berarti surat konfirmasi mengenai kepemilikan saham yang dikeluarkan oleh KSEI dan/atau Bank Kustodian dan/atau Perseroan Efek untuk kepentingan Pemegang Rekening di pasar sekunder.
KSEI	:	Berarti PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan, yang merupakan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
Masa Penawaran	:	Berarti jangka waktu bagi Masyarakat untuk dapat melakukan pemesanan atas Saham Yang Ditawarkan dengan cara sebagaimana yang diatur dalam Prospektus dan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dengan ketentuan masa penawaran tidak boleh kurang dari 1 (satu) Hari Kerja dan tidak boleh lebih dari 5 (lima) Hari Kerja.

Masyarakat	:	Berarti perorangan dan/atau badan hukum, baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing dan/atau badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing, baik yang bertempat tinggal atau berkedudukan hukum di Indonesia maupun bertempat tinggal atau berkedudukan di luar Indonesia.
Manajer Penjatahan	:	berarti pihak yang akan bertanggung jawab sebatas Penjatahan Pasti atas Saham Yang Ditawarkan menurut syarat-syarat yang ditetapkan dalam Peraturan IX.A.7 dan dengan memperhatikan SE OJK 15/2020 (sebagaimana didefinisikan di bawah ini), yang dalam hal ini adalah PT Artha Sekuritas Indonesia.
Menkumham	:	Berarti Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (dahulu dikenal sebagai Menteri Kehakiman Republik Indonesia, Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, atau Menteri Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia atau nama lainnya).
OJK	:	Berarti Otoritas Jasa Keuangan yaitu lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan dan penyidikan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal, Perasuransian, Dana Pensiun, Lembaga Pembiayaan, Dan Lembaga Jasa Keuangan Lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 tahun 2011 tanggal 22 November 2012 tentang Otoritas Jasa Keuangan yang merupakan peralihan dari Menteri Keuangan dan Bapepam-LK sejak tanggal 31 Desember 2012.
Partisipan Admin	:	Berarti partisipan sistem yang memiliki izin sebagai Penjamin Emisi Efek dan ditunjuk oleh Emiten sebagai pihak yang bertanggung jawab atas penggunaan Sistem Penawaran Umum Elektronik sesuai dengan ketentuan-ketentuan POJK 41/2020, dalam hal ini adalah PT ARTHA SEKURITAS INDONESIA.
Partisipan Sistem	:	Berarti perusahaan efek yang telah memiliki izin usaha dari OJK atau pihak lain yang disetujui oleh OJK dan berhak menggunakan Sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana diatur dalam POJK 41/2020, termasuk namun tidak terbatas PT ARTHA SEKURITAS INDONESIA.
Pasar Perdana	:	Berarti penawaran dan penjualan Saham Yang Ditawarkan oleh Perseroan kepada Masyarakat selama Masa Penawaran sebelum Saham Yang Ditawarkan tersebut dicatatkan pada Bursa Efek.
Pasar Sekunder	:	Berarti perdagangan Saham di Bursa Efek yang dilakukan setelah Masa Penawaran.
Pemegang Rekening	:	Berarti pihak yang namanya tercatat sebagai pemilik Rekening Efek dan/atau sub Rekening Efek di KSEI yang dapat merupakan Perseroan Efek dan/atau pihak lain yang disetujui oleh KSEI dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal dan peraturan KSEI.
Pemegang Saham	:	Berarti Masyarakat yang memiliki manfaat atas saham yang disimpan dan diadministrasikan dalam: <ul style="list-style-type: none">• Daftar Pemegang Saham Perseroan;• Rekening Efek pada KSEI; atau• Rekening Efek pada KSEI melalui Perseroan Efek.
Pemerintah	:	Berarti Pemerintah Negara Republik Indonesia.

-
- Penawaran Awal : Penawaran Awal (*bookbuilding*) adalah ajakan, baik secara langsung maupun tidak langsung dengan menggunakan Prospektus Awal dan Info Memo Awal, yang antara lain bertujuan untuk mengetahui minat calon pembeli atas Saham Yang Ditawarkan dan/atau perkiraan dari Harga Penawaran yang dilakukan sesuai dengan POJK 23/2017 dan dengan memperhatikan Peraturan IX.A.2 dan POJK 41/2020.
- Penawaran Umum : Berarti kegiatan penawaran umum perdana saham yang dilakukan oleh Perseroan untuk menjual Saham Yang Ditawarkan kepada Masyarakat berdasarkan tata cara yang diatur dalam UUPM dan peraturan pelaksanaannya dan ketentuan-ketentuan lain yang berhubungan, serta menurut ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.
- Penitipan Kolektif : Berarti jasa penitipan Efek sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Angka 16 UUPM.
- Penjamin Emisi Efek : Berarti Pihak atau pihak-pihak yang membuat kontrak dengan Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum bagi kepentingan Perseroan, menjamin penjualan Saham Yang Ditawarkan dan melakukan pembayaran hasil Penawaran Umum kepada Perseroan melalui Penjamin Pelaksana Emisi Efek sesuai dengan bagian penjaminannya serta untuk membeli Saham Yang Ditawarkan yang tidak terjual pada tanggal penutupan Masa Penawaran Umum Perdana Saham sesuai dengan jumlah porsi bagian penjaminan, dengan memperhatikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Penjaminan Efek dan Addendum Perjanjian Penjaminan Emisi.
- Penjamin Pelaksana Emisi Efek : Berarti pihak yang melakukan penyelenggaraan dan pelaksanaan Penawaran Umum yang dalam hal ini adalah PT Artha Sekuritas Indonesia, yang juga merupakan Penjamin Emisi Efek.
- Peraturan No. VIII.C.4 : Berarti Peraturan Bapepam-LK No.VIII.C.4, Lampiran Keputusan Ketua BAPEPAM dan LK No. Kep478IBU2009, tanggal 31 Desember 2009 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti Pasar Modal.
- Peraturan No. IX.A.2 : Berarti Peraturan No.IX.A.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No.Kep-122/BL/2009 tanggal 29 Mei 2009 tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana Saham.
- Peraturan No.IX.A.7 : Berarti Peraturan No.IX.A.7, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No.Kep 691/BL/2011 tanggal 30 November 2011 tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum Perdana Saham.
- Peraturan No. IX.J.1 : Berarti Peraturan Bapepam-LK No.IX.J.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008 tentang PokokPokok Anggaran Dasar Perseroan yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perseroan Publik.
- Perjanjian Pendaftaran Efek : Berarti dokumen Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI No. SP-091/SHM/KSEI/1121 tanggal 26 November 2021, dibuat di bawah tangan yang bermaterai cukup dan dibuat dibawah tangan oleh dan antara Perseroan dengan KSEI.
-

-
- Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham atau PPAS : Berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Pada Pasar Perdana dan Pasar Sekunder dan Sebagai Agen Pelaksana Pada Penawaran Umum PT Winner Nusantara Jaya Tbk No. 127 tanggal 16 November 2021, sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan I atas Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum PT Winner Nusantara Jaya, Tbk. No. 28 tanggal 5 Januari 2022, yang dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat, termasuk segenap pengubahan dan/atau penambahan dan/atau pembaharuan yang dibuat di kemudian hari, oleh dan antara pihak BAE dan Perseroan sehubungan dengan pengelolaan Saham Perseroan.
- Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I atau PPAW : Berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I PT Winner Nusantara Jaya Tbk No. 129 tanggal 16 November 2021, sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan I atas Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Dalam Rangka Penawaran Umum PT Winner Nusantara Jaya, Tbk. No. 30 tanggal 5 Januari 2022, yang dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat, termasuk segenap pengubahan dan/atau penambahan dan/atau pembaharuan yang dibuat di kemudian hari, oleh dan antara pihak BAE dan Perseroan sehubungan dengan pengelolaan Waran Seri I Perseroan.
- Perjanjian Penjaminan Emisi Efek atau "PPEE" : Berarti Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan No. 126 tanggal 16 November 2021, sebagaimana telah diubah dengan Akta Perubahan I Atas Perjanjian Penjaminan Emisi Efek PT Winner Nusantara Jaya, Tbk. No. 168 tanggal 14 Desember 2021 dan Akta Perubahan II atas Perjanjian Penjaminan Emisi Efek PT Winner Nusantara Jaya, Tbk. No. 27 tanggal 5 Januari 2022, yang seluruhnya dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat, beserta *addendum* perjanjian, termasuk segenap pengubahan dan/atau penambahan dan/atau pembaharuan yang dibuat di kemudian hari, oleh dan antara pihak Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Penjamin Emisi Efek dan Perseroan sehubungan dengan Penawaran Umum.
- Pernyataan Efektif : Berarti pernyataan OJK yang menyatakan bahwa Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif: (i) pada hari ke-45 (empat puluh lima) sejak tanggal diterimanya Pernyataan Pendaftaran oleh OJK secara lengkap atau (ii) pada hari ke-45 (empat puluh lima) sejak tanggal perubahan Pernyataan Pendaftaran yang terakhir disampaikan Perseroan kepada OJK, atau (iii) pada tanggal lain berdasarkan pernyataan efektif dari Ketua OJK yang menyatakan bahwa tidak ada lagi perubahan dan/atau tambahan informasi lebih lanjut yang diperlukan, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.A.2 sehingga Perseroan melalui para Penjamin Emisi Efek berhak menawarkan dan menjual Saham Yang Ditawarkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Pernyataan Pendaftaran : Berarti dokumen yang wajib disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan oleh Emiten dalam rangka Penawaran Umum atau Perseroan Publik.
- Pernyataan Penerbitan Waran Seri I : Berarti Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 128 tanggal 16 November 2021, dan Akta Perubahan II atas Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Dalam Rangka Penawaran Umum PT Winner Nusantara Jaya, Tbk. No. 29 tanggal 5 Januari 2022, sebagaimana telah diubah dengan Akta Perubahan I Atas Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Dalam Rangka Penawaran Umum PT Winner Nusantara Jaya, Tbk. No. 169 tanggal 14 Desember 2021, yang seluruhnya dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat.
-

-
- Pernyataan Pendaftaran menjadi Efektif : Berarti efektifnya Pernyataan Pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.A.2, yaitu:
1. Atas dasar lewatnya waktu, yakni:
 - a. 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal Pernyataan Pendaftaran diterima OJK secara lengkap, yaitu telah mencakup seluruh kriteria yang ditetapkan dalam peraturan yang terkait dengan Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum dan peraturan dengan Penawaran Umum; atau
 - b. 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal perubahan terakhir yang disampaikan Perseroan atau yang diminta OJK dipenuhi; atau
 2. Atas dasar Pernyataan Efektif dari OJK bahwa tidak ada lagi perubahan dan/atau tambahan informasi lebih lanjut yang diperlukan
- Perseroan : Berarti PT Winner Nusantara Jaya Tbk, suatu Perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan serta berkantor pusat di Batam.
- Perseroan Efek : Berarti pihak yang melakukan kegiatan usaha sebagai Penjamin Emisi Efek, Perantara Pedagang Efek, dan/atau Manajer Investasi sesuai ketentuan dalam Pasal 1 angka 21 UUPM.
- PPh : Berarti Pajak Penghasilan.
- POJK No.8/2017 : Berarti Peraturan OJK No.8/POJK.04/2017 tentang Bentuk dan Isi Prospektus dan Prospektus Ringkas Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas.
- POJK No.17/2020 : Berarti Peraturan OJK No.17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material Dan Perubahan Kegiatan Usaha.
- POJK No. 21/2015 : Berarti Peraturan OJK No. 21/POJK.04/2015 tentang Penerapan Pedoman Tata Kelola Perseroan Terbuka.
- POJK No. 25/2017 : Berarti Peraturan OJK No. 25/POJK.04/2017 Tentang Pembatasan Atas Saham Yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum.
- POJK No.30/2015 : Berarti Peraturan OJK No.30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.
- POJK No.33/2014 : Berarti Peraturan OJK No.33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perseroan Publik.
- POJK No.34/2014 : Berarti Peraturan OJK No.34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perseroan Publik.
- POJK No.35/2014 : Berarti Peraturan OJK No.35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perseroan Emiten atau Perseroan Publik.
- POJK No. 41/2020 : Berarti peraturan OJK No. 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk Secara Elektronik.
- POJK No.42/2020 : Berarti Peraturan OJK No.42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi Dan Transaksi Benturan Kepentingan.
-

POJK No.55/2015	:	Berarti Peraturan OJK No.55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.
POJK No.56/2015	:	Berarti Peraturan OJK No.56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.
Pihak Terafiliasi	:	Berarti seluruh pihak baik berbentuk Perseroan terbatas, kelompok atau badan usaha yang mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam UUPM.
Prospektus	:	Berarti setiap informasi tertulis sehubungan dengan Penawaran Umum dengan tujuan agar Pihak lain membeli Efek.
Prospektus Awal	:	Berarti dokumen tertulis yang dipersiapkan oleh Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dalam rangka Penawaran Umum dan memuat seluruh informasi dalam Prospektus yang disampaikan kepada OJK sebagai bagian dari Pernyataan Pendaftaran, kecuali informasi mengenai jumlah dan Harga Penawaran dari Saham Yang Ditawarkan, penjaminan emisi Efek atau hal-hal lain yang berhubungan dengan persyaratan Penawaran Umum yang belum dapat ditentukan.
Prospektus Ringkas	:	Berarti pernyataan atau informasi tertulis yang merupakan ringkasan dari Prospektus Awal.
PSAK	:	Berarti Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan, yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia dan berlaku umum di Indonesia.
Rekening Efek	:	Berarti rekening yang memuat catatan posisi saham dan/atau dana milik Pemegang Saham yang diadministrasikan oleh KSEI, Bank Kustodian, atau Perseroan Efek berdasarkan perjanjian pembukaan Rekening Efek yang ditandatangani dengan Pemegang saham.
Rupiah atau Rp	:	Berarti mata uang sah Negara Republik Indonesia.
RUPS	:	Berarti Rapat Umum Pemegang Saham yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.
RUPSLB	:	Berarti Rapat Umum Pemegang saham Luar Biasa yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.
SABH	:	Berarti Sistem Administrasi Badan Hukum–Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia atau pendahulu dan penggantinya.
Saham Baru	:	Berarti saham biasa atas nama yang akan diterbitkan dan dikeluarkan dari portepel Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham.
Saham Yang Ditawarkan	:	Berarti Saham Baru yang ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat oleh Para Penjamin Emisi Efek melalui Penawaran Umum, yang selanjutnya akan dicatatkan pada BEI pada Tanggal Pencatatan.
SEOJK No.15/2020	:	Berarti Surat Edaran OJK No. 15/SEOJK.04/2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Efek untuk Penjatahan Terpusat, dan Penyelesaian Pemesanan Efek dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik.

SEOJK No. 20/2021	:	Berarti Surat Edaran OJK 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
Sistem Penawaran Umum Elektronik	:	Berarti sistem teknologi informasi dan/atau sarana yang digunakan untuk melaksanakan kegiatan dalam Penawaran Umum sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 41/2020.
Single Investor Identification atau SID	:	Berarti kode tunggal khusus yang diterbitkan oleh lembaga penyimpanan dan penyelesaian dan digunakan oleh nasabah, pemodal, dan/atau pihak lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk melakukan kegiatan terkait transaksi efek dan/atau menggunakan jasa lainnya, baik yang disediakan oleh lembaga penyimpanan dan penyelesaian, pihak yang ditunjuk oleh lembaga penyimpanan dan penyelesaian atau ketentuan peraturan perundang-undangan.
Subrekening Efek atau SRE	:	Berarti rekening efek dari setiap nasabah yang tercatat dalam rekening efek partisipan pada lembaga penyimpanan dan penyelesaian.
Subrekening Efek Jaminan atau SRE 004	:	Berarti SRE yang digunakan nasabah anggota kliring untuk menempatkan agunan berupa efek dan/atau dana yang dapat digunakan oleh lembaga kliring dan penjamin untuk menyelesaikan transaksi bursa dan/atau menyelesaikan kewajiban nasabah anggota kliring.
Suku Bunga	:	Berarti tarif suku bunga rekening giro per tahun yang berlaku di bank penerima yang bersangkutan.
Surat Kolektif Saham	:	Berarti Surat Saham atau Surat Kolektif Saham sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan.
Tanggal Distribusi	:	Berarti tanggal penyerahan Efek beserta bukti kepemilikan Efek yang wajib dilakukan kepada pembeli Efek dalam Penawaran Umum paling lambat 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan.
Tanggal Pembayaran	:	Berarti tanggal pembayaran oleh Penjamin Emisi Efek melalui Partisipan Admin kepada Emiten atas hasil penjualan bersih Saham Yang Ditawarkan melalui Penawaran Umum (setelah dikurangi imbalan-imbalan), yang akan dilakukan 1 (satu) Hari Bursa sebelum Tanggal Pencatatan.
Tanggal Pencatatan	:	Berarti tanggal pencatatan Saham Yang Ditawarkan dalam rangka Penawaran Umum di Bursa Efek, yang wajib dilaksanakan paling lambat 2 (dua) Hari Kerja setelah Tanggal Distribusi Efek.
Tanggal Pengembalian/ <i>Refund</i>	:	Berarti tanggal pengembalian uang pemesanan pembelian Saham Yang Ditawarkan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan melalui Penjamin Emisi Efek, kepada para pemesan yang sebagian atau seluruh pesannya tidak dapat dipenuhi karena adanya penjatahan atau dalam hal Penawaran Umum dibatalkan, bagaimanapun Tanggal Pengembalian akan dilaksanakan 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan atau 1 (satu) Hari Kerja setelah tanggal diumumkannya pembatalan Penawaran Umum.
Tanggal Penjatahan	:	Berarti tanggal penjatahan Efek untuk suatu Penawaran Umum yang wajib diselesaikan paling lambat 1 (satu) Hari Kerja setelah berakhirnya masa Penawaran Umum.

-
- UUPM : Berarti Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 No. 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 3608).
- UUPT : Berarti Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 No. 106, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4756).
- UU Ketenagakerjaan : Berarti Undang-Undang No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 No. 39, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4279)
- Winner Group : PT Winner Nusantara Jaya Tbk dan seluruh Perusahaan Anak

SINGKATAN NAMA PERSEROAN

Perseroan : Berarti PT Winner Nusantara Jaya Tbk.
Winner Group : Berarti PT Winner Nusantara Jaya Tbk dan seluruh Perusahaan Anak

Pemegang Saham Berbadan Hukum

PNI : Berarti PT Pemenang Nusantara Internasional

Perusahaan Anak

APS : Berarti PT Angkasa Pura Sanjaya
GIA : Berarti PT Gosyen Indo Asia
KBI : Berarti PT Kaliban Bangun Indonesia
PKG : Berarti PT Putra Karya Gemilang
WNI : Berarti PT Wijaya Nusantara Internasional
KSWN : Berarti PT Karya Sapta Wira Nusantara
Pemnas : Berarti PT Pemenang Properti Nasional
PYP : Berarti PT Pemenang Yabes Properti

RINGKASAN

Ringkasan di bawah ini memuat fakta-fakta serta pertimbangan-pertimbangan yang paling penting bagi Perseroan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan harus dibaca dalam kaitannya dengan informasi lain yang lebih rinci, termasuk laporan keuangan dan catatan atas laporan keuangan terkait, serta faktor risiko, yang seluruhnya tercantum dalam Prospektus ini. Seluruh informasi keuangan yang tercantum dalam Prospektus ini bersumber dari laporan keuangan Perseroan yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Seluruh informasi keuangan, termasuk saldo dan jumlah, yang disajikan dalam Prospektus ini dibulatkan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain. Oleh karena itu, setiap perbedaan yang terjadi atas penjumlahan informasi keuangan tersebut yang disajikan dalam tabel-tabel yang tercantum dalam Prospektus ini, yaitu antara nilai menurut hasil penjumlahan dengan nilai yang tercantum dalam Prospektus, disebabkan oleh faktor pembulatan tersebut.

1. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PERSEROAN

PT Winner Nusantara Jaya Tbk adalah suatu Perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, berkedudukan di Kota Batam (“**Perseroan**”) sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan terbatas “PT Winner Nusantara Jaya Tbk” No. 10 tanggal 10 Oktober 2007, yang dibuat dihadapan Anly Cenggana, SH, Notaris di Batam (“**Akta Pendirian Perseroan**”). Akta Pendirian Perseroan telah memperoleh pengesahan Badan Hukum sebagaimana termaktub dalam Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia 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.

Anggaran Dasar Perseroan terakhir diubah sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perubahan Anggaran Dasar PT Winner Nusantara Jaya Tbk No. 83 tanggal 15 Oktober 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Christina Dwi Utami, SH, M.Hum., MKn 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.

Perseroan beralamat di Seraya Mas Center, Blok H No. 01, Nagoya, Kota Batam.

Kegiatan dan Prospek Usaha

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.

Berikut adalah kegiatan usaha yang dimiliki Perseroan:

1) Kegiatan Usaha Utama

- Sebagai developer real estate
- Sebagai Real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak
- Aktivitas kantor pusat
- Aktivitas konsultasi manajemen lainnya

2) Kegiatan Usaha Penunjang

Selain kegiatan usaha utama sebagaimana dimaksud di atas, Perseroan juga dapat melakukan kegiatan usaha pendukung untuk melakukan segala kegiatan-kegiatan yang diperlukan, untuk mendukung terlaksananya kegiatan usaha utama.

- Melakukan pembelian, penyewaan, atau tindakan lainnya untuk memperoleh hak kepemilikan maupun penggunaan atas tanah, bangunan, sarana transportasi dan/atau obyek lainnya yang diperlukan dalam kegiatan usaha Perseroan;
- Melakukan kerjasama dengan pihak lain;
- kegiatan penunjang lain yang lazim dilakukan oleh Perseroan sejenis sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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 (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.

Beberapa peluang yang menciptakan prospek usaha yang cemerlang bagi perseroan sebagai berikut:

a) Prospek Ekonomi Indonesia

Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) Pertumbuhan Ekonomi Indonesia di kuartal II 2021 tumbuh sebesar 7,07% YoY, dengan ekpektasi pertumbuhan ekonomi secara full year sebesar 4,4% YoY di 2021, dan 5,0% YoY di 2022. Kenaikan tersebut seiring dengan adanya pelonggaran pembatasan yang dilakukan oleh Pemerintah. Di sisi lain, dalam rangka pemulihan ekonomi pemerintah berupaya menyediakan stimulus untuk meningkatkan tingkat daya beli masyarakat, dimana stimulus tersebut salah satunya untuk sektor properti. Beberapa kebijakan yang telah dikeluarkan antara lain berupa program relaksasi pajak atas pembelian rumah, Loan to Value (LTV) dan Financing Value sebesar 100% untuk kredit rumah. Selain itu, masih rendahnya tingkat suku bunga acuan Indonesia sebesar 3,5% dan tingkat rata-rata suku bunga KPR sebesar 8,44% akan berdampak positif untuk sektor properti.

b) Prospek Usaha Industri Properti Di Indonesia

Menurut data dari Bank Indonesia (BI), Rendahnya suku Bunga KPR membuat Pertumbuhan kredit properti pada bulan Juli 2021 tumbuh sebesar 4,9% YoY. Walaupun masih lebih rendah dibandingkan dengan pertumbuhan di bulan sebelumnya yaitu sebesar 5,3% YoY, dimana menurunnya pertumbuhan kredit properti disebabkan adanya kebijakan PPKM ditengah kenaikan kasus varian baru dari covid-19 pada bulan Juli 2021. Meskipun demikian, proses vaksinasi di Indonesia terus di dorong oleh pemerintah dalam upaya menangani kasus covid-19 ini. Oleh karena itu, diharapkan program vaksinasi dapat menurunkan tingkat kenaikan kasus covid sehingga kondisi perekonomian Indonesia diharapkan kembali membaik.

Berdasarkan data BI harga properti residensial mengindikasikan adanya kenaikan di kuartal II 2021. Pertumbuhan indeks harga properti residensial (IHPR) kuartal II 2021 tercatat tumbuh sebesar 1,49% YoY lebih tinggi dari pada pertumbuhan di Kuartal sebelumnya sebesar 1,35% YoY. Kenaikan harga properti tersebut terjadi pada rumah tipe kecil dan tipe rumah menengah yang masing-masing tercatat tumbuh sebesar 2,07% YoY dan 1,59% YoY lebih tinggi dari 1,78% YoY dan 1,46% YoY. Dimana Kalimantan dan Batam sebagai kota dengan kenaikan IHPR tertinggi.

Kenaikan harga properti masih belum diringi dengan tingkat penjualan properti residensial pada kuartal II 2021, dimana penjualan properti mengalami penurunan sebesar -10,1% YoY yang disebabkan dari kebijakan PPKM yang membuat permintaan terhadap properti kembali melemah. Namun pertumbuhan fasilitas KPR dan KPA meningkat sebesar 7,24% YoY. Selain itu, pencairan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) tercatat sebesar Rp59,12 triliun atau tumbuh sebesar 7,23% YoY. Kenaikan pada fasilitas KPR, KPA dan FLPP mengindikasikan adanya kenaikan permintaan terhadap properti. Di sisi lain, berdasarkan data dari kementerian PUPR angka backlog perumahan Indonesia sebesar 11,04 juta, tingginya angka backlog perumahan menjadi peluang bagi Perseroan-Perseroan Properti di Indonesia untuk memenuhi kebutuhan permintaan tersebut inline dengan rencana Pemerintah untuk menurunkan angka Backlog menjadi 5 juta di tahun 2024.

Penjelasan mengenai kegiatan dan prospek usaha Perseroan selengkapnya dapat dilihat pada Bab VIII Keterangan Tentang Perseroan, Kegiatan Usaha, serta Kecenderungan dan Prospek Usaha dalam Prospektus ini.

2. KETERANGAN TENTANG SAHAM YANG DITAWARKAN

Ringkasan struktur Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Jumlah saham yang ditawarkan	:	Sebanyak-banyaknya 1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta) Saham Baru atau sebesar-besarnya 28.65% (dua puluh delapan koma enam puluh lima persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham.
Rasio Saham Baru dan waran seri I	:	Setiap 15 (lima belas) Saham Baru akan mendapatkan 13 (tiga belas) Waran Seri I
Jumlah Waran seri I yang ditawarkan	:	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.
Jumlah saham yang dicatatkan	:	Sebanyak-banyaknya sebesar 5.235.200.000 (lima miliar dua ratus tiga puluh lima juta dua ratus ribu) saham biasa atas nama
Nilai Nominal	:	Rp 20.- (dua puluh rupiah) per lembar saham.
Harga Penawaran	:	Rp100 (seratus Rupiah) – Rp140 (seratus empat puluh Rupiah).per lembar saham.
Nilai Emisi	:	Sebanyak-banyaknya Rp210.000.000.000,- (dua ratus sepuluh miliar Rupiah)
Harga pelaksanaan waran seri I	:	Rp 250.- (dua ratus lima puluh Rupiah)
Masa pelaksanaan waran seri I	:	19 Oktober 2022 – 18 April 2025
Masa Penawaran Umum	:	12 April 2022 – 14 April 2022
Tanggal Pencatatan di BEI	:	19 April 2022

Saham Yang Ditawarkan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini seluruhnya adalah Saham Baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan dan akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk hak atas pembagian dividen dan sisa kekayaan hasil likuidasi, hak untuk menghadiri dan mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham (“RUPS”), hak atas pembagian saham bonus dan hak memesan efek terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan dalam UUPT dan UUPM.

Saham Yang Ditawarkan dimiliki secara sah dan dalam keadaan bebas, tidak sedang dalam sengketa dan/atau dijamin kepada pihak manapun serta tidak sedang ditawarkan kepada pihak lain.

Penjelasan mengenai saham yang ditawarkan selengkapnya dapat dilihat pada Bab I Tentang Penawaran Umum dalam Prospektus ini.

3. RENCANA PENGGUNAAN DANA

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

- a) Sekitar Rp100.000.000.000 (seratus miliar Rupiah) rencananya akan digunakan oleh Perseroan untuk membeli tanah 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 Rupiah) untuk pembelian 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 Rupiah) 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 atau 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.

Keterangan selengkapnya mengenai rencana penggunaan dana dari hasil Penawaran Umum Perdana Saham dapat dilihat pada Bab II dalam Prospektus ini.

4. STRUKTUR PERMODALAN DAN PEMEGANG SAHAM

Berdasarkan Akta no. 83/2021, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp20 Per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	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%
Liu Yut Men	4.750.000	95.000.000	0,127%
Russiana	250.000	5.000.000	0,007%
Wahyu Mardiyanti, ST	200.000	4.000.000	0,005%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	3.735.200.000	74.704.000.000	100%
Saham Dalam Portepel	11.205.600.000	224.112.000.000	

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

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

Keterangan	Sebelum Penawaran Umum			Setelah Penawaran Umum		
	Nilai Nominal Rp20,- Per Saham			Nilai Nominal Rp20,- Per Saham		
	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	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	0,007%	250.000	5.000.000	0,005%
Wahyu Mardiyanti, ST	200.000	4.000.000	0,005%	200.000	4.000.000	0,004%
Masyarakat	-	-	-	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	

Dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini, Perseroan secara bersamaan akan menerbitkan 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. Waran Seri I ini diberikan secara cuma-cuma kepada para pemegang Saham Baru Perseroan yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan seperti yang termuat dalam Prospektus. Waran Seri I tersebut diterbitkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Waran Seri I

Dengan asumsi seluruh pemegang saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham melaksanakan seluruh 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 sehingga rasio Waran adalah 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. 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 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	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	200.000	4.000.000	0,004%	200.000	4.000.000	0,003%
Masyarakat	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 Portepel	9.705.600.000	194.112.000.000		8.405.600.000	168.112.000.000	

5. KHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Ikhtisar data keuangan penting yang disajikan di bawah ini disusun berdasarkan, serta harus dibaca bersama-sama dengan dan mengacu pada Laporan keuangan Perseroan untuk periode delapan bulan yang berakhir tanggal 31 Agustus 2021 dan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2020 di audit oleh Akuntan Raynold Nainggolan (Ijin Akuntan Publik No.1317) dan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 oleh Akuntan Wisnu Adi Nugroho (Ijin Akuntan Publik No. 1728) sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran.

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.

LAPORAN POSISI KEUANGAN

*(dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Agustus		31 Desember		
	2021	2021*)	2020	2019	2018
ASET					
Total Aset Lancar	115.803	119.575	70.999	38.712	27.131
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
LIABILITAS DAN EKUITAS					
Total Liabilitas Jangka Pendek	67.278	73.944	76.456	64.836	50.976
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
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 konsolidasian tahun buku 31 Desember 2021 tidak diaudit

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

*(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
Laba (Rugi) Usaha	5.265	4.658	7.456	6.764	1.028	(2.481)
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)
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	(5)	-	(4)	(4)	(3)	-
Laba (Rugi) Komprehensif						
Periode/Tahun Berjalan	106.630	4.142	108.237	5.494	913	(2.231)
EPS *(dalam 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

LAPORAN ARUS KAS

*(dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Agustus		31 Desember			
	2021	2020 *)	2021 **)	2020	2019	2018
Arus Kas Neto Digunakan Untuk Aktivitas Operasi	(66.872)	(833)	(77.830)	(381)	(9.365)	(4.423)
Arus Kas Neto Digunakan Untuk Aktivitas Investasi	(18.208)	(3.081)	(9.825)	(2.795)	(14.275)	(9.808)
Arus Kas Neto Diperoleh Dari Aktivitas Pendanaan	87.195	2.838	91.944	1.885	20.742	15.040
Kenaikan (Penurunan) Kas Dan Bank	2.115	(1.076)	4.288	(1.291)	(2.898)	810
Kenaikan Neto Kas Dan Bank						
Sehubungan Dengan Akuisisi	-	1.236	-	1.236	-	-
Kas Dan Bank Awal Periode/Tahun	1.779	1.834	1.779	1.834	4.733	3.923
Kas Dan Bank Akhir Periode/Tahun	3.894	1.994	6.067	1.779	1.834	4.733

* Laporan keuangan konsolidasian tahun buku 31 Agustus 2020 tidak diaudit

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

RASIO-RASIO KEUANGAN PENTING

Keterangan	31 Agustus		2021****)	31 Desember		
	2021	2020 *)		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% [◊]	577,54%	1868,73% [◊]	499,56%	-141,10%	**
Jumlah Aset	201,81% [◊]	21,58%	214,34% [◊]	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 [◊]	84,76	237,65 [◊]	56,42	15,86	***
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) (%)	171,60% [◊]	11,73%	162,20% [◊]	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% [◊]	21,17%	290,67% [◊]	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%

*) Laporan keuangan konsolidasian tahun buku 31 Agustus 2020 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 31 Desember 2021 tidak diaudit

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

Keterangan selengkapnya mengenai ikhtisar data keuangan penting Perseroan dapat dilihat pada Bab IV Prospektus ini.

6. KETERANGAN TENTANG ENTITAS ANAK

No.	Nama Perusahaan	Kegiatan Usaha	Persentase Kepemilikan	Tahun Pendirian	Tahun Mulai Penyertaan	Status Operasional
1	PT Angkasa Pura Sanjaya	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa Properti	58,00%	2015	2020	Beroperasi
2	PT Gosyen Indo Asia	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa Properti	99,81%	2012	2020	Beroperasi
3	PT Kaliban Bangun Indonesia	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa Properti	95,03%**	2014	2014	Beroperasi
4	PT Putra Karya Gemilang	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa Properti	24,00%***	2010	2010	Beroperasi
5	PT Wijaya Nusantara Internasional	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa Properti	95,00%	2019	2019	Beroperasi
6*	PT Karya Sapta Wira Nusantara	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa Properti	30,00%	2020	2020	Beroperasi
7*	PT Pemenang Properti Nasional	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa Properti	40,00%	2021	2021	Belum Beroperasi
8*	PT Pemenang Yabes Properti	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa Properti	40,00%	2021	2021	Belum Beroperasi
9*	PT Pemenang Pembangunan Nusantara	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa Properti	40,00% (secara tidak langsung melalui PYP)	2021	2021	Belum Beroperasi

Catatan:

- * Berdasarkan bukti setoran modal KSWN, Pemnas, PYP dan Pemnus, maka pengakuan KSWN, Pemnas, PYP dan Pemnus sebagai entitas anak dan pengakuan Perseroan sebagai pengendali ke 4 (empat) entitas anak tersebut baru terjadi pada Oktober 2021.
- ** Kepemilikan Perseroan menjadi sebesar 90,53% pada KBI adalah berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 27 tanggal 19 Agustus 2021 yang dibuat di hadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Batam sebagaimana ditegaskan dengan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 11 tanggal 8 Oktober 2021, yang dibuat di hadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Batam, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0469432 tanggal 4 November 2021 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0469433 tanggal 4 November 2021, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0193163.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 4 November 2021.
- *** Kepemilikan Perseroan menjadi sebesar 51,20% terhadap PKG adalah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 50 tanggal 23 Agustus 2021, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0451114 tanggal 21 September 2021, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0162110.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 21 September 2021.

Kontribusi pendapatan Entitas Seluruh Anak usaha terhadap Perseroan adalah sebesar 76,77% dari pendapatan Perseroan per tanggal laporan keuangan 31 Agustus 2021.

7. 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 dalam Prospektus ini.

8. KEBIJAKAN DIVIDEN

Setelah Penawaran Umum Perdana Saham, manajemen Perseroan memiliki kebijakan untuk membayarkan dividen dengan rasio sebesar-besarnya sejumlah 25% (dua puluh lima persen) dari laba tahun berjalan konsolidasi Perseroan, dimulai tahun buku 2022 yang besarnya dikaitkan dengan keuntungan Perseroan pada tahun buku yang bersangkutan, dengan tidak mengabaikan tingkat kesehatan Perseroan dan tanpa mengurangi hak dari Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan untuk menentukan lain sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan. Faktor-faktor yang menentukan pembagian dividen Perseroan bergantung kepada laba bersih, ketersediaan dana cadangan, persyaratan belanja modal, hasil usaha dan kas. Faktor – faktor tersebut pada akhirnya bergantung kepada berbagai hal termasuk keberhasilan dalam pelaksanaan strategi usaha, keuangan akibat adanya kompetisi dan pengaturan, kondisi perekonomian secara umum dan hal-hal lain yang berlaku secara khusus terhadap Perseroan atau usaha Perseroan. Sebagian besar faktor-faktor tersebut berada di luar kendali Perseroan. Pembayaran Dividen kepada Pemegang Saham dilakukan berdasarkan keputusan RUPS Tahunan Perseroan.

Keterangan selengkapnya mengenai kebijakan dividen dapat dilihat pada Bab X dalam Prospektus ini.

I. 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 pelaksanaan terhitung 6 (enam) bulan setelah tanggal pencatatan 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.



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

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.

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI DILAKSANAKAN MELALUI E-IPO SEBAGAIMANA DIATUR DALAM POJK 41/2020 YANG MENCAKUP PENAWARAN AWAL, PENAWARAN EFEK, PENJATAHAN EFEK DAN PENYELESAIAN PEMESANAN ATAS EFEK YANG DITAWARKAN.

Berdasarkan Akta No. 83/2021, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum IPO		
	Nilai Nominal Rp20,- Per Saham		
	Jumlah saham	Jumlah Nominal	%
Modal Dasar	14.940.800.000	298.816.000.000	
Modal Disetor & Ditempatkan Penuh:			
PT Pemenang Nusantara Internasional	3.730.000.000	74.600.000.000	99,861%
Liu Yut Men	4.750.000	95.000.000	0,127%
Russiana	250.000	5.000.000	0,007%
Wahyu Mardiyanti, ST	200.000	4.000.000	0,005%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	3.735.200.000	74.704.000.000	100%
Saham dalam Portopel	11.205.600.000	224.112.000.000	

Dengan asumsi terjualnya seluruh Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, maka struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah Penawaran Umum Perdana Saham 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			Setelah Penawaran Umum		
	Nilai Nominal Rp20,- Per Saham			Nilai Nominal Rp20,- Per Saham		
	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	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	0,007%	250.000	5.000.000	0,005%
Wahyu Mardiyanti, ST	200.000	4.000.000	0,005%	200.000	4.000.000	0,004%
Masyarakat	-	-	-	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 Portopel	11.205.600.000	224.112.000.000		9.705.600.000	194.112.000.000	

Dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini, Perseroan secara bersamaan akan menerbitkan 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. Waran Seri I ini diberikan secara cuma-cuma kepada para pemegang Saham Baru Perseroan yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan seperti yang termuat dalam Prospektus. Waran Seri I tersebut diterbitkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Waran Seri I

Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melaksanakan setiap 1 (satu) Waran Seri I yang dimiliki menjadi 1 (satu) saham baru Perseroan dengan nilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah), yang seluruhnya akan dikeluarkan dari portepel dengan harga pelaksanaan Rp250,- (dua ratus lima puluh Rupiah) per Waran Seri I selama masa berlakunya pelaksanaan yaitu mulai tanggal 19 Oktober 2022 sampai dengan 18 April 2025. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak atas dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Bila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang.

Dengan asumsi seluruh pemegang saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham melaksanakan seluruh Waran Seri I sebanyak-banyaknya 1.300.000.000 (satu miliar enam 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 sehingga rasio Waran adalah 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, 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	Setelah Penawaran Umum			Setelah Pelaksanaan Waran		
	Nilai Nominal Rp20,- Per Saham			Nilai Nominal Rp20,- Per Saham		
	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	200.000	4.000.000	0,004%	200.000	4.000.000	0,003%
Masyarakat	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 portopel, 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 71,348% 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.

Keterangan Tentang Waran Seri I

a. Definisi

- 1) Waran Seri I berarti Surat kepemilikan Waran Seri I atau bukti kepemilikan yang merupakan tanda bukti yang memberikan hak kepada pemegangnya yang untuk pertama kalinya merupakan pemegang saham yang berasal dari saham yang ditawarkan/dijual melalui penawaran umum, untuk membeli saham hasil pelaksanaan sesuai dengan syarat dan kondisi serta penerbitan Waran Seri I dan dengan memperhatikan peraturan pasar modal dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia yang berlaku.
- 2) Surat Kolektif Waran Seri I berarti bukti pemilikan sejumlah Waran Seri I dalam kelipatan tertentu yang diterbitkan oleh Perseroan yang memuat nama, alamat, dan jumlah Waran Seri I serta keterangan-keterangan lain sehubungan dengan Waran Seri I.
- 3) Pelaksanaan Waran Seri I berarti pelaksanaan hak membeli saham hasil pelaksanaan oleh Pemegang Waran Seri I.
- 4) Harga pelaksanaan berarti harga setiap saham yang harus dibayar pada saat pelaksanaan Waran Seri I menjadi saham Perseroan.
- 5) Saham Hasil Pelaksanaan berarti saham baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan sebagai hasil Pelaksanaan Waran Seri I dan merupakan saham yang telah disetor penuh Perseroan, yang menjadi bagian dari modal saham Perseroan serta memberikan kepada pemegangnya yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham yang mempunyai hak-hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan hak-hak pemegang saham Perseroan lainnya, dengan memperhatikan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia yang berlaku.

b. Hak Atas Waran Seri I

- 1) Setiap pemegang saham yang memiliki 15 (lima belas) saham baru yang namanya tercatat dalam Daftar Penjatahan Penawaran Umum Perdana Saham yang dilakukan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada tanggal penjatahan seperti yang tercantum dalam Prospektus berhak memperoleh 13 (tiga belas) Waran Seri I yang diberikan secara cuma-cuma.
- 2) Selama Waran Seri I belum dilaksanakan (belum di-exercise) menjadi saham baru, pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan, tidak mempunyai hak atas pembagian dividen Perseroan, tidak berhak atas saham bonus yang berasal dari agio dan saham dividen yang berasal dari kapitalisasi laba, dengan demikian juga tidak mempunyai hak memesan efek terlebih dahulu yang akan dikeluarkan Perseroan di kemudian hari.

c. Bentuk dan Denominasi

Bagi Pemegang Waran Seri I yang sudah melakukan penitipan sahamnya secara kolektif pada KSEI, Perseroan tidak akan menerbitkan Sertifikat Kolektif Waran Seri I, melainkan akan didistribusikan secara elektronik dengan melakukan pengkreditan Waran Seri I ke Rekening Efek atas nama Bank Kustodian atau Perseroan Efek yang ditunjuk masing masing Pemegang Waran Seri I di KSEI dan dibuktikan dengan Surat Konfirmasi Waran Seri I. Setelah lewat Periode Pelaksanaan Waran Seri I, maka setiap Waran Seri I yang belum dilaksanakan menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku lagi untuk keperluan apapun juga dan Pemegang Waran tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi apapun dalam jumlah berapapun dan dengan alasan apapun kepada Perseroan dan Perseroan tidak lagi mempunyai kewajiban untuk menerbitkan Saham Baru hasil Pelaksanaan Waran Seri I.

d. Hak untuk Membeli Saham Perseroan

- 1) Setiap pemegang 1 (satu) Waran Seri I yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Waran Seri I berhak untuk membeli 1 (satu) saham biasa dengan cara melakukan Pelaksanaan Waran Seri I, setiap Hari Kerja selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I dengan membayar Harga Pelaksanaan sebesar Rp250,- (dua ratus lima puluh Rupiah) per Waran Seri I, dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan Penerbitan Waran Seri I;

- 2) Pemegang Waran Seri I berhak melaksanakan Waran Seri I menjadi Saham selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I yang tanggalnya sebagaimana dimuat dalam Prospektus yang diterbitkan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham;
- 3) Setiap Waran Seri I Yang Belum Dilaksanakan melalui cara sebagaimana di tentukan selambat-lambatnya tanggal 18 April 2025 pada pukul 16.00 WIB, menjadi batal dan tidak berlaku lagi untuk kepentingan apapun juga dan Pemegang Waran Seri I tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi berupa apapun dari Perseroan

e. Rasio Waran Seri I

Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham adalah sebanyak-banyaknya 1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta) saham dan berhak untuk mendapatkan Waran Seri I dengan jumlah 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 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. Sehingga 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 dalam portepel.

f. Masa Perdagangan Waran Seri I

Masa perdagangan Waran Seri I adalah setiap Hari Bursa, terhitung sejak tanggal pencatatan Waran Seri I pada Bursa Efek, yaitu tanggal 19 April 2022 sampai dengan 5 (lima) Hari Bursa sebelum tanggal hari ulang tahun ke-3 (tiga) pencatatan Waran Seri I, yaitu tanggal 14 April 2025 pukul 15.00 WIB.

g. Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I

Masa berlaku pelaksanaan adalah setiap hari kerja, yaitu dimulai setelah 6 (enam) bulan sejak Waran Seri I diterbitkan yaitu dimulai sejak tanggal 19 Oktober 2022 sampai dengan masa berakhirnya Waran Seri I yaitu 1 (satu) Hari Kerja sebelum ulang tahun ke-3 (ketiga) pencatatan Waran Seri I atau yaitu tanggal 18 April 2025 pukul 15.00 WIB.

Pemegang Waran Seri I memiliki hak untuk menukarkan sebagian atau seluruh warannya menjadi saham baru. Jika harga pasar saham Perseroan menjadi lebih rendah dari harga pelaksanaannya, pemegang waran berhak untuk tidak menukarkan warannya menjadi saham baru karena secara teoritis, Waran Seri I yang diterbitkan Perseroan menjadi tidak bernilai. Sesudah melampaui masa berlaku pelaksanaan, setiap Waran Seri I yang belum dilaksanakan menjadi tidak bernilai dan tidak berlaku untuk keperluan apapun dan Perseroan tidak lagi memiliki kewajiban untuk menerbitkan saham baru, serta pemegang Waran Seri I tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi berupa apapun dari Perseroan.

h. Harga Pelaksanaan Waran Seri I

Setiap Pemegang 1 (satu) Waran Seri I yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Waran Seri I berhak untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan dengan cara melakukan Pelaksanaan Waran Seri I pada hari kerja selama Masa Berlaku Pelaksanaan dengan membayar Harga Pelaksanaan, atau harga pelaksanaan baru bila terjadi penyesuaian.

i. Penyesuaian Waran Seri I

Berdasarkan POJK No. 32/2015 Jumlah Waran Seri I tidak akan mengalami penyesuaian untuk jangka waktu Waran dan Harga Pelaksanaan Waran, kecuali dalam hal terjadi sebagai berikut dibawah ini:

Perubahan nilai nominal saham Perseroan akibat penggabungan dan pemecahan nilai nominal (stock split)

$$\text{Harga pelaksanaan baru} = \frac{\text{Harga nominal baru setiap saham}}{\text{Harga nominal lama setiap saham}} \times A$$

$$\text{Jumlah Waran Seri I baru} = \frac{\text{Harga nominal lama setiap saham}}{\text{Harga nominal baru setiap saham}} \times B$$

A = harga pelaksanaan Waran Seri I yang lama
 B = jumlah awal Waran Seri I yang beredar

Penyesuaian tersebut mulai berlaku pada saat dimulai perdagangan di Bursa Efek dengan nilai nominal yang baru yang diumumkan di dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang memiliki peredaran yang luas.

Selanjutnya, Harga Pelaksanaan dapat mengalami penyesuaian apabila terjadi hal berikut:

Pembagian Saham Bonus, Saham Dividen dan Efek lainnya Yang Dapat Dikonversi Menjadi Saham

$$\text{Harga Pelaksanaan baru} = \frac{A}{(A + B)} \times E$$

A = Jumlah saham yang disetor penuh dan beredar sebelum pembagian saham bonus atau saham dividen
 B = Jumlah saham baru yang disetor penuh dan beredar yang merupakan hasil pembagian saham bonus atau saham dividen
 E = Harga Pelaksanaan Waran Seri I yang lama

Atas perubahan Harga Pelaksanaan di atas, jumlah Waran Seri I tidak mengalami perubahan.

Pengeluaran saham baru dengan cara penawaran umum terbatas

$$\text{Harga Waran Seri I baru} = \frac{(E - F)}{E} \times Z$$

$$\text{Harga Pelaksanaan baru} = \frac{E}{(E - F)} \times Y$$

E = Harga pasar saham sebelum pengeluaran pengumuman penawaran umum terbatas
 F = Harga Teoritis right untuk 1 (satu) saham yang dihitung dengan formula:

$$\frac{(E - G)}{(H + 1)}$$

G = harga pembelian 1 (satu) saham berdasarkan hak memesan efek terlebih dahulu (Right)
 H = Jumlah saham yang diperlukan untuk memesan tambahan 1 (satu) saham dengan hak memesan efek terlebih dahulu (Right)
 Z = Harga Pelaksanaan Waran Seri I yang lama
 Y = Jumlah awal Waran Seri I yang beredar

Jika harga teoritis saham setelah pengeluaran saham baru dengan hak memesan efek terlebih dahulu lebih rendah dari nilai nominal, maka harga pelaksanaan Waran baru adalah sebesar nilai nominal saham yang akan diterbitkan sebagai hasil pelaksanaan Waran.

Penyesuaian ini berlaku efektif 1 (satu) hari kerja setelah tanggal penjatahan pemesan saham dalam rangka Penawaran Umum Terbatas.

j. Prosedur Pelaksanaan Waran Seri I

Untuk Waran seri I dalam bentuk elektronik (dalam penitipan kolektif KSEI):

- Pemegang Waran Seri I dapat mengajukan permohonan pelaksanaan waran melalui Anggota Bursa (pemegang rekening KSEI) kepada KSEI dengan menyediakan dana serta waran miliknya di account/sub account pada saat pengajuan permohonan pelaksanaan kepada KSEI pada jam kerja Pada pukul 09.00 WIB s.d. 15.00 WIB.
- Pada Hari Bursa yang sama dengan saat permohonan diajukan, KSEI akan melakukan pemeriksaan persyaratan pelaksanaan tersebut dan memasukkan dananya ke rekening KSEI di bank yang digunakannya.
- Pada Hari Bursa berikutnya setelah permohonan diajukan, KSEI akan melakukan transfer dana dari rekening KSEI ke rekening Perseroan dengan menggunakan fasilitas RTGS (dana akan efektif pada hari yang sama).
- Pada Hari Bursa yang sama saat KSEI melakukan transfer dana ke rekening Perseroan, KSEI akan menyampaikan kepada BAE:
- Atas penyerahan Dokumen Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri I wajib menyerahkan bukti telah diterimanya Dokumen Pelaksanaan (selanjutnya akan disebut "Bukti Penerimaan Dokumen Pelaksanaan").
- Dokumen Pelaksanaan yang telah diterima oleh Pengelola Administrasi Waran Seri I tidak dapat dibatalkan dan ditarik kembali.
- Pemegang Waran Seri I yang tidak menyerahkan Dokumen Pelaksanaan selama masa pelaksanaan tidak berhak lagi melaksanakan Waran Seri I menjadi saham.
- Dalam jangka waktu 1 (satu) Hari Kerja setelah Pengelola Administrasi Waran Seri I menerima Dokumen Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri I akan melakukan penelitian terhadap kelengkapan Dokumen Pelaksanaan serta kebenaran tentang terdaptarnya Pemegang Waran Seri I dalam Daftar Pemegang Waran Seri I.
- Pada Hari Kerja berikutnya, Pengelola Administrasi Waran Seri I meminta konfirmasi dari bank dimana Perseroan membuka rekening khusus mengenai pembayaran atas Harga Pelaksanaan telah diterima dengan baik (in good funds) dan meminta persetujuan Perseroan mengenai dapat atau tidaknya Waran Seri I dilaksanakan dan Perseroan pada Hari Kerja selanjutnya harus sudah memberikan persetujuan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I mengenai hal-hal tersebut di atas.
- Dalam 3 (tiga) Hari Kerja setelah tanggal penerimaan Dokumen Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri I akan memberikan konfirmasi kepada Pemegang Waran Seri I mengenai diterima atau ditolaknya permohonan untuk melakukan pelaksanaan.
- Selambat-lambatnya 4 (empat) Hari Kerja setelah Pengelola Administrasi Waran Seri I menerima persetujuan Perseroan, para Pemegang Waran Seri I dapat menukarkan Bukti Penerimaan Dokumen Pelaksanaan dengan Saham Hasil Pelaksanaan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I dan Pengelola Administrasi Waran Seri I wajib mendistribusikan Saham Hasil Pelaksanaan Waran Seri I kedalam rekening efek pemegang saham pada penitipan kolektif KSEI.
- Untuk keperluan penerimaan atas pembayaran Harga Pelaksanaan dan biaya-biaya lain sehubungan dengan Pelaksanaan Waran, Perseroan membuka rekening khusus dan apabila terjadi perubahan rekening khusus maka Perseroan melalui Pengelola Administrasi Waran Seri I akan memberitahukan kepada Pemegang Waran Seri I sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Syarat dan Kondisi dalam hal pemberitahuan kepada Pemegang Waran Seri I.
- Dalam hal pelaksanaan sebagian jumlah Waran Seri I yang diwakili dalam Surat Kolektif Waran Seri I, terlebih dahulu harus diadakan pemecahan atas sertifikat tersebut maka pemecahan atas sertifikat tersebut menjadi biaya Pemegang Waran Seri I yang bersangkutan. Pengelola Administrasi Waran Seri I selanjutnya menerbitkan Surat Kolektif Waran Seri I baru atas nama Pemegang Waran Seri I

dalam jumlah yang sesuai dengan Waran Seri I yang belum atau tidak dilaksanakan berdasarkan ketentuan dalam Syarat dan Kondisi prosedur Pelaksanaan Waran Seri I.

- Saham Hasil Pelaksanaan yang dimiliki oleh pemegangnya yang sah memiliki hak yang sama dan sederajat dengan saham lainnya yang telah dikeluarkan oleh Perseroan.
- Perseroan berkewajiban untuk menanggung segala biaya sehubungan dengan pelaksanaan Waran Seri I menjadi saham baru dan pencatatan Saham Hasil Pelaksanaan pada Bursa Efek.
- Apabila terjadi penyesuaian terhadap rasio Pelaksanaan Waran Seri I sebagaimana diatur dalam Syarat dan Kondisi Penyesuaian Harga Pelaksanaan dan jumlah Waran Seri I, Perseroan wajib segera memberitahukan secara tertulis kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I mengenai rasio Pelaksanaan Waran Seri I (berikut pernyataan singkat mengenai fakta-fakta sehingga diperlukannya penyesuaian tersebut). Pemberitahuan tersebut disampaikan dalam jangka waktu tidak melebihi dari 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterimanya fakta-fakta yang menyebabkan penyesuaian tersebut, penyesuaian dimaksud berlaku efektif sesuai dengan Syarat dan Kondisi Pemberitahuan Kepada Pemegang Waran Seri I.
- Setelah Tanggal Jatuh Tempo Pelaksanaan Waran Seri I, apabila Waran Seri I tersebut masih belum dilaksanakan maka Pemegang Waran Seri I tersebut tidak dapat melaksanakan haknya menuntut ganti rugi maupun kompensasi berupa apapun kepada Perseroan.

k. Hal-hal yang Mengakibatkan Konversi Waran Seri I Menjadi Saham Ditolak

- Pemegang waran seri I belum melakukan pembayaran atas pelaksanaan waran seri I.
- Waran seri I telah jatuh tempo.
- Pemegang Waran seri I Tidak menyerahkan dokumen pelaksanaan selama masa pelaksanaan.

l. Pengalihan Hak Atas Waran Seri I

Pemegang Waran Seri I dapat mengalihkan hak atas Waran Seri I dengan melakukan jual-beli, hibah dan warisan. Dengan melakukan transaksi jual beli di Bursa setiap orang dapat memperoleh hak atas Waran Seri I dan dapat didaftarkan sebagai Pemegang Waran Seri I dengan mengajukan bukti-bukti yang sah mengenai hak yang diperolehnya dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Setiap orang yang memperoleh hak atas Waran Seri I karena hibah maupun pewarisan akibat kematian dari seorang Pemegang Waran Seri I atau karena sebab lain yang mengakibatkan pemilikan Waran Seri beralih, dapat mengajukan permohonan secara tertulis kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I yang bertindak untuk dan atas nama Perseroan, untuk didaftarkan sebagai Pemegang Waran Seri I dengan mengajukan bukti-bukti haknya dan dengan membayar biaya administrasi dan biaya lainnya yang dikeluarkan untuk pengalihan Waran Seri I, permohonan tersebut harus mendapat persetujuan dari Perseroan.

Apabila terjadi peralihan hak atas Waran Seri I yang dikarenakan hal-hal tersebut di atas yang mengakibatkan kepemilikan Waran Seri I oleh beberapa orang dan/atau badan maka kepada orang atau pihak atau badan hukum yang memiliki secara bersama-sama tersebut berkewajiban untuk menunjuk secara tertulis salah seorang diantara mereka sebagai wakil mereka bersama dan hanya nama wakil tersebut yang akan dimasukkan ke dalam Daftar Pemegang Waran Seri I dan wakil ini akan dianggap sebagai pemegang yang sah dari Waran Seri I yang bersangkutan dan berhak untuk melaksanakan dan menggunakan semua hak yang diberikan kepada Pemegang Waran Seri I.

Pengelola Administrasi Waran Seri I hanya dapat melakukan pendaftaran pada Daftar Pemegang Waran Seri I apabila telah menerima dokumen pendukung dengan baik dan disetujui oleh Perseroan dengan memperhatikan peraturan Pasar modal yang berlaku.

Pendaftaran peralihan hak atas Waran Seri I hanya dapat dilakukan oleh Perseroan melalui Pengelola Administrasi Waran Seri I yang akan bertindak untuk dan atas nama Perseroan dengan memberikan catatan mengenai peralihan hak tersebut di dalam Daftar Pemegang Waran Seri I berdasarkan surat-surat yang cukup membuktikan mengenai pengalihan hak termasuk bukti akta hibah yang ditandatangani oleh

kedua belah pihak dan telah disetujui oleh Direksi Perseroan dengan memperhatikan peraturan Pasar Modal.

Peralihan hak atas Waran Seri I harus dicatat di dalam Daftar Pemegang Waran Seri I maupun pada Surat Kolektif Waran Seri I yang bersangkutan, dan mulai berlaku setelah pendaftaran dari peralihan tersebut tercatat di dalam Daftar Pemegang Waran Seri I.

m. Penggantian Waran Seri I

Apabila Surat Kolektif Waran Seri I rusak atau tidak dapat dipakai lagi atau karena sebab lain yang ditetapkan oleh Perseroan atas permintaan tertulis dari yang berkepentingan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I, maka Pengelola Administrasi Waran Seri I, akan memberikan pengganti Surat Kolektif Waran Seri I yang sudah tidak dapat dipakai lagi dengan yang baru, dimana Surat Kolektif Waran Seri I yang asli harus dikembalikan kepada Perseroan.

Jika Surat Kolektif Waran Seri I hilang atau musnah maka untuk Surat Kolektif Waran Seri I tersebut akan diterbitkan Surat Kolektif Waran Seri I yang baru dengan terlebih dahulu menyerahkan bukti-bukti yang cukup dengan jaminan-jaminan yang dianggap perlu oleh Pengelola Administrasi Waran Seri I serta diumumkan di Bursa Efek dengan memperhatikan peraturan Pasar Modal.

Perseroan dan atau Pengelola Administrasi Waran Seri I berhak untuk menetapkan dan menerima jaminan-jaminan tentang pembuktian dan penggantian kerugian kepada pihak yang meminta pengeluaran penggantian Surat Kolektif Waran Seri I yang dianggap perlu untuk mencegah kerugian yang akan diderita Perseroan.

Perseroan berkewajiban menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada OJK mengenai setiap penggantian Surat Kolektif Waran Seri I yang hilang atau rusak. Dalam hal ini, semua biaya yang berhubungan dengan pengeluaran penggantian Surat Kolektif Waran Seri I yang hilang atau rusak ditanggung dan dibayar oleh mereka yang meminta pengeluaran pengganti Surat Kolektif Waran Seri I tersebut.

n. Pengelolaan Administrasi Waran Seri I

Perseroan telah menunjuk Pengelolaan Administrasi Waran Seri I sebagai berikut:

PT Bima Registra
Satrio Tower, Lantai 9,
Jl. Prof. Dr. Satrio Blok C4 No. 5
Kuningan, Setiabudi, Jakarta Selatan 12950
Telp : 021-2598 4818
Fax : 021-2598 4819

Dalam hal ini Pengelola Administrasi Waran Seri I bertugas untuk melaksanakan pengelolaan administrasi Waran Seri I dan pengelolaan administrasi Saham Hasil pelaksanaan Waran Seri I.

o. Status Saham Hasil Pelaksanaan Waran Seri I

Saham Hasil Pelaksanaan yang dikeluarkan dari portepel Perseroan atas Pelaksanaan Waran Seri I diperlukan sebagai saham yang telah disetor penuh yang menjadi bagian dari modal saham Perseroan, serta memberi hak kepada pemegangnya yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan yang mempunyai hak yang sama seperti pemegang saham Perseroan lainnya sebagaimana ditentukan dalam Anggaran Dasar Perseroan. Pencatatan Saham Hasil Pelaksanaan Waran Seri I dalam Daftar Pemegang saham dilakukan pada tanggal pelaksanaan.

p. Penggabungan, Peleburan dan Likuidasi

1. Apabila dalam jangka waktu Waran Seri I terjadi penggabungan, peleburan dan likuidasi, maka dalam waktu selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah keputusan tersebut diambil Perseroan berkewajiban memberitahukan kepada Pemegang Waran Seri I.
2. Perseroan member hak kepada Pemegang Waran Seri I dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sebelum keputusan tersebut berlaku efektif untuk melaksanakan Waran Seri I yang dimilikinya.
3. Dalam hal Perseroan melakukan penggabungan atau peleburan dengan Perseroan lain maka Perseroan yang menerima penggabungan atau peleburan yang merupakan hasil penggabungan atau peleburan dengan Perseroan wajib bertanggung jawab dan tunduk pada syarat- syarat dan ketentuan-ketentuan Waran Seri I yang berlaku.

q. Pemberitahuan Kepada Pemegang Waran Seri I

Setiap pemberitahuan kepada Pemegang Waran Seri I adalah sah jika diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar berbahasa Indonesia, satu di antaranya berperedaran nasional dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam Penerbitan Waran Seri I dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal, atau apabila tidak ditentukan lain dalam jangka waktu sedikit-dikitnya 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum suatu tindakan atau peristiwa yang mensyaratkan adanya pemberitahuan kepada Pemegang Waran Seri I menjadi efektif. Pemberitahuan tersebut di atas wajib dilakukan oleh Perseroan.

Setiap pemberitahuan dianggap telah disampaikan kepada Pemegang Waran Seri I pada tanggal pertama kali diumumkan dalam surat kabar tersebut di atas.

r. Pernyataan dan Kewajiban Perseroan

1. Perseroan dengan ini menyatakan dan menyetujui bahwa setiap Pemegang Waran Seri I berhak atas segala manfaat dari semua janji dan kewajiban sebagaimana tersebut dalam Penerbitan Waran Seri I dan Peraturan Pasar Modal dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia.
2. Perseroan dengan ini menyatakan bahwa atas Pelaksanaan Waran Seri I, baik sebagian maupun seluruh Waran Seri I, setiap waktu selama Jangka Waktu Pelaksanaan, Perseroan wajib menerbitkan, menyerahkan dan menyediakan Saham Hasil Pelaksanaan dalam jumlah yang cukup atau jumlah yang sesuai dengan Penerbitan Waran Seri I dengan memperhatikan ketentuan dalam Penerbitan Waran Seri I dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia jika masuk dalam Penitipan Kolektif.
3. Emiten dengan ini menyatakan bahwa Waran Seri I yang diterbitkan adalah surat berharga yang dapat diperdagangkan, dihibahkan atau dialihkan.
4. Perseroan dengan ini menyatakan tidak akan melakukan tindakan apapun yang dapat mengakibatkan Harga Pelaksanaan menjadi lebih rendah dari harga nominal tiap saham.
5. Dalam hal selama Jangka Waktu Pelaksanaan terjadi penggabungan atau peleburan Perseroan dengan Perseroan lain (selain penggabungan atau peleburan dimana Perseroan sebagai Perseroan penerus) atau penjualan/pengalihan semua/ sebagian aset Perseroan yang mempunyai nilai materiil dengan memperhatikan Peraturan Pasar Modal, Perseroan berkewajiban untuk memberitahukan kepada Pemegang Waran Seri I sesuai dengan Pasal 11 Pernyataan Penerbitan Waran. Pemberitahuan tersebut wajib memuat hak Pemegang Waran Seri I untuk melaksanakan Waran Seri I sesuai dengan Pasal 10 Pernyataan Penerbitan Waran Seri I.
6. Perseroan berkewajiban untuk mengusahakan dengan sebaik-baiknya pencatatan atas Waran Seri I dan semua Saham Hasil Pelaksanaan pada BEI serta mentaati semua syarat-syarat yang telah ditentukan oleh OJK dan BEI.

7. Perseroan berkewajiban untuk setiap saat mempertahankan hanya ada 1 (satu) Pengelola Administrasi Waran Seri I.
8. Perseroan berkewajiban untuk memberitahukan Pemegang Waran Seri I mengenai penyesuaian terhadap Harga Pelaksanaan dan/atau jumlah Waran Seri I sesuai dengan Pasal 11 Pernyataan Penerbitan Waran Seri I dengan memperhatikan Pasal 5 Penerbitan Waran Seri I.
9. Perseroan dengan ini menyatakan dan berkewajiban untuk mentaati semua kewajiban-kewajibannya sesuai dengan Penerbitan Waran Seri I dan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I, Peraturan Pasar Modal dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia

s. Pengubahan

Dengan tidak mengurangi ketentuan mengenai waran pada Peraturan OJK nomor 32/POJK.04/2015, kecuali untuk jangka waktu waran dan harga Pelaksanaan Waran, Perseroan dapat mengubah Penerbitan Waran dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Persetujuan terlebih dahulu dari pemegang saham Perseroan yang mewakili lebih dari 50% (lima puluh persen) pemegang saham Perseroan;
- b. Perseroan wajib mengumumkan setiap pengubahan Penerbitan Waran dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia berperedaran nasional dan salah satunya beredar di tempat kedudukan Perseroan, sesuai dengan Syarat dan Kondisi angka 11, selambatnya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum ditandatangani Pengubahan Penerbitan Waran dan bilamana selambatnya dalam waktu 21 (dua puluh satu) hari kalender setelah pengumuman tersebut pemegang saham Perseroan lebih dari 50% (lima puluh persen) tidak menyatakan keberatan secara tertulis atau tidak memberikan tanggapan secara tertulis maka Pemegang saham Perseroan dianggap telah menyetujui usulan perubahan tersebut;
- c. Setiap pengubahan Penerbitan Waran harus dilakukan dengan akta yang dibuat secara notariil dan pengubahan tersebut mengikat Perseroan dan Pemegang Waran dengan memperhatikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Penerbitan Waran, Syarat dan Kondisi, serta Peraturan Pasar Modal.

Setiap pengubahan Pernyataan Penerbitan Waran Seri I harus dilakukan dengan akta yang dibuat secara notariil dan pengubahan tersebut mengikat Perseroan dan Pemegang Waran Seri I sejak akta pengubahan bersangkutan dibuat dengan memperhatikan syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Penerbitan Waran Seri I dan syarat dan kondisi serta Peraturan Pasar Modal dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia.

II. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

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

- a) Sekitar Rp100.000.000.000 (seratus miliar Rupiah) rencananya akan digunakan oleh Perseroan untuk membeli tanah 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 Rupiah) 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 Rupiah) 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 atau 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 yang telah dimiliki oleh GIA yang berlokasi di Batam, 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, akan digunakan seluruhnya untuk modal kerja Perseroan.

Seluruh rencana penggunaan diatas merupakan biaya operasional (operational expenditures).

Sehubungan dengan rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana sebagaimana pada huruf a di atas, ditujukan hanya untuk pelaksanaan kepentingan Perseroan dan bukan untuk kepentingan afiliasinya dan Perseroan akan melakukan transaksi pembelian tanah dengan pihak ketiga, sehingga rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana sebagaimana pada huruf a di atas bukan merupakan transaksi afiliasi dan/atau benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("POJK No. 42/2020").

Karena tidak ada perbedaan kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, Dewan Komisaris ataupun pemegang saham Perseroan yang dapat merugikan Perseroan.

Kemudian, sehubungan dengan rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana sebagaimana pada huruf b angka 1 di atas yang ditujukan untuk modal kerja Perseroan, tidak dikategorikan sebagai transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020, dikarenakan dana yang diperoleh dalam Penawaran Umum Perdana tersebut hanya akan digunakan untuk kepentingan Perseroan dan bukan untuk kepentingan afiliasinya dan tidak akan digunakan untuk suatu transaksi dengan pihak terafiliasi dari Perseroan, serta tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana diatur dalam POJK No. 42/2020 dikarenakan tidak ada perbedaan kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, Dewan Komisaris ataupun pemegang saham Perseroan yang dapat merugikan Perseroan.

Selanjutnya, sehubungan dengan rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana sebagaimana pada huruf b angka 2 di atas yang ditujukan untuk modal kerja PKG, GIA, KBI, WNI yang merupakan Perusahaan Anak, hal tersebut merupakan transaksi afiliasi dan Perseroan wajib memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana disyaratkan dalam POJK No. 42/2020. Namun, transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan dan Perusahaan Anak tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana diatur dalam POJK No. 42/2020 dikarenakan tidak ada perbedaan kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, Dewan Komisaris ataupun pemegang saham Perseroan yang dapat merugikan Perseroan.

Dalam hal rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana dan pelaksanaan Waran Seri I merupakan suatu transaksi yang material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("**POJK No. 17/2020**"), maka Perseroan diwajibkan untuk memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK No. 17/2020.

Apabila dana yang diperoleh dari Penawaran Umum Perdana ini belum dipergunakan oleh Perseroan, maka Perseroan akan menempatkan dana tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid, sesuai dengan Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum ("**POJK No. 30/2015**").

Berdasarkan POJK No. 30/2015, Perseroan wajib untuk menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana ini kepada OJK dan wajib mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana ini dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan, sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum Perdana telah selesai direalisasikan. Laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana wajib disampaikan kepada OJK setiap 6 (enam) bulan sekali pada bulan Juni dan Desember sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum Perdana telah selesai direalisasikan. Sehubungan dengan ketentuan di atas, maka Perseroan wajib menyampaikan laporan tersebut selambat-lambatnya tanggal 15 bulan berikutnya.

Apabila di kemudian hari Perseroan bermaksud mengubah rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana ini, maka Perseroan perlu untuk terlebih dahulu melaporkan rencana tersebut ke OJK dengan mengemukakan alasan beserta pertimbangannya, dan perubahan penggunaan dana tersebut harus mendapat persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham terlebih dahulu. Pelaporan perubahan rencana penggunaan dana tersebut akan dilakukan bersamaan dengan pemberitahuan mata acara Rapat Umum Pemegang Saham kepada OJK.

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

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

III. 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:

Keterangan	31 Agustus 2021
LIABILITAS DAN EKUITAS	
LIABILITAS	
LIABILITAS JANGKA PENDEK	
Pinjaman bank jangka pendek	51.140
Utang usaha	2.024
Beban masih harus dibayar	35
Utang pajak	1.021
Uang muka penjualan	8.490
Utang laincar lainnya - pihak ketiga	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

Rincian Liabilitas

Pinjaman Bank Jangka Pendek

Akun ini terdiri dari:

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)
	31 Agustus 2021
Pinjaman Bank Jangka Pendek	
PT BPR Dana Nusantara	31.912
PT BPR Danamas Simpan Pinjam	6.382
PT BPR Kepri Bintang	4.255
PT BPR Syariah Vitka Central	3.000
PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Nagoya	1.991
PT Bank Perkreditan Rakyat Sejahtera Batam	1.700
PT BPR Satya Mitra Andalan	1.900
Jumlah	51.140

1) PT BPR Dana Nusantara; PT BPR Kepri Bintang dan PT BPR Danamas Simpan Pinjam

Perseroan

Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi No. 10 tanggal 05 Juli 2017 dari Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit yang diberikan adalah pinjaman dana berulang dengan jumlah pinjaman bank sindikasi sebesar Rp15.000.000.000 dengan rincian fasilitas bank sindikasi sebagai berikut:

- 1) PT BPR Dana Nusantara (lead bank) dengan fasilitas sebesar Rp11.250.000.000;
- 2) PT BPR Danamas Simpan Pinjam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp2.250.000.000;
- 3) PT BPR Kepri Bintang (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp1.500.000.000.

Fasilitas pinjaman untuk tujuan Kredit Modal Kerja dengan jangka waktu 1 tahun dan dapat diperpanjang dengan tingkat bunga 13,75% per tahun.

Perjanjian telah beberapa kali diubah dengan perubahan terakhir kali Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi (addendum XII) No. 14 tanggal 7 April 2021 dari Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit yang diberikan adalah pinjaman dana berulang dengan jumlah pinjaman bank sindikasi sebesar Rp12.925.000.000 dengan rincian fasilitas bank sindikasi sebagai berikut :

- 1) PT BPR Dana Nusantara (lead bank) dengan fasilitas sebesar Rp9.693.750.000;
- 2) PT BPR Danamas Simpan Pinjam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp1.938.750.000;
- 3) PT BPR Kepri Bintang (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp1.292.500.000.

Fasilitas pinjaman untuk tujuan Kredit Modal Kerja dengan jangka waktu 1 tahun dan dapat diperpanjang dengan tingkat bunga 14,25% per tahun. Fasilitas pinjaman diatas dijamin bersamaan dengan Persediaan tanah dan bangunan di Proyek Gosyen Park dan Winer Gosyen Park yang dimiliki PT Gosyen Indo Asia, Entitas anak dan Winner Sweethome milik PT Kaliban Bangun Indonesia, Entitas anak.

2) PT BPR Dana Nusantara; PT BPR Kepri Bintang dan PT BPR Danamas Simpan Pinjam (Bank Sindikasi)

PKG, Entitas anak

Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi No. 148 tanggal 28 Mei 2019 dari Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit yang diberikan adalah pinjaman dana berulang dengan jumlah pinjaman bank sindikasi sebesar Rp10.000.000.000.

Fasilitas pinjaman untuk tujuan Kredit Modal Kerja dengan jangka waktu 1 tahun dan dapat diperpanjang. Dengan tingkat bunga 14,25% per tahun.

Perjanjian telah beberapa kali diubah dengan perubahan terakhir kali Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi (addendum XIX) No. 26 tanggal 7 Mei 2021 dari Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit yang diberikan adalah pinjaman dana berulang dengan jumlah pinjaman bank sindikasi sebesar Rp6.690.000.000 dengan jangka waktu 1 tahun serta dijamin dengan persediaan tanah dan bangunan di proyek winner flower house milik PKG, dan beberapa unit tanah dan bangunan di proyek winner sweethome milik KBI, entitas anak.

3) **PT BPR Dana Nusantara; PT BPR Kepri Bintang dan PT BPR Danamas Simpan Pinjam (Bank Sindikasi)**

WNI, Entitas Anak

Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi No. 11 tanggal 2 Agustus 2019 dari Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit yang diberikan adalah pinjaman dana berulang dengan jumlah pinjaman bank sindikasi sebesar Rp5.500.000.000.

Fasilitas pinjaman untuk tujuan Kredit Modal Kerja dengan jangka waktu 1 tahun dan dapat diperpanjang dengan tingkat bunga 14,25% per tahun.

Perjanjian telah beberapa kali diubah dengan perubahan terakhir kali Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi (addendum) No. 74 tanggal 30 Juli 2020 dari Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit yang diberikan adalah pinjaman dana berulang dengan jumlah pinjaman bank sindikasi sebesar Rp5.500.000.000 dengan jangka waktu 1 tahun.

4) **PT BPR Syariah Vitka Central**

Perseroan

Berdasarkan Akta Musyarakah No1010 tanggal 23 Juli 2021 dari Notaris Devi Ananji S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit modal kerja dengan jumlah pinjaman sebesar Rp3.000.000.000.

Fasilitas pinjaman untuk tujuan modal kerja kontruksi dengan jangka waktu 1 tahun dan dengan kesepakatan nisbah bagi hasil keuntungan dengan porsi 97,79% untuk Perusahaan dan 2,21% untuk Bank.

5) **PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Nagoya**

Perseroan

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 283 tanggal 07 Juli 2021 dari Notaris Devi Ananji S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit modal kerja dengan jumlah pinjaman sebesar Rp2.000.000.000.

Fasilitas pinjaman untuk tujuan Kredit Modal Kerja dengan jangka waktu 1 tahun dengan tingkat bunga 15% per tahun.

6) **PT Bank Perkreditan Rakyat Sejahtera Batam**

Perseroan

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 85 tanggal 21 Juni 2021 dari Notaris Mardiah Rasyid S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit diberikan dalam bentuk Fasilitas Kredit Fleksibel Sejahtera Floating (KFS) dan dengan jumlah pinjaman masing-masing sebesar Rp1.700.000.000 dengan jangka waktu 1 tahun dengan tingkat bunga 13,50% per tahun.

7) **PT BPR Satya Mitra Andalan**

Perseroan

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 136 tanggal 26 Agustus 2021 dari Notaris Mardiah Rasyid S.H., M.Hum, Notaris Kota Batam, jenis fasilitas Askep dengan jumlah pinjaman sebesar Rp1.900.000.000 dengan jangka waktu 1 tahun dengan tingkat bunga 15% per tahun.

Pinjaman Bank Jangka Panjang

(Dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Agustus 2021
Pinjaman Bank Jangka Panjang	
PT BPD Jawa Barat dan Banten	4.875
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk,	4.872
PT Bank Perkreditan Rakyat Sejahtera Batam	280
Sub total	10.028
Dikurangi Bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	3.299
Jumlah	6.728

Rincian Pinjaman Bank Jangka Panjang

1) **PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (BJB)**

Perseroan

Perusahaan Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 935 tanggal 24 Mei 2021 dari Notaris Devi Ananji S.H., M.Hum,, Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit yang diberikan adalah Kredit Investasi Ekspansi dengan nilai pinjaman sebesar Rp5.000.000.000. Fasilitas pinjaman untuk tujuan Ekspansi Gedung Kantor Perusahaan dengan jangka waktu 120 bulan atau 10 tahun dengan tingkat bunga 13,5% per tahun efektif menurun dan dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan ketentuan BJB. Fasilitas pinjaman diatas dijamin bersamaan dengan aset tetap bangunan yang dimiliki Perusahaan.

2) **PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk**

PT Kaliban Bangun Indonesia (KBI) entitas anak

Berdasarkan Akta Perjanjian Pembiayaan Musyarakah Kontruksi No. 26 tanggal 15 Agustus 2019 dari Notaris Septa Dorothe Undap S.H., M.Hum,, Notaris Kota Batam, jenis fasilitas pembiayaan kontruksi BTN IB dengan nilai pinjaman sebesar Rp8.850.000.000. Fasilitas pinjaman untuk tujuan Pembiayaan proyek Perumahan Winner Sweethome sebanyak 83 unit dengan jangka waktu 48 bulan atau 4 tahun dengan sistem bagi hasil 87,50% dari harga jual rumah untuk KBI dan 12,50% dari harga jual rumah untuk BTN. Fasilitas pinjaman diatas dijamin bersamaan dengan 83 bidang Tanah dan Bangunan SHGB Perumahan Winner Sweethome yang dimiliki KBI.

Utang Usaha

Rincian utang usaha adalah sebagai berikut:

(Dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Agustus 2021
Pihak Ketiga	
PT Silma	453
PT Interlock	422
PT Sempurna Mandiri Sukses	418
PT Enilorac	198
PT Pesat Gatra	193
PT Herafika	151
CV Ceria Sejahtera	134
PT Karya Kaliban Indonesia	32
Lain-lain dibawah Rp20.000.000	23
Jumlah	2.024

Utang usaha Winner Group merupakan kewajiban atas kegiatan pengembangan tanah dan konstruksi bangunan perumahan. Pada tanggal 31 Agustus 2021 seluruh saldo utang usaha diperoleh dari pihak ketiga, dalam mata uang Rupiah dan tidak dijamin.

Biaya yang Masih Harus Dibayar

Rincian biaya yang masih harus dibayar adalah sebagai berikut:

(Dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Agustus 2021
Beban yang masih harus dibayar	
Gaji dan tunjangan	35
Jumlah	35

Utang Pajak

Rincian utang pajak adalah sebagai berikut:

(Dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	Jumlah
Pajak Penghasilan	
Pasal 23	109
Pasal 29	82
Final	830
Total Utang Pajak	1.020

Beban Pajak

Rekonsiliasi antara laba sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan seperti yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 adalah sebagai berikut:

(Dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Agustus 2021
Beban Pajak Penghasilan	
Pendapatan yang dikenakan pajak final	
Perusahaan	1.530
Entitas Anak	15.522
Total Penghasilan Final	17.052
Beban Pajak Final (2,5%)	426
Kini	
Non-Final	
Perusahaan	82
Entitas Anak	-
Jumlah	82

Perhitungan pajak Perseroan di atas menjadi dasar dalam perhitungan sementara, dimana perhitungan final dan penyampaian Surat Pemberitahuan Tahunan ("SPT") untuk tahun pajak dilakukan setelah berakhirnya tahun pajak.

Uang Muka Penjualan

Pada tanggal 31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 pendapatan diterima dimuka merupakan penerimaan uang muka dari pelanggan atas penjualan bangunan atas proyek sebagai berikut:

(Dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Agustus 2021
Pihak Ketiga	
Winner Flower House	3.141
Winner Green Canyon	2.757
Winner Sweet Home	797
Winner Gosyen park	517
Winner Kibing	1.278
Jumlah	8.490

Seluruh uang muka penjualan adalah dalam mata uang Rupiah.

Utang Lancar Lainnya

Rincian utang lancar lainnya yang masih harus dibayar adalah sebagai berikut:

(Dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Agustus 2021
Pihak Ketiga	
Titipan konsumen	452
PT Karya Amalia Sejahtera	166
PT Wijaya Nusa Neraca International	30
PT Taruna Madya Perkasa	7
Jumlah	655

Utang lancar lainnya terdiri atas penerimaan uang dari konsumen untuk tanda jadi pesanan unit rumah.

Utang Pembiayaan Konsumen

(Dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Agustus 2021
Utang Pembiayaan Konsumen	
PT Mandiri Tunas Finance	-
PT Maybank Indonesia Finance	521
Jumlah	521

Rincian utang pembiayaan konsumen berdasarkan periode jatuh tempo adalah sebagai berikut:

(Dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Agustus 2021
Rincian utang pembiayaan konsumen	
Total pembayaran minimum	602
Bunga yang belum jatuh tempo	80
Nilai kini pembayaran utang pembiayaan konsumen	522
Dikurangi bagian bagian jatuh tempo dalam satu tahun	178
Jumlah	343

No	Rincian	Keterangan
1	PT Maybank Indonesia Finance	
	Jenis Barang	: Toyota ALPHARD 3.0 MZG A/T 2019
	Utang Pokok	: Rp878,6 juta
	Bunga	: 10,7% effective
	Jangka Waktu	: 6 Mei 2019 sampai 6 April 2024
2	PT Mandiri Tunas Finance	
	Jenis Barang	: Alphard X 2.4 AT
	Utang Pokok	: Rp517,2 juta
	Bunga	: 7,94% effective
	Jangka Waktu	: 3 Desember 2018 sampai 3 November 2021

Utang Pihak Berelasi

(Dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Agustus 2021
Pihak Berelasi	
Victor	1.417
Christian	1.417
Jumlah	2.835

Utang pihak berelasi pada tanggal 31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 merupakan pinjaman dari pemegang saham Perusahaan dan pemegang saham APS, Entitas Anak untuk modal kerja dan tidak dikenakan bunga serta tidak memiliki jatuh tempo pengembalian.

Pinjaman Lembaga Keuangan Lainnya

(Dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Agustus 2021
Pinjaman Lembaga Keuangan Lainnya	
PT Toyota Astra Financial Services	692
PT Astra Sedaya Finance	423
Jumlah	1.114

Perseroan mengadakan Perjanjian dengan PT Toyota Astra Financial Services dan PT Astra Sedaya Finance untuk fasilitas pinjaman modal kerja dengan menjaminkan kendaraan-kendaraan milik Perusahaan sebagai jaminan (Catatan 10). Pada tanggal 31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020 fasilitas ini memiliki tingkat suku bunga masing-masing sebesar 21,36% dan 27.52% per tahun dan dibayarkan dalam jangka waktu masing-masing selama 36 bulan.

Rincian Pembiayaan Lembaga keuangan lainnya berdasarkan periode jatuh tempo adalah sebagai berikut:

(Dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Agustus 2021
Rincian utang pembiayaan konsumen	
Total pembayaran minimum	601
Bunga yang belum jatuh tempo	80
Nilai kini pembayaran utang pembiayaan konsumen	521
Dikurangi bagian bagian jatuh tempo dalam satu tahun	178
Jumlah	343

Liabilitas Imbalan pasca Kerja Karyawan

Besarnya imbalan kerja karyawan dihitung berdasarkan peraturan yang berlaku yakni Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13 Tahun 2003. Tidak terdapat pendanaan khusus yang disisihkan sehubungan dengan imbalan kerja tersebut.

Liabilitas imbalan pascakerja tanggal 31 Agustus 2021 dihitung oleh KKA Marcel Prydarshi Soepeno berdasarkan laporan No. 023/IX/KKA-MPS/2021/DRF tanggal 30 September 2021 untuk 31 Agustus 2021. Perhitungan aktuaris menggunakan metode "Projected Unit Credit" dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

(Dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Agustus 2021
Liabilitas Imbalan Kerja	
Tingkat diskonto	7.70%
Kenaikan gaji rata-rata	7.00%
Usia pensiun	55 Tahun
Tingkat mortalitas	TMII IV

Jumlah karyawan Perusahaan pada tanggal 31 Agustus 2021 yang berhak atas Imbalan pasca kerja tersebut sebanyak 27 karyawan.

Mutasi liabilitas imbalan kerja karyawan di laporan posisi keuangan konsolidasian per 31 Agustus 2021 adalah sebagai berikut:

(Dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Agustus 2021
Mutasi Liabilitas Imbalan Pasca Kerja	
Saldo awal	647
Beban tahun berjalan	563
Pembayaran imbalan pascakerja	(42)
Perubahan amandemen	(295)
Pendapatan komprehensif lain	6
Jumlah	879

Beban imbalan pasca kerja yang diakui dalam laporan laba rugi adalah sebagai berikut:

(Dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Agustus 2021
Beban Imbalan Pasca Kerja	
Biaya jasa kini	530
Biaya bunga	33
Jumlah	563

Pinjaman yang diterima Perseroan yang material setelah Laporan Keuangan

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak menerima pinjaman yang material setelah Laporan Keuangan tanggal 31 Agustus 2021 dan Laporan Auditor Independen tanggal 16 Maret 2022

SELURUH LIABILITAS, KOMITMEN DAN KONTINJENSI PERSEROAN PER TANGGAL 31 Agustus 2021 TELAH DIUNGKAPKAN DI DALAM LAPORAN KEUANGAN SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN JUGA DI DALAM PROSPEKTUS. PERSEROAN TELAH MELUNASI SELURUH LIABILITAS YANG TELAH JATUH TEMPO. TIDAK ADA LIABILITAS YANG TELAH JATUH TEMPO YANG BELUM DILUNASI OLEH PERSEROAN.
TIDAK ADA FAKTA MATERIAL YANG MENAKIBATKAN PERUBAHAN SIGNIFIKAN PADA LIABILITAS TERKAIT PEMBAYARAN POKOK DAN/ATAU BUNGA PINJAMAN DAN/ATAU PERIKATAN LAIN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN.
MANAJEMEN DALAM HAL INI BERTINDAK UNTUK DAN ATAS NAMA PERSEROAN SERTA SEHUBUNGAN DENGAN TUGAS DAN TANGGUNG JAWABNYA DALAM PERSEROAN DENGAN INI MENYATAKAN KESANGGUPANNYA UNTUK MEMENUHI LIABILITAS-LIABILITASNYA YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN SERTA DISAJIKAN DALAM PROSPEKTUS INI.
DARI TANGGAL 31 AGUSTUS 2021 SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN DARI TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN INI, PERSEROAN TIDAK MEMILIKI KEWAJIBAN-KEWAJIBAN DAN IKATAN-IKATAN BARU SELAIN KEWAJIBAN-KEWAJIBAN YANG TIMBUL DARI KEGIATAN USAHA NORMAL PERSEROAN SERTA KEWAJIBAN-KEWAJIBAN YANG TELAH DINYATAKAN DI ATAS DAN YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN DAN PROSPEKTUS INI.
PERSEROAN TELAH MEMENUHI SEMUA RASIO KEUANGAN YANG DIPERSYARATKAN DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN.
TIDAK ADA PELANGGARAN ATAS PERSYARATAN DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN SERTA TIDAK ADA KELALAIAN DALAM PEMBAYARAN POKOK DAN/ATAU BUNGA PINJAMAN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR.
TIDAK TERDAPAT <i>NEGATIVE COVENANTS</i> YANG AKAN MERUGIKAN HAK-HAK PEMEGANG SAHAM PUBLIK.
PERSEROAN TELAH MEMENUHI SELURUH RASIO KEUANGAN YANG DIPERSYARATKAN DALAM PERJANJIAN UTANG YANG TELAH DIUNGKAPKAN PERSEROAN DALAM PROSPEKTUS INI.

IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Calon investor harus membaca ikhtisar data keuangan penting yang disajikan di bawah ini bersamaan dengan laporan keuangan Perseroan beserta catatan atas laporan keuangan yang tercantum dalam Prospektus ini. Calon investor juga harus membaca Bab V mengenai Analisis dan Pembahasan oleh Manajemen.

Angka-angka ikhtisar data keuangan penting di bawah ini berasal dan/atau dihitung berdasarkan informasi keuangan yang diambil dari laporan keuangan Perseroan pada tanggal 31 Agustus 2021, 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 yang disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku di Indonesia dan tercantum di dalam Prospektus ini.

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 Naingolan (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.

LAPORAN POSISI KEUANGAN

*(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 konsolidasian tahun buku 31 Desember 2021 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	717	(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 konsolidasian tahun buku 31 Desember 2021 tidak diaudit

LAPORAN RUGI LABA

*(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	108	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)	-	-	-
Tanggungan	(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						
Imbalan kerja	(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 non pengendali	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 non pengendali	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 KEUANGAN PENTING

Keterangan	31 Agustus		2021****)	31 Desember		
	2021	2020 *)		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% [◊]	577,54%	1868,73% [◊]	499,56%	-141,10%	**
Jumlah Aset	201,81% [◊]	21,58%	214,34% [◊]	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 [◊]	84,76	237,65 [◊]	56,42	15,86	***
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) (%)	171,60% [◊]	11,73%	162,20% [◊]	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% [◊]	21,17%	290,67% [◊]	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%

*) Laporan keuangan konsolidasian tahun buku 31 Agustus 2020 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 31 Desember 2021 tidak diaudit

◊) 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

V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Analisis dan Pembahasan Manajemen yang diuraikan di bawah ini, khususnya untuk bagian-bagian yang menyangkut kinerja keuangan Perseroan dalam bab ini harus dibaca bersama-sama dengan bab mengenai Ikhtisar Data Keuangan Penting, Laporan Keuangan Perseroan, beserta Catatan Atas Laporan Keuangan dan informasi keuangan lainnya yang seluruhnya tercantum dalam Prospektus ini.

Informasi keuangan yang disajikan di bawah ini dihitung berdasarkan informasi keuangan yang diambil dari laporan keuangan Perseroan pada tanggal 31 Agustus 2021, 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 yang disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku di Indonesia dan tercantum di dalam Prospektus ini.

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 Modifikasi, 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.

Analisis dan Pembahasan Manajemen ini mengandung pernyataan tinjauan ke depan yang mencerminkan pandangan Perseroan pada saat ini sehubungan dengan kejadian-kejadian di masa mendatang dan kinerja keuangan Perseroan di masa mendatang. Hasil Perseroan yang sebenarnya mungkin berbeda secara material dari hasil yang diperkirakan dalam pernyataan tinjauan ke depan tersebut akibat berbagai faktor, termasuk faktor-faktor yang diuraikan dalam bab ini dan pada Bab VI dalam Prospektus ini.

1. UMUM

PT Winner Nusantara Jaya Tbk (“Perseroan”) didirikan di Republik Indonesia berdasarkan akta pendirian No. 10 dari Notaris Anly Cenggana, SH., pada tanggal 10 Oktober 2007. Akta pendirian telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-04333 HT.01.01-TH.2007 tanggal 26 November 2007.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir akta notaris No. 21 Notaris Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn, tanggal 14 Februari 2020, mengenai perubahan Anggaran Dasar Perseroan secara keseluruhan sehubungan terkait rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham. Akta tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0144302 tanggal 16 Maret 2020.

2. ANALISIS LAPORAN LABA RUGI

Kondisi keuangan Perseroan secara ringkas dapat dilihat dalam tabel berikut:

*(dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Agustus		31 Desember		
	2021	2020 *)	2020	2019	2018
Pendapatan	20.218	19.564	26.785	11.459	5.136
Beban Pokok Pendapatan	10.719	10.384	13.429	4.983	2.227
Laba Kotor	9.498	9.180	13.356	6.476	2.909
Laba (Rugi) Usaha	5.265	4.658	6.764	1.028	(2.481)
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Final Dan Pajak Penghasilan	107.397	4.859	6.871	1.277	(2.464)
Beban Pajak Final	426	267	402	91	-
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan	106.970	4.592	6.469	1.187	(2.464)
Beban Pajak Penghasilan - Neto	(335)	(449)	(972)	(270)	233
Laba (Rugi) Neto					
Periode/Tahun Berjalan	106.635	4.142	5.498	917	(2.231)

Penghasilan Komprehensif Lain	(5)	-	(4)	(3)	-
Laba (Rugi) Komprehensif					
Periode/Tahun Berjalan	106.630	4.142	5.494	913	(2.231)
EPS *(dalam Rp)	454	778	908	187	(407)

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

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 priode 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 priode 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 priode 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.

3. ANALISIS LAPORAN POSISI KEUANGAN

Berikut adalah posisi aset, liabilitas, dan ekuitas Perseroan untuk 8 (delapan) bulan yang berakhir pada periode 31 Agustus 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 dan 31 Desember 2018:

*(dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Agustus	31 Desember		
	2021	2020	2019	2018
ASET				
Total Aset Lancar	115.803	70.999	38.712	27.131
Total Aset Tidak Lancar	137.576	12.952	30.764	18.508
TOTAL ASET	253.379	83.952	69.476	45.639
LIABILITAS DAN EKUITAS				
Total Liabilitas Jangka Pendek	67.278	76.456	64.836	50.976
Total Liabilitas Jangka Panjang	11.464	14.100	16.587	7.611
Total Liabilitas	78.742	90.557	81.423	58.588
Total Ekuitas	174.637	(6.605)	(11.947)	(12.949)
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	253.379	83.952	69.476	45.639

ASET

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 investasi dan 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.

7. ANALISIS LAPORAN ARUS KAS

Berikut adalah tingkat arus kas Perseroan untuk 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 dan tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019, dan 2018:

*(dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Agustus		31 Desember		
	2021	2020 *)	2020	2019	2018
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(66.872)	(833)	(381)	(9.365)	(4.423)
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(18.208)	(3.081)	(2.795)	(14.275)	(9.808)
Arus Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	87.195	2.838	1.885	20.742	15.040
KENAIKAN (PENURUNAN) KAS DAN BANK	2.115	(1.076)	(1.291)	(2.898)	810
KENAIKAN NETO KAS DAN BANK SEHUBUNGAN DENGAN AKUISISI	-	1.236	1.236	-	-
KAS DAN BANK AWAL PERIODE/TAHUN	1.779	1.834	1.834	4.733	3.923
KAS DAN BANK AKHIR PERIODE/TAHUN	3.894	1.994	1.779	1.834	4.733

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

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 36ebagian 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 36ebagian 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.

8. RASIO-RASIO KEUANGAN PENTING

Rasio Solvabilitas

Keterangan	31 Agustus		31 Desember		
	2021	2020 *	2020	2019	2018
RASIO SOLVABILITAS (%)					
Rasio total kewajiban terhadap aset (%)	31,08%	110,45%	107,87%	117,20%	128,37%
Rasio total kewajiban terhadap ekuitas (%)	45,09%	-1447,68%	-1371,04%	-681,54%	-452,45%
Rasio total utang berbunga terhadap ekuitas (%)	31,52%	-644,67%	-599,47%	-289,65%	-168,81%
Rasio total ekuitas terhadap total aset (%)	68,92%	-7,42%	-7,87%	-17,20%	-28,37%
Interest Coverage Ratio (ICR) (x)	459,96 ^o	84,76	56,42	15,86	**
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) (%)	171,60% ^o	11,73%	16,91%	4,72%	-9,08%

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

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

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

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

Keterangan	31 Agustus		31 Desember		
	2021	2020 *)	2020	2019	2018
RASIO PROFITABILITAS (%)					
Margin laba kotor – <i>Gross profit margin (%)</i>	46,98%	46,92%	49,86%	56,51%	56,64%
Margin laba usaha – <i>Operating profit margin (%)</i>	26,04%	23,81%	25,25%	8,97%	-48,31%
Margin laba bersih – <i>Net profit margin (%)</i>	527,43% ⁰	21,17%	20,53%	8,00%	-43,44%
Tingkat pengembalian aset – ROA (%)	42,09%	4,90%	6,55%	1,32%	-4,89%
Tingkat pengembalian modal – ROE (%)	61,06%	-64,27%	-83,24%	-7,68%	17,23%

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

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

Keterangan	31 Agustus		31 Desember		
	2021	2020 *)	2020	2019	2018
RASIO LIKUIDITAS (%)					
Rasio kas – <i>cash ratio (%)</i>	5,79%	2,64%	2,33%	2,83%	9,28%
Rasio cepat – <i>quick ratio (%)</i>	22,45%	11,94%	9,93%	8,94%	10,99%
Rasio lancar – <i>current ratio (%)</i>	172,13%	96,52%	92,86%	59,71%	53,22%

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

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.

9. SEGMENT OPERASI

Operasional Perseroan terdiri dari segmen penjualan rumah hunian dan jasa penjualan rumah hunian. Kontribusi pendapatan terbesar berasal dari segmen penjualan rumah hunian dengan kontribusi sebesar 84,34% dari total pendapatan Perseroan. Berikut adalah informasi segmen pada 8 (delapan) bulan yang berakhir pada 31 Agustus 2021, dan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 dan 31 Desember 2016.

Periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021.

(dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	Segmen Operasi		Jumlah
	Rumah Hunian	Jasa Penjualan Rumah Hunian	
Pendapatan	Rp17.052	Rp3.165	Rp20.218
Kontribusi pada Pendapatan	84,34%	15,66%	100%
Laba (rugi) Kotor	7.657	1.841	9.498
Margin Laba (rugi) Kotor	44,90%	58,17%	46,98%

Pada periode 31 Agustus 2021 segmen usaha yang memberikan kontribusi pendapatan Perseroan terbesar adalah penjualan rumah hunian dengan kontribusi sebesar 84,35% sedangkan jasa penjualan rumah hunian memberikan kontribusi pendapatan sebesar 15,66%. Segmen jasa penjualan rumah hunian mencatatkan margin laba kotor terbesar yaitu 58,17%. Sedangkan margin laba kotor segmen penjualan rumah hunian tercatat sebesar 44,90%.

Periode 1 (satu) tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

(dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	Segmen Operasi		Jumlah
	Rumah Hunian	Jasa Penjualan Rumah Hunian	
Pendapatan	16.082	10.703	26.785
Kontribusi pada Pendapatan	60,04%	39,96%	100,00%
Laba (rugi) Kotor	7.685	5.671	13.356
Margin Laba (rugi) Kotor	47,79%	52,99%	49,86%

Pada periode tahun 2020 segmen usaha yang memberikan kontribusi pendapatan Perseroan terbesar adalah penjualan rumah hunian dengan kontribusi sebesar 60,04% sedangkan jasa penjualan rumah hunian memberikan kontribusi pendapatan sebesar 39,96%. Segmen jasa penjualan rumah hunian mencatatkan margin laba kotor terbesar yaitu 52,99%. Sedangkan margin laba kotor segmen penjualan rumah hunian tercatat sebesar 47,79%.

Periode 1 (satu) tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019

(dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	Segmen Operasi		Jumlah
	Rumah Hunian	Jasa Penjualan Rumah Hunian	
Pendapatan	3.623	7.836	11.459
Kontribusi pada Pendapatan	31,61%	68,39%	100%
Laba (rugi) Kotor	1.858	4.618	6.476
Margin Laba (rugi) Kotor	51,28%	58,93%	56,51%

Pada periode tahun 2019 segmen usaha yang memberikan kontribusi pendapatan Perseroan terbesar adalah jasa penjualan rumah hunian dengan kontribusi sebesar 68,39% sedangkan segmen penjualan rumah hunian memberikan kontribusi pendapatan sebesar 31,61%. Segmen jasa penjualan rumah hunian mencatatkan margin laba kotor terbesar yaitu 51,28%. Sedangkan margin laba kotor segmen penjualan rumah hunian tercatat sebesar 58,93%.

Periode 1 (satu) tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018

(dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	Segmen Operasi		Jumlah
	Rumah Hunian	Jasa Penjualan Rumah Hunian	
Pendapatan	-	5.136	5.136
Kontribusi pada Pendapatan	-	100%	100%
Laba (rugi) Kotor	-	2.909	2.909
Margin Laba (rugi) Kotor	-	56,64%	56,64%

Di tahun 2018 segmen usaha yang memberikan kontribusi pendapatan Perseroan terbesar adalah jasa penjualan rumah hunian dengan kontribusi sebesar 100% dimana segmen jasa penjualan rumah hunian mencatatkan margin laba kotor terbesar yaitu 56%.

10. PEMBATASAN KEMAMPUAN PERUSAHAAN ANAK UNTUK MENGALIHKAN DANA KEPADA PERSEROAN

Tidak terdapat Pembatasan terhadap kemampuan Perusahaan Anak untuk mengalihkan dana kepada Perseroan.

11. INVESTASI BARANG MODAL

Perseroan tidak memiliki komitmen investasi barang modal yang material dan tidak terdapat investasi barang modal yang dikeluarkan Perseroan dalam rangka pemenuhan persyaratan regulasi.

12. JUMLAH PINJAMAN YANG MASIH TERUTANG

Perseroan mempunyai pinjaman yang masih terutang pada tanggal laporan keuangan terakhir per 31 Agustus 2021 dengan keterangan sebagai berikut:

Utang Bank

(Dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Agustus 2021
Pinjaman Bank Jangka Pendek	
PT BPR Dana Nusantara	31,912
PT BPR Syariah Vitka Central	3,000
PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Nagoya	1,991
PT Bank Perkreditan Rakyat Sejahtera Batam	1,700
PT BPR Satya Mitra Andalan	1,900
PT BPR Kepri Bintang	4,255
PT BPR Danamas Simpan Pinjam	6,382
Jumlah	51,140

13. KEJADIAN YANG SIFATNYA LUAR BIASA DAN TIDAK BERULANG LAGI DI MASA DATANG

Berdasarkan laporan keuangan Perseroan per tanggal 31 Agustus 2021 tidak terdapat kejadian yang sifatnya luar biasa dan tidak berulang lagi di masa yang akan datang.

14. KEBIJAKAN PEMERINTAH DAN INSTITUSI LAINNYA

Kebijakan pemerintah seperti fiskal, moneter, pajak atau kebijakan lain yang mempengaruhi kegiatan operasional Perseroan adalah sebagai berikut:

Peran pemerintah pada sektor properti mempengaruhi baik pengembang maupun konsumen. Pada sisi pengembang, pemerintah mengatur tata ruang kawasan, meliputi penentuan KDB, KLB, KDH, maupun perizinan pengembangan yang diajukan oleh pengembang. Sedangkan bagi konsumen dapat dibagi menjadi:

1. Mengatur suku bunga acuan (BI 7 days Repo Rate) dan LTV (loan to value) yang mempengaruhi besaran kredit yang dibebankan kepada konsumen.
2. Menentukan besaran pajak pertambahan nilai (PPN) sebesar 10% yang dibebankan kepada konsumen.
3. Mengatur/ memberikan subsidi bunga maupun pembiayaan perumahan
4. Mengatur tabungan perumahan berupa BP Tapera
5. Mengatur hak dan syarat pihak yang dapat membeli properti di Indonesia baik WNI maupun WNA berdasarkan UU Cipta Lapangan Kerja dimasukan kepemilikan asing

15. PERUBAHAN KEBIJAKAN AKUNTANSI

Tidak terdapat perubahan kebijakan akuntansi yang diterapkan oleh Perseroan dalam penyusunan laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021, 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, selain untuk penerapan PSAK dan ISAK baru yang berlaku efektif tanggal 1 Januari 2020 seperti yang dijelaskan dalam kebijakan akuntansi terkait.

VI. FAKTOR RISIKO

Investasi dalam Saham Yang Ditawarkan mengandung sejumlah risiko. Para calon investor harus berhati-hati dalam mempertimbangkan seluruh informasi yang terdapat dalam Prospektus ini, khususnya risiko-risiko usaha di bawah ini, dalam melakukan evaluasi sebelum membeli Saham Yang Ditawarkan. Risiko tambahan yang saat ini belum diketahui atau dianggap tidak material oleh Perseroan juga dapat berpengaruh material dan merugikan pada kegiatan usaha, arus kas, hasil operasi, kondisi keuangan dan prospek usaha Perseroan. Harga Saham yang Ditawarkan Perseroan dapat turun dikarenakan salah satu risiko ini, dan calon investor dapat kehilangan sebagian atau seluruh nilai investasinya. Deskripsi pada bagian ini yang berhubungan dengan Pemerintah, data makroekonomi Indonesia atau informasi mengenai industri dimana Perseroan beroperasi, diperoleh dari publikasi resmi Pemerintah atau sumber pihak ketiga lainnya yang tidak diverifikasi secara independen oleh Perseroan.

Risiko-risiko yang akan diungkapkan dalam uraian berikut merupakan risiko-risiko material bagi Perseroan yang telah dilakukan pembobotan berdasarkan dampak dari masing-masing risiko terhadap kegiatan usaha, arus kas, hasil operasi, kondisi keuangan dan prospek usaha Perseroan dimulai dari risiko utama yang dapat memberikan dampak paling besar hingga risiko yang dapat memberikan dampak yang paling kecil.

A. RISIKO UTAMA

Risiko Akibat Melemahnya Permintaan Properti

Bisnis properti di Indonesia dipengaruhi oleh berbagai faktor ekonomi selain daripada regulasi pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Beberapa faktor ekonomi seperti tingkat suku bunga, tingkat inflasi nilai tukar, tingkat kepercayaan konsumen dan sebagainya menjadi penentu permintaan konsumen terhadap properti di Indonesia. Selain itu, pelemahan perekonomian membuat permintaan atas properti baik rumah tinggal (*landed house*), rumah toko (*ruko*) dan apartemen (*high-rise building*) ikut melambat. Perlambatan permintaan pasar properti memberikan dampak material yang dapat merugikan terhadap kegiatan usaha, pendapatan usaha, hasil usaha dan prospek usaha Perseroan.

Setiap perencanaan pengembangan selalu dilakukan studi banding dan studi kelayakan dalam pemilihan produk dan pangsa pasar yang disasar. Saat permintaan properti menurun maka akan dilakukan evaluasi harga jual, kemampuan masyarakat, dari hasil evaluasi tersebut maka akan dikeluarkan promo yang menyesuaikan dengan kondisi permintaan saat ini. Dari aspek keuangan maka akan menyesuaikan dengan lajunya penjualan, mengurangi penjualan unit properti *ready stok*.

B. RISIKO USAHA YANG BERHUBUNGAN DENGAN KEGIATAN USAHA PERSEROAN

Risiko Kondisi Industri Properti yang tidak Stabil dan Faktor Lainnya yang Diluar Kendali Perseroan

Secara umum setiap bisnis memiliki risiko termasuk sektor properti. Industri properti di Indonesia sangat berfluktuatif hal ini dilihat dari fluktuasi harga properti dan permintaan konsumen yang bersifat dinamis. Perubahan selera akibat perubahan standar hidup menjadi salah satu faktor penentu, selain daripada kondisi perekonomian, demografi, tingkat kepercayaan konsumen, dan regulasi yang berlaku. Sebagai contoh seiring dengan bertambahnya generasi milenial, hunian jenis *landed* dengan skala tanah dan bangunan yang lebih kecil kini lebih diminati, selain itu hunian vertikal (*high rise*) seperti apartemen menjadi favorit di kota kota besar, seiring semakin sempitnya lahan hunian yang tersedia. Berbagai faktor bersifat dinamis dan terus berubah mengikuti perkembangan zaman dan perubahan perilaku konsumen. Pengembang harus mampu membaca tren dan perubahan pasar ini sehingga properti yang dibangun dan ditawarkan sesuai dengan permintaan pasar. Hal ini akan mempengaruhi kinerja Perseroan.

Secara Internal maka harus ada efisiensi dari segi pembiayaan. Secara external Pemerintah akan selalu melakukan Peluncuran kebijakan fiskal, sehingga bisa menyangga penurunan permintaan dan memitigasi risiko perlambatan. Pemangkasan pajak bisa membantu pengembang mengurangi biaya-biaya yang harus dikeluarkan hingga mendapatkan kembali keuntungan yang sebelumnya hilang,. Kondisi suku bunga rendah

dan dukungan kebijakan lainnya dari bank sentral akan bisa memperkuat kondisi makro ekonomi sehingga bisa menambah kepercayaan diri pada investor, termasuk investor di sektor real estate.

Risiko Permodalan (Keuangan)

Pengembangan produk real estate di wilayah perkotaan (Jabodetabek) kedepan memerlukan pendanaan yang besar. Perseroan tidak selalu dapat menjamin ketersediaan dana yang cukup untuk membiayai semua proyek dalam jangka panjang, misalnya untuk pengembangan proyek, perolehan lahan baru, dan lain-lain sesuai dengan prospek dan rencana pengerjaan proyek yang telah ditetapkan. Apabila pinjaman dana tidak bisa didapatkan dari Perbankan dan/atau pasar modal, hal ini akan berdampak pada menurunnya kinerja Perseroan, yang pada akhirnya mempengaruhi performa keuangan Perseroan.

Risiko keuangan adalah suatu risiko yang dapat terjadi dimana pendapatan jangka pendek tidak dapat menutupi pengeluaran jangka pendek. Pada saat ini Perseroan berharap dapat membayar semua liabilitas pada saat jatuh tempo. Untuk memenuhi komitmen kas, Perseroan berharap kegiatan operasinya dapat menghasilkan arus kas masuk yang cukup. Perseroan memelihara rekening bank yang cukup memadai untuk memenuhi kebutuhan likuiditasnya.

Risiko Keterlambatan Penyelesaian Proyek

Keterlambatan dalam serah terima unit disebabkan oleh berbagai faktor seperti tenaga kerja, bahan baku maupun cuaca yang akan memberikan dampak negatif terhadap kinerja operasional Perseroan.

Terkait keberhasilan Perseroan untuk penyelesaian proyek secara tepat waktu merupakan bentuk kesuksesan pada Perseroan properti. Walaupun suatu kegiatan proyek telah direncanakan sebaik mungkin, namun tetap keterlambatan dari pengerjaan sebagian atau seluruh proyek tidak dapat diperkirakan di awal perencanaan konstruksi dikarenakan dalam membangun suatu properti banyak melibatkan beberapa pihak diantaranya konsultan, kontraktor maupun para pekerja. Dimana jika terjadi tidak adanya kerjasama yang baik antar pihak tersebut, maka ini akan berdampak pada keterlambatan dari suatu proyek yang dikerjakan. Risiko keterlambatan penyelesaian proyek dapat sangat mempengaruhi kinerja Perseroan, dimana akan berpengaruh pada biaya-biaya konstruksi yang meningkat dan pada akhirnya dapat menambah jumlah pendanaan yang diperlukan sampai masa penyelesaian proyek. Selain itu, dengan adanya keterlambatan penyelesaian proyek, akan berdampak pada memburuknya reputasi dan citra dari Perseroan dan akan berdampak pada hilangnya kepercayaan pembeli kepada Perseroan.

Supaya tidak ada keterlambatan pembangunan maka harus membuat perencanaan yang matang, jumlah personil secara teknis terjaga dalam kuantitas dan kualitasnya, dan koordinasi harus bagus. kontrol waktu harus bagus, pengawasan yang harus memadai. Pemilihan kontraktor harus melihat pengalamannya, pilihlah kontraktor yang tepat waktu.

Risiko Kenaikan Harga dan Kelangkaan Bahan Baku/ Material

Harga bahan baku/material sangat rentan dipengaruhi faktor makro maupun mikro ekonomi seperti kenaikan upah regular atau karena perubahan kebijakan pemerintah di bidang moneter. Kelangkaan atau kekurangan bahan baku/material dapat mengganggu penyelesaian proyek konstruksi hal ini dapat menyebabkan mundurnya penyelesaian proyek dan meningkatnya biaya pembangunan.

Diupayakan akan dilakukan penggantian bahan baku sesuai dengan target harga jual yang sesuai, bila harga jual tidak bisa dinaikkan, maka efisiensi bahan baku harus menjadi sebuah keharusan.

Risiko Keterlambatan Pengiriman Bahan Baku/ Material

Pasokan bahan bangunan dapat menjadi langka pada waktu tertentu, atau tersendat pengirimannya ke proyek. Keterlambatan pasokan bahan bangunan akan memberikan dampak negatif terhadap kinerja operasional Perseroan.

Setiap pembangunan suatu proyek maka sudah diproyeksikan waktu pekerjaan dan ada masa tenggang sebagai antisipasi kondisi pengiriman bahan baku/supplier

Risiko Dalam Pemilihan Mitra Subkontraktor/Supplier

Keberhasilan suatu proyek sangat tergantung pada subkontraktor atau supplier yang menjadi mitra Perseroan. Kredibilitas subkontraktor atau supplier akan menentukan tingkat risiko yang dihadapi Perseroan.

Pemilihan kontraktor harus melihat dari pengalaman, skill, keuangan Perseroan sehingga meminimalisir masalah proyek gagal bangun

Risiko Atas Sumber Daya Manusia

Ketersediaan SDM secara kualitas dan kuantitas berpengaruh terhadap pengerjaan sebuah proyek. Hal ini yang berdampak pada pencapaian target pekerjaan yang sudah direncanakan.

Pengelolaan Sumber Daya Manusia (SDM) merupakan faktor kunci dalam keberhasilan tujuan Perseroan. Dari segi ketenagakerjaan, Perseroan wajib mengikuti undang-undang ketenagakerjaan yang berlaku saat ini seperti standar Upah Minimum Regional (UMR), kepesertaan dalam perlindungan karyawan seperti kepesertaan karyawan dalam program badan penyelenggaraan jaminan sosial kesehatan dan ketenagakerjaan serta masa pensiun. Faktor-faktor ini menjadi penting agar tidak terjadi keributan antara pekerja dengan manajemen Perseroan, keributan tersebut dapat menimbulkan risiko pemogokan kerja yang berakibat terhentinya operasional Perseroan, hal ini tentu berdampak pada kinerja Perseroan.

Melaksanakan program manajemen SDM untuk meningkatkan kontribusi produktif orang-orang yang ada dalam Perseroan melalui sejumlah cara yang bertanggung jawab secara strategis, etis, dan sosial. Selain itu, Tujuan pengembangan sumber daya manusia dapat ditingkatkannya kemampuan, keterampilan dan sikap karyawan sehingga lebih efektif dan efisien dalam mencapai sasaran-sasaran program ataupun tujuan Perseroan

Risiko Kredit Konsumen

Kebijakan perbankan yang berkaitan dengan penyaluran kredit dan tingkat suku bunga sangat berpengaruh terhadap program Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang mempengaruhi tingkat penjualan. Secara umum, sekitar 80% pembelian produk real estat dilakukan melalui program KPR. Pembatasan penyaluran kredit secara otomatis akan berdampak pada penurunan perolehan pesanan Perseroan.

Risiko kredit atas penjualan kredit kepada konsumen adalah risiko bahwa Perseroan akan mengalami kerugian yang timbul dari pelanggan yang gagal memenuhi kewajiban mereka. Perseroan mengelola dan mengendalikan risiko kredit dengan menetapkan kebijakan atas persetujuan atau penolakan terhadap konsumen yang tidak memiliki penghasilan. Kepatuhan atas kebijakan tersebut dipantau oleh Direksi. Sebagai bagian dari proses persetujuan atau penolakan tersebut, reputasi dan rekam jejak konsumen menjadi bahan pertimbangan. Manajemen menerapkan peninjauan mingguan dan bulanan pada umur piutang dan penagihan untuk membatasi risiko kredit. Sesuai dengan kebijakan manajemen, konsumen yang tagihannya telah melewati batas jatuh tempo akan dikenakan sanksi pembatalan pembelian.

Risiko Perijinan

Masalah perijinan mengandung risiko yang berkaitan dengan waktu dan biaya. Jika Perseroan pemegang ijin lokasi tidak menyelesaikan perolehan tanah dalam jangka waktu yang ditetapkan, maka risiko kerugian atas biaya awal yang sudah dikeluarkan harus ditanggung Perseroan.

Setiap kegiatan usaha terkait pengembangan tanah di daerah Batam Perseroan harus mendapatkan 2 (dua) izin yaitu dari Pemerintah Kota (Pemko) Batam dan Badan Pengusahaan (BP) Batam. Hal ini yang menjadikan penerbitan izin di Batam memerlukan waktu.

pengembangan proyek properti harus memperhatikan lingkungan sekitar. Setiap pengembangan proyek tersebut harus sudah berbekal izin, sehingga tidak menghambat di proses pembangunan dan penjualan

Risiko Legalitas Tanah

Pembelian tanah merupakan salah satu langkah penting dan strategis dalam bisnis real estate. Kesalahan mengidentifikasi kepemilikan tanah dapat mengakibatkan masalah yang berlarut-larut di kemudian hari dan membutuhkan waktu dan tenaga pengurusan yang tidak sedikit, baik penyelesaian secara legal maupun penanganan konflik sosial horizontal.

Mengurus perijinan proyek merupakan langkah wajib yang harus dilakukan ketika akan membangun proyek properti. Dengan terbitnya perijinan maka bisa melakukan apapun terkait proyek, seperti melaksanakan pembangunan fisik, pemasaran dan aktivitas lainnya. Jenis dan banyaknya perijinan proyek berbeda-beda antara satu daerah dengan daerah lainnya karena perijinan merupakan kewenangan pemerintah daerah.

Risiko Persaingan Usaha

Industri properti merupakan salah satu industri yang memiliki *entry barir* nya rendah, tergambar pada banyaknya jumlah Perseroan yang bergerak di bidang properti. Oleh karena itu persaingan usaha di industri properti sangat ketat di tengah pertumbuhan pasar properti dan seiring dengan perubahan selera dari konsumen, permintaan pasar yang dinamis terhadap hunian yang nyaman menjadi persaingan bagi para pengembang dalam menyajikan konsep hunian.

Disisi lain, pengembang perumahan juga berlomba-lomba menawarkan produk hunian dengan harga yang kompetitif agar dapat memenuhi permintaan pasar. Apabila Perseroan tidak dapat bersaing dari segi konsep, desain maupun harga, maka peluang bisnis Perseroan besar kemungkinan target pasarnya akan di ambil oleh para kompetitor di industri yang sama. Hal ini tentunya dianggap sebagai salah satu risiko karena akan berpengaruh pada kinerja keuangan Perseroan.

Selalu mengamati perilaku pesaing/kompetitor usaha dan mempelajari apa saja yang membuat produk pesaing di minati banyak masyarakat. Hal ini akan menjadi strategi usaha yang dilakukan saat ini. Harus mengerti dan memahami karakter usaha dengan tujuan agar dapat mencapai target pasar dengan prinsip mengeluarkan modal kecil untuk mendapatkan untung sebesar-besarnya. Pelayanan merupakan salahsatu cara yang bisa meningkatkan kepuasan pelanggan sehingga tidak berpaling ke kompetitor lain

Risiko Kredibilitas Perseroan

Kredibilitas Perseroan merupakan tingkat kepercayaan Perseroan di mata klien, mitra bisnis dan kreditur, kredibilitas menjadi salah satu kunci sukses dalam membangun usaha. Dalam dunia developer apabila tidak memiliki kredibilitas maka risikonya cukup besar karena akan berpengaruh pada kepuasan pelanggan dan mitra bisnis serta kreditur. Perseroan sendiri memiliki kredibilitas yang tinggi, hal ini dapat diukur dari bagaimana Perseroan menepati janji dalam pembangunan proyek properti, ketersediaan fasilitas umum dengan konsep yang menarik, serta waktu penyelesaian konstruksi yang *on time* dalam 13 tahun terakhir.

Penciptaan positioning yang kokoh dan unik akan dilakukan oleh Perseroan. Positioning dimaksudkan untuk mendominasi kategori yang pemasar masuki dan melindungi posisi dari setiap serangan pesaing. dan harus mjpga koneksi konsumen, media massa dan media sosial, yang kesemuanya semakin terkoneksi antar satu sama lain.

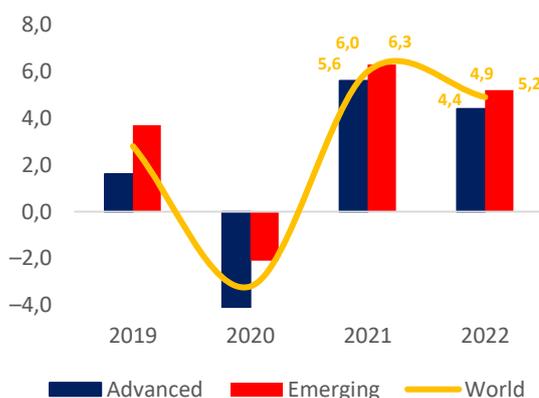
C. RISIKO UMUM

Risiko Ketidakpastian Ekonomi Global

Berdasarkan data dari bank dunia pertumbuhan ekonomi global mengalami pertumbuhan negatif dari -3,5% year on year (YoY) di tahun 2020. Bank dunia memproyeksikan pertumbuhan ekonomi global di tahun 2021 dan 2022 masing-masing sebesar 5,6% dan 4,3% YoY. Pertumbuhan ekonomi global ditopang oleh pertumbuhan ekonomi negara maju yang diproyeksikan akan tumbuh sebesar 5,4% YoY di tahun 2021 dan 4,0% YoY di tahun 2022, sedangkan pertumbuhan ekonomi dari Negara berkembang diproyeksikan tumbuh sebesar 6,0% YoY di 2021 dan 4,7% di 2022. Kenaikan tersebut seiring dengan mulai menurunnya tingkat pengangguran, kenaikan harga komoditas dan meningkatnya aktifitas ekonomi di industri manufaktur maupun jasa.

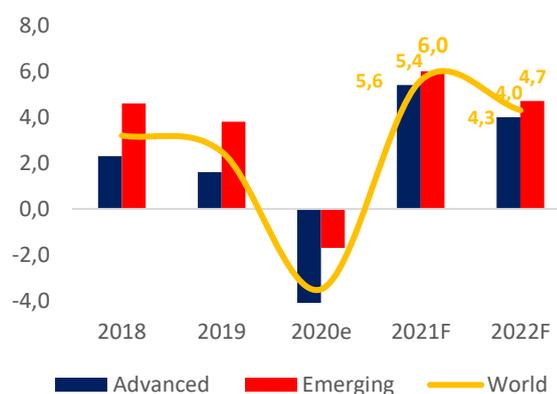
International Monetary Fund ("IMF") juga memproyeksikan pertumbuhan ekonomi global di tahun 2021-2022 masing-masing sebesar 6,0% YoY dan 4,9% YoY, meningkat dibandingkan pada proyeksi pertumbuhan ekonomi pada bulan April 2021, hal tersebut sejalan dengan progress vaksinasi yang cukup masif baik di Negara maju maupun berkembang. Di sisi lain, IMF juga mempersiapkan kenaikan proyeksi untuk 2022 sebesar 0,5% dengan mempertimbangkan dampak stimulus dari Amerika Serikat dan beberapa negara lainnya. Sementara itu, kenaikan pertumbuhan ekonomi global ditopang oleh pertumbuhan ekonomi dari Negara-negara maju yang diproyeksikan sebesar 5,6% YoY di tahun 2021 dan 4,4% YoY di tahun 2022. Sedangkan pertumbuhan ekonomi dari negara berkembang diproyeksikan tumbuh sebesar 6,3% YoY di tahun 2021 dan 5,2% YoY di tahun 2022. Kenaikan yang signifikan pada pertumbuhan ekonomi global hampir semuanya disebabkan oleh low base dari pertumbuhan ekonomi tahun sebelumnya, dimana mengalami kontraksi akibat pandemi covid 19 sehingga proyeksi terhadap 2022 mengalami penurunan sejalan dengan recovery yang sudah berjalan di Negara Maju dan Negara Berkembang.

Global GDP (in FY %)



Source: IMF

Global GDP (in FY %)

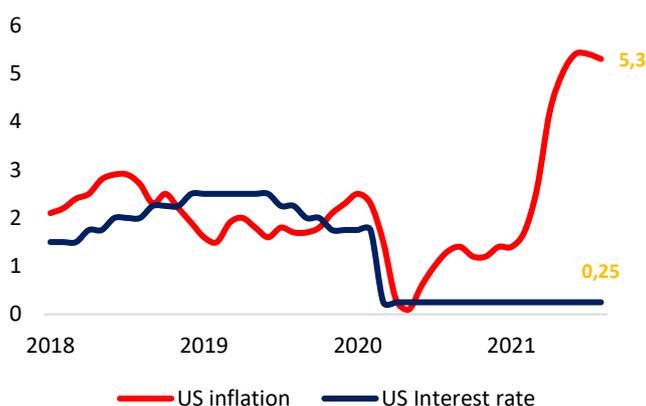


Source: Worldbank

Risiko Ekonomi Global

Berdasarkan data dari Bank Dunia Perekonomian global masih di hadapi dengan kenaikan inflasi amerika serikat, dimana inflasi amerika tercatat mencapai level tertingginya yaitu sebesar 5,4% YoY pada bulan Juli 2021 sejak krisis 2008. Namun sedikit mengalami Penurunan pada bulan agustus 2021 menjadi 5,3% YoY. Kenaikan pada data inflasi membuat kekhawatiran akan resiko dari kenaikan suku bunga ataupun Tapering Off yang dilakukan oleh the Fed di tengah masa pemulihan ekonomi yang terjadi di negara berkembang. Hal ini dikhawatirkan akan terjadinya capital outflow dari negara berkembang ke negara maju. Berdasarkan keputusan FOMC meeting di bulan Agustus 2021, Presiden The Fed (Jerome Powell) sudah mengisyaratkan bahwa The Fed berencana akan melakukan pengetatan kebijakan moneternya dengan menerapkan kebijakan Tapering Off pada bulan November 2021 sampai dengan pertengahan tahun 2022. Selain itu, perekonomian global masih dihadapi dengan ketidakpastian di masa pandemi covid-19 yang belum usai, munculnya varian-varian baru dari Covid-19 dikhawatirkan akan menjadi penghambat pemulihan ekonomi global.

Interest rate & Inflation rate (in%)



Source: The Fed

Selain itu, adanya kekhawatiran terhadap dampak gagal bayarnya hutang dari Perusahaan properti besar di negara China (*Evergrande Group*) akan mempengaruhi stabilitas keuangan baik di China maupun global. Selama beberapa bulan terakhir utang Perusahaan telah mencapai US\$ 300 miliar atau Rp4.411 triliun (asumsi kurs 14.230 rupiah) dengan pembayaran kupon sebesar US\$ 80,3 juta. Dimana liabilitas Perusahaan Evergrande setara 2% dari GDP China, oleh karena itu tentunya dampak jangka pendek yang ditimbulkan akan menyebabkan kerugian bagi para pemegang obligasi. Untuk menanggulangi masalah tersebut pemerintah China juga telah memberikan bantuan dimana menyuntikkan 120 miliar yuan (US\$ 18,6 miliar) atau Rp 264 triliun lebih ke sistem perbankan lewat reverse repurchase agreements (REPO). Namun secara jangka panjang masalah ini akan dikhawatirkan akan semakin membesar, ketidakpastian ini menjadi sentimen negatif untuk sektor properti di negara China, dimana sektor ini mampu berkontribusi sekitar 29% untuk GDP China.

Risiko Politik dan Keamanan di Indonesia

Risiko politik dapat terjadi berkaitan erat dengan jalannya pemerintahan serta dampaknya terhadap situasi keamanan dan ketertiban di suatu negara. Kondisi politik yang tenang dan stabil merupakan prasyarat perkembangan usaha dan bisnis. Unjuk rasa atau demonstrasi, maupun kegiatan-kegiatan lain yang menyuarakan kebebasan berpendapat, merupakan bagian dari berkembangnya demokrasi. Akan tetapi jika unjuk rasa ini memicu konflik antar golongan atau kelompok di masyarakat, atau berimbas pada perusakan terhadap properti publik maupun milik pribadi, maka akan menimbulkan sentimen negatif terhadap iklim usaha di suatu negara, termasuk di bidang real estat.

Risiko Perubahan Kebijakan atau Peraturan Pemerintah

Bagi Perseroan yang bergerak di bidang pengembangan real estat dan pengelolaan gedung, legalitas dan perizinan merupakan faktor penting bagi keberhasilan pembangunan proyek Perseroan. Kegiatan usaha Perseroan dapat dipengaruhi oleh perubahan perundang-undangan maupun peraturan Pemerintah dari tingkat daerah hingga pusat terkait dengan pengembangan real estat, yang mana dapat memberikan dampak material yang merugikan terhadap kegiatan usaha, pendapatan usaha dan prospek usaha Perseroan.

Risiko Terjadinya Bencana Alam

Topografi wilayah pada sebagian tempat di Indonesia memiliki tingkat kerentanan yang tinggi terhadap bencana alam seperti tanah longsor, kekeringan, gempa bumi, tsunami, atau peristiwa-peristiwa alam lainnya. Dalam setiap kejadian bencana alam, dapat menyebabkan risiko dan potensi kerusakan pada bangunan dan proyek pembangunan, terlebih lagi yang berkaitan dengan proyek pembangunan real estat yang sedang dalam proses pengerjaan oleh Perseroan. Jika ini terjadi maka akan dapat mempengaruhi secara negatif atas kinerja operasional dan pada akhirnya terhadap keuangan Perseroan.

Risiko Konflik atau Ketegangan Sosial

Keberadaan suatu proyek pembangunan real estat secara langsung atau tidak langsung dapat mempengaruhi kehidupan warga sekitar. Tidak jarang risiko ini meningkat apabila terjadi konflik dengan warga, baik sebelum maupun selama pembangunan dilakukan. Risiko ini dapat berkembang, antara lain karena adanya sengketa tanah, terganggunya aktivitas warga, atau adanya keberatan atau ketidak-setujuan terhadap proyek yang sedang berlangsung.

Risiko Tuntutan atau Gugatan Hukum

Perseroan dapat saja terlibat dalam sengketa dan proses hukum dalam menjalankan kegiatan usahanya, termasuk yang berhubungan dengan produk Perseroan, klaim karyawan, sengketa buruh atau sengketa perjanjian atau lainnya yang dapat memiliki dampak material dan merugikan terhadap reputasi, operasional dan kondisi keuangan Perseroan. Perseroan saat ini tidak terlibat dalam sengketa hukum atau penyelidikan yang dilakukan Pemerintah yang bersifat material dan Perseroan tidak mengetahui adanya klaim atau proses hukum yang bersifat material yang masih berlangsung. Apabila di masa mendatang Perseroan terlibat dalam sengketa dan proses hukum yang material dan berkepanjangan, maka hasil dari proses hukum tersebut tidak dapat dipastikan dan penyelesaian atau hasil dari proses hukum tersebut dapat berdampak merugikan terhadap kondisi keuangan Perseroan. Selain itu, semua litigasi atau proses hukum dapat mengakibatkan biaya pengadilan yang substansial serta menyita waktu dan perhatian manajemen Perseroan, yang berakibat beralihnya perhatian mereka dari kegiatan usaha dan operasional Perseroan.

D. RISIKO YANG BERHUBUNGAN DENGAN SAHAM

Risiko Harga Saham Perseroan mungkin mengalami fluktuasi yang signifikan di kemudian hari

Harga saham Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana dapat berfluktuasi secara tajam, dikarenakan berbagai faktor antara lain:

- persepsi atas prospek usaha Perseroan dan industri properti secara umum;
- perubahan kondisi ekonomi, politik atau kondisi pasar di Indonesia;
- perbedaan kinerja keuangan dan operasional Perseroan secara aktual dengan ekspektasi investor dan analis;
- perubahan rekomendasi atau persepsi para analis terhadap Perseroan atau pasar modal dan kondisi ekonomi Indonesia;
- pengumuman oleh Perseroan mengenai aksi korporasi seperti akuisisi, aliansi strategis, kerjasama atau divestasi yang signifikan;
- perubahan harga saham Perseroan-Perseroan (khususnya di Asia) dan di negara-negara berkembang;
- penambahan atau kehilangan karyawan kunci;
- putusan akhir atas suatu litigasi yang sedang berjalan atau yang akan terjadi di masa mendatang;
- penjualan saham yang dilakukan oleh Pemegang Saham Utama dan/atau Pemegang Saham Pengendali Perseroan; dan
- fluktuasi harga-harga saham di pasar modal Indonesia.

Risiko Likuiditas saham Perseroan

Tidak ada jaminan bahwa pasar untuk saham Perseroan akan berkembang atau, jika pasar untuk saham Perseroan berkembang, tidak ada jaminan bahwa saham Perseroan akan likuid. Jika dibandingkan dengan pasar modal di negara-negara maju, pasar modal Indonesia relatif kurang likuid, memiliki volatilitas yang lebih tinggi dan memiliki standar akuntansi yang berbeda. Harga-harga di pasar modal Indonesia juga relatif lebih tidak stabil dibandingkan dengan pasar modal lainnya. Oleh karena itu, Perseroan tidak bisa memprediksi bahwa likuiditas saham Perseroan akan terjaga.

Kemampuan untuk menjual dan menyelesaikan perdagangan di Bursa Efek dapat memiliki risiko keterlambatan. Dengan demikian, tidak ada jaminan bahwa pemegang saham Perseroan akan dapat menjual sahamnya pada harga atau waktu tertentu dimana pemegang saham tersebut akan mampu melakukannya di pasar saham yang lebih likuid.

Risiko Kemampuan Perseroan untuk membayar dividen di kemudian hari

Pembagian dividen akan dilakukan berdasarkan RUPS dengan mempertimbangkan beberapa faktor antara lain saldo laba ditahan, kondisi keuangan, arus kas dan kebutuhan modal kerja, serta belanja modal, ikatan perjanjian dan biaya yang timbul terkait ekspansi Perseroan. Selain itu, kebutuhan pendanaan atas rencana pengembangan usaha di masa mendatang dan juga risiko akan kerugian yang dibukukan dalam laporan keuangan dapat menjadi alasan yang mempengaruhi keputusan Perseroan untuk tidak membagikan dividen.

Beberapa faktor tersebut dapat berdampak pada kemampuan Perseroan untuk membayar dividen kepada pemegang sahamnya, sehingga Perseroan tidak dapat memberikan jaminan bahwa Perseroan akan dapat membagikan dividen atau Direksi Perseroan akan mengumumkan pembagian dividen.

Risiko Kepentingan Pemegang Saham Pengendali dapat bertentangan dengan kepentingan pembeli Saham Yang Ditawarkan

Setelah Penawaran Umum Perdana, Pemegang Saham Pengendali yang memiliki lebih dari 50% dari jumlah seluruh saham Perseroan yang beredar, pada umumnya dapat memegang kendali efektif atas Perseroan, termasuk kewenangan untuk memilih Direktur dan Komisaris Perseroan dan menentukan hasil dari suatu tindakan yang membutuhkan persetujuan pemegang saham. Walaupun Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan wajib memperhatikan setiap kepentingan pemegang saham termasuk pemegang saham minoritas, namun dengan mempertimbangkan bahwa Pemegang Saham Pengendali dapat memiliki kepentingan bisnis di luar Perseroan, Pemegang Saham Pengendali dapat mengambil tindakan yang lebih menguntungkan bagi kepentingan bisnis Pemegang Saham Pengendali tersebut dibandingkan kepentingan Perseroan, dimana hal ini dapat berdampak material dan merugikan terhadap bisnis, kondisi keuangan, hasil operasi dan prospek Perseroan. Oleh karena itu, Pemegang Saham Pengendali telah dan akan tetap memiliki pengaruh signifikan atas Perseroan, termasuk pengaruh sehubungan dengan:

- menyetujui penggabungan, konsolidasi atau pembubaran Perseroan;
- memberikan pengaruh yang signifikan terhadap kebijakan dan urusan Perseroan;
- memilih sebagian besar Direktur dan Komisaris Perseroan; dan
- menentukan hasil dari tindakan yang memerlukan persetujuan pemegang saham (selain dari persetujuan atas transaksi yang memiliki benturan kepentingan dimana Pemegang Saham Pengendali memiliki benturan kepentingan atau memiliki hubungan afiliasi dengan Direktur, Komisaris atau Pemegang Saham Utama (pemegang saham yang memiliki 20% atau lebih dari saham yang beredar) yang memiliki benturan kepentingan diharuskan untuk tidak memberi suara berdasarkan Peraturan OJK), termasuk waktu dan pembayaran atas dividen di masa depan.

Di masa yang akan datang, Perseroan dapat melakukan transaksi dengan entitas yang dikendalikan oleh Pemegang Saham Pengendali dan pihak terkait lainnya dalam kegiatan usaha sehari-hari. Tidak ada jaminan bahwa transaksi tersebut akan dilakukan pada syarat dan ketentuan yang menguntungkan bagi Perseroan, namun setiap transaksi benturan kepentingan (sebagaimana didefinisikan dalam peraturan OJK) yang dilakukan Perseroan dengan pihak terafiliasi setelah Penawaran Umum Perdana wajib memperoleh persetujuan pemegang saham independen sesuai dengan peraturan OJK sebagaimana diatur dalam POJK 42/POJK.04/2020.

FAKTOR RISIKO USAHA DAN RISIKO UMUM TELAH DISUSUN OLEH PERSEROAN BERDASARKAN BOBOT RISIKO YANG DIHADAPI PERSEROAN.

VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK

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. Tidak terdapat fakta material atas ikhtisar keuangan per 31 Desember 2021 yang disajikan tersebut.

VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA

Keterangan Tentang Perseroan

1. 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**"), dimana berdasarkan akta tersebut para pemegang saham menyetujui antara lain:

- a. rencana Perseroan untuk melakukan penawaran umum perdana saham-saham Perseroan kepada masyarakat dan mencatatkan saham-saham Perseroan tersebut pada Bursa Efek Indonesia;
- b. perubahan status Perseroan dari suatu perseroan tertutup menjadi perseroan terbuka dan menyetujui perubahan nama Perseroan menjadi PT Winner Nusantara Jaya, Tbk;
- c. perubahan nominal saham Perseroan dari sebesar Rp1.000.000 (satu juta Rupiah) per saham menjadi sebesar Rp20 (dua puluh Rupiah) per saham, sehingga mengubah ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) anggaran dasar Perseroan;
- d. perubahan susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan;
- e. mengeluarkan saham dalam simpanan/portepel Perseroan dan menawarkan/menjual saham baru yang akan dikeluarkan dari portepel tersebut melalui penawaran umum kepada masyarakat dalam jumlah sebanyak-banyaknya 1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta) saham baru atau sebanyak-banyaknya 28,65% (dua puluh delapan koma enam lima persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah penawaran umum dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp20 (dua puluh Rupiah), dengan harga penawaran yang memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menerbitkan Waran Seri I sebanyak-banyaknya 1.300.000.000 (satu miliar tiga ratus juta) Waran Seri I, yang mewakili sebanyak-banyaknya 34,80% (tiga puluh empat koma delapan nol persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan sebelum penawaran umum dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan pasar modal dan peraturan bursa efek di Indonesia yang berlaku di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan.
Sehubungan dengan keputusan tersebut para pemegang saham Perseroan menyetujui dan menyatakan melepaskan haknya untuk membeli terlebih dahulu atas penawaran atau penjualan saham baru dalam rangka penawaran umum kepada masyarakat melalui pasar modal tersebut;
- f. mencatatkan seluruh saham Perseroan, setelah dilaksanakannya penawaran umum atas saham-saham yang ditawarkan dan dijual kepada masyarakat melalui pasar modal, serta saham-saham yang dimiliki oleh pemegang saham (selain pemegang saham masyarakat) Perseroan, Waran Seri I dan saham-saham hasil pelaksanaan Waran Seri I, pada Bursa Efek Indonesia, serta menyetujui untuk mendaftarkan saham-saham Perseroan dalam penitipan kolektif yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal Indonesia;

- g. memberikan kuasa kepada Dewan Komisaris dan/atau Direksi Perseroan, dengan hak substitusi, untuk melakukan semua dan setiap tindakan yang diperlukan sehubungan dengan penawaran umum saham, penerbitan Waran Seri I, pengeluaran saham atas pelaksanaan Waran Seri I kepada masyarakat melalui pasar modal, termasuk tetapi tidak terbatas:
- (i) untuk menetapkan harga penawaran atas saham-saham yang akan ditawarkan dalam penawaran umum;
 - (ii) untuk menetapkan penggunaan dana atas dana yang diperoleh melalui penawaran umum;
 - (iii) untuk mencatatkan saham-saham Perseroan yang merupakan saham yang telah dikeluarkan dan disetor penuh, serta Waran Seri I, pada Bursa Efek Indonesia dengan memperhatikan peraturan dan ketentuan yang berlaku di bidang pasar modal;
 - (iv) mendaftarkan saham-saham dan Waran Seri I dalam penitipan kolektif sesuai dengan peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku sehubungan dengan hal tersebut;
 - (v) hal-hal lain yang berkait.
- h. Memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan, untuk menyatakan dalam akta tersendiri mengenai kepastian jumlah saham yang ditempatkan dan disetor dalam rangka pelaksanaan penawaran umum, termasuk menyatakan susunan pemegang saham Perseroan, setelah penawaran umum selesai dilaksanakan dan pengeluaran saham atas pelaksanaan Waran Seri I tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia dan nama pemegang saham hasil penawaran umum telah tercatat dalam daftar pemegang saham;
- i. Perubahan seluruh ketentuan anggaran dasar Perseroan dalam rangka penawaran umum, untuk disesuaikan dengan peraturan Otoritas Jasa Keuangan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk merubah dan menyesuaikan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan, selanjutnya menyetujui dan menyusun kembali seluruh anggaran dasar Perseroan.

Sampai dengan tanggal diterbitkannya Prospektus ini, Akta No. 83/2021 merupakan perubahan Anggaran Dasar terakhir Perseroan.

Maksud dan Tujuan Perseroan

Berdasarkan Akta No. 83/2021, maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dalam bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, real estat atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak, aktivitas perusahaan holding, aktivitas kantor pusat, aktivitas konsultasi manajemen lainnya, dan aktivitas keinsinyuran dan konsultasi teknis yang berkaitan dengan itu.

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

1. Menjalankan kegiatan usaha utama:
 - a. Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, yang meliputi kegiatan usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa (KBLI No.68111), seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.
 - b. Real estat atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak, yang meliputi kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak (KBLI No.68200), termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real

- estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.
- c. Aktivitas perusahaan holding, yang meliputi kegiatan usaha dari perusahaan holding (*holding companies*) (KBLI No. 64200), yaitu perusahaan yang menguasai aset dari sekelompok perusahaan subsidiari dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok tersebut. "*Holding Companies*" tidak terlibat dalam kegiatan usaha perusahaan subsidiarinya. Kegiatannya mencakup jasa yang diberikan penasihat (*counsellors*) dan perunding (*negotiators*) dalam merancang merger dan akuisisi perusahaan.
 - d. Aktivitas kantor pusat (KBLI No. 70100), yang meliputi kegiatan usaha pengawasan dan pengelolaan unit-unit perusahaan yang lain atau enterprise; pengusahaan strategi atau perencanaan organisasi dan pembuatan keputusan dari peraturan perusahaan atau enterprise. Unit-unit dalam kelompok ini melakukan kontrol operasi pelaksanaan dan mengelola operasi unit-unit yang berhubungan. Kegiatan yang termasuk dalam kelompok ini antara lain kantor pusat, kantor administrasi pusat, kantor yang berbadan hukum, kantor distrik dan kantor wilayah dan kantor manajemen cabang.
 - e. Aktivitas konsultasi manajemen lainnya (KBLI No. 70209), yang meliputi ketentuan bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi; keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen olah agronomist dan agricultural economis pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain. Termasuk jasa pelayanan studi investasi infrastruktur.
 - f. Aktivitas keinsinyuran dan konsultasi teknis yang berkaitan dengan itu (KBLI No. 71102), yang meliputi kegiatan perancangan teknik, dan konsultasi, seperti permesinan, pabrik dan proses industri; proyek yang melibatkan teknik sipil, teknik hidrolis, teknik lalu lintas; jasa nasihat dan konsultasi rekayasa teknik, jasa rekayasa konstruksi bangunan gedung hunian dan nonhunian, jasa rekayasa pekerjaan teknik sipil sumber daya air, jasa rekayasa untuk pekerjaan mekanikal dalam bangunan, jasa rekayasa bangunan fasilitas olahraga, jasa konsultasi teknik lingkungan, jasa konsultasi terkait konstruksi pekerjaan sistem kendali lalu lintas, jasa rekayasa konstruksi pembangkit jaringan transmisi, gardu induk, dan distribusi tenaga listrik serta jasa rekayasa untuk proses industrial, produksi dan fasilitas produksi, jasa rekayasa lainnya, perluasan dan realisasi proyek yang berhubungan dengan teknik listrik dan elektro, teknik pertambangan, teknik kimia, mekanik, teknik industri dan teknik sistem dan teknik keamanan; proyek manajemen air; dan kegiatan manajemen proyek dan jasa penyelidikan lapangan yang berkaitan dengan konstruksi; kegiatan perluasan proyek yang menggunakan AC, pendingin, kebersihan dan teknik pengontrolan polusi, teknik akustik dan lain-lain; kegiatan survei geofisika, geologi dan survei seismik atau gempa bumi termasuk jasa pembuatan prospektus dan jasa interpretasi geologi dan geofisika sektor konstruksi; kegiatan survei geodetik meliputi kegiatan survei batas dan tanah, survei hidrologi, survei keadaan di atas dan di bawah permukaan tanah dan kegiatan informasi spasial dan kartografi termasuk kegiatan pemetaan dan jasa pembuatan peta. Termasuk jasa rekayasa pekerjaan teknik sipil transportasi, jasa fasilitasi teknis prasarana dan sarana umum sektor konstruksi.
2. Menjalankan kegiatan usaha penunjang antara lain sebagai berikut:
- a. Melakukan pembelian, penyewaan, atau tindakan lainnya untuk memperoleh hak kepemilikan maupun penggunaan atas tanah, bangunan, sarana transportasi dan/atau obyek lainnya yang diperlukan dalam kegiatan usaha Perseroan.

- b. Melakukan kerjasama dengan pihak lain.
- c. Kegiatan penunjang lain yang lazim dilakukan oleh perusahaan sejenis sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kegiatan usaha yang dijalankan oleh Perseroan sampai dengan tanggal Prospektus ini adalah Real Estat Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa (KBLI No. 68111), Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau Kontrak (KBLI No.68200), dan Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (KBLI No. 70209) yang telah sesuai dengan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yang ditetapkan dalam Anggaran Dasar Perseroan.

2. STRUKTUR PERMODALAN PADA WAKTU PROSPEKTUS DITERBITKAN:

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	

3. PERKEMBANGAN PERMODALAN DAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN

Perkembangan Permodalan dan kepemilikan saham Perseroan dari setelah pendirian dan selama 3 (tiga) tahun terakhir hingga Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Tahun 2007 (Pendirian)

Berdasarkan Akta Pendirian, struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 1.000.000 per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	400	400.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. Liu Yut Men	60	60.000.000	60
2. Otono	40	40.000.000	40
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	100	100.000.000	100
Jumlah Saham dalam Portepel	300	300.000.000	

Tahun 2018 sampai dengan Tahun 2020

Tidak terdapat perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan dalam periode tahun 2018 sampai dengan tahun 2020. Susunan pemegang saham dan kepemilikan saham Perseroan yang terakhir adalah sebagaimana dimuat dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham No. 325 tanggal 28 November 2016, yang dibuat di hadapan Devi Ananji, S.H, M.Kn., Notaris di Kota Batam, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No.AHU-AH.01.03-0106407 tanggal 8 Desember 2016, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0147215.AH.01.11.Tahun 2016 tanggal 8 Desember 2016 ("Akta No. 325/2016"), terdapat pengalihan saham sebanyak 15 (lima belas) saham atas nama Ngui Teliyana kepada Liu Yut Men

berdasarkan Akta Jual Beli Saham No. 327 tanggal 28 November 2016, yang dibuat di hadapan Devi Ananji, S.H, M.Kn., Notaris di Kota Batam dan 5 (lima) saham atas nama Ngui Teliyana kepada komite berdasarkan Akta Jual Beli Saham No. 326 tanggal 28 November 2016, yang dibuat di hadapan Devi Ananji, S.H, M.Kn., Notaris di Kota Batam.

Sehingga struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan mejadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 1.000.000,- Per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	400	400.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. Liu Yut Men	95	95.000.000	95
2. Russiana	5	5.000.000	5
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	100	100.000.000	100
Saham Dalam Portepel	300	300.000.000	

Tahun 2021

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 118 tanggal 18 Agustus 2021, yang dibuat dihadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat, sebagaimana telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0045951.AH.01.02.Tahun 2021 tanggal 26 Agustus 2021 dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0440977 tanggal 26 Agustus 2021, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0145173.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 26 Agustus 2021 (“Akta No. 118/2021”), dimana Perseroan melakukan peningkatan modal dasar dari semula sebesar Rp 400.000.000 (empat ratus juta Rupiah) menjadi sebesar Rp 298.816.000.000 (dua ratus sembilan puluh delapan miliar delapan ratus enam belas juta Rupiah) dengan peningkatan modal ditempatkan dan disetor dari semula sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta Rupiah) menjadi Rp 74.704.000.000 (tujuh puluh empat miliar tujuh ratus empat juta Rupiah). Sehubungan dengan peningkatan modal disetor dan ditempatkan, Perseroan menerbitkan sebanyak 74.604 (tujuh puluh empat ribu enam ratus empat) saham baru, yang telah diambil bagian oleh Wahyu Mardiyanto sebanyak 4 (empat) saham dan PT Pemegang Nusantara Internasional sebanyak 74.600 (tujuh puluh empat ribu enam ratus) saham. Seluruh pengambilbagian saham baru tersebut telah disetor penuh secara tunai ke dalam kas Perseroan oleh pemegang saham yang bersangkutan.

Sehingga setelah peningkatan modal dasar serta modal ditempatkan dan disetor tersebut, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan pada saat itu adalah sebagai berikut:

Modal dasar	: Rp 298.816.000.000 (dua ratus sembilan puluh delapan miliar delapan ratus enam belas juta Rupiah).
Modal ditempatkan dan disetor	: Rp 74.704.000.000 (tujuh puluh empat miliar tujuh ratus empat juta Rupiah) yang merupakan 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar Perseroan.

Modal dasar Perseroan terbagi atas 298.816 (dua ratus sembilan puluh delapan ribu delapan ratus enam belas) saham dengan nilai nominal Rp1.000.000 (satu juta Rupiah) per saham.

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	

- 2) Berdasarkan Akta No. 83/2021, Perseroan mengubah nominal saham Perseroan dari sebesar Rp1.000.000 (satu juta Rupiah) per saham menjadi sebesar Rp20 (dua puluh Rupiah) per saham, sehingga setelah perubahan nilai nominal saham struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp 298.816.000.000 (dua ratus sembilan puluh delapan miliar delapan ratus enam belas juta Rupiah).

Modal Ditempatkan dan Disetor : Rp 74.704.000.000 (tujuh puluh empat miliar tujuh ratus empat juta Rupiah) yang merupakan 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar Perseroan.

Modal dasar Perseroan terbagi atas 14.940.800.000 (empat belas miliar sembilan ratus empat puluh juta delapan ratus ribu) saham dengan nilai nominal Rp20 (dua puluh Rupiah) per saham.

Selanjutnya, susunan pemegang saham Perseroan pada saat itu 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	

4. KEJADIAN PENTING YANG MEMPENGARUHI PERKEMBANGAN USAHA PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK

Terjadinya Pandemi Covid-19 sejak kuartal I tahun 2020, menyebabkan kondisi perekonomian di Indonesia mengalami perlambatan. Beberapa kebijakan yang diambil pemerintah untuk mengantisipasi penyebaran covid-19 pada waktu itu diantaranya membatasi mobilitas manusia hal ini juga berdampak negatif pada kondisi perekonomian salah satunya di wilayah kota Batam (penurunan jumlah kunjungan wisatawan domestic dan manca negara) sehingga menyebabkan adanya penurunan daya beli bagi masyarakat sekitar kota Batam. Dimana hal tersebut secara tidak langsung memberikan dampak negatif terhadap perkembangan usaha Perseroan. Selain itu, Covid-19 juga berdampak pada mobilitas dari tenaga kerja Perseroan. Perseroan selalu menerapkan protokol kesehatan yang ketat dalam melakukan kegiatan operasionalnya, sehingga Perseroan meyakini dampak kejadian covid-19 ini dapat diminimalisir.

Dalam mengantisipasi covid-19, Pemerintah juga mengeluarkan kebijakan-kebijakan yang mendukung untuk pemulihan ekonomi nasional seperti diantaranya: Stimulus dari pemerintah terkait aturan LTV yang cukup longgar, kebijakan suku bunga bank, dan kebijakan free PPN.

Selain dari pada itu, perseroan juga memiliki strategi pemasaran yang solid (winner network system) untuk memitigasi kejadian-kejadian yang akan mempengaruhi kegiatan usaha di masa yang akan datang.

5. IZIN USAHA YANG DIMILIKI PERSEROAN

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan telah memiliki izin-izin yang wajib di penuhi terkait dengan kegiatan usaha yang dilakukan Perseroan dan aset Perseroan, yakni:

No.	Izin	Nomor Perizinan	Instansi yang Menerbitkan	Masa Berlaku Perizinan
1. Perizinan Terkait Kegiatan Usaha				
a.	Nomor Induk Berusaha	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko NIB No. 0294010071023 tanggal 12 Oktober 2020.	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.	NIB telah berlaku efektif selama perusahaan menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
b.	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Surat Keterangan Terdaftar (SKT)	NPWP No. 03.261.856.3.215.000	Direktorat Jenderal Pajak KPP Pratama Batam Utara	Berlaku sepanjang Perseroan menjalankan kegiatan usaha.
c.	Surat Keterangan Terdaftar (SKT)	SKT No. S-4612KT/WPJ.34/KP.0303/2021 tanggal 30 Maret 2021	KPP Pratama Batam Selatan, Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Riau dan Kepulauan Riau, Kementerian Keuangan Republik Indonesia.	Berlaku sepanjang Perseroan menjalankan kegiatan usaha
d.	Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)	SIUP dengan No. Proyek 00142/BPMPTSP-BTM/PK/I/2015 tanggal 23 Januari 2015.	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.	Izin ini telah memenuhi komitmen dan berlaku efektif selama perusahaan menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
e.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR)	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) No 11112110212171298 tanggal 11 November 2021, PKKPR ini berlaku untuk lokasi kegiatan usaha Perseroan yang beralamat di Komplek Seraya Mas Centre Blok H No. 01, Kel. Kampung Seraya, Kec. Batu Ampar, Kota Batam, Prov. Kepulauan Riau, dan diterbitkan untuk kode KBLI 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa).	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	PKKPR ini berlaku selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
f.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR)	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) No 12112110212171332 tanggal 12 November 2021. PKKPR ini berlaku untuk lokasi kegiatan usaha Perseroan yang beralamat di Komplek Seraya Mas Centre Blok H No. 01, Kel. Kampung Seraya, Kec. Batu Ampar, Kota Batam, Prov. Kepulauan Riau, dan diterbitkan untuk kode KBLI 68200 (Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak).	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	PKKPR ini berlaku selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
2. Perizinan terkait tanah dan bangunan yang berlokasi di Jalan Raden Patah, Kelurahan Lubuk Baja Kota, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Kepulauan Riau				
a.	Hak Pengelolaan (HPL)	Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah No. 04747/IPH/5/2021 tanggal 18 Mei 2021.	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan.

No.	Izin	Nomor Perizinan	Instansi yang Menerbitkan	Masa Berlaku Perizinan
b.	Penetapan Lokasi	No. 24.21.85030062.001.C1 tanggal 9 December 2004	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	-
c.	Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	Keputusan Walikota Batam No. KPTS.161/SKEP/KA/IMB/VI/1991 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung tanggal 25 Juli 2019.	Walikota Batam	Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal diterbitkan

3. Perizinan terkait tanah dan bangunan yang berlokasi di Kelurahan Patam Lestari, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau

a.	Hak Pengelolaan (HPL)	1) Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah Pengelolaan No. 06666/IPH/7/2021 tanggal 15 Juli 2021.	Walikota Batam	Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal diterbitkan
		2) Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah Pengelolaan No. 06672/IPH/7/2021 tanggal 15 Juli 2021	Walikota Batam	Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal diterbitkan
		3) Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah Pengelolaan No. 06673/IPH/7/2021 tanggal 15 Juli 2021	Walikota Batam	Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal diterbitkan
		4) Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah Pengelolaan No. 06676/IPH/7/2021 tanggal 15 Juli 2021	Walikota Batam	Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal diterbitkan
		5) Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah Pengelolaan No. 06690/IPH/7/2021 tanggal 15 Juli 2021	Walikota Batam	Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal diterbitkan
		6) Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah Pengelolaan No. 06678/IPH/7/2021 tanggal 15 Juli 2021	Walikota Batam	Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal diterbitkan
		7) Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah Pengelolaan No. 06682/IPH/7/2021 tanggal 15 Juli 2021	Walikota Batam	Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal diterbitkan
		8) Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah Pengelolaan No. 06683/IPH/7/2021 tanggal 15 Juli 2021	Walikota Batam	Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal diterbitkan
		9) Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah Pengelolaan No. 06684/IPH/7/2021 tanggal 15 Juli 2021	Walikota Batam	Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal diterbitkan
		10) Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah Pengelolaan No. 06685/IPH/7/2021 tanggal 15 Juli 2021	Walikota Batam	Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal diterbitkan
		11) Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah Pengelolaan No. 06687/IPH/7/2021 tanggal 15 Juli 2021	Walikota Batam	Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal diterbitkan
		12) Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah Pengelolaan No. 06686/IPH/7/2021 tanggal 15 Juli 2021	Walikota Batam	Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal diterbitkan
		13) Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah Pengelolaan No. 06742/IPH/7/2021 tanggal 16 Juli 2021	Walikota Batam	Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal diterbitkan
		14) Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah Pengelolaan No. 06688/IPH/7/2021 tanggal 15 Juli 2021	Walikota Batam	Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal diterbitkan
		15) Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah Pengelolaan No. 06689/IPH/7/2021 tanggal 15 Juli 2021	Walikota Batam	Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal diterbitkan
		16) Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah Pengelolaan No. 06733/IPH/7/2021 tanggal 16 Juli 2021	Walikota Batam	Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal diterbitkan
		17) Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah Pengelolaan No. 06734/IPH/7/2021 tanggal 16 Juli 2021	Walikota Batam	Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal diterbitkan
		18) Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah Pengelolaan No. 06735/IPH/7/2021 tanggal 16 Juli 2021	Walikota Batam	Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal diterbitkan
		19) Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah Pengelolaan No. 06736/IPH/7/2021 tanggal 16 Juli 2021	Walikota Batam	Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal diterbitkan

No.	Izin	Nomor Perizinan	Instansi yang Menerbitkan	Masa Berlaku Perizinan
		20) Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah Pengelolaan No. 06737/IPH/7/2021 tanggal 16 Juli 2021	Walikota Batam	Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal diterbitkan
		21) Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah Pengelolaan No. 06738/IPH/7/2021 tanggal 16 Juli 2021	Walikota Batam	Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal diterbitkan
		22) Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah Pengelolaan No. 06739/IPH/7/2021 tanggal 16 Juli 2021	Walikota Batam	Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal diterbitkan
		23) Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah Pengelolaan No. 06942/IPH/7/2021 tanggal 23 Juli 2021	Walikota Batam	Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal diterbitkan
		24) Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah Pengelolaan No. 06941/IPH/7/2021 tanggal 23 Juli 2021	Walikota Batam	Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal diterbitkan
b.	Penetapan Lokasi	1. 217.215010186.062 tanggal 04 Mei 2017	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	-
		2. 217.215010186.066 tanggal 04 Mei 2017	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	-
		3. 217.215010186.052 tanggal 04 Mei 2017	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	-
		4. 217.215010186.053 tanggal 04 Mei 2017	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	-
		5. 217.215010186.059 tanggal 4 Mei 2017	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	-
		6. 217.215010186.061 tanggal 04 Mei 2017	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	-
		7. 217.215010186.043 tanggal 04 Mei 2017	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	-
		8. 217.215010186.048 tanggal 04 Mei 2017	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	-
		9. 217.215010186.049 tanggal 04 Mei 2017	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	-
		10. 217.215010186.051 tanggal 04 Mei 2017	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	-
		11. 217.215010186.039 tanggal 04 Mei 2017	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	-
		12. 217.215010186.040 tanggal 04 Mei 2017	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	-
		13. 217.215010186.020 tanggal 04 Mei 2017	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	-
		14. 217.215010186.021 tanggal 04 Mei 2017	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	-
		15. 217.215010186.022 tanggal 04 Mei 2017	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	-
		16. 217.215010186.005 tanggal 04 Mei 2017	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	-
		17. 217.215010186.010 tanggal 04 Mei 2017	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	-
		18. 217.215010186.011 tanggal 04 Mei 2017	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	-

No.	Izin	Nomor Perizinan	Instansi yang Menerbitkan	Masa Berlaku Perizinan
		19. 217.215010186.012 tanggal 04 Mei 2017	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	-
		20. 217.215010186.013 tanggal 04 Mei 2017	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	-
		21. 217.215010186.014 tanggal 04 Mei 2017	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	-
		22. 217.215010186.015 tanggal 04 Mei 2017	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	-
		23. 215010186 tanggal 04 Mei 2015	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	-
		24. 215010186 tanggal 04 Mei 2015	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	-
c.	Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	Keputusan Walikota Batam No. KPTS245/IMB/BPMPTSP-BTM/V/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung tanggal 13 Mei 2016	Walikota Batam	Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal diterbitkan
d.	Rekomendasi Persetujuan UKL-UPL	Rekomendasi Persetujuan UKL-UPL No. 150/BAPEDAL/REKOM/UKL-UPL/IX/2015 tanggal 17 September 2015	Dinas Lingkungan Hidup	Rekomendasi ini berlaku selama Perseroan masih menjalankan kegiatan usahanya
e.	Izin Lingkungan	Keputusan Walikota Batam No. 160/IL/BPMPTSP-BTM/IX/2015	Walikota Batam	Keputusan ini berlaku selama Perseroan masih menjalankan kegiatan usahanya
f.	Sertifikat Laik Fungsi	Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung No. SK-SLF-217103-14022022-001	Pemerintah Republik Indonesia atas nama Walikota Batam, Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang	Berlaku selama 20 (dua puluh) tahun sejak diterbitkan.
4. Perizinan terkait tanah dan bangunan yang berlokasi 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)				
a.	Hak Pengelolaan (HPL)	Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam No. 4552/A3/L/5/2020 tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tanggal 6 Mei 2020.	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan.
b.	Penetapan Lokasi	218.215.86031014.001.G1 tanggal 4 Juni 2018	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	-
c.	Izin Prinsip	No. B-20052/KA-A1/8/2013 tanggal 22 Agustus 2013	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	-
d.	Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	No. KPTS040/IMB/BPMPTSP-BTM/III/2021 tanggal 22 Agustus 2013	Walikota Batam	Keputusan ini berlaku selama Perseroan masih menjalankan kegiatan usahanya
e.	SPPL	No. Register 648/DLH/SPPL/XI/2020 tanggal 11 November 2020	Kepala Dinas Lingkungan Hidup Kota Batam	SPPL ini berlaku sejak tanggal ditetapkan sampai dengan berakhirnya usaha dan/atau kegiatan atau mengalami perubahan lokasi, design, proses, bahan baku dan/atau bahan penolong

No.	Izin	Nomor Perizinan	Instansi yang Menerbitkan	Masa Berlaku Perizinan
f.	Sertifikat Laik Fungsi	Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung No. SK-SLF-217109-22022022-001	Pemerintah Republik Indonesia atas nama Walikota Batam, Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang	Berlaku selama 20 (dua puluh) tahun sejak diterbitkan.
5. Perizinan terkait tanah dan bangunan yang berlokasi di Kelurahan Tanjung Buntung, Kecamatan Bengkong, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau seluas 1.603 m² (seribu enam ratus tiga meter persegi)				
a.	Hak Pengelolaan (HPL)	Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam No. 12089/A3.5/L/11/2021 tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tanggal 04 November 2021.	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan.
b.	Penetapan Lokasi	220030957 tanggal 24 September 2020	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	-
c.	Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	Keputusan Walikota Batam No. KPTS.040/IMB/DPMPSTP-BTM/III/2021 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung tanggal 17 Maret 2021.	Walikota Batam	Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal diterbitkan
d.	Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL)	Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup No. Register 648/DLH/SPPL/XI/2020 tanggal 11 November 2020	Perseroan	-

Catatan:

Perseroan telah mengajukan permohonan SLF untuk IMB KPTS040/2021, IMB 161/1991 dan IMB KPTS040/2021 melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) dan saat ini sedang menunggu penyelesaian proses registrasi pendaftaran SLF untuk nomor registrasi SLF-217103-03012022-02, SLF-217103-03012022-03, SLF-217109-03012022-02, dan SLF-217109-03012022-03.

Adapun permohonan pendaftaran SLF dengan nomor registrasi SLF-217103-03012022-02, SLF-217103-03012022-03, SLF-217109-03012022-02, dan SLF-217109-03012022-03 masih dalam proses verifikasi kelengkapan dokumen persyaratan.

6. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING

a) Perjanjian-Perjanjian Penting dengan pihak Ketiga

I. Perjanjian Kredit

1. Akta Perjanjian Kredit Sindikasi No. 10 tanggal 05 Juli 2017 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, Notaris Kota Batam, wilayah jabatan Provinsi Kepulauan Riau, yang telah beberapa kali diubah dengan perubahan terakhir kali melalui Akta Perubahan Perjanjian Kredit Sindikasi (Addendum XIII) No. 39 tanggal 21 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, Notaris Kota Batam, wilayah jabatan Provinsi Kepulauan Riau dan Surat Perubahan (Addendum) No. 2022/I/003/SPK/LEG/BANK-SINDIKASI tanggal 03 Januari 2022 ("Akta PK Sindikasi No. 10/2017").

Para Pihak : 1. Perseroan sebagai Debitur;
 2. a. PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Nusantara ("BPR Dana Nusantara") sebagai *Arranger Bank* dan *Lead Bank*;
 b. PT Bank Perkreditan Rakyat Danamas Simpan Pinjam ("BPR Danamas") sebagai *Member Bank*; dan

c. PT Bank Perkreditan Rakyat Kepri Batam (“**BPR Kepri Batam**”) sebagai *Member Bank*; (BPR Dana Nusantara, BPR Danamas, dan BPR Kepri Batam selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai “**Bank Sindikasi**”).

- Fasilitas dan Jumlah Pinjaman : Pinjaman Langsung (PL) yang dapat diulang sampai jumlah pinjaman sebesar Rp12.925.000.000 (dua belas miliar sembilan ratus dua puluh lima juta Rupiah).
- Nilai Outstanding : Rp12.600.000.000 (dua belas miliar enam ratus juta Rupiah) per 31 Desember 2021
- Tujuan : Kredit Modal Kerja (KMK).
- Jangka Waktu : Terhitung sejak tanggal 03 Juli 2021 dan akan berakhir pada tanggal 03 Juli 2022.
- Bunga, Provisi, dan Biaya : Bunga
- Terhitung mulai hari penyerahan sesuatu jumlah pinjaman sampai hari pembayaran lunas, maka Perseroan menyetujui akan membayar bunga sebesar 14,25% (empat belas koma dua puluh lima persen) efektif per tahun.
 - Selanjutnya suku bunga tersebut dapat diubah untuk disesuaikan dengan kondisi pasar uang (*subject to review*) oleh Bank Sindikasi dengan menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada Perseroan dan keputusan Bank Sindikasi mengenai suku bunga tersebut berlaku dan mengikat secara sah terhadap Perseroan.
 - Bunga tersebut dihitung secara harian dari hari ke hari (termasuk hari libur) berdasarkan hari yang telah lewat, atas dasar pembagi tetap jumlah hari dalam 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) hari.
 - Bunga tersebut wajib dibayar lunas oleh Perseroan kepada Bank Sindikasi pada setiap tanggal 5 dari tiap-tiap bulan dan untuk pertama kalinya bunga tersebut dibayar pada tanggal 5 Juli 2021.

Provisi

Provisi kredit sebesar 0,20% (nol koma dua puluh persen) flat dari pagu pinjaman atau sebesar Rp25.850.000 (dua puluh lima juta delapan ratus lima puluh Rupiah).

Biaya

- Biaya Administrasi Kredit;
- Biaya Pengikatan Notaris;
- Biaya Pemantauan Kredit;
- Biaya Taksasi; dan
- Biaya Penyimpanan Dokumen Jaminan.

- Pembatasan : 1. Perseroan tidak diperkenankan menjaminkan harta kekayaannya kepada pihak lain kecuali telah mendapat persetujuan dari Bank Sindikasi.
2. Perseroan tidak diperkenankan mengadakan transaksi dengan seseorang atau sesuatu pihak termasuk tetapi tidak terbatas pada perusahaan afiliasinya dengan cara-cara yang berada di luar

praktek-praktek dan kebiasaan dagang yang ada dan melakukan pembelian lebih mahal dari dan melakukan penjualan lebih murah dari harga pasar.

3. Perseroan tidak diperkenankan mendapatkan pinjaman baru, baik investasi maupun modal kerja dari pihak lain diluar Bank Sindikasi kecuali bila pinjaman tersebut diperoleh dalam rangka transaksi dagang yang lazim.
4. Menjual, mengalihkan, memindahtangankan, menghibahkan, mengagunkan/menjaminkan kembali objek jaminan atas fasilitas kredit dimaksud, termasuk akan tetapi tidak terbatas pada perbuatan menyewakan, menggadaikan, meminjamkan objek jaminan dimaksud kepada siapapun dan/atau kepada pihak manapun, tanpa persetujuan tertulis dari Bank Sindikasi.
5. Melakukan over kredit dan/atau mengalihkan hak dan kewajiban debitur kepada siapapun dan/atau kepada pihak manapun, tanpa persetujuan tertulis dari Bank Sindikasi.
6. Menitipkan setoran pembayaran cicilan/angsuran, bunga, denda atau biaya-biaya lainnya kepada karyawan Bank Sindikasi atas fasilitas kredit tersebut maupun fasilitas kredit yang sedang berjalan.
7. Melakukan perubahan atas susunan pemegang saham, susunan direksi dan/atau komisaris perusahaan tanpa persetujuan tertulis dari Bank Sindikasi.

Hal-Hal yang Wajib Dilakukan Perseroan : Perseroan berjanji dan menyetujui bahwa selama pinjaman yang diberikan oleh Bank Sindikasi hingga pembayaran lunas dari semua jumlah pinjaman dan jumlah-jumlah lainnya yang terutang berdasarkan perjanjian ini, Perseroan kecuali bilamana Bank Sindikasi melepaskan ketentuan ini secara tertulis untuk:

1. Segera memberitahukan kepada Bank Sindikasi tentang:
 - a. Semua perkara perdata yang timbul antara Perseroan dengan pihak lain;
 - b. Semua perkara perdata yang timbul antara Perseroan dan instansi pemerintah;
 - c. Suatu kejadian kelalaian atau suatu kejadian yang dengan lewatnya waktu atau pemberitahuan atau kedua-duanya akan menjadi kelalaian atau;
 - d. Adanya suatu kerusakan atau kerugian atas kekayaan Perseroan serta kejadian-kejadian lain yang diduga dapat mempengaruhi jalannya usaha Perseroan.
2. Atas permintaan Bank Sindikasi melakukan tindakan-tindakan yang dianggap perlu oleh Bank Sindikasi dalam hubungannya dengan barang jaminan.
3. Membayar semua kewajiban pajak pada saat kewajiban tersebut harus dibayar.
4. Selalu mentaati semua undang-undang, peraturan-peraturan, petunjuk-petunjuk dari pihak yang berwenang yang berlaku terhadap Perseroan.
5. Mengizinkan setiap saat seorang atau lebih petugas pejabat Bank Sindikasi atau badan yang ditunjuk oleh Bank Sindikasi untuk

memasuki gedung atau tempat yang digunakan oleh Perseroan guna memeriksa jalannya usaha-usaha Perseroan.

6. Mengizinkan setiap saat seorang atau lebih petugas pejabat Bank Sindikasi atau badan yang ditunjuk oleh Bank Sindikasi untuk memasuki gedung atau tempat dimana barang jaminan berada serta mengambil tindakan yang perlu terhadap barang jaminan.
7. Membebaskan Bank Sindikasi dari segala tuduhan atau prasangka negatif apabila barang jaminan disita tanpa persetujuan dari Perseroan/pemberi jaminan.

Kejadian
Wanprestasi

: Bank Sindikasi berhak untuk menuntut/menagih pembayaran kembali semua pinjaman yang terhutang oleh Perseroan kepada Bank Sindikasi berdasarkan perjanjian ini dengan seketika dan sekaligus lunas tanpa somasi atau surat-surat pemberitahuan lainnya, sehingga suatu peringatan dengan surat juru sita atau surat lainnya tidak diperlukan lagi, bilamana terjadi atau timbul salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini:

1. Bilamana antara Bank Sindikasi dan Perseroan tidak tercapai persesuaian mengenai besarnya bunga yang harus dibayar oleh Perseroan atas jumlah pinjaman yang terhutang oleh Perseroan kepada Bank Sindikasi berdasarkan perjanjian ini.
2. Bilamana angsuran utang pokok, bunga, biaya atau lain-lain jumlah yang terhutang berdasarkan perjanjian ini, tidak dibayar pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam perjanjian ini, dalam hal mana lewatnya waktu itu saja sudah merupakan bukti yang cukup sah bahwa Perseroan telah melalaikan kewajibannya.
3. Bilamana menurut Bank Sindikasi, Perseroan lalai memenuhi atau tidak memenuhi syarat-syarat lain dalam perjanjian ini (dan/atau sesuatu penambahan, penggantian, pembaharuan dan perubahannya) dan/atau terjadi pelanggaran terhadap atau kealpaan menurut syarat-syarat yang tertera dalam perjanjian-perjanjian jaminan yang dibuat berkenaan dengan perjanjian ini.
4. Jika sesuatu pernyataan, surat keterangan atau dokumen yang diberikan dalam perjanjian ini (dan/atau penambahan, penggantian, pembaharuan dan perubahannya) ataupun dalam pemberian jaminan oleh Perseroan dan/atau pemberi jaminan yang berkaitan dengan perjanjian ini ternyata tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya dalam atau mengenai hal-hal yang oleh Bank Sindikasi dianggap penting.
5. Apabila semata-mata menurut pertimbangan Bank Sindikasi keadaan keuangan Perseroan, bonafiditasnya dan solvabilitasnya mundur sedemikian rupa sehingga Perseroan tidak dapat membayar utangnya lagi.
6. Bilamana Perseroan mengajukan permohonan untuk dinyatakan dalam keadaan pailit atau penundaan pembayaran utang-utang (*surseance van betaling*) kepada instansi yang berwenang atau tidak membayar utangnya kepada pihak ketiga yang telah dapat ditagih (jatuh waktu), atau karena sebab apapun tidak berhak berhak lagi mengurus dan menguasai kekayaannya atau

dinyatakan pailit atau suatu permohonan ataupun tuntutan untuk kepailitan telah diajukan terhadap Perseroan oleh pihak ketiga kepada instansi yang berwenang.

7. Jika kekayaan Perseroan seluruhnya atau sebagian disita oleh instansi yang berwenang.
8. Bilamana terhadap barang-barang jaminan yang dijaminakan terhadap pinjaman yang dilakukan berdasarkan perjanjian ini (termasuk setiap penambahan, penggantian, pembaruan dan perubahannya) dilakukan penyitaan oleh instansi yang berwenang, baik untuk sebagian maupun seluruhnya.
9. Apabila Perseroan lalai untuk mengasuransikan atau memperpanjang asuransi barang jaminan sesuai dengan syarat-syarat dan kondisi-kondisi yang disebut dalam perjanjian ini.
10. Apabila terjadi kerusakan atau kehancuran, baik sebagian maupun seluruhnya terhadap barang jaminan yang diberikan sebagai jaminan untuk menanggung pinjaman Perseroan.
11. Apabila Perseroan telah lalai atau melanggar sesuatu ketentuan dalam sesuatu perjanjian lain yang mengenai atau berhubungan dengan pinjaman uang atau pemberian kredit dimana Perseroan adalah sebagai pihak yang meminjam atau menanggung/menjamin (*borg*) dan bilamana kelalaian maupun pelanggaran tersebut mengakibatkan atau memberikan hak kepada pihak yang lain dalam perjanjian tersebut untuk menyatakan bahwa utang atau kredit yang diberikan dalam perjanjian yang dimaksud menjadi harus dibayar atau dibayar kembali dengan seketika dan sekaligus lunas sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran yang telah ditentukan.
12. Suatu kejadian timbul dalam keadaan politik atau keadaan ekonomi di Indonesia atau dipasaran uang yang menurut pendapat Bank Sindikasi tidak memungkinkan Bank Sindikasi untuk mempertahankan fasilitas kredit tersebut didalam perjanjian ini.
13. Perseroan menolak pembebanan biaya-biaya yang ditetapkan oleh Bank Sindikasi berkenaan dengan perubahan situasi ekonomi, moneter maupun karena timbulnya kenaikan biaya Bank Sindikasi atau karena hal-hal lain yang ditetapkan oleh Bank Sindikasi.
14. Bilamana Perseroan dan/atau pemberi jaminan pailit, likuidasi dan lain-lain.
15. Jika Perseroan atau pengurus atau pemegang saham Perseroan ditahan oleh pihak yang berwajib dengan status sebagai tersangka pelaku tindak pidana.
16. Jika Perseroan atau pengurus atau pemegang saham Perseroan melarikan diri atau tidak diketahui keberadaannya sesuai dengan alamat terakhir Perseroan dalam perjanjian atau Perseroan tidak dapat dihubungi untuk waktu 14 (empat belas) hari kalender.
17. Bilamana terjadi ketidaksesuaian antara dokumen kendaraan, seperti nomor rangka dan/atau nomor mesin dengan fisik yang tertera pada kendaraan, maka kondisi itu sepenuhnya menjadi

tanggung jawab Perseroan dan bukan menjadi tanggung jawab Bank Sindikasi.

Pengakhiran : -

Hukum Yang Berlaku : Hukum Indonesia.

Penyelesaian Sengketa : Pengadilan Negeri Kota Batam, dan/atau Lembaga Alternatif Sengketa Perbankan Indonesia Otoritas Jasa Keuangan (LAPSI-OJK).

Jaminan:

- a. Pemberian Penanggungan (borgtocht) pribadi dari Liu Yut Men berdasarkan Akta No. 13 tanggal 5 Juli 2017, Akta No. 88 tanggal 1 Februari 2019, Akta No. 62 tanggal 8 April 2020 dan Akta No. 19 tanggal 7 April 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., Mum; dan
- b. Pemberian Hak Tanggungan atas:

No.	SHGB		Pemilik	Peringkat	APHT/SHT
1.	14405	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0180/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
2.	14407	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0182/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
3.	14408	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0183/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
4.	14409	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0184/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
5.	14410	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0185/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
6.	14411	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0186/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
7.	14412	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0187/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
8.	14414	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0189/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
9.	14415	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0190/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam

10.	14416	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0191/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
11.	14417	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0192/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
12.	14418	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0193/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
13.	14419	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0194/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
14.	14420	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0195/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
15.	14421	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0210/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
16.	14422	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0211/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
17.	14423	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0212/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
18.	14424	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0213/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
19.	14425	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT

					Peringkat II No. 0214/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
20.	14426	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0215/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
21.	14427	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0216/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
22.	14428	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0217/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
23.	14430	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0219/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
24.	14432	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0221/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
25.	14433	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0222/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
26.	14434	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0223/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
27.	14435	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0224/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
28.	14440	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0228/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat

					dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
29.	14442	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0238/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
30.	14443	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0239/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
31.	14445	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0241/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
32.	14446	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0242/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
33.	14447	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0243/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
34.	14448	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0244/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
35.	14452	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0248/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
36.	14453	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0249/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
37.	14454	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0250/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam

38.	14455	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0251/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
39.	14456	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0252/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
40.	14457	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0253/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
41.	14458	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0254/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
42.	14459	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0255/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
43.	14460	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0256/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
44.	14461	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0257/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
45.	14462	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0258/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
46.	14463	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0259/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
47.	14464	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT

					Peringkat II No. 0260/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
48.	14465	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0261/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
49.	14466	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0262/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
50.	14467	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0263/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
51.	14468	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0264/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
52.	14469	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0265/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
53.	14470	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0266/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
54.	14471	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0196/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
55.	14472	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0197/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
56.	14473	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0198/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat

					dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
57.	14474	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0199/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
58.	14475	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0200/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
59.	14476	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0201/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
60.	14477	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0202/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
61.	14478	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0203/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
62.	14479	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0204/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
63.	14480	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0205/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
64.	14481	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0230/2019 tanggal 28 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
65.	14482	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0231/2019 tanggal 28 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam

66.	14483	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0232/2019 tanggal 28 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
67.	14484	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0233/2019 tanggal 28 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
68.	14485	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0234/2019 tanggal 28 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
69.	14486	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0235/2019 tanggal 28 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
70.	14487	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0236/2019 tanggal 28 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
71.	15447	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
72.	15442	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
73.	15443	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
74.	15444	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
75.	15445	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam

76.	15446	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
77.	15448	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
78.	15449	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
79.	15450	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
80.	15451	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
81.	15452	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
82.	15453	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
83.	15454	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
84.	15455	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
85.	15456	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16

					Juni 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
86.	15457	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
87.	15458	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
88.	15459	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
89.	15460	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
90.	15461	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
91.	15462	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
92.	15463	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
93.	15464	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
94.	15465	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang seluruhnya dibuat

					dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
95.	15466	Tembesi	GIA	I dan II	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 dan APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
96.	15467	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
97.	15468	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
98.	15469	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
99.	15470	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
100.	15471	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
101.	15472	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
102.	15473	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
103.	15474	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
104.	15475	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
105.	15476	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan

					Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
106.	15477	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
107.	15478	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
108.	15479	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
109.	15480	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
110.	15481	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
111.	15482	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
112.	15483	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
113.	15484	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
114.	15485	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
115.	15486	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
116.	15487	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan

					Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
117.	15488	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
118.	15489	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
119.	15490	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
120.	15491	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
121.	15492	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
122.	15493	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
123.	15494	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
124.	15495	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
125.	15496	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
126.	15497	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
127.	15498	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan

					Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
128.	15499	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
129.	15500	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
130.	15501	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
131.	15502	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
132.	15503	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
133.	15504	Tembesi	GIA	I	APHT Peringkat I No. 0376/2017 tanggal 4 Agustus 2017 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
134.	11335	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0167/2020 tanggal 8 Juni 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
135.	11336	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0167/2020 tanggal 8 Juni 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
136.	11337	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0167/2020 tanggal 8 Juni 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
137.	11338	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0167/2020 tanggal 8 Juni 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
138.	11339	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0167/2020 tanggal 8 Juni 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam

Catatan:

1. *Di dalam Akta PK Sindikasi No. 10/2017 berlaku ketentuan wanprestasi silang (cross default) dimana dalam hal Perseroan wanprestasi atas perjanjian kredit lainnya dimana Perseroan menjadi debitur atau pihak yang menanggung/menjamin (borg) seperti wanprestasi pada Akta PK Sindikasi No. 45/2021, Akta PK Sindikasi No. 5/2019, Akta PK Sindikasi No. 60/2020, Akta PK Sindikasi No. 17/2021, Akta PK Sindikasi No. 33/2020, Akta Musyarah, Akta Perjanjian Kredit No. 283, Akta Perjanjian Kredit No. 935, Akta Perjanjian Kredit No. 85, Akta Perjanjian Kredit No. 86, dan Akta Perjanjian Kredit No. 136, maka akan mengakibatkan Perseroan menjadi wanprestasi terhadap Akta PK Sindikasi No. 10/2017.*
2. *Terhadap jaminan dalam Akta PK Sindikasi No. 10/2017 berdasarkan APHT Peringkat II No. 0180/2019 sampai dengan No. 0266/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam berlaku ketentuan jaminan silang (cross collateral) sebagaimana jaminan tersebut dijadikan jaminan atas fasilitas kredit dalam Akta PK Sindikasi No. 5/2019.*
3. *Terhadap jaminan dalam Akta PK Sindikasi No. 10/2017 berdasarkan APHT Peringkat I No. 0167/2020 tanggal 8 Juni 2020 dan APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam berlaku ketentuan jaminan silang (cross collateral) sebagaimana jaminan tersebut dijadikan jaminan atas fasilitas kredit dalam Akta PK Sindikasi No. 5/2019, Akta PK Sindikasi No. 60/2020, dan Akta PK Sindikasi No. 17/2021.*
4. *Bahwa sehubungan dengan pembatasan rencana Penawaran Umum Perdana Perseroan yang diatur dalam Akta PK Sindikasi No. 10/2017, Bank Sindikasi telah memberikan persetujuan kepada Perseroan untuk melakukan perubahan status Perseroan menjadi perusahaan terbuka beserta perubahan pemegang saham, dan pengurus dalam rangka perubahan status Perseroan menjadi perusahaan terbuka berdasarkan surat yang diterbitkan oleh Bank Sindikasi No. 2020/X/012/SP-MKT/BPRDN tanggal 27 Oktober 2020.*
5. *Berdasarkan Surat Keterangan dari Bank Sindikasi No. 2021/IX/012/SP-MKT/BPRDN tanggal 15 September 2021, seluruh jaminan dalam Akta PK Sindikasi No. 10/2017 tidak diperlukan adanya penutupan asuransi.*
6. *Sehubungan dengan pemberian jaminan dari Liu Yut Men, GIA, dan KBI pada perjanjian kredit ini, Perseroan tidak memiliki kewajiban apapun yang harus dipenuhi terhadap Liu Yut Men, GIA dan KBI sebagai pemberi jaminan.*

2. Akta Perjanjian Kredit No. 5 tanggal 01 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, wilayah jabatan meliputi seluruh Provinsi Kepulauan Riau, yang telah beberapa kali diubah dengan perubahan terakhir kali melalui Akta Perubahan Perjanjian Kredit Sindikasi (Addendum X) No. 15 tanggal 07 April 2021, yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, wilayah jabatan meliputi seluruh Provinsi Kepulauan Riau dan Surat Perubahan (Addendum) No. 2022/I/002/SPK/LEG/BANK-SINDIKASI tanggal 03 Januari 2022 (“**Akta PK Sindikasi No. 5/2019**”).

- Para Pihak : 1. Perseroan sebagai Debitur;
2. a. PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Nusantara (“**BPR Dana Nusantara**”) sebagai *Arranger Bank* dan *Lead Bank*;
b. PT Bank Perkreditan Rakyat Danamas Simpan Pinjam (“**BPR Danamas**”) sebagai *Member Bank*; dan
c. PT Bank Perkreditan Rakyat Kepri Batam (“**BPR Kepri Batam**”) sebagai *Member Bank*;
(BPR Dana Nusantara, BPR Danamas, dan BPR Kepri Batam selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai “**Bank Sindikasi**”).
- Fasilitas dan Jumlah Pinjaman : Pinjaman Langsung (PL) yang dapat diulang sampai jumlah pinjaman sebesar Rp2.110.000.000 (dua miliar seratus sepuluh juta Rupiah).
- Nilai Outstanding : Rp1.985.000.000 (satu miliar sembilan ratus delapan puluh lima juta Rupiah) per 31 Desember 2021
- Tujuan : Kredit Modal Kerja (KMK).
- Jangka Waktu : Terhitung sejak tanggal 30 April 2021 dan akan berakhir pada tanggal 30 April 2022.
- Bunga, Provisi, dan Biaya : a. Bunga sebesar 14,25% (empat belas koma dua lima persen) efektif per tahun;
b. Provisi kredit sebesar 0,25% (nol koma dua lima persen) flat dari pagu pinjaman atau sebesar Rp5.275.000 (lima juta dua ratus tujuh puluh lima ribu Rupiah);
c. Biaya administrasi kredit sebesar 0,20% (nol koma dua persen) flat dari pagu pinjaman sebesar Rp4.220.000 (empat juta dua ratus dua puluh ribu Rupiah);
d. Biaya pemantauan kredit sebesar Rp2.000.000 (dua juta Rupiah);
e. Biaya taksasi sebesar Rp500.000 (lima ratus ribu Rupiah)
- Pembatasan : 1. Perseroan tidak diperkenankan menjaminkan harta kekayaannya kepada pihak lain kecuali telah mendapat persetujuan dari Bank Sindikasi.
2. Perseroan tidak diperkenankan mengadakan transaksi dengan seseorang atau sesuatu pihak termasuk tetapi tidak terbatas pada perusahaan afiliasinya dengan cara-cara yang berada di luar praktek-praktek dan kebiasaan dagang yang ada dan melakukan pembelian lebih mahal dari dan melakukan penjualan lebih murah dari harga pasar.
3. Perseroan tidak diperkenankan mendapatkan pinjaman baru, baik investasi maupun modal kerja dari pihak lain diluar Bank Sindikasi

kecuali bila pinjaman tersebut diperoleh dalam rangka transaksi dagang yang lazim.

4. Menjual, mengalihkan, memindahtangankan, menghibahkan, mengagunkan/menjaminkan kembali objek jaminan atas fasilitas kredit dimaksud, termasuk akan tetapi tidak terbatas pada perbuatan menyewakan, menggadaikan, meminjamkan objek jaminan dimaksud kepada siapapun dan/atau kepada pihak manapun, tanpa persetujuan tertulis dari Bank Sindikasi.
5. Melakukan over kredit dan/atau mengalihkan hak dan kewajiban debitur kepada siapapun dan/atau kepada pihak manapun, tanpa persetujuan tertulis dari Bank Sindikasi.
6. Menitipkan setoran pembayaran cicilan/angsuran, bunga, denda atau biaya-biaya lainnya kepada karyawan Bank Sindikasi atas fasilitas kredit tersebut maupun fasilitas kredit yang sedang berjalan.
7. Melakukan perubahan atas susunan pemegang saham, susunan direksi dan/atau komisaris perusahaan tanpa persetujuan tertulis dari Bank Sindikasi.

Hal yang wajib dilakukan Perseroan : Perseroan berjanji dan menyetujui bahwa selama pinjaman yang diberikan oleh Bank Sindikasi hingga pembayaran lunas dari semua jumlah pinjaman dan jumlah-jumlah lainnya yang terutang berdasarkan perjanjian ini, Perseroan wajib kecuali bilamana Bank Sindikasi melepaskan ketentuan ini secara tertulis untuk:

1. Segera memberitahukan kepada Bank Sindikasi tentang:
 - a. Semua perkara perdata yang timbul antara Perseroan dengan pihak lain;
 - b. Semua perkara perdata yang timbul antara Perseroan dan instansi pemerintah;
 - c. Suatu kejadian kelalaian atau suatu kejadian yang dengan lewatnya waktu atau pemberitahuan atau kedua-duanya akan menjadi kelalaian atau;
 - d. Adanya suatu kerusakan atau kerugian atas kekayaan Perseroan serta kejadian-kejadian lain yang diduga dapat mempengaruhi jalannya usaha Perseroan.
2. Atas permintaan Bank Sindikasi melakukan tindakan-tindakan yang dianggap perlu oleh Bank Sindikasi dalam hubungannya dengan barang jaminan.
3. Membayar semua kewajiban pajak pada saat kewajiban tersebut harus dibayar.
4. Selalu mentaati semua undang-undang, peraturan-peraturan, petunjuk-petunjuk dari pihak yang berwenang yang berlaku terhadap Perseroan.
5. Mengizinkan setiap saat seorang atau lebih petugas pejabat Bank Sindikasi atau badan yang ditunjuk oleh Bank Sindikasi untuk memasuki gedung atau tempat yang digunakan oleh Perseroan guna memeriksa jalannya usaha-usaha Perseroan.
6. Mengizinkan setiap saat seorang atau lebih petugas pejabat Bank Sindikasi atau badan yang ditunjuk oleh Bank Sindikasi untuk

memasuki gedung atau tempat dimana barang jaminan berada serta mengambil tindakan yang perlu terhadap barang jaminan.

7. Membebaskan Bank Sindikasi dari segala tuduhan atau prasangka negatif apabila barang jaminan disita tanpa persetujuan dari Perseroan/pemberi jaminan.

Kejadian
Wanprestasi

: Bank Sindikasi berhak untuk menuntut/menagih pembayaran kembali semua pinjaman yang terhutang oleh Perseroan kepada Bank Sindikasi berdasarkan perjanjian ini dengan seketika dan sekaligus lunas tanpa somasi atau surat-surat pemberitahuan lainnya, sehingga suatu peringatan dengan surat juru sita atau surat lainnya tidak diperlukan lagi, bilamana terjadi atau timbul salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini:

1. Bilamana antara Bank Sindikasi dan Perseroan tidak tercapai persesuaian mengenai besarnya bunga yang harus dibayar oleh Perseroan atas jumlah pinjaman yang terhutang oleh Perseroan kepada Bank Sindikasi berdasarkan perjanjian ini.
2. Bilamana angsuran utang pokok, bunga, biaya atau lain-lain jumlah yang terhutang berdasarkan perjanjian ini, tidak dibayar pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam perjanjian ini, dalam hal mana lewatnya waktu itu saja sudah merupakan bukti yang cukup sah bahwa Perseroan telah melalaikan kewajibannya.
3. Bilamana menurut Bank Sindikasi, Perseroan lalai memenuhi atau tidak memenuhi syarat-syarat lain dalam perjanjian ini (dan/atau sesuatu penambahan, penggantian, pembaharuan dan perubahannya) dan/atau terjadi pelanggaran terhadap atau kealpaan menurut syarat-syarat yang tertera dalam perjanjian-perjanjian jaminan yang dibuat berkenaan dengan perjanjian ini.
4. Jika sesuatu pernyataan, surat keterangan atau dokumen yang diberikan dalam perjanjian ini (dan/atau penambahan, penggantian, pembaharuan dan perubahannya) ataupun dalam pemberian jaminan oleh Perseroan dan/atau pemberi jaminan yang berkaitan dengan perjanjian ini ternyata tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya dalam atau mengenai hal-hal yang oleh Bank Sindikasi dianggap penting.
5. Apabila semata-mata menurut pertimbangan Bank Sindikasi keadaan keuangan Perseroan, bonafiditasnya dan solvabilitasnya mundur sedemikian rupa sehingga Perseroan tidak dapat membayar utangnya lagi.
6. Bilamana Perseroan mengajukan permohonan untuk dinyatakan dalam keadaan pailit atau penundaan pembayaran utang-utang (*surseance van betaling*) kepada instansi yang berwenang atau tidak membayar utangnya kepada pihak ketiga yang telah dapat ditagih (jatuh waktu), atau karena sebab apapun tidak berhak berhak lagi mengurus dan menguasai kekayaannya atau dinyatakan pailit atau suatu permohonan ataupun tuntutan untuk kepailitan telah diajukan terhadap Perseroan oleh pihak ketiga kepada instansi yang berwenang.

7. Jika kekayaan Perseroan seluruhnya atau sebagian disita oleh instansi yang berwenang.
8. Bilamana terhadap barang-barang jaminan yang dijaminakan terhadap pinjaman yang dilakukan berdasarkan perjanjian ini (termasuk setiap penambahan, penggantian, pembaruan dan perubahannya) dilakukan penyitaan oleh instansi yang berwenang, baik untuk sebagian maupun seluruhnya.
9. Apabila Perseroan lalai untuk mengasuransikan atau memperpanjang asuransi barang jaminan sesuai dengan syarat-syarat dan kondisi-kondisi yang disebut dalam perjanjian ini.
10. Apabila terjadi kerusakan atau kehancuran, baik sebagian maupun seluruhnya terhadap barang jaminan yang diberikan sebagai jaminan untuk menanggung pinjaman Perseroan.
11. Apabila Perseroan telah lalai atau melanggar sesuatu ketentuan dalam sesuatu perjanjian lain yang mengenai atau berhubungan dengan pinjaman uang atau pemberian kredit dimana Perseroan adalah sebagai pihak yang meminjam atau menanggung/menjamin (*borg*) dan bilamana kelalaian maupun pelanggaran tersebut mengakibatkan atau memberikan hak kepada pihak yang lain dalam perjanjian tersebut untuk menyatakan bahwa utang atau kredit yang diberikan dalam perjanjian yang dimaksud menjadi harus dibayar atau dibayar kembali dengan seketika dan sekaligus lunas sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran yang telah ditentukan.
12. Suatu kejadian timbul dalam keadaan politik atau keadaan ekonomi di Indonesia atau dipasaran uang yang menurut pendapat Bank Sindikasi tidak memungkinkan Bank Sindikasi untuk mempertahankan fasilitas kredit tersebut didalam perjanjian ini.
13. Perseroan menolak pembebanan biaya-biaya yang ditetapkan oleh Bank Sindikasi berkenaan dengan perubahan situasi ekonomi, moneter maupun karena timbulnya kenaikan biaya Bank Sindikasi atau karena hal-hal lain yang ditetapkan oleh Bank Sindikasi.
14. Bilamana Perseroan dan/atau pemberi jaminan pailit, likuidasi dan lain-lain.
15. Jika Perseroan atau pengurus atau pemegang saham Perseroan ditahan oleh pihak yang berwajib dengan status sebagai tersangka pelaku tindak pidana.
16. Jika Perseroan atau pengurus atau pemegang saham Perseroan melarikan diri atau tidak diketahui keberadaannya sesuai dengan alamat terakhir Perseroan dalam perjanjian atau Perseroan tidak dapat dihubungi untuk waktu 14 (empat belas) hari kalender.
17. Bilamana terjadi ketidaksesuaian antara dokumen kendaraan, seperti nomor rangka dan/atau nomor mesin dengan fisik yang tertera pada kendaraan, maka kondisi itu sepenuhnya menjadi tanggung jawab Perseroan dan bukan menjadi tanggung jawab Bank Sindikasi.

Pengakhiran : -

Hukum Yang Berlaku : Hukum Indonesia.

Penyelesaian Sengketa : Pengadilan Negeri Kota Batam, dan/atau Lembaga Alternatif Sengketa Perbankan Indonesia Otoritas Jasa Keuangan (LAPSI-OJK).

Jaminan:

- a. Pemberian Penanggungan (borgtocht) pribadi dari Liu Yut Men berdasarkan Akta No. 13 tanggal 5 Juli 2017, Akta No. 88 tanggal 1 Februari 2019, Akta No. 62 tanggal 8 April 2020 dan Akta No. 19 tanggal 7 April 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., Mum; dan
- b. Pemberian Hak Tanggungan atas:

No.	SHGB		Pemilik	Peringkat	APHT/SHT
1.	14405	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0180/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
2.	14407	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0182/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
3.	14408	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0183/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
4.	14409	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0184/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
5.	14410	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0185/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
6.	14411	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0186/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
7.	14412	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0187/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
8.	14414	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0189/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
9.	14415	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0190/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
10.	14416	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0191/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat

					dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
11.	14417	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0192/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
12.	14418	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0193/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
13.	14419	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0194/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
14.	14420	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0195/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
15.	14421	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0210/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
16.	14422	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0211/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
17.	14423	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0212/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
18.	14424	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0213/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
19.	14425	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0214/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
20.	14426	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0215/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
21.	14427	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0216/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
22.	14428	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0217/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
23.	14430	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0219/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam

24.	14432	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0221/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
25.	14433	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0222/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
26.	14434	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0223/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
27.	14435	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0224/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
28.	14440	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0228/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
29.	14442	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0238/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
30.	14443	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0239/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
31.	14445	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0241/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
32.	14446	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0242/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
33.	14447	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0243/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
34.	14448	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0244/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
35.	14452	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0248/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
36.	14453	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0249/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
37.	14454	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0250/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang dibuat

					dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
38.	14455	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0251/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
39.	14456	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0252/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
40.	14457	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0253/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
41.	14458	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0254/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
42.	14459	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0255/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
43.	14460	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0256/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
44.	14461	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0257/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
45.	14462	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0258/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
46.	14463	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0259/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
47.	14464	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0260/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
48.	14465	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0261/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
49.	14466	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0262/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
50.	14467	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0263/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
51.	14468	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0264/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang dibuat

					dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
52.	14469	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0265/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
53.	14470	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0266/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
54.	14471	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0196/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
55.	14472	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0197/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
56.	14473	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0198/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
57.	14474	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0199/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
58.	14475	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0200/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
59.	14476	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0201/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
60.	14477	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0202/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
61.	14478	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0203/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
62.	14479	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0204/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
63.	14480	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0205/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
64.	14481	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0230/2019 tanggal 28 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
65.	14482	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0231/2019 tanggal 28 Februari 2019 yang dibuat

					dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
66.	14483	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0232/2019 tanggal 28 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
67.	14484	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0233/2019 tanggal 28 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
68.	14485	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0234/2019 tanggal 28 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
69.	14486	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0235/2019 tanggal 28 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
70.	14487	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0236/2019 tanggal 28 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
71.	15447	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
72.	15448	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
73.	15449	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
74.	15450	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
75.	15451	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
76.	15452	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
77.	15453	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
78.	15454	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam

79.	15455	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
80.	15456	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
81.	15457	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
82.	15458	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
83.	15459	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
84.	15460	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
85.	15461	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
86.	15462	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
87.	15463	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
88.	15464	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
89.	15465	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
90.	15466	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
91.	11335	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0167/2020 tanggal 8 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
92.	11336	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0167/2020 tanggal 8 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam

93.	11337	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0167/2020 tanggal 8 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
94.	11338	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0167/2020 tanggal 8 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
95.	11339	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0167/2020 tanggal 8 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam

Catatan:

- 1) Di dalam Akta PK Sindikasi No. 5/2019 berlaku ketentuan wanprestasi silang (cross default) dimana dalam hal Perseroan wanprestasi atas perjanjian kredit lainnya dimana Perseroan menjadi debitur atau pihak yang menanggung/menjamin (borg) seperti wanprestasi pada Akta PK Sindikasi No. 45/2021, Akta PK Sindikasi No. 10/2017, Akta PK Sindikasi No. 60/2020, Akta PK Sindikasi No. 17/2021, Akta PK Sindikasi No. 33/2020, Akta Musyarakah, Akta Perjanjian Kredit No. 283, Akta Perjanjian Kredit No. 935, Akta Perjanjian Kredit No. 85, Akta Perjanjian Kredit No. 86 dan Akta Perjanjian Kredit No. 136, maka akan mengakibatkan Perseroan menjadi wanprestasi terhadap Akta PK Sindikasi No. 5/2019.
- 2) Terhadap jaminan dalam Akta PK Sindikasi No. 5/2019 berdasarkan APHT Peringkat II No. 0180/2019 sampai dengan No. 0266/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam berlaku ketentuan jaminan silang (cross collateral) sebagaimana jaminan tersebut dijadikan jaminan atas fasilitas kredit dalam Akta PK Sindikasi No. 10/2017.
- 3) Terhadap jaminan dalam Akta PK Sindikasi No. 5/2019 berdasarkan APHT Peringkat I No. 0167/2020 tanggal 8 Juni 2020 dan APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam berlaku ketentuan jaminan silang (cross collateral) sebagaimana jaminan tersebut dijadikan jaminan atas fasilitas kredit dalam Akta PK Sindikasi No. 10/2017, Akta PK Sindikasi No. 60/2020, dan Akta PK Sindikasi No. 17/2021.
- 4) Bahwa sehubungan dengan pembatasan rencana Penawaran Umum Perdana Perseroan yang diatur dalam Akta PK Sindikasi No. 5/2019, Bank Sindikasi telah memberikan persetujuan kepada Perseroan untuk melakukan perubahan status Perseroan menjadi perusahaan terbuka beserta perubahan pemegang saham, dan pengurus dalam rangka perubahan status Perseroan menjadi perusahaan terbuka berdasarkan surat yang diterbitkan oleh Bank Sindikasi No. 2020/X/012/SP-MKT/BPRDN tanggal 27 Oktober 2020

Sehubungan dengan pemberian jaminan dari Liu Yut Men, GIA dan KBI pada perjanjian kredit ini, Perseroan tidak memiliki kewajiban apapun yang harus dipenuhi terhadap Liu Yut Men, GIA dan KBI sebagai pemberi jaminan.

3. Akta Perjanjian Kredit Sindikasi No. 17 tanggal 07 April 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, wilayah jabatan meliputi seluruh Provinsi Kepulauan Riau sebagaimana diubah melalui Surat Perubahan (Addendum) No. 2022/I/004/SPK/LEG/BANK-SINDIKASI tanggal 03 Januari 2022 (“**Akta PK Sindikasi No. 17/2021**”).

- Para Pihak : 1. Perseroan sebagai Debitur;
2. a. PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Nusantara (“**BPR Dana Nusantara**”) sebagai *Arranger Bank* dan *Lead Bank*;
b. PT Bank Perkreditan Rakyat Danamas Simpan Pinjam (“**BPR Danamas**”) sebagai *Member Bank*; dan
c. PT Bank Perkreditan Rakyat Kepri Batam (“**BPR Kepri Batam**”) sebagai *Member Bank*;
(BPR Dana Nusantara, BPR Danamas, dan BPR Kepri Batam selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai “**Bank Sindikasi**”).
- Fasilitas dan Jumlah Pinjaman : Pinjaman Langsung (PL) yang dapat diulang sampai jumlah pinjaman sebesar Rp2.900.000.000 (dua miliar sembilan ratus juta Rupiah).
- Nilai Outstanding : Rp2.900.000.000 (dua miliar sembilan ratus juta Rupiah) per 31 Desember 2021
- Tujuan : Kredit Modal Kerja (KMK).
- Jangka Waktu : Terhitung sejak tanggal 07 April 2021 dan akan berakhir pada tanggal 07 April 2022.
- Bunga, Provisi, dan Biaya : a. Bunga sebesar 14,25% (empat belas koma dua lima persen) efektif per tahun;
b. Provisi kredit sebesar 0,5% (nol koma lima persen) flat dari pagu pinjaman atau sebesar Rp14.500.000 (empat belas juta lima ratus ribu Rupiah);
c. Biaya administrasi kredit sebesar 0,25% (nol koma dua lima persen) flat dari pagu pinjaman atau sebesar Rp7.250.000 (tujuh juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah);
d. Biaya pengikatan notaris;
e. Biaya pemantauan kredit sebesar Rp2.000.000 (dua juta Rupiah);
f. Biaya taksasi sebesar Rp1.000.000 (satu juta Rupiah).
- Pembatasan : 1. Perseroan tidak diperkenankan menjaminkan harta kekayaannya kepada pihak lain kecuali telah mendapat persetujuan dari Bank Sindikasi.
2. Perseroan tidak diperkenankan mengadakan transaksi dengan seseorang atau sesuatu pihak termasuk tetapi tidak terbatas pada perusahaan afiliasinya dengan cara-cara yang berada di luar praktek-praktek dan kebiasaan dagang yang ada dan melakukan pembelian lebih mahal dari dan melakukan penjualan lebih murah dari harga pasar.
3. Perseroan tidak diperkenankan mendapatkan pinjaman baru, baik investasi maupun modal kerja dari pihak lain diluar Bank Sindikasi kecuali bila pinjaman tersebut diperoleh dalam rangka transaksi dagang yang lazim.

4. Menjual, mengalihkan, memindahtangankan, menghibahkan, mengagunkan/menjamin kembali objek jaminan atas fasilitas kredit dimaksud, termasuk akan tetapi tidak terbatas pada perbuatan menyewakan, menggadaikan, meminjamkan objek jaminan dimaksud kepada siapapun dan/atau kepada pihak manapun, tanpa persetujuan tertulis dari Bank Sindikasi.
5. Melakukan over kredit dan/atau mengalihkan hak dan kewajiban debitur kepada siapapun dan/atau kepada pihak manapun, tanpa persetujuan tertulis dari Bank Sindikasi.
6. Menitipkan setoran pembayaran cicilan/angsuran, bunga, denda atau biaya-biaya lainnya kepada karyawan Bank Sindikasi atas fasilitas kredit tersebut maupun fasilitas kredit yang sedang berjalan.
7. Melakukan perubahan atas susunan pemegang saham, susunan direksi dan/atau komisaris perusahaan tanpa persetujuan tertulis dari Bank Sindikasi.

Hal yang wajib dilakukan Perseroan : Perseroan berjanji dan menyetujui bahwa selama pinjaman yang diberikan oleh Bank Sindikasi hingga pembayaran lunas dari semua jumlah pinjaman dan jumlah-jumlah lainnya yang terutang berdasarkan perjanjian ini, Perseroan wajib kecuali bilamana Bank Sindikasi melepaskan ketentuan ini secara tertulis untuk:

1. Segera memberitahukan kepada Bank Sindikasi tentang:
 - a. Semua perkara perdata yang timbul antara Perseroan dengan pihak lain;
 - b. Semua perkara perdata yang timbul antara Perseroan dan instansi pemerintah;
 - c. Suatu kejadian kelalaian atau suatu kejadian yang dengan lewatnya waktu atau pemberitahuan atau kedua-duanya akan menjadi kelalaian atau;
 - d. Adanya suatu kerusakan atau kerugian atas kekayaan Perseroan serta kejadian-kejadian lain yang diduga dapat mempengaruhi jalannya usaha Perseroan.
2. Atas permintaan Bank Sindikasi melakukan tindakan-tindakan yang dianggap perlu oleh Bank Sindikasi dalam hubungannya dengan barang jaminan.
3. Membayar semua kewajiban pajak pada saat kewajiban tersebut harus dibayar.
4. Selalu mentaati semua undang-undang, peraturan-peraturan, petunjuk-petunjuk dari pihak yang berwenang yang berlaku terhadap Perseroan.
5. Mengizinkan setiap saat seorang atau lebih petugas pejabat Bank Sindikasi atau badan yang ditunjuk oleh Bank Sindikasi untuk memasuki gedung atau tempat yang digunakan oleh Perseroan guna memeriksa jalannya usaha-usaha Perseroan.
6. Mengizinkan setiap saat seorang atau lebih petugas pejabat Bank Sindikasi atau badan yang ditunjuk oleh Bank Sindikasi untuk memasuki gedung atau tempat dimana barang jaminan berada serta mengambil tindakan yang perlu terhadap barang jaminan.

7. Membebaskan Bank Sindikasi dari segala tuduhan atau prasangka negatif apabila barang jaminan disita tanpa persetujuan dari Perseroan/pemberi jaminan.

Kejadian
Wanprestasi

- : Bank Sindikasi berhak untuk menuntut/menagih pembayaran kembali semua pinjaman yang terhutang oleh Perseroan kepada Bank Sindikasi berdasarkan perjanjian ini dengan seketika dan sekaligus lunas tanpa somasi atau surat-surat pemberitahuan lainnya, sehingga suatu peringatan dengan surat juru sita atau surat lainnya tidak diperlukan lagi, bilamana terjadi atau timbul salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini:
1. Bilamana antara Bank Sindikasi dan Perseroan tidak tercapai persesuaian mengenai besarnya bunga yang harus dibayar oleh Perseroan atas jumlah pinjaman yang terutang oleh Perseroan kepada Bank Sindikasi berdasarkan perjanjian ini.
 2. Bilamana angsuran utang pokok, bunga, biaya atau lain-lain jumlah yang terutang berdasarkan perjanjian ini, tidak dibayar pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam perjanjian ini, dalam hal mana lewatnya waktu itu saja sudah merupakan bukti yang cukup sah bahwa Perseroan telah melalaikan kewajibannya.
 3. Bilamana menurut Bank Sindikasi, Perseroan lalai memenuhi atau tidak memenuhi syarat-syarat lain dalam perjanjian ini (dan/atau sesuatu penambahan, penggantian, pembaharuan dan perubahannya) dan/atau terjadi pelanggaran terhadap atau kealpaan menurut syarat-syarat yang tertera dalam perjanjian-perjanjian jaminan yang dibuat berkenaan dengan perjanjian ini.
 4. Jika sesuatu pernyataan, surat keterangan atau dokumen yang diberikan dalam perjanjian ini (dan/atau penambahan, penggantian, pembaharuan dan perubahannya) ataupun dalam pemberian jaminan oleh Perseroan dan/atau pemberi jaminan yang berkaitan dengan perjanjian ini ternyata tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya dalam atau mengenai hal-hal yang oleh Bank Sindikasi dianggap penting.
 5. Apabila semata-mata menurut pertimbangan Bank Sindikasi keadaan keuangan Perseroan, bonafiditasnya dan solvabilitasnya mundur sedemikian rupa sehingga Perseroan tidak dapat membayar utangnya lagi.
 6. Bilamana Perseroan mengajukan permohonan untuk dinyatakan dalam keadaan pailit atau penundaan pembayaran utang-utang (*surseance van betaling*) kepada instansi yang berwenang atau tidak membayar utangnya kepada pihak ketiga yang telah dapat ditagih (jatuh waktu), atau karena sebab apapun tidak berhak lagi mengurus dan menguasai kekayaannya atau dinyatakan pailit atau suatu permohonan ataupun tuntutan untuk kepailitan telah diajukan terhadap Perseroan oleh pihak ketiga kepada instansi yang berwenang.
 7. Jika kekayaan Perseroan seluruhnya atau sebagian disita oleh instansi yang berwenang.

8. Bilamana terhadap barang-barang jaminan yang dijaminakan terhadap pinjaman yang dilakukan berdasarkan perjanjian ini (termasuk setiap penambahan, penggantian, pembaruan dan perubahannya) dilakukan penyitaan oleh instansi yang berwenang, baik untuk sebagian maupun seluruhnya.
9. Apabila Perseroan lalai untuk mengasuransikan atau memperpanjang asuransi barang jaminan sesuai dengan syarat-syarat dan kondisi-kondisi yang disebut dalam perjanjian ini.
10. Apabila terjadi kerusakan atau kehancuran, baik sebagian maupun seluruhnya terhadap barang jaminan yang diberikan sebagai jaminan untuk menanggung pinjaman Perseroan.
11. Apabila Perseroan telah lalai atau melanggar sesuatu ketentuan dalam sesuatu perjanjian lain yang mengenai atau berhubungan dengan pinjaman uang atau pemberian kredit dimana Perseroan adalah sebagai pihak yang meminjam atau menanggung/menjamin (*borg*) dan bilamana kelalaian maupun pelanggaran tersebut mengakibatkan atau memberikan hak kepada pihak yang lain dalam perjanjian tersebut untuk menyatakan bahwa utang atau kredit yang diberikan dalam perjanjian yang dimaksud menjadi harus dibayar atau dibayar kembali dengan seketika dan sekaligus lunas sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran yang telah ditentukan.
12. Suatu kejadian timbul dalam keadaan politik atau keadaan ekonomi di Indonesia atau dipasaran uang yang menurut pendapat Bank Sindikasi tidak memungkinkan Bank Sindikasi untuk mempertahankan fasilitas kredit tersebut didalam perjanjian ini.
13. Perseroan menolak pembebanan biaya-biaya yang ditetapkan oleh Bank Sindikasi berkenaan dengan perubahan situasi ekonomi, moneter maupun karena timbulnya kenaikan biaya Bank Sindikasi atau karena hal-hal lain yang ditetapkan oleh Bank Sindikasi.
14. Bilamana Perseroan dan/atau pemberi jaminan pailit, likuidasi dan lain-lain.
15. Jika Perseroan atau pengurus atau pemegang saham Perseroan ditahan oleh pihak yang berwajib dengan status sebagai tersangka pelaku tindak pidana.
16. Jika Perseroan atau pengurus atau pemegang saham Perseroan melarikan diri atau tidak diketahui keberadaannya sesuai dengan alamat terakhir Perseroan dalam perjanjian atau Perseroan tidak dapat dihubungi untuk waktu 14 (empat belas) hari kalender.
17. Bilamana terjadi ketidaksesuaian antara dokumen kendaraan, seperti nomor rangka dan/atau nomor mesin dengan fisik yang tertera pada kendaraan, maka kondisi itu sepenuhnya menjadi tanggung jawab Perseroan dan bukan menjadi tanggung jawab Bank Sindikasi.

Pengakhiran : -

Hukum Yang Berlaku : Hukum Indonesia.

Penyelesaian Sengketa : Pengadilan Negeri Kota Batam, dan/atau Lembaga Alternatif Sengketa Perbankan Indonesia Otoritas Jasa Keuangan (LAPSI-OJK).

Jaminan:

- a. Pemberian Penanggungan (borgtocht) pribadi dari Liu Yut Men berdasarkan Akta No. 13 tanggal 5 Juli 2017, Akta No. 88 tanggal 1 Februari 2019, Akta No. 62 tanggal 8 April 2020 dan Akta No. 19 tanggal 7 April 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., Mum; dan
- b. Pemberian Hak Tanggungan atas:

No.	SHGB		Pemilik	Peringkat	APHT/SHT
1.	15447	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
2.	15448	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
3.	15449	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
4.	15450	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
5.	15451	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
6.	15452	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
7.	15453	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
8.	15454	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam

9.	15455	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
10.	15456	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
11.	15457	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
12.	15458	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
13.	15459	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
14.	15460	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
15.	15461	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
16.	15462	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
17.	15463	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
18.	15464	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
19.	15465	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam

20.	15466	Tembesi	GIA	II	APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
-----	-------	---------	-----	----	---

Catatan:

- 1) Di dalam Akta PK Sindikasi No. 17/2021 berlaku ketentuan wanprestasi silang (*cross default*) dimana dalam hal Perseroan wanprestasi atas perjanjian kredit lainnya dimana Perseroan menjadi debitur atau pihak yang menanggung/menjamin (*borg*) seperti wanprestasi pada Akta PK Sindikasi No. 45/2021, Akta PK Sindikasi No. 5/2019, Akta PK Sindikasi No. 10/2017, Akta PK Sindikasi No. 60/2020, Akta PK Sindikasi No. 33/2020, Akta Musyarakah, Akta Perjanjian Kredit No. 283, Akta Perjanjian Kredit No. 935, Akta Perjanjian Kredit No. 85, Akta Perjanjian Kredit No. 86, dan Akta Perjanjian Kredit No. 136, maka akan mengakibatkan Perseroan menjadi wanprestasi terhadap Akta PK Sindikasi No. 17/2021.
 - 2) Terhadap jaminan dalam Akta PK Sindikasi No. 17/2021 berdasarkan APHT Peringkat II No. 0152/2021 tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam berlaku ketentuan jaminan silang (*cross collateral*) sebagaimana jaminan tersebut dijadikan jaminan atas fasilitas kredit dalam Akta PK Sindikasi No. 5/2019, Akta PK Sindikasi No. 10/2017, dan Akta PK Sindikasi No. 60/2020.
 - 3) Bahwa sehubungan dengan pembatasan rencana Penawaran Umum Perdana Perseroan yang diatur dalam Akta PK Sindikasi No. 17/2021, Bank Sindikasi telah memberikan persetujuan kepada Perseroan untuk melakukan perubahan status Perseroan menjadi perusahaan terbuka beserta perubahan pemegang saham, dan pengurus dalam rangka perubahan status Perseroan menjadi perusahaan terbuka berdasarkan surat yang diterbitkan oleh Bank Sindikasi No. 2021/X/0007/SP-MKT/BPRDN tanggal 15 Oktober 2021.
 - 4) Berdasarkan Surat Keterangan dari Bank Sindikasi No. 2021/IX/012/SP-MKT/BPRDN tanggal 15 September 2021, seluruh jaminan dalam Akta PK Sindikasi No. 17/2021 tidak diperlukan adanya penutupan asuransi.
 - 5) Sehubungan dengan pemberian jaminan dari Liu Yut Men dan GIA pada perjanjian kredit ini, Perseroan tidak memiliki kewajiban apapun yang harus dipenuhi terhadap Liu Yut Men dan GIA sebagai pemberi jaminan.
4. Akta Perjanjian Kredit Sindikasi No. 33 tanggal 17 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, wilayah jabatan meliputi seluruh Provinsi Kepulauan Riau, yang telah beberapa kali diubah dengan perubahan terakhir kali melalui Surat Perubahan Struktur Fasilitas Kredit No. 2022/I/012/SPK/LEG/BANK-SINDIKASI tanggal 06 Januari 2022 (“**Akta PK Sindikasi No. 33/2020**”).

Para Pihak : 1. Perseroan sebagai Debitur;

2. a. PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Nusantara (“**BPR Dana Nusantara**”) sebagai *Arranger Bank* dan *Lead Bank*;

b. PT Bank Perkreditan Rakyat Danamas Simpan Pinjam (“**BPR Danamas**”) sebagai *Member Bank*; dan

c. PT Bank Perkreditan Rakyat Kepri Batam (“**BPR Kepri Batam**”) sebagai *Member Bank*;

(BPR Dana Nusantara, BPR Danamas, dan BPR Kepri Batam selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai “**Bank Sindikasi**”).

-
- Fasilitas dan Jumlah Pinjaman : Pinjaman Dana Berulang (PDB) yang dapat diulang sampai jumlah pinjaman sebesar Rp5.000.000.000 (lima miliar Rupiah).
- Nilai Outstanding : Rp4.798.100.000 (empat miliar tujuh ratus sembilan puluh delapan juta seratus ribu Rupiah) per 31 Desember 2021
- Tujuan : Kredit Modal Kerja (KMK).
- Jangka Waktu : Terhitung sejak tanggal 17 Januari 2021 dan akan berakhir pada tanggal 17 Januari 2022.
- Bunga, Provisi, dan Biaya :
a. Bunga sebesar 14,25% (empat belas koma dua lima persen) efektif per tahun;
b. Provisi kredit sebesar Rp10.000.000 (sepuluh juta Rupiah);
c. Biaya administrasi kredit sebesar Rp7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu Rupiah);
d. Biaya pengikatan notaris;
e. Biaya pemantauan kredit sebesar Rp2.000.000 (dua juta Rupiah);
f. Biaya taksasi sebesar Rp500.000 (lima ratus ribu Rupiah).
- Pembatasan :
1. Perseroan tidak diperkenankan menjaminkan harta kekayaannya kepada pihak lain kecuali telah mendapat persetujuan dari Bank Sindikasi.
2. Perseroan tidak diperkenankan mengadakan transaksi dengan seseorang atau sesuatu pihak termasuk tetapi tidak terbatas pada perusahaan afiliasinya dengan cara-cara yang berada di luar praktek-praktek dan kebiasaan dagang yang ada dan melakukan pembelian lebih mahal dari dan melakukan penjualan lebih murah dari harga pasar.
3. Perseroan tidak diperkenankan mendapatkan pinjaman baru, baik investasi maupun modal kerja dari pihak lain diluar Bank Sindikasi kecuali bila pinjaman tersebut diperoleh dalam rangka transaksi dagang yang lazim.
4. Menjual, mengalihkan, memindahtangankan, menghibahkan, mengagunkan/menjaminkan kembali objek jaminan atas fasilitas kredit dimaksud, termasuk akan tetapi tidak terbatas pada perbuatan menyewakan, menggadaikan, meminjamkan objek jaminan dimaksud kepada siapapun dan/atau kepada pihak manapun, tanpa persetujuan tertulis dari Bank Sindikasi.
5. Melakukan over kredit dan/atau mengalihkan hak dan kewajiban debitor kepada siapapun dan/atau kepada pihak manapun, tanpa persetujuan tertulis dari Bank Sindikasi.
6. Menitipkan setoran pembayaran cicilan/angsuran, bunga, denda atau biaya-biaya lainnya kepada karyawan Bank Sindikasi atas fasilitas kredit tersebut maupun fasilitas kredit yang sedang berjalan.
7. Melakukan perubahan atas susunan pemegang saham, susunan direksi dan/atau komisaris perusahaan tanpa persetujuan tertulis dari Bank Sindikasi.
-

Hal yang wajib dilakukan Perseroan : Perseroan berjanji dan menyetujui bahwa selama pinjaman yang diberikan oleh Bank Sindikasi hingga pembayaran lunas dari semua jumlah pinjaman dan jumlah-jumlah lainnya yang terutang berdasarkan perjanjian ini, Perseroan wajib kecuali bilamana Bank Sindikasi melepaskan ketentuan ini secara tertulis untuk:

1. Segera memberitahukan kepada Bank Sindikasi tentang:
 - a. Semua perkara perdata yang timbul antara Perseroan dengan pihak lain;
 - b. Semua perkara perdata yang timbul antara Perseroan dan instansi pemerintah;
 - c. Suatu kejadian kelalaian atau suatu kejadian yang dengan lewatnya waktu atau pemberitahuan atau kedua-duanya akan menjadi kelalaian atau;
 - d. Adanya suatu kerusakan atau kerugian atas kekayaan Perseroan serta kejadian-kejadian lain yang diduga dapat mempengaruhi jalannya usaha Perseroan.
2. Atas permintaan Bank Sindikasi melakukan tindakan-tindakan yang dianggap perlu oleh Bank Sindikasi dalam hubungannya dengan barang jaminan.
3. Membayar semua kewajiban pajak pada saat kewajiban tersebut harus dibayar.
4. Selalu mentaati semua undang-undang, peraturan-peraturan, petunjuk-petunjuk dari pihak yang berwenang yang berlaku terhadap Perseroan.
5. Mengizinkan setiap saat seorang atau lebih petugas pejabat Bank Sindikasi atau badan yang ditunjuk oleh Bank Sindikasi untuk memasuki gedung atau tempat yang digunakan oleh Perseroan guna memeriksa jalannya usaha-usaha Perseroan.
6. Mengizinkan setiap saat seorang atau lebih petugas pejabat Bank Sindikasi atau badan yang ditunjuk oleh Bank Sindikasi untuk memasuki gedung atau tempat dimana barang jaminan berada serta mengambil tindakan yang perlu terhadap barang jaminan.
7. Membebaskan Bank Sindikasi dari segala tuduhan atau prasangka negatif apabila barang jaminan disita tanpa persetujuan dari Perseroan/pemberi jaminan.

Kejadian Wanprestasi : Bank Sindikasi berhak untuk menuntut/menagih pembayaran kembali semua pinjaman yang terutang oleh Perseroan kepada Bank Sindikasi berdasarkan perjanjian ini dengan seketika dan sekaligus lunas tanpa somasi atau surat-surat pemberitahuan lainnya, sehingga suatu peringatan dengan surat juru sita atau surat lainnya tidak diperlukan lagi, bilamana terjadi atau timbul salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini:

1. Bilamana antara Bank Sindikasi dan Perseroan tidak tercapai persesuaian mengenai besarnya bunga yang harus dibayar oleh Perseroan atas jumlah pinjaman yang terutang oleh Perseroan kepada Bank Sindikasi berdasarkan perjanjian ini.
2. Bilamana angsuran utang pokok, bunga, biaya atau lain-lain jumlah yang terutang berdasarkan perjanjian ini, tidak dibayar pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam perjanjian ini, dalam hal mana lewatnya waktu itu saja sudah

merupakan bukti yang cukup sah bahwa Perseroan telah melalaikan kewajibannya.

3. Bilamana menurut Bank Sindikasi, Perseroan lalai memenuhi atau tidak memenuhi syarat-syarat lain dalam perjanjian ini (dan/atau sesuatu penambahan, penggantian, pembaharuan dan perubahannya) dan/atau terjadi pelanggaran terhadap atau kealpaan menurut syarat-syarat yang tertera dalam perjanjian-perjanjian jaminan yang dibuat berkenaan dengan perjanjian ini.
4. Jika sesuatu pernyataan, surat keterangan atau dokumen yang diberikan dalam perjanjian ini (dan/atau penambahan, penggantian, pembaharuan dan perubahannya) ataupun dalam pemberian jaminan oleh Perseroan dan/atau pemberi jaminan yang berkaitan dengan perjanjian ini ternyata tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya dalam atau mengenai hal-hal yang oleh Bank Sindikasi dianggap penting.
5. Apabila semata-mata menurut pertimbangan Bank Sindikasi keadaan keuangan Perseroan, bonafiditasnya dan solvabilitasnya mundur sedemikian rupa sehingga Perseroan tidak dapat membayar utangnya lagi.
6. Bilamana Perseroan mengajukan permohonan untuk dinyatakan dalam keadaan pailit atau penundaan pembayaran utang-utang (*surseance van betaling*) kepada instansi yang berwenang atau tidak membayar utangnya kepada pihak ketiga yang telah dapat ditagih (jatuh waktu), atau karena sebab apapun tidak berhak lagi mengurus dan menguasai kekayaannya atau dinyatakan pailit atau suatu permohonan ataupun tuntutan untuk kepailitan telah diajukan terhadap Perseroan oleh pihak ketiga kepada instansi yang berwenang.
7. Jika kekayaan Perseroan seluruhnya atau sebagian disita oleh instansi yang berwenang.
8. Bilamana terhadap barang-barang jaminan yang dijaminakan terhadap pinjaman yang dilakukan berdasarkan perjanjian ini (termasuk setiap penambahan, penggantian, pembaruan dan perubahannya) dilakukan penyitaan oleh instansi yang berwenang, baik untuk sebagian maupun seluruhnya.
9. Apabila Perseroan lalai untuk mengasuransikan atau memperpanjang asuransi barang jaminan sesuai dengan syarat-syarat dan kondisi-kondisi yang disebut dalam perjanjian ini.
10. Apabila terjadi kerusakan atau kehancuran, baik sebagian maupun seluruhnya terhadap barang jaminan yang diberikan sebagai jaminan untuk menanggung pinjaman Perseroan.
11. Apabila Perseroan telah lalai atau melanggar sesuatu ketentuan dalam sesuatu perjanjian lain yang mengenai atau berhubungan dengan pinjaman uang atau pemberian kredit dimana Perseroan adalah sebagai pihak yang meminjam atau menanggung/menjamin (*borg*) dan bilamana kelalaian maupun pelanggaran tersebut mengakibatkan atau memberikan hak kepada pihak yang lain dalam perjanjian tersebut untuk menyatakan bahwa utang atau kredit yang diberikan dalam perjanjian yang dimaksud menjadi

harus dibayar atau dibayar kembali dengan seketika dan sekaligus lunas sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran yang telah ditentukan.

12. Suatu kejadian timbul dalam keadaan politik atau keadaan ekonomi di Indonesia atau dipasaran uang yang menurut pendapat Bank Sindikasi tidak memungkinkan Bank Sindikasi untuk mempertahankan fasilitas kredit tersebut didalam perjanjian ini.
13. Perseroan menolak pembebanan biaya-biaya yang ditetapkan oleh Bank Sindikasi berkenaan dengan perubahan situasi ekonomi, moneter maupun karena timbulnya kenaikan biaya Bank Sindikasi atau karena hal-hal lain yang ditetapkan oleh Bank Sindikasi.
14. Bilamana Perseroan dan/atau pemberi jaminan pailit, likuidasi dan lain-lain.
15. Jika Perseroan atau pengurus atau pemegang saham Perseroan ditahan oleh pihak yang berwajib dengan status sebagai tersangka pelaku tindak pidana.
16. Jika Perseroan atau pengurus atau pemegang saham Perseroan melarikan diri atau tidak diketahui keberadaannya sesuai dengan alamat terakhir Perseroan dalam perjanjian atau Perseroan tidak dapat dihubungi untuk waktu 14 (empat belas) hari kalender.
17. Bilamana terjadi ketidaksesuaian antara dokumen kendaraan, seperti nomor rangka dan/atau nomor mesin dengan fisik yang tertera pada kendaraan, maka kondisi itu sepenuhnya menjadi tanggung jawab Perseroan dan bukan menjadi tanggung jawab Bank Sindikasi.

Pengakhiran : -

Hukum Yang Berlaku : Hukum Indonesia.

Penyelesaian Sengketa : Pengadilan Negeri Kota Batam, dan/atau Lembaga Alternatif Sengketa Perbankan Indonesia Otoritas Jasa Keuangan (LAPSI-OJK).

Jaminan :

- a. Pemberian Penanggungan (borgtocht) pribadi dari Liu Yut Men berdasarkan Akta No. 35 tanggal 17 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., Mum; dan
- b. Pemberian Hak Tanggungan atas:

No.	SHGB		Pemilik	Peringkat	APHT/SHT
1.	9536	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
2.	11344	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro

					Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
3.	11345	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
4.	11346	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
5.	11347	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
6.	11348	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
7.	11349	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
8.	11350	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
9.	11351	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
10.	11352	Tanjung Piayu	KBI	I dan II	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 dan APHT Peringkat II No. 0189/2020 tanggal 18 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
11.	11353	Tanjung Piayu	KBI	I dan II	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 dan APHT Peringkat II No. 0189/2020 tanggal 18 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
12.	11354	Tanjung Piayu	KBI	I dan II	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 dan APHT Peringkat II No. 0189/2020 tanggal 18 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama,

					S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
13.	11355	Tanjung Piayu	KBI	I dan II	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 dan APHT Peringkat II No. 0189/2020 tanggal 18 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
14.	11356	Tanjung Piayu	KBI	I dan II	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 dan APHT Peringkat II No. 0189/2020 tanggal 18 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
15.	11357	Tanjung Piayu	KBI	I dan II	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 dan APHT Peringkat II No. 0189/2020 tanggal 18 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
16.	11358	Tanjung Piayu	KBI	I dan II	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 dan APHT Peringkat II No. 0189/2020 tanggal 18 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
17.	11359	Tanjung Piayu	KBI	I dan II	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 dan APHT Peringkat II No. 0189/2020 tanggal 18 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
18.	11360	Tanjung Piayu	KBI	I dan II	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 dan APHT Peringkat II No. 0189/2020 tanggal 18 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
19.	11361	Tanjung Piayu	KBI	I dan II	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 dan APHT Peringkat II No. 0189/2020 tanggal 18 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
20.	11362	Tanjung Piayu	KBI	I dan II	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 dan APHT Peringkat II No. 0189/2020 tanggal 18 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama,

					S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
21.	11363	Tanjung Piayu	KBI	I dan II	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 dan APHT Peringkat II No. 0189/2020 tanggal 18 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
22.	11364	Tanjung Piayu	KBI	I dan II	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 dan APHT Peringkat II No. 0189/2020 tanggal 18 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
23.	11365	Tanjung Piayu	KBI	I dan II	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 dan APHT Peringkat II No. 0189/2020 tanggal 18 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
24.	11366	Tanjung Piayu	KBI	I dan II	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 dan APHT Peringkat II No. 0189/2020 tanggal 18 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
25.	11367	Tanjung Piayu	KBI	I dan II	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 dan APHT Peringkat II No. 0189/2020 tanggal 18 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
26.	11368	Tanjung Piayu	KBI	I dan II	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 dan APHT Peringkat II No. 0189/2020 tanggal 18 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
27.	11369	Tanjung Piayu	KBI	I dan II	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 dan APHT Peringkat II No. 0189/2020 tanggal 18 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
28.	11370	Tanjung Piayu	KBI	I dan II	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 dan APHT Peringkat II No. 0189/2020 tanggal 18 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama,

					S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
29.	11371	Tanjung Piayu	KBI	I dan II	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 dan APHT Peringkat II No. 0189/2020 tanggal 18 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
30.	11372	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
31.	11373	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
32.	11374	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
33.	11375	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
34.	11376	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
35.	11377	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
36.	11378	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
37.	11379	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
38.	11380	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
39.	11381	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang

					dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
40.	11382	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
41.	11383	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
42.	11384	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
43.	11385	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
44.	11386	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
45.	11387	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
46.	11388	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
47.	11389	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
48.	11390	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
49.	11391	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
50.	11392	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro

					Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
51.	11393	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
52.	11394	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
53.	11395	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
54.	11396	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
55.	11397	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
56.	11398	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
57.	11399	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
58.	11400	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
59.	11401	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
60.	11402	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
61.	11403	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro

					Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
62.	11404	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
63.	11405	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
64.	11406	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
65.	11407	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
66.	11408	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
67.	11409	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
68.	11410	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
69.	11411	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
70.	11412	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
71.	11413	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
72.	11414	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro

					Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
--	--	--	--	--	--

Catatan:

- 1) Di dalam Akta PK Sindikasi No. 33/2020 berlaku ketentuan wanprestasi silang (cross default) dimana dalam hal Perseroan wanprestasi atas perjanjian kredit lainnya dimana Perseroan menjadi debitur atau pihak yang menanggung/menjamin (borg) seperti wanprestasi pada Akta PK Sindikasi No. 45/2021, Akta PK Sindikasi No. 5/2019, Akta PK Sindikasi No. 10/2017, Akta PK Sindikasi No. 60/2020, Akta PK Sindikasi No. 17/2021, Akta Musyarakah, Akta Perjanjian Kredit No. 283, Akta Perjanjian Kredit No. 935, Akta Perjanjian Kredit No. 85, Akta Perjanjian Kredit No. 86 dan Akta Perjanjian Kredit No. 136, maka akan mengakibatkan Perseroan menjadi wanprestasi terhadap Akta PK Sindikasi No. 33/2020.
 - 2) Bahwa sehubungan dengan pembatasan rencana Penawaran Umum Perdana Perseroan yang diatur dalam Akta PK Sindikasi No. 33/2020, Bank Sindikasi telah memberikan persetujuan kepada Perseroan untuk melakukan perubahan status Perseroan menjadi perusahaan terbuka beserta perubahan pemegang saham, dan pengurus dalam rangka perubahan status Perseroan menjadi perusahaan terbuka berdasarkan surat yang diterbitkan oleh Bank Sindikasi No. 2020/X/012/SP-MKT/BPRDN tanggal 27 Oktober 2020.
 - 3) Berdasarkan Surat Keterangan dari Bank Sindikasi No. 2021/IX/012/SP-MKT/BPRDN tanggal 15 September 2021, seluruh jaminan dalam Akta PK Sindikasi No. 33/2020 tidak diperlukan adanya penutupan asuransi.
 - 4) Sehubungan dengan pemberian jaminan dari Liu Yut Men dan KBI pada perjanjian kredit ini, Perseroan tidak memiliki kewajiban apapun yang harus dipenuhi terhadap Liu Yut Men dan KBI sebagai pemberi jaminan.
5. Akta Perjanjian Kredit Sindikasi No. 45 tanggal 25 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, wilayah jabatan meliputi seluruh Provinsi Kepulauan Riau, sebagaimana diubah berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Sindikasi No. 15 tanggal 08 Oktober 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, wilayah jabatan meliputi seluruh Provinsi Kepulauan Riau dan Surat Perubahan (Addendum) No. 2022/I/005/SPK/LEG/BANK-SINDIKASI tanggal 03 Januari 2022 (“**Akta PK Sindikasi No. 45/2021**”).

- Para Pihak : 1. Perseroan sebagai Debitur;
 2. a. PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Nusantara (“**BPR Dana Nusantara**”) sebagai *Arranger Bank* dan *Lead Bank*;
 b. PT Bank Perkreditan Rakyat Danamas Simpan Pinjam (“**BPR Danamas**”) sebagai *Member Bank*; dan
 c. PT Bank Perkreditan Rakyat Kepri Batam (“**BPR Kepri Batam**”) sebagai *Member Bank*;
 (BPR Dana Nusantara, BPR Danamas, dan BPR Kepri Batam selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai “**Bank Sindikasi**”).
- Fasilitas dan Jumlah Pinjaman : Pinjaman Dana Berulang (PDB) yang dapat diulang sampai jumlah pinjaman sebesar Rp13.250.000.000 (tiga belas miliar dua ratus lima puluh juta Rupiah).
- Nilai Outstanding : Rp12.250.000.000 (dua belas miliar dua ratus lima puluh juta Rupiah) per 31 Desember 2021
- Tujuan : Kredit Modal Kerja (KMK).

-
- Jangka Waktu : Terhitung sejak tanggal 08 Oktober 2021 dan akan berakhir pada tanggal 08 Oktober 2022.
- Bunga, Provisi, dan Biaya :
 - a. Bunga sebesar 14,25% (empat belas koma dua lima persen) efektif per tahun;
 - b. Provisi kredit sebesar 0,65% (nol koma enam lima persen) dari fasilitas pinjaman atau sebesar Rp66.625.000 (enam puluh enam juta enam ratus dua puluh lima ribu Rupiah);
 - c. Biaya administrasi kredit sebesar Rp25.625.000 (dua puluh lima juta enam ratus dua puluh lima ribu Rupiah);
 - d. Biaya pengikatan notaris;
 - e. Biaya pemantauan kredit sebesar Rp2.000.000 (dua juta Rupiah);
 - f. Biaya taksasi sebesar Rp1.000.000 (satu juta Rupiah);
- Pembatasan :
 1. Perseroan tidak diperkenankan menjaminkan harta kekayaannya kepada pihak lain kecuali telah mendapat persetujuan dari Bank Sindikasi.
 2. Perseroan tidak diperkenankan mengadakan transaksi dengan seseorang atau sesuatu pihak termasuk tetapi tidak terbatas pada perusahaan afiliasinya dengan cara-cara yang berada di luar praktek-praktek dan kebiasaan dagang yang ada dan melakukan pembelian lebih mahal dari dan melakukan penjualan lebih murah dari harga pasar.
 3. Perseroan tidak diperkenankan mendapatkan pinjaman baru, baik investasi maupun modal kerja dari pihak lain diluar Bank Sindikasi kecuali bila pinjaman tersebut diperoleh dalam rangka transaksi dagang yang lazim.
- Hal yang wajib dilakukan Perseroan : Perseroan berjanji dan menyetujui bahwa selama pinjaman yang diberikan oleh Bank Sindikasi hingga pembayaran lunas dari semua jumlah pinjaman dan jumlah-jumlah lainnya yang terutang berdasarkan perjanjian ini, Perseroan wajib kecuali bilamana Bank Sindikasi melepaskan ketentuan ini secara tertulis untuk:
 1. Segera memberitahukan kepada Bank Sindikasi tentang:
 - a. Semua perkara perdata yang timbul antara Perseroan dengan pihak lain;
 - b. Semua perkara perdata yang timbul antara Perseroan dan instansi pemerintah;
 - c. Suatu kejadian kelalaian atau suatu kejadian yang dengan lewatnya waktu atau pemberitahuan atau kedua-duanya akan menjadi kelalaian atau;
 - d. Adanya suatu kerusakan atau kerugian atas kekayaan Perseroan serta kejadian-kejadian lain yang diduga dapat mempengaruhi jalannya usaha Perseroan.
 2. Atas permintaan Bank Sindikasi melakukan tindakan-tindakan yang dianggap perlu oleh Bank Sindikasi dalam hubungannya dengan barang jaminan.
 3. Membayar semua kewajiban pajak pada saat kewajiban tersebut harus dibayar.
-

4. Selalu mentaati semua undang-undang, peraturan-peraturan, petunjuk-petunjuk dari pihak yang berwenang yang berlaku terhadap Perseroan.
5. Mengizinkan setiap saat seorang atau lebih petugas pejabat Bank Sindikasi atau badan yang ditunjuk oleh Bank Sindikasi untuk memasuki gedung atau tempat yang digunakan oleh Perseroan guna memeriksa jalannya usaha-usaha Perseroan.
6. Mengizinkan setiap saat seorang atau lebih petugas pejabat Bank Sindikasi atau badan yang ditunjuk oleh Bank Sindikasi untuk memasuki gedung atau tempat dimana barang jaminan berada serta mengambil tindakan yang perlu terhadap barang jaminan.
7. Membebaskan Bank Sindikasi dari segala tuduhan atau prasangka negatif apabila barang jaminan disita tanpa persetujuan dari Perseroan/pemberi jaminan.

Kejadian Wanprestasi : Bank Sindikasi berhak untuk menuntut/menagih pembayaran kembali semua pinjaman yang terhutang oleh Perseroan kepada Bank Sindikasi berdasarkan perjanjian ini dengan seketika dan sekaligus lunas tanpa somasi atau surat-surat pemberitahuan lainnya, sehingga suatu peringatan dengan surat juru sita atau surat lainnya tidak diperlukan lagi, bilamana terjadi atau timbul salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini:

1. Bilamana antara Bank Sindikasi dan Perseroan tidak tercapai persesuaian mengenai besarnya bunga yang harus dibayar oleh Perseroan atas jumlah pinjaman yang terutang oleh Perseroan kepada Bank Sindikasi berdasarkan perjanjian ini.
2. Bilamana angsuran utang pokok, bunga, biaya atau lain-lain jumlah yang terutang berdasarkan perjanjian ini, tidak dibayar pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam perjanjian ini, dalam hal mana lewatnya waktu itu saja sudah merupakan bukti yang cukup sah bahwa Perseroan telah melalaikan kewajibannya.
3. Bilamana menurut Bank Sindikasi, Perseroan lalai memenuhi atau tidak memenuhi syarat-syarat lain dalam perjanjian ini (dan/atau sesuatu penambahan, penggantian, pembaharuan dan perubahannya) dan/atau terjadi pelanggaran terhadap atau kealpaan menurut syarat-syarat yang tertera dalam perjanjian-perjanjian jaminan yang dibuat berkenaan dengan perjanjian ini.
4. Jika sesuatu pernyataan, surat keterangan atau dokumen yang diberikan dalam perjanjian ini (dan/atau penambahan, penggantian, pembaharuan dan perubahannya) ataupun dalam pemberian jaminan oleh Perseroan dan/atau pemberi jaminan yang berkaitan dengan perjanjian ini ternyata tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya dalam atau mengenai hal-hal yang oleh Bank Sindikasi dianggap penting.
5. Apabila semata-mata menurut pertimbangan Bank Sindikasi keadaan keuangan Perseroan, bonafiditasnya dan solvabilitasnya mundur sedemikian rupa sehingga Perseroan tidak dapat membayar utangnya lagi.

6. Bilamana Perseroan mengajukan permohonan untuk dinyatakan dalam keadaan pailit atau penundaan pembayaran utang-utang (*surseance van betaling*) kepada instansi yang berwenang atau tidak membayar utangnya kepada pihak ketiga yang telah dapat ditagih (jatuh waktu), atau karena sebab apapun tidak berhak berhak lagi mengurus dan menguasai kekayaannya atau dinyatakan pailit atau suatu permohonan ataupun tuntutan untuk kepailitan telah diajukan terhadap Perseroan oleh pihak ketiga kepada instansi yang berwenang.
7. Jika kekayaan Perseroan seluruhnya atau sebagian disita oleh instansi yang berwenang.
8. Bilamana terhadap barang-barang jaminan yang dijaminakan terhadap pinjaman yang dilakukan berdasarkan perjanjian ini (termasuk setiap penambahan, penggantian, pembaruan dan perubahannya) dilakukan penyitaan oleh instansi yang berwenang, baik untuk sebagian maupun seluruhnya.
9. Apabila Perseroan lalai untuk mengasuransikan atau memperpanjang asuransi barang jaminan sesuai dengan syarat-syarat dan kondisi-kondisi yang disebut dalam perjanjian ini.
10. Apabila terjadi kerusakan atau kehancuran, baik sebagian maupun seluruhnya terhadap barang jaminan yang diberikan sebagai jaminan untuk menanggung pinjaman Perseroan.
11. Apabila Perseroan telah lalai atau melanggar sesuatu ketentuan dalam sesuatu perjanjian lain yang mengenai atau berhubungan dengan pinjaman uang atau pemberian kredit dimana Perseroan adalah sebagai pihak yang meminjam atau menanggung/menjamin (*borg*) dan bilamana kelalaian maupun pelanggaran tersebut mengakibatkan atau memberikan hak kepada pihak yang lain dalam perjanjian tersebut untuk menyatakan bahwa utang atau kredit yang diberikan dalam perjanjian yang dimaksud menjadi harus dibayar atau dibayar kembali dengan seketika dan sekaligus lunas sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran yang telah ditentukan.
12. Suatu kejadian timbul dalam keadaan politik atau keadaan ekonomi di Indonesia atau dipasaran uang yang menurut pendapat Bank Sindikasi tidak memungkinkan Bank Sindikasi untuk mempertahankan fasilitas kredit tersebut didalam perjanjian ini.
13. Perseroan menolak pembebanan biaya-biaya yang ditetapkan oleh Bank Sindikasi berkenaan dengan perubahan situasi ekonomi, moneter maupun karena timbulnya kenaikan biaya Bank Sindikasi atau karena hal-hal lain yang ditetapkan oleh Bank Sindikasi.
14. Bilamana Perseroan dan/atau pemberi jaminan pailit, likuidasi dan lain-lain.
15. Jika Perseroan atau pengurus atau pemegang saham Perseroan ditahan oleh pihak yang berwajib dengan status sebagai tersangka pelaku tindak pidana.

16. Jika Perseroan atau pengurus atau pemegang saham Perseroan melarikan diri atau tidak diketahui keberadaannya sesuai dengan alamat terakhir Perseroan dalam perjanjian atau Perseroan tidak dapat dihubungi untuk waktu 14 (empat belas) hari kalender.
17. Bilamana terjadi ketidaksesuaian antara dokumen kendaraan, seperti nomor rangka dan/atau nomor mesin dengan fisik yang tertera pada kendaraan, maka kondisi itu sepenuhnya menjadi tanggung jawab Perseroan dan bukan menjadi tanggung jawab Bank Sindikasi.

Pengakhiran : -

Hukum Yang Berlaku : Hukum Indonesia.

Penyelesaian Sengketa : Pengadilan Negeri Kota Batam, dan/atau Lembaga Alternatif Sengketa Perbankan Indonesia Otoritas Jasa Keuangan (LAPSI-OJK).

Jaminan :

- a. Pemberian Penanggungan (borgtocht) pribadi dari Liu Yut Men berdasarkan Akta No. 45 tanggal 25 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., Mum; dan
- b. Pemberian Hak Tanggungan atas:

No.	SHGB		Pemilik	Peringkat	APHT/SHT
1.	07908	Patam Lestari	Perseroan	I	APHT No. 0305 tanggal 07 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
2.	07912	Patam Lestari	Perseroan	I	APHT No. 0305 tanggal 07 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
3.	07898	Patam Lestari	Perseroan	I	APHT No. 0305 tanggal 07 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
4.	07899	Patam Lestari	Perseroan	I	APHT No. 0305 tanggal 07 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
5.	07905	Patam Lestari	Perseroan	I	APHT No. 0305 tanggal 07 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
6.	07907	Patam Lestari	Perseroan	I	APHT No. 0305 tanggal 07 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
7.	07889	Patam Lestari	Perseroan	I	APHT No. 0305 tanggal 07 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam

8.	07894	Patam Lestari	Perseroan	I	APHT No. 0305 tanggal 07 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
9.	07895	Patam Lestari	Perseroan	I	APHT No. 0305 tanggal 07 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
10.	07897	Patam Lestari	Perseroan	I	APHT No. 0305 tanggal 07 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
11.	07885	Patam Lestari	Perseroan	I	APHT No. 0305 tanggal 07 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
12.	07886	Patam Lestari	Perseroan	I	APHT No. 0305 tanggal 07 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
13.	07866	Patam Lestari	Perseroan	I	APHT No. 0305 tanggal 07 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
14.	07867	Patam Lestari	Perseroan	I	APHT No. 0305 tanggal 07 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
15.	07868	Patam Lestari	Perseroan	I	APHT No. 0305 tanggal 07 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
16.	07851	Patam Lestari	Perseroan	I	APHT No. 0305 tanggal 07 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
17.	07856	Patam Lestari	Perseroan	I	APHT No. 0305 tanggal 07 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
18.	07857	Patam Lestari	Perseroan	I	APHT No. 0305 tanggal 07 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
19.	07858	Patam Lestari	Perseroan	I	APHT No. 0305 tanggal 07 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
20.	07859	Patam Lestari	Perseroan	I	APHT No. 0305 tanggal 07 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
21.	07860	Patam Lestari	Perseroan	I	APHT No. 0305 tanggal 07 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam

22.	07861	Patam Lestari	Perseroan	I	APHT No. 0305 tanggal 07 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
23.	07913	Patam Lestari	Perseroan	I	APHT No. 0306/2021 tanggal 07 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
24.	07914	Patam Lestari	Perseroan	I	APHT No. 07914 tanggal 07 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam

Catatan:

- a) Di dalam Akta PK Sindikasi No. 45/2021 berlaku ketentuan wanprestasi silang (cross default) dimana dalam hal Perseroan wanprestasi atas perjanjian kredit lainnya dimana Perseroan menjadi debitur atau pihak yang menanggung/menjamin (borg) seperti wanprestasi pada Akta PK Sindikasi No. 5/2019, Akta PK Sindikasi No. 10/2017, Akta PK Sindikasi No. 60/2020, Akta PK Sindikasi No. 17/2021, Akta PK Sindikasi No. 33/2020, Akta Musyarakah, Akta Perjanjian Kredit No. 283, Akta Perjanjian Kredit No. 935, Akta Perjanjian Kredit No. 85, Akta Perjanjian Kredit No. 86 dan Akta Perjanjian Kredit No. 136, maka akan mengakibatkan Perseroan menjadi wanprestasi terhadap Akta PK Sindikasi No. 45/2021.
- b) Sehubungan dengan pemberian jaminan dari Liu Yut Men pada perjanjian kredit ini, Perseroan tidak memiliki kewajiban apapun yang harus dipenuhi terhadap Liu Yut Men sebagai pemberi jaminan.
- c) Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian ini yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.

6. Akta Musyarakah No. 1010 tanggal 23 Juli 2021 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn., Notaris Kota Batam, wilayah jabatan meliputi seluruh Provinsi Kepulauan Riau, ("**Akta Musyarakah**").

Para Pihak : 1. Perseroan; dan
2. PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Vitka Central ("**BPRS Vitka Central**").

(Perseroan dan BPRS Vitka Central secara bersama-sama disebut sebagai "**Musyarik**"), dimana Musyarik sepakat mengikatkan diri pada perjanjian Musyarakah guna menjalankan usaha/proyek bersama (syirkah) dan memperoleh nisbah bagi hasil.

Modal : Pembiayaan musyarakah dimana BPRS Vitka Central dan Perseroan mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas modal sebagai berikut:

1. Bank memberikan fasilitas modal sejumlah Rp 3.000.000.000 (tiga miliar Rupiah), yang merupakan 12% (dua belas persen) dari total kebutuhan modal usaha; dan
2. Perseroan memiliki porsi pembiayaan sejumlah Rp 21.884.857.050 (dua puluh satu miliar delapan ratus delapan puluh empat juta delapan ratus lima puluh tujuh ribu lima

puluh Rupiah) yang merupakan 88% (delapan puluh delapan persen) dari total kebutuhan modal usaha.

- Nilai Outstanding : Rp3.000.000.000 (tiga miliar Rupiah) per 31 Desember 2021
- Tujuan Penggunaan : Modal digunakan untuk membiayai Modal Usaha Konstruksi (Bangunan dan Infrastruktur).
- Jangka Waktu : Berlangsung untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal 23 Juli 2021 dan berakhir pada tanggal 23 Juli 2022.
- Hak dan Kewajiban :
1. Musyarik secara bersama-sama bertanggung jawab penuh terhadap jalannya operasional usaha dan tidak ada satu pihak yang dapat mengendalikan atau berwenang penuh mengendalikan sendiri aktivitas usaha.
 2. Musyarik secara bersama-sama berhak untuk membuat atau mengambil berbagai keputusan keuangan dan operasi, kecuali terhadap hal-hal yang telah ditetapkan dalam kebijaksanaan yang tidak memerlukan persetujuan bersama.
 3. Musyarik secara bersama-sama mengakui kepemilikan aset baik yang diserahkan dalam kerjasama atau terhadap aset yang dibeli untuk kegiatan usaha untuk menghasilkan keuntungan bagi usaha yang dijalankan.
 4. Musyarik secara bersama-sama berhak untuk mengambil bagiannya atas keuntungan sesuai dengan besarnya porsi pembagian keuntungan (syirkah) yang telah disepakati.
 5. Musyarik secara bersama-sama bertanggung jawab terhadap seluruh kerugian usaha, kecuali terhadap hal-hal yang menyimpang dari ketentuan atau kebijakan yang telah ditetapkan, baik yang dilakukan Perseroan selaku mudharib dengan sengaja atau tidak sengaja.
- Bagi Hasil :
1. Musyarik sepakat bahwa pembagian nisbah bagi hasil adalah sebagai berikut:
 - a. sebesar 97,79% (sembilan puluh tujuh koma tujuh sembilan persen) dari keuntungan untuk Perseroan; dan
 - b. sebesar 2,21% (dua koma dua satu persen) dari keuntungan untuk BPRS Vitka Central.
 2. Musyarik sepakat bahwa Perseroan akan menyerahkan perhitungan usaha yang dibiayai secara periodik setiap bulan, selambat-lambatnya pada hari ke-lima bulan berikutnya.
 3. Musyarik berjanji dan saling mengikatkan diri bahwa BPRS Vitka Central hanya akan menanggung segala kerugian secara proporsional, maksimum sebesar modal yang diberikan kepada Perseroan.
-

-
- Kewajiban Perseroan sebagai Mudharib (Pengelola Proyek) :
1. Menjalankan usaha sebagaimana kebijakan-kebijakan yang telah ditetapkan dan disetujui oleh Musyarik;
 2. Bertindak untuk mewakili para Musyarik berhadapan dengan pihak ketiga kecuali untuk hal tersebut dibawah ini terlebih dahulu harus meminta persetujuan dari Musyarik sebagai berikut:
 - a. Meminjam dan meminjamkan aset milik Musyarik dan hal lain yang diperkirakan dapat menimbulkan tertentu kepada yang bersangkutan termasuk para Musyarik.
 - b. Menjual dan memindahtangankan aset-aset milik Musyarik.
 3. Memelihara, menjaga dan menyelamatkan modal (Ra'sul Mal) para Musyarik.
- Pembayaran Kembali : Perseroan akan mengembalikan kepada BPRS Vitka Central seluruh jumlah modal pokok dan bagian keuntungan sesuai dengan jadwal pembayaran.
- Peristiwa Cidera Janji : BPRS Vitka Central berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari Perseroan dan/atau siapapun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh jumlah kewajiban Perseroan kepada BPRS Vitka Central, untuk dibayar seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa dibawah ini:
1. Perseroan tidak melaksanakan pembayaran atas kewajibannya kepada BPRS Vitka Central sesuai dengan jadwal pembayaran;
 2. Dokumen, surat-surat kepemilikan atau hak lainnya atas barang-barang yang dijadikan jaminan, dan/atau pernyataan pengakuan ternyata palsu atau tidak benar isinya, dan/atau Perseroan melakukan perbuatan yang melanggar atau bertentangan dengan salah satu hal yang ditentukan dalam ketentuan mengenai Jaminan dan Pelanggaran-Pelanggaran;
 3. Sebagian atau seluruh harta kekayaan Perseroan disita oleh pengadilan atau pihak yang berwajib;
 4. Perseroan berkelakuan sebagai pemboros, pemabuk, ditaruh dibawah pengampuan, dalam keadaan insolvensi, dinyatakan pailit, atau dilikuidasi.
- Pelanggaran-Pelanggaran : Perseroan dianggap telah melanggar syarat-syarat Akta Musyarakah ini bila terbukti melakukan satu atau lebih perbuatan sebagai berikut:
1. Menggunakan modal yang diberikan diluar tujuan atau rencana kerja yang telah mendapat persetujuan tertulis dari BPRS Vitka Central;
 2. Melakukan pengalihan usaha dengan cara apapun, termasuk dan tidak terbatas pada melakukan penggabungan, konsolidasi, dan/atau akuisisi dengan pihak lain;
-

3. Menjalankan usahanya tidak sesuai dengan ketentuan teknis yang diharuskan BPRS Vitka Central;
4. Lalai tidak memenuhi kewajibannya terhadap pihak lain;
5. Menolah atau menghalang-halangi BPRS Vitka Central dalam melakukan pengawasan dan/atau pemeriksaan.

Pengawasan dan Pemeriksaan : BPRS Vitka Central atau kuasanya berhak untuk melakukan pengawasan dan pemeriksaan atas pembukuan dan jalannya pengelolaan usaha yang difasilitasi oleh BPRS Vitka Central.

Asuransi : Perseroan akan mengikatkan diri untuk menutup asuransi berdasar syariah atas bebannya terhadap seluruh barang yang menjadi jaminan, pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BPRS Vitka Central, dengan menunjuk dan menetapkan BPRS Vitka Central sebagai pihak yang berhak menerima pembayaran klaim asuransi tersebut (*Banker's Clause*).

Penyelesaian Perselisihan : Pengadilan Agama

Jaminan :

No.	SHGB		Pemilik	Peringkat	APHT/SHT
1.	06006	Tanjung Buntung	Perseroan	-	APHT No. 432/2021 tanggal 6 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Batam
2.	06012	Tanjung Buntung	Perseroan	-	APHT No. 432/2021 tanggal 6 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Batam
3.	06013	Tanjung Buntung	Perseroan	-	APHT No. 432/2021 tanggal 6 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Batam
4.	06014	Tanjung Buntung	Perseroan	-	APHT No. 432/2021 tanggal 6 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Batam
5.	06015	Tanjung Buntung	Perseroan	-	APHT No. 432/2021 tanggal 6 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Batam
6.	06020	Tanjung Buntung	Perseroan	-	APHT No. 432/2021 tanggal 6 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Batam
7.	06021	Tanjung Buntung	Perseroan	-	APHT No. 432/2021 tanggal 6 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Batam
8.	06022	Tanjung Buntung	Perseroan	-	APHT No. 432/2021 tanggal 6 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Batam

9.	06023	Tanjung Buntung	Perseroan	-	APHT No. 432/2021 tanggal 6 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Batam
10.	06024	Tanjung Buntung	Perseroan	-	APHT No. 432/2021 tanggal 6 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Batam

Catatan:

- 1) Di dalam Akta Musyarakah berlaku ketentuan wanprestasi silang (cross default) dimana dalam hal Perseroan lalai tidak memenuhi kewajibannya terhadap pihak lain seperti lalai pada kreditur berdasarkan Akta PK Sindikasi No. 45/2021, Akta PK Sindikasi No. 5/2019, Akta PK Sindikasi No. 10/2017, Akta PK Sindikasi No. 60/2020, Akta PK Sindikasi No. 33/2020, Akta PK Sindikasi No. 17/2021, Akta Perjanjian Kredit No. 283, Akta Perjanjian Kredit No. 935, Akta Perjanjian Kredit No. 85, Akta Perjanjian Kredit No. 86, dan Akta Perjanjian Kredit No. 136, maka akan mengakibatkan Perseroan menjadi wanprestasi terhadap Akta Musyarakah.
 - 2) Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian ini yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.
7. Akta Perjanjian Kredit No. 283 tanggal 07 Juli 2021, yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn., Notaris Kota Batam, wilayah jabatan meliputi seluruh Provinsi Kepulauan Riau (“**Akta Perjanjian Kredit No. 283**”).

Para Pihak : 1. Perseroan; dan
2. PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Nagoya (“**BPR Dana Nagoya**”);

(Perseroan dan BPR Dana Nagoya untuk selanjutnya disebut sebagai “**Para Pihak**”)

Fasilitas dan Jumlah Pinjaman : BPR Dana Nagoya memberikan fasilitas kredit dalam bentuk Kredit Modal Kerja (KMK) yang tidak dapat diulang sampai jumlah sebesar Rp 2.000.000.000 (dua miliar Rupiah).

Nilai Outstanding : Rp1.991.000.000 (satu miliar sembilan ratus sembilan puluh satu juta Rupiah) per 31 Desember 2021

Bunga, Provisi dan Biaya : 1. Bunga sebesar 15% (lima belas persen) *in arrear* per tahun, selanjutnya bunga tersebut akan ditinjau kembali setiap saat sesuai dengan tingkat suku bunga yang berlaku di pasaran.
2. Provisi kredit sebesar 1,00% (satu persen) dari pagu pinjaman.
3. Biaya administrasi kredit sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta Rupiah).
4. Biaya pengikatan dan materai sebesar Rp 3.000.000 (tiga juta Rupiah).

Cara Pembayaran Bunga dan Denda : 1. Pembayaran bunga pinjaman wajib diangsur dalam jangka waktu 12 (dua belas) kali angsuran bunga dibayar setiap

tanggal 05 (lima) pada bulan berjalan, yaitu sebesar Rp 25.000.000 (dua puluh lima juta Rupiah) setiap bulannya.

2. Dalam hal Perseroan lalai/alpa dalam melakukan pembayaran angsuran, maka Perseroan dikenakan denda (*penalty*) sebesar 5% (lima persen) per bulan dihitung dari jumlah angsuran tertunggak.

- Pembayaran Dipercepat yang : Perseroan dapat melakukan pembayaran dipercepat dengan ketentuan sebagai berikut:
1. Pembayaran angsuran lebih awal atau dipercepat hanya dapat dilakukan apabila pelunasan dilakukan secara keseluruhan;
 2. Perseroan wajib terlebih dahulu memberitahukan kepada BPR Dana Nagoya selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum pembayaran dipercepat dilaksanakan;
 3. Akibat dari pembayaran dipercepat, maka Perseroan dikenakan denda sebesar 5% (lima persen) dari nilai kredit yang dilunasi ditambah administrasi pelunasan.
- Asuransi : Perseroan wajib mengasuransikan jaminan kepada asuransi yang ditunjuk oleh BPR Dana Nagoya sampai jumlah yang telah ditetapkan oleh BPR Dana Nagoya dan dengan ketentuan *banker's clause*.
- Peristiwa/Kelalaian Perseroan : BPR Dana Nagoya berhak untuk menuntut atau menagih pembayaran kembali semua pinjaman yang terhutang oleh Perseroan dengan seketika dan sekali lunas tanpa somasi atau surat pemberitahuan lainnya, sehingga suatu peringatan dengan surat juru sita atau surat lainnya yang tidak diperlukan lagi, bilamana terjadi atau timbul salah satu hal atau peristiwa sebagai berikut:
1. Apabila Para Pihak tidak tercapai persesuaian mengenai besarnya bunga yang harus dibayar oleh Perseroan atau jumlah pinjaman yang terhutang.
 2. Bilamana hutang pokok, bunga, biaya, atau lainnya jumlah yang terhutang tidak dibayar pada waktu dan cara yang ditentukan.
 3. Terjadi pelanggaran terhadap atau kealpaan dalam perjanjian jaminan yang dibuat berkenaan dengan perjanjian kredit ini.
 4. Jika sesuatu pernyataan, surat keterangan atau dokumen yang diberikan dalam perjanjian kredit ataupun dalam pemberian jaminan oleh Perseroan ternyata tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya dalam atau mengenai hal yang oleh BPR Dana Nagoya dianggap penting.
 5. Apabila semata-mata menurut pertimbangan BPR Dana Nagoya keadaan keuangan Perseroan, bonafiditasnya dan solvabilitasnya mundur sedemikian rupa sehingga Perseroan tidak dapat membayar hutangnya.

6. Perseroan mengajukan permohonan untuk dinyatakan dalam keadaan pailit atau penundaan pembayaran hutang kepada instansi yang berwenang.
7. Jika kekayaan Perseroan seluruhnya atau sebagian disita oleh instansi yang berwenang.
8. Bilamana terhadap barang-barang jaminan yang dijaminakan terhadap pinjaman dilakukan penyitaan oleh instansi yang berwenang, baik sebagian maupun seluruhnya.
9. Apabila Perseroan lalai untuk mengasuransikan atau memperpanjang asuransi barang jaminan.
10. Apabila terjadi kerusakan atau kehancuran baik sebagian maupun seluruhnya terhadap barang jaminan yang diberikan sebagai jaminan untuk menanggung pinjaman.
11. Apabila Perseroan lalai atau melanggar suatu ketentuan dalam suatu perjanjian lain yang mengenai atau berhubungan dengan pinjaman uang atau pemberian kredit, dimana Perseroan adalah sebagai pihak yang meminjam atau menanggung atau menjamin (borg).
12. Suatu kejadian timbul dalam keadaan politik atau keadaan ekonomi di Indonesia atau dipasaran uang yang menurut pendapat BPR Dana Nagoya tidak memungkinkan untuk mempertahankan fasilitas kredit tersebut.
13. Perseroan menolak pembebanan biaya-biaya yang ditetapkan oleh BPR Dana Nagoya berkenaan dengan perubahan situasi ekonomi, moneter maupun karena timbulnya kenaikan biaya BPR Dana Nagoya atau karena hal-hal lain yang ditetapkan oleh BPR Dana Nagoya.
14. Bilamana Perseroan dan/atau pemberi jaminan meninggal dunia.

- Pelaksanaan dan Hak : 1. Dalam hal BPR Dana Nagoya menjalankan hak-hak istimewanya yang timbul dari perjanjian kredit ini dan/atau dari salah satu perjanjian pemberian jaminan, maka semua hasil penjualan yang diterima oleh BPR Dana Nagoya dari pelaksanaan jaminan, hasil dari pembayaran berdasarkan polis asuransi akan diperhitungkan dengan semua hutang-hutang Perseroan kepada BPR Dana Nagoya.
2. Dalam hal penjualan jaminan dan/atau hasil penagihan tersebut melebihi jumlah utang Perseroan, maka BPR Dana Nagoya wajib membayar kelebihan tersebut kepada Perseroan.
 3. Dalam hal penjualan jaminan dan/atau hasil penagihan tersebut belum cukup untuk melunasi jumlah utang Perseroan, maka kekurangan akan tetap menjadi tanggung jawab dan kewajiban Perseroan untuk melunasinya.

- Hal-Hal yang Harus Dilaksanakan Perseroan :
1. Segera memberitahukan kepada BPR Dana Nagoya mengenai:
 - a. Semua perkara perdata yang timbul antara Perseroan dengan pihak lain;
 - b. Semua perkara perdata yang timbul antara Perseroan dengan instansi pemerintah;
 - c. Suatu kejadian kelalaian atau suatu kejadian yang dengan lewatnya waktu atau pemberitahuan atau kedua-duanya akan menjadi kelalaian; atau
 - d. Adanya suatu kerusakan atau kerugian atas kekayaan Perseroan serta kejadian lain yang diduga dapat mempengaruhi jalannya usaha Perseroan.
 2. Atas permintaan BPR Dana Nagoya, melakukan tindakan-tindakan yang dianggap perlu oleh BPR Dana Nagoya sehubungan dengan jaminan.
 3. Membayar semua kewajiban pajak.
 4. Menaati peraturan perundang-undangan yang berlaku terhadap Perseroan.
 5. Mengizinkan setiap saat seorang atau lebih petugas pejabat BPR Dana Nagoya atau badan yang ditunjuk oleh BPR Dana Nagoya untuk memasuki Gedung atau tempat yang digunakan oleh Perseroan.

- Hal-Hal yang Tidak Boleh Dilakukan Perseroan :
1. Perseroan tidak diperkenankan menjamin harta kekayaan kepada pihak lain kecuali mendapat persetujuan dari BPR Dana Nagoya.
 2. Tanpa persetujuan dari BPR Dana Nagoya, Perseroan tidak diperkenankan mengadakan transaksi dengan seseorang atau sesuatu pihak termasuk perusahaan afiliasinya dengan cara-cara yang berada diluar praktik dan kebiasaan dagang yang ada dan melakukan pembelian lebih mahal dari dan melakukan penjualan lebih murah dari harga pasar.
 3. Perseroan tidak diperkenankan mendapatkan pinjaman baru baik investasi maupun modal kerja dari pihak lain diluar BPR Dana Nagoya, kecuali bila pinjaman tersebut diperoleh dalam rangka transaksi dagang yang lazim.

Hukum Yang Berlaku : Hukum Negara Republik Indonesia.

Penyelesaian Sengketa : Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Perbankan Indonesia (LAPSPI) atau Pengadilan Negeri Batam.

Jaminan :

No.	SHGB		Pemilik	Peringkat	APHT/SHT
1.	06010	Tanjung Buntung	Perseroan	-	APHT No. 440/2021 tanggal 6 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Batam

2.	06003	Tanjung Buntung	Perseroan	-	APHT No. 441/2021 tanggal 6 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Batam
3.	06004	Tanjung Buntung	Perseroan	-	APHT No. 442/2021 tanggal 6 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Batam
4.	06005	Tanjung Buntung	Perseroan	-	APHT No. 443/2021 tanggal 6 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Batam
5.	06007	Tanjung Buntung	Perseroan	-	APHT No. 444/2021 tanggal 6 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Batam
6.	06011	Tanjung Buntung	Perseroan	-	APHT No. 445/2021 tanggal 6 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Batam

Catatan:

- 1) Di dalam Akta Perjanjian Kredit No. 283 berlaku ketentuan wanprestasi silang (cross default) dimana dalam hal Perseroan wanprestasi atas perjanjian kredit lainnya dimana Perseroan menjadi debitur atau pihak yang menanggung/menjamin (borg) seperti wanprestasi pada Akta PK Sindikasi No. 45/2021, Akta PK Sindikasi No. 5/2019, Akta PK Sindikasi No. 10/2017, Akta PK Sindikasi No. 60/2020, Akta PK Sindikasi No. 33/2020, Akta PK Sindikasi No. 17/2021, Akta Musyarakah, Akta Perjanjian Kredit No. 935, Akta Perjanjian Kredit No. 85, Akta Perjanjian Kredit No. 86, dan Akta Perjanjian Kredit No. 136, maka akan mengakibatkan Perseroan menjadi wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Kredit No. 283.
- 2) Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian ini yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.

8. Akta Perjanjian Kredit No. 935 tanggal 24 Mei 2021, yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn., Notaris Kota Batam, wilayah jabatan meliputi seluruh Provinsi Kepulauan Riau (“**Akta Perjanjian Kredit No. 935**”)

Para Pihak : 1. Perseroan; dan
2. PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk (“**Bank BJB**”);

(Perseroan dan Bank BJB untuk selanjutnya disebut sebagai “**Para Pihak**”)

Nominal Kredit : Kredit yang diberikan Bank BJB kepada Perseroan adalah Kredit Investasi-Ekspansi sebesar Rp 5.000.000.000 (lima milyar Rupiah).

Nilai Outstanding : Rp4.708.333.331 (empat miliar tujuh ratus delapan juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh satu Rupiah) per 31 Desember 2021

Tujuan Kredit : Ekspansi Gedung kantor Perseroan

Bentuk Kredit : Non revolving

-
- Jangka Waktu : 120 (seratus dua puluh) bulan yang dihitung sejak 24 Mei 2021 sampai dengan 24 Mei 2031.
- Pembayaran Kredit : 1. Perseroan wajib membayar:
a. Angsuran pokok selambat-lambatnya pada tanggal akhir dalam Jangka Waktu;
b. Pembayaran bunga dilakukan setiap tanggal 24 (dua puluh empat) setiap bulannya;
c. Apabila tanggal angsuran jatuh bukan pada hari kerja, maka tanggal angsuran jatuh pada hari kerja sebelum tanggal angsuran tersebut.
2. Fasilitas kredit diberikan tanpa *Grace Period*/Masa Tenggang.
3. Perseroan memberikan wewenang dan kuasa kepada Bank BJB untuk mendebet rekening Perseroan untuk keperluan pembayaran kewajiban Perseroan.
- Provisi, Biaya dan *Commitment Fee* : 1. Provisi sebesar 1% (satu persen) dari plafond dan dibayar sekaligus dimuka sebelum penandatanganan.
2. Biaya administrasi sebesar Rp 5.000.000 (lima juta Rupiah) dan dibayar sekaligus dimuka sebelum penandatanganan.
3. *Commitment Fee* sebesar 0,25% (nol koma dua lima persen) dari plafond kredit apabila selama masa penarikan atau selama jangka waktu kredit tidak ada penarikan fasilitas kredit. Pembayaran *commitment fee* dilaksanakan pada saat berakhirnya masa penarikan atau berakhirnya jangka waktu kredit.
4. Biaya-biaya lain ditanggung oleh Perseroan, yang diantaranya biaya notaris, biaya pengikatan agunan, dan biaya lainnya yang timbul sebagai akibat dari persetujuan kredit.
5. Provisi, biaya administrasi, *commitment fee* dan biaya-biaya lainnya tidak dapat diminta kembali oleh Perseroan sekalipun pada akhirnya kredit tidak jadi dipergunakan atau dalam hal pelunasan dipercepat.
- Suku Bunga Kredit : Suku bunga sebesar 13,5% (tiga belas koma lima persen) per tahun dan dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Bank BJB.
- Denda Keterlambatan : Besarnya denda keterlambatan apabila Perseroan tidak membayar angsuran pada waktunya adalah sebagai berikut:
- 3% (tiga persen) per tahun dari tunggakan pokok; dan
- 3% (tiga persen) per tahun dari tunggakan bunga.
- Asuransi Agunan : 1. Selama fasilitas kredit belum lunas, Agunan wajib diasuransikan oleh Perseroan kepada perusahaan asuransi yang disetujui oleh Bank BJB terhadap risiko kerugian/kehilangan/kerusakan atau lainnya sesuai sifat agunan.
2. Dalam perjanjian asuransi (polis) harus dicantumkan klausul sedemikian rupa sehingga jika ada pembayaran ganti rugi dari pihak asuransi maka Bank BJB berhak untuk menerima dan memperhitungkan hasil pembayaran klaim tersebut dengan seluruh kewajiban Perseroan (*Banker's Clause*).
-

- Hal-Hal yang Harus Dilakukan Debitur :
1. Menggunakan fasilitas kredit sesuai dengan tujuan.
 2. Segera memberitahukan kepada Bank BJB paling lambat 7 (tujuh) hari kerja dalam hal:
 - a. Adanya perkara atau tuntutan atau somasi, baik perdata maupun pidana, yang terjadi antara Perseroan atau pengurusnya dengan pihak lain yang menyangkut aktivitas maupun harta kekayaan Perseroan;
 - b. Adanya kerusakan, kerugian, atau kemusnahakan harta kekayaan Perseroan serta barang jaminan;
 - c. Adanya pengurus yang melanggar anggaran dasar Perseroan;
 - d. Setiap informasi penting dan dapat mempengaruhi kemampuan Perseroan dalam membayar kewajiban kepada Bank BJB atau dalam menjalankan usahanya.
 3. Menyampaikan kepada Bank BJB:
 - a. Neraca dan Perhitungan Laba Rugi periodik secara triwulanan;
 - b. Neraca dan Perhitungan Laba Rugi yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik terdaftar yang disetujui oleh Bank BJB;
 - c. Laporan aktivitas usaha per bulan;
 4. Memperoleh, memiliki atau memenuhi perizinan dan syarat-syarat yang diperlukan untuk mempertahankan keberlakuan perizinan tersebut.
 5. Menjaga, memelihara dengan baik kualitas dan nilai barang jaminan.
 6. Aktivitas keuangan Perseroan dilaksanakan melalui Bank BJB.
 7. Mempertahankan rasio-rasio keuangan Perseroan.
 8. Membayar semua jenis kewajiban pajak.
 9. Atas permintaan Bank BJB, melakukan tindakan-tindakan yang dianggap perlu oleh Bank BJB dalam hubungannya dengan Perjanjian Kredit atau jaminan.

- Pembatasan Terhadap Tindakan Debitur :
- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank BJB, Perseroan tidak diperkenankan untuk:
1. Memindahtangankan agunan;
 2. Mengubah bentuk dan/atau tata susunan objek agunan;
 3. Mengikatkan diri sebagai penjamin utang atau menjaminkan harta kekayaan perseroan yang dibiayai kepada pihak lain;
 4. Melakukan merger, akuisisi, yang dapat menghambat kewajiban pembayaran kredit kepada kreditur dan penjualan atau pemindahtanganan atau melepaskan hak atas harta kekayaan Perseroan selain untuk kegiatan usaha sehari-hari;
 5. Mengajukan permohonan dan/atau menyuruh pihak lain mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk dinyatakan pailit atau penundaan pembayaran utang;
 6. Menjual atau memindahtangankan dengan cara apapun sebagian atau seluruh harta kekayaan Perseroan yang sudah diserahkan sebagai agunan;
 7. Menyerahkan sebagian atau seluruh hak dan/atau kewajiban Perseroan atas fasilitas kredit kepada pihak lain;
 8. Bank BJB berhak menanggukhan dan/atau membatalkan realisasi/pencairan kredit apabila Perseroan menggunakan dana

kredit secara tidak wajar dan/atau menyimpang dari tujuan semula tanpa harus dibuktikan terlebih dahulu;

9. Bank BJB dapat membatalkan pencairan kredit sewaktu-waktu tanpa syarat atau dibatalkan secara otomatis apabila kondisi Perseroan menurun menjadi kurang lancar, diragukan atau macet.

Kejadian
Kelalaian

- : 1. Menyimpang dari ketentuan jangka waktu yang telah ditentukan dalam Perjanjian Kredit ini, dalam hal terjadinya salah satu atau lebih dari keadaan tersebut dibawah ini, Bank BJB berhak menolak penarikan kredit lebih lanjut oleh Perseroan dan dapat mengakhiri jangka waktu kredit dan Perseroan diwajibkan membayar lunas seketika dan sekaligus atas kewajiban yang terutang, apabila:
- a. Perseroan lalai melaksanakan pembayaran angsuran yang jatuh tempo;
 - b. Perseroan melanggar kewajiban dalam Perjanjian Kredit atau terdapat pernyataan Perseroan yang tidak benar;
 - c. Perseroan lalai terhadap perjanjian lainnya dengan pihak ketiga dan mengakibatkan Perseroan menjadi wanprestasi berdasarkan perjanjian lainnya tersebut;
 - d. Perseroan melakukan perbuatan dan/atau terjadinya peristiwa dalam bentuk/nama apapun yang semata mata atas pertimbangan Bank BJB dapat mengancam keberlangsungan usaha Perseroan secara material;
 - e. Dimasukkannya suatu permohonan kepailitan dan/atau penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU) terhadap Perseroan atau sebab lain yang mengakibatkan perseroan kehilangan hak untuk mengurus/menguasai harta bendanya;
 - f. Perseroan menyatakan secara tertulis dan secara umum tidak dapat membayar utangnya pada tanggal jatuh tempo;
 - g. Adanya putusan pengadilan yang mengakibatkan Perseroan wajib membayar ganti rugi dan/atau pembayaran lainnya dan Bank BJB menganggap pembayaran tersebut mengganggu secara signifikan kemampuan Perseroan dalam melaksanakan kewajibannya;
 - h. Apabila Perseroan mengalihkan usahanya kepada pihak lain dengan cara apapun;
 - i. Apabila Perseroan berkewajiban untuk melakukan suatu kewajiban berdasarkan perjanjian kredit dalam suatu waktu yang ditetapkan dan lalai melaksanakannya;
 - j. Apabila harta kekayaan Perseroan dan/atau penjamin dan/atau pemilik barang agunan, baik sebagian atau seluruhnya disita oleh instansi yang berwenang;
2. Dalam hal terjadi Kejadian Kelalaian, maka Bank BJB berhak dan dengan ini Perseroan mengizinkan Bank BJB melakukan dan dapat menetapkan hal-hal sebagai berikut:
- a. Melakukan pengawasan dan pengamanan;
 - b. Menyatakan Perseroan lalai dengan mengirimkan surat pemberitahuan yang menyatakan bahwa Perseroan dinyatakan lalai (Surat Pernyataan Kelalaian);

-
- c. Pengiriman Surat Pernyataan Kelalaian bukan merupakan syarat timbulnya hak Bank BJB terhadap kejadian kelalaian, namun hak Bank BJB mulai berlaku pada saat terjadinya kelalaian.
3. Apabila utang harus dibayar seketika, maka semua biaya atau pengeluaran yang dikeluarkan oleh Bank BJB dalam rangka penyelesaian utang harus ditanggung oleh Perseroan.
- Perubahan Keadaan atau Kebijakan : Apabila terjadi suatu perubahan kebijakan atau terjadi sesuai dalam keadaan/kondisi ekonomi dan/atau moneter sehingga menurut pertimbangan Bank BJB Perjanjian Kredit menjadi sulit dilaksanakan, maka Bank BJB berhak untuk :
- Menunda pencairan fasilitas kredit yang belum ditarik; atau
 - Membebankan kepada Perseroan seluruh biaya yang meningkat tersebut, dalam hal tercapai kesepakatan Bank BJB tetap menyediakan fasilitas kredit;
 - Dalam hal Perseroan keberatan atau menolak butir (a) dan (b) diatas, maka Bank BJB dan Perseroan akan sepakat untuk mengakhiri Perjanjian Kredit sebelum tanggal jatuh tempo dan Perseroan akan seketika membayar lunas seluruh kewajiban pada saat tersebut.
- Kuasa Bank : 1. Bank BJB berhak dan dengan ini diberi kuasa oleh Perseroan untuk sewaktu-waktu tanpa memerlukan persetujuan terlebih dahulu dari Perseroan untuk mendebet rekening tabungan/giro, rekening pinjaman Perseroan, dan/atau rekening lainnya milik Perseroan yang ada pada Bank BJB.
2. Apabila setelah berakhirnya jangka waktu Perjanjian Kredit, Perseroan tidak dapat menyelesaikan kewajibannya, Bank BJB berhak dan diberikan kuasa untuk mengambil tindakan dalam rangka pelunasan utang termasuk premi asuransi, biaya pengikatan barang agunan, dan biaya lain yang timbul karena dan untuk pelaksanaan Perjanjian Kredit.
3. Bank BJB diberi hak dan kuasa untuk:
- Meminta langsung kepada akuntan publik yang mempersiapkan laporan keuangan audit untuk memperoleh copy *management letter* dari tahun audit yang bersangkutan (jika ada);
 - Mendiskusikan permasalahan Perseroan secara terpisah atau bersama-sama dengan akuntan publik yang ditunjuk.
4. Memberikan kuasa kepada Bank BJB untuk melakukan audit khusus guna mengevaluasi ulang laporan keuangan audit untuk periode berjalan dan periode sebelumnya.
- Pengalihan Hak dan Kewajiban : Bank berhak untuk mengalihkan sebagian atau seluruh hak-hak dan kewajiban-kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit setiap saat kepada pihak lain dan sehubungan dengan hal tersebut Bank BJB akan memberitahukan pengalihan yang dilakukan kepada Perseroan.
- Hukum Yang Berlaku : Hukum Negara Republik Indonesia.
- Penyelesaian Sengketa : Pengadilan Negeri Batam.
-

Agunan : Hak Guna Bangunan No. 03875/Lubuk Baja Kota, seluas 1.089 M² (seribu delapan puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau, Kota Batam, Kecamatan Lubuk Baja, Kelurahan Lubuk Baja Kota, setempat dikenal dengan Jalan Raden Patah, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 November 2018 No. 00848/Lubuk Baja Kota/2018, yang terdaftar atas nama Perseroan berdasarkan APHT No. 369/2021 tanggal 29 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Batam.

Catatan:

- 1) Di dalam Akta Perjanjian Kredit No. 935 berlaku ketentuan wanprestasi silang (*cross default*) dimana dalam hal Perseroan lalai tidak memenuhi kewajibannya terhadap pihak lain seperti lalai pada kreditur berdasarkan Akta PK Sindikasi No. 45/2021, Akta PK Sindikasi No. 5/2019, Akta PK Sindikasi No. 10/2017, Akta PK Sindikasi No. 60/2020, Akta PK Sindikasi No. 33/2020, Akta PK Sindikasi No. 17/2021, Akta Musyarakah, Akta Perjanjian Kredit No. 283, Akta Perjanjian Kredit No. 85, Akta Perjanjian Kredit No. 86, dan Akta Perjanjian Kredit No. 136, maka akan mengakibatkan Perseroan menjadi wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Kredit No. 935.
 - 2) Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian ini yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.
9. Akta Perjanjian Kredit No. 85 tanggal 21 Juni 2021, yang dibuat dihadapan Mardiah Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris Kota Batam, wilayah jabatan meliputi seluruh Provinsi Kepulauan Riau ("**Akta Perjanjian Kredit No. 85**")

Para Pihak : 1. Perseroan; dan
2. PT Bank Perkreditan Rakyat Sejahtera Batam ("**BPR Batam**");

(Perseroan dan BPR Batam untuk selanjutnya disebut sebagai "**Para Pihak**")

Fasilitas dan Jumlah Pinjaman : Fasilitas kredit diberikan dalam bentuk Fasilitas Kredit Fleksibel Sejahtera Floating (KFS) yang tidak dapat diulang sampai jumlah sebesar Rp 1.700.000.000 (satu miliar tujuh ratus juta Rupiah).

Nilai Outstanding : Rp1.700.000.000 (satu miliar tujuh ratus juta Rupiah) per 31 Desember 2021

Bunga, Provisi dan Administrasi Kredit : 1. Bunga dikenakan sebesar 13.50% (tiga belas koma lima persen) per tahun dan BPR Batam berhak dan berwenang untuk sewaktu-waktu mengubah atau menyesuaikan tingkat suku bunga.
Bunga pinjaman dihitung dari hari ke hari dan harus dibayar lunas oleh Perseroan kepada BPR Batam setiap tanggal 5 setiap bulannya.
2. Provisi sebesar Rp 8.500.000 (delapan juta lima ratus ribu Rupiah).
3. Administrasi kredit sebesar Rp 8.500.000 (delapan juta lima ratus ribu Rupiah).

Jangka Waktu Kredit : 12 (dua belas) bulan, terhitung sejak tanggal 21 Juni 2021 sampai dengan tanggal 21 Juni 2022.

Pembayaran/Pelunasan Yang Dipercepat : Pelunasan dipercepat dapat dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Perseroan wajib memberitahukan mengenai keinginan untuk melakukan pembayaran/pelunasan dipercepat tersebut kepada BPR Batam.
2. Jumlah uang yang dibayar oleh Perseroan untuk melakukan pelunasan yang dipercepat tidak dapat dipinjam kembali oleh Perseroan dari BPR Batam berdasarkan perjanjian kredit ini.
3. Lamanya pemakaian atau penarikan dana pinjaman minimal dengan jangka waktu 1 (satu) hari kerja setelah tanggal penarikan.
4. Pemakaian atau penarikan dana pinjaman minimal sebesar 5% (lima persen) dari plafon pinjaman.
5. Pembayaran bunga pinjaman tidak dapat dilakukan pemotongan secara otomatis.
6. Permohonan pembayaran pokok pinjaman harus dilakukan konfirmasi atau pemberitahuan terlebih dahulu oleh Perseroan.

Perseroan dapat melakukan pelunasan seluruh fasilitas kredit sebelum jatuh tempo fasilitas kredit dengan ketentuan:

1. Apabila fasilitas kredit telah berjalan kurang dari 6 (enam) bulan, maka dikenakan biaya penalti sebesar 4% (empat persen) dari plafon pinjaman.
2. Apabila fasilitas kredit telah berjalan selama 6 (enam) bulan atau lebih, maka dikenakan biaya penalti sebesar 3% (tiga persen) dari plafon pinjaman.

Hal-Hal yang Diwajibkan : Kecuali ditentukan lain, sepanjang Perseroan belum melunasi seluruh kewajibannya, maka Perseroan wajib melakukan hal-hal sebagai berikut:

1. Menjalankan usaha secara layak dan efisien;
2. Menggunakan fasilitas kredit semata-mata untuk keperluan sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian ini;
3. Segera memberitahukan kepada BPR Batam tentang semua perkara perdata yang timbul antara Perseroan dengan pihak lain;
4. Atas permintaan BPR Batam melakukan tindakan-tindakan yang dianggap perlu oleh BPR Batam dalam hubungannya dengan barang jaminan;
5. Senantiasa memberikan izin kepada BPR Batam atau petugas-petugas yang diberi kuasa oleh BPR Batam untuk:
 - a. Melakukan pemeriksaan (audit) terhadap buku-buku, catatan, dan administrasi Perseroan serta memeriksa keadaan barang jaminan;
 - b. Melakukan peninjauan ke dalam proyek, bangunan-bangunan lain dan kantor-kantor yang digunakan Perseroan; dan

- c. Mengizinkan setiap saat seorang atau lebih petugas pejabat BPR Batam atau badan yang ditunjuk oleh BPR Batam untuk memasuki Gedung atau tempat yang digunakan oleh Perseroan guna memeriksa jalannya usaha Perseroan.
6. Memberikan kepada BPR Batam segala informasi, yaitu:
 - a. Segala sesuatu sehubungan dengan keuangan dan usaha Perseroan; dan
 - b. Perubahan sifat atau luas lingkup usaha Perseroan.
7. Memperpanjang atau memperbaharui semua identitas diri dan izin-izin lainnya yang dimiliki oleh Perseroan.
8. Membayar pajak-pajak dan beban-beban lainnya yang ditetapkan oleh pemerintah.

- Hal-Hal yang Tidak Boleh Dilakukan Debitur : 1. Menjaminkan harta kekayaannya atau menjaminkan/menitipkan/mengalihkan barang jaminan dengan cara apapun kepada pihak lain baik untuk sementara waktu atau lainnya harus mendapat persetujuan dari BPR Batam.
2. Perseroan tidak diperkenankan mengadakan perjanjian yang dapat menimbulkan kewajiban Perseroan untuk membayar kepada pihak ketiga, kecuali dalam rangka menjalankan usaha Perseroan sehari-hari.
3. Perseroan tidak diperkenankan menjamin baik langsung maupun tidak langsung ke pihak ketiga lainnya, kecuali endorsemen atas surat-surat yang dapat diperdagangkan untuk keperluan pembayaran atau penagihan transaksi lain yang lazim dilakukan dalam menjalankan usaha.
4. Perseroan tidak diperkenankan mengadakan perubahan sifat dan kegiatan usaha Perseroan.
- Asuransi Jaminan : 1. Perseroan diwajibkan untuk mengasuransikan seluruh barang dan jaminan terhadap bahaya kebakaran, kecurian, kecelakaan, dan risiko lainnya pada perusahaan asuransi yang ditunjuk atau disetujui oleh BPR Batam, dengan ketentuan biaya-biaya yang timbul ditanggung oleh Perseroan dan BPR Batam ditunjuk sebagai pihak tertanggung atau berhak untuk menerima segala pembayaran dari hasil klaim asuransi tersebut (*banker's clause*).
2. Dalam hal Perseroan belum mengasuransikan barang jaminan dan kewajiban pembayaran belum dilunasi kepada BPR Batam, maka BPR Batam berhak namun tidak diwajibkan untuk menutup asuransi atas barang yang dijaminan tersebut tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Perseroan, serta biaya-biayanya akan dibebankan kepada Perseroan dan sepanjang perlu BPR Batam telah diberi kuasa untuk mendebet rekening tabungan yang ada pada BPR Batam sesuai dengan jumlahnya.

- Pengalihan Hutang : BPR Batam tanpa seizin Perseroan atau penjamin berhak untuk menggadaikan, menceessiekan, atau mensubrograsikan piutangnya terhadap Perseroan berdasarkan perjanjian kredit ini kepada bank dan/atau lembaga yang dianggap baik oleh BPR Batam.
- Hukum Yang Berlaku : Hukum Negara Republik Indonesia.
- Penyelesaian Sengketa : Pengadilan Negeri Batam
- Jaminan : Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11502, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 September 2009 No. 04611/2009 seluas 277 m² , yang berlokasi di Provinsi Kepulauan Riau, Kabupaten/Kota Batam, Kecamatan Batam Kota, Desa/Kelurahan Belian, berikut 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal dan segala turutan-turutannya, setempat dikenal sebagai Komplek Perumahan Bonavista Blok F Nomor 01, terdaftar atas nama Liu Yut Men berdasarkan APHT No. 189/2021 tanggal 18 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Mardiah Rasyid, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Batam.

Catatan

- 1) *Di dalam Akta Perjanjian Kredit No. 85 berlaku ketentuan wanprestasi silang (cross default) dimana dalam hal Perseroan lalai tidak memenuhi kewajibannya terhadap pihak lain seperti lalai pada kreditur berdasarkan Akta PK Sindikasi No. 45/2021, Akta PK Sindikasi No. 5/2019, Akta PK Sindikasi No. 10/2017, Akta PK Sindikasi No. 60/2020, Akta PK Sindikasi No. 33/2020, Akta PK Sindikasi No. 17/2021, Akta Musyarakah, Akta Perjanjian Kredit No. 283, Akta Perjanjian Kredit No. 935, Akta Perjanjian Kredit No. 86, dan Akta Perjanjian Kredit No. 136, maka akan mengakibatkan Perseroan menjadi wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Kredit No. 85.*
 - 2) *Terhadap jaminan dalam Akta Perjanjian Kredit No. 85 berdasarkan APHT 189/2021 tanggal 18 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Mardiah Rasyid, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Batam berlaku ketentuan jaminan silang (cross collateral) sebagaimana jaminan tersebut dijadikan jaminan atas fasilitas kredit dalam Akta Perjanjian Kredit No. 86.*
 - 3) *Sehubungan dengan pemberian jaminan dari Liu Yut Men pada perjanjian kredit ini, Perseroan tidak memiliki kewajiban apapun yang harus dipenuhi terhadap Liu Yut Men sebagai pemberi jaminan*
 - 4) *Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian ini yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.*
- 10. Akta Perjanjian Kredit No. 86 tanggal 21 Juni 2021, yang dibuat dihadapan Mardiah Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris Kota Batam, wilayah jabatan meliputi seluruh Provinsi Kepulauan Riau (“Akta Perjanjian Kredit No. 86”)**

- Para Pihak : 1. Perseroan; dan
2. PT Bank Perkreditan Rakyat Sejahtera Batam (“BPR Batam”);

(Perseroan dan BPR Batam untuk selanjutnya disebut sebagai “Para Pihak”)

-
- Fasilitas dan Jumlah Pinjaman : Fasilitas kredit diberikan dalam bentuk Fasilitas Kredit Serba Guna (KSG) yang tidak dapat diulang sampai jumlah sebesar Rp 300.000.000 (tiga ratus juta Rupiah).
- Nilai Outstanding : Rp252.447.675 (dua ratus lima puluh dua juta empat ratus empat puluh tujuh ribu enam ratus tujuh puluh lima Rupiah) per 31 Desember 2021
- Jangka Waktu Kredit : 36 (tiga puluh enam) bulan teritung sejak tanggal 21 Juni 2021 sampai dengan 21 Juni 2024.
- Bunga, Provisi dan Administrasi Kredit :
 1. Bunga dikenakan sebesar 9% (sembilan persen) flat per tahun *advance*.
 2. Provisi sebesar Rp 1.500.000 (satu juta lima ratus ribu Rupiah).
 3. Administrasi kredit sebesar Rp 1.500.000 (satu juta lima ratus ribu Rupiah).
- Cara Pembayaran Kembali Pinjaman : Pembayaran kembali pinjaman yang diberikan oleh BPR Batam kepada Perseroan wajib diangsur dalam waktu 36 (tiga puluh enam) bulan, dibayar setiap tanggal 21 (dua puluh satu) pada bulan berjalan, untuk pertama kalinya angsuran dibayar pada tanggal 21 Juni 2021, demikian seterusnya tanpa terputus, sehingga seluruh pinjaman pokok, bunga, ongkos, denda, dan biaya-biaya lainnya yang terutang harus sudah dibayar lunas pada tanggal 21 Mei 2024.
- Pembayaran/Pelunasan Yang Dipercepat : Pelunasan dipercepat dapat dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 1. Pelunasan dilakukan secara keseluruhan.
 2. Perseroan wajib terlebih dahulu memberitahukan kepada BPR Batam selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja.
Pemberitahuan yang telah diajukan tidak dapat ditarik kembali dan dengan demikian Perseroan terikat untuk melaksanakan pembayaran yang dipercepat tersebut pada tanggal yang ditetapkan.

Akibat pembayaran yang dipercepat:

 1. Pelunasan sebagian
 - Apabila pelunasan sebagian pinjaman dilakukan dalam jumlah sampai dengan 12 (dua belas) kali angsuran, maka dikenakan biaya penalty sebesar 3% (tiga persen) dari nominal pengajuan pelunasan sebagian;
 - Apabila pelunasan sebagian pinjaman dilakukan lebih dari 12 (dua belas) kali angsuran, maka dikenakan biaya penalty sebesar 2% (dua persen) dari nominal pengajuan pelunasan sebagian.
 2. Pelunasan seluruhnya
 - Apabila pelunasan pinjaman dilakukan dalam jumlah kurang dari 6 (enam) kali angsuran, maka dikenakan
-

biaya penalty sebesar 4% (empat persen) dari sisa pokok pinjaman.

- Apabila pelunasan pinjaman dilakukan dalam jumlah dari 6 (enam) kali angsuran sampai dengan 12 (dua belas) kali angsuran, maka dikenakan biaya penalty sebesar 3% (tiga persen) dari sisa pokok pinjaman.

Asuransi : Perseroan wajib mengasuransikan jaminan kepada asuransi yang ditunjuk oleh BPR Batam dan dengan perjanjian yang lazim dilakukan oleh BPR Batam menggunakan *banker's clause*.

Peristiwa Kelalaian : BPR Batam berhak untuk menagih pembayaran kembali semua
Debitur : pinjaman yang terutang oleh Perseroan kepada BPR Batam dengan seketiga dan sekali lunas, bilamana terjadi atau timbul salah satu hal peristiwa dibawah ini:

1. Bilamana BPR Batam dan Perseroan tidak tercapai persesuaian mengenai besarnya bunga yang harus dibayar oleh BPR Batam atas jumlah pinjaman yang terutang oleh Perseroan kepada BPR Batam berdasarkan perjanjian kredit ini.
2. Bilamana angsuran hutang pokok, bunga, biaya, atau jumlah yang terhutang tidak dibayar sesuai dengan cara dan waktu sebagaimana ditentukan.
3. Tidak memenuhi syarat-syarat lain dalam perjanjian kredit dan/atau terjadi pelanggaran terhadap syarat-syarat yang tertera dalam perjanjian-perjanjian jaminan yang dibuat berkenaan dengan perjanjian kredit ini.
4. Jika suatu pernyataan, surat keterangan, atau dokumen yang diberikan dalam perjanjian kredit ini ataupun dalam pemberian jaminan oleh Perseroan dan/atau pemberi jaminan yang berkaitan dengan perjanjian kredit ini ternyata tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya dalam atau mengenai hal-hal yang oleh BPR Batam dianggap penting.
5. Apabila semata-mata menurut pertimbangan BPR Batam keadaan keuangan Perseroan, bonafiditasnya dan solvabilitasnya mundur sedemikian rupa sehingga Perseroan tidak membayar hutangnya lagi.
6. Bilamana Perseroan mengajukan permohonan untuk dinyatakan dalam keadaan pailit atau penundaan pembayaran hutang-hutang kepada instansi yang berwenang.
7. Jika kekayaan Perseroan seluruhnya atau sebagian disita oleh instansi yang berwenang.
8. Jika jaminan dilakukan penyitaan oleh instansi yang berwenang, baik untuk sebia maupun untuk seluruhnya.
9. Perseroan lalai mengasuransikan atau memperpanjang asuransi jaminan sesuai dengan syarat dan kondisi yang disebut dalam perjanjian kredit ini.

10. Apabila terjadi keseluruhan atau kehancuran baik sebagian atau seluruhnya terhadap jaminan yang diberikan sebagai jaminan untuk menanggung pinjaman Perseroan.
11. Apabila Perseroan telah lalai atau melanggar suatu ketentuan dalam suatu perjanjian lain yang mengenai atau berhubungan dengan pinjaman uang atau pemberian kredit dimana Perseroan adalah sebagai pihak yang meminjam atau menanggung dan bila kelalaian maupun pelanggaran tersebut mengakibatkan atau memberikan hak kepada pihak lain dalam perjanjian yang dimaksud menjadi harus dibayar atau dibayar kembali dengan seketika dan sekali lunas sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran yang telah dilakukan.
12. Suatu kejadian timbul dalam keadaan politik atau keadaan ekonomi di Indonesia atau dipasaran uang yang menurut pendapat BPR Batam tidak dipertahankan fasilitas tersebut di dalam perjanjian kredit ini.
13. Perseroan menolak pembebanan biaya-biaya yang ditetapkan oleh BPR Batam berkenaan dengan perubahan situasi ekonomi, moneter, maupun karena timbulnya kenaikan biaya BPR Batam atau karena hal-hal lain yang ditetapkan oleh BPR Batam.
14. Bilamana Perseroan dan/atau pemberi jaminan meninggal dunia.

- Hal-Hal yang Harus Dilakukan Perseroan :
1. Segera memberitahukan kepada BPR Batam tentang semua perkara perdata yang timbul antara Perseroan dengan pihak lain;
 2. Suatu kejadian kelalaian atas suatu kejadian yang dengan lewatnya waktu atau pemberitahuan atau kedua-duanya akan menjadi kelalaian;
 3. Adanya suatu kerusakan atau kerugian atas kekayaan Perseroan serta kejadian-kejadian lain yang diduga dapat mempengaruhi jalannya usaha Perseroan.
 4. Atas permintaan BPR Batam melakukan tindakan-tindakan yang dianggap perlu oleh BPR Batam dalam hubungannya dengan barang jaminan;
 5. Membayar semua kewajiban pajak pada saat kewajiban tersebut harus dibayar;
 6. Selalu menaati semua undang-undang, peraturan-peraturan, petunjuk-petunjuk dari pihak yang berwenang yang berlaku terhadap Perseroan.
 7. Mengizinkan setiap saat seorang atau lebih petugas pejabat BPR Batam untuk memasuki Gedung atau tempat yang digunakan oleh Perseroan guna memeriksa jalannya usaha-usaha Perseroan.

- Hal-Hal yang Tidak Boleh Dilakukan Perseroan :
1. Menjaminkan harta kekayaannya atau menjaminkan/menitipkan/mengalihkan barang jaminan

dengan cara apapun kepada pihak lain baik untuk sementara waktu atau lainnya harus mendapat persetujuan dari BPR Batam.

2. Perseroan tidak diperkenankan mengadakan perjanjian yang dapat menimbulkan kewajiban Perseroan untuk membayar kepada pihak ketiga, kecuali dalam rangka menjalankan usaha Perseroan sehari-hari.
3. Perseroan tidak diperkenankan menjamin baik langsung maupun tidak langsung ke pihak ketiga lainnya, kecuali endorsemen atas surat-surat yang dapat diperdagangkan untuk keperluan pembayaran atau penagihan transaksi lain yang lazim dilakukan dalam menjalankan usaha.
4. Perseroan tidak diperkenankan mengadakan perubahan sifat dan kegiatan usaha Perseroan.

Hukum Yang Berlaku : Hukum Negara Republik Indonesia.

Penyelesaian Sengketa : Pengadilan Negeri Batam

Jaminan : Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11502, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 September 2009 No. 04611/2009 seluas 277 m², yang berlokasi di Provinsi Kepulauan Riau, Kabupaten/Kota Batam, Kecamatan Batam Kota, Desa/Kelurahan Belian, berikut 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal dan segala turutan-turutannya, setempat dikenal sebagai Komplek Perumahan Bonavista Blok F Nomor 01, terdaftar atas nama Liu Yut Men berdasarkan APHT No. 189/2021 tanggal 18 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Mardiah Rasyid, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Batam.

Catatan:

- 1) *Di dalam Akta Perjanjian Kredit No. 86 berlaku ketentuan wanprestasi silang (cross default) dimana dalam hal Perseroan lalai tidak memenuhinya terhadap pihak lain seperti lalai pada kreditur berdasarkan Akta PK Sindikasi No. 45/2021, Akta PK Sindikasi No. 5/2019, Akta PK Sindikasi No. 10/2017, Akta PK Sindikasi No. 60/2020, Akta PK Sindikasi No. 33/2020, Akta PK Sindikasi No. 17/2021, Akta Musyarakah, Akta Perjanjian Kredit No. 283, Akta Perjanjian Kredit No. 935, Akta Perjanjian Kredit No. 85, dan Akta Perjanjian Kredit No. 136, maka akan mengakibatkan Perseroan menjadi wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Kredit No. 86.*
- 2) *Terhadap jaminan dalam Akta Perjanjian Kredit No. 86 berdasarkan APHT 189/2021 tanggal 18 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Mardiah Rasyid, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Batam berlaku ketentuan jaminan silang (cross collateral) sebagaimana jaminan tersebut dijadikan jaminan atas fasilitas kredit dalam Akta Perjanjian Kredit No. 85.*
- 3) *Sehubungan dengan pemberian jaminan dari Liu Yut Men pada perjanjian kredit ini, Perseroan tidak memiliki kewajiban apapun yang harus dipenuhi terhadap Liu Yut Men sebagai pemberi jaminan.*
- 4) *Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian ini yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.*

11. Akta Perjanjian Kredit No. 136 tanggal 26 Agustus 2021, yang dibuat dihadapan Mardiah Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris Kota Batam, wilayah jabatan meliputi seluruh Provinsi Kepulauan Riau (“**Akta Perjanjian Kredit No. 136**”)

Para Pihak	:	1. Perseroan; dan 2. PT Bank Perkreditan Rakyat Satya Mitra Andalan (“ BPR Satya Mitra Andalan ”); (Perseroan dan BPR Satya Mitra Andalan untuk selanjutnya disebut sebagai “ Para Pihak ”)
Fasilitas dan Jumlah Pinjaman	:	Fasilitas kredit diberikan dalam bentuk fasilitas Kredit Pinjaman Aksep sampai jumlah sebesar Rp 1.900.000.000 (satu miliar sembilan ratus juta Rupiah).
Nilai Outstanding	:	Rp1.900.000.000 (satu miliar sembilan ratus juta Rupiah) per 31 Desember 2021
Bunga, Provisi dan Administrasi Kredit	:	1. Bunga dikenakan sebesar 15,00% (lima belas persen) yang akan diperhitungkan berdasarkan faktor 360 (tiga ratus enam puluh) hari setahun dari jumlah hari yang benar-benar berlalu. 2. Provisi sebesar Rp 19.000.000 (sembilan belas juta Rupiah). 3. Administrasi kredit sebesar Rp 19.000.000 (sembilan belas juta Rupiah).
Jangka Waktu Kredit	:	12 (dua belas) bulan, terhitung sejak tanggal 26 Agustus 2021 sampai dengan tanggal 26 Agustus 2022.
Pembayaran/Pelunasan Yang Dipercepat	:	Pelunasan dipercepat dapat dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut: 1. Pelunasan dilakukan secara keseluruhan. 2. Perseroan wajib memberitahukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja tentang keinginan untuk melakukan pembayaran/pelunasan dipercepat tersebut kepada BPR Satya Mitra Andalan. Pemberitahuan tersebut diatas tidak dapat ditarik kembali dan Perseroan terikat untuk melaksanakan pembayaran yang dipercepat tersebut. 3. Akibat dari pembayaran kembali seluruh pinjaman lebih awal/cepat dari tanggal berakhirnya fasilitas kredit, maka Perseroan dikenakan denda sebesar 5% (lima persen) dari utang pokok, setelah 6 (enam) bulan berjalan. 4. Perseroan dapat membayar kembali sebagian atau seluruh pinjaman sebelum jangka waktu yang ditetapkan dengan mengindahkan ketentuan sebagai berikut: - Pelunasan sebagian maupun seluruhnya hanya dapat dilakukan pada 6 (enam) kali angsuran dengan jumlah minimal 6 (enam) kali angsuran.
Hal-Hal yang Diwajibkan	:	Perseroan wajib, kecuali bilamana BPR Satya Mitra Andalan melepaskan ketentuan ini secara tertulis untuk:

1. Segera memberitahukan kepada BPR Satya Mitra Andalan tentang:
 - a. Semua perkara perdata yang timbul antara Perseroan dengan pihak lain;
 - b. Semua perkara perdata yang timbul antara Perseroan dengan instansi pemerintah;
 - c. Suatu kejadian kelalaian atau suatu kejadian yang dengan lewatnya waktu atau pemberitahuan atau kedua-duanya akan menjadi kelalaian; atau
 - d. Adanya suatu kerusakan atau kerugian atas kekayaan Perseroan serta kejadian lain yang diduga dapat mempengaruhi jalannya usaha Perseroan.
2. Atas permintaan BPR Satya Mitra Andalan melakukan tindakan-tindakan yang dianggap perlu oleh BPR Satya Mitra Andalan dalam hubungannya dengan jaminan.
3. Membayar semua kewajiban pajak pada saat kewajiban tersebut harus dibayar.
4. Selalu menaati semua undang-undang, peraturan-peraturan, petunjuk-petunjuk dari pihak yang berwenang yang berlaku terhadap Perseroan.
5. Mengijinkan setiap saat seorang atau lebih petugas pejabat BPR Satya Mitra Andalan atau badan yang ditunjuk oleh BPR Satya Mitra Andalan untuk memasuki Gedung atau tempat yang digunakan oleh Perseroan guna memeriksa jalannya usaha-usaha Perseroan.

- Hal-Hal yang Tidak Boleh Dilakukan Debitur :
1. Menjaminkan harta kekayaannya kepada pihak lain kecuali mendapatkan persetujuan dari BPR Satya Mitra Andalan.
 2. Perseroan tidak diperkenankan mengadakan transaksi dengan seseorang atau sesuatu pihak termasuk tetapi tidak terbatas pada perusahaan afiliasinya dengan cara-cara yang berada diluar praktek-praktek dan kebiasaan dagang yang ada dan melakukan pembelian lebih mahal dari dan melakukan penjualan lebih murah dari harga pasar.
 3. Perseroan tidak diperkenankan mendapatkan pinjaman baru baik investasi maupun modal kerja dari pihak lain diluar BPR Satya Mitra Andalan, kecuali bila pinjaman tersebut diperoleh dalam rangka transaksi dagang yang lazim.

- Asuransi Jaminan :
1. Perseroan wajib mengasuransikan jaminan kepada asuransi yang ditunjuk oleh BPR Satya Mitra Andalan sampai jumlah yang ditetapkan oleh BPR Satya Mitra Andalan dan dengan perjanjian yang lazim dilakukan oleh BPR Satya Mitra Andalan, terutama *banker's clause*.

- Peristiwa Kelalaian Debitur : BPR Satya Mitra Andalan berhak menuntut/menagih pembayaran kembali semua pinjaman yang terhutang oleh Perseroan dengan seketika atau sekali lunas tanpa somas atau surat-surat pemberitahuan lainnya, sehingga suatu peringatan dengan surat juru sita atau surat lainnya tidak diperlukan lagi, bilamana terjadi atau timbul salah satu hal peristiwa dibawah ini:
1. Bilamana antara BPR Satya Mitra Andalan dan Perseroan tidak tercapai persesuaian mengenai besarnya bunga yang harus dibayar oleh Perseroan atas jumlah pinjaman yang terhutang oleh Perseroan kepada BPR Satya Mitra Andalan atas jumlah pinjaman yang terhutang oleh Perseroan kepada BPR Satya Mitra Andalan berdasarkan perjanjian kredit ini.
 2. Bilamana angsuran hutang pokok, bunga, biaya, atau jumlah yang terhutang tidak dibayar sesuai dengan cara dan waktu sebagaimana ditentukan.
 3. Bilamana menurut BPR Satya Mitra Andalan, Perseroan lalai memenuhi dan tidak memenuhi syarat-syarat lain dalam perjanjian ini dan/atau sesuatu penambahan, penggantian, pembaharuan dan perubahannya, dan/atau terjadi pelanggaran terhadap atau kealpaan menurut syarat-syarat yang tertera dalam perjanjian-perjanjian jaminan yang dibuat berkenaan dengan perjanjian kredit ini.
 4. Jika suatu pernyataan, surat keterangan, atau dokumen yang diberikan dalam perjanjian kredit ini ataupun dalam pemberian jaminan oleh Perseroan dan/atau pemberi jaminan yang berkaitan dengan perjanjian kredit ini ternyata tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya dalam atau mengenai hal-hal yang oleh BPR Satya Mitra Andalan dianggap penting.
 5. Apabila semata-mata menurut pertimbangan BPR Satya Mitra Andalan keadaan keuangan Perseroan, bonafiditasnya dan solvabilitasnya mundur sedemikian rupa sehingga Perseroan tidak membayar hutangnya lagi.
 6. Bilamana Perseroan mengajukan permohonan untuk dinyatakan dalam keadaan pailit atau penundaan pembayaran hutang-hutang kepada instansi yang berwenang.
 7. Jika kekayaan Perseroan seluruhnya atau sebagian disita oleh instansi yang berwenang.
 8. Jika jaminan dilakukan penyitaan oleh instansi yang berwenang, baik untuk sebagian maupun untuk seluruhnya.
 9. Perseroan lalai mengasuransikan atau memperpanjang asuransi jaminan sesuai dengan

syarat dan kondisi yang disebut dalam perjanjian kredit ini.

10. Apabila terjadi keseluruhan atau kehancuran baik sebagian atau seluruhnya terhadap jaminan yang diberikan sebagai jaminan untuk menanggung pinjaman Perseroan.
11. Apabila Perseroan telah lalai atau melanggar suatu ketentuan dalam suatu perjanjian lain yang mengenai atau berhubungan dengan pinjaman uang atau pemberian kredit dimana Perseroan adalah sebagai pihak yang meminjam atau menanggung dan bila kelalaian maupun pelanggaran tersebut mengakibatkan atau memberikan hak kepada pihak lain dalam perjanjian yang dimaksud menjadi harus dibayar atau dibayar kembali dengan seketika dan sekali lunas sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran yang telah dilakukan.
12. Suatu kejadian timbul dalam keadaan politik atau keadaan ekonomi di Indonesia atau dipasaran uang yang menurut pendapat BPR Satya Mitra Andalan tidak dipertahankan fasilitas tersebut di dalam perjanjian kredit ini.
13. Perseroan menolak pembebanan biaya-biaya yang ditetapkan oleh BPR Satya Mitra Andalan berkenaan dengan perubahan situasi ekonomi, moneter, maupun karena timbulnya kenaikan biaya BPR Satya Mitra Andalan atau karena hal-hal lain yang ditetapkan oleh BPR Satya Mitra Andalan.
14. Bilamana Perseroan dan/atau pemberi jaminan meninggal dunia.

Bilamana terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut diatas, BPR Satya Mitra Andalan tidak berkewajiban lagi untuk memberikan fasilitas kredit dan berhak untuk:

1. Menghentikan pemberian fasilitas BPR Satya Mitra Andalan serta menuntut/menagih pembayaran dan pembayaran kembali semua pinjaman Perseroan berdasarkan perjanjian kredit ini.
2. Melaksanakan dan mengambil setiap tindakan terhadap jaminan-jaminan yang telah diberikan kepada Perseroan.
3. Mengambil setiap tindakan hukum lainnya sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Pengalihan Piutang

: Atas tagihan/piutang kepada Perseroan, maka para pihak sepakat bahwa BPR Satya Mitra Andalan berhak sepenuhnya untuk menjual/mengalihkan, menjamin atau dengan cara apapun memindahkan tagihannya/piutang-piutang tersebut kepada kantor cabang lain didalam dan diluar negeri *subsidiary company* dari BPR Satya Mitra Andalan atau kepada pihak lain tanpa kecuali apapun serta

tidak terbatas pada bank-bank swasta/asing maupun lembaga keuangan lainnya.

Hukum Yang Berlaku : Hukum Negara Republik Indonesia.

Penyelesaian Sengketa : Pengadilan Negeri Batam

Jaminan :

No.	SHGB		Pemilik	Peringkat	APHT/SHT
1.	06002	Tanjung Buntung	Perseroan	-	APHT No. 232/2021 tanggal 30 September 2021 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Batam
2.	06008	Tanjung Buntung	Perseroan	-	APHT No. 230/2021 tanggal 30 September 2021 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Batam
3.	06009	Tanjung Buntung	Perseroan	-	APHT No. 231/2021 tanggal 30 September 2021 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Batam
4.	06016	Tanjung Buntung	Perseroan	-	APHT No. 234/2021 tanggal 30 September 2021 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Batam
5.	06017	Tanjung Buntung	Perseroan	-	APHT No. 235/2021 tanggal 30 September 2021 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Batam
6.	06018	Tanjung Buntung	Perseroan	-	APHT No. 236/2021 tanggal 30 September 2021 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Batam
7.	06025	Tanjung Buntung	Perseroan	-	APHT No. 237/2021 tanggal 30 September 2021 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Batam

Catatan:

- 1) Di dalam Akta Perjanjian Kredit No. 136 berlaku ketentuan wanprestasi silang (cross default) dimana dalam hal Perseroan lalai tidak memenuhi kewajibannya terhadap pihak lain seperti lalai pada kreditur berdasarkan Akta PK Sindikasi No. 45/2021, Akta PK Sindikasi No. 5/2019, Akta PK Sindikasi No. 10/2017, Akta PK Sindikasi No. 60/2020, Akta PK Sindikasi No. 33/2020, Akta PK Sindikasi No. 17/2021, Akta Musyarakah, Akta Perjanjian Kredit No. 283, Akta Perjanjian Kredit No. 935, Akta Perjanjian Kredit No. 85, dan Akta Perjanjian Kredit No. 86, maka akan mengakibatkan Perseroan menjadi wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Kredit No. 136.
- 2) Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian ini yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.

12. Akta Perjanjian Kredit No. 126 tanggal 14 Desember 2021, yang dibuat dihadapan Anly Cenggana, S.H., Notaris Kota Batam, wilayah jabatan meliputi seluruh Provinsi Kepulauan Riau (“Akta Perjanjian Kredit No. 136”)

- Para Pihak : 1. Perseroan; dan
2. PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk (“BRI”);

(Perseroan dan BRI untuk selanjutnya disebut sebagai “**Para Pihak**”)
- Jumlah, Bentuk dan Penggunaan Kredit : Fasilitas Kredit Investasi Refinancing maksimum sebesar Rp 3.000.000.000 (tiga miliar Rupiah) dalam bentuk Kredit Investasi Refinancing.

Fasilitas kredit dipergunakan untuk keperluan refinancing:
- Total Project Cost (TPC) 100% (seratus persen) atau sebesar Rp4.800.000.000 (empat miliar delapan ratus juta Rupiah);
- Sharing Dana Sendiri (SDS) 37% (tiga puluh tujuh persen) atau sebesar Rp 1.800.000.000 (satu miliar delapan ratus juta Rupiah);
- Kredit Investasi (KI) 63% (enam puluh tiga persen) atau sebesar Rp 3.000.000.000 (tiga miliar Rupiah).
- SNilai outstanding : Rp3.000.000.000 (tiga miliar Rupiah) per 31 Desember 2021
- Provisi dan Administrasi Kredit : 1. Provisi sebesar 1,25% (satu koma dua lima persen) atau sebesar Rp 37.500.000 (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah).
2. Biaya administrasi kredit sebesar Rp 35.000.000 (tiga puluh lima juta Rupiah) selama jangka waktu kredit 10 (sepuluh) tahun dibayarkan sekaligus saat realisasi.
- Bunga dan Denda Uang : 1. Bunga kredit adalah sebesar 12,5% (dua belas koma lima persen) per tahun, dibayar annuitas setiap bulan, review suku bunga dapat dilakukan sewaktu-waktu sesuai dengan ketentuan suku bunga yang berlaku di BRI tanpa adanya persetujuan terlebih dahulu.
2. Apabila terjadi tunggakan atau keterlambatan pembayaran, baik tunggakan pokok maupun bunga, maka Perseroan akan dikenakan denda bunga sebesar 50% (lima puluh persen) dari suku bunga yang berlaku terhadap tunggakan pokok dan/atau bunga, dan akan dikenakan penalty sebesar 3,50% (tiga koma lima nol persen) dari plafond kredit apabila dilakukan pelunasan sebelum jangka waktu kredit berakhir.
- Jangka Waktu Kredit dan Cara Pembayaran : 120 (seratus dua puluh) bulan, terhitung sejak tanggal 14 Desember 2021 sampai dengan tanggal 14 Desember 2031.

Jadwal angsuran tetap pokok dan bunga setiap bulannya sebesar Rp 25.000.000 (dua puluh lima juta Rupiah).

- Jaminan : 1 (satu) bidang tanah dan bangunan, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau, Kota Batam, Kecamatan Batu Ampar, Kelurahan Kampung Seraya, sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1198/Kampung Seraya, seluas 91m² (sembilan puluh satu meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 03 Oktober 2019 No. 00305/Kampung Seraya/2019, setempat dikenal dengan Seraya Mas Center Blok H Nomor 01, yang tercatat atas nama Russiana.
- Jaminan tersebut dibebankan hak tanggungan peringkat I (pertama) dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp 3.600.000.000 (tiga miliar enam ratus juta Rupiah) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 2248/2021 tanggal 28 Desember 2021, yang dibuat dihadapan Anly Cenggana, S.H., Notaris Kota Batam, wilayah jabatan meliputi seluruh Provinsi Kepulauan Riau.
- Asuransi Terhadap Barang Jaminan : Jaminan atau agunan berupa 1 (satu) unit ruko harus diasuransikan pada perusahaan asuransi rekanan BRI selama jangka waktu kredit dengan *banker's clause* untuk dan atas nama BRI. Biaya premi asuransi sepenuhnya menjadi beban Perseroan.
- Hal-Hal yang Tidak Boleh Dilaksanakan (*Negative Covenants*) : Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BRI, Perseroan tidak diperkenankan, antara lain tetapi tidak terbatas pada hal-hal sebagai berikut:
1. Menjual, memindahtangankan agunan kepada pihak lain atau menyewakan agunan tersebut tanpa persetujuan tertulis dari BRI;
 2. Mengikatkan diri sebagai penjamin atau menjaminkan kekayaan Perseroan untuk menjamin hutang pihak lain;
 3. Mengikat Hak Tanggungan II (kedua) dan seterusnya dan pengikatan lainnya kepada pihak/kreditur lainnya.
- Hal-Hal yang Harus Dilaksanakan (*Affirmative Covenants*) : 1. Penggunaan kredit harus benar-benar untuk tujuan yang telah diperjanjikan dengan BRI.
2. Bunga pinjaman wajib dibayar setiap bulan.
 3. Bank atau pihak lain atas kepentingan BRI berhak untuk sewaktu-waktu melakukan pemeriksaan terhadap pembukuan Perseroan, memeriksa agunan dan persediaan serta melakukan peninjauan ke lokasi.
 4. Syarat-syarat lainnya mengikuti syarat-syarat umum perkreditan yang berlaku di BRI.
- Pelanggaran Perjanjian Kredit atas : 1. Jika Perseroan tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang ditetapkan dalam perjanjian (termasuk *affirmative* atau *negative covenants*) dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Jika Perseroan tidak memenuhi suatu peraturan pemerintah Republik Indonesia baik pusat maupun daerah yang mengakibatkan izin usaha Perseroan dapat dicabut.

3. Jika atas harta kekayaan Perseroan dilakukan sitaan penjualan atau sitaan penjualan atau sitaan penjagaan yang menimbulkan efek material.
4. Jika usaha yang dijual Perseroan:
 - a. Dihentikan dan atau izin yang berkenaan dengan usaha-usaha Perseroan tersebut dicabut oleh instansi yang berwenang; atau
 - b. Perseroan dibubarkan; atau
 - c. Perseroan dinyatakan pailit; atau
 - d. Karena sebab-sebab lain yang mengakibatkan Perseroan kehilangan haknya untuk mengurus dan menguasai harta kekayaannya.
5. Jika bagian kekayaan Perseroan yang dijadikan jaminan utang ini ternyata telah dibebani dengan hak-hak jaminan lainnya, selain kepada BRI.
6. Jika menurut pertimbangan BRI kekayaan Perseroan sangat menurun atau merosot nilainya, atau usaha Perseroan mengalami kemunduran, sehingga tidak memungkinkan untuk dapat membayar lunas utangnya kepada BRI.
7. Jika Perseroan tidak mempergunakan fasilitas yang diberikan sesuai dengan tujuan pemberian fasilitas ini dengan semestinya.
8. Pernyataan dalam dalam *representation* dan *warranties* tidak benar.

Sell Down

- : 1. BRI berhak dengan ketentuan dan syarat-syarat yang dianggap baik oleh BRI untuk:
 - a. Menjual atau mengalihkan dengan cara lain sebagian atau seluruh pinjaman maupun hak BRI berdasarkan Perjanjian Kredit serta dokumen agunan kepada pihak ketiga yang ditunjuk oleh BRI sendiri; dan/atau
 - b. Mengalihkan piutang/hak tagih BRI (*cessie*) yang timbul dari Perjanjian Kredit kepada pihak ketiga yang ditunjuk oleh BRI.
2. Perseroan dengan ini menegaskan bahwa:
 - a. Perseroan menyetujui penjualan atau pengalihan dan penyerahan sebagian atau seluruh pinjaman maupun hak BRI tersebut yang dilakukan dengan ketentuan dan syarat-syarat yang dianggap baik oleh BRI;
 - b. Perseroan mengakui pihak ketiga yang membeli atau mengambilalih dan menerima sebagian atau seluruh hak-hak BRI sejak Perseroan menerima surat pemberitahuan dari BRI tentang penjualan atau pengalihan dan penyerahan tersebut.
 - c. Perseroan setuju bahwa pengakuan dan persetujuan Perseroan untuk terikat pada penjualan atau pengalihan dan penyerahan hak-hak tersebut tidak memerlukan persyaratan pemberitahuan resmi maupun persetujuan

Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 613
KUHPerdana.

- Data/Informasi Nasabah : Perseroan dengan Perjanjian ini memberikan kuasa kepada BRI untuk memberikan data dan/atau informasi termasuk tetapi tidak terbatas pada data/informasi tentang penyediaan dana dan/atau pinjaman yang diterima untuk dilaporkan kepada Otoritas Jasa Keuangan sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 18/POJK.03/2017 tanggal 05 Mei 2017 tentang Pelaporan dan Permintaan Informasi, melalui sistem layanan informasi keuangan, berikut perubahannya.
- Publikasi : 1. Perseroan memberi izin kepada BRI untuk memasang sticker dan/atau papan pengumuman yang bertuliskan “tanah/bangunan atau barang ini dalam penguasaan/pengawasan BRI” atau kalimat sejenisnya pada tiap-tiap agunan kredit yang diserahkan oleh Perseroan kepada BRI apabila BRI merasa perlu untuk melakukannya.
2. Dalam rangka penyelesaian kewajiban Perseroan/penjamin, BRI berhak memanggil Perseroan/penjamin bermasalah di media massa atau media lain yang ditentukan BRI dan/atau melakukan perbuatan lain yang diperlukan.
- Perjumpaan Utang : Apabila BRI memandang perlu, maka dengan ini Perseroan memberikan kuasa kepada BRI untuk memperjumpakan utang Perseroan berdasarkan perjanjian ini maupun karena perjanjian-perjanjian lain dengan BRI dengan piutang-piutang Perseroan yang ada pada BRI, tetapi tidak terbatas pada tabungan-tabungan dan atau simpanan-simpanan dan atau rekening-rekening lain milik Perseroan yang ada pada BRI.
- Kepailitan : Perseroan wajib memberitahukan kepada BRI tentang adanya permohonan pernyataan pailit yang diajukan oleh pihak lain kepada Pengadilan Niaga untuk menyatakan pailit Perseroan selambat-lambatnya 3 (tiga) hari sejak Perseroan mengetahui adanya permohonan pernyataan pailit atau sejak Perseroan menerima panggilan sidang dari pengadilan niaga.
- Hukum Yang Berlaku : Hukum Negara Republik Indonesia.
- Penyelesaian Sengketa : Pengadilan Negeri Batam

Catatan:

Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian ini yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.

II. Perjanjian Pembiayaan

1. Perjanjian Pembiayaan Multiguna antara PT Astra Sedaya Finance ("ACC") dan Perseroan No. 01500571002031306 tanggal 28 Oktober 2020.

Fasilitas Pembiayaan	:	Pembiayaan Multiguna
Objek Pembiayaan	:	Jeep/ Wrangler/T.36 A/T Jeep
Jangka Waktu	:	36 (tiga puluh enam) angsuran dimulai sejak tanggal pencairan fasilitas kredit, yaitu sejak tanggal 2 November 2020.
Pagu Fasilitas	:	Rp300.116.000 (tiga ratus juta enam ratus enam belas ribu Rupiah)
Denda	:	0,5% (nol koma lima) persen per hari dari keseluruhan jumlah kewajiban Perseroan
Biaya Administrasi	:	Rp3.000.000 (tiga juta Rupiah)
Nilai Outstanding	:	Rp177.537.010 (seratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus tiga puluh tujuh ribu sepuluh Rupiah) per 31 Oktober 2021
Jaminan	:	Kendaraan bermotor dengan rincian sebagai berikut: Merek/Type : Jeep/ Wrangler/T.36 A/T Jeep Tahun : 2015 BPKB a/n : Perseroan Nomor Rangka : IC4HJWMG5CL178628 Nomor Mesin : CL178628 Nomor Polisi : BP 1 TV
Suku Bunga	:	14,85% flat atau 26,52% effective
Pembatasan	:	Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari ACC, Perseroan dilarang dengan alasan apapun mengalihkan barang jaminan kepada pihak ketiga dengan cara apapun termasuk tetapi tidak terbatas dengan cara meminjamkan, menyewakan, mengalihkan, menggadaikan, menjaminkan atau menyerahkan penguasaan atas barang jaminan kepada pihak ketiga.
Hal yang wajib dilakukan Perseroan	:	<ol style="list-style-type: none">1. Perseroan wajib membayar angsuran secara tepat dan teratur sesuai nilai dan tanggal jatuh tempo berdasarkan Perjanjian dengan cara dan tempat pembayaran yang ditetapkan oleh ACC;2. Perseroan wajib melakukan pemeliharaan dan perbaikan atas barang jaminan secara wajar dan sebagaimana mestinya, antara lain menurut tata cara dan petunjuk penggunaan yang ditetapkan oleh produsen barang jaminan yang dianggap layak oleh ACC;3. Perseroan wajib membayar dan/atau memperpanjang pajak dan/atau retribusi terkait atas barang jaminan sesuai ketentuan yang berlaku; dan4. Perseroan wajib mengasuransikan Jaminan terhadap kecelakaan/kehilangan/kerusakan/tanggung jawab pihak ketiga atau risiko lainnya yang dianggap perlu oleh Perseroan.

- Kejadian Wanprestasi : 1. Perseroan lalai membayar salah satu angsuran atau angsuran-angsurannya, atau lewat membayar sesuai tanggal jatuh tempo atau Perseroan melalaikan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini atau perjanjian lainnya antara Perseroan dan ACC;
2. Harta kekayaan Perseroan, disita baik sebagian maupun seluruhnya atau menjadi objek suatu perkara yang menurut pendapat ACC sendiri dapat mempengaruhi kemampuan ACC untuk membayar kembali kewajibannya dalam Perjanjian ini;
3. Perseroan berada di bawah pengampuan atau karena sebab apapun Perseroan tidak cakap atau tidak berhak atau tidak berwenang lagi untuk melakukan pengurusan, atau pemilikan atas dan terhadap kekayaannya, baik sebagian atau seluruhnya;
4. Perseroan mengajukan permohonan kepailitan atau penundaan pembayaran kewajiban hutangnya atau Perseroan dinyatakan pailit atau suatu permohonan kepailitan diajukan terhadap Perseroan atas permintaan pihak manapun;
5. Objek jaminan dipindahtangankan atau dijaminan kepada pihak ketiga dengan cara apapun juga, tanpa mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari ACC;
6. Perseroan dan/atau objek jaminan terlibat dalam suatu perkara pidana atau perdata dan karenanya menurut pendapat ACC sendiri Perseroan tidak akan mampu untuk menyelesaikan kewajiban-kewajibannya dalam Perjanjian ini;
7. Perseroan lalai atau wanprestasi atas fasilitas pembiayaan lainnya yang diberikan oleh ACC dan/atau Perseroan lain yang tergabung dalam merek dagang ACC baik sendiri-sendiri atau bersama-sama dengan pihak ketiga lainnya; dan
8. Perseroan terbukti memberikan keterangan, data, informasi atau dokumen yang tidak benar, tidak sah, dan tidak asli dalam rangka atau selama pemberian fasilitas pembiayaan ini.
- Pengakhiran : 1. Pengakhiran berdasarkan jangka waktu; dan
2. Pengakhiran karena pelanggaran (wanprestasi/default);
- Hukum Yang Berlaku : Hukum Indonesia.
- Penyelesaian Sengketa : Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa (LAPS) di sektor pembiayaan yang terdaftar di OJK.

Catatan:

Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian ini yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.

2. Perjanjian Pembiayaan Multiguna antara PT Astra Sedaya Finance (“ACC”) dan Perseroan No. 01500571002031284 tanggal 28 Oktober 2020.

Fasilitas Pembiayaan	:	Pembiayaan Multiguna
Objek Pembiayaan	:	Mercedes/S-Class/T.SLK 250 Sedan Luxury
Jangka Waktu	:	36 (tiga puluh enam) angsuran dimulai sejak tanggal pencairan fasilitas kredit, yaitu sejak tanggal 2 November 2020.
Pagu Fasilitas	:	Rp241.439.600 (dua ratus empat puluh satu juta empat ratus tiga puluh sembilan ribu enam ratus Rupiah)
Denda	:	0,5% (nol koma lima) persen per hari dari keseluruhan jumlah kewajiban Perseroan
Biaya Administrasi	:	Rp3.000.000 (tiga juta Rupiah)
Nilai Outstanding	:	Rp220.695.049 (dua ratus dua puluh juta enam ratus sembilan puluh lima ribu empat puluh sembilan Rupiah) per 31 Oktober 2021
Jaminan	:	Kendaraan bermotor dengan rincian sebagai berikut: Merek/Type : Mercedes/S-Class/T.SLK 250 Sedan Luxury Tahun : 2012 BPKB a/n : Nursih Nomor Rangka : WDD1724472F006365 Nomor Mesin : 27186130236031 Nomor Polisi : BP 11 IV berdasarkan Sertifikat Jaminan Fidusia No. W32.00060074.AH.05.01 TAHUN 2020 tanggal 5 November 2020. Nama pemilik Kendaraan Bermotor telah berubah menjadi Perseroan dengan nomor polisi BP 1354 VP.
Suku Bunga	:	14,85% flat atau 26,52% effective
Pembatasan	:	Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari ACC, Perseroan dilarang dengan alasan apapun mengalihkan barang jaminan kepada pihak ketiga dengan cara apapun termasuk tetapi tidak terbatas dengan cara meminjamkan, menyewakan, mengalihkan, menggadaikan, menjaminkan atau menyerahkan penguasaan atas barang jaminan kepada pihak ketiga.

-
- Hal yang wajib dilakukan Perseroan :
1. Perseroan wajib membayar angsuran secara tepat dan teratur sesuai nilai dan tanggal jatuh tempo berdasarkan Perjanjian dengan cara dan tempat pembayaran yang ditetapkan oleh ACC;
 2. Perseroan wajib melakukan pemeliharaan dan perbaikan atas barang jaminan secara wajar dan sebagaimana mestinya, antara lain menurut tata cara dan petunjuk penggunaan yang ditetapkan oleh produsen barang jaminan yang dianggap layak oleh ACC;
 3. Perseroan wajib membayar dan/atau memperpanjang pajak dan/atau retribusi terkait atas barang jaminan sesuai ketentuan yang berlaku; dan
 4. Perseroan wajib mengasuransikan Jaminan terhadap kecelakaan/kehilangan/kerusakan/tanggung jawab pihak ketiga atau risiko lainnya yang dianggap perlu oleh Perseroan.
- Kejadian Wanprestasi :
1. Perseroan lalai membayar salah satu angsuran atau angsuran-angsurannya, atau lewat membayar sesuai tanggal jatuh tempo atau Perseroan melalaikan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini atau perjanjian lainnya antara Perseroan dan ACC;
 2. Harta kekayaan Perseroan, disita baik sebagian maupun seluruhnya atau menjadi objek suatu perkara yang menurut pendapat ACC sendiri dapat mempengaruhi kemampuan ACC untuk membayar kembali kewajibannya dalam Perjanjian ini;
 3. Perseroan berada di bawah pengampunan atau karena sebab apapun Perseroan tidak cakap atau tidak berhak atau tidak berwenang lagi untuk melakukan pengurusan, atau pemilihan atas dan terhadap kekayaannya, baik sebagian atau seluruhnya;
 4. Perseroan mengajukan permohonan kepailitan atau penundaan pembayaran kewajiban hutangnya atau Perseroan dinyatakan pailit atau suatu permohonan kepailitan diajukan terhadap Perseroan atas permintaan pihak manapun;
 5. Objek jaminan dipindahtangankan atau dijaminan kepada pihak ketiga dengan cara apapun juga, tanpa mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari ACC;
 6. Perseroan dan/atau objek jaminan terlibat dalam suatu perkara pidana atau perdata dan karenanya menurut pendapat ACC sendiri Perseroan tidak akan mampu untuk menyelesaikan kewajiban-kewajibannya dalam Perjanjian ini;
 7. Perseroan lalai atau wanprestasi atas fasilitas pembiayaan lainnya yang diberikan oleh ACC dan/atau perusahaan lain yang tergabung dalam merek dagang ACC baik sendiri-sendiri atau bersama-sama dengan pihak ketiga lainnya; dan
 8. Perseroan terbukti memberikan keterangan, data, informasi atau dokumen yang tidak benar, tidak sah, dan tidak asli dalam rangka atau selama pemberian fasilitas pembiayaan ini.
- Pengakhiran :
1. Pengakhiran berdasarkan jangka waktu; dan
 2. Pengakhiran karena pelanggaran (*wanprestasi/default*);
- Hukum Yang Berlaku : Hukum Indonesia.
-

Penyelesaian Sengketa : Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa (LAPS) di sektor pembiayaan yang terdaftar di OJK.

Catatan:

Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian ini yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.

3. Perjanjian Pembiayaan Multiguna antara PT Toyota Astra Financial Services dan Perseroan No. 2066808204 tanggal 31 Oktober 2020

Fasilitas Pembiayaan : Pembiayaan Multiguna

Objek Pembiayaan : Toyota /Avanza / F 53 G A/T

Jangka Waktu : 36 (tiga puluh enam) kali angsuran dimulai sejak tanggal pencairan fasilitas kredit, yaitu sejak tanggal 2 November 2020.

Pagu Fasilitas : Rp145.152.000 (seratus empat puluh lima juta seratus lima puluh dua ribu Rupiah)

Denda : 0,2% (nol koma dua) persen per hari dari keseluruhan jumlah kewajiban Perseroan yang telah jatuh tempo

Biaya Administrasi : Rp1.750.000 (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah)

Nilai Outstanding : Rp79.124.984 (tujuh puluh sembilan juta seratus dua puluh empat ribu sembilan ratus delapan puluh empat Rupiah) per 31 Oktober 2021

Jaminan : Kendaraan bermotor dengan rincian sebagai berikut:
Jenis : Mobil penumpang
Merek : Toyota
Type : Avanza F 53 G A/T
Tahun : 2015
BPKB a/n : Perseroan
Nomor Rangka : MHKM 1BB3JFK031388
Nomor Mesin : K3MF90443
Nomor Polisi : BP 111 WG
Penjual : Prima Motor

Bunga : Rp35.029.330 (tiga puluh lima juta dua puluh sembilan ribu tiga ratus tiga puluh Rupiah)

Pembatasan : Tanpa persetujuan tertulis dari TAF, Perseroan dilarang:
1. Perseroan dan/atau Penjamin dilarang untuk meminjamkan, menyewakan, menjual, memindahkan, mengalihkan atau dengan cara lain melepaskan hak atas barang jaminan atau tidak akan membebaskan barang jaminan dengan dengan menjaminkan kembali secara fidusia atau jaminan lainnya;
2. menggunakan barang jaminan untuk kepentingan dan tujuan lain;

3. mengirim, mengusahakan atau mengizinkan barang jaminan untuk diambil oleh siapapun atau dikirim keluar wilayah Republik Indonesia dan mendaftarkan barang jaminan tersebut dari satu tempat ke tempat lainnya;
4. melakukan perubahan struktur modal atau atas diadakannya pengambilalihan, pemisahan, peleburan, penggabungan, atau transaksi sejenis lainnya dan apabila jumlah hutang Perseroan kepada TAF mencapai 20% (dua puluh persen) dari seluruh nilai aset Perseroan; dan mengalihkan hak dan kewajiban yang timbul dari Perjanjian ini kepada pihak lain

- Hal yang wajib dilakukan Perseroan :
1. Menyerahkan bukti pembayaran atas pembelian barang dan/atau penggunaan jasa sesuai dengan tujuan penggunaan fasilitas yang diperoleh dari fasilitas pembiayaan (pinjaman) yang diberikan oleh Kreditor;
 2. Mengembalikan fasilitas pembiayaan (pinjaman) secara mengangsur dengan jangka waktu dan jumlah sebagaimana diuraikan dalam perjanjian;
 3. Mendahulukan setiap kewajiban berdasarkan perjanjian ini termasuk namun tidak terbatas membayar angsuran yang jatuh tempo tepat pada waktunya, dalam jumlah yang penuh sesuai dengan Perjanjian ini;
 4. Memelihara/memakai/meminjam Barang itu secara layak sebagaimana lazimnya menyimpan Barang yang dititipkan;
 5. Membayar segala biaya pemeliharaan, pengangkutan dan pengawasan Barang dan segala pajak, yang dikenakan terhadap Barang;
 6. Mengasuransikan Barang pada Perseroan yang disetujui Kreditor dengan biaya yang ditanggung oleh Perseroan terhitung sejak Perseroan menandatangani tanda penerimaan Barang dan selama berlakunya perjanjian ini;
 7. Apabila Perseroan melakukan perubahan struktur modal atau atas diadakannya pengambilalihan, pemisahan, peleburan, penggabungan, atau transaksi sejenis lainnya, Perseroan wajib memberitahukan Kreditor paling lambat 14 (empat belas) hari setelah perubahan tersebut apabila jumlah hutang Perseroan kepada Kreditor mencapai 20% (dua puluh persen) dari seluruh nilai aset Perseroan;

- Kejadian Wanprestasi :
1. Perseroan tidak membayar angsuran yang telah jatuh tempo dan/atau kewajiban lainnya yang timbul berdasarkan perjanjian pembiayaan;
 2. Perseroan tidak memenuhi atau melaksanakan suatu ketentuan atau persyaratan lain yang dinyatakan secara tegas atau tersirat dalam perjanjian pembiayaan ini;
 3. Perseroan membuat, memberikan atau melaksanakan pernyataan, jaminan, atau keterangan dalam perjanjian pembiayaan ini atau dalam perjanjian, dokumen atau jaminan

apapun yang dimaksud dalam perjanjian ini yang tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan;

4. Perseroan tidak mempertahankan dan/atau melakukan perubahan besar pada asuransi yang dipersyaratkan ada pasal terkait asuransi di perjanjian pembiayaan;
5. Perseroan menuntut, mengambil suatu 155 indakan atau membiarkan suatu Tindakan yang menyatakan menyiratkan bahwa Perseroan adalah pemilik Barang;
6. Perseroan meminjamkan, menyewakan, menjual, memindahkan, mengalihkan atau dengan cara lain melepaskan hak atas Barang atau membebaskan Barang dengan menjaminkan kembali secara fidusia jaminan lainnya tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Kreditor;
7. Perseroan dan/atau Barang diduga terlibat dalam suatu perkara atau menjadi objek perkara pidana atau perdata;
8. Perseroan dan/atau afiliasi Perseroan gagal untuk memenuhi kewajibannya atau wanprestasi berdasarkan perjanjian atau kerjasama lainnya dengan Kreditor, afiliasi Kreditor, Kreditor bersama dengan pihak ketiga, atau pihak lainnya;
9. Perseroan tidak menyerahkan dokumen asli yang berkaitan dengan kepemilikan Barang sebagai jaminan kepada Kreditor.
10. Perseroan tidak menyerahkan bukti pembayaran atas pembelian barang dan/atau penggunaan jasa yang diperoleh dari fasilitas pembiayaan (pinjaman) yang diberikan oleh Kreditor.

Pengakhiran : 1. Pengakhiran berdasarkan jangka waktu; dan
2. Pengakhiran karena pelanggaran (wanprestasi/default);

Hukum Yang Berlaku : Hukum Indonesia.

Penyelesaian Sengketa : Pengadilan Negeri di domisili hukum Kreditor

Catatan:

Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian ini yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.

4. Perjanjian Pembiayaan Multiguna antara PT Toyota Astra Financial Services ("TAF") dan Perseroan No. 2066008223 tanggal 29 Oktober 2020.

Fasilitas Pembiayaan : Pembiayaan Multiguna

Objek Pembiayaan : Isuzu / Elf / NKR 55 CC E-21

Jangka Waktu : 36 (tiga puluh enam) kali angsuran dimulai sejak tanggal pencairan fasilitas kredit, yaitu sejak tanggal 2 November 2020.

Pagu Fasilitas : Rp151.380.800 (seratus lima puluh satu juta tiga ratus delapan puluh ribu delapan ratus Rupiah)

-
- Denda : 0,2% (nol koma dua) persen per hari dari keseluruhan jumlah kewajiban Perseroan yang telah jatuh tempo
- Biaya Administrasi : Rp1.750.000 (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah)
- Nilai Outstanding : Rp81.551.052 (delapan puluh satu juta lima ratus lima puluh satu ribu lima puluh dua Rupiah) per 31 Oktober 2021
- Jaminan : Kendaraan bermotor dengan rincian sebagai berikut:
Jenis : Mobil penumpang
Merek : Isuzu
Type : Elf NKR 55 CC E-21
Tahun : 2017
BPKB a/n : Perseroan
Nomor Rangka : MHCNKR55EHJ073780
Nomor Mesin : M073780
Nomor Polisi : BP 8241 DM
Penjual : Prima Motor
- Berdasarkan Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor W32.00064768.AH.05.01 Tahun 2020
- Bunga : Rp38.336.800 (tiga puluh delapan juta tiga ratus tiga puluh enam ribu delapan ratus Rupiah)
- Pembatasan : Tanpa persetujuan tertulis dari TAF, Perseroan dilarang:
1. Perseroan dan/atau Penjamin dilarang untuk meminjamkan, menyewakan, menjual, memindahkan, mengalihkan atau dengan cara lain melepaskan hak atas barang jaminan atau tidak akan membebaskan barang jaminan dengan dengan menjaminkan kembali secara fidusia atau jaminan lainnya;
2. menggunakan barang jaminan untuk kepentingan dan tujuan lain;
3. mengirim, mengusahakan atau mengizinkan barang jaminan untuk diambil oleh siapapun atau dikirim keluar wilayah Republik Indonesia dan mendaftarkan barang jaminan tersebut dari satu tempat ke tempat lainnya;
4. melakukan perubahan struktur modal atau atas diadakannya pengambilalihan, pemisahan, peleburan, penggabungan, atau transaksi sejenis lainnya dan apabila jumlah hutang Perseroan kepada TAF mencapai 20% (dua puluh persen) dari seluruh nilai aset Perseroan; dan
5. mengalihkan hak dan kewajiban yang timbul dari Perjanjian ini kepada pihak lain

-
- Hal yang wajib dilakukan Perseroan :
1. Menyerahkan bukti pembayaran atas pembelian barang dan/atau penggunaan jasa sesuai dengan tujuan penggunaan fasilitas yang diperoleh dari fasilitas pembiayaan (pinjaman) yang diberikan oleh TAF;
 2. Mengembalikan fasilitas pembiayaan (pinjaman) secara mengangsur dengan jangka waktu dan jumlah sebagaimana diuraikan dalam perjanjian;
 3. Mendahulukan setiap kewajiban berdasarkan perjanjian ini termasuk namun tidak terbatas membayar angsuran yang jatuh tempo tepat pada waktunya, dalam jumlah yang penuh sesuai dengan perjanjian ini;
 4. Memelihara/memakai/meminjam barang jaminan itu secara layak sebagaimana lazimnya menyimpan barang jaminan yang dititipkan;
 5. Membayar segala biaya pemeliharaan, pengangkutan dan pengawasan barang jaminan dan segala pajak, yang dikenakan terhadap barang jaminan;
 6. Mengasuransikan barang jaminan pada perusahaan yang disetujui TAF dengan biaya yang ditanggung oleh Perseroan terhitung sejak Perseroan menandatangani tanda penerimaan barang jaminan dan selama berlakunya perjanjian ini;
 1. Apabila Perseroan melakukan perubahan struktur modal atau atas diadakannya pengambilalihan, pemisahan, peleburan, penggabungan, atau transaksi sejenis lainnya, Perseroan wajib memberitahukan TAF paling lambat 14 (empat belas) hari setelah perubahan tersebut apabila jumlah hutang Perseroan kepada TAF mencapai 20% (dua puluh persen) dari seluruh nilai aset Perseroan;

- Kejadian Wanprestasi : 1. Perseroan tidak membayar angsuran yang telah jatuh tempo dan/atau kewajiban lainnya yang timbul berdasarkan perjanjian pembiayaan;
2. Perseroan tidak memenuhi atau melaksanakan suatu ketentuan atau persyaratan lain yang dinyatakan secara tegas atau tersirat dalam perjanjian pembiayaan ini;
3. Perseroan membuat, memberikan atau melaksanakan pernyataan, jaminan, atau keterangan dalam perjanjian pembiayaan ini atau dalam perjanjian, dokumen atau jaminan apapun yang dimaksud dalam perjanjian ini yang tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan;
4. Perseroan tidak mempertahankan dan/atau melakukan perubahan besar pada asuransi yang dipersyaratkan ada pasal terkait asuransi di perjanjian pembiayaan;
5. Perseroan menuntut, mengambil suatu tindakan atau membiarkan suatu tindakan yang menyatakan menyiratkan bahwa Perseroan adalah pemilik barang jaminan;
6. Perseroan meminjamkan, menyewakan, menjual, memindahkan, mengalihkan atau dengan cara lain melepaskan hak atas barang jaminan atau membebaskan barang jaminan dengan menjaminkan kembali secara fidusia jaminan lainnya tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari TAF;
7. Perseroan dan/atau barang jaminan diduga terlibat dalam suatu perkara atau menjadi objek perkara pidana atau perdata;
8. Perseroan dan/atau afiliasi Perseroan gagal untuk memenuhi kewajibannya atau wanprestasi berdasarkan perjanjian atau kerjasama lainnya dengan TAF, afiliasi TAF, TAF bersama dengan pihak ketiga, atau pihak lainnya;
9. Perseroan tidak menyerahkan dokumen asli yang berkaitan dengan kepemilikan barang jaminan sebagai jaminan kepada TAF.
10. Perseroan tidak menyerahkan bukti pembayaran atas pembelian barang dan/atau penggunaan jasa yang diperoleh dari fasilitas pembiayaan (pinjaman) yang diberikan oleh TAF.
- Pengakhiran : 1. Pengakhiran berdasarkan jangka waktu; dan
2. Pengakhiran karena pelanggaran (wanprestasi/default);
- Hukum Yang Berlaku : Hukum Indonesia.
- Penyelesaian Sengketa : Pengadilan Negeri di domisili hukum Kreditor.

Catatan:

Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian ini yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.

5. Perjanjian Pembiayaan Multiguna antara PT Toyota Astra Financial Services (“TAF”) dan Perseroan No. 2063008220 tanggal 29 Oktober 2020.

Fasilitas Pembiayaan	:	Pembiayaan Multiguna
Objek Pembiayaan	:	Toyota / Avanza / F 51 G A/T
Jangka Waktu	:	36 (tiga puluh enam) kali angsuran dimulai sejak tanggal pencairan fasilitas kredit, yaitu sejak tanggal 2 November 2020.
Pagu Fasilitas	:	Rp139.716.000 (seratus tiga puluh sembilan juta tujuh ratus enam belas ribu Rupiah)
Denda	:	0,2% (nol koma dua) persen per hari dari keseluruhan jumlah kewajiban Perseroan yang telah jatuh tempo
Biaya Administrasi	:	Rp1.750.000 (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah)
Nilai Outstanding	:	Rp76.153.260 (tujuh puluh enam juta seratus lima puluh tiga ribu dua ratus enam puluh Rupiah) per 31 Oktober 2021
Jaminan	:	Kendaraan bermotor dengan rincian sebagai berikut: Jenis : Mobil penumpang Merek : Toyota Type : Avanza F 51 G A/T Tahun : 2014 BPKB a/n : Perseroan Nomor Rangka : MHKM1BB3JEK024865 Nomor Mesin : ME17030 Nomor Polisi : BP 1925 AG Penjual : Prima Motor Berdasarkan Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor W32.00064771.AH.05.01 Tahun 2020
Bunga	:	Rp33.733.280 (tiga puluh tiga juta tujuh ratus tiga puluh tiga ribu dua ratus delapan puluh Rupiah)
Pembatasan	:	Tanpa persetujuan tertulis dari TAF, Perseroan dilarang: 1. Perseroan dan/atau Penjamin dilarang untuk meminjamkan, menyewakan, menjual, memindahkan, mengalihkan atau dengan cara lain melepaskan hak atas barang jaminan atau tidak akan membebaskan barang jaminan dengan dengan menjaminkan kembali secara fidusia atau jaminan lainnya; 2. menggunakan barang jaminan untuk kepentingan dan tujuan lain; 3. mengirim, mengusahakan atau mengizinkan barang jaminan untuk diambil oleh siapapun atau dikirim keluar wilayah Republik Indonesia dan mendaftarkan barang jaminan tersebut dari satu tempat ke tempat lainnya; 4. melakukan perubahan struktur modal atau atas diadakannya pengambilalihan, pemisahan, peleburan, penggabungan, atau transaksi sejenis lainnya dan apabila jumlah hutang Perseroan

kepada TAF mencapai 20% (dua puluh persen) dari seluruh nilai aset Perseroan; dan

5. mengalihkan hak dan kewajiban yang timbul dari Perjanjian ini kepada pihak lain.

- Hal yang wajib dilakukan Perseroan :
1. Menyerahkan bukti pembayaran atas pembelian barang dan/atau penggunaan jasa sesuai dengan tujuan penggunaan fasilitas yang diperoleh dari fasilitas pembiayaan (pinjaman) yang diberikan oleh TAF;
 2. Mengembalikan fasilitas pembiayaan (pinjaman) secara mengangsur dengan jangka waktu dan jumlah sebagaimana diuraikan dalam perjanjian;
 3. Mendahulukan setiap kewajiban berdasarkan perjanjian ini termasuk namun tidak terbatas membayar angsuran yang jatuh tempo tepat pada waktunya, dalam jumlah yang penuh sesuai dengan perjanjian ini;
 4. Memelihara/memakai/meminjam barang jaminan itu secara layak sebagaimana lazimnya menyimpan barang jaminan yang dititipkan;
 5. Membayar segala biaya pemeliharaan, pengangkutan dan pengawasan barang jaminan dan segala pajak, yang dikenakan terhadap barang jaminan;
 6. Mengasuransikan barang jaminan pada perusahaan yang disetujui TAF dengan biaya yang ditanggung oleh Perseroan terhitung sejak Perseroan menandatangani tanda penerimaan barang jaminan dan selama berlakunya perjanjian ini;
 7. Apabila Perseroan melakukan perubahan struktur modal atau atas diadakannya pengambilalihan, pemisahan, peleburan, penggabungan, atau transaksi sejenis lainnya, Perseroan wajib memberitahukan TAF paling lambat 14 (empat belas) hari setelah perubahan tersebut apabila jumlah hutang Perseroan kepada TAF mencapai 20% (dua puluh persen) dari seluruh nilai aset Perseroan;

- Kejadian Wanprestasi : 1. Perseroan tidak membayar angsuran yang telah jatuh tempo dan/atau kewajiban lainnya yang timbul berdasarkan perjanjian pembiayaan;
2. Perseroan tidak memenuhi atau melaksanakan suatu ketentuan atau persyaratan lain yang dinyatakan secara tegas atau tersirat dalam perjanjian pembiayaan ini;
3. Perseroan membuat, memberikan atau melaksanakan pernyataan, jaminan, atau keterangan dalam perjanjian pembiayaan ini atau dalam perjanjian, dokumen atau jaminan apapun yang dimaksud dalam perjanjian ini yang tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan;
4. Perseroan tidak mempertahankan dan/atau melakukan perubahan besar pada asuransi yang dipersyaratkan ada pasal terkait asuransi di perjanjian pembiayaan;
5. Perseroan menuntut, mengambil suatu tindakan atau membiarkan suatu tindakan yang menyatakan menyiratkan bahwa Perseroan adalah pemilik barang jaminan;
6. Perseroan meminjamkan, menyewakan, menjual, memindahkan, mengalihkan atau dengan cara lain melepaskan hak atas barang jaminan atau membebaskan barang jaminan dengan menjaminkan kembali secara fidusia jaminan lainnya tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari TAF;
7. Perseroan dan/atau barang jaminan diduga terlibat dalam suatu perkara atau menjadi objek perkara pidana atau perdata;
8. Perseroan dan/atau afiliasi Perseroan gagal untuk memenuhi kewajibannya atau wanprestasi berdasarkan perjanjian atau kerjasama lainnya dengan TAF, afiliasi TAF, TAF bersama dengan pihak ketiga, atau pihak lainnya;
9. Perseroan tidak menyerahkan dokumen asli yang berkaitan dengan kepemilikan barang jaminan sebagai jaminan kepada TAF.
10. Perseroan tidak menyerahkan bukti pembayaran atas pembelian barang dan/atau penggunaan jasa yang diperoleh dari fasilitas pembiayaan (pinjaman) yang diberikan oleh TAF.

- Pengakhiran : 1. Pengakhiran berdasarkan jangka waktu; dan
2. Pengakhiran karena pelanggaran (wanprestasi/default);

Hukum Yang Berlaku : Hukum Indonesia.

Penyelesaian Sengketa : Pengadilan Negeri di domisili hukum Kreditor

Catatan:

Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian ini yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.

6. Perjanjian Pembiayaan Multiguna antara PT Toyota Astra Financial Services (“TAF”) dan Perseroan No. 2067908215 tanggal 31 Oktober 2020.

- Fasilitas Pembiayaan : Pembiayaan Multiguna
- Objek Pembiayaan : Toyota /Avanza / F 53 V A/T
- Jangka Waktu : 36 (tiga puluh enam) kali angsuran dimulai sejak tanggal pencairan fasilitas kredit, yaitu sejak tanggal 2 November 2020.
- Pagu Fasilitas : Rp158.544.000 (seratus lima puluh delapan juta lima ratus empat puluh empat ribu Rupiah)
- Denda : 0,2% (nol koma dua) persen per hari dari keseluruhan jumlah kewajiban Perseroan yang telah jatuh tempo
- Biaya Administrasi : Rp1.750.000 (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah)
- Nilai Outstanding : Rp86.416.936 (delapan puluh enam juta empat ratus enam belas ribu sembilan ratus tiga puluh enam Rupiah) per 31 Oktober 2021
- Jaminan : Kendaraan bermotor dengan rincian sebagai berikut:
Jenis : Mobil penumpang
Merek : Toyota
Type : Avanza F 53 G A/T
Tahun : 2015
BPKB a/n : Perseroan
Nomor Rangka : MHKM5EB4JGK003914
Nomor Mesin : 1NRF125636
Nomor Polisi : BP 111 WI
Penjual : Prima Motor
- Berdasarkan Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor W32.00064773.AH.05.01 Tahun 2020
- Bunga : Rp38.276.650 (tiga puluh delapan juta dua ratus tujuh puluh enam ribu enam ratus lima puluh Rupiah)
- Pembatasan : Tanpa persetujuan tertulis dari TAF, Perseroan dilarang:
1. Perseroan dan/atau Penjamin dilarang untuk meminjamkan, menyewakan, menjual, memindahkan, mengalihkan atau dengan cara lain melepaskan hak atas barang jaminan atau tidak akan membebaskan barang jaminan dengan dengan menjaminkan kembali secara fidusia atau jaminan lainnya;
2. menggunakan barang jaminan untuk kepentingan dan tujuan lain;
3. mengirim, mengusahakan atau mengizinkan barang jaminan untuk diambil oleh siapapun atau dikirim keluar wilayah Republik Indonesia dan mendaftarkan barang jaminan tersebut dari satu tempat ke tempat lainnya;
4. melakukan perubahan struktur modal atau atas diadakannya pengambilalihan, pemisahan, peleburan, penggabungan, atau transaksi sejenis lainnya dan apabila jumlah hutang Perseroan

kepada TAF mencapai 20% (dua puluh persen) dari seluruh nilai aset Perseroan; dan

5. mengalihkan hak dan kewajiban yang timbul dari Perjanjian ini kepada pihak lain

Hal yang wajib : 1. Menyerahkan bukti pembayaran atas pembelian barang dilakukan Perseroan

1. Menyerahkan bukti pembayaran atas pembelian barang dan/atau penggunaan jasa sesuai dengan tujuan penggunaan fasilitas yang diperoleh dari fasilitas pembiayaan (pinjaman) yang diberikan oleh TAF;
2. Mengembalikan fasilitas pembiayaan (pinjaman) secara mengangsur dengan jangka waktu dan jumlah sebagaimana diuraikan dalam perjanjian;
3. Mendahulukan setiap kewajiban berdasarkan perjanjian ini termasuk namun tidak terbatas membayar angsuran yang jatuh tempo tepat pada waktunya, dalam jumlah yang penuh sesuai dengan perjanjian ini;
4. Memelihara/memakai/meminjam barang jaminan itu secara layak sebagaimana lazimnya menyimpan barang jaminan yang dititipkan;
5. Membayar segala biaya pemeliharaan, pengangkutan dan pengawasan barang jaminan dan segala pajak, yang dikenakan terhadap barang jaminan;
6. Mengasuransikan barang jaminan pada perusahaan yang disetujui TAF dengan biaya yang ditanggung oleh Perseroan terhitung sejak Perseroan menandatangani tanda penerimaan barang jaminan dan selama berlakunya perjanjian ini;
7. Apabila Perseroan melakukan perubahan struktur modal atau atas diadakannya pengambilalihan, pemisahan, peleburan, penggabungan, atau transaksi sejenis lainnya, Perseroan wajib memberitahukan TAF paling lambat 14 (empat belas) hari setelah perubahan tersebut apabila jumlah hutang Perseroan kepada TAF mencapai 20% (dua puluh persen) dari seluruh nilai aset Perseroan;

Kejadian Wanprestasi : 1. Perseroan tidak membayar angsuran yang telah jatuh tempo

1. Perseroan tidak membayar angsuran yang telah jatuh tempo dan/atau kewajiban lainnya yang timbul berdasarkan perjanjian pembiayaan;
2. Perseroan tidak memenuhi atau melaksanakan suatu ketentuan atau persyaratan lain yang dinyatakan secara tegas atau tersirat dalam perjanjian pembiayaan ini;
3. Perseroan membuat, memberikan atau melaksanakan pernyataan, jaminan, atau keterangan dalam perjanjian pembiayaan ini atau dalam perjanjian, dokumen atau jaminan apapun yang dimaksud dalam perjanjian ini yang tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan;
4. Perseroan tidak mempertahankan dan/atau melakukan perubahan besar pada asuransi yang dipersyaratkan ada pasal terkait asuransi di perjanjian pembiayaan;

5. Perseroan menuntut, mengambil suatu tindakan atau membiarkan suatu tindakan yang menyatakan menyiratkan bahwa Perseroan adalah pemilik barang jaminan;
6. Perseroan meminjamkan, menyewakan, menjual, memindahkan, mengalihkan atau dengan cara lain melepaskan hak atas barang jaminan atau membebaskan barang jaminan dengan menjaminkan kembali secara fidusia jaminan lainnya tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari TAF;
7. Perseroan dan/atau barang jaminan diduga terlibat dalam suatu perkara atau menjadi objek perkara pidana atau perdata;
8. Perseroan dan/atau afiliasi Perseroan gagal untuk memenuhi kewajibannya atau wanprestasi berdasarkan perjanjian atau kerjasama lainnya dengan TAF, afiliasi TAF, TAF bersama dengan pihak ketiga, atau pihak lainnya;
9. Perseroan tidak menyerahkan dokumen asli yang berkaitan dengan kepemilikan barang jaminan sebagai jaminan kepada TAF.
10. Perseroan tidak menyerahkan bukti pembayaran atas pembelian barang dan/atau penggunaan jasa yang diperoleh dari fasilitas pembiayaan (pinjaman) yang diberikan oleh TAF.

Pengakhiran : 1. Pengakhiran berdasarkan jangka waktu; dan
2. Pengakhiran karena pelanggaran (wanprestasi/default);

Hukum Yang Berlaku : Hukum Indonesia.

Penyelesaian Sengketa : Pengadilan Negeri di domisili hukum Kreditor

Catatan:

Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian ini yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.

7. Perjanjian Pembiayaan Multiguna antara PT Toyota Astra Financial Services (“TAF”) dan Perseroan No. 2063908211 tanggal 31 Oktober 2020 sebagaimana diubah dengan Addendum Perjanjian Pembiayaan Multiguna tanggal 31 Oktober 2020.

Fasilitas Pembiayaan : Pembiayaan Multiguna

Objek Pembiayaan : Toyota /Avanza / F 53 V A/T

Jangka Waktu : 36 (tiga puluh enam) kali angsuran dimulai sejak tanggal pencairan fasilitas kredit, yaitu sejak tanggal 2 November 2020.

Pagu Fasilitas : Rp158.544.000 (seratus lima puluh delapan juta lima ratus empat puluh empat ribu Rupiah)

Denda : 0,2% (nol koma dua) persen per hari dari keseluruhan jumlah kewajiban Perseroan yang telah jatuh tempo

Biaya Administrasi : Rp1.750.000 (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah)

Nilai Outstanding : Rp86.416.936 (delapan puluh enam juta empat ratus enam belas ribu sembilan ratus tiga puluh enam Rupiah) per 31 Oktober 2021

Jaminan : Kendaraan bermotor dengan rincian sebagai berikut:

Jenis : Mobil penumpang
Merek : Toyota
Type : Avanza F 53 G A/T
Tahun : 2016
BPKB a/n : Perseroan
Nomor Rangka : MHKM5EB4JGK003132
Nomor Mesin : 1NRF068672
Nomor Polisi : BP 111 WJ
Penjual : Prima Motor

Berdasarkan Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor
W32.00064774.AH.05.01 Tahun 2020

Bunga : Rp38.276.650 (tiga puluh delapan juta dua ratus tujuh puluh enam ribu enam ratus lima puluh Rupiah)

Pembatasan : Tanpa persetujuan tertulis dari TAF, Perseroan dilarang:

1. Perseroan dan/atau Penjamin dilarang untuk meminjamkan, menyewakan, menjual, memindahkan, mengalihkan atau dengan cara lain melepaskan hak atas barang jaminan atau tidak akan membebaskan barang jaminan dengan dengan menjaminkan kembali secara fidusia atau jaminan lainnya;
2. menggunakan barang jaminan untuk kepentingan dan tujuan lain;
3. mengirim, mengusahakan atau mengizinkan barang jaminan untuk diambil oleh siapapun atau dikirim keluar wilayah Republik Indonesia dan mendaftarkan barang jaminan tersebut dari satu tempat ke tempat lainnya;
4. melakukan perubahan struktur modal atau atas diadakannya pengambilalihan, pemisahan, peleburan, penggabungan, atau transaksi sejenis lainnya dan apabila jumlah hutang Perseroan kepada TAF mencapai 20% (dua puluh persen) dari seluruh nilai aset Perseroan; dan
5. mengalihkan hak dan kewajiban yang timbul dari Perjanjian ini kepada pihak lain

Hal yang wajib dilakukan Perseroan : 1. Menyerahkan bukti pembayaran atas pembelian barang dan/atau penggunaan jasa sesuai dengan tujuan penggunaan fasilitas yang diperoleh dari fasilitas pembiayaan (pinjaman) yang diberikan oleh TAF;

2. Mengembalikan fasilitas pembiayaan (pinjaman) secara mengangsur dengan jangka waktu dan jumlah sebagaimana diuraikan dalam perjanjian;

3. Mendahulukan setiap kewajiban berdasarkan perjanjian ini termasuk namun tidak terbatas membayar angsuran yang jatuh

tempo tepat pada waktunya, dalam jumlah yang penuh sesuai dengan perjanjian ini;

4. Memelihara/memakai/meminjam barang jaminan itu secara layak sebagaimana lazimnya menyimpan barang jaminan yang dititipkan;
5. Membayar segala biaya pemeliharaan, pengangkutan dan pengawasan barang jaminan dan segala pajak, yang dikenakan terhadap barang jaminan;
6. Mengasuransikan barang jaminan pada perusahaan yang disetujui TAF dengan biaya yang ditanggung oleh Perseroan terhitung sejak Perseroan menandatangani tanda penerimaan barang jaminan dan selama berlakunya perjanjian ini;
7. Apabila Perseroan melakukan perubahan struktur modal atau atas diadakannya pengambilalihan, pemisahan, peleburan, penggabungan, atau transaksi sejenis lainnya, Perseroan wajib memberitahukan TAF paling lambat 14 (empat belas) hari setelah perubahan tersebut apabila jumlah hutang Perseroan kepada TAF mencapai 20% (dua puluh persen) dari seluruh nilai aset Perseroan;

- Kejadian Wanprestasi :
1. Perseroan tidak membayar angsuran yang telah jatuh tempo dan/atau kewajiban lainnya yang timbul berdasarkan perjanjian pembiayaan;
 2. Perseroan tidak memenuhi atau melaksanakan suatu ketentuan atau persyaratan lain yang dinyatakan secara tegas atau tersirat dalam perjanjian pembiayaan ini;
 3. Perseroan membuat, memberikan atau melaksanakan pernyataan, jaminan, atau keterangan dalam perjanjian pembiayaan ini atau dalam perjanjian, dokumen atau jaminan apapun yang dimaksud dalam perjanjian ini yang tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan;
 4. Perseroan tidak mempertahankan dan/atau melakukan perubahan besar pada asuransi yang dipersyaratkan ada pasal terkait asuransi di perjanjian pembiayaan;
 5. Perseroan menuntut, mengambil suatu tindakan atau membiarkan suatu tindakan yang menyatakan menyiratkan bahwa Perseroan adalah pemilik barang jaminan;
 6. Perseroan meminjamkan, menyewakan, menjual, memindahkan, mengalihkan atau dengan cara lain melepaskan hak atas barang jaminan atau membebankan barang jaminan dengan menjaminkan kembali secara fidusia jaminan lainnya tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari TAF;
 7. Perseroan dan/atau barang jaminan diduga terlibat dalam suatu perkara atau menjadi objek perkara pidana atau perdata;
 8. Perseroan dan/atau afiliasi Perseroan gagal untuk memenuhi kewajibannya atau wanprestasi berdasarkan perjanjian atau kerjasama lainnya dengan TAF, afiliasi TAF, TAF bersama dengan pihak ketiga, atau pihak lainnya;
 9. Perseroan tidak menyerahkan dokumen asli yang berkaitan dengan kepemilikan barang jaminan sebagai jaminan kepada TAF.

10. Perseroan tidak menyerahkan bukti pembayaran atas pembelian barang dan/atau penggunaan jasa yang diperoleh dari fasilitas pembiayaan (pinjaman) yang diberikan oleh TAF.

Pengakhiran : 1. Pengakhiran berdasarkan jangka waktu; dan
2. Pengakhiran karena pelanggaran (wanprestasi/default);

Hukum Yang Berlaku : Hukum Indonesia.

Penyelesaian Sengketa : Pengadilan Negeri di domisili hukum Kreditor

Catatan:

Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian ini yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.

8. Perjanjian Pembiayaan Multiguna antara PT Toyota Astra Financial Services (“TAF”) dan Perseroan No. 2066908214 tanggal 29 Oktober 2020.

Fasilitas Pembiayaan : Pembiayaan Multiguna

Objek Pembiayaan : Toyota /Avanza / F 53 V A/T

Jangka Waktu : 36 (tiga puluh enam) kali angsuran dimulai sejak tanggal pencairan fasilitas kredit, yaitu sejak tanggal 2 November 2020.

Pagu Fasilitas : Rp158.544.000 (seratus lima puluh delapan juta lima ratus empat puluh empat ribu Rupiah)

Denda : 0,2% (nol koma dua) persen per hari dari keseluruhan jumlah kewajiban Perseroan yang telah jatuh tempo

Biaya Administrasi : Rp1.750.000 (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah)

Nilai Outstanding : Rp86.416.936 (delapan puluh enam juta empat ratus enam belas ribu sembilan ratus tiga puluh enam Rupiah) per 31 Oktober 2021

Jaminan : Kendaraan bermotor dengan rincian sebagai berikut:

Jenis : Mobil penumpang

Merek : Toyota

Type : Avanza F 53 V A/T

Tahun : 2016

BPKB a/n : Perseroan

Nomor Rangka : MHKM5EB4JGK003118

Nomor Mesin : 1NRF067347

Nomor Polisi : BP 111 WR

Penjual : Prima Motor

Berdasarkan Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor
W32.00064767.AH.05.01 Tahun 2020

Bunga : Rp38.276.650 (tiga puluh delapan juta dua ratus tujuh puluh enam ribu enam ratus lima puluh Rupiah)

Pembatasan : Tanpa persetujuan tertulis dari TAF, Perseroan dilarang:

1. Perseroan dan/atau Penjamin dilarang untuk meminjamkan, menyewakan, menjual, memindahkan, mengalihkan atau dengan cara lain melepaskan hak atas barang jaminan atau tidak akan membebaskan barang jaminan dengan dengan menjaminkan kembali secara fidusia atau jaminan lainnya;
2. menggunakan barang jaminan untuk kepentingan dan tujuan lain;
3. mengirim, mengusahakan atau mengizinkan barang jaminan untuk diambil oleh siapapun atau dikirim keluar wilayah Republik Indonesia dan mendaftarkan barang jaminan tersebut dari satu tempat ke tempat lainnya;
4. melakukan perubahan struktur modal atau atas diadakannya pengambilalihan, pemisahan, peleburan, penggabungan, atau transaksi sejenis lainnya dan apabila jumlah hutang Perseroan kepada TAF mencapai 20% (dua puluh persen) dari seluruh nilai aset Perseroan; dan
5. mengalihkan hak dan kewajiban yang timbul dari Perjanjian ini kepada pihak lain

- Hal yang wajib dilakukan Perseroan :
1. Menyerahkan bukti pembayaran atas pembelian barang dan/atau penggunaan jasa sesuai dengan tujuan penggunaan fasilitas yang diperoleh dari fasilitas pembiayaan (pinjaman) yang diberikan oleh TAF;
 2. Mengembalikan fasilitas pembiayaan (pinjaman) secara mengangsur dengan jangka waktu dan jumlah sebagaimana diuraikan dalam perjanjian;
 3. Mendahulukan setiap kewajiban berdasarkan perjanjian ini termasuk namun tidak terbatas membayar angsuran yang jatuh tempo tepat pada waktunya, dalam jumlah yang penuh sesuai dengan perjanjian ini;
 4. Memelihara/memakai/meminjam barang jaminan itu secara layak sebagaimana lazimnya menyimpan barang jaminan yang dititipkan;
 5. Membayar segala biaya pemeliharaan, pengangkutan dan pengawasan barang jaminan dan segala pajak, yang dikenakan terhadap barang jaminan;
 6. Mengasuransikan barang jaminan pada perusahaan yang disetujui TAF dengan biaya yang ditanggung oleh Perseroan terhitung sejak Perseroan menandatangani tanda penerimaan barang jaminan dan selama berlakunya perjanjian ini;
 7. Apabila Perseroan melakukan perubahan struktur modal atau atas diadakannya pengambilalihan, pemisahan, peleburan, penggabungan, atau transaksi sejenis lainnya, Perseroan wajib memberitahukan TAF paling lambat 14 (empat belas) hari setelah perubahan tersebut apabila jumlah hutang Perseroan kepada TAF mencapai 20% (dua puluh persen) dari seluruh nilai aset Perseroan;

- Kejadian Wanprestasi : 1. Perseroan tidak membayar angsuran yang telah jatuh tempo dan/atau kewajiban lainnya yang timbul berdasarkan perjanjian pembiayaan;
2. Perseroan tidak memenuhi atau melaksanakan suatu ketentuan atau persyaratan lain yang dinyatakan secara tegas atau tersirat dalam perjanjian pembiayaan ini;
3. Perseroan membuat, memberikan atau melaksanakan pernyataan, jaminan, atau keterangan dalam perjanjian pembiayaan ini atau dalam perjanjian, dokumen atau jaminan apapun yang dimaksud dalam perjanjian ini yang tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan;
4. Perseroan tidak mempertahankan dan/atau melakukan perubahan besar pada asuransi yang dipersyaratkan ada pasal terkait asuransi di perjanjian pembiayaan;
5. Perseroan menuntut, mengambil suatu tindakan atau membiarkan suatu tindakan yang menyatakan menyiratkan bahwa Perseroan adalah pemilik barang jaminan;
6. Perseroan meminjamkan, menyewakan, menjual, memindahkan, mengalihkan atau dengan cara lain melepaskan hak atas barang jaminan atau membebaskan barang jaminan dengan menjaminkan kembali secara fidusia jaminan lainnya tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari TAF;
7. Perseroan dan/atau barang jaminan diduga terlibat dalam suatu perkara atau menjadi objek perkara pidana atau perdata;
8. Perseroan dan/atau afiliasi Perseroan gagal untuk memenuhi kewajibannya atau wanprestasi berdasarkan perjanjian atau kerjasama lainnya dengan TAF, afiliasi TAF, TAF bersama dengan pihak ketiga, atau pihak lainnya;
9. Perseroan tidak menyerahkan dokumen asli yang berkaitan dengan kepemilikan barang jaminan sebagai jaminan kepada TAF.
10. Perseroan tidak menyerahkan bukti pembayaran atas pembelian barang dan/atau penggunaan jasa yang diperoleh dari fasilitas pembiayaan (pinjaman) yang diberikan oleh TAF.

Pengakhiran : 1. Pengakhiran berdasarkan jangka waktu; dan
2. Pengakhiran karena pelanggaran (wanprestasi/default);

Hukum Yang Berlaku : Hukum Indonesia.

Penyelesaian Sengketa : Pengadilan Negeri di domisili hukum Kreditor

Catatan:

Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian ini yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.

9. Perjanjian Pembiayaan Multiguna antara PT Toyota Astra Financial Services (“TAF”) dan Perseroan No. 2068908216 tanggal 29 Oktober 2020.

- Fasilitas Pembiayaan : Pembiayaan Multiguna
- Objek Pembiayaan : Toyota /Avanza / F 53 V A/T
- Jangka Waktu : 36 (tiga puluh enam) kali angsuran dimulai sejak tanggal pencairan fasilitas kredit, yaitu sejak tanggal 2 November 2020.
- Pagu Fasilitas : Rp139.716.000 (seratus tiga puluh sembilan juta tujuh ratus enam belas ribu Rupiah)
- Denda : 0,2% (nol koma dua) persen per hari dari keseluruhan jumlah kewajiban Perseroan yang telah jatuh tempo
- Biaya Administrasi : Rp1.750.000 (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah)
- Nilai Outstanding : Rp76.153.260 (tujuh puluh enam juta seratus lima puluh tiga ribu dua ratus enam puluh Rupiah) per 31 Oktober 2021
- Jaminan : Kendaraan bermotor dengan rincian sebagai berikut:
Jenis : Mobil penumpang
Merek : Toyota
Type : Avanza F 51 G A/T
Tahun : 2015
BPKB a/n : Perseroan
Nomor Rangka : MHKM1BB3JEK024768
Nomor Mesin : ME10998
Nomor Polisi : BP 1111 KB (saat ini menjadi BP 1047 AC)
Penjual : Prima Motor
- Berdasarkan Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor W32.00064770.AH.05.01 Tahun 2020
- Bunga : Rp33.733.280 (tiga puluh tiga juta tujuh ratus tiga puluh tiga ribu dua ratus delapan puluh Rupiah)

- Pembatasan : Tanpa persetujuan tertulis dari TAF, Perseroan dilarang:
1. Perseroan dan/atau Penjamin dilarang untuk meminjamkan, menyewakan, menjual, memindahkan, mengalihkan atau dengan cara lain melepaskan hak atas barang jaminan atau tidak akan membebaskan barang jaminan dengan dengan menjaminkan kembali secara fidusia atau jaminan lainnya;
 2. menggunakan barang jaminan untuk kepentingan dan tujuan lain;
 3. mengirim, mengusahakan atau mengizinkan barang jaminan untuk diambil oleh siapapun atau dikirim keluar wilayah Republik Indonesia dan mendaftarkan barang jaminan tersebut dari satu tempat ke tempat lainnya;
 4. melakukan perubahan struktur modal atau atas diadakannya pengambilalihan, pemisahan, peleburan, penggabungan, atau transaksi sejenis lainnya dan apabila jumlah hutang Perseroan kepada TAF mencapai 20% (dua puluh persen) dari seluruh nilai aset Perseroan; dan
 5. mengalihkan hak dan kewajiban yang timbul dari Perjanjian ini kepada pihak lain
- Hal yang wajib dilakukan Perseroan : 1. Menyerahkan bukti pembayaran atas pembelian barang dan/atau penggunaan jasa sesuai dengan tujuan penggunaan fasilitas yang diperoleh dari fasilitas pembiayaan (pinjaman) yang diberikan oleh TAF;
2. Mengembalikan fasilitas pembiayaan (pinjaman) secara mengangsur dengan jangka waktu dan jumlah sebagaimana diuraikan dalam perjanjian;
 3. Mendahulukan setiap kewajiban berdasarkan perjanjian ini termasuk namun tidak terbatas membayar angsuran yang jatuh tempo tepat pada waktunya, dalam jumlah yang penuh sesuai dengan perjanjian ini;
 4. Memelihara/memakai/meminjam barang jaminan itu secara layak sebagaimana lazimnya menyimpan barang jaminan yang dititipkan;
 5. Membayar segala biaya pemeliharaan, pengangkutan dan pengawasan barang jaminan dan segala pajak, yang dikenakan terhadap barang jaminan;
 6. Mengasuransikan barang jaminan pada perusahaan yang disetujui TAF dengan biaya yang ditanggung oleh Perseroan terhitung sejak Perseroan menandatangani tanda penerimaan barang jaminan dan selama berlakunya perjanjian ini;
 7. Apabila Perseroan melakukan perubahan struktur modal atau atas diadakannya pengambilalihan, pemisahan, peleburan, penggabungan, atau transaksi sejenis lainnya, Perseroan wajib memberitahukan TAF paling lambat 14 (empat belas) hari setelah perubahan tersebut apabila jumlah hutang Perseroan kepada TAF mencapai 20% (dua puluh persen) dari seluruh nilai aset Perseroan;

- Kejadian Wanprestasi : 1. Perseroan tidak membayar angsuran yang telah jatuh tempo dan/atau kewajiban lainnya yang timbul berdasarkan perjanjian pembiayaan;
2. Perseroan tidak memenuhi atau melaksanakan suatu ketentuan atau persyaratan lain yang dinyatakan secara tegas atau tersirat dalam perjanjian pembiayaan ini;
3. Perseroan membuat, memberikan atau melaksanakan pernyataan, jaminan, atau keterangan dalam perjanjian pembiayaan ini atau dalam perjanjian, dokumen atau jaminan apapun yang dimaksud dalam perjanjian ini yang tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan;
4. Perseroan tidak mempertahankan dan/atau melakukan perubahan besar pada asuransi yang dipersyaratkan ada pasal terkait asuransi di perjanjian pembiayaan;
5. Perseroan menuntut, mengambil suatu tindakan atau membiarkan suatu tindakan yang menyatakan menyiratkan bahwa Perseroan adalah pemilik barang jaminan;
6. Perseroan meminjamkan, menyewakan, menjual, memindahkan, mengalihkan atau dengan cara lain melepaskan hak atas barang jaminan atau membebaskan barang jaminan dengan menjaminkan kembali secara fidusia jaminan lainnya tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari TAF;
7. Perseroan dan/atau barang jaminan diduga terlibat dalam suatu perkara atau menjadi objek perkara pidana atau perdata;
8. Perseroan dan/atau afiliasi Perseroan gagal untuk memenuhi kewajibannya atau wanprestasi berdasarkan perjanjian atau kerjasama lainnya dengan TAF, afiliasi TAF, TAF bersama dengan pihak ketiga, atau pihak lainnya;
9. Perseroan tidak menyerahkan dokumen asli yang berkaitan dengan kepemilikan barang jaminan sebagai jaminan kepada TAF.
10. Perseroan tidak menyerahkan bukti pembayaran atas pembelian barang dan/atau penggunaan jasa yang diperoleh dari fasilitas pembiayaan (pinjaman) yang diberikan oleh TAF.

- Pengakhiran : 1. Pengakhiran berdasarkan jangka waktu; dan
2. Pengakhiran karena pelanggaran (wanprestasi/default);

Hukum Yang Berlaku : Hukum Indonesia.

Penyelesaian Sengketa : Pengadilan Negeri di domisili hukum Kreditor

Catatan:

Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian ini yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.

10. Perjanjian Pembiayaan Multiguna antara PT Toyota Astra Financial Services (“TAF”) dan Perseroan No. 2061908219 tanggal 29 Oktober 2020.

- Fasilitas Pembiayaan : Pembiayaan Multiguna
- Objek Pembiayaan : Toyota /Avanza / F 53 V A/T
- Jangka Waktu : 36 (tiga puluh enam) kali angsuran dimulai sejak tanggal pencairan fasilitas kredit, yaitu sejak tanggal 2 November 2020.
- Pagu Fasilitas : Rp139.716.000 (seratus tiga puluh sembilan juta tujuh ratus enam belas ribu Rupiah)
- Denda : 0,2% (nol koma dua) persen per hari dari keseluruhan jumlah kewajiban Perseroan yang telah jatuh tempo
- Biaya Administrasi : Rp1.750.000 (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah)
- Nilai Outstanding : Rp76.153.260 (tujuh puluh enam juta seratus lima puluh tiga ribu dua ratus enam puluh Rupiah) per 31 Oktober 2021
- Jaminan : Kendaraan bermotor dengan rincian sebagai berikut:
Jenis : Mobil penumpang
Merek : Toyota
Type : Avanza F 51 G A/T
Tahun : 2014
BPKB a/n : Perseroan
Nomor Rangka : MHKM1BB3JEK025021
Nomor Mesin : ME21542
Nomor Polisi : BP 1111 NW (saat ini menjadi BP 1180 IC)
Penjual : Prima Motor
- Berdasarkan Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor W32.00064772.AH.05.01 Tahun 2020
- Bunga : Rp33.733.280 (tiga puluh tiga juta tujuh ratus tiga puluh tiga ribu dua ratus delapan puluh Rupiah)
- Pembatasan : Tanpa persetujuan tertulis dari TAF, Perseroan dilarang:
1. Perseroan dan/atau Penjamin dilarang untuk meminjamkan, menyewakan, menjual, memindahkan, mengalihkan atau dengan cara lain melepaskan hak atas barang jaminan atau tidak akan membebankan barang jaminan dengan dengan menjaminkan kembali secara fidusia atau jaminan lainnya;
2. Menggunakan barang jaminan untuk kepentingan dan tujuan lain;
3. Mengirim, mengusahakan atau mengizinkan barang jaminan untuk diambil oleh siapapun atau dikirim keluar wilayah Republik Indonesia dan mendaftarkan barang jaminan tersebut dari satu tempat ke tempat lainnya;
4. Melakukan perubahan struktur modal atau atas diadakannya pengambilalihan, pemisahan, peleburan, penggabungan, atau transaksi sejenis lainnya dan apabila jumlah hutang Perseroan

kepada TAF mencapai 20% (dua puluh persen) dari seluruh nilai aset Perseroan; dan

5. Mengalihkan hak dan kewajiban yang timbul dari Perjanjian ini kepada pihak lain.

- Hal yang wajib dilakukan Perseroan :
1. Menyerahkan bukti pembayaran atas pembelian barang dan/atau penggunaan jasa sesuai dengan tujuan penggunaan fasilitas yang diperoleh dari fasilitas pembiayaan (pinjaman) yang diberikan oleh TAF;
 2. Mengembalikan fasilitas pembiayaan (pinjaman) secara mengangsur dengan jangka waktu dan jumlah sebagaimana diuraikan dalam perjanjian;
 3. Mendahulukan setiap kewajiban berdasarkan perjanjian ini termasuk namun tidak terbatas membayar angsuran yang jatuh tempo tepat pada waktunya, dalam jumlah yang penuh sesuai dengan perjanjian ini;
 4. Memelihara/memakai/meminjam barang jaminan itu secara layak sebagaimana lazimnya menyimpan barang jaminan yang dititipkan;
 5. Membayar segala biaya pemeliharaan, pengangkutan dan pengawasan barang jaminan dan segala pajak, yang dikenakan terhadap barang jaminan;
 6. Mengasuransikan barang jaminan pada perusahaan yang disetujui TAF dengan biaya yang ditanggung oleh Perseroan terhitung sejak Perseroan menandatangani tanda penerimaan barang jaminan dan selama berlakunya perjanjian ini; dan
 7. Apabila Perseroan melakukan perubahan struktur modal atau atas diadakannya pengambilalihan, pemisahan, peleburan, penggabungan, atau transaksi sejenis lainnya, Perseroan wajib memberitahukan TAF paling lambat 14 (empat belas) hari setelah perubahan tersebut apabila jumlah hutang Perseroan kepada TAF mencapai 20% (dua puluh persen) dari seluruh nilai aset Perseroan.

- Kejadian Wanprestasi :
1. Perseroan tidak membayar angsuran yang telah jatuh tempo dan/atau kewajiban lainnya yang timbul berdasarkan perjanjian pembiayaan;
 2. Perseroan tidak memenuhi atau melaksanakan suatu ketentuan atau persyaratan lain yang dinyatakan secara tegas atau tersirat dalam perjanjian pembiayaan ini;
 3. Perseroan membuat, memberikan atau melaksanakan pernyataan, jaminan, atau keterangan dalam perjanjian pembiayaan ini atau dalam perjanjian, dokumen atau jaminan apapun yang dimaksud dalam perjanjian ini yang tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan;
 4. Perseroan tidak mempertahankan dan/atau melakukan perubahan besar pada asuransi yang dipersyaratkan ada pasal terkait asuransi di perjanjian pembiayaan;

5. Perseroan menuntut, mengambil suatu tindakan atau membiarkan suatu tindakan yang menyatakan menyiratkan bahwa Perseroan adalah pemilik barang jaminan;
6. Perseroan meminjamkan, menyewakan, menjual, memindahkan, mengalihkan atau dengan cara lain melepaskan hak atas barang jaminan atau membebaskan barang jaminan dengan menjaminkan kembali secara fidusia jaminan lainnya tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari TAF;
7. Perseroan dan/atau barang jaminan diduga terlibat dalam suatu perkara atau menjadi objek perkara pidana atau perdata;
8. Perseroan dan/atau afiliasi Perseroan gagal untuk memenuhi kewajibannya atau wanprestasi berdasarkan perjanjian atau kerjasama lainnya dengan TAF, afiliasi TAF, TAF bersama dengan pihak ketiga, atau pihak lainnya;
9. Perseroan tidak menyerahkan dokumen asli yang berkaitan dengan kepemilikan barang jaminan sebagai jaminan kepada TAF; dan
10. Perseroan tidak menyerahkan bukti pembayaran atas pembelian barang dan/atau penggunaan jasa yang diperoleh dari fasilitas pembiayaan (pinjaman) yang diberikan oleh TAF.

Pengakhiran : 1. Pengakhiran berdasarkan jangka waktu; dan
2. Pengakhiran karena pelanggaran (*wanprestasi/default*);

Hukum Yang Berlaku : Hukum Indonesia

Penyelesaian Sengketa : Pengadilan Negeri di domisili hukum Kreditor

Catatan:

Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian ini yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.

11. Perjanjian Pembiayaan antara PT Maybank Indonesia Finance (“MIF”) dan Perseroan No. 57601190282 tanggal 3 Mei 2019.

Fasilitas Pembiayaan : Pembiayaan Multiguna

Objek Pembiayaan : Toyota Alphard 3.0 MZG A/T

Jangka Waktu : 60 (enam puluh) bulan, sejak tanggal pencairan yaitu 6 Mei 2019.

Pagu Fasilitas : Rp878.653.125 (delapan ratus tujuh puluh delapan juta enam ratus lima puluh tiga ribu seratus dua puluh lima Rupiah)

Denda : 4% (empat persen) per hari dari keseluruhan jumlah kewajiban Perseroan yang telah jatuh tempo

Biaya Administrasi : Rp 3.500.000 (tiga juta lima ratus ribu Rupiah)

Nilai Outstanding : Rp564.120.000 (lima ratus enam puluh empat juta seratus dua puluh ribu Rupiah) per 31 Oktober 2021

Jaminan : Kendaraan bermotor dengan rincian sebagai berikut:

Jenis : Mobil penumpang
Merek : Toyota
Type : Toyota Alphard 3.0 MZG A/T
Tahun : 2019
BPKB a/n : Perseroan
Nomor Rangka : JTNGF2DH9K8022187
Nomor Mesin : 2ARJ281417
Nomor Polisi : BP 111 WI
Penjual : Auto 2000 Salemba

Berdasarkan Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor W32.00031373.AH.05.01 Tahun 2019

Bunga : 5,68% (lima koma enam delapan persen) flat per annum setara efektif 10,70% (sepuluh koma tujuh kosong persen)

Pembatasan : Tanpa persetujuan tertulis dari MIF, Perseroan dilarang:
1. Perseroan dan/atau Penjamin dilarang untuk meminjamkan, menyewakan, menjual, memindahkan, mengalihkan atau dengan cara lain melepaskan hak atas barang jaminan atau tidak akan membebaskan barang jaminan dengan dengan menjaminkan kembali secara fidusia atau jaminan lainnya; dan
2. Perseroan tidak dapat mengalihkan, menggadaikan, menyewakan barang jaminan.

Hal yang wajib dilakukan Perseroan : 1. Membayar setiap angsuran tepat pada waktunya;
2. Membayarkan seluruh biaya-biaya yang timbul dari perjanjian pembiayaan ini ;
3. Memelihara dan mengurus kendaraan jaminan sebaik-baiknya dan melakukan segala pemeliharaan dan perbaikan atas biayanya sendiri dan apabila terdapat bagian dari kendaraan yang diganti atau ditambah atau dimodifikasi;
4. Wajib mengasuransikan objek pembiayaan atau jaminan yang diberikan dengan biayanya sendiri;
5. Segala pajak dan beban lainnya yang sekarang dan/atau kemudian hari akan dikenakan terhadap kendaraan, wajib dibayarkan seluruhnya oleh Perseroan;

Kejadian Wanprestasi : 1. Perseroan mengajukan permohonan atau sebagai pihak termohon untuk dinyatakan pailit atau penundaan pembayaran utang-utangnya atau Perseroan dinyatakan pailit atau likuidasi atas suatu putusan pengadilan;
2. Harta kekayaan Perseroan, baik sebagian atau seluruhnya disita oleh pihak lain;
3. Perseroan lalai dalam membayar salah satu angsuran atau angsuran-angsurannya, atau Perseroan sering melalaikan kewajiban-

- kewajibannya dalam perjanjian ini ataupun pernyataan-pernyataannya kepada MIF;
4. Jaminan dipindahtangankan atau dijaminan kepada pihak ketiga, tanpa mendapat persetujuan terlebih dahulu dari MIF;
 5. Perseroan lalai dalam mengurus jaminan dengan baik sehingga menurunnya nilai ekonomis dari jaminan dan/atau jaminan tidak dapat dioperasionalkan sebagaimana mestinya, termasuk pada merubah bentuk baik sebagian ataupun seluruhnya;
 6. Perseroan tersangkut atau terlibat perkara pidana;
 7. Jika suatu pernuataan, surat keterangan atau dokumen yang diberikan Perseroan sehubungan dengan perjanjian ini ternyata tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan dan keadaan Perseroan yang sebenarnya serta merupakan hal-hal yang menyesatkan bagi MIF; dan
 8. Tidak menjalankan isi dari perjanjian ini beserta dengan lampiran-lampirannya yang merupakan satu kesatuan dengan perjanjian ini.

Pengakhiran : 1. Pengakhiran berdasarkan jangka waktu; dan
2. Pengakhiran karena pelanggaran (wanprestasi/default);

Hukum Yang Berlaku : Hukum Indonesia.

Penyelesaian Sengketa : Pengadilan Negeri di domisili hukum Kreditor

Catatan:

Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian pembiayaan yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.

III. Perjanjian Kerjasama

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan telah mengadakan perjanjian dengan pihak ketiga, antara lain sebagai berikut:

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Ruang Lingkup Perjanjian	Jangka Waktu	Nilai Perjanjian
1.	Akta Perjanjian No. 83 tanggal 27 April 2012 sebagaimana terakhir kali diubah dengan Akta Perubahan Perjanjian No. 19 tanggal 11 Agustus 2015 antara PT Millenium Investment ("MI") dan Perseroan.	a. Perseroan sebagai pengelola dan penjual persil b. MI sebagai pemilik persil.	MI dan Perseroan mengadakan kerjasama dalam mengelola pengembangan perumahan di atas tanah seluas lebih kurang 31.132 m2 (tiga puluh satu ribu seratus tiga puluh dua meter persegi), yang terletak di Kota Batam, wilayah pengembangan Batu Ampar, Sub Wilayah Pengembangan Batu Ampar, Lokasi Sungai Panas, dimana Perseroan akan membangun bangunan-bangunan rumah toko dan bangunan-bangunan rumah tinggal di atas Persil tersebut.	Perjanjian ini berlaku sampai dengan seluruh Persil laku terjual.	
2.	Akta Perjanjian Kerjasama No. 49 tanggal 27 Mei 2021, oleh dan	a. Perseroan sebagai pengelola dan penjual	SU dan Perseroan bekerjasama dengan terkait proyek perumahan dan pertokoan yang berlokasi di s	Perjanjian ini berlaku selama 5 (lima) tahun, berlaku sejak	

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Ruang Lingkup Perjanjian	Jangka Waktu	Nilai Perjanjian
	antara Perseroan dan PT Sumatra Unggul ("SU").	persil b. SU sebagai pemilik persil.	Kecamatan Talang Kelapa, Kota Banyuasin, Sumatera Selatan seluas kurang lebih 140.000 m2 (seratus empat puluh ribu rupiah persegi)	tanggal 27 Mei 2021.	

Tidak terdapat pengakhiran untuk perjanjian sebagaimana disebutkan di atas, sehingga perjanjian tersebut masih berlaku dan mengikat para pihak. Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian tersebut yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.

IV. Perjanjian Sehubungan Dengan Penawaran Umum Perdana

Berikut merupakan ringkasan perjanjian Perseroan dengan pihak ketiga sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana:

1. Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek PT Winner Nusantara Jaya, Tbk. No. 126 tanggal 16 November 2021 sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan I atas Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 168 tanggal 14 Desember 2021, dan Akta Perubahan II atas Perjanjian Penjaminan Emisi Efek PT Winner Nusantara Jaya, Tbk. No. 27 tanggal 5 Januari 2022, yang seluruhnya dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat;
2. Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Dalam Rangka Penawaran Umum PT Winner Nusantara Jaya, Tbk. No. 128 tanggal 16 November 2021 sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan I atas Pernyataan Penerbitan Waran No. 169 tanggal 14 Desember 2021, dan Akta Perubahan II atas Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Dalam Rangka Penawaran Umum PT Winner Nusantara Jaya, Tbk. No. 29 tanggal 5 Januari 2022, yang seluruhnya dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat;
3. Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum PT Winner Nusantara Jaya, Tbk. No. 127 tanggal 16 November 2021 sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan I atas Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum PT Winner Nusantara Jaya, Tbk. No. 28 tanggal 5 Januari 2022, yang seluruhnya dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat;
4. Akta Perjanjian Pengelolaan Adminitrasi Waran Seri I Dalam Rangka Penawaran Umum PT Winner Nusantara Jaya, Tbk. No. 129 tanggal 16 November 2021 sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan I atas Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Dalam Rangka Penawaran Umum PT Winner Nusantara Jaya, Tbk. No. 30 tanggal 5 Januari 2022, yang seluruhnya dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat; dan
5. Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di Kustodian Sentral Efek Indonesia ("KSEI") No. SP-091/SHM/KSEI/1121 tanggal 26 November 2021 antara Perseroan dan KSEI.

Selanjutnya, Perseroan telah memperoleh persetujuan prinsip pencatatan efek bersifat ekuitas dari PT Bursa Efek Indonesia ("BEI") sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Perdana berdasarkan Surat BEI No. S-00058/BEI.PP3/01-2022 tanggal 4 Januari 2022 perihal Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas PT Winner Nusantara Jaya Tbk.

b) Perjanjian Penting dengan pihak Afiliasi

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan telah mengadakan perjanjian dengan Pihak Terafiliasi, antara lain sebagai berikut:

b.1 Perjanjian Kerjasama

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Ruang Lingkup Perjanjian	Jangka Waktu	Nilai Perjanjian
1.	Perjanjian Kerjasama Operasional No. 001/GIA-WNJ/PKS/III/2020 tanggal 02 Maret 2020 antara PT Gosyen Indo Asia dan Perseroan	a. Perseroan sebagai pengelola dan penjual persil ; dan b. GIA sebagai pemilik persil.	Perseroan dan GIA bekerjasama terkait persil milik GIA dengan luas 23.998,78 m ² (dua puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan koma tujuh delapan meter persegi), yang terletak di Jalan Trans Balerang, Sub Wilayah Tanjung Uncang, Wilayah Sekupang, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, sesuai peruntukannya dalam bidang perumahan dan area komersil.	Perjanjian ini berlaku sampai dengan terpenuhinya hak dan kewajiban para pihak, terhitung sejak tanggal 02 Maret 2020.	-
2.	Perjanjian Kerjasama tanggal 1 Maret 2020 antara PT Angkasa Pura Sanjaya ("APS") dan Perseroan.	a. Perseroan sebagai pengelola dan penjual persil ; dan b. APS sebagai pemilik persil.	Perseroan dan APS bekerjasama terkait persil milik APS dengan luas 25.875,59 m ² (dua puluh lima ribu delapan ratus tujuh puluh lima koma lima puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Sub Wilayah Muka Kuning, Lokasi Muka Kuning Utara, sesuai peruntukannya dalam bidang perumahan dan Niaga.	Perjanjian ini berlaku selama 5 (lima) tahun, terhitung sejak tanggal 1 Maret 2020 sampai dengan 28 Februari 2025	-
3.	Perjanjian Kerjasama Operasional No. 001/KBI-WNJ/PKS/III/2017 tanggal 1 Maret 2017 antara PT Kaliban Bangun Indonesia ("KBI") dan Perseroan	a. Perseroan sebagai pengelola dan penjual persil ; dan b. KBI sebagai pemilik persil.	Perseroan dan KBI bekerjasama terkait persil milik KBI dengan luas 29.589,62 m ² (dua puluh sembilan ribu lima ratus delapan puluh sembilan koma enam puluh dua meter persegi), yang terletak di Pantai Timur, Sub Wilayah Pengembangan Tanjung Piayu, Lokasi Kamp Bagan – Tanjung Piayu, sesuai peruntukannya dalam bidang perumahan dan Niaga.	Perjanjian ini berlaku sampai dengan terpenuhinya hak dan kewajiban para pihak, terhitung sejak tanggal 1 Maret 2017.	-
4.	Perjanjian Kerjasama tanggal 1 September 2017 antara PT Putra Karya Gemilang ("PKG") dan Perseroan	a. Perseroan sebagai pengelola dan penjual persil; dan b. PKG sebagai pemilik persil.	Perseroan dan PKG bekerjasama terkait persil milik PKG dengan luas 27.420 m ² (dua puluh tujuh ribu empat ratus dua puluh meter persegi), yang terletak di Telaga Punggur, Sub Wilayah Pengembangan Kabil, Wilayah Pantai Timur, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, sesuai peruntukannya dalam bidang perumahan dan area komersil.	Perjanjian ini berlaku sampai dengan terpenuhinya hak dan kewajiban para pihak, terhitung sejak tanggal 1 September 2017.	-
5.	Perjanjian Kerjasama Operasional No. 001/WNNI-WNJ/PKS/XII/2014 tanggal 1 Desember 2014 antara PT Wijaya Nusa Neraca	a. Perseroan sebagai pengelola dan penjual persil; dan b. WNNI sebagai pemilik persil.	Perseroan dan WNNI pihak bekerjasama terkait persil milik WNNI dengan luas 3.374,50 m ² (tiga ribu tiga ratus tujuh puluh empat koma lima meter persegi), yang terletak di Komplek Perumahan Kejaksaan Riban	Perjanjian ini berlaku sampai dengan terpenuhinya hak dan kewajiban para pihak, terhitung sejak tanggal 01	-

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Ruang Lingkup Perjanjian	Jangka Waktu	Nilai Perjanjian
	Internasional ("WNNI") dan Perseroan.	persil.	Kavling No. 16, 17 dan 23 s.d. 28, Sub Wilayah Sekupang, Wilayah Sekupang, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau.	Desember 2014.	
6.	Perjanjian Kerjasama tanggal 1 Juli 2016 antara PT Wijaya Nusa Neraca Internasional ("WNNI") dan Perseroan	a. Perseroan sebagai pengelola dan penjual persil; dan b. WNNI sebagai pemilik persil.	Perseroan dan WNNI bekerjasama terkait persil milik PT Karya Amalia Sejahtera dengan luas 15.584 m ² (lima belas ribu lima ratus delapan puluh empat meter persegi), yang terletak di Brigjen Katamso, Sub Wilayah Tanjung Uncang/Sagulung, Wilayah Sekupang, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau.	Perjanjian ini berlaku sejak tanggal 1 Agustus 2016 sampai dengan terpenuhinya segala hak dan kewajiban.	
7.	Perjanjian Kerjasama tanggal 8 Januari 2018 antara PT Wijaya Nusa Neraca Internasional ("WNNI") dan Perseroan	a. Perseroan sebagai pengelola dan penjual persil; dan b. WNNI sebagai pemilik persil.	bekerjasama terkait persil milik WNNI dengan luas 9.520 m ² (sembilan ribu lima ratus dua puluh meter persegi), yang terletak di Komplek Seraya Garden No. 2, Sub Wilayah Batu Ampar, Wilayah Batu Ampar, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau.	Perjanjian ini berlaku 5 (lima) tahun sampai dengan terpenuhinya hak dan kewajiban para pihak, terhitung sejak tanggal 8 Januari 2018	

Catatan:

Perjanjian kerjasama dengan pihak-pihak terafiliasi sebagaimana di atas tidak mengandung benturan kepentingan karena tidak terdapat perbedaan kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pihak terafiliasi yang dapat merugikan Perseroan.

b.2 Perjanjian Pinjam Pakai

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Ruang Lingkup Perjanjian	Jangka Waktu	Nilai Perjanjian
1.	Perjanjian Pinjam Pakai tanggal 12 April 2018 antara Russiana dan Perseroan	a. Perseroan; dan b. Russiana	Perseroan meminjam-pakai ruangan pada bangunan milik Russiana seluas 91 m ² (sembilan puluh satu meter persegi) yang terletak di Komplek Pertokoan Sereaya Mas Center Blok H No. 01, Kel. Kampung Seraya, Kec. Batu Ampar, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau. Bangunan tersebut digunakan oleh Perseroan sebagai kantor operasional Perseroan	Perjanjian ini berlangsung selama 10 (sepuluh) tahun, terhitung sejak tanggal 12 April 2018 dan berakhir pada tanggal 12 April 2028	-

Catatan:

Perjanjian pinjam pakai dengan pihak-pihak terafiliasi sebagaimana di atas tidak mengandung benturan kepentingan karena tidak terdapat perbedaan kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pihak terafiliasi yang dapat merugikan Perseroan.

b.3 Perjanjian Pinjaman

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Ruang Lingkup Perjanjian	Jangka Waktu	Nilai Perjanjian
1.	Perjanjian Pinjaman tanggal 20 Juni 2019 sebagaimana telah diubah dengan Addendum Perjanjian Pinjaman tanggal 01 Desember 2021	a. Perseroan sebagai Pemberi Pinjaman; dan b. WNI sebagai Penerima Pinjaman	Pemberi Pinjaman memberikan pinjaman uang yang akan digunakan oleh Penerima Pinjaman sebagai modal kerja kegiatan usaha Penerima Pinjaman.	Pinjaman wajib dibayar kembali oleh Penerima Pinjaman selambat-lambatnya pada tanggal 19 Maret 2022 atau	Sampai dengan jumlah sebesar-besarnya sejumlah Rp10.000.000.000 (sepuluh miliar Rupiah).

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Ruang Lingkup Perjanjian	Jangka Waktu	Nilai Perjanjian
	oleh dan antara Perseroan dengan WNI.			tanggal lainnya berdasarkan kesepakatan tertulis para pihak	
2.	Perjanjian Pinjaman tanggal 24 Juli 2017 sebagaimana telah diubah dengan Addendum Perjanjian Pinjaman tanggal 01 Desember 2021 oleh dan antara Perseroan dengan PKG.	a. Perseroan sebagai Pemberi Pinjaman; dan b. PKG sebagai Penerima Pinjaman	Pemberi Pinjaman memberikan pinjaman uang yang akan digunakan oleh Penerima Pinjaman sebagai modal kerja kegiatan usaha Penerima Pinjaman .	Pelunasan akan dilakukan hingga seluruh perumahan (real estate) yang dibangun oleh Penerima Pinjaman telah terjual seluruhnya kepada konsumen atau pihak ketiga	Sampai dengan jumlah sebesar-besarnya sejumlah Rp7.500.000.000 (tujuh miliar lima ratus juta Rupiah)
3.	Perjanjian Pinjaman tanggal 5 Januari 2016 sebagaimana telah diubah dengan Addendum Perjanjian Pinjaman tanggal 01 Desember 2021 oleh dan antara Liu Yut Men dengan Perseroan	a. Liu Yut Men sebagai Pemberi Pinjaman; dan b. Perseroan sebagai Penerima Pinjaman	Pemberi Pinjaman memberikan pinjaman uang yang akan digunakan oleh Penerima Pinjaman sebagai modal kerja kegiatan usaha Penerima Pinjaman.	Pinjaman wajib dibayar kembali oleh Penerima Pinjaman selambat-lambatnya pada tanggal 4 Maret 2022 atau tanggal lainnya berdasarkan kesepakatan tertulis para pihak	Sampai dengan jumlah sebesar-besarnya sejumlah Rp25.000.000.000 (dua puluh lima miliar Rupiah)
4.	Perjanjian Pinjaman tanggal 08 Januari 2019 sebagaimana telah diubah dengan Addendum Perjanjian Pinjaman tanggal 01 Desember 2021 oleh dan antara Perseroan dengan APS.	a. Perseroan sebagai Pemberi Pinjaman; dan b. APS sebagai Penerima Pinjaman	Pemberi Pinjaman memberikan pinjaman uang yang akan digunakan oleh Penerima Pinjaman sebagai modal kerja kegiatan usaha Penerima Pinjaman.	Pinjaman wajib dibayar kembali oleh Penerima Pinjaman selambat-lambatnya pada tanggal 07 Maret 2022 atau tanggal lainnya berdasarkan kesepakatan tertulis para pihak.	Sampai dengan jumlah sebesar-besarnya sejumlah Rp10.000.000.000 (sepuluh miliar Rupiah).
5.	Perjanjian Pinjaman tanggal 07 Juni 2017 sebagaimana telah diubah dengan Addendum Perjanjian Pinjaman tanggal 01 Desember 2021 oleh dan antara KBI dengan Perseroan.	a. KBI sebagai Pemberi Pinjaman; dan b. Perseroan sebagai Penerima Pinjaman	Pemberi Pinjaman memberikan pinjaman uang yang akan digunakan oleh Penerima Pinjaman sebagai modal kerja kegiatan usaha Penerima Pinjaman .	Pinjaman wajib dibayar kembali oleh Penerima Pinjaman selambat-lambatnya pada tanggal 06 Maret 2022 atau tanggal lainnya berdasarkan kesepakatan tertulis para pihak.	Sampai dengan jumlah sebesar-besarnya sejumlah Rp10.000.000.000 (sepuluh miliar Rupiah).
6.	Perjanjian Pinjaman tanggal 01 Februari 2016 sebagaimana telah diubah dengan Addendum Perjanjian Pinjaman tanggal 01 Desember 2021 oleh dan antara Perseroan dengan GIA.	a. GIA sebagai Pemberi Pinjaman; dan b. Perseroan sebagai Penerima Pinjaman	Pemberi Pinjaman memberikan pinjaman uang yang akan digunakan oleh Penerima Pinjaman sebagai modal kerja kegiatan usaha Penerima Pinjaman .	Pinjaman wajib dibayar kembali oleh Penerima Pinjaman selambat-lambatnya pada tanggal 31 Januari 2023 atau tanggal lainnya berdasarkan kesepakatan tertulis para	Sampai dengan jumlah sebesar-besarnya sejumlah Rp25.000.000.000 (dua puluh lima miliar Rupiah) dengan nilai sisa outstanding sejumlah Rp573.484.779 (lima ratus tujuh puluh tiga juta

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Ruang Lingkup Perjanjian	Jangka Waktu	Nilai Perjanjian
				pihak.	empat ratus delapan puluh empat ribu tujuh ratus tujuh puluh sembilan ribu (Rupiah).

Catatan:

Perjanjian pinjaman dengan pihak-pihak terafiliasi sebagaimana di atas tidak mengandung benturan kepentingan karena tidak terdapat perbedaan kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pihak terafiliasi yang dapat merugikan Perseroan.

b.4 Perjanjian Jasa Manajemen dan Karyawan

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Ruang Lingkup Perjanjian	Jangka Waktu	Nilai Perjanjian
1.	Perjanjian Jasa Manajemen dan Karyawan tanggal 10 Maret 2020 antara APS dan Perseroan	a. Perseroan; dan b. APS	Perseroan sepakat untuk memberikan support atas manajemen dan karyawan kepada APS sebagai bentuk dukungan Perseroan sebagai pemegang saham pada APS	Perjanjian berlangsung untuk jangka waktu selama Perseroan menjadi pemegang saham APS	Tidak dikenakan biaya atas jasa yang diberikan oleh Perseroan
2.	Perjanjian Jasa Manajemen dan Karyawan tanggal 1 Juli 2019 antara WNI dan Perseroan.	a. Perseroan; dan b. WNI	Perseroan sepakat untuk memberikan support atas manajemen dan karyawan kepada WNI sebagai bentuk dukungan Perseroan sebagai pemegang saham pada WNI	Perjanjian berlangsung untuk jangka waktu selama Perseroan menjadi pemegang saham WNI	Tidak dikenakan biaya atas jasa yang diberikan oleh Perseroan
3.	Perjanjian Jasa Manajemen dan Karyawan tanggal 26 Februari 2020 antara GIA dan Perseroan.	a. Perseroan; dan b. GIA	Perseroan sepakat untuk memberikan support atas manajemen dan karyawan kepada GIA sebagai bentuk dukungan Perseroan sebagai pemegang saham pada GIA	Perjanjian berlangsung untuk jangka waktu selama Perseroan menjadi pemegang saham GIA	Tidak dikenakan biaya atas jasa yang diberikan oleh Perseroan
4.	Perjanjian Jasa Manajemen dan Karyawan tanggal 20 Juni 2017 antara KBI dan Perseroan.	a. Perseroan; dan b. KBI	Perseroan sepakat untuk memberikan support atas manajemen dan karyawan kepada KBI sebagai bentuk dukungan Perseroan sebagai pemegang saham pada KBI	Perjanjian berlangsung untuk jangka waktu selama Perseroan menjadi pemegang saham KBI	Tidak dikenakan biaya atas jasa yang diberikan oleh Perseroan
5.	Perjanjian Jasa Manajemen dan Karyawan tanggal 8 Agustus 2017 antara PKG dan Perseroan	a. Perseroan; dan b. PKG	Perseroan sepakat untuk memberikan support atas manajemen dan karyawan kepada PKG sebagai bentuk dukungan Perseroan sebagai pemegang saham pada PKG	Perjanjian berlangsung untuk jangka waktu selama Perseroan menjadi pemegang saham PKG	Tidak dikenakan biaya atas jasa yang diberikan oleh Perseroan

Catatan 1:

Perjanjian jasa manajemen dan karyawan dengan pihak-pihak terafiliasi sebagaimana di atas tidak mengandung benturan kepentingan karena tidak terdapat perbedaan kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pihak terafiliasi yang dapat merugikan Perseroan.

7. ASET TETAP YANG DIMILIKI DAN/ATAU DIKUASAI EMITEN, TERMASUK PENGGUNAAN ATAU PEMANFAATANNYA SAAT INI

Sampai dengan tanggal diterbitkannya Prospektus ini, Perseroan memiliki aset tetap yang antara lain sebagai berikut:

a. Kendaraan Bermotor

No.	Kendaraan	No. Polisi	No. STNK	No. BPKB
1.	Toyota New Avanza 1.3G A/T	BP 1182 IC	111762259.C/BTM	L-06132171
2.	Toyota Avanza 1.3VELOZA/T	BP 111 WI	16760712/BTM	L-11501104
3.	Toyota Avanza 1.3VELOZA/T	BP 111 WJ	16739750/BTM	L-11196182
4.	Toyota Avanza 1.3VELOZA/T	BP 111 WR	16739751/BTM	L-11196183
5.	Toyota New Avanza 1.3G A/T	BP 1180 IC	11176258.C/BTM	L-01913889
6.	Honda NF11T11C01 M/T (sepeda motor)	BP 3218 QH	16739918/BTM	M-06801165
7.	Toyota New Avanza 1.3G A/T	BP 1925 AG	11180297.C/BTM	P-01954664
8.	Toyota New Avanza 1.3G A/T	BP 1047 AC	11180298.C/BTM	P-01954663
9.	Toyota Alphard S 2.5 A/T	BP 11 VI	17795152.B	N-09132878
10.	Toyota Alphard 2.5 G AT	B 11 WNJ	18501605.B	P-04020605
11.	Jeep Wrangler RB 3.6AT	BP 1 TV	0190433/KR/2011	I-11559917
12.	Isuzu/NKR 55 CC E2-1	BP 8241 DM	6429464	M-11506364
13.	Mercedes/S-Class/T.SLK 250	BP 1354 VP	00633972.E/BTM	Q-08887388

Catatan:

Seluruh kendaraan bermotor yang dimiliki oleh Perseroan sebagaimana disebutkan di atas digunakan untuk kegiatan operasional Perseroan.

b. Tanah dan Bangunan:

- 1) Tanah di Jalan Raden Patah, Kelurahan Lubuk Baja Kota, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Kepulauan Riau.

No.	Jenis Sertifikat	No. Sertifikat	Nama Pemilik Sertifikat	Luas (m ²)	Tanggal Diterbitkan	Tanggal Berakhir	Status
1.	SHGB	03875	Perseroan	1.089	15 Februari 2019	01 Agustus 2035	Sedang dijamin

- 2) Tanah di Kelurahan Patam Lestari, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau

No.	Jenis Sertifikat	No. Sertifikat	Nama Pemilik Sertifikat	Luas (m ²)	Tanggal Diterbitkan	Tanggal Berakhir	Status
1.	SHGB	07913	Perseroan	9.707	18 Mei 2017	19 Mei 2043	Sedang dijamin
2.	SHGB	07914	Perseroan	18.155	18 Mei 2017	19 Mei 2043	Sedang dijamin
3.	SHGB	07908	Perseroan	114	18 Mei 2017	19 Mei 2043	Sedang dijamin
4.	SHGB	07912	Perseroan	126	18 Mei 2017	19 Mei 2043	Sedang dijamin
5.	SHGB	07898	Perseroan	140	18 Mei 2017	19 Mei 2043	Sedang dijamin
6.	SHGB	07899	Perseroan	84	18 Mei 2017	19 Mei 2043	Sedang dijamin
7.	SHGB	07905	Perseroan	84	18 Mei 2017	19 Mei 2043	Sedang dijamin

No.	Jenis Sertifikat	No. Sertifikat	Nama Pemilik Sertifikat	Luas (m ²)	Tanggal Diterbitkan	Tanggal Berakhir	Status
8.	SHGB	07907	Perseroan	130	18 Mei 2017	19 Mei 2043	Sedang dijaminkan
9.	SHGB	07889	Perseroan	84	18 Mei 2017	19 Mei 2043	Sedang dijaminkan
10.	SHGB	07894	Perseroan	84	18 Mei 2017	19 Mei 2043	Sedang dijaminkan
11.	SHGB	07895	Perseroan	84	18 Mei 2017	19 Mei 2043	Sedang dijaminkan
12.	SHGB	07897	Perseroan	156	18 Mei 2017	19 Mei 2043	Sedang dijaminkan
13.	SHGB	07885	Perseroan	112	18 Mei 2017	19 Mei 2043	Sedang dijaminkan
14.	SHGB	07886	Perseroan	112	18 Mei 2017	19 Mei 2043	Sedang dijaminkan
15.	SHGB	07866	Perseroan	117	18 Mei 2017	19 Mei 2043	Sedang dijaminkan
16.	SHGB	07867	Perseroan	78	18 Mei 2017	19 Mei 2043	Sedang dijaminkan
17.	SHGB	07868	Perseroan	78	18 Mei 2017	19 Mei 2043	Sedang dijaminkan
18.	SHGB	07851	Perseroan	78	18 Mei 2017	19 Mei 2043	Sedang dijaminkan
19.	SHGB	07856	Perseroan	78	18 Mei 2017	19 Mei 2043	Sedang dijaminkan
20.	SHGB	07857	Perseroan	78	18 Mei 2017	19 Mei 2043	Sedang dijaminkan
21.	SHGB	07858	Perseroan	78	18 Mei 2017	19 Mei 2043	Sedang dijaminkan
22.	SHGB	07859	Perseroan	117	18 Mei 2017	19 Mei 2043	Sedang dijaminkan
23.	SHGB	07860	Perseroan	139	18 Mei 2017	19 Mei 2043	Sedang dijaminkan
24.	SHGB	07861	Perseroan	78	18 Mei 2017	19 Mei 2043	Sedang dijaminkan

- c. 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 telah dipecah dengan rincian sebagai berikut:

1) Pemecahan SHGB Induk

No.	Jenis Sertifikat	No. Sertifikat	Nama Pemilik Sertifikat	Luas (m ²)	Tanggal Diterbitkan	Tanggal Berakhir	Status
1.	SHGB	06006	Perseroan	89	10 Februari 2021	25 Maret 2046	Sedang dijaminkan
2.	SHGB	06012	Perseroan	84	10 Februari 2021	25 Maret 2046	Sedang dijaminkan
3.	SHGB	06013	Perseroan	79	10 Februari 2021	25 Maret 2046	Sedang dijaminkan
4.	SHGB	06014	Perseroan	75	10 Februari 2021	25 Maret 2046	Sedang dijaminkan
5.	SHGB	06015	Perseroan	74	10 Februari 2021	25 Maret 2046	Sedang dijaminkan
6.	SHGB	06020	Perseroan	85	10 Februari 2021	25 Maret 2046	Sedang dijaminkan
7.	SHGB	06021	Perseroan	87	10 Februari 2021	25 Maret 2046	Sedang dijaminkan
8.	SHGB	06022	Perseroan	88	10 Februari 2021	25 Maret 2046	Sedang dijaminkan
9.	SHGB	06023	Perseroan	88	10 Februari 2021	25 Maret 2046	Sedang dijaminkan
10.	SHGB	06024	Perseroan	88	10 Februari 2021	25 Maret 2046	Sedang dijaminkan
11.	SHGB	06010	Perseroan	90	10 Februari 2021	25 Maret 2046	Sedang dijaminkan
12.	SHGB	06003	Perseroan	89	10 Februari 2021	25 Maret 2046	Sedang dijaminkan
13.	SHGB	06004	Perseroan	89	10 Februari 2021	25 Maret 2046	Sedang dijaminkan
14.	SHGB	06005	Perseroan	89	10 Februari 2021	25 Maret 2046	Sedang dijaminkan
15.	SHGB	06007	Perseroan	89	10 Februari 2021	25 Maret 2046	Sedang dijaminkan
16.	SHGB	06011	Perseroan	89	10 Februari 2021	25 Maret 2046	Sedang dijaminkan
17.	SHGB	6002	Perseroan	125	10 Februari 2021	25 Maret 2046	Sedang dijaminkan
18.	SHGB	6008	Perseroan	123	10 Februari 2021	25 Maret 2046	Sedang dijaminkan
19.	SHGB	6009	Perseroan	123	10 Februari 2021	25 Maret 2046	Sedang dijaminkan
20.	SHGB	6016	Perseroan	118	10 Februari 2021	25 Maret 2046	Sedang dijaminkan
21.	SHGB	6017	Perseroan	93	10 Februari 2021	25 Maret 2046	Sedang dijaminkan
22.	SHGB	6018	Perseroan	75	10 Februari 2021	25 Maret 2046	Sedang dijaminkan
23.	SHGB	6025	Perseroan	118	10 Februari 2021	25 Maret 2046	Sedang dijaminkan
24.	SHGB	6019	Perseroan	80	10 Februari 2021	25 Maret 2046	Tidak dijaminkan
25.	SHGB	6027	Perseroan	85	10 Februari 2021	25 Maret 2046	Tidak dijaminkan
26.	SHGB	6029	Perseroan	82	10 Februari 2021	25 Maret 2046	Tidak dijaminkan
27.	SHGB	6031	Perseroan	70	10 Februari 2021	25 Maret 2046	Tidak dijaminkan
28.	SHGB	6026	Perseroan	114	10 Februari 2021	25 Maret 2046	Tidak dijaminkan
29.	SHGB	6028	Perseroan	84	10 Februari 2021	25 Maret 2046	Tidak dijaminkan
30.	SHGB	6030	Perseroan	76	10 Februari 2021	25 Maret 2046	Tidak dijaminkan
31.	SHGB	6032	Perseroan	67	10 Februari 2021	25 Maret 2046	Tidak dijaminkan

2) Sisa pemecahan SHGB Induk:

No.	Jenis Sertifikat	No. Sertifikat	Nama Pemilik Sertifikat	Luas (m ²)	Tanggal Diterbitkan	Tanggal Berakhir	Status
1.	SHGB	5999	Perseroan	1.866	31 Agustus 2020	25 Maret 2046	Tidak dijamin

- d. Tanah yang terletak di Kelurahan Tanjung Buntung, Kecamatan Bengkong, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau seluas 1.603 m² (seribu enam ratus tiga meter persegi).

No.	Jenis Sertifikat	No. Sertifikat	Nama Pemilik Sertifikat	Luas (m ²)	Tanggal Diterbitkan	Tanggal Berakhir	Status
1.	SHGB	06480	Perseroan	1.603	30 April 2021	24 September 2050	Tidak dijamin

Catatan:

Seluruh tanah dan bangunan yang dimiliki oleh Perseroan sebagaimana disebutkan di atas digunakan sebagai objek yang akan diperjualbelikan oleh Perseroan kepada pihak ketiga.

8. ASURANSI

Sampai dengan tanggal Prospektus ini, Perseroan memiliki asuransi sebagai berikut ini:

No.	Nomor Polis	Perusahaan Asuransi	Objek Pertanggungan	Jenis Pertanggungan	Jumlah Pertanggungan (Rupiah)	Jangka Waktu
1.	P52388104083000	Asuransi Bintang	Toyota Avanza 1.3 G A/T (BP 1182 IC dahulu BP 111 WG)	Comprehensive	1. Kendaraan Bermotor: Rp170.000.000	31 Oktober 2020 sampai dengan 31 Oktober 2023
2.	P52388108600000	Asuransi Bintang	Toyota Avanza Grand New Veloz 1.3 A/T (BP 1180 IC dahulu BP 1111 NW)	Comprehensive	1. Kendaraan Bermotor: Rp128.000.000	31 Oktober 2020 sampai dengan 31 Oktober 2023
3.	P52388104082000	Asuransi Bintang	Toyota Avanza Grand New Veloz 1.3 A/T (BP 111 WI)	Comprehensive	1. Kendaraan Total: Rp133.000.000	31 Oktober 2020 sampai dengan 31 Oktober 2023
4.	P52388104100000	Asuransi Bintang	Isuzu NKR 55C/C E2BAKBESI (BP 8241 DM)	Comprehensive	1. Kendaraan Total: Rp170.000.000	31 Oktober 2020 sampai dengan 31 Oktober 2023
5.	P52388108500000	Asuransi Bintang	Toyota Avanza 1.3 G A/T (BP 111 WJ)	Comprehensive	1. Kendaraan Total: Rp145.000.000	31 Oktober 2020 sampai dengan 31

No.	Nomor Polis	Perusahaan Asuransi	Objek Pertanggungan	Jenis Pertanggungan	Jumlah Pertanggungan (Rupiah)	Jangka Waktu
						Oktober 2023
6.	P52388108400000	Asuransi Bintang	Toyota Avanza 1.3 G A/T (BP 111 WR)	Comprehensive	1. Kendaraan Total: Rp145.000.000	31 Oktober 2020 sampai dengan 31 Oktober 2023
7.	P52388108800000	Asuransi Bintang	Toyota Avanza 1.3 G A/T (BP 1111 KB)	Comprehensive	1. Kendaraan Total: Rp128.000.000	31 Oktober 2020 sampai dengan 31 Oktober 2023
8.	P52388108700000	Asuransi Bintang	Toyota Avanza 1.3 G A/T (BP 1925 AG)	Comprehensive	1. Kendaraan Total: Rp128.000.000	31 Oktober 2020 sampai dengan 31 Oktober 2023
9.	31.0212.20.000496	Asuransi Ramayana	Jeep Wrangler T 3.6 A/T	Banjir, gempa bumi, huru-hara	1. Kendaraan Total: Rp600.000.000	28 Oktober 2020 sampai dengan 27 Oktober 2023
10.	31.0212.20.000491	Asuransi Ramayana	Mercedes S-Class T.SLK 250	Banjir, gempa bumi, huru-hara	1. Kendaraan Total: Rp480.000.000	28 Oktober 2020 sampai dengan 27 Oktober 2023
11.	0401-1919-0421-0112-00	PT Asuransi Bangun Askrida	Kantor/Apartment yang berlokasi di Jl. Raden Patah Kelurahan Lubuk Baja Kota, Kecamatan Lubuk Baja (SHGB No. 03875)	Kebakaran	Rp2.095.000.000	22 April 2021 sampai dengan 22 April 2022
12.	01022012100963	PT Asuransi Bina Dana Arta, Tbk	Perumahan Winner Green Canyon Blok B No. 09 J	Kebakaran	Rp140.000.000	07 Juli 2021 sampai dengan 07 Juli 2022
13.	01022012100960	PT Asuransi Bina Dana Arta, Tbk	Perumahan Winner Green Canyon Blok B No. 09 N	Kebakaran	Rp140.000.000	07 Juli 2021 sampai dengan 07 Juli 2022
14.	01022012100964	PT Asuransi Bina Dana Arta, Tbk	Perumahan Winner Green Canyon Blok B No. 09 G	Kebakaran	Rp140.000.000	07 Juli 2021 sampai dengan 07 Juli 2022

No.	Nomor Polis	Perusahaan Asuransi	Objek Pertanggungan	Jenis Pertanggungan	Jumlah Pertanggungan (Rupiah)	Jangka Waktu
15.	01022012100965	PT Asuransi Bina Dana Arta, Tbk	Perumahan Winner Green Canyon Blok B No. 09 M	Kebakaran	Rp140.000.000	07 Juli 2021 sampai dengan 07 Juli 2022
16.	01022012100968	PT Asuransi Bina Dana Arta, Tbk	Perumahan Winner Green Canyon Blok B No. 09 F	Kebakaran	Rp140.000.000	07 Juli 2021 sampai dengan 07 Juli 2022
17.	01022012100966	PT Asuransi Bina Dana Arta, Tbk	Perumahan Winner Green Canyon Blok B No. 09 H	Kebakaran	Rp140.000.000	07 Juli 2021 sampai dengan 07 Juli 2022
18.	BN-R01-00-2021-07-00000033-000	PT Asuransi Reliance Indonesia	Perumahan Bonavista Blok F No. 01, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam, Kota Batam, Kepulauan Riau	Kebakaran	Rp2.578.000.000	21 Juni 2021 sampai dengan 21 Juni 2024
19.	12.100.0003.57778	PT Asuransi Sinas Mas Cabang Syariah	Komplek Green Canyon Blok B No. 9P, Batam, Kepulauan Riau	Kebakaran, Petir, Ledakan, Kejatuhan Pesawat dan Asap	Rp176.100.000	23 Juli 2021 sampai dengan 23 Juli 2022
20.	12.100.0003.57795	PT Asuransi Sinas Mas Cabang Syariah	Komplek Green Canyon Blok B No. 9Q, Batam, Kepulauan Riau	Kebakaran, Petir, Ledakan, Kejatuhan Pesawat dan Asap	Rp176.100.000	23 Juli 2021 sampai dengan 23 Juli 2022
21.	12.100.0003.57819	PT Asuransi Sinas Mas Cabang Syariah	Komplek Green Canyon Blok B No. 9R, Batam, Kepulauan Riau	Kebakaran, Petir, Ledakan, Kejatuhan Pesawat dan Asap	Rp176.100.000	23 Juli 2021 sampai dengan 23 Juli 2022
22.	12.100.0003.57737	PT Asuransi Sinas Mas Cabang Syariah	Komplek Green Canyon Blok B No. 9O, Batam, Kepulauan Riau	Kebakaran, Petir, Ledakan, Kejatuhan Pesawat dan Asap	Rp176.100.000	23 Juli 2021 sampai dengan 23 Juli 2022
23.	12.100.0003.57728	PT Asuransi Sinas Mas Cabang Syariah	Komplek Green Canyon Blok B No. 9I, Batam, Kepulauan Riau	Kebakaran, Petir, Ledakan, Kejatuhan Pesawat dan Asap	Rp176.100.000	23 Juli 2021 sampai dengan 23 Juli 2022
24.	12.100.0003.57841	PT Asuransi Sinas Mas Cabang Syariah	Komplek Green Canyon Blok C No. 9G, Batam, Kepulauan Riau	Kebakaran, Petir, Ledakan, Kejatuhan Pesawat dan Asap	Rp176.100.000	23 Juli 2021 sampai dengan 23 Juli 2022
25.	12.100.0003.57855	PT Asuransi Sinas Mas Cabang Syariah	Komplek Green Canyon Blok C No. 9H, Batam, Kepulauan Riau	Kebakaran, Petir, Ledakan, Kejatuhan Pesawat dan Asap	Rp176.100.000	23 Juli 2021 sampai dengan 23 Juli 2022
26.	12.100.0003.57864	PT Asuransi Sinas Mas Cabang Syariah	Komplek Green Canyon Blok C No. 9J, Batam, Kepulauan Riau	Kebakaran, Petir, Ledakan, Kejatuhan Pesawat dan Asap	Rp176.100.000	23 Juli 2021 sampai dengan 23 Juli 2022
27.	12.100.0003.57879	PT Asuransi Sinas Mas Cabang Syariah	Komplek Green Canyon Blok C No. 9K, Batam, Kepulauan Riau	Kebakaran, Petir, Ledakan, Kejatuhan Pesawat dan Asap	Rp176.100.000	23 Juli 2021 sampai dengan 23 Juli 2022

No.	Nomor Polis	Perusahaan Asuransi	Objek Pertanggungan	Jenis Pertanggungan	Jumlah Pertanggungan (Rupiah)	Jangka Waktu
28.	12.100.0003.57872	PT Asuransi Sinas Mas Cabang Syariah	Komplek Green Canyon Blok C No. 9J, Batam, Kepulauan Riau	Kebakaran, Petir, Ledakan, Kejatuhan Pesawat dan Asap	Rp176.100.000	23 Juli 2021 sampai dengan 23 Juli 2022
29.	01022012101205	PT Asuransi Bina Dana Arta, Tbk	Perumahan Winner Green Canyon Blok C No. 9E	Kebakaran	Rp192.800.000	26 Agustus 2021 sampai dengan 26 Agustus 2022
30.	01022012101204	PT Asuransi Bina Dana Arta, Tbk	Perumahan Winner Green Canyon Blok C No. 9L	Kebakaran	Rp192.800.000	26 Agustus 2021 sampai dengan 26 Agustus 2022
31.	01022012101206	PT Asuransi Bina Dana Arta, Tbk	Perumahan Winner Green Canyon Blok C No. 9D	Kebakaran	Rp181.200.000	26 Agustus 2021 sampai dengan 26 Agustus 2022
32.	01022012101207	PT Asuransi Bina Dana Arta, Tbk	Perumahan Winner Green Canyon Blok B No. 9S	Kebakaran	Rp192.800.000	26 Agustus 2021 sampai dengan 26 Agustus 2022
33.	01022012101208	PT Asuransi Bina Dana Arta, Tbk	Perumahan Winner Green Canyon Blok B No. 9L	Kebakaran	Rp193.600.000	26 Agustus 2021 sampai dengan 26 Agustus 2022
34.	01022012101209	PT Asuransi Bina Dana Arta, Tbk	Perumahan Winner Green Canyon Blok B No. 9K	Kebakaran	Rp193.600.000	26 Agustus 2021 sampai dengan 26 Agustus 2022
35.	01022012101210	PT Asuransi Bina Dana Arta, Tbk	Perumahan Winner Green Canyon Blok B No. 9E	Kebakaran	Rp190.000.000	26 Agustus 2021 sampai dengan 26 Agustus 2022
36.	12.100.0003.53618	PT Asuransi Sinar Mas	Komplek Perumahan	Kebakaran	Rp130.000.000	25 Agustus 2021 sampai dengan 25

No.	Nomor Polis	Perusahaan Asuransi	Objek Pertanggungan	Jenis Pertanggungan	Jumlah Pertanggungan (Rupiah)	Jangka Waktu
			Winner Mangrove Millenium: 1. Blok B4 No.60; 2. Blok B4 No. 63A; 3. Blok B5 No. 50; 4. Blok B5 No. 51; 5. Blok B5 No. 57; 6. Blok B5 No. 59; 7. Blok B6 No. 41; 8. Blok B6 No. 46; 9. Blok B6 No. 47; 10. Blok B6 No. 49; 11. Blok B7 No. 37; 12. Blok B7 No. 38; 13. Blok B8 No. 20; 14. Blok B8 No. 21; 15. Blok B8 No. 22; 16. Blok B9 No. 05; 17. Blok B9 No. 10; 18. Blok B9 No. 11; 19. Blok B9 No. 12; 20. Blok B9 No. 12A; 21. Blok B9 No. 12B; dan 22. Blok B9 No. 15			Agustus 2022
37.	1126010821000275	PT BRI Asuransi Indonesia	Komplek Seraya Mas Centre Blok H No. 01, Kelurahan Kampung Seraya, Kecamatan Batu Ampar, Kota Batam, Kepulauan Riau	Kebakaran	Rp3.200.000.000	14 Desember 2021 sampai dengan 14 Desember 2031

9. KETENTUAN HUKUM, KEBIJAKAN PEMERINTAH, ATAU PERMASALAHAN DI BIDANG LINGKUNGAN HIDUP YANG MUNGKIN BERPENGARUH MATERIIL TERHADAP PENGGUNAAN ASET EMITEN DAN BIAYA YANG TELAH DIKELUARKAN EMITEN ATAS TANGGUNG JAWAB PENGELOLAAN LINGKUNGAN HIDUP

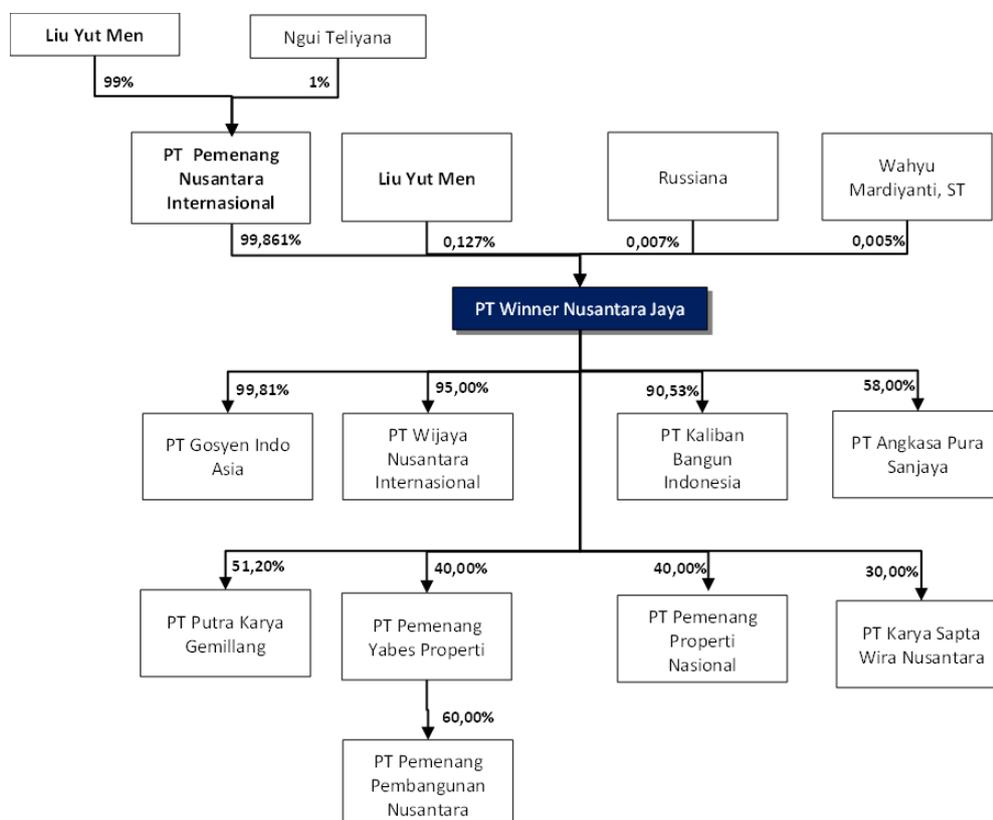
Kegiatan Perseroan sampai dengan saat ini termasuk ke dalam kegiatan usaha yang hanya diwajibkan untuk membuat surat pernyataan kesanggupan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup dikarenakan kriteria usaha dan/atau kegiatan perseroan tidak berdampak penting berdasarkan Undang-Undang No. 32 tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (“UULH”).

Namun demikian apabila di kemudian hari, kegiatan Perseroan menyebabkan Perseroan wajib memiliki dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UKL-UPL) atau Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), maka Perseroan akan tunduk pada UULH dan peraturan pelaksanaannya.

Sampai dengan saat ini, Perseroan belum pernah diberikan sanksi untuk membayar atas pelanggaran lingkungan hidup dalam menjalankan kegiatan usahanya. Perseroan berkomitmen untuk selalu bertanggung jawab dalam memastikan kepatuhan terhadap peraturan-peraturan sehubungan dengan perizinan lingkungan dan akan terus berupaya untuk mengurangi dampak lingkungan yang berpengaruh buruk terhadap lingkungan sekitar.

10. STRUKTUR KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN

Struktur kepemilikan Perseroan saat ini adalah sebagai berikut:



Pihak pengendali dari PT Winner Nusantara Jaya Tbk yaitu Liu Yut Men.

Ultimate Beneficiary Owner (UBO) dari Perseroan adalah Liu Yut Men, sesuai dengan pelaporan atas *ultimate beneficial owner* melalui notaris pada tanggal 23 Juni 2021 sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2018 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat dari Korporasi Dalam Rangka Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang dan Tindak Pidana Pendanaan Terorisme dan telah melakukan penunjukkan pihak pengendali Perseroan melalui keputusan sirkuler para pemegang saham Perseroan tanggal 13 Desember 2021 sesuai dengan ketentuan Peraturan OJK No. 3/POJK.04/2021 tentang Penyelenggaraan Kegiatan di Bidang Pasar Modal.

11. KETERANGAN TENTANG PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM

Riwayat Singkat PNI

PNI adalah suatu perusahaan berkedudukan di Kota Batam yang didirikan berdasarkan undang-undang negara Republik Indonesia dengan nama PT Pemenang Nusantara Internasional dengan Akta Pendirian No. 140 tertanggal 12 Oktober 2020, dibuat dihadapan Christina Dwi Utama, S.H., M.Hum., M.Kn, Notaris di Jakarta Barat, yang telah memperoleh pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0052760.AH.01.01.TAHUN 2020 tanggal 13 Oktober 2020, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0172398.AH.01.11.TAHUN 2020 tanggal 13 Oktober 2020 (“**Akta Pendirian PNI**”).

Kantor PNI sendiri bertempat Komplek Seraya Mas Centre Blok H Nomor 1, Kelurahan Kampung Seraya, Kecamatan Batu Ampar, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau.

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha PNI

Berdasarkan Akta Pendirian PNI, maksud dan tujuan PNI adalah

- Aktivitas Perusahaan Holding, yang mencakup menjalankan usaha kegiatan dari perusahaan holding (*holding companies*), yaitu perusahaan yang menguasai aset dari sekelompok perusahaan subsidiary dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok tersebut. Kegiatan mencakup jasa yang diberikan penasihat (*counsellors*) dan perunding (*negotiators*) dalam merancang merger dan akuisisi perusahaan; dan
- Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya, yang mencakup menjalankan usaha dalam bidang bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi, keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen olah agronomist dan agricultural economis pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain. Termasuk jasa pelayanan studi investasi infrastruktur

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham PNI

Berdasarkan Akta Pendirian PNI, struktur permodalan dan susunan pemegang saham PNI adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000 per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase dari Modal Ditempatkan dan Disetor (%)
Modal Dasar	4.000	4.000.000.000	-
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. Liu Yut Men	990	990.000.000	99%
2. Ngui Teliyana	10	10.000.000	1%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.000	1.000.000.000	100%
Jumlah Saham Dalam Portepel	3.000	3.000.000.000	-

Pengurusan dan Pengawasan PNI

Berdasarkan Akta Pendirian PNI, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi PNI adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris:

Komisaris : Ngui Teliyana

Direksi:

Direktur : Liu Yut Men

12. PENGURUSAN, PENGAWASAN DAN TATA KELOLA PEMEGANG SAHAM

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 86 tanggal 11 November 2021, yang dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., 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

Dewan Komisaris

Sesuai dengan tugas dan wewenang Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan yang diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan, Dewan Komisaris bertugas melakukan pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan yang dilakukan oleh Direksi, serta memberikan nasihat kepada Direksi termasuk pengawasan terhadap pelaksanaan Rencana Jangka Panjang Perseroan, Rencana Kerja dan Anggaran Perseroan serta ketentuan Anggaran Dasar dan Keputusan RUPS, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku, kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan.



Russiana Komisaris Utama (*Chief Commissioner*)

Warga negara Indonesia, usia 35 tahun, lahir di Dabo Singkep, 8 Juni 1986. Russiana telah menyelesaikan pendidikannya di sekolah menengah kejuruan pembangunan TPI, Kota Tanjung Pinang, Jurusan Manajemen pada tahun 2003. Sekarang, beliau menjabat sebagai komisaris utama di Perseroan dengan masa Jabatan selama 5 tahun yaitu dari tahun 2021-2026.

Pengalaman Kerja

2021 – Sekarang : Komisaris Utama - Perseroan
2018 – Sekarang : Direktur Keuangan – PT Wijaya Nusa Neraca Internasional
2017 - Sekarang : Direktur Keuangan – PT Putra Karya Gemilang
2017 - Sekarang : Direktur Keuangan - PT Kaliban Bangun Indonesia
2017 - Sekarang : Komisaris – PT Wijaya Nusantara Internasional
2016 – 2021 : Komisaris – Perseroan
2008 - 2017 : Manajer Keuangan - PT Wijaya Nusa Neraca Internasional



Handry Soesanto
Komisaris Independen

Warga negara Indonesia, usia 59 tahun, lahir di Tanjung Pandang, 30 Januari 1962. Handry Soesanto menyelesaikan Pendidikan S1 di Universitas Tarumanegara fakultas Ekonomi pada tahun 1990. Saat ini beliau menjabat sebagai Kosaris Independen di Perseroan dengan masa jabatan selama 5 tahun yaitu dari 2021 – 2026.

Pengalaman Kerja

- 2021 – Sekarang : Komisaris Independen – Perseroan
- 2020 – Sekarang : Komisaris Independen – PT Saptausaha Gemilangindah
- 2017 – Sekarang : Direktur Keuangan – PT Bumi Citra Permai Tbk.
- 2012 – 2017 : Deputy Dir. Keuangan - PT Bumi Citra Permai Tbk.
- 2000 – 2011 : Manajer Accounting - PT Bumi Citra Permai Tbk.
- 2007 – 2008 : Internal Audit – PT Millenium Danatama Securitas
- 2002 – 2007 : Internal Audit – PT Millenium Penata Future
- 1999 – 2001 : Head of Distribution – PT Kaolin Industri Utama
- 1991 – 1999 : Head of Distribution – PT Alter Abadi Tbk.
- 1990 – 1991 : KA. Dep. Accounting – PT Nipindo Kaolin Abadi
- 1989 – 1990 : Staff Accounting – PT Cahaya Motorindo

Dewan Direksi



Liu Yut Men (Yusmen Liu)
Direktur Utama

Warga negara Indonesia, usia 38 tahun, lahir di Singkawang, 21 Juli 1983. Yusmen Liu memulai karirnya sebagai marketing properti di Diamond City Mall tahun 2000, kemudian mulai mendirikan Perusahaan PT Winner Nusantara Jaya Tahun 2007 dan menjabat sebagai direktur.

Di sisi lain, beliau juga pernah mendapatkan beberapa penghargaan di antaranya sebagai the rising star in property 2020 dalam ajang 15th Annual Indonesia Property & Bank Award 2020. Selain itu, beliau juga pernah mendapatkan penghargaan sebagai “Indonesia Excellence Entrepreneur Award 2020-2021” dari Indonesia Award Magazine.

Sekarang, beliau menjabat sebagai direktur utama di Perseroan dengan masa jabatan selama 5 tahun yaitu dari tahun 2021-2026.

Pengalaman Kerja

- 2021 – Sekarang : Direktur Utama – Perseroan
- 2007 – 2021 : Direktur - Perseroan
- 2017 – Sekarang : Direktur - PT Kaliban Bangun Indonesia
- 2017 – Sekarang : Komisaris - PT Putra Karya Gemilang
- 2019 – Sekarang : Direktur - PT Wijaya Nusantara Internasional
- 2020 – Sekarang : Direktur - PT Gosyen Indo Asia
- 2020 – Sekarang : Direktur - PT Karya Sapta Wira Nusantara
- 2020 – Sekarang : Direktur - PT Pemenang Nusantara Internasional
- 2020 – Sekarang : Direktur utama - PT Angkasa Pura Sanjaya
- 2021 – Sekarang : Direktur - PT Pemenang Yabes Properti
- 2021 – Sekarang : Direktur - PT Pemenang Properti Nasiona
- 2021 – Sekarang : *Direktur - PT Pemenang Pembangunan Nusantara*

Wahyu Mardiyanti, ST
Direktur



Warga negara Indonesia, usia 46 tahun, lahir di Semarang, 7 Maret 1975. Wahyu Mardiyanti meraih gelar Sarjana Arsitektur dari Universitas Diponegoro pada tahun 1998. Saat ini beliau menjabat sebagai direktur di Perseroan dengan masa jabatan selama 5 tahun yaitu dari 2021 – 2026.

Pengalaman Kerja

2021 – Sekarang : Direktur – Perseroan
2017 – Sekarang : Komisaris – PT Kaliban Bangun Indonesia
2017 – Sekarang : Direktur – PT Putra Karya Gemilang
2007 – 2014 : General Manager - PT Uway Makmur
2000 – 2007 : Assisten Manager - PT Prima Sinar

Machfudz Hasan Syamsu
Direktur



Warga negara Indonesia, usia 37 tahun, lahir di Jakarta, 29 Juli 1984. Machfudz Hasan Syamsu meraih gelar Sarjana Ekonomi dari STIE YAI pada tahun 2008. Saat ini beliau menjabat sebagai direktur di Perseroan dengan masa jabatan selama 5 tahun yaitu dari 2021 – 2026.

Pengalaman Kerja

2021 – Sekarang : Direktur - Perseroan
2021 – Sekarang : Komisaris - PT Cendana Duta Segara
2018 – Sekarang : Founder & Direktur - Pentaflor
2016 – Sekarang : Direktur Keuangan - PT Gemilang Samudera Emas
2012 – 2016 : Manajer Keuangan - PT Adidas Indonesia
2009 – 2012 : Manajer Keuangan - PT Citra Nusantara Gemilang

Sifat Hubungan Kekeluargaan di antara Anggota Direksi, Dewan Komisaris dan Pemegang Saham Perseroan

No	Nama	Perseroan	Anak Usaha								Pemnus
			GIA	WNI	KBI	APS	PKG	PYP	PPN	KSWN	
1	Russiana	KU	-	K	-	-	-	-	-	-	-
2	Handry Soesanto	KI	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Liu Yut Men	DU	D	D	D	D	K	D	D	D	D
4	Wahyu Mardiyanti, ST	D	K	-	K	-	D	-	-	-	-
5	Machfudz Hasan Syamsu	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Tjong Kwet Liong Al. Rick	-	-	-	-	K	-	-	-	-	-
7	Edward Halim	-	-	-	-	-	KU	-	-	K	-
8	Denny Ray Hendra	-	-	-	-	-	-	-	-	KU	-
9	Cindy Veronica Jong	-	-	-	-	-	-	-	K	-	-
10	Ferry Bunawan	-	-	-	-	-	-	K	-	-	K
11	Gunawan	-	-	-	-	-	-	KU	-	-	K
11	Dody Rahmadi Amar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	DU
12	Henry Halomoan S	-	-	-	-	-	-	-	-	-	KU
13	Victor Ayub Pandie	-	-	-	-	PS	PS	-	-	-	-

*Keterangan

PS	: Pemegang Saham
KU	: Komisaris Utama
K	: Komisaris
KI	: Komisaris Independen
DU	: Direktur Utama
D	: Direktur

Tidak ada hubungan keluarga antara direksi dan komisaris serta dengan Ultimate Shareholder.

Tidak terdapat perjanjian atau kesepakatan antara anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi dengan Pemegang Saham Utama, pelanggan, pemasok, dan/atau pihak lain berkaitan dengan penempatan atau penunjukan sebagai anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi Perseroan.

Tidak terdapat perjanjian atau kesepakatan antara anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi dengan Pemegang Saham Utama berkaitan dengan kontrak terkait imbalan kerja anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi setelah masa kerja berakhir.

A. TATA KELOLA PERSEROAN

Penerapan prinsip-prinsip GCG pada dasarnya bertujuan menciptakan sistem pengendalian dan pengaturan Perseroan yang sehat, dimana pengukur kinerja sebuah Perseroan dilandasi oleh etika kerja dan prinsip-prinsip pengelolaan Perseroan yang baik.

Sistem tata kelola Perseroan yang baik menuntut dijalankannya prinsip-prinsip Akuntabilitas (*accountability*), Pertanggungjawaban (*responsibility*), Keterbukaan (*transparency*), Kewajaran (*fairness*), dan Kemandirian (*independency*) dalam proses manajerial Perseroan agar Perseroan dapat berjalan secara berkelanjutan dan memberikan manfaat bagi para stakeholdernya. Penerapan GCG merupakan proses pengelolaan manajemen untuk kesinambungan jangka panjang Perseroan. Dengan penerapan tata kelola Perseroan secara konsisten, diharapkan memberikan hasil yang lebih baik serta dapat memacu pertumbuhan dan kinerja Perseroan.

Komisaris berkewajiban menjalankan peran pengawasan dan memberi masukan kepada dewan direksi yang bertanggung jawab atas keberhasilan pengelolaan Perseroan sesuai tujuan dan target yang ditetapkan, serta menghindari segala keputusan yang berpotensi merugikan Perseroan maupun pihak lain di luar ketentuan yang berlaku.

Salah satu tujuan penerapan GCG adalah untuk memastikan Perseroan dikelola secara baik dalam menghasilkan produk terbaik sesuai dengan fokus dan bidang bisnis Perseroan. Dengan prinsip GCG pengelola Perseroan dapat bertindak optimal sesuai dengan sistem operasional Perseroan yang berlaku dan disepakati.

1. Dewan Komisaris

Dewan Komisaris bertugas:

- melakukan pengawasan dan bertanggungjawab atas pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, dan memberi nasihat kepada Direksi;
- memberikan persetujuan atas rencana kerja tahunan Perseroan, selambat-lambatnya sebelum dimulainya tahun buku yang akan datang;
- melakukan tugas yang secara khusus diberikan kepadanya menurut Anggaran Dasar, peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau berdasarkan keputusan RUPS;
- melakukan tugas, wewenang dan tanggung jawab sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan keputusan RUPS;
- meneliti dan menelaah laporan tahunan yang dipersiapkan oleh Direksi serta menandatangani laporan tahunan tersebut;

- f. mematuhi Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan, serta wajib melaksanakan prinsip-prinsip profesionalisme, efisiensi, transparansi, kemandirian, akuntabilitas, pertanggungjawaban, serta kewajaran.
- g. melaksanakan fungsi nominasi dan remunerasi sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya dalam pengawasan tersebut, Dewan Komisaris wajib membentuk maupun menentukan susunan komite audit maupun komite lainnya sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di Pasar Modal, serta berkewajiban melakukan evaluasi terhadap kinerja komite-komite tersebut setiap akhir tahun buku Perseroan.

Dewan Komisaris berkewajiban:

- Mengawasi pelaksanaan rencana kerja tahunan Perseroan.
- Mengikuti perkembangan kegiatan Perseroan, dan dalam hal Perseroan menunjukkan gejala kemunduran yang mencolok, segera melaporkan kepada RUPS dengan disertai saran mengenai langkah perbaikan yang harus ditempuh.
- Memberikan pendapat dan saran kepada RUPS mengenai setiap persoalan lainnya yang dianggap penting bagi pengelolaan Perseroan.
- Melakukan tugas pengawasan lainnya yang ditentukan oleh RUPS.
- Memberikan tanggapan atas laporan berkala Direksi dan pada setiap waktu yang diperlukan mengenai perkembangan Perseroan.

Rapat Dewan Komisaris dilakukan secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 1 (satu) bulan. Sejak Perseroan didirikan, Dewan Komisaris tidak pernah melaksanakan rapat Dewan Komisaris secara internal maupun bersama-sama dengan Direksi Perseroan. Untuk memenuhi Peraturan OJK No. 33/2014, Dewan Komisaris Perseroan akan mengadakan Rapat Komisaris secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 2 (dua) bulan.

2. Direksi

Anggota dewan direksi bertugas menjalankan dan bertanggung jawab atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan sesuai dan dalam mencapai maksud dan tujuan Perseroan. Setiap anggota Direksi wajib melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian, dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Anggaran Dasar.

Tugas pokok Direksi adalah:

- a. Memimpin, mengurus dan mengendalikan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta senantiasa berusaha meningkatkan efisiensi dan efektivitas Perseroan;
- b. Menguasai, memelihara dan mengurus kekayaan Perseroan;
- c. Menyusun rencana kerja tahunan yang memuat anggaran tahunan Perseroan dan wajib disampaikan kepada Dewan Komisaris untuk memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris, sebelum dimulainya tahun buku yang akan datang.

Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya, Direksi dapat membentuk komite dan berkewajiban melakukan evaluasi terhadap kinerja komite tersebut setiap akhir tahun buku Perseroan, serta untuk mendukung pelaksanaan prinsip tata kelola Perseroan yang baik oleh Perseroan, Direksi berkewajiban membentuk, serta berwenang untuk mengangkat dan memberhentikan sekretaris Perseroan atau susunan unit kerja sekretaris Perseroan berikut penanggung jawabnya.

Rapat Direksi dilakukan secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 1 (satu) bulan. Sejak Perseroan didirikan, Direksi tidak pernah melaksanakan rapat Direksi secara internal ataupun bersama-sama dengan Dewan Komisaris Perseroan. Untuk memenuhi Peraturan OJK No. 33/2014, Direksi Perseroan akan

mengadakan Rapat Direksi secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam setiap bulan dan mengadakan Rapat Direksi Bersama Dewan Komisaris secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan.

Adapun prosedur penetapan dan besaran remunerasi Direksi dan Dewan Komisaris yaitu Dewan Komisaris melaksanakan rapat Dewan Komisaris dengan dihadiri mayoritas dari jumlah anggota Dewan Komisaris dan salah satu anggota dari Dewan Komisaris merupakan Komisaris Independen. Hasil dari rapat Dewan Komisaris mengenai remunerasi tersebut dituangkan dalam risalah rapat dan didokumentasikan oleh Perseroan.

Total Remunerasi yang diberikan kepada Komisaris pada tanggal 31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp62.625.264, Rp93.937.896, Rp93.937.896 dan Rp Rp93.937.896.

Total Remunerasi yang diberikan kepada jajaran Direksi pada tanggal 31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp258.971.872, Rp388.457.808, Rp388.457.808 dan Rp Rp388.457.808.

3. Sekretaris Perseroan

Sesuai dengan pemenuhan Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan public dan berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 007/WG-WNJ.Tbk/SK/XI/2021 tanggal 01 November 2021 yang mulai berlaku sejak tanggal surat, Perseroan telah menunjuk Stia Noermayanthi sebagai Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*), untuk mewakili Perseroan dalam berhubungan dan melakukan koordinasi dengan lembaga pasar modal, dalam hal ini BEI, OJK, KSEI dan instansi lain yang berkaitan dengan Pasar Modal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Corporate Secretary Perusahaan dapat dihubungi pada alamat berikut dibawah ini:

Kantor Pusat
Corporate Secretary
PT WINNER NUSANTARA JAYA TBK
Seraya Mas Center
Blok H No. 01, Nagoya
Kota Batam, 29454
Telp.: +62 778-426066
Fax: +62 778-458014
Email: winner.corsec@gmail.com

Berikut dibawah ini merupakan profil singkat Corporate Secretary Perseroan:

Stia Noermayanthi
Sekretaris Perseroan
(Corporate Secretary)

Warga negara Indonesia, Lahir di Jakarta, 28 Agustus 1988. Menjabat sebagai Corporate Secretary Perseroan sejak tahun 2020 hingga sekarang. Stia Noermayanthi telah menyelesaikan Pendidikan S1 nya di Universitas Indonesia jurusan Manajemen Bisnis pada tahun 2013.

Pengalaman Kerja

2020 – Sekarang : Corporate Secretary di Perseroan
2017-2020 : Junior Konsultan di PT AMC Management Consulting
2015-2016 : Junior Analyst di Departement Kepatuhan Laporan Keuangan Div. Devisa Hasil Ekspor di Bank Indonesia
2011-2014 : Staff SDM di Pusat Administrasi Universitas Indonesia
2010-2011 : Staff Marketing Merckserono Division di PT Merck Tbk.
2009-2010 : Staff HR Services di PT Merck Tbk.

Selanjutnya fungsi Sekretaris Perseroan adalah sebagai berikut:

- a. Mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- b. Memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perseroan Publik untuk mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal;
- c. Membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam pelaksanaan tata kelola Perseroan yang meliputi:
 - i. Keterbukaan informasi kepada masyarakat, termasuk ketersediaan informasi pada Situs Web Emiten atau Perseroan Publik;
 - ii. Penyampaian laporan kepada Otoritas Jasa Keuangan tepat waktu;
 - iii. Penyelenggaraan dan dokumentasi Rapat Umum Pemegang Saham;
 - iv. Penyelenggaraan dan dokumentasi rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris; dan
 - v. Pelaksanaan program orientasi terhadap Perseroan bagi Direksi dan/atau Dewan Komisaris.
- d. Sebagai penghubung antara Emiten atau Perseroan Publik dengan pemegang saham Emiten atau Perseroan Publik, Otoritas Jasa Keuangan, dan pemangku kepentingan lainnya.

4. Komite yang Dimiliki Perseroan

a. Komite Audit

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 005/WG-WNJ.Tbk/SK/XI/2021 tanggal 01 November 2021 tentang Pembentukan Komite Audit & Kebijakan Tata Kelola Perusahaan (*Corporate Governance*) PT Winner Nusantara Jaya Tbk, Perseroan telah membentuk Komite Audit dalam rangka memenuhi POJK No. 55/ 2015, dengan susunan Komite Audit sebagai berikut:

Ketua Komite : Handry Soesanto (Komisaris Independen Perseroan)

Anggota : Irshan Sya Ban Kamaluddin

Anggota : Minaldi Muffid Kamil

Adapun profil singkat anggota Komite Audit adalah sebagai berikut:

Irshan Sya Ban Kamaluddin
(Anggota Komite Audit)

Warga negara Indonesia, Lahir di Jakarta, 23 Mei 1984, menjabat sebagai anggota komite audit Perseroan sejak tahun 2021 hingga sekarang. Irshan telah menyelesaikan Pendidikan S1 nya di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia Jurusan Akuntansi pada tahun 2006.

Pengalaman Kerja

2008 – Sekarang : Supervisor Perpajakan di PT Bumi Citra Permai Tbk

2008 – 2008 : Senior Auditor di Kantor Akuntan Publik Kanaka

2006 – 2007 : Junior Auditor di Kantor Akuntan Publik Hakim Murni

Minaldi Muffid Kamil
(Anggota Komite Audit)

Warga negara Indonesia, Lahir di Jakarta, 03 Oktober 1993, menjabat sebagai anggota komite audit Perseroan sejak tahun 2021 hingga sekarang. Minaldi telah menyelesaikan Pendidikan S1 nya di Universitas Persada Indonesia Y.A.I pada tahun 2015.

Pengalaman Kerja

2020 – Sekarang : Senior Accounting di PT Bumi Citra Permai Tbk

2018 – 2020 : Accounting di PT Zulu Alpha Papa

2015 – 2018 : Senior Auditor di KAP Morison International

Masa jabatan seluruh anggota Komite Audit Perseroan tersebut adalah terhitung sejak tanggal Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 005/WG-WNJ.Tbk/SK/XI/2021 tanggal 01 November 2021 sampai dengan berakhirnya masa jabatan Dewan Komisaris Perseroan sesuai Anggaran Dasar yaitu sampai dengan RUPST atau sampai dengan jangka waktu lain yang ditetapkan berdasarkan Keputusan Rapat Dewan Komisaris sepanjang tidak bertentangan dengan POJK maupun peraturan perundang-undangan yang terkait.

Tugas, tanggung jawab dan kewajiban Komite Audit dijabarkan dalam Piagam Komite Audit berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 006/WG-WNJ.Tbk/SK/XI/2021 tanggal 01 November 2021 yang merupakan pedoman kerja bagi Komite Audit. Komite Audit memiliki tugas dan tanggung jawab antara lain meliputi:

1. Melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan Perseroan kepada publik dan/atau pihak otoritas antara lain laporan keuangan, proyeksi, dan laporan lainnya terkait dengan informasi keuangan Perseroan;
2. Melakukan penelaahan atas ketaatan terhadap peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan kegiatan Perseroan;
3. Memberikan pendapat independen dalam hal terjadi perbedaan pendapat antara manajemen dan akuntan atas jasa yang diberikannya;
4. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan akuntan yang didasarkan kepada independensi, ruang lingkup penugasan dan imbalan jasa;
5. Melakukan penelaahan atas pelaksanaan pemeriksaan oleh auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas temuan auditor internal;
6. Melakukan penelaahan terhadap aktivitas pelaksanaan manajemen risiko yang dilakukan oleh Direksi, jika Perseroan tidak memiliki fungsi pemantau resiko di bawah Dewan Komisaris;
7. Menelaah pengaduan yang berkaitan dengan proses akuntansi dan pelaporan keuangan Perseroan;
8. Menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris terkait dengan adanya potensi benturan kepentingan Perseroan; dan
9. Menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi Perseroan.

UNIT AUDIT INTERNAL (SATUAN PENGAWASAN INTERN)

Perseroan telah menunjuk Herlianti sebagai Kepala Unit Audit Internal terhitung sejak tanggal 01 November 2021 berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 003/WG-WNJ.Tbk/SK/XI/2021 tanggal 01 November 2021.

Berikut merupakan profil singkat tim Audit Internal Perseroan:

Ketua	: Herlianti	Warga negara Indonesia, Lahir di Pekanbaru, 25 Agustus 1992, menjabat sebagai ketua audit internal Perseroan sejak tahun 2021 hingga sekarang. Herlianti telah menyelesaikan Pendidikan S1 nya di Universitas Putera Batam jurusan Ekonomi pada tahun 2014.
		Pengalaman Kerja
		2012 – Sekarang : Accounting di Perseroan 2010 – 2012 : Finance di PT Valve Solusindo
Anggota	: Nova Elisa Panjaitan	Warga negara Indonesia, Lahir di Batam, 18 November 1990, menjabat sebagai anggota audit internal Perseroan sejak tahun 2021 hingga sekarang. Nova Elisa Panjaitan telah menyelesaikan Pendidikan S1 nya di Sekolah Tinggi Teknik Ibnu Sina Batam jurusan Teknik Industri pada tahun 2017.
		Pengalaman Kerja
		2018 – Sekarang : Admin di Perseroan 2016 – 2018 : Admin di PT Wijaya Nusa Neraca Indonesia 2014 – 2016 : Admin di PT Sanjaya Nusantara 2009 – 2013 : QC Inspector di PT Shimano Batam

Anggota : Susan Tan
Warga negara Indonesia, Lahir di Batam, 11 Februari 1992, menjabat sebagai anggota audit internal Perseroan sejak tahun 2021 hingga sekarang. Susan Tan telah menyelesaikan Pendidikan S1 nya di Universitas Gici Business School jurusan Manajemen Bisnis pada tahun 2014.

Pengalaman Kerja

2020 – Sekarang : Admin Fee di Perseroan
2012 – 2018 : Admin di PT Ocean Engineering (Galang Kapal) Batam
2011 – 2012 : Admin Kartu Kredit di PT Bank Central Asia Tbk Batam
2010 – 2010 : Marketing di Perseroan

Perseroan juga telah menyusun suatu Piagam Unit Audit Internal berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 004/ WG-WNJ.Tbk/SK/XI/2021 tanggal 01 November 2021 dan mulai berlaku tanggal 01 November 2021. Tugas dan kewajiban satuan kerja Unit Audit Internal antara lain meliputi:

1. Menyusun dan melaksanakan rencana Audit Internal tahunan.
2. Menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian internal dan sistem manajemen sesuai dengan kebijakan perusahaan.
3. Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektivitas di bidang keuangan, akuntansi, operasional, SDM, pemasaran, teknologi informasi dan kegiatan lainnya.
4. Memberikan saran perbaikan dan informasi yang objektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkat manajemen.
5. Membuat laporan hasil audit dan menyampaikan laporan tersebut kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris.
6. Memantau, menganalisis dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah direkomendasikan.
7. Bekerja sama dengan Komite Audit, Fungsi Kepatuhan dan Fungsi Manajemen Risiko.
8. Menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan audit internal yang dilakukannya.
9. Melakukan pemeriksaan khusus apabila diperlukan.

KOMITE NOMINASI DAN REMUNERASI

Perseroan telah membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi pada tanggal 01 November 2021. Komposisi anggota Komite Nominasi dan Remunerasi terakhir sampai pada tanggal Prospektus ini sesuai dengan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 002/WG-WNJ.Tbk/SK/XI/2021 tanggal 01 November 2021, adalah sebagai berikut:

- b. Ketua : Handry Soesanto
- c. Anggota : Russiana
- d. Anggota : Deddy Santoso

Masa jabatan seluruh anggota Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan tersebut adalah terhitung sejak tanggal Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 002/WG-WNJ.Tbk/SK/XI/2021 tanggal 01 November 2021 sampai dengan berakhirnya masa jabatan Dewan Komisaris Perseroan sesuai Anggaran Dasar yaitu sampai dengan RUPST atau sampai dengan jangka waktu lain yang ditetapkan berdasarkan Keputusan Rapat Dewan Komisaris sepanjang tidak bertentangan dengan POJK maupun peraturan perundang-undangan yang terkait.

Tugas, tanggung jawab dan kewajiban Komite Nominasi dan Remunerasi dijabarkan dalam Pedoman Komite Nominasi dan Remunerasi berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 001/WG-WNJ.Tbk/SK/XI/2021 tanggal 01 November 2021 yang merupakan pedoman kerja bagi Komite Nominasi dan Remunerasi.

Tugas dan tanggung jawab terkait fungsi nominasi adalah sebagai berikut:

1. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris:
 - a. Penyusunan dan jumlah anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris;
 - b. Kebijakan dan kriteria untuk proses penunjukan anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris;
 - c. Kebijakan evaluasi kinerja untuk anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris; dan
 - d. Program pengembangan bagi anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris.
2. Membantu Dewan Komisaris dalam memperoleh dan menganalisa data calon anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris untuk diangkat dalam RUPS;
3. Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris berdasarkan tolok ukur yang telah disusun sebagai bahan evaluasi;
4. Menyimpan database calon anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris.

Tugas terkait fungsi remunerasi adalah sebagai berikut:

1. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris tentang:
 - a. Struktur remunerasi;
 - b. Kebijakan tentang remunerasi; dan
 - c. Besaran atas remunerasi.
2. Membantu Dewan Komisaris dalam melakukan penilaian kinerja dengan kesesuaian Remunerasi yang diterima masing-masing anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.

Komite Nominasi dan Remunerasi wajib bertindak secara independen dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sebagaimana diatur dalam Pedoman Komite Nominasi dan Remunerasi.

11. TANGGUNG JAWAB SOSIAL DAN LINGKUNGAN (CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY)

Pelaksanaan CSR merupakan komitmen dan langkah strategis Perseroan dalam menjaga pertumbuhan dan keberlangsungan bisnis Perseroan. Perseroan meyakini bahwa dengan pendekatan yang seimbang antara kinerja ekonomi, kinerja lingkungan, dan kinerja sosial akan mendukung peran Perseroan dalam pembangunan yang berkelanjutan.

Perseroan secara konsisten melaksanakan kegiatan CSR sebagai wujud kepedulian Perseroan sekaligus apresiasi kepada masyarakat yang telah memberikan kepercayaan dan dukungan atas proses bisnis Perseroan. Keberlangsungan bisnis Perseroan tidak lepas dari partisipasi masyarakat dalam menyambut berbagai produk dan layanan yang ditawarkan oleh Perseroan.

Secara keseluruhan, kegiatan CSR yang dilaksanakan sepanjang tahun 2016 - 2021 mencakup program pengembangan sosial dan kemasyarakatan, dan program yang terkait dengan tanggung jawab kepada masyarakat. Pelaksanaan CSR dirancang dengan memperhatikan tujuan pembangunan berkelanjutan yang berprinsip memenuhi kebutuhan saat ini, tanpa mengabaikan hak generasi mendatang sesuai kebutuhan masyarakat.

Perseroan

1. Perseroan melakukan pembagian 500 bungkus makanan kepada anak jalanan dalam rangka memperingati ulang tahun Winner Group yang ke 9 pada Oktober 2016.



2. Perseroan telah melakukan program donor darah kepada pihak yang membutuhkan melalui Palang Merah Indonesia (PMI Batam). Program tersebut di selenggarakan pada April 2017 dan menghasilkan 57 kantong darah.



3. Dalam rangka memperingati ulang tahun Winner Group yang ke 10, Perseroan telah melakukan pembagian sembako kepada 10 Panti Asuhan pada September 2017: Panti Asuhan Al-Ikhlas Hamdan Wadi Daarurrahman (Barelang), Panti Asuhan Bina Ummah, Panti Asuhan Az-Zainiyah Nahdlatul Watan, Panti Asuhan Miftahul Ulum, Panti Asuhan 'Nurul Haq' Khalifatullah, Panti Asuhan Daarul Ishlah, Panti Asuhan Riyadhus Shalihin Nurul Hudu, Panti Asuhan Al-Anshori, Panti Asuhan Ali Ibrahim dan Panti Asuhan Restu Ilahi.



4. Selama masa pandemic COVID-19, Perseroan telah melakukan program pembagian sembako kepada petugas kebersihan jalanan pada Mei 2019.



5. Dalam rangka memperingati ulang tahun Winner Group yang ke 12, Perseroan melakukan sumbangan sembako kepada Panti Asuhan Ali Ibrahim, Panti Asuhan Nadatul Watan dan Panti Asuhan Yaa-Bunayya Barelang pada September 2020.



6. Perseroan dalam rangka menyambut bulan Suci Ramadhan 2021, telah membagikan sembako kepada Panti Asuhan Cahaya Kasih Batam dan Yayasan Farrel Gibran.

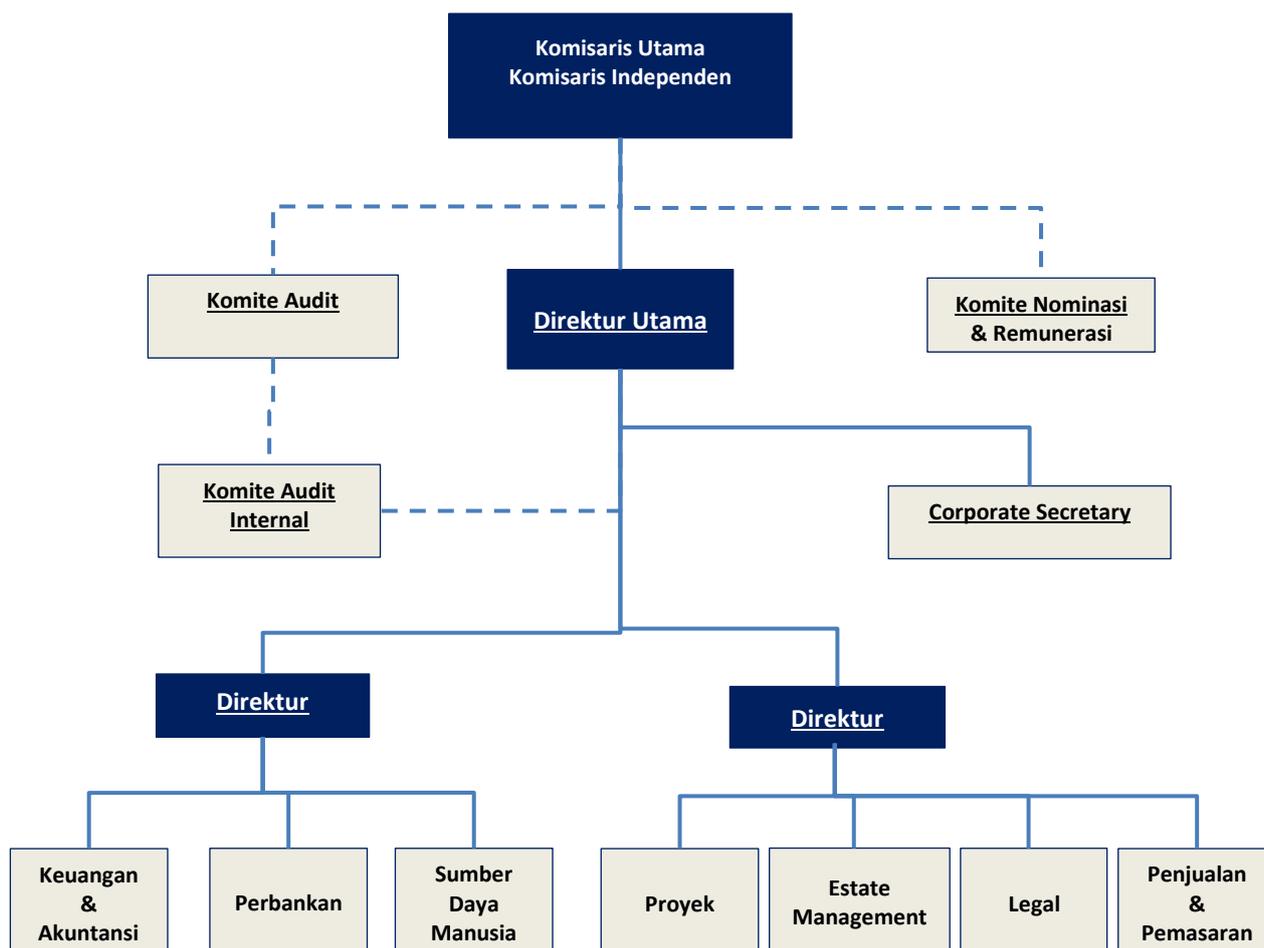


12. STRUKTUR ORGANISASI

Perseroan berupaya merancang struktur tata kelola Perseroan yang efektif dan efisien sesuai dengan kompleksitas bisnis dan ketentuan yang berlaku untuk dapat menerapkan aspek-aspek GCG secara penuh dan berkelanjutan. Struktur tata kelola Perseroan Perseroan terdiri dari struktur Organ Tata Kelola (*Governance Structure*) yang bertanggung jawab terhadap pemenuhan aspek-aspek GCG dan struktur kebijakan (*Governance Soft Structure*) yang mengacu pada *best practices* dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan landasan Anggaran Dasar dan Budaya Perseroan.

Struktur Organisasi Perseroan

Berikut ini adalah bagan struktur organisasi Perseroan pada saat Prospektus ini diterbitkan:



13. SUMBER DAYA MANUSIA

Sumber Daya Manusia (SDM) merupakan aset utama Perseroan dan memiliki peran penting dalam menentukan keberhasilan kegiatan usaha Perseroan. Menyadari hal tersebut, Perseroan berkeyakinan bahwa untuk dapat mencapai misi Perseroan, mutlak diperlukan usaha-usaha yang dapat menunjang pengembangan dan peningkatan kualitas sumber daya manusia sehingga pendayagunaan sumber daya manusia dapat dilakukan secara optimal.

Per tanggal 31 Agustus 2021, Perseroan dan Entitas Anak memiliki 29 (dua puluh sembilan) karyawan. Berdasarkan hubungan kerja, terdapat dua klasifikasi hubungan kerja yaitu pegawai tetap dan pegawai kontrak. Pegawai tetap telah memiliki pengalaman dan keahlian yang sesuai dengan tugas dan wewenang di setiap bidang pekerjaan. Dalam hal kebijakan penggajian dan remunerasi, Perseroan telah sepenuhnya mengikuti dan mematuhi ketentuan tentang Upah Minimum Kabupaten/Kota ("UMK") yang berlaku.

Berikut ini adalah komposisi karyawan Perseroan dan Entitas Anak untuk periode tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Agustus 2021, 31 Desember 2020, 2019, dan 2018, menurut jenjang pendidikan, jenjang manajemen, jenjang usia dan status hubungan kerja:

Komposisi Karyawan Menurut Jenjang Pendidikan

Jenjang Pendidikan	31 Agustus 2021			31 Desember 2020			31 Desember 2019			31 Desember 2018		
	Perseroan	Entitas	Jumlah	Perseroan	Entitas	Jumlah	Perseroan	Entitas	Jumlah	Perseroan	Entitas	Jumlah
Sarjana (S2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sarjana (S1)	3	7	10	6	2	8	16	5	21	13	5	18
Diploma III	1	1	2	2	-	2	-	-	-	-	-	-
SMA	13	4	17	16	-	16	17	1	18	18	1	19
Jumlah Karyawan	17	12	29	24	2	26	33	6	39	31	6	37

Komposisi Karyawan Menurut Jenjang Manajemen

Jenjang Manajemen	31 Agustus 2021			31 Desember 2020			31 Desember 2019			31 Desember 2018		
	Perseroan	Entitas	Jumlah	Perseroan	Entitas	Jumlah	Perseroan	Entitas	Jumlah	Perseroan	Entitas	Jumlah
Manajerial	4	6	10	7	2	9	6	6	12	6	6	12
Staff	8	5	13	11	-	11	19	-	19	10	-	10
Non-Staff	5	1	6	6	-	6	8	-	8	15	-	15
Jumlah Karyawan	17	12	29	24	2	26	33	6	39	31	6	37

Komposisi Karyawan Menurut Jenjang Usia

Jenjang Usia	31 Agustus 2021			31 Desember 2020			31 Desember 2019			31 Desember 2018		
	Perseroan	Entitas	Jumlah	Perseroan	Entitas	Jumlah	Perseroan	Entitas	Jumlah	Perseroan	Entitas	Jumlah
< 21 Tahun	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21 - 30 Tahun	7	4	11	11	-	11	14	2	16	14	1	15
31 - 40 Tahun	8	3	11	9	-	9	10	-	10	9	1	10
41 - 50 Tahun	1	3	4	1	2	3	5	4	9	4	4	8
> 50 Tahun	1	2	3	3	-	3	4	-	4	4	-	4
Jumlah Karyawan	17	12	29	24	2	26	33	6	39	31	6	37

Komposisi Karyawan Menurut Status Hubungan Kerja

Status	31 Agustus 2021			31 Desember 2020			31 Desember 2019			31 Desember 2018		
	Perseroan	Entitas	Jumlah	Perseroan	Entitas	Jumlah	Perseroan	Entitas	Jumlah	Perseroan	Entitas	Jumlah
Tetap	16	12	28	24	2	26	33	6	39	31	6	37
Kontrak	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jumlah Karyawan	17	12	29	24	2	26	33	6	39	31	6	37

Perseroan dan Entitas Anak tidak memiliki karyawan yang memiliki keahlian khusus di suatu bidang tertentu yang apabila karyawan tersebut tidak ada akan mengganggu kelangsungan kegiatan operasional usaha Perseroan. Pada tanggal penerbitan Prospektus ini, Perseroan tidak memperkerjakan tenaga kerja asing.

Serikat Pekerja

Tidak terdapat aktivitas serikat pekerja di dalam Perseroan

Fasilitas dan Kesejahteraan Pegawai

Fasilitas diberikan guna memenuhi rasa adil, memberikan rasa aman, menambah kepuasan kerja, memelihara semangat dan motivasi kerja dan memberikan rasa tenang bagi pegawai selama pegawai menjalankan tugas atau pekerjaan, juga membantu pegawai dalam memenuhi kebutuhannya diluar kerja. Semua komponen fasilitas bukan merupakan bagian dari penghasilan pegawai.

Komponen Fasilitas Pegawai terdiri dari :

- BPJS Ketenagakerjaan :
 - JHT (Jaminan Hari Tua), sebagai manfaat tabungan untuk masa tua.
 - JKK (Jaminan Kecelakaan Kerja), sebagai manfaat bagi pegawai ketika mengalami kecelakaan kerja di hari kerja, juga santunan apabila kecelakaan berdampak pada cacatnya pegawai.
 - JKM (Jaminan Kematian), sebagai manfaat santunan apabila pegawai meninggal dunia.
 - JP (Jaminan Pensiun), sebagai manfaat tabungan yang diterima ketika usia pensiun.
- BPJS Kesehatan, sebagai manfaat di mana memberikan manfaat yang disebabkan resiko penyakit ringan dan berat.

Selain fasilitas yang disebutkan di atas, Perseroan telah melibatkan karyawan untuk mengikuti pelatihan-pelatihan yang dapat meningkatkan kualitas sumber daya manusia Perseroan dan Perusahaan Anak, antara lain:

1. Business Plan Presentation (BPP)
 - Seminar presentasi memperkenalkan Company Profile dan potensi bisnis strategis WINNER NETWORK SYSTEM dituju pada calon WinnerPreneur baru, diadakan reguler pada Sabtu pukul 10.00 wib di training labs.
2. New WinnerPreneur Orientation (NOW)
 - Seminar pemahaman mindset menjadi seorang pemenang dan pelatihan selling baik teori maupun praktik langsung kepada WinnerPreneur baru bergabung, diadakan regular hari Selasa pukul 14.00 Wib
3. Smart Ideas
 - Revolusi zaman millennial dan dobrakan baru gaya pemasaran metode S.M.A.R.T berorientasi pada hasil dan efektifitas kerja WinnerPreneur baru, regular diadakan setiap Kamis pukul 10.00 wib di Training - Labs
4. Leadership Training (LDT)
 - Pelatihan kepemimpinan berjenjang untuk meningkatkan kemampuan yang ada didalam diri seorang atau pemimpin untuk mempengaruhi teamnya mau bekerja secara sinergi dalam setiap program demi mencapai duplikasi secara berkelanjutan.
5. Training for Trainer
 - Pelatihan yang diperuntukkan bagi WinnerPreneur yang diharapkan setelah selesai sertifikasi pelatihan mampu menjadi pelatih dan mengajarkan materi seminar di Training Labs WNS

6. Grouping

- Kegiatan pengelompokan dilakukan sendiri oleh WinnerPreneur menjadi beberapa kelompok kecil dimanapun berada bertujuan membangun team tangguh dan bedah Sistem WNS, Product Knowledge, Pengalaman serta pengembangan diri

7. Table Talk

- Undangan khusus diadakan sendiri oleh WinnerPreneur pada skala kelompok kecil dituju pada siapapun bermaksud agar setelah memahami potensi bisnis WNS dan bergabung ikut menjadi tenaga pemasar.

8. Leadership Meeting

- Agenda pertemuan mingguan tingkat Leader diadakan rutin setiap Selasa, pukul 09.00 wib untuk mengevaluasi kinerja mingguan, program kerja, pembahasan strategi dan kendala demi mengawal target penjualan bulanan sudah ditetapkan.

9. Briefing Regular

- Agenda pertemuan Selasa diadakan regular pada pukul 10.00 wib oleh seluruh WinnerPreneur dengan topik pembahasan informasi baru bersifat general, motivasi, Sosialisasi internal memo dan pembekalan aspek Developer meliputi perencanaan, legalitas, keuangan, pemasaran, konstruksi dan estate management yang dihadirkan oleh key speaker ahli dalam bidangnya.

Sarana Pendidikan dan pelatihan

Perseroan tidak memiliki sarana Pendidikan dan Pelatihan.

Standar Kesehatan dan Keselamatan Kerja

Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3) merupakan kondisi dan faktor yang dapat berdampak krusial bagi tenaga kerja maupun orang lain di tempat kerja. Tujuan diperlukannya Kebijakan Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3) dalam Perseroan yaitu :

1. Mengendalikan dan menghilangkan potensi bahaya (near miss) ataupun bahaya itu sendiri dalam lingkungan kerja di mana bisa berpotensi untuk terjadinya kecelakaan yang dapat berdampak pada keselamatan pertambangan dan keselamatan operasional, aset Perseroan ataupun mengganggu kinerja operasional secara keseluruhan.
2. Manajemen risiko untuk program keselamatan kerja pencegahan terjadinya kecelakaan, kebakaran dan kejadian lain yang berbahaya dengan melakukan implementasi pelatihan keselamatan kerja, manajemen keadaan darurat, inspeksi keselamatan kerja, pengukuran, penilaian dan pengendalian terhadap kondisi lingkungan kerja.
3. Menerapkan elemen sistem manajemen keselamatan pertambangan meliputi elemen kebijakan, perencanaan, organisasi dan personel, implementasi, pemantauan, evaluasi dan tindak lanjut dokumentasi dan tinjauan manajemen dan peningkatan kinerja

Kebijakan ini menyatakan tekad dari Manajemen dan seluruh karyawan untuk terlibat dalam pengelolaan Sistem Manajemen Mutu, Lingkungan, Keselamatan Pertambangan dan Tanggung Jawab Sosial dalam kegiatan operasional Perseroan guna mencapai tujuan menjadi Perseroan pertambangan terkemuka di Indonesia dengan upaya-upaya sebagai berikut:

- Menaati peraturan perundang-undangan yang berlaku dan persyaratan lainnya yang terkait.
- Menjamin kepuasan pelanggan melalui kualitas dan kuantitas produk yang sesuai, ketepatan waktu pengiriman dan harga yang kompetitif.

- Menyediakan sumber daya manusia dan kompetensi tenaga teknik, sumber daya keuangan serta sumber daya lainnya yang memadai.
- Meniadakan kecelakaan yang mengakibatkan kematian.
- Melakukan pencegahan terjadinya pencemaran lingkungan, kecelakaan dan penyakit akibat kerja, serta penanggulangan HIV/AIDS dan penyalahgunaan narkotika, alkohol, psikotropika dan zat adiktif lainnya.
- Melakukan keselamatan operasi pertambangan yang ramah lingkungan dengan melakukan pengelolaan terhadap pengadaan, perawatan, kelayakan, dan pengamanan pada sarana, prasarana, instalasi, dan peralatan pertambangan, pengelolaan terhadap kajian teknis pertambangan. Serta pengelolaan bahan beracun berbahaya, limbah bahan beracun berbahaya dan sampah.
- Berperan aktif dalam tanggung jawab sosial untuk pemberdayaan masyarakat sekitar.
- Membuat program kerja tahunan dan senantiasa melakukan perbaikan berkelanjutan untuk memastikan upaya-upaya tersebut di atas dilaksanakan dengan seksama.

14. PERKARA HUKUM YANG DIHADAPI PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK, DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN, SERTA DEWAN KOMISARIS DAN DEWAN DIREKSI ENTITAS ANAK

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan baik Perseroan dan Entitas Anak maupun anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan dan Entitas Anak tidak terlibat gugatan ataupun perkara yang sedang berjalan atau telah diputus oleh Lembaga Peradilan dan/atau Badan Arbitrase atau potensi perkara, baik dalam perkara pidana, perdata, perpajakan, arbitrase, hubungan industrial, tata usaha negara maupun kepailitan dan/atau penundaan kewajiban pembayaran utang di muka badan peradilan di Indonesia, yang memiliki pengaruh secara material terhadap kelangsungan usaha dan harta kekayaan Perseroan.

15. KETERANGAN TENTANG ENTITAS ANAK

1. PT Gosyen Indo Asia (GIA)

a) Riwayat Singkat

PT Gosyen Indo Asia (“**GIA**”), berkedudukan di Kota Batam, adalah sebuah Perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia. GIA didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 01 tanggal 2 Agustus 2012, yang dibuat di hadapan Maria Magdalena Ginting, S.H., Notaris di Kota Batam. GIA mendapatkan status badan hukum berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-48913.AH.01.01.Tahun 2012 tanggal 17 September 2012, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0082630.AH.01.09.Tahun 2012 tanggal 17 September 2012 (“**Akta Pendirian GIA**”).

Sejak pendirian dan mendapatkan status sebagai badan hukum, Anggaran Dasar GIA telah beberapa kali diubah dengan perubahan terakhir berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 1025 tanggal 23 Oktober 2020, yang dibuat di hadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Batam, sebagaimana telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0074702.AH.01.02.Tahun 2020 tanggal 6 November 2020, dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0404888 tanggal 6 November 2020, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0185895.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 6 November 2020 (“**Akta GIA No. 1025/2020**”), dimana GIA melakukan konversi dari utang Perseroan menjadi saham, peningkatan modal dasar, modal ditempatkan dan disetor, dan mengubah jumlah kepemilikan saham para pemegang saham.

(Anggaran Dasar GIA sebagaimana dimuat dalam Akta Pendirian beserta perubahannya selanjutnya disebut “**Anggaran Dasar GIA**”).

GIA beralamat di Komplek Pertokoan Sereaya Mas Center Blok H No. 01, Kel. Kampung Seraya, Kec. Batu Ampar, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau.

b) Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Maksud dan tujuan GIA berdasarkan Akta GIA No. 937/2020 adalah:

- a. Menjalankan usaha dalam bidang konstruksi;
- b. Menjalankan usaha di bidang perdagangan besar dan eceran, Reparasi dan Perawatan Mobil dan Sepeda Motor; dan
- c. Menjalankan usaha dalam bidang Real Estat.

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

- a. Menjalankan usaha dalam bidang konstruksi meliputi:
 - (i) Konstruksi gedung industri yang mencakup usaha pembangunan gedung yang dipakai untuk industri, seperti pabrik dan bengkel kerja. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung industri
 - (ii) Pemasangan bangunan prafabrikasi untuk gedung yang mencakup kegiatan khusus pemasangan bangunan prafabrikasi yang utamanya dari beton untuk gedung sebagai bagian dari pekerjaan yang tercakup dalam konstruksi gedung dan biasanya dikerjakan atas dasar subkontrak.
 - (iii) Konstruksi gedung tempat tinggal yang mencakup usaha pembangunan gedung yang dipakai untuk tempat tinggal, seperti rumah tempat tinggal, apartemen dan kondominium. Termasuk pembangunan gedung untuk tempat tinggal yang dikerjakan oleh Perseroan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung tempat.
- b. Menjalankan usaha dalam bidang perdagangan besar dan eceran, reparasi dan perawatan mobil dan sepeda motor meliputi:
 - (i) Perdagangan eceran berbagai macam barang yang utamanya makanan, minuman atau tembakau bukan di Supermarket/minimarket (tradisional) yang mencakup usaha perdagangan eceran berbagai jenis barang kebutuhan yang utamanya bahan makanan/makanan, minuman atau tembakau di dalam bangunan bukan swalayan/supermarket/ minimarket. Di samping itu juga dapat menjual beberapa barang bukan makanan seperti pakaian, perabot rumah tangga, kosmetik dan mainan anak. Misalnya warung atau toko bahan kebutuhan pokok.
 - (ii) Perdagangan besar makanan dan minuman lainnya yang mencakup usaha perdagangan besar makanan dan minuman lainnya, seperti tepung beras, tepung tapioka, caramel, kerupuk udang dan lain-lain. Termasuk perdagangan besar makanan untuk hewan piaraan dan makanan ternak.
- c. Menjalankan usaha dalam bidang real estat meliputi:
 - (i) Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa yang mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

Sampai tanggal Prospektus ini, kegiatan usaha yang dijalankan GIA adalah Real Estat Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa. (KBLI No. 68111) yang telah sesuai dengan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yang ditetapkan dalam Anggaran Dasar.

c) Ijin Usaha GIA

No.	Izin	Nomor Perizinan	Instansi yang Menerbitkan	Masa Berlaku Perizinan
1. Perizinan Terkait Kegiatan Usaha				
a.	Nomor Induk Berusaha	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko NIB No. 9120314182111 tanggal 21 November 2019. sebagaimana diubah terakhir tanggal 30 Desember 2021	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.	NIB telah berlaku efektif selama perusahaan menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
b.	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Surat Keterangan Terdaftar (SKT)	NPWP No. 03.261.856.3.215.000 dengan SKT No. S-11461KT/WPJ.34/KP.0303/2021 tanggal 10 September 2021	Direktorat Jenderal Pajak KPP Pratama Batam Utara, Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Riau dan Kepulauan Riau, Kementerian Keuangan Republik Indonesia.	Berlaku sepanjang GIA menjalankan kegiatan usaha.
c.	Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)	SIUP dengan No. Proyek 2020006-2915-3506-7759-850 tanggal 29 Juni 2020.	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.	Izin ini telah memenuhi komitmen dan berlaku efektif selama perusahaan menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
d.	Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL)	Surat Pernyataan Kesanggupan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) tanggal 2 September 2021	GIA	-
e.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR)	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) untuk Berusaha No. 02092110212171002 tanggal 2 September 2021.	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	PKKPR ini berlaku selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Perizinan terkait aset tanah dan bangunan GIA untuk tanah di Batam, Wilayah Pengembangan Sekupang, Sub Wilayah Pengembangan Tanjung Uncang, Lokasi Jalan Trans Barelang:				
a.	Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	Keputusan Walikota Batam No. KPTS.144/IMB/DPMPSTP-BTM/IV/2017 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung tanggal 12 April 2017 ("IMB KPTS144/2017")	Walikota Batam	Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal diterbitkan.
b.	Hak Pengelolaan (HPL)	Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam No. 12547/A3.5/L/11/2021 tentang Penggunaan Bagian Tanah Tertentu dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam kepada PT Gosyen Indo Asia tanggal 12 November 2021. Adapun peruntukan tanah seluas 23.998,78 m ² (dua puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan koma tujuh puluh delapan meter persegi) adalah untuk sebagai berikut:	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	Keputusan ini berlaku sejak tanggal 18 November 2021.

No.	Izin	Nomor Perizinan	Instansi yang Menerbitkan	Masa Berlaku Perizinan
		a. Perumahan: untuk lahan seluas 19.177,31 m ² (sembilan belas ribu seratus tujuh puluh tujuh koma tiga satu meter persegi); dan b. Jasa Hotel: untuk lahan seluas 4.281,47 m ² (empat ribu dua ratus delapan puluh satu koma empat puluh tujuh meter persegi).		
c.	Izin Prinsip dan Gambar Penetapan Lokasi	Izin prinsip No. 131/IP-KA/2014 tanggal 29 Oktober 2013 dan Gambar Penetapan Lokasi No. 214020837 tanggal 27 November 2014	Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	-
d.	Persetujuan Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Lingkungan Hidup (PKPLH)	Persetujuan Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Lingkungan Hidup (PKPLH) No. 22/DPMPSTP-BTM/PKPLH/VIII/2021 tanggal 2 Agustus 2021.	Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, Pemerintah Kota Batam	-
e.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR)	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) untuk Kegiatan Berusaha No. 02092110212171002 tanggal 30 Desember 2021.	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	PKKPR ini berlaku selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
f.	Sertifikat Laik Fungsi	Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung No. SK-SLF-217111-22022022-001	Pemerintah Republik Indonesia atas nama Walikota Batam, Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang	Berlaku selama 20 (dua puluh) tahun sejak diterbitkan.

Catatan:

GIA telah mengajukan permohonan SLF untuk IMB KPTS 144/2017 melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) dan saat ini sedang menunggu penyelesaian proses registrasi pendaftaran SLF untuk nomor registrasi SLF-217111-03012022-02 dan SLF-217111-03012022-03.

Adapun permohonan pendaftaran SLF dengan nomor registrasi SLF-217111-03012022-02 dan SLF-217111-03012022-03 masih dalam tahap verifikasi kelengkapan persyaratan.

d) Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta GIA No. 1025/2020, struktur permodalan dan susunan pemegang saham GIA terakhir adalah sebagai berikut:

KETERANGAN	(Nilai Nominal Rp1.000.000 per saham)		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase Kepemilikan (%)
Modal Dasar	21.000	21.000.000.000	-
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Perseroan	20.960	20.960.000.000	99,81%
Wahyu Mardiyanti	40	40.000.000	0,19%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	21.000	21.000.000.000	100
Saham dalam Portepel	-	-	-

Perseroan mulai melakukan penyertaan saham pada GIA sejak tahun 2020.

e) Susunan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Akta GIA No. 937/2020, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi GIA adalah sebagai berikut

Dewan Komisaris:

Komisaris : Wahyu Mardiyanti

Direksi:

Direktur : Liu Yut Men

f) Ikhtisar Data Keuangan Penting

Laporan keuangan GIA 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.

(Dalam jutaan Rupiah)

KETERANGAN	31 Agustus	31 Desember		
	2021	2020	2019	2018
Jumlah Aset Lancar	27,625	28,670	22,887	15,706
Jumlah Aset Tidak Lancar	24,775	-	-	-
Jumlah Aset	52,400	28,670	22,887	15,706
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	9,140	8,470	22,931	15,421
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	-	-	-	-
Jumlah Liabilitas	9,140	8,470	22,931	15,421
Jumlah Ekuitas	43,260	20,200	(44)	285
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	52,400	28,670	22,887	15,706

(Dalam jutaan Rupiah)

KETERANGAN	31 Agustus	31 Desember			
	2021	2020	2020	2019	2018
Penjualan	6,074	1,199	1,491	1,305	-
Beban pokok penjualan	3,644	719	895	783	-
Laba (rugi) bruto	2,429	479	597	522	-
Laba (rugi) usaha	23,212	9	82	(297)	(253)
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	23,212	9	82	(297)	(253)
Laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	23,060	(21)	45	(330)	(253)

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, GIA memiliki perjanjian afiliasi sebagai berikut:

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Ruang Lingkup Perjanjian	Jangka Waktu	Nilai Perjanjian
1.	Perjanjian Pinjam Pakai tanggal 25 Februari 2020 antara Russiana dan GIA	a. GIA sebagai peminjam pakai ruangan; dan b. Russiana sebagai pemilik	GIA meminjam-pakai ruangan pada bangunan milik Russiana seluas 91 m ² (sembilan puluh satu meter persegi) yang terletak di Komplek Pertokoan Sereaya Mas Center Blok H No. 01, Kel. Kampung Seraya, Kec. Batu Ampar, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau. Bangunan tersebut digunakan oleh GIA sebagai kantor operasional GIA.	Perjanjian ini berlangsung selama 10 (sepuluh) tahun, terhitung sejak tanggal 25 Februari 2020 dan berakhir pada tanggal 25 Februari 2030	-

Selain perjanjian pinjam pakai sebagaimana disebutkan di atas, GIA juga memiliki perjanjian kerjasama, perjanjian pinjaman, dan perjanjian jasa manajemen dan karyawan dengan Perseroan sebagaimana disebutkan dalam Angka 6 Perjanjian-Perjanjian Penting Bab VIII Prospektus ini.

Tidak terdapat pengakhiran untuk perjanjian-perjanjian sebagaimana disebutkan di atas, sehingga perjanjian-perjanjian tersebut masih berlaku dan mengikat para pihak. Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian-perjanjian tersebut yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.

g) Aset GIA

1. Tanah dan Bangunan

Sampai dengan tanggal Prospektus ini, GIA memiliki aset berupa tanah dan bangunan berupa sebidang tanah HGB (Induk) No. 12745 seluas 23.998 m² (dua puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tembesi, Kecamatan Sagulung, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau (Jl. Trans Bareleng), yang terdaftar atas nama GIA. SHGB tersebut saat ini telah dipecah dengan rincian sebagai berikut:

a. Pemecahan SHGB Induk Tahap I (Pertama)

Terhadap SHGB induk tersebut di atas, telah dilakukan pemecahan sertifikat Tahap I (Pertama), yaitu sebagai berikut:

No.	Jenis Sertifikat	No. Sertifikat	Nama Pemilik Sertifikat	Luas (m ²)	Tanggal Diterbitkan	Tanggal Berakhir	Status
1.	SHGB	14405	GIA	103	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijamin
2.	SHGB	14407	GIA	76	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijamin
3.	SHGB	14408	GIA	76	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijamin
4.	SHGB	14409	GIA	76	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijamin
5.	SHGB	14410	GIA	94	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijamin
6.	SHGB	14411	GIA	93	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijamin
7.	SHGB	14412	GIA	74	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijamin
8.	SHGB	14413	GIA	74	06 November 2018	28 Oktober 2044	Tidak dijamin
9.	SHGB	14414	GIA	74	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijamin
10.	SHGB	14415	GIA	73	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijamin
11.	SHGB	14416	GIA	108	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijamin
12.	SHGB	14417	GIA	103	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijamin
13.	SHGB	14418	GIA	72	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijamin
14.	SHGB	14419	GIA	72	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijamin
15.	SHGB	14420	GIA	72	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijamin
16.	SHGB	14421	GIA	72	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijamin
17.	SHGB	14422	GIA	90	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijamin

18.	SHGB	14423	GIA	90	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
19.	SHGB	14424	GIA	72	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
20.	SHGB	14425	GIA	72	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
21.	SHGB	14426	GIA	72	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
22.	SHGB	14427	GIA	72	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
23.	SHGB	14428	GIA	87	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
24.	SHGB	14430	GIA	72	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
25.	SHGB	14431	GIA	72	06 November 2018	28 Oktober 2044	Tidak dijaminkan
26.	SHGB	14432	GIA	72	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
27.	SHGB	14433	GIA	72	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
28.	SHGB	14434	GIA	90	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
29.	SHGB	14435	GIA	90	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
30.	SHGB	14436	GIA	72	06 November 2018	28 Oktober 2044	Tidak dijaminkan
31.	SHGB	14440	GIA	102	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
32.	SHGB	14442	GIA	72	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
33.	SHGB	14443	GIA	72	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
34.	SHGB	14445	GIA	72	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
35.	SHGB	14446	GIA	90	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
36.	SHGB	14447	GIA	90	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
37.	SHGB	14448	GIA	72	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
38.	SHGB	14452	GIA	106	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
39.	SHGB	14453	GIA	114	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
40.	SHGB	14454	GIA	72	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
41.	SHGB	14455	GIA	72	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
42.	SHGB	14456	GIA	72	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
43.	SHGB	14457	GIA	72	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
44.	SHGB	14458	GIA	90	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
45.	SHGB	14459	GIA	90	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
46.	SHGB	14460	GIA	72	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
47.	SHGB	14461	GIA	72	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
48.	SHGB	14462	GIA	72	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
49.	SHGB	14463	GIA	72	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
50.	SHGB	14464	GIA	98	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
51.	SHGB	14465	GIA	96	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan

52.	SHGB	14466	GIA	90	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminan
53.	SHGB	14467	GIA	90	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminan
54.	SHGB	14468	GIA	72	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminan
55.	SHGB	14469	GIA	72	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminan
56.	SHGB	14470	GIA	72	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminan
57.	SHGB	14471	GIA	72	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminan
58.	SHGB	14472	GIA	125	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminan
59.	SHGB	14473	GIA	120	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminan
60.	SHGB	14474	GIA	90	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminan
61.	SHGB	14475	GIA	90	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminan
62.	SHGB	14476	GIA	90	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminan
63.	SHGB	14477	GIA	90	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminan
64.	SHGB	14478	GIA	116	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminan
65.	SHGB	14479	GIA	122	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminan
66.	SHGB	14480	GIA	90	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminan
67.	SHGB	14481	GIA	90	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminan
68.	SHGB	14482	GIA	90	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminan
69.	SHGB	14483	GIA	105	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminan
70.	SHGB	14484	GIA	105	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminan
71.	SHGB	14485	GIA	90	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminan
72.	SHGB	14486	GIA	87	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminan
73.	SHGB	14487	GIA	108	06 November 2018	28 Oktober 2044	Sedang dijaminan

b. Pemecahan SHGB Induk Tahap II (Kedua)

Terhadap SHGB induk tersebut di atas, telah dilakukan pemecahan sertifikat Tahap II (Kedua), yaitu sebagai berikut:

No.	Jenis Sertifikat	No. Sertifikat	Nama Pemilik Sertifikat	Luas (m ²)	Tanggal Diterbitkan	Tanggal Berakhir	Status
1.	SHGB	15447	GIA	150	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminan
2.	SHGB	15442	GIA	201	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminan
3.	SHGB	15443	GIA	108	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminan
4.	SHGB	15444	GIA	114	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminan
5.	SHGB	15445	GIA	114	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminan
6.	SHGB	15446	GIA	160	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminan
7.	SHGB	15448	GIA	105	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminan

8.	SHGB	15449	GIA	105	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
9.	SHGB	15450	GIA	135	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
10.	SHGB	15451	GIA	135	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
11.	SHGB	15452	GIA	105	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
12.	SHGB	15453	GIA	135	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
13.	SHGB	15454	GIA	135	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
14.	SHGB	15455	GIA	105	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
15.	SHGB	15456	GIA	105	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
16.	SHGB	15457	GIA	135	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
17.	SHGB	15458	GIA	141	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
18.	SHGB	15459	GIA	105	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
19.	SHGB	15460	GIA	135	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
20.	SHGB	15461	GIA	150	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
21.	SHGB	15462	GIA	105	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
22.	SHGB	15463	GIA	105	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
23.	SHGB	15464	GIA	105	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
24.	SHGB	15465	GIA	104	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
25.	SHGB	15466	GIA	101	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
26.	SHGB	15467	GIA	148	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
27.	SHGB	15468	GIA	108	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
28.	SHGB	15469	GIA	81	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
29.	SHGB	15470	GIA	81	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
30.	SHGB	15471	GIA	81	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
31.	SHGB	15472	GIA	81	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
32.	SHGB	15473	GIA	81	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
33.	SHGB	15474	GIA	101	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
34.	SHGB	15475	GIA	101	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
35.	SHGB	15476	GIA	81	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
36.	SHGB	15477	GIA	81	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
37.	SHGB	15478	GIA	81	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
38.	SHGB	15479	GIA	81	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
39.	SHGB	15480	GIA	81	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
40.	SHGB	15481	GIA	81	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
41.	SHGB	15482	GIA	182	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan

42.	SHGB	15483	GIA	126	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
43.	SHGB	15484	GIA	90	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
44.	SHGB	15485	GIA	90	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
45.	SHGB	15486	GIA	90	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
46.	SHGB	15487	GIA	120	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
47.	SHGB	15488	GIA	139	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
48.	SHGB	15489	GIA	81	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
49.	SHGB	15490	GIA	81	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
50.	SHGB	15491	GIA	81	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
51.	SHGB	15492	GIA	81	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
52.	SHGB	15493	GIA	81	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
53.	SHGB	15494	GIA	121	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
54.	SHGB	15495	GIA	121	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
55.	SHGB	15496	GIA	81	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
56.	SHGB	15497	GIA	81	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
57.	SHGB	15498	GIA	81	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
58.	SHGB	15499	GIA	81	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
59.	SHGB	15500	GIA	81	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
60.	SHGB	15501	GIA	81	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
61.	SHGB	15502	GIA	81	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
62.	SHGB	15503	GIA	81	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan
63.	SHGB	15504	GIA	180	11 Mei 2020	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan

c. Sisa Pemecahan SHGB Induk

Sampai tanggal Prospektus ini, sisa luas tanah SGHB induk No. 12745 yang terdaftar atas nama GIA yang belum dilakukan pemecahan adalah seluas 10.241 m² (sepuluh ribu dua ratus empat puluh satu meter persegi), yaitu sebagai berikut:

No.	Jenis Sertifikat	No. Sertifikat	Nama Pemilik Sertifikat	Luas (m ²)	Tanggal Diterbitkan	Tanggal Berakhir	Status
1.	SHGB	12745	GIA	10.241	27 Januari 2017	28 Oktober 2044	Sedang dijaminkan

Catatan:

1. Tanah dan bangunan yang dimiliki oleh GIA sebagaimana disebutkan di atas digunakan sebagai objek yang akan diperjualbelikan oleh GIA kepada pihak ketiga.
2. Berdasarkan jual beli tanah dan bangunan yang telah dilakukan oleh GIA dengan pihak ketiga, maka total luas tanah atas nama GIA yang tersisa adalah 23.223 m² (dua puluh tiga ribu dua ratus dua puluh tiga meter persegi).

2. PT Wijaya Nusantara Internasional (WNI)

a) **Riwayat Singkat**

PT Wijaya Nusantara Internasional (WNI) berkedudukan di Kota Batam, yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia. WNI didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 29 tanggal 20 Juni 2019, yang dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H, M.Kn., Notaris di Batam. WNI mendapatkan status badan hukum berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0029570.AH.01.01.Tahun 2019 tanggal 21 Juni 2019, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0096353.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 21 Juni 2019 (“**Akta Pendirian WNI**”).

Sejak pendirian dan mendapatkan status sebagai badan hukum sampai tanggal Prospektus ini, Akta Pendirian WNI belum pernah diubah.

(Anggaran Dasar WNI sebagaimana dimuat dalam Akta Pendirian WNI selanjutnya disebut “**Anggaran Dasar WNI**”).

WNI beralamat di Komplek Pertokoan Seraya Mas Center Blok H No. 01, Kel. Kampung Seraya, Kec. Batu Ampar, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau.

b) **Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha**

Maksud dan tujuan WNI adalah berdasarkan Akta Pendirian WNI adalah:

- a. Menjalankan usaha di bidang Real Estat;
- b. Menjalankan usaha di bidang Penyediaan Akomodasi
- c. Menjalankan usaha di bidang Konstruksi; dan
- d. Menjalankan usaha di bidang Perdagangan.

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

- a. Menjalankan usaha dalam bidang Real Estat meliputi:
 - Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa dan kawasan pariwisata;
 - Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa; dan
 - Real Estat dasar balas jasa (fee) atau kontrak.
- b. Menjalankan usaha dalam bidang Penyediaan Akomodasi meliputi:
 - Penyediaan Akomodasi Jangka Pendek;
 - Hotel Bintang Tiga; dan
 - Akomodasi Jangka Pendek Lainnya.
- c. Menjalankan usaha dalam bidang Konstruksi meliputi:
 - Konstruksi Gedung;
 - Konstruksi Gedung Tempat Tinggal;
 - Konstruksi Gedung Perkantoran;
 - Konstruksi Gedung Penginapan;
 - Konstruksi Gedung Perbelanjaan;
 - Konstruksi Gedung Lainnya;
 - Konstruksi Bangunan Sipil; dan
 - Pengerukan.
- d. Menjalankan usaha-usaha di bidang Perdagangan meliputi:
 - Perdagangan Besar dan Eceran;
 - Perdagangan Besar khusus lainnya;
 - Perdagangan Besar Bahan dan Perlengkapan Bangunan; dan
 - Perdagangan Besar berbagai macam material Bangunan.

Sampai tanggal Prospektus ini, kegiatan usaha yang dijalankan oleh WNI adalah Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI No. 68111) yang telah sesuai dengan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yang ditetapkan dalam Anggaran Dasar.

c) Ijin Usaha WNI

No.	Izin	Nomor, Tanggal, dan Instansi Penerbit	Ruang Lingkup Perizinan	Masa Berlaku Perizinan
1. Perizinan Terkait Kegiatan Usaha				
1.	Nomor Induk Berusaha	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko NIB No. 9120308652164 tanggal 26 Juni 2019.	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.	NIB telah berlaku efektif selama perusahaan menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
2.	Nomor Wajib Pajak (NPWP) dan Surat Keterangan Terdaftar (SKT)	Pokok Pajak dan NPWP No. 91.854.431.3-215.000 dan SKT No. 16036KT/WPJ.34/KP.0303/2019 tanggal 21 Juni 2019.	Kantor Pelayanan Pajak Pratama Batam Utara, Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Kepulauan Riau, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia.	Berlaku sepanjang WNI menjalankan kegiatan usaha
3.	Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)	Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) tanggal 26 Juni 2019 sebagaimana telah diubah terakhir tanggal 31 Maret 2021.	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.	SIUP ini telah memenuhi komitmen dan berlaku efektif selama perusahaan menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
4.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR)	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) untuk Kegiatan Berusaha No. 13092110212171036 tanggal 13 September 2021.	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	PKKPR ini berlaku selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
5.	Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL)	Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) tanggal 14 September 2021.	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga OSS.	SPPL berlaku selama perusahaan menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Perizinan terkait aset tanah dan bangunan WNI untuk tanah di Batam, Wilayah Pengembangan Batu Ampar, Sub Wilayah Pengembangan Nagoya, Lokasi Baloi Indah:				
a.	Hak Pengelolaan (HPL)	Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam No. 12541/A3.5/L/11/2021 tentang Perpanjangan Penggunaan Bagian Tanah Tertentu dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tanggal 17 November 2021.	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan.

d) Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta Pendirian WNI, struktur permodalan dan susunan pemegang saham WNI terakhir adalah sebagai berikut:

KETERANGAN	(Nilai Nominal Rp1.000.000 per saham)		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase Kepemilikan (%)
Modal Dasar	1000	1.000.000.000	100
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. Perseroan	475	475.000.000	95,00
2. Russiana	25	25.000.000	5,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	500	500.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	500	500.000.000	-

Perseroan mulai melakukan penyertaan saham pada WNI sejak tahun 2019.

e) Susunan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Akta Pendirian WNI, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi WNI adalah sebagai berikut

Dewan Komisaris:

Komisaris : Russiana

Direksi:

Direktur : Liu Yut Men

f) Ikhtisar Data Keuangan Penting

Laporan keuangan WNI 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.

(Dalam jutaan Rupiah)

KETERANGAN	31 Agustus	31 Desember		
	2021	2020	2019	2018
Jumlah Aset Lancar	12	6	4	-
Jumlah Aset Tidak Lancar	48,595	7,531	6,357	-
Jumlah Aset	48,607	7,537	6,361	-
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	7,914	7,067	5,869	-
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	75	-	-	-
Jumlah Liabilitas	7,989	7,067	5,869	-
Jumlah Ekuitas	40,618	470	492	-
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	48,607	7,537	6,361	-

(Dalam jutaan Rupiah)

KETERANGAN	31 Agustus	31 Desember			
	2021	2020	2020	2019	2018
Penjualan	-	-	-	-	-
Beban pokok penjualan	-	-	-	-	-
Laba (rugi) bruto	-	-	-	-	-
Laba (rugi) usaha	40,147	(20)	(22)	(8)	-
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	40,147	(20)	(22)	(8)	-
Laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	40,147	(20)	(22)	(8)	-

g) Perjanjian-Perjanjian Penting

1) Perjanjian Pihak Ketiga

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, WNI memiliki perjanjian pihak ketiga lainnya sebagai berikut:

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Ruang Lingkup Perjanjian	Jangka Waktu	Nilai Perjanjian
1.	Perjanjian Sewa Menyewa Hotel tanggal 1 Oktober 2021.	a. WNI sebagai pemilik; dan b. PT Gyor Management Persada (“GMP”) sebagai penyewa.	GMP akan menyewa sebuah bangunan yang dikenal dengan nama Hotel Gyana Baloi dari WNI, yang pada saat ditandatanganinya perjanjian masih dalam tahap pembangunan. Hotel Gyana Baloi terletak di Batu Batam, Kec. Lubuk Baja, Kel. Baloi Indah, Kota Batam dengan luas 1.130 m ² (seribu seratus tiga puluh meter persegi), untuk keperluan usaha GMP	Perjanjian ini berlangsung 10 (sepuluh) tahun, terhitung sejak tanggal 1 Oktober 2021 dan berakhir pada tanggal 1 Oktober 2031.	Harga sewa untuk 1 (satu) tahun pertama sebesar Rp5.000.000.000 (lima miliar Rupiah) belum termasuk PPN dan untuk tahun-tahun berikutnya akan mengalami kenaikan harga minimal sebesar 5% (lima persen) dari harga sewa tahun sebelumnya.

2) Perjanjian Afiliasi

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, WNI memiliki perjanjian afiliasi sebagai berikut:

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Ruang Lingkup Perjanjian	Jangka Waktu	Nilai Perjanjian
1.	Perjanjian Pinjam Pakai tanggal 21 Juni 2019 antara Russiana dan WNI	a. WNI sebagai peminjam pakai ruangan; dan b. Russiana sebagai pemilik	WNI meminjam-pakai ruangan pada bangunan milik Russiana seluas 91 m ² (sembilan puluh satu meter persegi) yang terletak di Komplek Pertokoan Sereaya Mas Center Blok H No. 01, Kel. Kampung Seraya, Kec. Batu Ampar, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau. Bangunan tersebut digunakan oleh WNI sebagai kantor operasional WNI. Perjanjian ini merupakan perjanjian afiliasi dimana Russiana adalah Komisaris WNI dan pemegang saham Perseroan.	Perjanjian ini berlangsung selama 10 (sepuluh) tahun, terhitung sejak tanggal 21 Juni 2019 dan berakhir pada tanggal 21 Juni 2029.	-

Selain perjanjian pinjam pakai sebagaimana disebutkan di atas, WNI juga memiliki perjanjian jasa manajemen dan karyawan dan perjanjian pinjaman dengan Perseroan sebagaimana disebutkan dalam Angka 6 Perjanjian-Perjanjian Penting Bab VIII Prospektus ini.

Tidak terdapat pengakhiran untuk perjanjian-perjanjian sebagaimana disebutkan di atas, sehingga perjanjian-perjanjian tersebut masih berlaku dan mengikat para pihak. Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian-perjanjian tersebut yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.

h) Aset WNI

1) Tanah dan Bangunan

Sampai dengan tanggal Prospektus ini, WNI memiliki aset berupa tanah dan bangunan berupa sebidang tanah HGB No. 044111 seluas 1.130 m² (seribu seratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Baloi Indah, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, yang terdaftar atas nama WNI. SHGB tersebut saat ini telah dipecah dengan rincian sebagai berikut:

No.	Jenis Sertifikat	No. Sertifikat	Nama Pemilik Sertifikat	Luas (m ²)	Tanggal Diterbitkan	Tanggal Berakhir	Status
1.	SHGB	044111	WNI	1.130	30 Maret 2020	8 Januari 2038	-

Catatan:

Tanah dan bangunan yang dimiliki oleh WNI sebagaimana disebutkan di atas digunakan sebagai objek yang akan diperjualbelikan oleh WNI kepada pihak ketiga.

3. PT Kaliban Bangun Indonesia (KBI)

a) **Riwayat Singkat**

PT Kaliban Bangun Indonesia (“**KBI**”), berkedudukan di Kota Batam, adalah sebuah Perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia. KBI didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 163 tanggal 19 Juni 2014, yang dibuat di hadapan Markus Gunawan, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Batam. KBI mendapatkan status badan hukum berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-14179.40.10.2014 tanggal 19 Juni 2014, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-14179.40.10.2014 tanggal 19 Juni 2014 (“**Akta Pendirian KBI**”).

Sejak pendirian dan mendapatkan status sebagai badan hukum, Anggaran Dasar KBI telah diubah dengan perubahan terakhir berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 27 tanggal 19 Agustus 2021 yang dibuat di hadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Batam sebagaimana ditegaskan dengan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 11 tanggal 8 Oktober 2021, yang dibuat di hadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Batam, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0469432 tanggal 4 November 2021 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0469433 tanggal 4 November 2021, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0193163.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 4 November 2021 (“**Akta KBI No. 11/2021**”), dimana KBI mengubah ketentuan terkait peningkatan modal ditempatkan dan disetor, serta perubahan susunan para pemegang saham KBI.

(Anggaran Dasar KBI sebagaimana dimuat dalam Akta Pendirian beserta perubahannya selanjutnya disebut “**Anggaran Dasar KBI**”).

KBI beralamat di Komplek Pertokoan Seraya Mas Center Blok H No. 01, Kel. Kampung Seraya, Kec. Batu Ampar, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau.

b) **Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha**

Maksud dan tujuan KBI adalah berdasarkan Akta KBI No. 24/2019 adalah:

- a. Menjalankan usaha di bidang Real Estate; dan
- b. Menjalankan usaha di bidang Perdagangan.

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

- a. Menjalankan usaha dalam bidang Real Estate meliputi:
 - (i) Menjalankan usaha-usaha di bidang real estate.
 - (ii) Real estate yang dimiliki sendiri atau disewa dan kawasan pariwisata.
 - (iii) Real estate yang dimiliki sendiri atau disewa.
 - (iv) Kawasan Industri.
 - (v) Real estate dasar balas jasa (fee) atau kontrak.

b. Menjalankan usaha di bidang Perdagangan meliputi:

- (i) Perdagangan besar dan eceran; bukan mobil dan sepeda motor;
- (ii) Perdagangan besar atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak;
- (iii) Perdagangan yang berhubungan dengan usaha real estate/properti.

Sampai tanggal Prospektus ini, kegiatan usaha yang dijalankan oleh KBI adalah Real Estate Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI No. 68111) dan Real Estate Atas Dasar Balas Jasa (fee) atau Kontrak (KBLI No. 68200) yang telah sesuai dengan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yang ditetapkan dalam Anggaran Dasar.

c) Ijin Usaha KBI

No.	Izin	Nomor Perizinan	Instansi yang Menerbitkan	Masa Berlaku Perizinan
1. Perizinan Terkait Kegiatan Usaha				
1.	Nomor Induk Berusaha	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko NIB No. 9120201843615 tanggal 31 Agustus 2019.	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.	NIB telah berlaku efektif selama perusahaan menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
2.	Nomor Wajib Pajak (NPWP) dan Surat Keterangan Terdaftar (SKT)	Pokok Pajak dan NPWP No. 70.623.904.3-215.000 dan SKT No. 11002KT/WPJ.34/KP.0403/2021 tanggal 6 April 2021.	KPP Pratama Batam Selatan, Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Kepulauan Riau, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia.	Berlaku sepanjang KBI menjalankan kegiatan usaha.
3.	Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)	SIUP dengan No. Proyek 201912-3113-0600-0002-609 tanggal 31 Agustus 2019.	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.	Izin ini telah memenuhi komitmen dan berlaku efektif selama perusahaan menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
4.	Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL)	Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) tanggal 13 September 2021.	KBI.	-
5.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR)	PKKPR untuk Kegiatan Berusaha No. 13092110212171018 dan Kegiatan Berusaha No. 13092110212171017 tanggal 13 September 2021.	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.	Berlaku selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Perizinan terkait aset tanah dan bangunan KBI untuk tanah di Batam, Wilayah Pengembangan Pantai Timur, Sub Wilayah Pengembangan Tanjung Piayu, Lokasi Kamp. Bagan – Tanjung Piayu:				
a.	Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	Keputusan Walikota Batam No. KPTS. 330/IMB/DPMPSTP-BTM/VII/2018 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung tanggal 2 Juli 2018.	Walikota Batam.	Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal diterbitkan.
b.	Hak Pengelolaan (HPL)	Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam No. 12224/A3.5/L/11/2021 tentang	Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.	Keputusan ini berlaku sejak tanggal 9 November 2021.

No.	Izin	Nomor Perizinan	Instansi yang Menerbitkan	Masa Berlaku Perizinan
		Penggunaan Bagian Tanah Tertentu dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam kepada PT Kaliban Bangun Indonesia tanggal 09 November 2021.		
		Adapun peruntukan tanah seluas 29.589,62 m2 (dua puluh sembilan ribu lima ratus delapan puluh sembilan koma enam dua meter persegi) adalah untuk sebagai berikut:		
		a. Perumahan: untuk lahan seluas 27.557,49 m2 (dua puluh tujuh ribu lima ratus lima puluh tujuh koma empat sembilan meter persegi); dan		
		b. Jasa Hotel: untuk lahan seluas 2.032,13 m2 (dua ribu tiga puluh dua koma satu tiga meter persegi).		
c.	Izin Prinsip dan Gambar Penetapan Lokasi	Izin prinsip No. 132/IP-KA/9/2015 tanggal 4 September 2015 dan Gambar Penetapan Lokasi No. 215070404 tanggal 29 September 2015.	Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	-
d.	Rekomendasi Persetujuan UKL-UPL	Rekomendasi Persetujuan UKL-UPL No. 164/DLH/REKOM/UKL-UPL/IX/2017 tanggal 11 September 2017.	Dinas Lingkungan Hidup, Pemerintah Kota Batam.	-
e.	Izin Lingkungan	Keputusan Walikota Batam No. 224/IL/DPMPTSP-BTM/IX/2017 tentang Izin Lingkungan atas Rencana Kegiatan Pembangunan Perumahan "Winner Sweet Home" di Kampung Bagan, Sungai Duriangkang kelurahan Duriangkang, Kecamatan Sungai Beduk – Kota Batam oleh PT Kaliban Bangun Indonesia tanggal 26 September 2017.	Walikota Batam.	Berlaku selama masa izin usaha dan/atau kegiatan.
f.	Izin Lingkungan	Izin Lingkungan tanggal 11 September 2017.	Walikota Kota Batam, Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.	-
g.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR)	PKKPR untuk Kegiatan Berusaha No. 31122110212171044 dan Kegiatan Berusaha No. 31122110212171038 tanggal 31 Desember 2021.	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.	Berlaku selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
h.	Sertifikat Laik Fungsi	Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung No. SK-SLF-217107-22022022-001	Pemerintah Republik Indonesia atas nama Walikota Batam, Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang	Berlaku selama 20 (dua puluh) tahun sejak diterbitkan.

Catatan:

KBI telah mengajukan permohonan SLF untuk IMB KPTS330/2018 melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) dan saat ini sedang menunggu penyelesaian proses registrasi pendaftaran SLF untuk nomor registrasi SLF-217107-03012022-02 dan SLF-217107-03012022-03.

Adapun permohonan pendaftaran SLF dengan nomor registrasi SLF-217107-03012022-02 dan SLF-217107-03012022-03 masih dalam tahap verifikasi kelengkapan persyaratan.

d) Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta KBI No. 11/2021, struktur permodalan dan susunan pemegang saham KBI terakhir adalah sebagai berikut:

KETERANGAN	(Nilai Nominal Rp1.000.000 per saham)		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase Kepemilikan (%)
Modal Dasar	6.000	6.000.000.000	-
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Perseroan	1.473	1.473.000.000	90,53%
Wahyu Mardiyanti, ST	72	72.000.000	4,42%
Victor Ayub Pandie	82	82.000.000	5,05%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.627	1.627.000.000	100
Saham dalam Portepel	-	-	-

Perseroan mulai melakukan penyertaan saham pada KBI sejak tahun 2017.

e) Susunan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Akta KBI No. 24/2019, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi KBI adalah sebagai berikut

Dewan Komisaris:

Komisaris : Wahyu Mardiyanti, ST

Direksi:

Direktur : Liu Yut Men

f) Ikhtisar Data Keuangan Penting

Laporan keuangan KBI 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.

(Dalam jutaan Rupiah)

KETERANGAN	31 Agustus	31 Desember		
	2021	2020	2019	2018
Jumlah Aset Lancar	13,309	16,649	18,494	13,026
Jumlah Aset Tidak Lancar	11,821	-	-	-
Jumlah Aset	25,130	16,649	18,494	13,026
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	4,097	8,056	10,487	12,496
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	2,755	3,295	5,474	-
Jumlah Liabilitas	6,851	11,350	15,960	12,496
Jumlah Ekuitas	18,279	5,298	2,534	530
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	25,130	16,649	18,494	13,026

(Dalam jutaan Rupiah)

KETERANGAN	31 Agustus		31 Desember		
	2021	2020	2020	2019	2018
Penjualan	5,574	7,162	8,348	2,724	-
Beban pokok penjualan	2,508	3,223	3,757	1,226	-
Laba (rugi) bruto	3,066	3,939	4,592	1,498	-
Laba (rugi) usaha	13,043	2,516	2,973	772	(344)
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	13,043	2,516	2,973	772	(344)
Laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	12,903	2,337	2,765	704	(344)

g) Perjanjian-Perjanjian Penting

1) Perjanjian Afiliasi

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, KBI memiliki perjanjian afiliasi sebagai berikut:

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Ruang Lingkup Perjanjian	Jangka Waktu	Nilai Perjanjian
1.	Perjanjian Pinjam Pakai tanggal 20 Juni 2017 antara Russiana dan KBI	a. KBI sebagai peminjam pakai ruangan; dan b. Russiana sebagai pemilik	PKG meminjam-pakai ruangan pada bangunan milik Russiana seluas 91 m ² (sembilan puluh satu meter persegi) yang terletak di Komplek Pertokoan Seraya Mas Center Blok H No. 01, Kel. Kampung Seraya, Kec. Batu Ampar, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau. Bangunan tersebut digunakan oleh KBI sebagai kantor operasional KBI.	Perjanjian ini berlangsung selama 10 (sepuluh) tahun, terhitung sejak tanggal 20 Juni 2017 dan berakhir pada tanggal 20 Juni 2027.	-

Selain perjanjian pinjam pakai sebagaimana disebutkan di atas, KBI juga memiliki perjanjian kerjasama, perjanjian jasa manajemen dan karyawan, dan perjanjian pinjaman dengan Perseroan sebagaimana disebutkan dalam Angka 6 Perjanjian-Perjanjian Penting Bab VIII Prospektus ini.

Tidak terdapat pengakhiran untuk perjanjian-perjanjian sebagaimana disebutkan di atas, sehingga perjanjian-perjanjian tersebut masih berlaku dan mengikat para pihak. Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian-perjanjian tersebut yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.

II. Perjanjian/Instrumen Utang

- Akta Perjanjian Pembiayaan Musyarakah Konstruksi No. 26 tanggal 15 Agustus 2019, yang dibuat di hadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Batam sebagaimana telah diubah melalui Akta Addendum/Perubahan Perjanjian Pembiayaan Musyarakah Konstruksi No. 01 tanggal 4 Januari 2022 (**"Akta PPMK KBI-BTN No. 26/2019"**).
 Para Pihak :
 - KBI sebagai Nasabah; dan
 - PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Batam (**"BTN"**) sebagai Bank.
 Jenis Pembiayaan : Konstruksi BTN iB

- Sifat Pembiayaan : Non Revolving
- Plafond : Rp8.850.000.000 (delapan miliar delapan ratus lima puluh juta Rupiah)
- Tujuan : Pembiayaan proyek perumahan Winner Sweethome sebanyak 83 (delapan puluh tiga) unit dengan rincian sebagai berikut:
 - Type: 30/66 m² sebanyak 79 unit rumah; dan
 - Type: 36/72 m² sebanyak 4 unit rumah.
- Jangka Waktu : 48 (empat puluh delapan) bulan, yakni sampai dengan tanggal 15 Agustus 2023.
- Nisbah atau Bagi Hasil :
 - Untuk BTN sebesar 12,50% (dua belas koma lima puluh persen)
 - Untuk KBI sebesar 87,50% (delapan puluh tujuh koma lima puluh persen) dari harga jual rumah
- Pengembalian Pokok dan Bagi Hasil : Sumber pengembalian pembiayaan adalah dari penjualan atas unit-unit yang dibiayai oleh BTN, baik secara tunai, kredit/pembiayaan melalui KPT BTN, maupun bentuk penjualan lainnya.

Pengembalian pokok dan bagi hasil untuk setiap penjualan unit rumah yang dibiayai oleh pembiayaan konstruksi BTN iB dikenakan pembebanan pembayaran pokok pembiayaan pada tiap unit rumah yang terjual tersebut, dengan rincian sebagai berikut:

Type	Pembayaran Pokok (konstruksi) /unit	Bagi Hasil / unit
30/66	Rp126.930.000	Rp41.250.000
36/72	Rp148.289.000	Rp47.500.000

Biaya Administrasi	Plafond yang ditarik (Rp)	Biaya Administrasi
	0 – 100.000.000	1.000.000
	>100.000.000 – 200.000.000	1.500.000
	>200.000.000 – 300.000.000	2.500.000
	>300.000.000 – 400.000.000	2.500.000 + 1.000.000 = Z
	>400.000.000 – 500.000.000	Z + 1.000.000
	Dan seterusnya	Dan seterusnya

Ta'widh : Keterlambatan atas pembayaran pengembalian pokok pembiayaan dan/atau bagi hasil yang telah disepakati dan menyebabkan BTN harus mengeluarkan beban biasaya untuk penagihan, maka akan dikenakan *ta'widh* (ganti rugi) atas beban biaya yang telah dikeluarkan oleh BTN dengan perhitungan sesuai ketentuan.

- Jaminan :
 a. Pemberian Penanggungan (borgtocht) pribadi dari Ir. Wahyu Mardiyanti berdasarkan Akta No. 31 tanggal 15 Agustus 2019 yang dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn;
 b. Pemberian Penanggungan (borgtocht) pribadi dari Liu Yut Men berdasarkan Akta No. 30 tanggal 15 Agustus 2019 yang dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn; dan

- c. Pemberian atas Hak Tanggungan atas 80 (delapan puluh) bidang tanah dan bangunan yang telah bersertifikat, yaitu SHGB masing-masing untuk bidang-bidang tanah yang terletak di:

Provinsi : Kepulauan Riau;

Kota : Batam

Kecamatan : Sungai Beduk

Kelurahan : Tanjung Piayu

Komplek : Perumahan Winner Sweethome

berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 479 tanggal 15 Agustus 2019 yang dibuat di hadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT, Notaris di Kota Batam, dengan rincian tanah dan bangunan sebagai berikut:

No.	SHGB		Pemilik	Peringkat	APHT/SHT
1.	10257	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
2.	10277	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
3.	10261	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
4.	10269	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
5.	10243	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
6.	10252	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
7.	10304	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
8.	10296	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
9.	10207	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya

					dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
10.	10272	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
11.	10260	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
12.	10203	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
13.	10204	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
14.	10216	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
15.	10273	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
16.	10266	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
17.	10306	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
18.	10208	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
19.	10265	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
20.	10214	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa

					Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
21.	10233	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
22.	10258	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
23.	10303	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
24.	10301	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
25.	10302	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
26.	10242	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
27.	10200	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
28.	10271	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
29.	10305	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
30.	10205	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
31.	10249	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa

					Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
32.	10295	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
33.	10225	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
34.	10235	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
35.	10284	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
36.	10217	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
37.	10218	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
38.	10221	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
39.	10224	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
40.	10227	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
41.	10228	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
42.	10230	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa

					Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
43.	10232	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
44.	10244	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
45.	10246	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
46.	10285	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
47.	10288	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
48.	10289	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
49.	10290	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
50.	10291	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
51.	10292	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
52.	10293	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
53.	10220	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa

					Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
54.	10297	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
55.	10298	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
56.	10215	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
57.	10219	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
58.	10222	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
59.	10229	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
60.	10234	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
61.	10241	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
62.	10245	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
63.	10300	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
64.	10287	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa

					Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
65.	10262	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
66.	10209	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
67.	10294	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
68.	10250	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
69.	10226	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
70.	10280	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
71.	10188	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
72.	10189	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
73.	10199	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
74.	10211	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
75.	10212	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa

					Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
76.	10213	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
77.	10275	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
78.	10283	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
79.	11322	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
80.	11323	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 479/2019 tanggal 15 Agustus 2019 yang seluruhnya dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.

Pembatasan : Hal-hal yang tidak boleh dilakukan oleh KBI selama pembiayaan belum lunas tanpa sepengetahuan dan persetujuan BTN:

1. Memperoleh fasilitas kredit/pembiayaan dari pihak lain sehubungan dengan proyek ini, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim,
2. Mengikat diri sebagai penjamin dan/atau menjamin harta.
3. Mengubah Anggaran Dasar dan pengurus perusahaan (terkait modal, kepemilikan, dan pengurus).
4. Melakukan merger atau akuisisi.
5. Melunasi utang kepada pemegang saham/perusahaan afiliasi/grup perusahaan.
6. Membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit.
7. Menyewakan perusahaan kepada pihak ketiga.
8. Memindahtangankan perusahaan dalam bentuk apapun, dengan cara apapun serta atas nama apapun.
9. Melakukan transaksi penjualan dan operasional proyek menggunakan rekening selain rekening KBI di BTN.

Hal yang wajib dilakukan KBI : Syarat-syarat sesudah penandatanganan akad pembiayaan:

1. Membangun perumahan dengan kualitas sesuai dengan spesifikasi dan RAB yang telah ditentukan tanpa mengurangi kualitas bangunan dan menyediakan sarana prasarana serta fasilitas yang telah dijanjikan.
2. Terhadap proyek yang telah mendapat pembiayaan dari BTN agar mengupayakan percepatan pembangunan disesuaikan dengan

konsumen yang ada disertai dengan penjualan yang lebih optimal dan disesuaikan dengan *cash flow* yang telah disepakati pada waktu awal akad pembiayaan.

3. Menyerahkan laporan perkembangan fisik proyek, progress penjualan dan/atau laporan-laporan lainnya yang dianggap perlu oleh BTN secara berkala setiap bulan.
4. KBI harus lebih fokus dalam melakukan penjualan perumahan-perumahan yang dikembangkan serta bekerja sama dengan agen property untuk mempercepat pemasaran.
5. Memaksimalkan penjualan dari unit rumah pada proyek melalui KPR BTN (kecuali penjualan tunai/cash).
6. Setiap penjualan unit baik secara tunai maupun KPR bank lain, harus seijin dari BTN dan berdasarkan surat persetujuan tersebut, maka untuk setiap penjualan rumah melalui KPR bank lain wajib diterbitkan SI oleh KBI yang diketahui dan disetujui oleh bank pemberi KPR, yang memerintahkan bank pemberi KPR tersebut untuk mentransfer dana KPR ke rekening giro escrow KBI pada BTN untuk pembayaran pokok pembiayaan KBI dan rekening giro escrow tersebut tidak dapat dipindahbukukan kecuali atas persetujuan BTN.
7. Melakukan pembayaran pokok dan bagi hasil dilakukan sesuai jadwal pada *cash flow* atau berdasarkan hasil penjualan yang telah disepakati.
8. Melakukan upaya kerja sama dengan agen property untuk membantu KBI dalam penjualan unit rumah.
9. Menjaga DER selalu berada di bawah atas maksimal ketentuan BTN.
10. Menyerahkan laporan keuangan:
 - a. Laporan keuangan semester home statement, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari dari akhir periode pelaporan.
 - b. Laporan keuangan tahunan audited, selambat-lambatnya 180 (seratus delapan puluh) hari dari akhir periode pelaporan.
 - c. Apabila jumlah *outstanding* dan kelonggaran Tarik lebih besar dari Rp15.000.000.000 (lima belas miliar Rupiah), maka laporan keuangan tahunan harus *audited* oleh Kantor Akuntan Publik.
11. Menyerahkan hasil penilaian agunan yang dilakukan oleh appraisal independent setiap 12 (dua belas) bulanan atau paling lambat 18 (delapan belas) bulan terhitung sejak tanggal penilaian akhir.
12. Menjaga kinerja pembiayaan perusahaan/pengurus/pemegang saham/perusahaan yang terafiliasi dengan KBI selalu dalam performance lancar selama masa pembiayaan dan tidak tercatat dalam pembiayaan bermasalah sampai dengan pembiayaan di BTN lunas karena akan berdampak pada resiko *One Debtor/One Obligor*.

13. Mematuhi dan melaksanakan seluruh ketentuan yang disyaratkan dan ditetapkan oleh Pemda setempat serta Dinas/Instansi yang berwenang.

Kejadian Wanprestasi : -
 Pengakhiran : -
 Hukum Yang Berlaku : Hukum Indonesia.
 Penyelesaian Sengketa : Kantor Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) Jakarta dan/atau Pengadilan Agama Kota Batam.

2. Akta Perjanjian Kredit Dengan Jaminan No. 1371 tanggal 27 September 2021, yang dibuat di hadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Batam Batam sebagaimana telah diubah melalui Akta Addendum/Perubahan Perjanjian Pembiayaan Musyarakah Konstruksi No. 01 tanggal 4 Januari 2022 (“**Akta PK KBI-JATIM No. 1371/2021**”).

Para Pihak : 1. KBI sebagai Nasabah;
 2. Perseroan sebagai Penjamin; dan
 3. PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur, Tbk (“**Bank Jatim**”) sebagai Bank.

Jenis Pembiayaan : Kredit Konstruksi Properti
 Sifat Pembiayaan : Non Revolving
 Plafond : Rp3.500.000.000 (tiga miliar lima ratus juta Rupiah)
 Tujuan : Tambahan dana untuk pembangunan unit perumahan Winner Sweet Home sebanyak 30 unit
 Jangka Waktu : 48 (empat puluh delapan) bulan, yakni sampai dengan tanggal 27 September 2025
 Bunga : KBI wajib membayar bunga kepada Bank Jatim sebesar 12.75 % (dua belas koma tujuh puluh lima persen) p.a efektif floating rate
 Pengembalian Kredit : Sumber pengembalian kredit adalah dari penjualan atas unit-unit yang dibiayai oleh Bank Jatim, baik secara tunai, kredit/pembiayaan melalui KPR Bank Jatim, maupun bentuk penjualan lainnya.

Pengembalian pokok dan bunga untuk setiap penjualan unit rumah yang dibiayai oleh Kredit Konstruksi Properti Bank Jatim dikenakan pembebanan pembayaran pokok kredit pada tiap unit rumah yang terjual tersebut, dengan rincian sebagai berikut:

Pembayaran Pokok (konstruksi) /unit	Bagi Hasil / unit
Rp120.000.000 (28 unit)	Rp45.900.000
Rp70.000.000 (2 unit)	Rp26.775.000

- Administrasi Kredit : KBI dikenakan administrasi kredit sebesar 0.1 % (nol koma satu persen) dari plafon kredit yaitu sebesar Rp3.500.000 (tiga juta lima ratus ribu Rupiah) dibayar sebelum akad kredit
- Taksasi Agunan : KBI dikenakan taksasi agunan sebesar Rp1.000.000 (satu juta Rupiah) dibayar sebelum akad kredit
- Provisi : KBI dikenakan provisi sebesar 0.5 % (nol koma lima persen) dari plafon kredit yaitu sebesar Rp17.500.000 (tujuh belas juta lima ratus ribu Rupiah) dibayar sebelum akad kredit
- Jaminan : a. Pemberian Penanggungan (borgtocht) pribadi dari Liu Yut Men berdasarkan Akta No. 1400 tanggal 27 September 2021 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn.
- b. Pemberian Penanggungan (borgtocht) dari Perseroan berdasarkan Akta No. 1402 tanggal 27 September 2021 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn.
- c. Pemberian Penanggungan (borgtocht) pribadi dari Wahyu Mardiyanti, S.T. berdasarkan Akta No. 1401 tanggal 27 September 2021 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn.
- d. Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang berada di lokasi proyek Komplek Perumahan Winner Sweethome, sebagai berikut:

No.	SHGB		Pemilik	Peringkat	APHT/SHT
1.	10190	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 665/2021 tanggal 12 Oktober 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
2.	10191	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 666/2021 tanggal 12 Oktober 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
3.	10192	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 674/2021 tanggal 14 Oktober 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
4.	10193	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 675/2021 tanggal 14 Oktober 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
5.	10194	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 676/2021 tanggal 14 Oktober 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Devi Ananji,

					S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
6.	10195	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 677/2021 tanggal 14 Oktober 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
7.	10196	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 682/2021 tanggal 15 Oktober 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
8.	10197	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 683/2021 tanggal 15 Oktober 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
9.	10198	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 684/2021 tanggal 15 Oktober 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
10.	11314	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 651/2021 tanggal 11 Oktober 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
11.	11315	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 652/2021 tanggal 11 Oktober 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
12.	11316	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 653/2021 tanggal 11 Oktober 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
13.	11317	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 654/2021 tanggal 11 Oktober 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
14.	11318	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 655/2021 tanggal 11 Oktober 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.

15.	11319	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 662/2021 tanggal 12 Oktober 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
16.	11320	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 663/2021 tanggal 12 Oktober 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
17.	11321	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 664/2021 tanggal 12 Oktober 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
18.	11324	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 678/2021 tanggal 14 Oktober 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
19.	11325	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 685/2021 tanggal 15 Oktober 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
20.	11326	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 686/2021 tanggal 15 Oktober 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
21.	11327	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 692/2021 tanggal 18 Oktober 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
22.	11328	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 693/2021 tanggal 18 Oktober 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
23.	11329	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 694/2021 tanggal 18 Oktober 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
24.	11330	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 695/2021 tanggal 18 Oktober 2021 yang

					seluruhnya dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
25.	11331	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 696/2021 tanggal 18 Oktober 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
26.	11332	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 697/2021 tanggal 18 Oktober 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.
27.	11333	Tanjung Piayu	KBI	-	APHT No. 698/2021 tanggal 18 Oktober 2021 yang seluruhnya dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam.

- Pembatasan : Hal-hal yang tidak boleh dilakukan oleh KBI selama pembiayaan belum lunas tanpa sepengetahuan dan persetujuan Bank Jatim:
1. Memperoleh fasilitas kredit/pembiayaan dari pihak lain sehubungan dengan proyek ini, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim,
 2. Mengikat diri sebagai penjamin dan/atau menjamin harta.
 3. Mengubah Anggaran Dasar dan pengurus perusahaan (terkait modal, kepemilikan, dan pengurus).
 4. Melakukan merger atau akuisisi.
 5. Melunasi utang kepada pemegang saham/perusahaan afiliasi/grup perusahaan.
 6. Membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit.
 7. Menyewakan perusahaan kepada pihak ketiga.
 8. Memindahtangankan perusahaan dalam bentuk apapun, dengan cara apapun serta atas nama apapun.
 9. Melakukan transaksi penjualan dan operasional proyek menggunakan rekening selain rekening KBI di Bank Jatim.

- Hal yang wajib dilakukan KBI : Syarat-syarat sesudah penandatanganan akad kredit:
1. Membangun perumahan dengan kualitas sesuai dengan spesifikasi dan RAB yang telah ditentukan tanpa mengurangi kualitas bangunan dan menyediakan sarana prasarana serta fasilitas yang telah dijanjikan.
 2. Terhadap proyek yang telah mendapat pinjaman dari Bank Jatim cabang Batam, manajemen agar mengupayakan percepatan pembangunan disesuaikan dengan konsumen yang ada disertai dengan penjualan yang lebih optimal dan disesuaikan dengan *schedule angsuran* yang telah disepakati pada waktu awal akad kredit.

3. Menyerahkan laporan perkembangan fisik proyek, progress penjualan dan/atau laporan-laporan lainnya yang dianggap perlu oleh Bank Jatim secara berkala setiap bulan.
4. KBI harus lebih fokus dalam melakukan penjualan perumahan-perumahan yang dikembangkan serta bekerja sama dengan agen properti untuk mempercepat pemasaran.
5. Memaksimalkan penjualan dari unit rumah pada Perumahan *Winner Sweet Home* melalui KPR Bank Jatim cabang Batam (kecuali penjualan tunai/cash).
6. Setiap penjualan unit baik secara tunai maupun KPR bank lain, harus seijin dari Bank Jatim dan berdasarkan surat persetujuan tersebut, maka untuk setiap penjualan rumah melalui KPR bank lain wajib diterbitkan SI oleh KBI yang diketahui dan disetujui oleh bank pemberi KPR, yang memerintahkan bank pemberi KPR tersebut untuk mentransfer dana KPR ke rekening giro escrow KBI di Bank Jatim cabang Batam untuk pembayaran pokok pembiayaan KBI dan rekening giro escrow tersebut tidak dapat dipindahbukukan kecuali atas persetujuan Bank Jatim cabang Batam.
7. Melakukan pembayaran pokok dan bunga dilakukan sesuai jadwal pada *schedule angsuran* atau berdasarkan hasil penjualan yang telah disepakati.
8. Melakukan upaya kerja sama dengan agen properti untuk membantu KBI dalam penjualan unit rumah.
9. Menjaga DER selalu berada di bawah batas maksimal ketentuan Bank Jatim cabang Batam, yakni 250 % di Bank Jatim cabang Batam.
10. Menyerahkan laporan keuangan:
 - a. Laporan keuangan semester home statement, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari dari akhir periode pelaporan.
11. Menyerahkan hasil penilaian agunan yang dilakukan oleh appraisal independent paling lambat 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung sejak tanggal penilaian akhir.
12. Menjaga kinerja kredit perusahaan/pengurus/pemegang saham/perusahaan yang terafiliasi dengan KBI selalu dalam performance lancar selama masa kredit dan tidak tercatat dalam kredit bermasalah sampai dengan kredit di Bank Jatim cabang Batam lunas karena akan berdampak pada resiko *One Debtor/One Obligor*.
13. Mematuhi dan melaksanakan seluruh ketentuan yang disyaratkan dan ditetapkan oleh Pemda setempat serta Dinas/Instansi yang berwenang.

Kejadian Wanprestasi : -

Pengakhiran : -

Hukum Yang Berlaku : Hukum Indonesia.

Penyelesaian Sengketa : Kantor Panitera Pengadilan Negeri Batam di Kota Batam dan/atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di Batam.

Catatan

1. *Sehubungan dengan pemberian jaminan dari Liu Yut Men, Wahyu Mardiyanti, S.T., dan Perseroan pada perjanjian kredit ini, KBI tidak memiliki kewajiban apapun yang harus dipenuhi terhadap Liu Yut Men, Wahyu Mardiyanti, S.T., dan Perseroan sebagai pemberi jaminan.*

h) Aset KBI

1) Tanah dan Bangunan

Sampai dengan tanggal Prospektus ini Laporan Uji Tuntas, KBI memiliki aset berupa tanah dan bangunan berupa sebidang tanah HGB (Induk) No. 09536 seluas 29.589 m² (dua puluh sembilan ribu lima ratus delapan puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tanjung Piayu, Kecamatan Sungai Beduk, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau (Kampung Bagan Tanjung Piayu), yang terdaftar atas nama KBI. SHGB tersebut saat ini telah dipecah dengan rincian sebagai berikut:

a. Pemecahan SHGB Induk Tahap I (Pertama)

Terhadap SHGB induk tersebut telah dilakukan pemecahan sertifikat Tahap I (Pertama), yaitu sebagai berikut:

No.	Jenis Sertifikat	No. Sertifikat	Nama Pemilik Sertifikat	Luas (m ²)	Tanggal Diterbitkan	Tanggal Berakhir	Status
1.	SHGB	10188	KBI	96	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
2.	SHGB	10190	KBI	72	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
3.	SHGB	10191	KBI	72	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
4.	SHGB	10192	KBI	72	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
5.	SHGB	10193	KBI	72	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
6.	SHGB	10194	KBI	72	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
7.	SHGB	10195	KBI	72	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
8.	SHGB	10196	KBI	72	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
9.	SHGB	10197	KBI	72	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
10.	SHGB	10198	KBI	126	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
11.	SHGB	10199	KBI	88	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
12.	SHGB	10200	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
13.	SHGB	10203	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
14.	SHGB	10204	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
15.	SHGB	10205	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
16.	SHGB	10208	KBI	104	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
17.	SHGB	10209	KBI	102	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan

No.	Jenis Sertifikat	No. Sertifikat	Nama Pemilik Sertifikat	Luas (m ²)	Tanggal Diterbitkan	Tanggal Berakhir	Status
18.	SHGB	10211	KBI	83	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
19.	SHGB	10212	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
20.	SHGB	10213	KBI	87	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
21.	SHGB	10214	KBI	88	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
22.	SHGB	10215	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
23.	SHGB	10218	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
24.	SHGB	10219	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
25.	SHGB	10220	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
26.	SHGB	10222	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
27.	SHGB	10224	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
28.	SHGB	10225	KBI	88	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
29.	SHGB	10226	KBI	88	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
30.	SHGB	10227	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
31.	SHGB	10228	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
32.	SHGB	10233	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
33.	SHGB	10234	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
34.	SHGB	10242	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
35.	SHGB	10243	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
36.	SHGB	10244	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
37.	SHGB	10246	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
38.	SHGB	10249	KBI	93	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
39.	SHGB	10250	KBI	134	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
40.	SHGB	10252	KBI	111	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
41.	SHGB	10257	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
42.	SHGB	10258	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
43.	SHGB	10261	KBI	88	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
44.	SHGB	10262	KBI	88	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
45.	SHGB	10265	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
46.	SHGB	10269	KBI	109	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan

No.	Jenis Sertifikat	No. Sertifikat	Nama Pemilik Sertifikat	Luas (m ²)	Tanggal Diterbitkan	Tanggal Berakhir	Status
47.	SHGB	10271	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
48.	SHGB	10272	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
49.	SHGB	10273	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
50.	SHGB	10275	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
51.	SHGB	10280	KBI	87	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
52.	SHGB	10283	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
53.	SHGB	10284	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
54.	SHGB	10285	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
55.	SHGB	10287	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
56.	SHGB	10288	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
57.	SHGB	10294	KBI	102	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
58.	SHGB	10295	KBI	87	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
59.	SHGB	10296	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
60.	SHGB	10298	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
61.	SHGB	10300	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
62.	SHGB	10302	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
63.	SHGB	10304	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan
64.	SHGB	10305	KBI	66	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan

b. Pemecahan SHGB Induk Tahap II (Kedua)

Terhadap SHGB induk tersebut di atas telah dilakukan pemecahan sertifikat Tahap II (Kedua), yaitu sebagai berikut:

No.	Jenis Sertifikat	No. Sertifikat	Nama Pemilik Sertifikat	Luas (m ²)	Tanggal Diterbitkan	Tanggal Berakhir	Status
1.	SHGB	11314	KBI	96	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
2.	SHGB	11315	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
3.	SHGB	11316	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
4.	SHGB	11317	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
5.	SHGB	11318	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
6.	SHGB	11319	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
7.	SHGB	11320	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan

No.	Jenis Sertifikat	No. Sertifikat	Nama Pemilik Sertifikat	Luas (m ²)	Tanggal Diterbitkan	Tanggal Berakhir	Status
8.	SHGB	11321	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
9.	SHGB	11322	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
10.	SHGB	11323	KBI	96	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
11.	SHGB	11362	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
12.	SHGB	11363	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
13.	SHGB	11364	KBI	96	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
14.	SHGB	11365	KBI	96	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
15.	SHGB	11366	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
16.	SHGB	11367	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
17.	SHGB	11368	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
18.	SHGB	11369	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
19.	SHGB	11370	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
20.	SHGB	11371	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
21.	SHGB	11372	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
22.	SHGB	11373	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
23.	SHGB	11374	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
24.	SHGB	11375	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
25.	SHGB	11376	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
26.	SHGB	11377	KBI	118	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
27.	SHGB	11378	KBI	95	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
28.	SHGB	11379	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
29.	SHGB	11380	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
30.	SHGB	11382	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
31.	SHGB	11383	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
32.	SHGB	11384	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
33.	SHGB	11385	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
34.	SHGB	11386	KBI	95	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
35.	SHGB	11387	KBI	108	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
36.	SHGB	11388	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan

No.	Jenis Sertifikat	No. Sertifikat	Nama Pemilik Sertifikat	Luas (m ²)	Tanggal Diterbitkan	Tanggal Berakhir	Status
37.	SHGB	11389	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
38.	SHGB	11390	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
39.	SHGB	11391	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
40.	SHGB	11392	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
41.	SHGB	11393	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
42.	SHGB	11394	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
43.	SHGB	11395	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
44.	SHGB	11396	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
45.	SHGB	11397	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
46.	SHGB	11398	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
47.	SHGB	11399	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
48.	SHGB	11400	KBI	96	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
49.	SHGB	11401	KBI	96	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
50.	SHGB	11402	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
51.	SHGB	11403	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
52.	SHGB	11404	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
53.	SHGB	11405	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
54.	SHGB	11406	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
55.	SHGB	11407	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
56.	SHGB	11408	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
57.	SHGB	11409	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
58.	SHGB	11410	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
59.	SHGB	11411	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
60.	SHGB	11412	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
61.	SHGB	11413	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
62.	SHGB	11414	KBI	121	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
63.	SHGB	11381	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
64.	SHGB	11324	KBI	96	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
65.	SHGB	11325	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan

No.	Jenis Sertifikat	No. Sertifikat	Nama Pemilik Sertifikat	Luas (m ²)	Tanggal Diterbitkan	Tanggal Berakhir	Status
66.	SHGB	11326	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
67.	SHGB	11327	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
68.	SHGB	11328	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
69.	SHGB	11329	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
70.	SHGB	11330	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
71.	SHGB	11331	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
72.	SHGB	11332	KBI	96	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
73.	SHGB	11333	KBI	96	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
74.	SHGB	11334	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
75.	SHGB	11335	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
76.	SHGB	11336	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
77.	SHGB	11337	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
78.	SHGB	11338	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
79.	SHGB	11339	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
80.	SHGB	11340	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
81.	SHGB	11341	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
82.	SHGB	11342	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
83.	SHGB	11343	KBI	149	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
84.	SHGB	11344	KBI	88	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
85.	SHGB	11345	KBI	66	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
86.	SHGB	11346	KBI	66	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
87.	SHGB	11347	KBI	66	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
88.	SHGB	11348	KBI	66	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
89.	SHGB	11349	KBI	66	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
90.	SHGB	11350	KBI	66	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
91.	SHGB	11351	KBI	88	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
92.	SHGB	11352	KBI	96	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
93.	SHGB	11353	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
94.	SHGB	11354	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan

No.	Jenis Sertifikat	No. Sertifikat	Nama Pemilik Sertifikat	Luas (m ²)	Tanggal Diterbitkan	Tanggal Berakhir	Status
95.	SHGB	11355	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
96.	SHGB	11356	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
97.	SHGB	11357	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
98.	SHGB	11358	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
99.	SHGB	11359	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
100.	SHGB	11360	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan
101.	SHGB	11361	KBI	72	22 Juli 2019	3 September 2045	Sedang dijaminkan

c. Sisa Pemecahan SHGB Induk

Sampai dengan tanggal Prospektus ini, sisa luas tanah SHGB induk No. 09536 yang terdaftar atas nama KBI yang belum dilakukan pemecahan adalah seluas 13.109m² (tiga belas ribu seratus sembilan meter persegi), yaitu sebagai berikut:

No.	Jenis Sertifikat	No. Sertifikat	Nama Pemilik Sertifikat	Luas (m ²)	Tanggal Diterbitkan	Tanggal Berakhir	Status
1.	SHGB	09536	KBI	13.109	6 November 2018	3 September 2045	Sedang dijaminkan Sedang dijaminkan berdasarkan APHT Peringkat I No. 0103/2020 tanggal 23 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam.

Catatan:

1. Tanah dan bangunan yang dimiliki oleh KBI sebagaimana disebutkan di atas digunakan sebagai objek yang akan diperjualbelikan oleh KBI kepada pihak ketiga.
2. Berdasarkan jual beli tanah dan bangunan yang telah dilakukan oleh KBI dengan pihak ketiga, maka total luas tanah atas nama KBI yang tersisa adalah 25.738 m² (dua puluh lima ribu tujuh ratus tiga puluh delapan meter persegi).
3. Sehubungan dengan pemecahan SHGB induk tahap II, terdapat perbedaan total luas tanah yang tercantum pada SHGB induk yaitu seluas 7.754 m² (tujuh ribu tujuh ratus lima puluh empat meter persegi) dengan total luas tanah dari dokumen SHGB actual yang telah dipecah yaitu seluas 7.762m² (tujuh ribu tujuh ratus enam puluh dua meter persegi), adapun perbedaan tersebut hanya dikarenakan pada lokasi tanah terdapat pembangunan selokan atau saluran.

4. **PT Angkasa Pura Sanjaya (APS)**

a) **Riwayat Singkat**

PT Angkasa Pura Sanjaya (APS) berkedudukan di Kota Batam, yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 1396 tanggal 28 September 2015 yang dibuat dihadapan Bany Albar, S.H., Notaris pengganti berdasarkan Surat Keputusan Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Batam tanggal 12 September 2015 No. W.32/051/IX/MPD-BTM/2015, sebagai pengganti dari Devi Ananji, S.H, M.Kn.,

Notaris di Batam. APS mendapatkan status badan hukum berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-2458557.AH.01.01.Tahun 2015 tanggal 30 September 2015, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-3560056.AH.01.11.Tahun 2015 tanggal 30 September 2015.

Anggaran Dasar APS telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 59 tanggal 28 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn., Notaris di Batam, sebagaimana telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0021865.AH.01.02.Tahun 2020 tanggal 12 Maret 2020 dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0139600 tanggal 12 Maret 2020, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0050454.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 12 Maret 2020 ("**Akta APS No. 59/2020**").

(Anggaran Dasar APS sebagaimana dimuat dalam Akta Pendirian beserta seluruh perubahannya selanjutnya disebut "**Anggaran Dasar APS**").

APS beralamat di Komplek Pertokoan Seraya Mas Center Blok H No. 01, Kel. Kampung Seraya, Kec. Batu Ampar, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau.

b) Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Maksud dan tujuan APS adalah berdasarkan Akta APS No. 59/2020 adalah:

- a. Menjalankan usaha di bidang Real Estat;
- b. Menjalankan usaha di bidang Konstruksi;
- c. Menjalankan usaha di bidang Aktivitas Profesional, Ilmiah dan Teknis; dan
- d. Menjalankan usaha di bidang Perdagangan.

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

- a. Menjalankan usaha dalam bidang Real Estat meliputi:
 - Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa dan kawasan pariwisata;
 - Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa; dan
 - Real Estat dasar balas jasa (fee) atau kontrak.
- b. Menjalankan usaha dalam bidang Konstruksi meliputi:
 - Konstruksi Gedung;
 - Konstruksi Gedung Tempat Tinggal; dan
 - Konstruksi Gedung Perkantoran.
- c. Menjalankan usaha dalam bidang Aktivitas Profesional, Ilmiah dan Teknis meliputi:
 - Aktivitas kantor Pusat dan Konsultasi manajemen;
 - Aktivitas Konsultasi Manajemen; dan
 - Aktivitas Konsultasi Manajemen lainnya.
- d. Menjalankan usaha-usaha di bidang Perdagangan meliputi:
 - Perdagangan Besar dan Eceran; reparasi dan perawatan mobil dan sepeda motor;
 - Perdagangan Besar bukan mobil dan sepeda motor;
 - Perdagangan Besar khusus lainnya;
 - Perdagangan Besar Bahan dan Perlengkapan Bangunan; dan
 - Perdagangan Besar berbagai macam material Bangunan.

Sampai tanggal Prospektus ini, kegiatan usaha yang dijalankan oleh APS adalah Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI No. 68111) yang telah sesuai dengan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yang ditetapkan dalam Anggaran Dasar.

c) Ijin Usaha APS

No.	Izin	Nomor Perizinan	Instansi yang Menerbitkan	Masa Berlaku Perizinan
1.	Nomor Induk Berusaha	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko NIB No. 0220305371325 tanggal 12 Maret 2020 sebagaimana diubah terakhir tanggal 10 Juni 2021.	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.	NIB telah berlaku efektif selama perusahaan menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
2.	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)	NPWP No. 74.254.392.9-225.000 dan SKT No. 11464KT/WPJ.34/KP.0303/2021 tanggal 10 September 2021.	Kantor Pelayanan Pajak Pratama Batam Utara, Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Kepulauan Riau, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia.	Berlaku sepanjang APS menjalankan kegiatan usaha.
3.	Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)	Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) tanggal 19 Februari 2021 sebagaimana telah diubah terakhir tanggal 9 Juli 2021.	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.	SIUP ini telah memenuhi komitmen dan berlaku efektif selama perusahaan menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
4.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR)	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) untuk Kegiatan Berusaha No. 13092110212171028 tanggal 13 September 2021.	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.	PKKPR ini berlaku selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
5.	Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL)	Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) tanggal 13 September 2021	APS.	-

d) Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta APS No. 59/2020, struktur permodalan dan susunan pemegang saham APS terakhir adalah sebagai berikut:

KETERANGAN	(Nilai Nominal Rp1.000.000 per saham)		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase Kepemilikan (%)
Modal Dasar	200	200.000.000	100
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. Perseroan	29	29.000.000	58,00
2. Victor Ayub Pandie	6	6.000.000	12,00
3. Christian Kurniawan	6	6.000.000	12,00
4. James Maryanus Simaremare	4	4.000.000	8,00
5. Ellyzabeth Maranatha	3	3.000.000	6,00
6. Tjong Kwet Liong Al Ricky	2	2.000.000	4,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	50	50.000.000	100
Saham dalam Portepel	150	150.000.000	-

Perseroan mulai melakukan penyertaan saham pada APS sejak tahun 2020.

e) Susunan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Akta APS No. 59/2020, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi APS adalah sebagai berikut

Dewan Komisaris:

Komisaris : Tjong Kwet Liong Al Ricky

Direksi:

Direktur : Liu Yut Men

f) Ikhtisar Data Keuangan Penting

Laporan keuangan APS 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.

(Dalam jutaan Rupiah)

KETERANGAN	31 Agustus	31 Desember		
	2021	2020	2019	2018
Jumlah Aset Lancar	3,731	3,571	3,585	9
Jumlah Aset Tidak Lancar	4	-	-	-
Jumlah Aset	3,735	3,571	3,585	9
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	1,310	538	-	-
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	3,320	3,767	4,135	551
Jumlah Liabilitas	4,631	4,305	4,135	551
Jumlah Ekuitas	(896)	(734)	(550)	(542)
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	3,735	3,571	3,585	9

(Dalam jutaan Rupiah)

KETERANGAN	31 Agustus		31 Desember		
	2021	2020	2020	2019	2018
Penjualan	-	-	-	-	-
Beban pokok penjualan	-	-	-	-	-
Laba (rugi) bruto	-	-	-	-	-
Laba (rugi) usaha	(162)	(179)	(184)	(8)	(592)
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	(162)	(179)	(184)	(8)	(592)

Laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	(162)	(179)	(184)	(8)	(592)
---	-------	-------	-------	-----	-------

g) Perjanjian-Perjanjian Penting

1) Perjanjian Afiliasi

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, APS memiliki perjanjian afiliasi sebagai berikut:

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Ruang Lingkup Perjanjian	Jangka Waktu	Nilai Perjanjian
1.	Perjanjian Pinjam Pakai tanggal 12 Maret 2020 antara Russiana dan APS.	<p>a. APS sebagai peminjam pakai ruangan; dan</p> <p>b. Russiana sebagai pemilik.</p>	<p>APS meminjam-pakai ruangan pada bangunan milik Russiana seluas 91 m² (sembilan puluh satu meter persegi) yang terletak di Komplek Pertokoan Sereaya Mas Center Blok H No. 01, Kel. Kampung Seraya, Kec. Batu Ampar, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau. Bangunan tersebut digunakan oleh APS sebagai kantor operasional APS. Perjanjian ini merupakan perjanjian afiliasi dimana Russiana adalah pemegang saham Perseroan.</p>	<p>Perjanjian ini berlangsung selama 10 (sepuluh) tahun, terhitung sejak tanggal 12 Maret 2020 dan berakhir pada tanggal 12 Maret 2030.</p>	-

Selain perjanjian pinjam pakai sebagaimana disebutkan di atas, APS juga memiliki perjanjian kerjasama, perjanjian jasa manajemen dan karyawan, dan perjanjian pinjaman dengan Perseroan sebagaimana disebutkan dalam Angka 5 Perjanjian-Perjanjian Penting Bab VIII Prospektus ini.

h) Aset APS

1) Tanah dan Bangunan

Sampai dengan tanggal Prospektus ini, APS tidak memiliki aset dalam bentuk apapun.

5. PT Putra Karya Gemilang (PKG)

a) Riwayat Singkat

PKG didirikan berdasarkan Akta Pendirian PT Putra Karya Gemilang No. 12 tanggal 28 September 2010, dibuat di hadapan Krisnanti Soesilowati, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Batam, yang telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Keputusan No. AHU-47046.AH.01.01.Tahun 2010 tanggal 5 Oktober 2010, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0072176.AH.01.09.Tahun 2010 tanggal 5 Oktober 2010.

Anggaran Dasar PKG telah mengalami perubahan, terakhir berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 1 tanggal 1 April 2020, yang dibuat di hadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Batam, sebagaimana telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0027436.AH.01.02.Tahun 2020 tanggal 2 April 2020, dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0172726 tanggal 2 April 2020, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0063096.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 2 April 2020 ("**Akta PKG No.1/2020**").

b) Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Maksud dan tujuan PKG adalah berdasarkan Akta PKG No. 1/2020 yaitu untuk menjalankan usaha di bidang Real Estate.

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

- 1) Real estate yang dimiliki sendiri atau disewa; dan
- 2) Real estate dasar balas jasa (fee) atau kontrak.

Sampai dengan tanggal Prospektus ini, kegiatan usaha yang dijalankan oleh PKG hanyalah Real Estate Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI No. 68111) yang telah sesuai dengan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yang ditetapkan dalam Anggaran Dasar.

c) Ijin Usaha PKG

No.	Izin	Nomor Perizinan	Instansi yang Menerbitkan	Masa Berlaku Perizinan
1. Perizinan Terkait Kegiatan Usaha				
a.	Nomor Induk Berusaha	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko NIB No. 9120202803612 tanggal 31 Agustus 2019 sebagaimana terakhir diubah tanggal 6 Maret 2021	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	NIB telah berlaku efektif selama perusahaan menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
b.	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Surat Keterangan Terdaftar (SKT)	NPWP No. 03.095.263.4-215.000 dan SKT No. 11479KT/WPJ.34/KP.0303/2021 tanggal 10 September 2021	NPWP untuk kantor PKG yang berkedudukan di Kota Batam Utara.	Berlaku sepanjang PKG menjalankan kegiatan usaha
c.	Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)	SIUP dengan No. Proyek 201912-3113-0509-6234-072 tanggal 31 Agustus 2019	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.	Izin ini telah memenuhi komitmen dan berlaku efektif selama perusahaan menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
d.	Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL)	SPPL tanggal 13 September 2021.	PKG.	-
e.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR)	PKKPR No. 13092110212171020 tanggal 13 September 2021.	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.	PKKPR ini diberikan untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal penerbitan izin ini.
2. Perizinan terkait aset tanah dan bangunan PKG untuk tanah di Batam, Wilayah Pengembangan Sekupang, Sub Wilayah Pengembangan Pantai Timur, Lokasi Telaga Punggur				
a.	Hak Pengelolaan Lahan	Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam No. 12090/A3.5/L/11/2021 tentang Penggunaan Bagian Tanah Tertentu dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam kepada PT Putra Karya Gemilang tanggal 4 November 2021.	Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	30 (tiga puluh) tahun, terhitung mulai tanggal 24 Mei 2012 sampai dengan tanggal 23 Mei 2042
		Adapun peruntukan tanah seluas 27.420 m ² (dua puluh tujuh ribu empat ratus dua puluh meter persegi) adalah untuk sebagai berikut:		
		a. Perumahan: untuk lahan seluas 20.750,34 m ² (dua puluh ribu tujuh ratus lima puluh koma tiga empat meter persegi); dan		
		b. Jasa Hotel: untuk lahan seluas 6.669,66 m ² (enam ribu enam ratus enam puluh sembilan ribu		

No.	Izin	Nomor Perizinan	Instansi yang Menerbitkan	Masa Berlaku Perizinan
		koma enam enam meter persegi).		
b.	Izin Prinsip dan Gambar Penetapan Lokasi	Izin prinsip No. B/8245/KA/5/2012 tanggal 24 Mei 2012 dan Gambar Penetapan Lokasi No. 212060256 tanggal 30 Mei 2012	Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	-
c.	Izin Mendirikan Bangunan Gedung	Keputusan Walikota Batam No. KPTS.331/IMB/DPMPTSP-BTM/VII/2018 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung tanggal 2 Juli 2018 ("IMB KPTS.331/2018")	Walikota Batam	Berlaku sepanjang tidak ada perubahan pada bangunan.
d.	Izin Lingkungan	No. 278/IL/DPMPTSP-BTM/XI/2017 tanggal 20 November 2017	Walikota Batam	Berlaku sepanjang PKG menjalankan kegiatan usaha
e.	Rekomendasi Persetujuan UKL-UPL	No. 237/DLH/REKOM/UKL-UPL/XI/2017 tanggal 15 November 2017	Dinas Lingkungan Hidup, Pemerintah Kota Batam	Berlaku sepanjang PKG menjalankan kegiatan usaha
f.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR)	No. 02112110212171123 tanggal 31 Desember 2021	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.	PKKPR ini diberikan untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal penerbitan izin ini.
g.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR)	No. 31122110212171041 tanggal 31 Desember 2021	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.	PKKPR ini diberikan untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal penerbitan izin ini.
h.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR)	No. 31122110212171044 tanggal 31 Desember 2021	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.	PKKPR ini diberikan untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal penerbitan izin ini.
i.	Sertifikat Laik Fungsi	Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung No. SK-SLF-217104-22022022-001	Pemerintah Republik Indonesia atas nama Walikota Batam, Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang	Berlaku selama 20 (dua puluh) tahun sejak diterbitkan.

Catatan:

PKG telah mengajukan permohonan SLF untuk IMB KPTS331/2018 melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) dan saat ini sedang menunggu penyelesaian proses registrasi pendaftaran SLF untuk nomor registrasi SLF-217104-03012022-02 dan SLF-217104-03012022-03.

Adapun permohonan pendaftaran SLF dengan nomor registrasi SLF-217104-03012022-02 dan SLF-217104-03012022-03 masih dalam tahap verifikasi kelengkapan persyaratan.

d) Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 50 tanggal 23 Agustus 2021, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Data Perseroan No.AHU-AH.01.03-0451114 tanggal 21 September 2021, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0162110.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 21 September 2021, struktur permodalan dan susunan pemegang saham PKG terakhir adalah sebagai berikut:

KETERANGAN	(Nilai Nominal Rp1.000.000 per saham)		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase Kepemilikan (%)
Modal Dasar	1.000	1.000.000.000	-
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Perseroan	128	128.000.000	51,2%
PT Millenium Investment	10	10.000.000	4%
Victor Ayub Pandie	112	112.000.000	44,8%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	250	250.000.000	100
Saham dalam Portepel	750	750.000.000	-

Perseroan mulai melakukan penyertaan saham pada PKG sejak tahun 2017.

e) **Susunan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi**

Berdasarkan Akta PKG No. 1/2020, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi PKG adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris:

Komisaris Utama : Edward Halim
 Komisaris : Liu Yut Men

Direksi:

Direktur : Wahyu Mardiyanti, ST

f) **Ikhtisar Data Keuangan Penting**

Laporan keuangan PKG 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.

(Dalam jutaan Rupiah)

KETERANGAN	31 Agustus	31 Desember		
	2021	2020	2019	2018
Jumlah Aset Lancar	13,985	18,768	17,546	7,847
Jumlah Aset Tidak Lancar	33,317	-	-	-
Jumlah Aset	47,302	18,768	17,546	7,847
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	13,062	15,673	15,475	1,348
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	2,917	2,520	2,500	6,838
Jumlah Liabilitas	15,979	18,193	17,975	8,186
Jumlah Ekuitas	31,324	575	(428)	(339)
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	47,302	18,768	17,546	7,847

(Dalam jutaan Rupiah)

KETERANGAN	31 Agustus	31 Desember		
	2021	2020	2020	2019
Penjualan	3,875	2,323	6,242	899
Beban pokok penjualan	2,325	1,394	3,745	539
Laba (rugi) bruto	1,550	929	2,497	359

Laba (rugi) usaha	30,846	184	1,159	(66)	(315)
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	30,846	184	1,159	(66)	(315)
Laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	30,749	126	1,003	(89)	(315)

g) Perjanjian Perjanjian Penting

1) Perjanjian Afiliasi

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, PKG memiliki perjanjian afiliasi sebagai berikut:

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Ruang Lingkup Perjanjian	Jangka Waktu	Nilai Perjanjian
1.	Perjanjian Pinjam Pakai tanggal 26 Juli 2017 antara Russiana dan PKG	<p>a. PKG sebagai peminjam pakai ruangan; dan</p> <p>b. Russiana sebagai pemilik</p>	<p>PKG meminjam-pakai ruangan pada bangunan milik Russiana seluas 91 m² (sembilan puluh satu meter persegi) yang terletak di Komplek Pertokoan Sereaya Mas Center Blok H No. 01, Kel. Kampung Seraya, Kec. Batu Ampar, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau. Bangunan tersebut digunakan oleh PKG sebagai kantor operasional PKG.</p>	<p>Perjanjian ini berlangsung selama 10 (sepuluh) tahun, terhitung sejak tanggal 26 Juli 2017 dan berakhir pada tanggal 26 Juli 2027</p>	-

Selain perjanjian pinjam pakai sebagaimana disebutkan di atas, PKG juga memiliki perjanjian kerjasama, perjanjian Pinjaman dan perjanjian Jasa Manajemen dan Karyawan dengan Perseroan sebagaimana disebutkan dalam Angka 6 Perjanjian-Perjanjian Penting Bab VIII Prospektus ini.

2) Perjanjian/Instrumen Utang

Akta Perjanjian Kredit Sindikasi No. 148 tanggal 28 Mei 2019, yang dibuat di hadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum., Notaris di Kota Batam sebagaimana diubah terakhir dengan Akta Perubahan Perjanjian Kredit Sindikasi (Addendum XIX) No. 26 tanggal 7 Mei 2021 ("**Akta PK Sindikasi No. 148/2019**").

- Para Pihak : 1. PKG sebagai Debitur; dan
2. a. PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Nusantara ("**BPR Dana Nusantara**") sebagai *Arranger Bank* dan *Lead Bank*;
b. PT Bank Perkreditan Rakyat Danamas Simpan Pinjam ("**BPR Danamas**") sebagai *Member Bank*; dan
c. PT Bank Perkreditan Rakyat Kepri Batam ("**BPR Kepri Batam**") sebagai *Member Bank*;
(BPR Dana Nusantara, BPR Danamas, dan BPR Kepri Batam selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "**Bank Sindikasi**").
- Bentuk Fasilitas : Pinjaman Langsung (PL)
- Plafond : 1. BPR Dana Nusantara sampai jumlah sebesar Rp5.017.500.000 (lima miliar tujuh belas juta lima ratus ribu Rupiah);
2. BPR Danamas sampai jumlah sebesar Rp1.003.500.000 (satu miliar tiga juta lima ratus ribu Rupiah); dan

3. BPR Kepri Batam sampai jumlah sebesar 669.000.000 (enam ratus enam puluh sembilan juta Rupiah).

Sehingga secara keseluruhan jumlah pinjaman dari Bank Sindikasi adalah sebesar Rp6.690.000.000 (enam miliar enam ratus sembilan puluh juta Rupiah).

- Nilai Outstanding : Rp6.690.000.000 (enam miliar enam ratus sembilan puluh juta Rupiah) per 31 November 2021
- Tujuan : Kredit Modal Kerja (KMK).
- Jangka Waktu : 20 Mei 2021 dan akan berakhir pada tanggal 20 Mei 2022.
- Bunga :
- Terhitung mulai hari penyerahan sesuatu jumlah pinjaman sampai hari pembayaran lunas, maka PKG menyetujui akan membayar bunga sebesar 14,25% (empat belas koma dua puluh lima persen) efektif per tahun.
 - Selanjutnya suku bunga tersebut dapat diubah untuk disesuaikan dengan kondisi pasar uang (*subject to review*) oleh Bank Sindikasi dengan menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada PKG dan keputusan Bank Sindikasi mengenai suku bunga tersebut berlaku dan mengikat secara sah terhadap PKG.
 - Bunga tersebut dihitung secara harian dari hari ke hari (termasuk hari libur) berdasarkan hari yang telah lewat, atas dasar pembagi tetap jumlah hari dalam 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) hari.
 - Bunga tersebut wajib dibayar lunas oleh PKG kepada Bank Sindikasi pada setiap tanggal 5 dari tiap-tiap bulan dan untuk pertama kalinya bunga tersebut dibayar pada tanggal 5 Juni 2020.
- Pembatasan :
1. PKG tidak diperkenankan menjaminkan harta kekayaannya kepada pihak lain kecuali telah mendapat persetujuan dari Bank Sindikasi.
 2. PKG tidak diperkenankan mengadakan transaksi dengan seseorang atau sesuatu pihak termasuk tetapi tidak terbatas pada perusahaan afiliasinya dengan cara-cara yang berada di luar praktek-praktek dan kebiasaan dagang yang ada dan melakukan pembelian lebih mahal dari dan melakukan penjualan lebih murah dari harga pasar.
 3. PKG tidak diperkenankan mendapatkan pinjaman baru, baik investasi maupun modal kerja dari pihak lain diluar Bank Sindikasi kecuali bila pinjaman tersebut diperoleh dalam rangka transaksi dagang yang lazim.
- Hal yang wajib dilakukan PKG : PKG berjanji dan menyetujui bahwa selama pinjaman yang diberikan oleh Bank Sindikasi hingga pembayaran lunas dari semua jumlah pinjaman dan jumlah-jumlah lainnya yang terutang berdasarkan perjanjian ini, PKG kecuali bilamana Bank Sindikasi melepaskan ketentuan ini secara tertulis untuk:
1. Segera memberitahukan kepada Bank Sindikasi tentang:
 - a. Semua perkara perdata yang timbul antara PKG dengan pihak lain;
 - b. Semua perkara perdata yang timbul antara PKG dan instansi pemerintah;
 - c. Suatu kejadian kelalaian atau suatu kejadian yang dengan lewatnya waktu atau pemberitahuan atau kedua-duanya akan menjadi kelalaian atau;

- d. Adanya suatu kerusakan atau kerugian atas kekayaan PKG serta kejadian-kejadian lain yang diduga dapat mempengaruhi jalannya usaha PKG.
2. Atas permintaan Bank Sindikasi melakukan tindakan-tindakan yang dianggap perlu oleh Bank Sindikasi dalam hubungannya dengan barang jaminan.
3. Membayar semua kewajiban pajak pada saat kewajiban tersebut harus dibayar.
4. Selalu mentaati semua undang-undang, peraturan-peraturan, petunjuk-petunjuk dari pihak yang berwenang yang berlaku terhadap PKG.
5. Mengizinkan setiap saat seorang atau lebih petugas pejabat Bank Sindikasi atau badan yang ditunjuk oleh Bank Sindikasi untuk memasuki gedung atau tempat yang digunakan oleh PKG guna memeriksa jalannya usaha-usaha PKG.
6. Mengizinkan setiap saat seorang atau lebih petugas pejabat Bank Sindikasi atau badan yang ditunjuk oleh Bank Sindikasi untuk memasuki gedung atau tempat dimana barang jaminan berada serta mengambil tindakan yang perlu terhadap barang jaminan.
7. Membebaskan Bank Sindikasi dari segala tuduhan atau prasangka negatif apabila barang jaminan disita tanpa persetujuan dari PKG/pemberi jaminan.

- Kejadian Wanprestasi : Bank Sindikasi berhak untuk menuntut/menagih pembayaran kembali semua pinjaman yang terhutang oleh PKG kepada Bank Sindikasi berdasarkan perjanjian ini dengan seketika dan sekaligus lunas tanpa somasi atau surat-surat pemberitahuan lainnya, sehingga suatu peringatan dengan surat juru sita atau surat lainnya tidak diperlukan lagi, bilamana terjadi atau timbul salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini:
1. Bilamana antara Bank Sindikasi dan PKG tidak tercapai persesuaian mengenai besarnya bunga yang harus dibayar oleh PKG atas jumlah pinjaman yang terutang oleh PKG kepada Bank Sindikasi berdasarkan perjanjian ini.
 2. Bilamana angsuran utang pokok, bunga, biaya atau lain-lain jumlah yang terutang berdasarkan perjanjian ini, tidak dibayar pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam perjanjian ini, dalam hal mana lewatnya waktu itu saja sudah merupakan bukti yang cukup sah bahwa PKG telah melalaikan kewajibannya.
 3. Bilamana menurut Bank Sindikasi, PKG lalai memenuhi atau tidak memenuhi syarat-syarat lain dalam perjanjian ini (dan/atau sesuatu penambahan, penggantian, pembaharuan dan perubahannya) dan/atau terjadi pelanggaran terhadap atau kealpaan menurut syarat-syarat yang tertera dalam perjanjian-perjanjian jaminan yang dibuat berkenaan dengan perjanjian ini.
 4. Jika sesuatu pernyataan, surat keterangan atau dokumen yang diberikan dalam perjanjian ini (dan/atau penambahan, penggantian, pembaharuan dan perubahannya) ataupun dalam pemberian jaminan oleh PKG dan/atau pemberi jaminan yang berkaitan dengan perjanjian ini ternyata tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya dalam atau mengenai hal-hal yang oleh Bank Sindikasi dianggap penting.
 5. Apabila semata-mata menurut pertimbangan Bank Sindikasi keadaan keuangan PKG, bonafiditasnya dan solvabilitasnya mundur sedemikian rupa sehingga PKG tidak dapat membayar utangnya lagi.

6. Bilamana PKG mengajukan permohonan untuk dinyatakan dalam keadaan pailit atau penundaan pembayaran utang-utang (*surseance van betaling*) kepada instansi yang berwenang atau tidak membayar utangnya kepada pihak ketiga yang telah dapat ditagih (jatuh waktu), atau karena sebab apapun tidak berhak berhak lagi mengurus dan menguasai kekayaannya atau dinyatakan pailit atau suatu permohonan ataupun tuntutan untuk kepailitan telah diajukan terhadap PKG oleh pihak ketiga kepada instansi yang berwenang.
7. Jika kekayaan PKG seluruhnya atau sebagian disita oleh instansi yang berwenang.
8. Bilamana terhadap barang-barang jaminan yang dijaminakan terhadap pinjaman yang dilakukan berdasarkan perjanjian ini (termasuk setiap penambahan, penggantian, pembaruan dan perubahannya) dilakukan penyitaan oleh instansi yang berwenang, baik untuk sebagian maupun seluruhnya.
9. Apabila PKG lalai untuk mengasuransikan atau memperpanjang asuransi barang jaminan sesuai dengan syarat-syarat dan kondisi-kondisi yang disebut dalam perjanjian ini.
10. Apabila terjadi kerusakan atau kehancuran, baik sebagian maupun seluruhnya terhadap barang jaminan yang diberikan sebagai jaminan untuk menanggung pinjaman PKG.
11. Apabila PKG telah lalai atau melanggar sesuatu ketentuan dalam sesuatu perjanjian lain yang mengenai atau berhubungan dengan pinjaman uang atau pemberian kredit dimana PKG adalah sebagai pihak yang meminjam atau menanggung/menjamin (*borg*) dan bilamana kelalaian maupun pelanggaran tersebut mengakibatkan atau memberikan hak kepada pihak yang lain dalam perjanjian tersebut untuk menyatakan bahwa utang atau kredit yang diberikan dalam perjanjian yang dimaksud menjadi harus dibayar atau dibayar kembali dengan seketika dan sekaligus lunas sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran yang telah ditentukan.
12. Suatu kejadian timbul dalam keadaan politik atau keadaan ekonomi di Indonesia atau dipasaran uang yang menurut pendapat Bank Sindikasi tidak memungkinkan Bank Sindikasi untuk mempertahankan fasilitas kredit tersebut didalam perjanjian ini.
13. PKG menolak pembebanan biaya-biaya yang ditetapkan oleh Bank Sindikasi berkenaan dengan perubahan situasi ekonomi, moneter maupun karena timbulnya kenaikan biaya Bank Sindikasi atau karena hal-hal lain yang ditetapkan oleh Bank Sindikasi.
14. Bilamana PKG dan/atau pemberi jaminan pailit, likuidasi dan lain-lain.
15. Jika PKG atau pengurus atau pemegang saham PKG ditahan oleh pihak yang berwajib dengan status sebagai tersangka pelaku tindak pidana.
16. Jika PKG atau pengurus atau pemegang saham PKG melarikan diri atau tidak diketahui keberadaannya sesuai dengan alamat terakhir PKG dalam perjanjian atau PKG tidak dapat dihubungi untuk waktu 14 (empat belas) hari kalender.
17. Bilamana terjadi ketidaksesuaian antara dokumen kendaraan, seperti nomor rangka dan/atau nomor mesin dengan fisik yang tertera pada kendaraan, maka kondisi itu sepenuhnya menjadi tanggung jawab PKG dan bukan menjadi tanggung jawab Bank Sindikasi. Oleh karena itu, terhadap kejadian tersebut tidak dapat dijadikan alasan oleh PKG untuk tidak membayar angsuran

kreditnya dan/atau membayar kewajiban lainnya pada Bank Sindikasi.

- Pengakhiran : -
- Hukum Yang Berlaku : Hukum Indonesia.
- Penyelesaian Sengketa : Pengadilan Negeri Kota Batam, dan/atau Lembaga Alternatif Sengketa Perbankan Indonesia Otoritas Jasa Keuangan (LAPSI-OJK).
- Jaminan : a. Pemberian Penanggungan (borgtocht) pribadi dari Liu Yut Men berdasarkan Akta No. 30 tanggal 17 Juni 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum. dan Akta No. 46 tanggal 8 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum.;
 b. Pemberian jaminan (*corporate guarantee*) dari Perseroan berdasarkan Akta No. 31 tanggal 17 Juni 2019 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum. dan Akta No. 47 tanggal 8 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum; dan
 c. Pemberian Hak Tanggungan atas:

No.	SHGB		Pemilik	Peringkat	APHT/SHT
1.	10028	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
2.	10212	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
3.	10213	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
4.	10214	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
5.	10215	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan

					Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
6.	10216	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
7.	10217	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
8.	10218	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
9.	10219	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
10.	10220	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
11.	10221	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
12.	10223	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
13.	10225	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan

					Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
14.	10231	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
15.	10232	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
16.	10233	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
17.	10234	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
18.	10235	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
19.	10236	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
20.	10237	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
21.	10238	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan

					Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
22.	10239	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
23.	10241	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
24.	10245	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
25.	10250	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
26.	10251	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
27.	10252	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
28.	10253	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
29.	10254	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan

					Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
30.	10255	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
31.	10258	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
32.	10259	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
33.	10263	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
34.	10264	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
35.	10265	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
36.	10266	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
37.	10267	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan

					Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
38.	10268	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
39.	10269	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
40.	10270	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
41.	10271	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
42.	10272	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
43.	10273	Kabil	PKG	I dan II	APHT Peringkat I No. 0518/2019 tanggal 28 Juni 2019 dan APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang seluruhnya dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
44.	10453	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
45.	10454	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
46.	10455	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang

					dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
47.	10456	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
48.	10457	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
49.	10458	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
50.	10459	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
51.	10460	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
52.	10461	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
53.	10462	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
54.	10463	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
55.	10464	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
56.	10465	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
57.	10466	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro

					Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
58.	10467	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
59.	10468	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
60.	10469	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
61.	10470	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
62.	10471	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
63.	10472	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
64.	10473	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
65.	10474	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
66.	10475	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
67.	10476	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
68.	10477	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro

					Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
69.	10478	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
70.	10479	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
71.	10480	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
72.	10481	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
73.	10482	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
74.	10483	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
75.	10484	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
76.	10485	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
77.	10486	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
78.	10487	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
79.	10488	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro

					Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
80.	10489	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
81.	10490	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
82.	10491	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
83.	10492	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
84.	10493	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
85.	10494	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
86.	10495	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
87.	10496	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
88.	10497	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
89.	10498	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
90.	10499	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro

					Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
91.	10500	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
92.	10501	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
93.	10502	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
94.	10503	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
95.	10504	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
96.	10505	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
97.	10506	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
98.	10507	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
99.	10508	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
100.	10509	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
101.	10510	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro

					Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
102.	10511	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
103.	10512	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
104.	10513	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
105.	10514	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
106.	10515	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
107.	10516	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
108.	10517	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
109.	10518	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
110.	11334	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0168/2020 tertanggal 8 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
111.	11340	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0168/2020 tertanggal 8 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
112.	11341	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0168/2020 tertanggal 8 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro

					Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
113.	11342	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0168/2020 tertanggal 8 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
114.	11343	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0168/2020 tertanggal 8 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam

Catatan:

- Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian ini yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.
- Berdasarkan Surat Keterangan dari Bank Sindikasi No. 2021/IX/010/SP-MKT/BPRDN tanggal 15 September 2021, seluruh jaminan dalam Akta PK Sindikasi No. 148/2019 tidak diperlukan adanya penutupan asuransi.

2. Akta Perjanjian Kredit Sindikasi No. 111 tanggal 20 Desember 2019, yang dibuat di hadapan Maria Christikawati, S.H., berdasarkan Keputusan Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Batam No. 161/KET.CUTI-MPDN BATAM/XI/2019 selaku notaris pengganti Soehendro Gautama, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Batam, sebagaimana diubah terakhir dengan Akta Perubahan Perjanjian Kredit Sindikasi (Addendum XVIII) No. 23 tanggal 10 Desember 2021 (**"Akta PK Sindikasi No. 111/2019"**).

- Para Pihak : 1. PKG sebagai Debitur; dan
 2. a. PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Nusantara (**"BPR Dana Nusantara"**) sebagai *Arranger Bank* dan *Lead Bank*;
 b. PT Bank Perkreditan Rakyat Danamas Simpan Pinjam (**"BPR Danamas"**) sebagai *Member Bank*; dan
 c. PT Bank Perkreditan Rakyat Kepri Batam (**"BPR Kepri Batam"**) sebagai *Member Bank*;
 (BPR Dana Nusantara, BPR Danamas, dan BPR Kepri Batam selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai **"Bank Sindikasi"**).
- Bentuk Fasilitas : Pinjaman Langsung (PL)
- Plafond : 1. BPR Dana Nusantara sampai jumlah sebesar Rp1.507.500.00(satu miliar lima ratus tujuh juta lima ratus ribu Rupiah);
 2. BPR Danamas sampai jumlah sebesar Rp301.500.000 (tiga ratus satu juta lima ratus ribu Rupiah); dan
 3. BPR Kepri Batam sampai jumlah sebesar Rp201.000.000 (dua ratus satu juta Rupiah).
 Sehingga secara keseluruhan jumlah pinjaman dari Bank Sindikasi adalah sebesar Rp2.010.000.000 (dua miliar sepuluh juta Rupiah).
- Nilai Outstanding : Rp2.010.000.000 (dua miliar sepuluh juta Rupiah) per 31 November 2021
- Tujuan : Kredit Modal Kerja (KMK).

-
- Jangka Waktu : 17 Desember 2021 dan akan berakhir pada tanggal 17 Desember 2022.
- Bunga : - Terhitung mulai hari penyerahan sesuatu jumlah pinjaman sampai hari pembayaran lunas, maka PKG menyetujui akan membayar bunga sebesar 14,25% (empat belas koma dua puluh lima persen) efektif per tahun.
- Selanjutnya suku bunga tersebut dapat diubah untuk disesuaikan dengan kondisi pasar uang (*subject to review*) oleh Bank Sindikasi dengan menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada PKG dan keputusan Bank Sindikasi mengenai suku bunga tersebut berlaku dan mengikat secara sah terhadap PKG.
- Bunga tersebut dihitung secara harian dari hari ke hari (termasuk hari libur) berdasarkan hari yang telah lewat, atas dasar pembagi tetap jumlah hari dalam 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) hari.
- Bunga tersebut wajib dibayar lunas oleh PKG kepada Bank Sindikasi pada setiap tanggal 5 dari tiap-tiap bulan dan untuk pertama kalinya bunga tersebut dibayar pada tanggal 5 Januari 2020.
- Pembatasan : 1. PKG tidak diperkenankan menjaminkan harta kekayaannya kepada pihak lain kecuali telah mendapat persetujuan dari Bank Sindikasi.
2. PKG tidak diperkenankan mengadakan transaksi dengan seseorang atau sesuatu pihak termasuk tetapi tidak terbatas pada perusahaan afiliasinya dengan cara-cara yang berada di luar praktek-praktek dan kebiasaan dagang yang ada dan melakukan pembelian lebih mahal dari dan melakukan penjualan lebih murah dari harga pasar.
3. PKG tidak diperkenankan mendapatkan pinjaman baru, baik investasi maupun modal kerja dari pihak lain diluar Bank Sindikasi kecuali bila pinjaman tersebut diperoleh dalam rangka transaksi dagang yang lazim.
- Hal yang wajib dilakukan PKG : PKG berjanji dan menyetujui bahwa selama pinjaman yang diberikan oleh Bank Sindikasi hingga pembayaran lunas dari semua jumlah pinjaman dan jumlah-jumlah lainnya yang terutang berdasarkan perjanjian ini, PKG kecuali bilamana Bank Sindikasi melepaskan ketentuan ini secara tertulis untuk:
1. Segera memberitahukan kepada Bank Sindikasi tentang:
 - a. Semua perkara perdata yang timbul antara PKG dengan pihak lain;
 - b. Semua perkara perdata yang timbul antara PKG dan instansi pemerintah;
 - c. Suatu kejadian kelalaian atau suatu kejadian yang dengan lewatnya waktu atau pemberitahuan atau kedua-duanya akan menjadi kelalaian atau;
 - d. Adanya suatu kerusakan atau kerugian atas kekayaan PKG serta kejadian-kejadian lain yang diduga dapat mempengaruhi jalannya usaha PKG.
 2. Atas permintaan Bank Sindikasi melakukan tindakan-tindakan yang dianggap perlu oleh Bank Sindikasi dalam hubungannya dengan barang jaminan.
 3. Membayar semua kewajiban pajak pada saat kewajiban tersebut harus dibayar.
-

4. Selalu mentaati semua undang-undang, peraturan-peraturan, petunjuk-petunjuk dari pihak yang berwenang yang berlaku terhadap PKG.
5. Mengizinkan setiap saat seorang atau lebih petugas pejabat Bank Sindikasi atau badan yang ditunjuk oleh Bank Sindikasi untuk memasuki gedung atau tempat yang digunakan oleh PKG guna memeriksa jalannya usaha-usaha PKG.
6. Mengizinkan setiap saat seorang atau lebih petugas pejabat Bank Sindikasi atau badan yang ditunjuk oleh Bank Sindikasi untuk memasuki gedung atau tempat dimana barang jaminan berada serta mengambil tindakan yang perlu terhadap barang jaminan.
7. Membebaskan Bank Sindikasi dari segala tuduhan atau prasangka negatif apabila barang jaminan disita tanpa persetujuan dari PKG/pemberi jaminan.

Kejadian Wanprestasi : Bank Sindikasi berhak untuk menuntut/menagih pembayaran kembali semua pinjaman yang terhutang oleh PKG kepada Bank Sindikasi berdasarkan perjanjian ini dengan seketika dan sekaligus lunas tanpa somasi atau surat-surat pemberitahuan lainnya, sehingga suatu peringatan dengan surat juru sita atau surat lainnya tidak diperlukan lagi, bilamana terjadi atau timbul salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini:

1. Bilamana antara Bank Sindikasi dan PKG tidak tercapai persesuaian mengenai besarnya bunga yang harus dibayar oleh PKG atas jumlah pinjaman yang terutang oleh PKG kepada Bank Sindikasi berdasarkan perjanjian ini.
2. Bilamana angsuran utang pokok, bunga, biaya atau lain-lain jumlah yang terutang berdasarkan perjanjian ini, tidak dibayar pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam perjanjian ini, dalam hal mana lewatnya waktu itu saja sudah merupakan bukti yang cukup sah bahwa PKG telah melalaikan kewajibannya.
3. Bilamana menurut Bank Sindikasi, PKG lalai memenuhi atau tidak memenuhi syarat-syarat lain dalam perjanjian ini (dan/atau sesuatu penambahan, penggantian, pembaharuan dan perubahannya) dan/atau terjadi pelanggaran terhadap atau kealpaan menurut syarat-syarat yang tertera dalam perjanjian-perjanjian jaminan yang dibuat berkenaan dengan perjanjian ini.
4. Jika sesuatu pernyataan, surat keterangan atau dokumen yang diberikan dalam perjanjian ini (dan/atau penambahan, penggantian, pembaharuan dan perubahannya) ataupun dalam pemberian jaminan oleh PKG dan/atau pemberi jaminan yang berkaitan dengan perjanjian ini ternyata tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya dalam atau mengenai hal-hal yang oleh Bank Sindikasi dianggap penting.
5. Apabila semata-mata menurut pertimbangan Bank Sindikasi keadaan keuangan PKG, bonafiditasnya dan solvabilitasnya mundur sedemikian rupa sehingga PKG tidak dapat membayar utangnya lagi.
6. Bilamana PKG mengajukan permohonan untuk dinyatakan dalam keadaan pailit atau penundaan pembayaran utang-utang (*surseance van betaling*) kepada instansi yang berwenang atau tidak membayar utangnya kepada pihak ketiga yang telah dapat ditagih (jatuh waktu), atau karena sebab apapun tidak berhak berhak lagi mengurus dan menguasai kekayaannya atau dinyatakan pailit atau suatu permohonan ataupun tuntutan

untuk kepailitan telah diajukan terhadap PKG oleh pihak ketiga kepada instansi yang berwenang.

7. Jika kekayaan PKG seluruhnya atau sebagian disita oleh instansi yang berwenang.
8. Bilamana terhadap barang-barang jaminan yang dijaminakan terhadap pinjaman yang dilakukan berdasarkan perjanjian ini (termasuk setiap penambahan, penggantian, pembaruan dan perubahannya) dilakukan penyitaan oleh instansi yang berwenang, baik untuk sebagian maupun seluruhnya.
9. Apabila PKG lalai untuk mengasuransikan atau memperpanjang asuransi barang jaminan sesuai dengan syarat-syarat dan kondisi-kondisi yang disebut dalam perjanjian ini.
10. Apabila terjadi kerusakan atau kehancuran, baik sebagian maupun seluruhnya terhadap barang jaminan yang diberikan sebagai jaminan untuk menanggung pinjaman PKG.
11. Apabila PKG telah lalai atau melanggar sesuatu ketentuan dalam sesuatu perjanjian lain yang mengenai atau berhubungan dengan pinjaman uang atau pemberian kredit dimana PKG adalah sebagai pihak yang meminjam atau menanggung/menjamin (*borg*) dan bilamana kelalaian maupun pelanggaran tersebut mengakibatkan atau memberikan hak kepada pihak yang lain dalam perjanjian tersebut untuk menyatakan bahwa utang atau kredit yang diberikan dalam perjanjian yang dimaksud menjadi harus dibayar atau dibayar kembali dengan seketika dan sekaligus lunas sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran yang telah ditentukan.
12. Suatu kejadian timbul dalam keadaan politik atau keadaan ekonomi di Indonesia atau dipasaran uang yang menurut pendapat Bank Sindikasi tidak memungkinkan Bank Sindikasi untuk mempertahankan fasilitas kredit tersebut didalam perjanjian ini.
13. PKG menolak pembebanan biaya-biaya yang ditetapkan oleh Bank Sindikasi berkenaan dengan perubahan situasi ekonomi, moneter maupun karena timbulnya kenaikan biaya Bank Sindikasi atau karena hal-hal lain yang ditetapkan oleh Bank Sindikasi.
14. Bilamana PKG dan/atau pemberi jaminan pailit, likuidasi dan lain-lain.
15. Jika PKG atau pengurus atau pemegang saham PKG ditahan oleh pihak yang berwajib dengan status sebagai tersangka pelaku tindak pidana.
16. Jika PKG atau pengurus atau pemegang saham PKG melarikan diri atau tidak diketahui keberadaannya sesuai dengan alamat terakhir PKG dalam perjanjian atau PKG tidak dapat dihubungi untuk waktu 14 (empat belas) hari kalender.
17. Bilamana terjadi ketidaksesuaian antara dokumen kendaraan, seperti nomor rangka dan/atau nomor mesin dengan fisik yang tertera pada kendaraan, maka kondisi itu sepenuhnya menjadi tanggung jawab PKG dan bukan menjadi tanggung jawab Bank Sindikasi. Oleh karena itu, terhadap kejadian tersebut tidak dapat dijadikan alasan oleh PKG untuk tidak membayar angsuran kreditnya dan/atau membayar kewajiban lainnya pada Bank Sindikasi.

Pengakhiran : -

Hukum Yang Berlaku : Hukum Indonesia.

Penyelesaian Sengketa : Pengadilan Negeri Kota Batam, dan/atau Lembaga Alternatif Sengketa Perbankan Indonesia Otoritas Jasa Keuangan (LAPSI-OJK).

Jaminan : a. Pemberian Penanggungan (borgtocht) pribadi dari Liu Yut Men berdasarkan Akta No. 46 tanggal 8 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum.;

b. Pemberian jaminan (*corporate guarantee*) dari Perseroan berdasarkan Akta No. 47 tanggal 8 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum.; dan

c. Pemberian Hak Tanggungan atas:

No.	SHGB		Pemilik	Peringkat	APHT/SHT
1.	10453	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
2.	10454	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
3.	10455	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
4.	10456	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
5.	10457	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
6.	10458	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
7.	10459	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
8.	10460	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
9.	10461	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang

					dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
10.	10462	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
11.	10463	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
12.	10464	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
13.	10465	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
14.	10466	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
15.	10467	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
16.	10468	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
17.	10469	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
18.	10470	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
19.	10471	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
20.	10472	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro

					Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
21.	10473	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
22.	10474	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
23.	10475	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
24.	10476	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
25.	10477	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
26.	10478	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
27.	10479	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
28.	10480	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
29.	10481	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
30.	10482	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
31.	10483	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro

					Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
32.	10484	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
33.	10485	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
34.	10486	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
35.	10487	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
36.	10488	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
37.	10489	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
38.	10490	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
39.	10491	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
40.	10492	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
41.	10493	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
42.	10494	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro

					Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
43.	10495	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
44.	10496	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
45.	10497	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
46.	10498	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
47.	10499	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
48.	10500	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
49.	10501	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
50.	10502	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
51.	10503	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
52.	10504	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
53.	10505	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro

					Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
54.	10506	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
55.	10507	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
56.	10508	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
57.	10509	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
58.	10510	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
59.	10511	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
60.	10512	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
61.	10513	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
62.	10514	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
63.	10515	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
64.	10516	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro

					Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
65.	10517	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
66.	10518	Kabil	PKG	II	APHT Peringkat II No. 0046/2020 tanggal 20 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
67.	11334	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0168/2020 tertanggal 8 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
68.	11340	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0168/2020 tertanggal 8 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
69.	11341	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0168/2020 tertanggal 8 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
70.	11342	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0168/2020 tertanggal 8 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
71.	11343	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0168/2020 tertanggal 8 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam

Catatan:

1. Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian ini yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.
2. Berdasarkan Surat Keterangan dari Bank Sindikasi No. 2021/IX/010/SP-MKT/BPRDN tanggal 15 September 2021, seluruh jaminan dalam Akta PK Sindikasi No. 111/2019 tidak diperlukan adanya penutupan asuransi.
3. Akta Perjanjian Kredit Sindikasi No. 42 tanggal 8 April 2020, yang dibuat di hadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Batam sebagaimana terakhir diubah dengan Surat Penarikan Sebagian Jaminan Kredit (Addendum XIII) No. 2021/IV/003/PK-ADD-XIII/LEG/BANK-SINDIKASI tanggal 1 April 2021 ("**Akta PK Sindikasi No. 42/2020**").

Para Pihak : 1. PKG sebagai Debitur; dan
 2. a. PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Nusantara ("**BPR Dana Nusantara**") sebagai *Arranger Bank* dan *Lead Bank*;
 b. PT Bank Perkreditan Rakyat Danamas Simpan Pinjam ("**BPR Danamas**") sebagai *Member Bank*; dan
 c. PT Bank Perkreditan Rakyat Kepri Batam ("**BPR Kepri Batam**") sebagai *Member Bank*;
 (BPR Dana Nusantara, BPR Danamas, dan BPR Kepri Batam selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "**Bank Sindikasi**").

Bentuk Fasilitas	: Pinjaman Dana Berulang (PDB)
Plafond	: <ol style="list-style-type: none">1. BPR Dana Nusantara sampai jumlah sebesar Rp438.750.000 (empat ratus tiga puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah);2. BPR Danamas sampai jumlah sebesar Rp87.750.000 (delapan puluh tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah); dan3. BPR Kepri Batam sampai jumlah sebesar Rp58.500.000 (lima puluh delapan juta lima ratus ribu Rupiah). Sehingga secara keseluruhan jumlah pinjaman dari Bank Sindikasi adalah sebesar Rp585.000.000 (tujuh ratus delapan puluh lima juta Rupiah).
Nilai Outstanding	: Rp65.000.000 (enam puluh lima juta Rupiah) per 31 November 2021
Tujuan	: Kredit Serba Guna (KSG).
Jangka Waktu	: 8 April 2020 dan akan berakhir pada tanggal 8 Maret 2022.
Bunga	: <ul style="list-style-type: none">- Terhitung mulai hari penyerahan sesuatu jumlah pinjaman sampai hari pembayaran lunas, maka PKG menyetujui akan membayar bunga sebesar 13% (tiga belas persen) efektif per tahun.- Selanjutnya suku bunga tersebut dapat diubah untuk disesuaikan dengan kondisi pasar uang (<i>subject to review</i>) oleh Bank Sindikasi dengan menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada PKG dan keputusan Bank Sindikasi mengenai suku bunga tersebut berlaku dan mengikat secara sah terhadap PKG.- Bunga tersebut dihitung secara harian dari hari ke hari (termasuk hari libur) berdasarkan hari yang telah lewat, atas dasar pembagi tetap jumlah hari dalam 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) hari.- Bunga tersebut wajib dibayar lunas oleh PKG kepada Bank Sindikasi pada setiap tanggal 5 dari tiap-tiap bulan dan untuk pertama kalinya bunga tersebut dibayar pada tanggal 5 Mei 2020.
Pembatasan	: <ol style="list-style-type: none">1. PKG tidak diperkenankan menjaminkan harta kekayaannya kepada pihak lain kecuali telah mendapat persetujuan dari Bank Sindikasi.2. PKG tidak diperkenankan mengadakan transaksi dengan seseorang atau sesuatu pihak termasuk tetapi tidak terbatas pada perusahaan afiliasinya dengan cara-cara yang berada di luar praktek-praktek dan kebiasaan dagang yang ada dan melakukan pembelian lebih mahal dari dan melakukan penjualan lebih murah dari harga pasar.3. PKG tidak diperkenankan mendapatkan pinjaman baru, baik investasi maupun modal kerja dari pihak lain diluar Bank Sindikasi kecuali bila pinjaman tersebut diperoleh dalam rangka transaksi dagang yang lazim.
Hal yang wajib dilakukan PKG	: PKG berjanji dan menyetujui bahwa selama pinjaman yang diberikan oleh Bank Sindikasi hingga pembayaran lunas dari semua jumlah pinjaman dan jumlah-jumlah lainnya yang

terutang berdasarkan perjanjian ini, PKG kecuali bilamana Bank Sindikasi melepaskan ketentuan ini secara tertulis untuk:

1. Segera memberitahukan kepada Bank Sindikasi tentang:
 - a. Semua perkara perdata yang timbul antara PKG dengan pihak lain;
 - b. Semua perkara perdata yang timbul antara PKG dan instansi pemerintah;
 - c. Suatu kejadian kelalaian atau suatu kejadian yang dengan lewatnya waktu atau pemberitahuan atau kedua-duanya akan menjadi kelalaian atau;
 - d. Adanya suatu kerusakan atau kerugian atas kekayaan PKG serta kejadian-kejadian lain yang diduga dapat mempengaruhi jalannya usaha PKG.
2. Atas permintaan Bank Sindikasi melakukan tindakan-tindakan yang dianggap perlu oleh Bank Sindikasi dalam hubungannya dengan barang jaminan.
3. Membayar semua kewajiban pajak pada saat kewajiban tersebut harus dibayar.
4. Selalu mentaati semua undang-undang, peraturan-peraturan, petunjuk-petunjuk dari pihak yang berwenang yang berlaku terhadap PKG.
5. Mengizinkan setiap saat seorang atau lebih petugas pejabat Bank Sindikasi atau badan yang ditunjuk oleh Bank Sindikasi untuk memasuki gedung atau tempat yang digunakan oleh PKG guna memeriksa jalannya usaha-usaha PKG.
6. Mengizinkan setiap saat seorang atau lebih petugas pejabat Bank Sindikasi atau badan yang ditunjuk oleh Bank Sindikasi untuk memasuki gedung atau tempat dimana barang jaminan berada serta mengambil tindakan yang perlu terhadap barang jaminan.
7. Membebaskan Bank Sindikasi dari segala tuduhan atau prasangka negatif apabila barang jaminan disita tanpa persetujuan dari PKG/pemberi jaminan.

Kejadian Wanprestasi : Bank Sindikasi berhak untuk menuntut/menagih pembayaran kembali semua pinjaman yang terutang oleh PKG kepada Bank Sindikasi berdasarkan perjanjian ini dengan seketika dan sekaligus lunas tanpa somasi atau surat-surat pemberitahuan lainnya, sehingga suatu peringatan dengan surat juru sita atau surat lainnya tidak diperlukan lagi, bilamana terjadi atau timbul salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini:

1. Bilamana antara Bank Sindikasi dan PKG tidak tercapai persesuaian mengenai besarnya bunga yang harus dibayar oleh PKG atas jumlah pinjaman yang terutang oleh PKG kepada Bank Sindikasi berdasarkan perjanjian ini.
2. Bilamana angsuran utang pokok, bunga, biaya atau lain-lain jumlah yang terutang berdasarkan perjanjian ini, tidak dibayar pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam perjanjian ini, dalam hal mana lewatnya waktu itu saja sudah merupakan bukti yang cukup sah bahwa PKG telah melalaikan kewajibannya.
3. Bilamana menurut Bank Sindikasi, PKG lalai memenuhi atau tidak memenuhi syarat-syarat lain dalam perjanjian ini (dan/atau sesuatu penambahan, penggantian, pembaharuan dan perubahannya) dan/atau terjadi pelanggaran terhadap atau kealpaan menurut syarat-syarat

- yang tertera dalam perjanjian-perjanjian jaminan yang dibuat berkenaan dengan perjanjian ini.
4. Jika sesuatu pernyataan, surat keterangan atau dokumen yang diberikan dalam perjanjian ini (dan/atau penambahan, penggantian, pembaharuan dan perubahannya) ataupun dalam pemberian jaminan oleh PKG dan/atau pemberi jaminan yang berkaitan dengan perjanjian ini ternyata tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya dalam atau mengenai hal-hal yang oleh Bank Sindikasi dianggap penting.
 5. Apabila semata-mata menurut pertimbangan Bank Sindikasi keadaan keuangan PKG, bonafiditasnya dan solvabilitasnya mundur sedemikian rupa sehingga PKG tidak dapat membayar utangnya lagi.
 6. Bilamana PKG mengajukan permohonan untuk dinyatakan dalam keadaan pailit atau penundaan pembayaran utang-utang (*surseance van betaling*) kepada instansi yang berwenang atau tidak membayar utangnya kepada pihak ketiga yang telah dapat ditagih (jatuh waktu), atau karena sebab apapun tidak berhak lagi mengurus dan menguasai kekayaannya atau dinyatakan pailit atau suatu permohonan ataupun tuntutan untuk kepailitan telah diajukan terhadap PKG oleh pihak ketiga kepada instansi yang berwenang.
 7. Jika kekayaan PKG seluruhnya atau sebagian disita oleh instansi yang berwenang.
 8. Bilamana terhadap barang-barang jaminan yang dijaminakan terhadap pinjaman yang dilakukan berdasarkan perjanjian ini (termasuk setiap penambahan, penggantian, pembaruan dan perubahannya) dilakukan penyitaan oleh instansi yang berwenang, baik untuk sebagian maupun seluruhnya.
 9. Apabila PKG lalai untuk mengasuransikan atau memperpanjang asuransi barang jaminan sesuai dengan syarat-syarat dan kondisi-kondisi yang disebut dalam perjanjian ini.
 10. Apabila terjadi kerusakan atau kehancuran, baik sebagian maupun seluruhnya terhadap barang jaminan yang diberikan sebagai jaminan untuk menanggung pinjaman PKG.
 11. Apabila PKG telah lalai atau melanggar sesuatu ketentuan dalam sesuatu perjanjian lain yang mengenai atau berhubungan dengan pinjaman uang atau pemberian kredit dimana PKG adalah sebagai pihak yang meminjam atau menanggung/menjamin (*borg*) dan bilamana kelalaian maupun pelanggaran tersebut mengakibatkan atau memberikan hak kepada pihak yang lain dalam perjanjian tersebut untuk menyatakan bahwa utang atau kredit yang diberikan dalam perjanjian yang dimaksud menjadi harus dibayar atau dibayar kembali dengan seketika dan sekaligus lunas sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran yang telah ditentukan.
 12. Suatu kejadian timbul dalam keadaan politik atau keadaan ekonomi di Indonesia atau dipasaran uang yang menurut pendapat Bank Sindikasi tidak memungkinkan Bank Sindikasi untuk mempertahankan fasilitas kredit tersebut didalam perjanjian ini.

13. PKG menolak pembebanan biaya-biaya yang ditetapkan oleh Bank Sindikasi berkenaan dengan perubahan situasi ekonomi, moneter maupun karena timbulnya kenaikan biaya Bank Sindikasi atau karena hal-hal lain yang ditetapkan oleh Bank Sindikasi.
14. Bilamana PKG dan/atau pemberi jaminan pailit, likuidasi dan lain-lain.
15. Jika PKG atau pengurus atau pemegang saham PKG ditahan oleh pihak yang berwajib dengan status sebagai tersangka pelaku tindak pidana.
16. Jika PKG atau pengurus atau pemegang saham PKG melarikan diri atau tidak diketahui keberadaannya sesuai dengan alamat terakhir PKG dalam perjanjian atau PKG tidak dapat dihubungi untuk waktu 14 (empat belas) hari kalender.
17. Bilamana terjadi ketidaksesuaian antara dokumen kendaraan, seperti nomor rangka dan/atau nomor mesin dengan fisik yang tertera pada kendaraan, maka kondisi itu sepenuhnya menjadi tanggung jawab PKG dan bukan menjadi tanggung jawab Bank Sindikasi. Oleh karena itu, terhadap kejadian tersebut tidak dapat dijadikan alasan oleh PKG untuk tidak membayar angsuran kreditnya dan/atau membayar kewajiban lainnya pada Bank Sindikasi.

Pengakhiran : -

Hukum Yang Berlaku : Hukum Indonesia.

Penyelesaian Sengketa : Pengadilan Negeri Kota Batam, dan/atau Lembaga Alternatif Sengketa Perbankan Indonesia Otoritas Jasa Keuangan (LAPSI-OJK).

Jaminan : a. Pemberian Penanggungan (*borgtocht*) pribadi dari Liu Yut Men berdasarkan Akta No. 46 tanggal 8 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum.;

b. Pemberian jaminan (*corporate guarantee*) dari Perseroan berdasarkan Akta No. 47 tanggal 8 April 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum.; dan

c. Pemberian Hak Tanggungan atas:

No.	SHGB		Pemilik	Peringkat	APHT/SHT
1.	11334	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0168/2020 tertanggal 8 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
2.	11340	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0168/2020 tertanggal 8 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
3.	11341	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0168/2020 tertanggal 8 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
4.	11342	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0168/2020 tertanggal 8 Juni 2020 yang dibuat

					dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam
5.	11343	Tanjung Piayu	KBI	I	APHT Peringkat I No. 0168/2020 tertanggal 8 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, PPAT di Kota Batam

Catatan:

1. Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian ini yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.
2. Berdasarkan Surat Keterangan dari Bank Sindikasi No. 2021/IX/010/SP-MKT/BPRDN tanggal 15 September 2021, seluruh jaminan dalam Akta PK Sindikasi No. 42/2020 tidak diperlukan adanya penutupan asuransi.

Tidak terdapat pengakhiran untuk perjanjian-perjanjian sebagaimana disebutkan di atas, sehingga perjanjian-perjanjian tersebut masih berlaku dan mengikat para pihak. Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian-perjanjian tersebut yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.

h) Aset PKG

Tanah dan Bangunan

Sampai dengan tanggal Prospektus ini, PKG memiliki aset berupa tanah dan bangunan berupa sebidang tanah HGB (Induk) No. 10028 seluas 27.420 m² (dua puluh tujuh ribu empat ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Kabil, Kecamatan Nongsa, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau (jalan Pattimura), yang terdaftar atas nama PKG. SHGB tersebut saat ini telah dipecah dengan rincian sebagai berikut:

a. Pemecahan SHGB Induk Tahap I (Pertama)

Terhadap SHGB induk tersebut di atas, telah dilakukan pemecahan sertifikat Tahap I (Pertama), yaitu sebagai berikut:

No.	Jenis Sertifikat	No. Sertifikat	Nama Pemilik Sertifikat	Luas (m ²)	Tanggal Diterbitkan	Tanggal Berakhir	Status
1.	SHGB	10212	PKG	109	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
2.	SHGB	10213	PKG	72	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
3.	SHGB	10214	PKG	72	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
4.	SHGB	10215	PKG	72	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
5.	SHGB	10216	PKG	72	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
6.	SHGB	10217	PKG	96	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
7.	SHGB	10218	PKG	96	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
8.	SHGB	10219	PKG	72	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
9.	SHGB	10220	PKG	72	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
10.	SHGB	10221	PKG	72	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
11.	SHGB	10223	PKG	72	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
12.	SHGB	10225	PKG	108	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
13.	SHGB	10231	PKG	72	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
14.	SHGB	10232	PKG	96	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
15.	SHGB	10233	PKG	96	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
16.	SHGB	10234	PKG	72	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
17.	SHGB	10235	PKG	72	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
18.	SHGB	10236	PKG	72	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
19.	SHGB	10237	PKG	72	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
20.	SHGB	10238	PKG	108	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
21.	SHGB	10239	PKG	108	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
22.	SHGB	10241	PKG	72	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan

No.	Jenis Sertifikat	No. Sertifikat	Nama Pemilik Sertifikat	Luas (m ²)	Tanggal Diterbitkan	Tanggal Berakhir	Status
23.	SHGB	10245	PKG	72	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
24.	SHGB	10250	PKG	72	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
25.	SHGB	10251	PKG	108	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
26.	SHGB	10252	PKG	108	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
27.	SHGB	10253	PKG	72	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
28.	SHGB	10254	PKG	72	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
29.	SHGB	10255	PKG	72	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
30.	SHGB	10258	PKG	96	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
31.	SHGB	10259	PKG	96	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
32.	SHGB	10263	PKG	72	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
33.	SHGB	10264	PKG	108	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
34.	SHGB	10265	PKG	97	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
35.	SHGB	10266	PKG	78	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
36.	SHGB	10267	PKG	78	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
37.	SHGB	10268	PKG	78	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
38.	SHGB	10269	PKG	78	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
39.	SHGB	10270	PKG	78	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
40.	SHGB	10271	PKG	78	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
41.	SHGB	10272	PKG	78	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
42.	SHGB	10273	PKG	110	21 November 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan

b. Pemecahan SHGB Induk Tahap II (Kedua)

Terhadap SHGB induk tersebut di atas, telah dilakukan pemecahan sertifikat Tahap II (Kedua), yaitu sebagai berikut:

No.	Jenis Sertifikat	No. Sertifikat	Nama Pemilik Sertifikat	Luas (m ²)	Tanggal Diterbitkan	Tanggal Berakhir	Status
1.	SHGB	10453	PKG	126	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
2.	SHGB	10454	PKG	84	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
3.	SHGB	10455	PKG	84	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
4.	SHGB	10456	PKG	84	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
5.	SHGB	10457	PKG	84	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
6.	SHGB	10458	PKG	84	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
7.	SHGB	10459	PKG	84	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
8.	SHGB	10460	PKG	84	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
9.	SHGB	10461	PKG	84	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
10.	SHGB	10462	PKG	84	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
11.	SHGB	10463	PKG	112	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
12.	SHGB	10464	PKG	98	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
13.	SHGB	10465	PKG	72	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
14.	SHGB	10466	PKG	72	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
15.	SHGB	10467	PKG	72	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
16.	SHGB	10468	PKG	103	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
17.	SHGB	10469	PKG	103	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
18.	SHGB	10470	PKG	72	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
19.	SHGB	10471	PKG	72	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
20.	SHGB	10472	PKG	96	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
21.	SHGB	10473	PKG	96	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
22.	SHGB	10474	PKG	72	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
23.	SHGB	10475	PKG	72	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
24.	SHGB	10476	PKG	72	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
25.	SHGB	10477	PKG	72	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
26.	SHGB	10478	PKG	72	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
27.	SHGB	10479	PKG	72	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
28.	SHGB	10480	PKG	160	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan

29.	SHGB	10481	PKG	104	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
30.	SHGB	10482	PKG	78	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
31.	SHGB	10483	PKG	78	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
32.	SHGB	10484	PKG	78	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
33.	SHGB	10485	PKG	78	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
34.	SHGB	10486	PKG	78	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
35.	SHGB	10487	PKG	78	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
36.	SHGB	10488	PKG	78	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
37.	SHGB	10489	PKG	97	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
38.	SHGB	10490	PKG	97	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
39.	SHGB	10491	PKG	78	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
40.	SHGB	10492	PKG	78	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
41.	SHGB	10493	PKG	78	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
42.	SHGB	10494	PKG	78	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
43.	SHGB	10495	PKG	78	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
44.	SHGB	10496	PKG	78	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
45.	SHGB	10497	PKG	78	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
46.	SHGB	10498	PKG	78	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
47.	SHGB	10499	PKG	155	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
48.	SHGB	10500	PKG	78	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
49.	SHGB	10501	PKG	78	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
50.	SHGB	10502	PKG	78	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
51.	SHGB	10503	PKG	78	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
52.	SHGB	10504	PKG	78	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
53.	SHGB	10505	PKG	78	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
54.	SHGB	10506	PKG	78	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
55.	SHGB	10507	PKG	97	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
56.	SHGB	10508	PKG	117	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
57.	SHGB	10509	PKG	78	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
58.	SHGB	10510	PKG	78	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
59.	SHGB	10511	PKG	78	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
60.	SHGB	10512	PKG	78	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
61.	SHGB	10513	PKG	78	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
62.	SHGB	10514	PKG	104	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
63.	SHGB	10515	PKG	104	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
64.	SHGB	10516	PKG	78	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
65.	SHGB	10517	PKG	78	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan
66.	SHGB	10518	PKG	112	23 April 2020	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan

c. Sisa Pemecahan SHGB Induk

Sampai tanggal Prospektus ini, sisa luas tanah SHGB induk No. 10028 yang terdaftar atas nama PKG yang belum dilakukan pemecahan adalah seluas 16.654 m² (enam belas ribu enam ratus lima puluh empat meter persegi), yaitu sebagai berikut:

No.	Jenis Sertifikat	No. Sertifikat	Nama Pemilik Sertifikat	Luas (m ²)	Tanggal Diterbitkan	Tanggal Berakhir	Status
1.	SHGB	10028	PKG	16.654	23 Mei 2019	23 Mei 2042	Sedang dijaminkan

Catatan:

1. Tanah dan bangunan yang dimiliki oleh PKG sebagaimana disebutkan di atas digunakan untuk sebagai objek yang akan diperjualbelikan oleh PKG kepada pihak ketiga.
2. Berdasarkan jual beli tanah dan bangunan yang telah dilakukan oleh PKG dengan pihak ketiga, maka total luas tanah atas nama PKG yang tersisa adalah 25.871 m² (dua puluh lima ribu delapan ratus tujuh puluh satu meter persegi).

6. PT Pemenang Yabes Properti (PYP)

a) **Riwayat Singkat**

PT Pemenang Yabes Properti (“PYP”), berkedudukan di Jakarta Pusat, adalah sebuah Perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia. PYP didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 08 tanggal 16 Juli 2021, yang dibuat di hadapan Raden Roro Yuliana Tutiek Setia Murni, S.H., M.H., Notaris di Jakarta Pusat. PYP mendapatkan status badan hukum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0045451.AH.01.01.TAHUN 2021 tanggal 16 Juli 2021, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0124746.AH.01.11.TAHUN 2021 tanggal 16 Juli 2021 (“Akta Pendirian PYP”).

Sejak pendirian dan mendapatkan status sebagai badan hukum sampai tanggal Prospektus ini, Akta Pendirian PYP belum pernah diubah.

(Anggaran Dasar PYP sebagaimana dimuat dalam Akta Pendirian PYP selanjutnya disebut “Anggaran Dasar PYP”).

PYP beralamat di Kramat Raya No. 38 RT 005/RW 007, Kwitang, Senen, Jakarta Pusat.

b) Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Maksud dan tujuan PYP berdasarkan Akta Pendirian PYP adalah bergerak di bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa.

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

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

Sampai tanggal Prospektus ini, PYP belum menjalankan kegiatan operasional sehubungan dengan kegiatan usaha PYP. Akan tetapi, kegiatan usaha yang akan dijalankan oleh PYP adalah Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI No. 68111) yang telah sesuai dengan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yang ditetapkan dalam Anggaran Dasar.

c) Ijin Usaha PYP

No.	Izin	Nomor Perizinan	Instansi yang Menerbitkan	Masa Berlaku Perizinan
1.	Nomor Induk Berusaha	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko NIB No. 0311210035303 tanggal 3 November 2021 sebagaimana diubah terakhir tanggal 15 November 2021	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	NIB telah berlaku efektif selama perusahaan menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
2.	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Surat Keterangan Terdaftar (SKT)	NPWP No. 43.066.532.3-023.000 dengan SKT No. S-3512KT/WPJ.06/KP.0903/2021 tanggal 15 November 2021	KPP Pratama Jakarta Senen	Berlaku sepanjang PYP menjalankan kegiatan usaha
3.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR)	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) No. 01122110213171329 tanggal 1 Desember 2021	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	PKKPR ini berlaku selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

No.	Izin	Nomor Perizinan	Instansi yang Menerbitkan	Masa Berlaku Perizinan
4.	Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL)	Surat Pernyataan Kesanggupan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) tanggal 1 Desember 2021	PYP	-

d) Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta Pendirian PYP, struktur permodalan dan susunan pemegang saham PYP terakhir adalah sebagai berikut:

KETERANGAN	(Nilai Nominal Rp500.000 per saham)		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase Kepemilikan (%)
Modal Dasar	100	500.000.000	-
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Perseroan	100	50.000.000	40%
Gunawan	75	37.500.000	30%
Ferry Bunawan	75	37.500.000	30%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	250	125.000.000	100
Saham dalam Portepel	750	375.000.000	-

Perseroan mulai melakukan penyertaan saham pada PYP sejak tahun 2021.

e) Susunan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Akta Pendirian PYP, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi PYP adalah sebagai berikut

Dewan Komisaris:

Komisaris Utama : Gunawan
 Komisaris : Ferry Bunawan

Direksi:

Direktur : Liu Yut Men

f) Ikhtisar Data Keuangan Penting

Laporan keuangan PYP 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 Modifikasi, ditandatangani oleh Raynold Nainggolan (Ijin Akuntan Publik o..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.

(dalam jutaan Rupiah)

KETERANGAN	31 Agustus	31 Desember		
	2021	2020	2019	2018
Jumlah Aset Lancar	175	-	-	-

KETERANGAN	31 Agustus	31 Desember		
	2021	2020	2019	2018
Jumlah Aset Tidak Lancar	-	-	-	-
Jumlah Aset	175	-	-	-
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	-	-	-	-
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	-	-	-	-
Jumlah Liabilitas	-	-	-	-
Jumlah Ekuitas	175	-	-	-
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	175	-	-	-

(dalam jutaan Rupiah)

KETERANGAN	31 Agustus	31 Desember		
	2021	2020	2019	2018
Penjualan	-	-	-	-
Beban pokok penjualan	-	-	-	-
Laba (rugi) bruto	-	-	-	-
Laba (rugi) usaha	-	-	-	-
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	-	-	-	-
Laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-

g) Perjanjian-Perjanjian Penting

1. Perjanjian dengan Pihak Ketiga Lainnya

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, PYP memiliki perjanjian dengan pihak ketiga lainnya sebagai berikut:

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Ruang Lingkup Perjanjian	Jangka Waktu	Nilai Perjanjian
1.	Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Gedung Kramat 38 Jl. Kramat Ro.a No. 38 A-B, Kel. Kwitang, Kec. SNo.o.arta Pusat No. 003/PLK/VII/2021 tanggal 1 JuNo. 2021 antara PT Pilar Loka Karya ("PLK") dan PYP.	a. PYP sebagai penyewa ruangan; b. PLK sebagai pemilik	PYP menyewa sebuah ruangan pada Gedung Kramat 38 dari PLK, yang terletak di lantai 1 Jl Kramat Raya No. 38, dengan luas 40,03 m2 (empat puluh koma nol tiga meter persegi), untuk keperluan usaha PYP.	Perjanjian ini berlangsung selama 1 (satu) tahun, terhitung sejak tanggal 1 Juli 2021.	Harga sewa untuk 1 (satu) tahun dan deposit sebesar Rp39.029294 emb ilanga puluh sembilan 294 embil anua puluh sembilan ribu dua ratus lima puluh Rupiah) belum termasuk PPN.
2.	Akta Perjanjian Kerjao.ma Operasional No. 09 tanggal 20 Agustus 2021, yang dibuat dihadapan Rr. Y. Tutiek Setia Murni, S.H., M.HNo.ris di No.ta Jakarta Pusat antara PT Reid Cemara Realty ("RCR") dan PYP.	a. PYP; dan b. RCR.	PYP berkerjasama dengan RCR dalam mengelola bidang tanah milik RCR sesuai peruntukannya yaitu perumahan dan area komersial. Adapun bidang tanah yang dikuasai/dimiliki oleh RCR tersebut adalah sebidang tanah seluas lebih kurang 5,2 Ha (lima koma dua hektar) yang terletak di lokasi Cisauk, wilayah Pengembangan Sub Wilayah Cisauk, Kabupaten Bogor, Provisin Jawa Barat. Obyek perjanjian adalah pengembangan perumahan dan area komersial yang akan diberi nama "Proyek Winner Serpong Lakeville". Dalam	Perjanjian ini berlangsung selama 3 (tiga) tahun, terhitung sejak tanggal 20 Agustus 2021 sampai dengan tanggal 20 Agustus 2024, kecuali adanya wanprestasi dan akan dievaluasi setiap 1 (satu) tahun sekali.	-

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Ruang Lingkup Perjanjian	Jangka Waktu	Nilai Perjanjian
			perjanjian ini, PYP memperoleh hak bagi hasil sebesar 15% (lima persen) dari tiap-tiap penjualan unit-unit bidang tanah dan bangunan, sedangkan RCR memperoleh hak bagi hasil sebesar 85% (delapan puluh lima persen) dari tiap-tiap penjualan unit-unit bidang tanah dan bangunan.		

Tidak terdapat pengakhiran untuk perjanjian-perjanjian sebagaimana disebutkan di atas, sehingga perjanjian-perjanjian tersebut masih berlaku dan mengikat para pihak. Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian-perjanjian tersebut yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.

h) PYP memiliki anak Perusahaan :

1. PT Pemenang Pembangunan Nusantara (Pemnus)

a) Riwayat Singkat

PT Pemenang Pembangunan Nusantara (“**Pemnus**”), berkedudukan di Jakarta Pusat, adalah sebuah perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia. Pemnus didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 09 tanggal 19 Juli 2021, yang dibuat di hadapan Raden Roro Yuliana Tutiek Setia Murni, S.H., M.H., Notaris di Jakarta Pusat. Pemnus mendapatkan status badan hukum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0045957.AH.01.01.Tahun 2021 tanggal 21 Juli 2021, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0125979.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 21 Juli 2021 (“**Akta Pendirian Pemnus**”).

Sejak pendirian dan mendapatkan status sebagai badan hukum sampai tanggal Prospektus ini, Akta Pendirian Pemnus belum pernah diubah.

(Anggaran Dasar Pemnus sebagaimana dimuat dalam Akta Pendirian Pemnus selanjutnya disebut “**Anggaran Dasar Pemnus**”).

Pemnus beralamat di Kramat Raya No. 38 RT 005/RW 007, Kwitang, Senen, Jakarta Pusat.

b) Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Maksud dan tujuan Pemnus berdasarkan Akta Pendirian Pemnus adalah bergerak di bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa.

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

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

Sampai tanggal Prospektus ini, Pemnus belum menjalankan kegiatan operasional sehubungan dengan kegiatan usaha Pemnus. Akan tetapi, kegiatan usaha yang akan dijalankan oleh Pemnus

adalah Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI No. 68111) yang telah sesuai dengan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yang ditetapkan dalam Anggaran Do.ar.

c) Ijin Usaha Pemnus

No.	Izin	Nomor Perizinan	Instansi yang Menerbitkan	Masa Berlaku Perizinan
1.	Nomor Induk Berusaha	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko NIB No. 0311210008485 tanggal 3 November 2021	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.	NIB telah berlaku efektif selama perusahaan menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
2.	Nomor Wajib Pajak (NPWP) dan Surat Keterangan Terdaftar (SKT)	NPWP No. 43.060.790.3-023.000 dan SKT No. 3513KT/WPJ.06/KP.0903/2021 tanggal 15 November 2021	KPP Pratama Jakarta Senen, Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak DKI Jakarta, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia	Berlaku sepanjang Pemnus menjalankan kegiatan usaha
3.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR)	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) untuk Kegiatan Berusaha No. 01122110213171341 tanggal 1 Desember 2021	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	PKKPR ini berlaku selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
4.	Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL)	Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) tanggal 1 Desember 2021	Pemnus	-

d) Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta Pendirian Pemnus, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Pemnus terakhir adalah sebagai berikut:

KETERANGAN	(Nilai Nominal Rp500.000 per saham)		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase Kepemilikan (%)
Modal Dasar	1.000	500.000.000	-
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PYP	150	75.000.000	60%
PT Satu Cita Utama	100	50.000.000	40%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	250	125.000.000	100
Saham dalam Portepel	750	375.000.000	-

Perseroan mulai melakukan penyertaan saham pada Pemnus sejak tahun 2021.

e) Susunan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Akta Pendirian Pemnus, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Pemnus adalah sebagai berikut

Dewan Komisaris:

Komisaris Utama : Henry Halomoan S
 Komisaris : Gunawan
 Komisaris : Ferry Bunawan

Direksi:

Direktur Utama : Dody Rahmadi Amar
 Direktur : Liu Yut Men

f) Ikhtisar Data Keuangan Penting

Laporan keuangan Pemnus 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 Nao.ggolan (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 Ao. Nugroho (Ijin Akuntan Publik No.1728) untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

(dalam jutaan Rupiah)

KETERANGAN	31 Agustus	31 Desember		
	2021	2020	2019	2018
Jumlah Aset Lancar	125	-	-	-
Jumlah Aset Tidak Lancar	-	-	-	-
Jumlah Aset	125	-	-	-
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	-	-	-	-
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	-	-	-	-
Jumlah Liabilitas	-	-	-	-
Jumlah Ekuitas	125	-	-	-
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	125	-	-	-

(dalam jutaan Rupiah)

KETERANGAN	31 Agustus	31 Desember		
	2021	2020	2019	2018
Penjualan	-	-	-	-
Beban pokok penjualan	-	-	-	-
Laba (rugi) bruto	-	-	-	-
Laba (rugi) usaha	-	-	-	-
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	-	-	-	-
Laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-

g) Perjanjian Perjanjian Penting

1) Perjanjian dengan Pihak Ketiga Lainnya

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Pemnus memiliki perjanjian dengan pihak ketiga lainnya sebagai berikut:

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Ruang Lingkup Perjanjian	Jangka Waktu	Nilai Perjanjian
1.	Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Gedung Kramat 38 Jl. Kramat Raya No. 38 A-B, Kel.	a. Pemnus sebagai penyewa ruangan; dan b. PLK sebagai	Pemnus menyewa sebuah ruangan pada Gedung Kramat 38 dari PLK, yang terletak di lantai 1 Jl Kramat Raya No. 38, dengan luas 13,80 m2 (tiga belas koma delapan nol meter	Perjanjian ini berlangsung selama 1 (satu) tahun, terhitung sejak tanggal 2 Juni 2021.	Harga sewa untuk 1 (satu) tahun dan deposit sebesar Rp13.455.000 (tiga belas juta empat ratus lima

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Ruang Lingkup Perjanjian	Jangka Waktu	Nilai Perjanjian
	Kwitang, Kec. Senen, Jakarta Pusat No. 002/PLK/VI/2021 tanggal 2 Juni 2021 antara PT Pilar Loka Karya (“PLK”) dan Pemnus.	pemilik	persegi), untuk keperluan usaha Pemnus.		puluh lima ribu Rupiah) belum termasuk PPN.
2.	Akta Perjanjian Kerjasama No. 07 tanggal 18 Agustus 2021, yang dibuat di hadapan Rr. Y. Tutiek Setia Murni, S.H., M.H., Notaris di Kota Jakarta Pusat, antara Retnowati Gunardi, Gregorius Herlambang dan Fransiskus Apolonius Arbiantoro selaku ahli waris dari Almarhum Tuan Raden Gunardi (“Ahli Waris Gunardi”) dan Pemnus	a. Pemnus sebagai developer b. Ahli Waris Gunardi sebagai pemilik lahan	Para pihak bekerjasama untuk pembangunan Proyek Perumahan dan Pertokoan di atas tanah milik Ahli Waris Gunardi dengan sertifikat Hak Milik No. 277/Bedahan seluas 2.000 m ² (dua ribu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bedahan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, Jawa Barat (“ Bidang Tanah ”) dengan nama Kawasan Winner Sawangan Center	Perjanjian ini berlaku selama untuk jangka waktu 2 (dua) tahun yang dimulai sejak tanggal 18 Agustus 2021 sampai dengan tanggal 18 Agustus 2023	-

Tidak terdapat pengakhiran untuk perjanjian-perjanjian sebagaimana disebutkan di atas, sehingga perjanjian-perjanjian tersebut masih berlaku dan mengikat para pihak. Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian-perjanjian tersebut yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.

7. PT Pemenang Properti Nasional

a) **Riwayat Singkat**

PT Pemenang Properti Nasional (“**Pemnas**”), berkedudukan di Jakarta Pusat, adalah sebuah Perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia. Pemnas didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 30 tanggal 30 Maret 2021, yang dibuat di hadapan Raden Roro Yuliana Tutiek Setia Murni, S.H., M.H., Notaris di Jakarta Pusat. Pemnas mendapatkan status badan hukum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-22331.AH.01.01.Tahun 2021 tanggal 31 Maret 2021, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0059443.AH.01.11.TAHUN 2021 tanggal 31 Maret 2021 dan telah diumumkan dalam BNRI No. 027 dan TBNRI No. 012358 tanggal 31 Maret 2021 (“**Akta Pendirian Pemnas**”).

Sejak pendirian dan mendapatkan status sebagai badan hukum sampai tanggal Prospektus ini, Akta Pendirian Pemnas belum pernah diubah.

(Anggaran Dasar Pemnas sebagaimana dimuat dalam Akta Pendirian Pemnas selanjutnya disebut “**Anggaran Dasar Pemnas**”).

Pemnas beralamat di Kramat Raya No. 38 RT 005/RW 007, Kwitang, Senen, Jakarta Pusat.

b) **Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha**

Maksud dan tujuan Pemnas berdasarkan Akta Pendirian Pemnas adalah bergerak di bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa.

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

Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (68110): mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

Sampai tanggal Prospektus ini, Pemnas belum menjalankan kegiatan operasional sehubungan dengan kegiatan usaha Pemnas. Akan tetapi, kegiatan usaha yang akan dijalankan oleh Pemnas adalah Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI No. 68111) yang telah sesuai dengan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yang ditetapkan dalam Anggaran Dasar.

c) Ijin Usaha Pemnas

No.	Izin	Nomor Perizinan	Instansi yang Menerbitkan	Masa Berlaku Perizinan
1.	Nomor Induk Berusaha	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko NIB No. 1229000670094 tanggal 9 Juni 2021	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola Penyelenggara OSS.	NIB telah berlaku efektif selama perusahaan menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
2.	Nomor Wajib Pajak (NPWP) dan Surat Keterangan Terdaftar (SKT)	Pokok Pajak dan NPWP No. 42.616.868.8-023.000 dan S-1863KT/WPJ.06/KP.0903/2021 tanggal 3 Juni 2021	KPP Pratama Jakarta Senen, Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak DKI Jakarta, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia	Berlaku sepanjang Pemnas menjalankan kegiatan usaha
3.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR)	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) untuk Kegiatan Berusaha No. 19102110213603120 tanggal 19 Oktober 2021. PKKPR ini berlaku untuk lokasi kegiatan usaha Pemnas yang beralamat di Cikupa, Kelurahan Ranca lyuh, Kecamatan Panongan, Kabupaten Tangerang, Banten	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola Penyelenggara OSS	PKKPR ini berlaku selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
4.	Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL)	Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) tanggal 19 Oktober 2021	Pemnas	-

d) Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta Pendirian Pemnas, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Pemnas terakhir adalah sebagai berikut:

KETERANGAN	(Nilai Nominal Rp1.000.000 per saham)		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase Kepemilikan (%)
Modal Dasar	500	500.000.000	-
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Perseroan	50	50.000.000	40%
Cindy Veronica Jong	75	75.000.000	60%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	125	125.000.000	25
Saham dalam Portepel	375	375.000.000	75

Perseroan mulai melakukan penyertaan saham pada Pemnas sejak tahun 2021.

e) Susunan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Akta Pendirian Pemnas, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Pemnas adalah sebagai berikut

Dewan Komisaris:

Komisaris : Cindy Veronica Jong

Direksi:

Direktur : Liu Yut Men

f) Ikhtisar Data Keuangan Penting

Laporan keuangan Pemnas 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.

(dalam jutaan Rupiah)

KETERANGAN	31 Agustus	31 Desember		
	2021	2020	2019	2018
Jumlah Aset Lancar	125	-	-	-
Jumlah Aset Tidak Lancar	-	-	-	-
Jumlah Aset	125	-	-	-
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	-	-	-	-
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	-	-	-	-
Jumlah Liabilitas	-	-	-	-
Jumlah Ekuitas	125	-	-	-
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	125	-	-	-

(dalam jutaan Rupiah)

KETERANGAN	31 Agustus	31 Desember		
	2021	2020	2019	2018
Penjualan	-	-	-	-
Beban pokok penjualan	-	-	-	-
Laba (rugi) bruto	-	-	-	-
Laba (rugi) usaha	-	-	-	-
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	-	-	-	-
Laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-

h) Perjanjian Perjanjian Penting

1) Perjanjian dengan Pihak Ketiga Lainnya

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Pemnas memiliki perjanjian dengan pihak ketiga lainnya sebagai berikut:

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Ruang Lingkup Perjanjian	Jangka Waktu	Nilai Perjanjian
1.	Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Gedung Kramat 38 Jl. Kramat Raya No. 38 A-B, Kel. Kwitang, Kec. Senen, Jakarta Pusat No. 001/PLK/II/2021 tanggal 1 Februari 2021 antara PT Pilar Loka Karya ("PLK") dan Pemnas, sebagaimana diubah berdasarkan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa No. 002/PILK/II/2021 tanggal 1 Februari 2022	a. Pemnas sebagai penyewa ruangan; dan b. PLK sebagai pemilik	Pemnas menyewa sebuah ruangan pada Gedung Kramat 38 dari PLK, yang terletak di lantai 1 Jl Kramat Raya No. 38, dengan luas 40,72 m2 (empat puluh koma tujuh dua meter persegi), untuk keperluan usaha Pemnas.	Perjanjian ini berlangsung selama 1 (satu) tahun, terhitung sejak tanggal 1 February 2021.	Harga sewa untuk 1 (satu) tahun dan deposit sebesar Rp36.648.000 (tiga puluh enam juta enam ratus empat puluh delapan ribu Rupiah) belum termasuk PPN.
2.	Perjanjian Kerjasama Operasional Nomor 1 tanggal 5 April 2021 antara PT Citra Permai Pesona ("CPP") dan Pemnas	a. Pemnas sebagai pengelola tanah; dan b. CPP sebagai pemilik lahan	Pemnas sepakat untuk bekerjasama dengan CPP untuk mengelola tanah seluas kurang lebih 57.585 m2 (lima puluh tujuh ribu lima ratus delapan puluh lima meter persegi) serta melakukan pengembangan perumahan dan area komersil yang terletak di wilayah Pengembangan Kabupaten Tangerang Provinsi Banten dan akan diberi nama proyek Winner Cikupa Village.	Perjanjian ini berlangsung sampai dengan hak dan kewajiban para pihak terpenuhi, terhitung sejak tanggal 5 April 2021.	
3.	Perjanjian Kerjasama Operasional Nomor 2 tanggal 5 April 2021 antara CPP dan Pemnas	a. Pemnas sebagai pengelola tanah; dan b. CPP sebagai pemilik lahan	Pemnas sepakat untuk bekerjasama dengan CPP untuk mengelola tanah seluas kurang lebih 58.291 m2 (lima puluh delapan ribu dua ratus sembilan puluh satu meter persegi) serta melakukan pengembangan perumahan dan area komersil yang terletak di wilayah Pengembangan Kabupaten Tangerang Provinsi Banten dan akan diberi nama proyek Winner Cikupa Bungalow	Perjanjian ini berlangsung sampai dengan hak dan kewajiban para pihak terpenuhi, terhitung sejak tanggal 5 April 2021.	
4.	Perjanjian Kerjasama Operasional Nomor 3 tanggal 5 April 2021 antara CPP dan Pemnas	a. Pemnas sebagai pengelola tanah; dan b. CPP sebagai pemilik lahan	Pemnas sepakat untuk bekerjasama dengan CPP untuk mengelola tanah seluas kurang lebih 37.523 m2 (tiga puluh tujuh ribu lima ratus dua puluh tiga meter persegi) serta melakukan pengembangan	Perjanjian ini berlangsung sampai dengan hak dan kewajiban para pihak terpenuhi, terhitung sejak tanggal 5 April	

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Ruang Lingkup Perjanjian	Jangka Waktu	Nilai Perjanjian
			perumahan dan area komersil yang terletak di wilayah Pengembangan Kabupaten Tangerang Provinsi Banten dan akan diberi nama proyek Winner Cikupa Resort.	2021.	

Tidak terdapat pengakhiran untuk perjanjian-perjanjian sebagaimana disebutkan di atas, sehingga perjanjian-perjanjian tersebut masih berlaku dan mengikat para pihak. Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian-perjanjian tersebut yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.

8. PT Karya Sapta Wira Nusantara (KSWN)

a) Riwayat Singkat

PT Karya Sapta Wira Nusantara ("**KSWN**"), berkedudukan di Kota Jakarta, adalah sebuah Perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia. KSWN didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 07 tanggal 12 November 2020, yang dibuat di hadapan Viryl Yusrini, S.H., M.Kn, Notaris di Kota Jakarta. KSWN mendapatkan status badan hukum berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0060219.AH.01.01.Tahun 2020 tanggal 17 November 2020, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0192189.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 17 November 2020 ("**Akta Pendirian KSWN**").

Sejak pendirian dan mendapatkan status sebagai badan hukum, Anggaran Dasar KSWN telah diubah dengan perubahan terakhir berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham No. 150 tanggal 14 Desember 2021, yang dibuat di hadapan Yan Armin, S.H. Notaris di Kota Jakarta, sebagaimana telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0073256.AH.01.02.Tahun 2021 tanggal 17 Desember 2021 serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0224477.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 17 Desember 2021 ("**Akta KSWN No. 150/2021**"), KSWN mengubah ketentuan terkait maksud dan tujuan serta kegiatan usaha KSWN.

(Anggaran Dasar KSWN sebagaimana dimuat dalam Akta Pendirian beserta perubahannya selanjutnya disebut "**Anggaran Dasar KSWN**").

KSWN beralamat di Ruko Balikpapan Superblok Blok H Nomor 8-9 Jl. Jend. Sudirman, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Prov. Kalimantan Timur.

b) Maksud dan Tujuan Serta Kegiatan Usaha

Maksud dan tujuan KSWN berdasarkan Anggaran Dasar KSWN adalah bergerak di bidang Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut diatas, KSWN dapat melaksanakan kegiatan usaha Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa: mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

Berdasarkan pemeriksaan kami terhadap KSWN, kegiatan usaha KSWN dalam Anggaran Dasar telah sesuai dengan KBLI. Selanjutnya, berdasarkan pemeriksaan kami dan Surat Pernyataan KSWN, KSWN

belum menjalankan kegiatan operasional sehubungan dengan kegiatan usaha KSWN. Akan tetapi, kegiatan usaha yang akan dijalankan oleh KSWN adalah Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI No. 68111) dan Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak (KBLI No. 68200) yang telah sesuai dengan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yang ditetapkan dalam Anggaran Dasar KSWN.

c) Ijin Usaha KSWN

No.	Izin	Nomor Perizinan	Instansi yang Menerbitkan	Masa Berlaku Perizinan
1.	Nomor Induk Berusaha	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko NIB No. 0276010171972 tanggal 17 November 2020	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola Penyelenggara OSS.	NIB telah berlaku efektif selama KSWN menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
2.	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Surat Keterangan Terdaftar (SKT)	NPWP No. 96.571.655.8-721.000 dan SKT No. S9898KT/WPJ.14/KP.0103/20202 tanggal 17 November 2020	KPP Pratama Balikpapan Timur, Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Kalimantan Timur dan Utara, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia	Berlaku sepanjang KSWN menjalankan kegiatan usaha
3.	Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)	SIUP dengan No. Proyek 202011-1716-6894-233 tanggal 17 November 2020.	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola Penyelenggara OSS.	Izin ini telah memenuhi komitmen dan berlaku efektif selama perusahaan menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
4.	Surat Penguahan Pengusaha Kena Pajak (SPPKP)	SPPKP No. 636PKP/WPJ.14/KP.0103/2021 tanggal 8 November 2021.	S- KPP Pratama Balikpapan Timur, Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Kalimantan Timur dan Utara, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia	Berlaku sepanjang KSWN menjalankan kegiatan usaha
5.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR)	PKKPR No. 29122110216471011 tanggal 29 Desember 2021	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	Berlaku selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

No.	Izin	Nomor Perizinan	Instansi yang Menerbitkan	Masa Berlaku Perizinan
6.	Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL)	SPPL tanggal 29 Desember 2021	KSWN	-

d) Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta Pendirian KSWN, struktur permodalan dan susunan pemegang saham KSWN terakhir adalah sebagai berikut:

KETERANGAN	(Nilai Nominal Rp1.000.000 per saham)		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase Kepemilikan (%)
Modal Dasar	2000	2.000.000.000	100
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Perseroan	150	150.000.000	40%
PT Sapta Wira Nusantara Internasional	150	150.000.000	30%
Denny Ray Hendra	200	200.000.000	30%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	500	500.000.000	25%
Saham dalam Portepel	1.500	1.500.000.000	-

Perseroan mulai melakukan penyertaan saham pada KSWN sejak tahun 2020.

e) Susunan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Akta Pendirian KSWN, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi KSWN adalah sebagai berikut

Dewan Komisaris:

Komisaris Utama : Denny Ray Hendra
 Komisaris : Edward Halim

Direksi:

Direktur : Liu Yut Men

f) Ikhtisar Data Keuangan Penting

Laporan keuangan KSWN 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.

(dalam jutaan Rupiah)

KETERANGAN	31 Agustus	31 Desember		
	2021	2020	2019	2018
Jumlah Aset Lancar	500	500	-	-
Jumlah Aset Tidak Lancar	-	-	-	-
Jumlah Aset	500	500	-	-
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	-	-	-	-

KETERANGAN	31 Agustus	31 Desember		
	2021	2020	2019	2018
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	-	-	-	-
Jumlah Liabilitas	-	-	-	-
Jumlah Ekuitas	500	500	-	-
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	500	500	-	-

(dalam jutaan Rupiah)

KETERANGAN	31 Agustus	31 Desember		
	2021	2020	2019	2018
Penjualan	-	-	-	-
Beban pokok penjualan	-	-	-	-
Laba (rugi) bruto	-	-	-	-
Laba (rugi) usaha	-	-	-	-
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	-	-	-	-
Laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-

g) Perjanjian Perjanjian Penting

Perjanjian Sewa Menyewa

1. Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Balikpapan Superblock Blok H No. 8, Balikpapan, Kalimantan Timur tanggal 26 Juli 2021 antara Christopher Sumasto Tjia ("**Christopher**") dan KSWN.

Berdasarkan perjanjian ini, KSWN menyewa sebuah ruko yang terletak di Kawasan Balikpapan Superblock Blok H No. 8, dengan luas 81 m2 (delapan puluh satu meter persegi) ("**Ruko**"), untuk keperluan kantor operasional KSWN. Harga sewa untuk 2 (dua) tahun sebesar Rp180.000.000 (seratus delapan puluh juta Rupiah).

a. Hak dan Kewajiban KSWN:

- 1) Melakukan pembayaran atas kepengurusan instalasi aliran listrik, saluran air bersih dan/atau jaringan telekomunikasi (jika ada) termasuk biaya-biaya yang berkaitan dengan pengurusan tersebut;
- 2) Melakukan pembayaran atas penggunaan utilities (listrik, air dan telepon);
- 3) Membayar dan melakukan pengurusan atas pajak yang dibebankan pada Christopher dan pajak yang dibebankan pada KSWN;
- 4) Berhak dapat menggunakan Ruko dengan tenang dan tidak akan mendapatkan gangguan ataupun tuntutan dari pihak ketiga
- 5) Berhak menggunakan area pekarangan Ruko sebagai lokasi untuk bongkar muat barang dan parkir kendaraan operasional;
- 6) Mempertahankan dan memelihara Ruko dengan sebaik-baiknya sampai dengan penyerahkannya Ruko pada saat perjanjian ini berakhir; dan
- 7) Bertanggung jawab sepenuhnya atas segala kegiatan-kegiatan yang dilakukan dalam Ruko.

b. Hak dan Kewajiban Christopher:

- 1) Berhak memasuki dan memeriksa Ruko pada setiap waktu;
- 2) Berhak menerima pembayaran uang sewa dari KSWN sesuai ketentuan dalam perjanjian ini.
- 3) Melakukan kepengurusan instalasi aliran listrik, saluran air bersih dan/atau jaringan telekomunikasi (jika ada);
- 4) Menjamin akan memenuhi seluruh kewajiban dan ketentuan dalam perjanjian ini sehingga KSWN dapat menggunakan Ruko dengan tenang dan tidak akan mendapatkan gangguan ataupun tuntutan dari pihak ketiga;
- 5) Membantu menyiapkan surat-surat yang diperlukan oleh KSWN untuk melakukan pengurusan izin-izin sehubungan dengan kebutuhan usaha KSWN (jika ada);

Perjanjian ini berlangsung sejak tanggal 1 Agustus 2021 sampai dengan 31 Juli 2023. Berdasarkan pemeriksaan kami dan Surat Pernyataan KSWN, tidak terdapat pengakhiran untuk perjanjian ini, sehingga perjanjian ini masih berlaku dan mengikat para pihak. Tidak terdapat ketentuan atas perjanjian ini yang menghalangi Perseroan dalam melakukan transaksi Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I.

h) Aset KSWN

Sampai dengan tanggal Prospektus ini, KSWN tidak memiliki aset dalam bentuk apapun.

16. KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN & PERUSAHAAN ANAK

A. TINJAUAN UMUM

PT Winner Nusantara Jaya Tbk adalah suatu Perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, berkedudukan di Kota Batam (“**Perseroan**”) sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan terbatas “PT Winner Nusantara Jaya Tbk” No. 10 tanggal 10 Oktober 2007, yang dibuat dihadapan Anly Cenggana, SH, Notaris di Batam (“**Akta Pendirian Perseroan**”). Akta Pendirian Perseroan telah memperoleh pengesahan Badan Hukum sebagaimana termaktub dalam Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia 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.

Anggaran Dasar Perseroan terakhir diubah sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perubahan Anggaran Dasar PT Winner Nusantara Jaya Tbk No. 83 tanggal 15 Oktober 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Christina Dwi Utami, SH, M.Hum., MKn 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.

Perseroan beralamat di Seraya Mas Center, Blok H No. 01, Nagoya, Kota Batam.

B. KEGIATAN USAHA DAN PRODUK PERSEROAN & PERUSAHAAN ANAK

a) Kegiatan Usaha

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.

Berikut adalah kegiatan usaha yang dimiliki Perseroan:

1) Kegiatan Usaha Utama

- Sebagai developer real estate yang dimiliki sendiri atau disewa meliputi kegiatan usaha pembelian, penjualan, persewahan dan pengoperasian real estate yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian bangunan non hunina (seperti fasilitas penyimpanan/Gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan Gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di Gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian Kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

- Sebagai Real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak, yang meliputi kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.
 - Aktivitas kantor pusat, yang meliputi kegiatan usaha pengawasan dan pengelolaan unit-unit Perseroan yang lain atau enterprise; pengusahaan strategi atau perencanaan organisasi dan pembuatan keputusan dari peraturan Perseroan atau enterprise. Unit-unit dalam kelompok ini melakukan kontrol operasi pelaksanaan dan mengelola operasi unit-unit yang berhubungan. Kegiatan yang termasuk dalam kelompok ini antara lain kantor pusat, kantor administrasi pusat, kantor yang berbadan hukum, kantor distrik dan kantor wilayah dan kantor manajemen cabang.
 - Aktivitas konsultasi manajemen lainnya, yang meliputi ketentuan bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi; keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen olah agronomist dan agricultural economis pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain. Termasuk jasa pelayanan studi investasi infrastruktur. Aktivitas keinsinyuran dan konsultasi teknis yang berkaitan dengan itu, yang meliputi kegiatan perancangan teknik, dan konsultasi, seperti permesinan, pabrik dan proses industri; proyek yang melibatkan teknik sipil, teknik hidrolik, teknik lalu lintas; jasa nasihat dan konsultasi rekayasa teknik, jasa rekayasa konstruksi bangunan gedung hunian dan nonhunian, jasa rekayasa pekerjaan teknik sipil sumber daya air, jasa rekayasa untuk pekerjaan mekanikal dalam bangunan, jasa rekayasa bangunan fasilitas olahraga, jasa konsultasi teknik lingkungan, jasa konsultasi terkait konstruksi pekerjaan sistem kendali lalu lintas, jasa rekayasa konstruksi pembangkit jaringan transmisi, gardu induk, dan distribusi tenaga listrik serta jasa rekayasa untuk proses industrial, produksi dan fasilitas produksi, jasa rekayasa lainnya, perluasan dan realisasi proyek yang berhubungan dengan teknik listrik dan elektro, teknik pertambangan, teknik kimia, mekanik, teknik industri dan teknik sistem dan teknik keamanan; proyek manajemen air; dan kegiatan manajemen proyek dan jasa penyelidikan lapangan yang berkaitan dengan konstruksi; kegiatan perluasan proyek yang menggunakan AC, pendingin, kebersihan dan teknik pengontrolan polusi, teknik akustik dan lain-lain; kegiatan survei geofisika, geologi dan survei seismik atau gempa bumi termasuk jasa pembuatan prospektus dan jasa interpretasi geologi dan geofisika sektor konstruksi; kegiatan survei geodetik meliputi kegiatan survei batas dan tanah, survei hidrologi, survei keadaan di atas dan di bawah permukaan tanah dan kegiatan informasi spasial dan kartografi termasuk kegiatan pemetaan dan jasa pembuatan peta. Termasuk jasa rekayasa pekerjaan teknik sipil transportasi, jasa fasilitasi teknis prasarana dan sarana umum sektor konstruksi.
- 2) Kegiatan Usaha Penunjang
- Selain kegiatan usaha utama sebagaimana dimaksud di atas, Perseroan juga dapat melakukan kegiatan usaha pendukung untuk melakukan segala kegiatan-kegiatan yang diperlukan, untuk mendukung terlaksananya kegiatan usaha utama.
- Melakukan pembelian, penyewaan, atau tindakan lainnya untuk memperoleh hak kepemilikan maupun penggunaan atas tanah, bangunan, sarana transportasi dan/atau obyek lainnya yang diperlukan dalam kegiatan usaha Perseroan;
 - Melakukan kerjasama dengan pihak lain;
 - kegiatan penunjang lain yang lazim dilakukan oleh Perseroan sejenis sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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 Bareleng, 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.

b) Produk Real Estate

Winner group memulai perjalanannya dari proyek pengembangan dan jasa pemasaran dari kota Batam. Hingga saat ini Perseroan telah mengembangkan dan memasarkan lebih dari 15 proyek mulai dari kawasan perumahan, pertokoan dan apartemen yang tersebar di 7 kota di seluruh Indonesia.

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.

Keunggulan Produk Winner Sweet Home

Ditengah-tengah perkembangan hunian yang begitu banyak di area Tg. Piayu Batam, Winner Group mencoba untuk menawarkan sebuah produk baru hunian dengan nuansa berbeda dan belum pernah ada di Tg. piayu. Proyek hunian tersebut sendiri bernama perumahan Winner Sweet Home.

Sebagai hunian yang beda dibanding lainnya, tentu ada banyak keunggulan yang ditawarkan.

Konsep Modern dan Nuansa Green Homy dikembangkan dengan konsep yang modern dan terintegrasi secara penuh, dimana di dalam wilayah tersebut terdapat perpaduan unsur yang harmonis.



➤ Site Plan







➤ **Keterangan Mengenai Tipe Unggulan:**

Daya beli masih menjadi isu utama rendahnya kepemilikan rumah di Tanah Air, khususnya bagi generasi milenial. Salah satu upaya yang dilakukan oleh pengembang untuk mengatasi masalah tersebut adalah menyediakan rumah tapak dengan ukuran type 30/60 dan 36/72. Membangun rumah tersebut di lahan yang berlokasi dekat dengan kawasan industri di pinggiran kota. Selain dekat dengan tempat kerja, aksesibilitas juga menjadi pertimbangan generasi milenial saat menentukan lokasi rumah yang akan dibeli. Mereka mengincar rumah yang lokasinya tak jauh dan memiliki akses langsung menuju ke pusat kota.

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.

Keunggulan Produk Winner Flower House

Hunian Winner Flower House sangat cocok bagi masyarakat perkotaan yang mencari kualitas hidup lebih baik. "Ini wujud hunian yang memiliki kenyamanan dan unggul dalam lingkungan huniannya. Dikemas dengan konsep garden city dengan nuansa resort.



Winner Flower House ini terletak di "Segi Tiga Emas" Kabil dan Punggur. Berada di perbatasan Kabil dan Punggur, di area Industri Park dengan ribuan karyawan dan dikelilingi pemukiman yang padat.

Adapun fasilitas automatic gate, card system, CCTV dan security 24 jam. Selain itu juga bisa memanfaatkan waktu luang bersama keluarga seperti fasilitas swimming, walking, eating, bicycling, recreation, playing, gardening, sport club, dinning dan clubbing.

➤ Site Plan







➤ **Keterangan Mengenai Tipe Unggulan:**

Konsep pengembangan Life, Leisure dan Lifestyle. Didukung dengan fasilitas Thematic Garden, & Residence. Tipe yang tersedia saat ini:

- Private residence dengan tipe Aster Flower (30/72), Bell Flower (36/78) , Clover Flower (50/84)
- Shop House tipe Fressia Flower

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.



Keunggulan produk Winner Gosyen Park

Winner Gosyen Park adalah The Privat cluster dengan concept Mixed used development yang merupakan hunian eksklusif sesungguhnya di kawasan trans Bareleng Batam.

Fasilitas yang terdapat di Winner Gosyen Park, antara lain one gate system with CCTV, security 24 jam, club house & rooftop cafe, infinity swimming pool, barbeque pit, alfresco dining, jogging track & backyard garden.

Keunggulan Winner Gosyen Park lainnya, berada di lokasi yang strategi di Row 100. Kemudian 10 menit ke SP Plaza, Top 100 Mall, KFC dan Pasar Buana dengan view laut yang indah.

➤ Siteplan







➤ **Keterangan Mengenai Tipe Unggulan:**

Khusus tipe Jasmine (42/72) dan tipe Magnolia (54/90) memiliki tampak dua muka atau Double Fasade, backyard garden dan jogging track private. Pasti akan jadi investasi yang sangat menguntungkan dengan memilih Winner Gosyen Park, sebagai hunian idaman. Selain 2 tipe tersebut ada tipe Chrisant 48/81, tipe Cananga 48/81, dan tipe Allamanda 120/105.

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.



Keunggulan Produk Winner Green Canyon

Lingkungan perumahan di keliling dengan tanaman yang indah menghiasi sekitar hunian dengan drainase tertutup di sekeliling rumah menjadi tempat yang aman untuk playground anak. Drainase yang tertutup, kabel tv juga memaksimalkan kecantikan thematic garden yang mewarnai perumahan minimalis modern ini juga mempercantik rumah, serta berfungsi meneduhkan dan menjadikan udara menyegarkan untuk bersantai rumah.

➤ Siteplan





➤ **Keterangan Mengenai Tipe Unggulan:**

SMART DESIGN, pada layout di tata secara optimal untuk memberikan ruang privasi buat keluarga , kenyamanan secara optimal di area hunian di karenakan kawasan berada di atas bukit yang memberikan ketinggian lebih dari rumah yang ada di sekitar.

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.

Keunggulan produk Winner Mangrove Millenium



Saat ini suasana di perkotaan sudah mulai jenuh akan rumah tinggal dikota dan mulai bergeser ke daerah sejuk dan terpencil untuk penenangan diri dan refreshing setelah seharian beraktifitas. Tepat saatnya solusi buat anda yang mungkin sibuk diperkotaan dengan membeli rumah dengan konsep resort view alam MANGROVE. Dengan konsep desain resort modern seakan menyatu dengan alam yang berdampak pada relaksitas pikiran. Winner Mangrove Millenium, sebuah kawasan terpadu MIX USED DEVELOPMENT.

Selain itu kawasan ini dilengkapi dengan Clubhouse, CCTV, One Gate System, Green Lanscape, Security 24 Hours, Infinity Swimming Pool, Sport Activity dan Leisure Activity.

➤ Site Plan







➤ **Keterangan Mengenai Tipe Unggulan:**

Desain Winner Mangrove Millenium ini tergolong GREEN BUILDING karena meminimalkan penggunaan kayu. Dinding-dinding tertentu yang seperti papan-papan kayu, sebenarnya cement based. Penggunaan material bangunan di rumah ini tidak banyak memakai kayu, seperti jendela aluminium dan konstruksi atap menggunakan kuda-kuda baja ringan. Seminimal mungkin menggunakan kayu.

Tujuannya, untuk menyelamatkan hutan kita **SAVE THE FOREST** Bahkan pada bangunan tampak luarnya, ada dinding-dinding tertentu yang kelihatannya seperti papan-papan kayu padahal cement based. Atap kita menggunakan Onduline motif genteng, dinding bata merah press, keramik homogenous 60 x 60, instalasi Ac dan water heater sudah kita siapkan.

Winner Mangrove Millenium ini terdiri dari beberapa **tipe, yakni tipe 47, 59, 99 dan tipe 136.**

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.

Keunggulan produk Winner Sawangan Center



Winner Sawangan Center sebagai Pusat belanja dan kantor yang mewakili kenyamanan, kebahagiaan dan gaya hidup masyarakat Sawangan Depok. Winner Sawangan Center berada di kawasan Sawangangan Depok yang sangat dekat dengan Jakarta.

Selain shophouse dengan konsep portico, tersedia juga hunian minimalis dan modern.

➤ Site Plan





➤ **Keterangan Mengenai Tipe Unggulan:**

Winner Sawangan Center hadir sebagai kawasan komersial dan hunian dengan desain modern dan disukai. Ruko portico Winner Sawangan Center merupakan salah satu rumah toko (ruko) dan rumah dengan kualitas dan fasilitas terbaik yang ditawarkan untuk berinvestasi.

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.



Keunggulan produk Palembang New City

Proyek prestisius menjadi hunian konseptual pertama di Kawasan Palembang. Palembang New City yang terkoneksi dengan merupakan kawasan terintegrasi yang akan merangkum pusat bisnis dan hunian.

Palembang New City dipersiapkan menjadi landmark baru di Palembang.

Palembang New City akan berkembang dengan pertumbuhan yang cepat, sebagai pusat kota yang memiliki banyak gedung pencakar langit yang bernuansa lokal yang berwawasan lingkungan yang nyaman bagi penghuninya.

➤ Siteplan



➤ Keterangan Mengenai Tipe Unggulan:

Beragam pilihan tipe rumah di Palembang New City yang sesuai dengan kebutuhan keluarga dengan konsep Compact house, rumah modern minimalis, tipe yang dikembangka adalah Type 40/72, 30/66, 22/60.

❖ 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)

Perseroan juga menjalankan fungsinya sebagai jasa pemasaran dan konsultasi manajemen pada salah satu mega proyek dengan skala pengembangan Township Development yaitu Tangerang Smart City.



Tangerang Smart City adalah sebuah pengembangan kota mandiri yang sudah matang, dimana kini sekitar 15 % telah dikembangkan dari total rencana pengembangan seluas sekitar 2.000 hektar.

Kota smart berbasis industri mandiri yang telah berkembang dan akan menjadi rumah bagi ribuan tenaga kerja lokal dan multinasional perusahaan dari lebih dari 30 negara, seperti Amerika Serikat, Jepang, Perancis, Inggris, Belanda, Australia, Korea, Singapura, Taiwan, Malaysia, dan banyak lainnya.

Tangerang Smart City berada di Kota Tangerang, kelurahan Ancol pasir, Rancabuaya, Taban, Ciangir, Ranca Iyuh, Kecamatan Jambe, Lengok Panongan, Provinsi Banten.

Adapun Perseroan pada saat ini melakukan pemasaran proyek tahap 1 sebanyak 3 cluster, yaitu:

- 1) Cluster Winner Cikupa Village
- 2) Cluster Winner Cikupa Bungalow
- 3) Cluster Winner Cikupa Resort

➤ Site Plan



➤ **Keterangan Mengenai Tipe Unggulan:**

Untuk tahap awal mulai dikembangkan cluster perumahan yang terdiri dari type 22, 27, 30, 36 dan area komersial terdiri dari Ruko portico shop house dan Arcade shop (Alfresco Dyrning street).

2) Winner Bugis Junction



Perseroan juga menjalankan fungsinya sebagai jasa pemasaran dan konsultasi manajemen yang menangani proyek Winner Bugis Junction, kawasan Ruko dan kios merupakan area komersial niaga dengan konsep citywalk yang berlokasi di Tanjung Uncang, Kota Batam, Kecamatan Sagulung, Kelurahan Sagulung Kota, Provinsi Kepulauan Riau dengan konsep *commercial area* dengan luas lahan 15.584 m² yang terdiri dari 71 (tujuh puluh satu) unit rumah toko (ruko) dan 65 (enam puluh lima) unit Kios.



➤ Keterangan Mengenai Tipe Unggulan:

Dapat dilihat betapa besar potensi pangsa pasar dengan membuka di kawasan comercial ruko dan kios di kawasan batu aji, di kawasan ini terdapat type ruko 2 lantai dan kios 1 lantai.

3) Winner Tiban Princess



Perseroan juga menjalankan fungsinya sebagai jasa pemasaran dan konsultasi manajemen yang menangani proyek kawasan di Batam dengan nama Winner Tiban Princess, Winner Tiban Princes terletak di pusat kota Tiban di daerah Tiban Center, yang berlokasi di Tiban, Kota Batam, Kecamatan Sekupang, Provinsi Kepulauan Riau dengan luas lahan 3.374 m² yang terdiri dari 6 (enam) unit rumah dan 24 (dua puluh empat) unit Town house.

➤ Siteplan



➤ Keterangan Mengenai Tipe Unggulan:

RESIDENCE Winner Tiban Princess terletak di jalan utama terdiri dari 6 unit rumah dan townhouse sebanyak 24 unit.

4) Winner Millenium Mansion



Perseroan juga menjalankan fungsinya sebagai jasa pemasaran dan konsultasi manajemen yang menangani proyek kawasan hunian di Batam dengan nama Winner Millenium Mansion, yang berlokasi di Kota Batam, Kecamatan, Kelurahan, Provinsi Kepulauan Riau dengan luas lahan 3.1 ha yang terdiri dari 211 unit rumah dan townhouse.

➤ Siteplan



➤ Keterangan Mengenai Tipe Unggulan:

Winner Milenium Mansion memiliki pengembangan Exclusive townhouse dan hunian Type townhouse dan rumah yang dikembangkan adalah ,TYPE 40, TYPE 50 dan TYPE 85.

5) The Winner International



Perseroan juga menjalankan fungsinya sebagai jasa pemasaran dan konsultasi manajemen yang menangani proyek THE WINNER INTERNATIONAL. Satu kawasan dengan konsep RESORT CONDOVILLA pertama yang ada dikota Batam. THE WINNER INTERNATIONAL ini dilengkapi fasilitas lengkap berkonsep THEMATIC GARDEN IN THE CITY, Temukan semuanya di THE WINNER INTERNATIONAL. satu-satunya villa yang menghadirkan kualitas kehidupan yang maksimal, yang berlokasi di Kota Batam, Kecamatan Batu Ampar, Kelurahan Seraya, Provinsi Kepulauan Riau dengan luas lahan 9.520 yang terdiri dari 80 (delapan puluh) unit rumah.

➤ Keterangan Mengenai Tipe Unggulan:

Condovilla ini juga memiliki banyak fitur arsitektur seperti garis atap asimetris, Arsitektur kontemporer, dan bukaan jendela yang berbentuk unik. The Condovilla memiliki 1 Type Type Amara type 90/55

❖ Portofolio produk jasa pemasaran yang pernah dikerjakan Dikota Batam :

No	Nama Proyek Pemasaran	Lokasi Proyek	Developer/Pemilik Lahan	Nomor Perjanjian	Tanggal Dimulainya Kerjasama	Tanggal Berakhirnya Kerjasama
1	TOWN HOUSE PERMATA BALOI	NAGOYA	PT GLORY POINT	04/GP/BTM/X/2008	30 Juni 2008	29 September 2008
2	MODENA RESIDANCE	BATAM CENTRE	PT MAHESA TANTRA	02/02/MHT-BTM/DL-AP-I/2009	02 FEBRUARI 2009	31 Juli 2009
3	PERUMAHAN TIBAN GLOBAL	TIBAN I	PT PANCA GLOBAL DEVELOPMENT	01/PGD/PKP/XI/2009	02 NOVEMBER 2009	31 April 2010
4	NAGOYA MANSION	NAGOYA	PT UWAY MAKMUR	02/02/UM-BTM/PKP/IX/2009	31 NOVEMBER 2009	30 Oktober 2010
5	PESONA NIAGA	BATAM CENTRE	PT PERMATALAND PROPERTIES	019/SKP/PP-BTM/PKP/III/2011	01 APRIL 2011	01 Juni 2012
6	PERUMAHAN LEGENDA AVENUE	BATAM CENTRE	PT SAWINDO PUTRA PERKASA	01/1-BTM/PKP/X/2011	01 NOVEMBER 2011	01 April 2012
7	SKY GARDEN APARTMENT	SERAYA	PT SURYA PRAMANA DEVELOPMENT	08/09/SPD-BTM/PKP/V/2010	01 JULI 2010	31 Juni 2011
8	CLUSTER DISNEY LAND	MUKA KUNING/TEMBESI	PT INDOCHITA	08/09/IDA-BTM/PKP/XII/2010	01 DESEMBER 2010	01 Desember 2011
9	HOLLYWOOD HILL	BATAM CENTRE	PT DWI MITRA SUKSES	02/02/WNJ-BTM/PKP/II/2010	25 FEBRUARI 2010	24 Februari 2011
10	TIBAN CITY SQUARE	TIBAN	PT WIDYA CIPTA FORTUNA	08/09/WCF-BTM/PKP/IX/2010	06 OKTOBER 2010	31 Agustus 2011
11	TOWN HOUSE MEDRITRANIA	BATAM CENTRE	PT SAWINDO PUTRA PERKASA	02/1-BTM/PKP/III/2012	15 MARET 2012	15 Agustus 2012
12	NEW CITY SUPERBLOCK/NECIS	BATAM CENTRE	PT DWI MITRA SUKSES	29/11/DMS-BTM/PKP/I/2011	01 MARET 2011	01 Maret 2013
13	WINNER KALIBAN SUPERBLOK	KABIL	PT KALIBAN BANGUN PRAKARSA	Akta PK No. 19 Notaris Septadorotheundap	10/04/2018	10/04/2021
14	WINNER DELUX PLACE	NONGSA	PT TARUNA MADYA PRATAMA	Akta PKS No. 186 Notaris Devi Ananji	14/03/2017	14/03/2020

Berikut tabel dibawah ini merupakan data penjualan dan jasa pemasaran Perseroan selama 3 tahun terakhir:

No	Keterangan	Tahun			
		31 Agt 21	2020	2019	2018
1	Total unit residensial yang terjual (Developer)	63	74	23	-
2	Total unit yang terjual (Jasa Pemasaran)	286	448	332	63

Project dalam Pengembangan:

1) The Condovilla Balikpapan City



Perseroan juga menjalankan fungsinya sebagai jasa pemasaran dan konsultasi manajemen yang menangi proyek apartemen condo dengan konsep villa yang unik, Di desain dengan konsep terbaik memberikan banyak kebaikan dan suasana yang menyenangkan dan eksklusif. Hunian untuk segala usia Konsep club-condo di The Condovilla.

Lokasi Strategis, dikelilingi berbagai fasiitas, baik fasilitas lama dan baru, yang dicapai hanya dalam hitungan menit, yang berlokasi di Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur.

➤ **Siteplan**



➤ **Keterangan Mengenai Tipe Unggulan:**

Low-rise apartment dengan konsep alami yang memadukan arsitektur dengan ruang terbuka hijau serta. Ciptakan pengalaman tinggal yang istimewa bersama keluarga hanya di The Condovilla tersedia dalam pilihan tipe Sevilla 1 kamar, dan Aston villa 2 kamar.

2) Winner Kibing Garden

Perseroan mengembangkan kawasan perumahan di Batam dengan nama Winner Kibing Garden, yang berlokasi di Batu Aji, Kota Batam, Kecamatan Batu Aji, Kelurahan Kibing, Provinsi Kepulauan Riau. **Winner Kibing Garden** menyajikan nuansa hijau dan mewah di sebuah hunian eco-chic yang otentik dengan luas lahan 25.875,59 m² dimana seluas 21.058,16 m² dikembangkan menjadi 154 (seratus lima puluh empat) unit rumah.

Keunggulan Produk Winner Kibing Garden

Winner Kibing Garden adalah pengembangan Visioner yang mendesain kawasan Inovatif Hijau dan kehidupan yang berkelanjutan di Batam.

Winner kibing garden juga sebuah lingkungan terintegrasi serta modern yang berada di kawasan dengan tingkat pembangunan yang sangat pesat.

Guna memberikan pengalaman tinggal terbaik untuk pemukimanya, tidak tanggung-tanggung dalam penyediaan aspek fasilitasnya. Dimulai dari fasilitas yang dapat ditemukan di dalam wilayah perumahannya, meliputi *Internet Access, Public Wi-Fi, TV Cable, One Gate System, Club House, Security System 24/7, Swimming Pool, jogging track*, hingga diperlengkap dengan melimpahnya pilihan fasilitas di luar wilayah perumahan.



➤ **Siteplan**





➤ **Keterangan Mengenai Tipe Unggulan:**

Hunian modern minimalis dengan konsep smarthome pertama di Batu Aji Batam. Cluster Minimalis Modern pertama di Batu aji Smart Home, Type 30/66, Type 36/72, Type 50/105.

3) Winner Sevilla

Rencana Pembangunan Terkait Penggunaan Dana Atas Hasil Penawaran Umum Perdana Saham

Perseroan akan mengembangkan kawasan perumahan di batam dengan nama Winner Sevilla, yang berlokasi di wilayah kota Batam Center dengan total luas lahan 10 ha. **Winner Sevilla** akan dikembangkan dengan konsep *Perumahan exclusive yang modern serta terintegrasi*. Dimana luas rencana pembangunan meliputi 112 unit Rumah Tinggal Type 36/72, 103 unit rumah Tinggal Type 40/78 , 71 unit Rumah Tinggal Type 50/84, 66 unit Rumah Tinggal Type 60/90, 250 unit pertokoan dan 900 unit apartemen dengan estimasi periode pembangunan 2024 sampai dengan 2029.

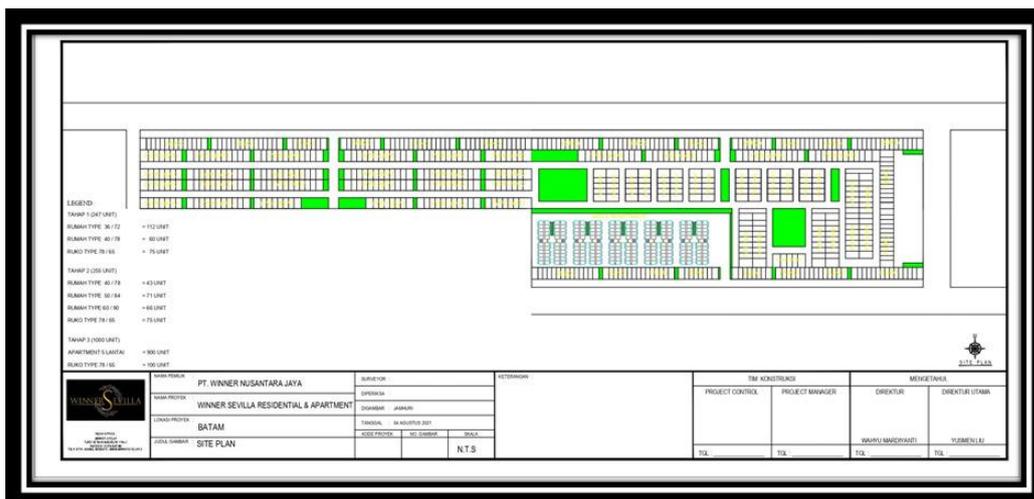


Fasilitas Produk Winner Sevilla

Sistem Cluster dan One Gate System

- Exclusive Residential
- Model Rumah Minimalis Modern
- Future Development pengembangan Apartment
- Dibangun Food Court dan Alfresco Dinning Street
- Kawasan Lingkungan Full Landscape
- Swimming Pool
- Gazebo Thematic Garden
- Jogging Track
- Reflexy Stone Park
- Club House
- Play Ground
- CCTV
- Barbeque Pits

Site Plan



4) Winner Yabes Bogor

Rencana Pembangunan Terkait Penggunaan Dana Atas Hasil Penawaran Umum Perdana Saham

Perseroan akan mengembangkan kawasan perumahan di Kabupaten Bogor dengan nama Winner Yabes Bogor, yang berlokasi di wilayah Kabupaten Bogor dengan total luas lahan 7.000 m². **Winner Yabes Bogor** akan dikembangkan dengan konsep green city home (nuansa hijau dan mewah di sebuah hunian eco-chic yang otentik). Dimana luas rencana pembangunan meliputi 48 unit Rumah Tinggal Type 70/60, dengan estimasi periode pembangunan dari tahun 2023 sampai dengan tahun 2028.



Fasilitas Produk Winner Yabes Bogor

- Sistem Cluster dan One Gate System
- Exclusive Residential
- Model Rumah Minimalis Modern
- Kawasan Lingkungan Full Landscape
- Swimming Pool
- Gazebo Thematic Garden
- Jogging Track
- Reflexy Stone Park
- Club House
- Play Ground
- CCTV
- Barbeque Pits

Site Plan



c) Pemasok

Dalam menjalankan kegiatannya, Perseroan menunjuk kontraktor untuk melaksanakan pembangunan proyek-proyek Perseroan, baik kontraktor utama maupun subkontraktor. Selama ini Perseroan selalu menunjuk kontraktor utama yang memiliki reputasi dan kredibilitas yang terjamin dalam rangka menjamin kelancaran progress pembangunan proyek Perseroan. Berikut adalah beberapa pemasok/kontraktor utama Perseroan saat ini:

- 1) PT Kaliban Bangun Perkasa
- 2) PT Herafika
- 3) PT Silma Sunter Agung
- 4) PT Sempurna Mandiri Sukses
- 5) PT Pesat Gatra
- 6) PT Enilorac Kinamad Raya
- 7) CV Ceria Sejahtera
- 8) PT Karya Kaliban Indonesia
- 9) PT Interlock

Perseroan memiliki ketergantungan pada kontraktor yang ditunjuk Perseroan untuk melaksanakan pembangunan proyek Perseroan, terutama kontraktor utama, dimana dalam hal kinerja kontraktor yang ditunjuk oleh Perseroan tidak sesuai dengan harapan, maka hal tersebut dapat mengakibatkan keterlambatan dalam penyelesaian proyek Perseroan.

d) Penghargaan

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 Entrepreneur Award

Pada tahun 2020-2021, Perseroan mendapat penghargaan dari Indonesia Awards Magazine sebagai Indonesia Excellence Entrepreneur 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.



C. PEMASARAN DAN PENJUALAN

Perseroan menerapkan strategi pemasaran yang cukup menarik yang diberi nama Winner Network System (“WNS”) dimana konsep ini seperti konsep “*member get member*”, perbedaannya semua membeinya tidak dikenakan biaya sehingga anggota dari Winner Network System akan tersebar di seluruh Indonesia dengan jumlah yang sangat signifikan dan hal tersebut tentunya dapat memaksimalkan seluruh penjualan proyek winner di Indonesia. Mekanisme kerja dari WNS sendiri yaitu dengan menggerakkan semua sales di seluruh kantor pemasaran secara terintegrasi. Di tahun 2020 Perseroan memiliki portofolio proyek sebanyak 18 proyek pengembangan diantaranya di Batam, Palembang, Tangerang, dan Bogor kemudian masing-masing anggota WNS yang tersebar di berbagai wilayah dapat menjual semua jenis unit properti yang dimiliki dan di pasarkan Perseroan.

Tujuan pembahasan dan penentuan strategi penjualan dari awal pengembangan konsep supaya apa yang dipasarkan atau yang telah dijanjikan kepada konsumen dapat berjalan selaras dengan pembangunan proyek.

Strategi penjualan dan pemasaran melingkupi:

1) Pemasaran melalui media sosial

Penggunaan Media Sosial berkembang sangat pesat di Indonesia, sehingga dengan menggunakan media sosial sebagai salah satu alat pemasaran. Menggunakan media sosial sebagai media pemasaran merupakan pilihan yang tepat, karena kemampuan sosial media yang dapat membangun dan menarik minat masyarakat. Media social Membantu Menemukan Konsumen dan Memperluas Target Pemasaran.

Menggunakan media social untuk melihat kekurangan dan kelebihan kompetitor. Dengan melihat kompetitor atau pendahulu bisnis yang serupa maka bisa perhatikan teknik apa yang mereka lakukan dan bisa membuat strategi pemasaran yang lebih baik dari mereka.

2) Pembangunan show unit di site proyek dan juga virtual show unit

Situasi saat ini mendorong pengembang dan pelaku pasar properti harus beradaptasi serta mencari solusi untuk memudahkan konsumen. Untuk itulah, maka kedepannya akan mengembangkan layanan virtual show unit. Dengan cara ini, konsumen dapat mengunjungi show unit property yang ditawarkan tanpa harus keluar rumah.

3) Memanfaatkan portal properti seperti promosi melalui rumah123 maupun rumah.com

Menurut hasil riset Pusat Kajian Komunikasi (PusKaKom) FISIP Universitas Indonesia, saat ini, pengguna internet di Indonesia sudah mencapai 88,1 juta jiwa. Jika dibandingkan dengan keseluruhan penduduk di Indonesia, itu artinya pengguna nya sudah mencapai 35%.

Karena besarnya jumlah tersebut, maka sekarang ini sudah banyak orang berpaling ke situs jual beli dan media sosial lainnya untuk memasarkan produk mereka. Tren hidup yang sudah bergeser ini

memudahkan manusia untuk mendapatkan semua keperluan mereka dengan mudah, hanya dengan satu klik saja.

Oleh karena itu, Perseroan berencana akan memasarkan produknya salah satunya melalui situs rumah123.com untuk meningkatkan kinerja dan jangkauan pemasaran dari Perseroan.

4) Mengikuti pameran property

Setiap yang terlibat dalam pameran bisa menjual produknya pada konsumen yang tepat. Selain itu, pihak perusahaan juga berkesempatan untuk mengakses para konsumennya secara intim dengan efisien dan efektif. Dengan melakukan kegiatan pameran, maka seluruh pihak yang terlibat berkesempatan untuk mengumpulkan dan juga mendapatkan informasi tren yang tengah berkembang dalam suatu industri. Sehingga, setiap pihak yang terlibat dalam kegiatan pameran akan mengerti industri yang menjadi bidang bisnis perusahaannya.

5) Membuat event sendiri di Atrium Mall dan Membangun show unit di Mall

Di mall, dapat menemui segmen pasar produk property yang ditawarkan. Jika dibandingkan dengan showroom atau pameran-pameran besar, berpameran di mal cukup menguntungkan karena adanya traffic pengunjung.

6) Promosi melalui website

Informasi detail dan tuntas dari produk akan diketahui masyarakat luas. Tampilan Website yang baik akan memberi image yang baik ke calon pelanggan Pada saat mengunjungi situs, calon pelanggan akan menangkap image tentang produknya. Isi yang selalu up-to-date sehingga Pengunjung akan selalu berhadapan dengan informasi terkini dari produk yang dipasarkan. Salah satu identitas Pengguna internet yang semakin hari semakin banyak Hingga saat ini, makin hari makin bertambah banyak pengguna internet dan jangkauan sudah meluas dikarenakan biaya internet makin murah.

7) Mendesain dan membuat brosur serta katalog

Manfaat brosur selanjutnya, mudah untuk disimpan, mudah dibaca, dan dibawa. Pemasaran dengan menggunakan brosur juga semakin efektif. Sebab, dalam brosur sudah tercantum banyak informasi penting bagi konsumen dan tidak perlu disimpan dulu seperti brosur digital. Walaupun brosur digital tetap digunakan karena tuntutan dari teknologi saat ini.

8) Melakukan gathering di berbagai restoran untuk mengumpulkan calon pembeli

Dengan melakukan gathering ini sebagai Apresiasi kepada konsumen atas loyalitas mereka menggunakan produk perusahaan secara berkesinambungan selain itu Meningkatkan hubungan antara pelanggan dengan pengembang. Dalam acara tersebut perusahaan dapat melakukan interaksi secara informal kepada konsumen, sehingga terjalin ikatan emosional yang akan meningkatkan pelayanan bagi kedua belah pihak. Dalam acara gathering, perusahaan juga dapat mendapatkan informasi perkembangan produk dan perusahaan, sehingga sebagian besar pelanggan akan mengetahui produk dan layanan yang ada pada perusahaan saat ini. Promosi penjualan. Acara gathering merupakan event yang tepat bagi konsumen untuk mengetahui paket promosi yang sedang ditawarkan.

9) Mengikuti Expo perbankan untuk menjangkau konsumen prioritas perbankan.

Dengan mengikuti ajang EXPO, dapat menjadi sarana yang sangat efektif untuk ajang pengenalan produk ke masyarakat. Disebuah pameran jika event tersebut merupakan event yang sudah di kenal oleh masyarakat, maka bukan tidak mungkin akan banyak sekali calon konsumen yang berpotensi menggunakan produk baru kita. Sehingga akan sangat di sayangkan jika melewati event-event seperti ini.

10) Sering melakukan sosialisasi “Product Knowledge”, pengetahuan product yang dilaunching.
Product knowledge adalah salah satu elemen dari pelayanan yang baik, karena bisa memberikan pelayanan terbaik jika tidak mengetahui keunggulan atau kekurangan produknya. Pelanggan akan merasa perusahaan tidak berkompeten karena tidak bisa memberikan masukan dan saran terbaik dalam menggunakan produknya sendiri. Apalagi jika pelanggan sedang memiliki masalah dengan produk kita tentu membutuhkan solusi terbaik dari kita, akibatnya pelanggan kecewa. *Product knowledge* adalah kebutuhan penting setiap pelaku bisnis jika ingin berhasil dalam berkompetisi dan memperoleh kepuasan pelanggan.

11) Bekerja sama dengan para influencer
Influencer marketing merupakan salah satu strategi pemasaran di mana perusahaan mengajak seorang influencer bekerja sama untuk meningkatkan brand awareness dan penjualan sesuai dengan target pasar yang ditentukan.

Keterikatan (*engagement*) antara public figure dengan followernya menjadi tolok ukur bagaimana promosi produk akan menyentuh calon konsumen Anda.

Oleh karena itu, Perseroan berencana akan memasarkan produknya salah satunya melalui kerja sama dengan para influencer untuk meningkatkan kinerja dan jangkauan pemasaran dari Perseroan.

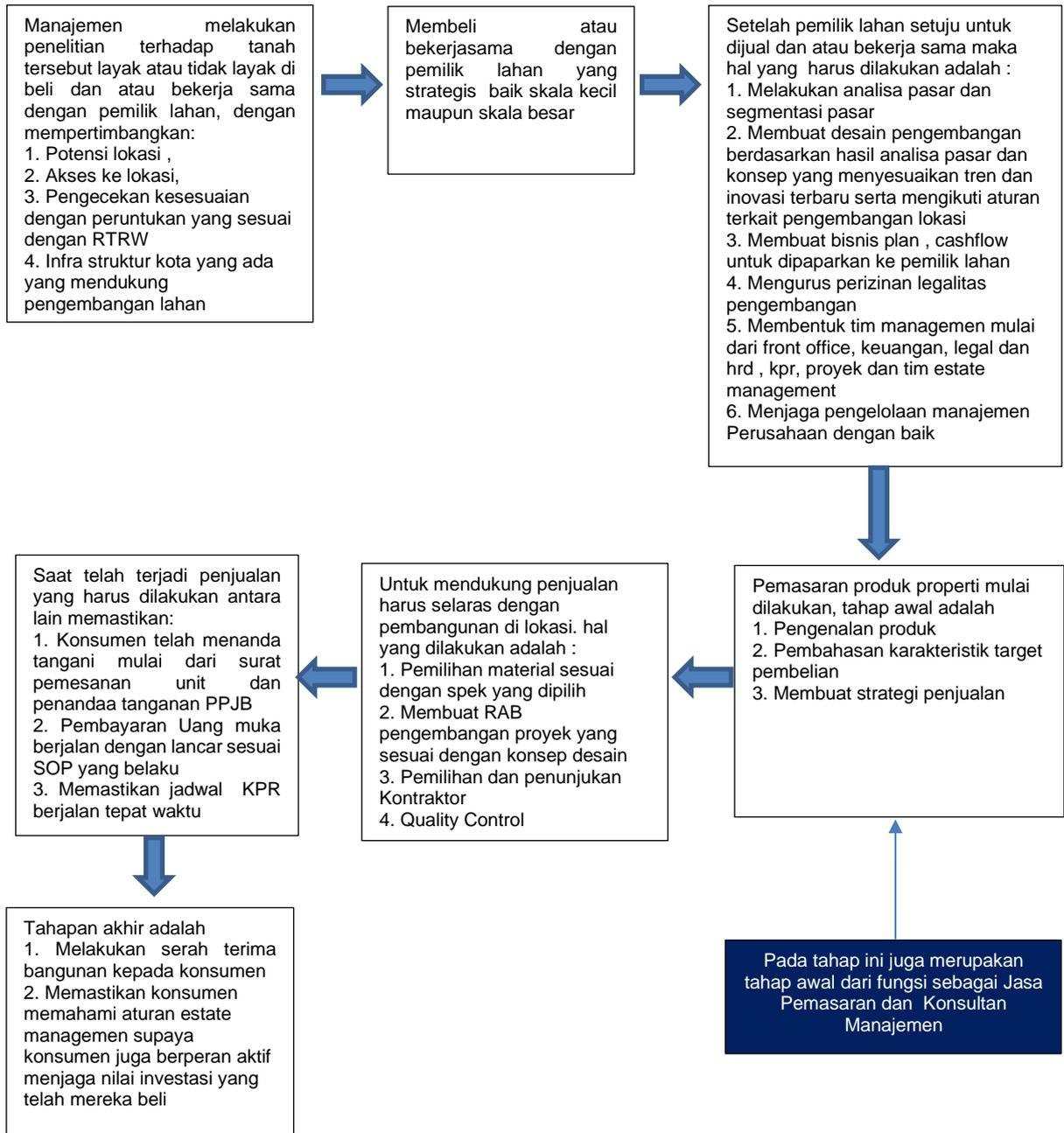
12) Mengadakan program khusus dalam marketing, seperti pengundian mobil, motor ataupun jam berharga.

Perseroan selalu memastikan agar apa yang dijanjikan saat penjualan selalu ditepati. Hal ini terbukti dengan kepuasan konsumen saat serah terima unit yang dibeli. Janji ini meliputi kualitas bangunan, fasilitas yang tersedia dan waktu serah terima.

D. SEGMENTASI PASAR

Perseroan memiliki segmentasi pasar di kelas menengah dan kelas menengah ke bawah dengan kisaran harga produk yang dijual di rentang harga Rp200.000.000 (dua ratus juta rupiah) sampai dengan Rp1.000.000.000 (satu miliar) per unit. Perseroan menawarkan produk dengan harga yang terjangkau namun memiliki fasilitas yang cukup memadai diantaranya: Perseroan menyediakan fasilitas Club House, Auto Gate dan Kolam Renang.

E. PROSES BISNIS PERSEROAN



F. 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.

G. 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

Dalam menjalankan sebuah proyek, Perseroan memiliki perencanaan konseptual sangat baik khususnya dalam mengembangkan proyek residensial. Dimana Perseroan memiliki 6 prinsip dalam menjalankan kegiatan usahanya sebagai developer dan Jasa Pemasaran di antaranya:

1) Perencanaan

Perseroan memiliki tim arsitek yang sangat handal dalam hal residensial, sehingga Perseroan dalam melakukan pengembangan proyeknya memiliki perencanaan konseptual yang sangat baik. Sebagaimana tergambar dalam portofolio project yang telah dikembangkan oleh Perseroan dari tahun 2007 hingga 2021 Perseroan memiliki project sebanyak 15 project yang tersebar di berbagai wilayah.

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. Perseroan juga selalu melihat potensi bisnisnya untuk meminimalkan risiko bisnisnya. Jika menurut hasil Analisa tim keuangan dan tim pemasaran di suatu wilayah itu memiliki propek yang menarik dan akan menguntungkan maka Perseroan bisa langsung bertindak sebagai Developer. Namun apabila di suatu wilayah belum memiliki prospek dalam waktu dedalam perhitungan perencana

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")*. Penerapan WNS dengan konsep *member get member* dimana semua member yang ikut tidak membayar fee dan akan mendapatkan komisi untuk setiap penjualan produk property Winner group. Dengan tidak adanya tim marketing konvensional, Winner group dapat mengeliminasi biaya tetap oleh karena itu meningkatkan efisiensi beban.

Perseroan juga bekerja sama dengan tim marketing dengan memberikan *fee marketing* di awal apabila seroang sales membawa konsumen dan konsumen tersebut telah membayar *down payment*. Sehingga semua member WNS juga memiliki semangat yang lebih tinggi dalam

menjual produk-produk Perseroan. Di sisi lain, Perseroan tidak mengeluarkan gaji bulanan kepada tim marketing dalam hal ini di kompensasi dengan marketing fee yang lebih tinggi dibandingkan pada umumnya

- 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 komplek, 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

H. KECENDERUNGAN USAHA

Kecenderungan usaha sektor properti tentunya sangat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi Indonesia dan suku bunga. Kondisi ekonomi Indonesia sangat mempengaruhi daya beli masyarakat dimana jika dalam kondisi ekonomi yang tidak stabil, maka masyarakat cenderung untuk menabung. Begitupun sebaliknya, dalam kondisi perekonomian yang stabil maka masyarakat akan menambah tingkat konsumsi dan investasi mereka.

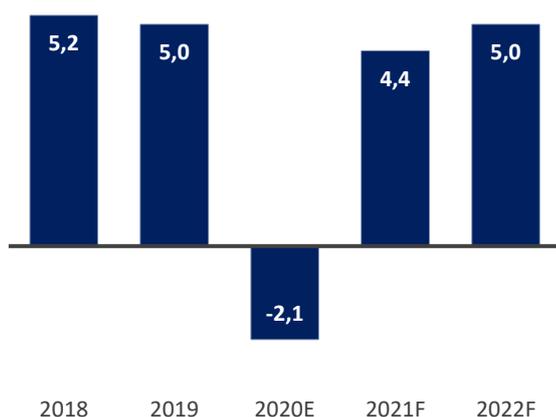
Dalam pengembangan suatu proyek hal-hal yang sangat mempengaruhi kegiatan usaha antara lain, faktor cuaca, liburan hari besar, aturan perbankan, dan suku bunga bank.

I. POSITIONING DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN

a) Prospek Ekonomi Indonesia

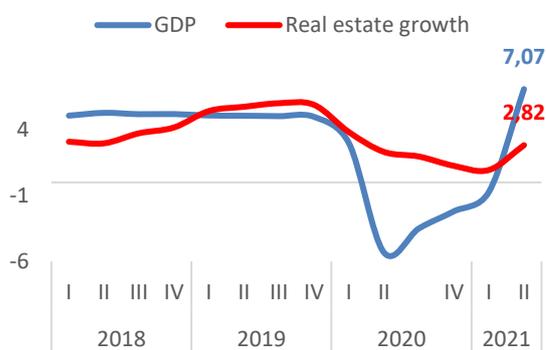
Berdasarkan data dari BPS, Pertumbuhan Ekonomi Indonesia di kuartal II 2021 tumbuh sebesar 7,07% YoY, dengan ekspektasi pertumbuhan ekonomi secara full year sebesar 4,4% YoY di 2021, dan 5,0% YoY di 2022. Kenaikan tersebut seiring dengan adanya pelonggaran pembatasan yang dilakukan oleh Pemerintah. Di sisi lain, dalam rangka pemulihan ekonomi pemerintah berupaya menyediakan stimulus untuk meningkatkan tingkat daya beli masyarakat, dimana stimulus tersebut salah satunya untuk sektor properti. Beberapa kebijakan yang telah dikeluarkan antara lain berupa program relaksasi pajak atas pembelian rumah, Loan to Value (LTV) dan Financing Value sebesar 100% untuk kredit rumah. Selain itu, masih rendahnya tingkat suku bunga acuan Indonesia sebesar 3,5% dan tingkat rata-rata suku bunga KPR sebesar 8,44% akan berdampak positif untuk sektor properti.

Indonesia GDP (in FY %)



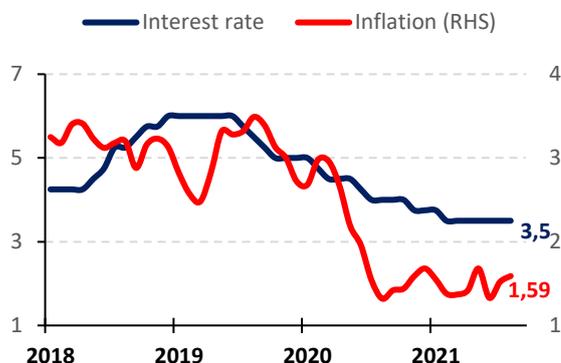
Source: BPS

GDP & Real estate growth (in %)



Source: BPS

Interest rate & Inflation (in %)

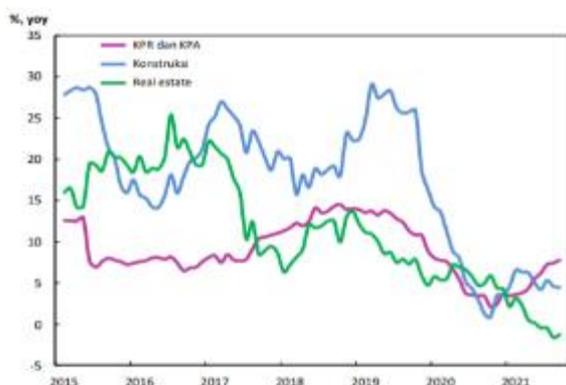


Source: BI

b) Prospek Usaha Industri Properti Di Indonesia

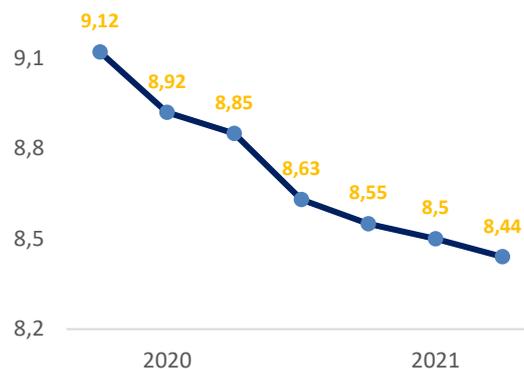
Rendahnya suku Bunga KPR membuat Pertumbuhan kredit properti pada bulan Juli 2021 tumbuh sebesar 4,9% YoY. Walaupun masih lebih rendah dibandingkan dengan pertumbuhan di bulan sebelumnya yaitu sebesar 5,3% YoY, dimana menurunnya pertumbuhan kredit properti disebabkan adanya kebijakan PPKM ditengah kenaikan kasus varian baru dari covid-19 pada bulan Juli 2021. Meskipun demikian, proses vaksinasi di Indonesia terus di dorong oleh pemerintah dalam upaya menangani kasus covid-19 ini. Oleh karena itu, diharapkan program vaksinasi dapat menurunkan tingkat kenaikan kasus covid sehingga kondisi perekonomian Indonesia diharapkan kembali membaik.

Perkembangan Kredit Properti



Source: BI

Suku bunga KPR (in %)



Source: BI

Berdasarkan data Bank Indonesia harga properti residensial mengindikasikan adanya kenaikan di kuartal II 2021. Pertumbuhan indeks harga properti residensial (IHPR) kuartal II 2021 tercatat tumbuh sebesar 1,49% YoY lebih tinggi dari pada pertumbuhan di Kuartal sebelumnya sebesar 1,35% YoY. Kenaikan harga properti tersebut terjadi pada rumah tipe kecil dan tipe rumah menengah yang masing-masing tercatat tumbuh sebesar 2,07% YoY dan 1,59% YoY lebih tinggi dari 1,78% YoY dan 1,46% YoY. Dimana Kalimantan dan Batam sebagai kota dengan kenaikan IHPR tertinggi.

Indeks Harga Residensial



Source: BI

Indeks Harga Residensial kecil



Source: BI

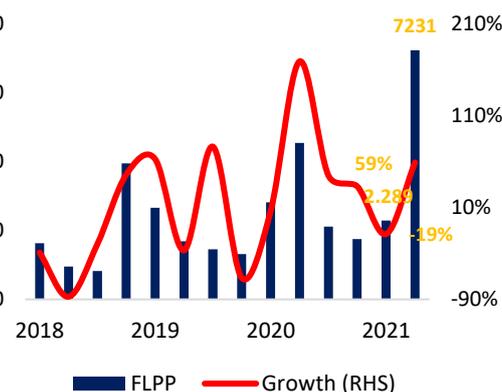
Kenaikan harga properti masih belum diringi dengan tingkat penjualan properti residensial pada kuartal II 2021, dimana penjualan properti mengalami penurunan sebesar -10,1% YoY yang disebabkan dari kebijakan PPKM yang membuat permintaan terhadap properti kembali melemah. Namun pertumbuhan fasilitas KPR dan KPA meningkat sebesar 7,24% YoY. Selain itu, pencairan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) tercatat sebesar Rp59,12 triliun atau tumbuh sebesar 7,23% YoY. Kenaikan pada fasilitas KPR, KPA dan FLPP mengindikasikan adanya kenaikan permintaan terhadap properti. Di sisi lain, berdasarkan data dari kementerian PUPR angka backlog perumahan Indonesia sebesar 11,04 juta, tingginya angka backlog perumahan menjadi peluang bagi Perseroan-Perseroan Properti di Indonesia untuk memenuhi kebutuhan permintaan tersebut inline dengan rencana Pemerintah untuk menurunkan angka Backlog menjadi 5 juta di tahun 2024.

Indeks Harga Residential Menengah



Source: BI

FLPP (in billion)



Source: BI

c) Prospek Usaha Industri Perhotelan Di Indonesia

Menurut Bank Indonesia ("BI"), secara keseluruhan tahun 2022 perekonomian Indonesia diperkirakan mengalami perbaikan dibandingkan tahun sebelumnya yang didorong oleh meningkatnya mobilitas dan aktivitas usaha seiring terkendalinya kasus Covid-19 dan sejalan dengan membaiknya aktivitas dan mobilitas masyarakat yang diperkirakan meningkat, konsumsi rumah tangga diperkirakan tumbuh positif. Demikian halnya, konsumsi pemerintah diperkirakan meningkat untuk mencapai target pembangunan yang tertahan pada awal masa pandemi. Sementara itu perbaikan pada lapangan usaha pariwisata, perdagangan, perhotelan dan hiburan diperkirakan akan berangsur pulih setelah pemerintah memutuskan untuk membuka jalur travel bubble bagi wisatawan asing yang ingin berkunjung ke Indonesia khususnya Kota Batam dan Kabupaten Bintan.

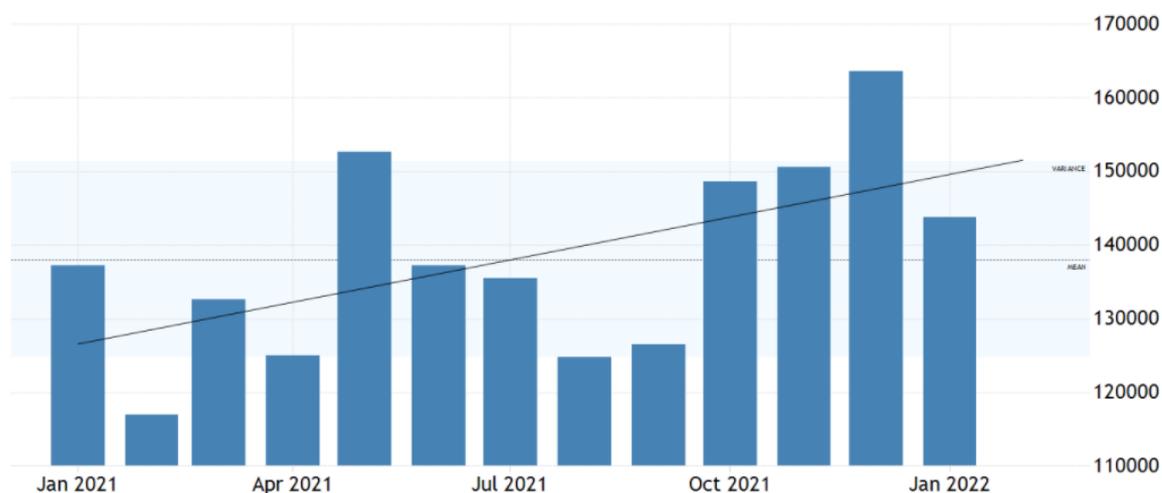
Faktor Pendorong dan Penahan Perekonomian Kepulauan Riau

Komponen	Faktor Pendorong / Penahan	Arah
Penanganan Covid-19	Perkiraan penurunan kasus dan progress vaksinasi mendekati target untuk menciptakan kekebalan komunal.	↑
Proyeksi perekonomian global	IMF memproyeksikan pertumbuhan ekonomi global tahun 2022 sebesar 4,4% menurun dari tahun sebelumnya diperkirakan tumbuh 5,9%.	↓
Belanja Pemerintah	Alokasi Belanja Infrastruktur dari Pemerintah kembali meningkat.	↑
Pariwisata	Pembukaan <i>travel bubble</i> antara Singapura dan Batam-Bintan serta rencana pembukaan <i>Travel Vaccinated Lane (TVL)</i> via perjalanan laut dapat mendorong perkembangan pariwisata Kepri lebih baik lagi.	↑
Lapangan Usaha	Kenaikan harga komoditas energi dapat mendorong kinerja sektor migas di wilayah Kepulauan Riau.	↑

Sumber: Bank Indonesia

Berdasarkan laporan perekonomian bulan Februari 2022 yang dikeluarkan oleh BI, bahwa membaiknya kondisi perekonomian di Kepulauan Riau ("Kepri") salah satunya disebabkan oleh terkendalinya kasus Covid-19 dimana tingkat vaksinasi Covid-19 di Provinsi Kepri telah mencapai 87,12% dari target sasaran untuk dosis kedua (data per tanggal 9 Februari 2022), dan menempati peringkat ke-4 tertinggi secara nasional akan dapat mendorong peningkatan kunjungan wisatawan lokal. Selain itu, dalam mendorong perkembangan pariwisata khususnya menarik kedatangan wisatawan mancanegara, travel bubble antara Singapura dan Batam-Bintan disepakati pada 24 Januari 2022. Dengan memperhatikan proyeksi pertumbuhan ekonomi global dan nasional terkini serta perkembangan kasus Covid-19 yang semakin terkendali, perekonomian Kepri pada tahun 2022 diperkirakan tumbuh menguat dari tahun lalu. Secara keseluruhan perekonomian Kepri pada tahun 2022 akan tumbuh pada kisaran 3,72 – 4,52% (yoy) lebih baik dibandingkan tahun sebelumnya yang tumbuh 3,43%.

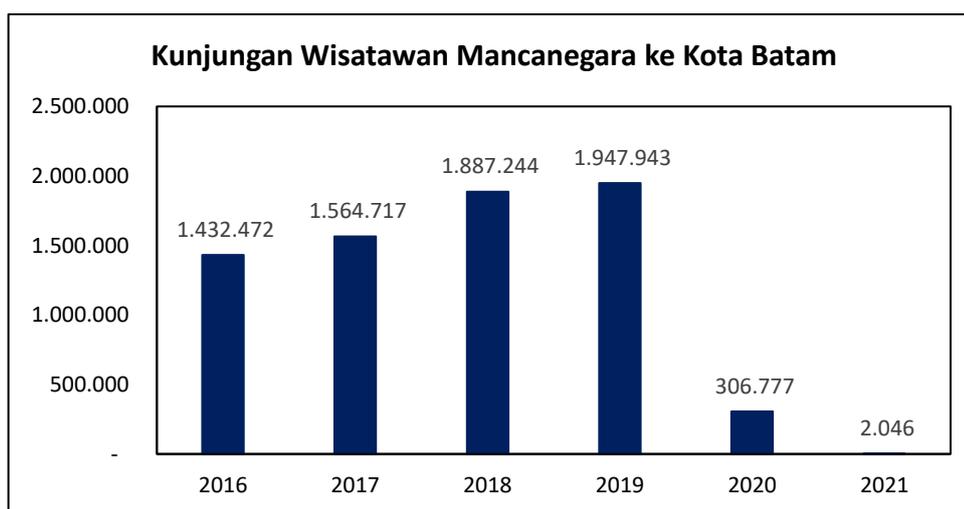
Kunjungan Wisatawan Manca Negara Ke Indonesia



Sumber: Badan Pusat Statistik Indonesia (BPS)

Kedatangan turis asing di Indonesia mengalami peningkatan sebesar 13,62% pada Januari 2022 dibandingkan dengan periode yang sama di tahun 2021, hal ini karena pembatasan COVID-19 mulai berkurang di seluruh negeri sejalan dengan meningkatnya program vaksinasi. Jumlah kedatangan melalui udara di Jakarta melonjak 1.037 persen menjadi 14,1 ribu dan yang mencapai Sulawesi Utara naik 7,6 persen menjadi 466. Juga, jumlah kedatangan melalui darat di Atambua naik 5.750 persen menjadi 234. Wisatawan meningkat terutama dari Filipina, Thailand, dan Vietnam. Pada tahun 2021, kunjungan wisatawan turun 61,57 persen menjadi 1,56 juta

Kunjungan Wisatawan Mancanegara ke Kota Batam



Sumber : BPS

Berdasarkan data BPS, Batam menjadi salah satu Kota di Indonesia dengan jumlah kunjungan wisatawan mancanegara terbesar ke tiga setelah Bali dan Jakarta di tahun 2019 sebelum masa pandemik Covid-19. Hal ini tentunya menjadi peluang bagi para pelaku usaha di sektor pariwisata dan perhotelan di wilayah Batam. Pada tahun 2020 dan 2021 kunjungan wisatawan mancanegara ke kota Batam mengalami penurunan seiring dengan pembatasan mobilitas manusia, baik wisatawan domestik maupun wisatawan mancanegara. Namun dalam beberapa tahun kedepan diharapkan situasi pandemik semakin membaik seiring dengan meningkatnya program vaksinasi sehingga industri pariwisata dan perhotelan ke depan akan kembali mengalami peningkatan.

Tingkat Hunian Kamar menurut Klasifikasi Bintang di Kepulauan Riau Januari 2022

No	Klasifikasi Bintang	TPK (%)		
		Januari 2021	Desember 2021	Januari 2022
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Bintang 1	-	4,41	3,61
2	Bintang 2	45,70	35,36	34,71
3	Bintang 3	20,80	43,37	28,25
4	Bintang 4	19,73	44,37	25,69
5	Bintang 5	-	-	40,58
Seluruh Bintang		24,41	37,04	26,39

Sumber: BPS

Tingkat Penghunian Kamar (TPK) hotel berbintang di Provinsi Kepulauan Riau pada bulan Januari 2022 mencapai rata-rata 26,39 % atau turun 10,65 poin dibanding TPK Desember 2021 sebesar 37,04 %. Jika dibandingkan dengan bulan Januari tahun sebelumnya, TPK hotel berbintang di Provinsi Kepulauan Riau naik sebesar 1,98 poin dimana TPK bulan Januari 2021 yaitu sebesar 24,41 %. Pada bulan Januari 2022, TPK hotel berbintang di Provinsi Kepulauan Riau lebih rendah 16,04 poin dibanding dengan TPK hotel berbintang secara nasional, dimana rata-rata TPK Nasional sebesar 42,43 %. Selanjutnya bila dilihat menurut klasifikasinya, TPK hotel berbintang 5 pada Januari 2022 mencapai 40,58 % dan merupakan TPK tertinggi pada Januari 2022. Sedangkan TPK terendah pada Januari 2022 yaitu hotel bintang 1 hanya sebesar 3,61 %.

Perseroan melalui Perusahaan anak (WNI) saat ini memiliki aset berupa sebuah bangunan yang berlokasi di Provinsi Kepulauan Riau, Kota Batam, Kecamatan Lubuk Baja, Kelurahan Baloi Indah, yang akan disewakan kepada pihak ketiga dimana penggunaan bangunan tersebut akan dioperasikan sebagai hotel oleh pihak penyewa. Kondisi saat ini Perseroan telah memiliki pemilik perjanjian dengan pihak ketiga dengan jangka waktu selama 10 tahun terhitung sejak 1 Oktober 2021.

d) Persaingan dan Kedudukan Perseroan

Dari segi persaingan usaha di industry properti, Perseroan tentunya memiliki banyak pesaing usaha, khususnya beberapa pesaing yang memiliki home based di kota Batam dan belum mencatatkan sahamnya di BEI diantaranya yaitu PT Putera Karyasindo Prakasa dengan konsep rumah tapak dan memiliki pangsa pasar SES A, Cipta group sebuah perusahaan properti yang sudah lama berdiri yang mengembangkan produk dengan konsep rumah tapak dan memiliki target pasar SES B.

Perseroan mengembangkan produk dengan konsep supermarket properti dan juga menargetkan semua pangsa pasar, sehingga Perseroan memiliki posisi yang lebih baik dibandingkan dengan kompetitorinya.

IX. EKUITAS

Tabel di bawah ini menyajikan total posisi ekuitas yang bersumber dari 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.

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)			
	31 Agustus		31 Desember	
	2021	2020	2019	2018
EKUITAS				
Modal saham	74.704	100	100	100
Penghasilan komprehensif lain	(12)	(7)	(3)	-
Saldo laba (defisit)	85.891	(7.415)	(11.954)	(12.887)
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada:				
Pemilik Entitas Induk	160.583	(7.322)	(11.857)	(12.787)
Keperentingan nonpengendali	14.054	717	(89)	(162)
Total Ekuitas	174.637	(6.605)	(11.947)	(12.949)

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perubahan Anggaran Dasar PT Winner Nusantara Jaya Tbk No. 83 tanggal 15 Oktober 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Christina Dwi Utami, SH, M.Hum., MKn 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. Perseroan beralamat di Seraya Mas Center, Blok H No. 01, Nagoya, Kota Batam. Para pemegang saham Perseroan menyetujui perubahan nilai nominal saham Perseroan dari Rp1.000.000 (satu juta Rupiah) per lembar saham menjadi sebesar Rp20,- (dua puluh Rupiah) dan perubahan status Perseroan menjadi Perseroan terbuka, sehingga susunan kepemilikan saham Perseroan sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum IPO		
	Nilai Nominal Rp20,- Per Saham		
	Jumlah saham	Jumlah Nominal	%
Modal Dasar	14.940.800.000	298.816.000.000	
Modal Disetor & Ditempatkan Penuh:			
PT Pemenang Nusantara Internasional	3.730.000.000	74.600.000.000	99.861%
Liu Yut Men	4.750.000	95.000.000	0.127%
Russiana	250.000	5.000.000	0.007%
Wahyu Mardiyanti, ST	200.000	4.000.000	0.005%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	3.735.200.000	74.704.000.000	100%
Saham dalam Portopel	11.205.600.000	224.112.000.000	

Rencana Penawaran Umum

Perseroan dengan ini melakukan Penawaran Umum Perdana Saham dengan menerbitkan saham biasa atas nama

yang seluruhnya adalah saham baru dan dikeluarkan dari portepel Perseroan sebanyak 1.500.000.000 (dua miliar) saham dengan nilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) atau sebanyak sebesar 28,65% (dua puluh delapan koma enam pulh lima persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum ini.

Dibawah ini disajikan posisi ekuitas proforma Perseroan pada tanggal 31 Agustus 2021 sebelum dan setelah memperhitungkan dampak dari dilakukannya Penawaran Umum Perdana Saham Ini:

(Dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	Posisi Ekuitas Sebelum Penawaran Umum	Perubahan yang terjadi sehubungan penawaran umum	Posisi Ekuitas Sesudah Penawaran Umum
EKUITAS			
Modal saham	74.704	-	-
Penghasilan komprehensif lain	(12)	-	-
Saldo laba (defisit)	85.891	-	-
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada:			
Pemilik Entitas Induk	160.583	-	-
Kepentingan nonpengendali	14.054	-	-
Total Ekuitas	174.637	-	-

X. KEBIJAKAN DIVIDEN

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.

Berdasarkan Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, pembagian dividen dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPS Tahunan). Sebelum berakhirnya tahun keuangan, dividen interim dapat dibagikan sepanjang hal itu diperbolehkan oleh Anggaran Dasar Perseroan dan pembagian dividen interim tidak menyebabkan aset bersih Perseroan menjadi kurang dari modal ditempatkan dan disetor penuh dan cadangan wajib Perseroan. Pembagian dividen interim tersebut ditetapkan oleh Direksi setelah mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris. Jika setelah berakhirnya tahun keuangan dimana terjadi pembagian dividen interim Perseroan mengalami kerugian, maka dividen interim yang telah dibagikan tersebut harus dikembalikan oleh pemegang saham kepada Perseroan. Dewan Komisaris serta Direksi akan bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk pengembalian dimaksud jika dividen interim tidak dikembalikan oleh pemegang saham.

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 atau saldo laba positif yang didapat pada tahun fiskal serta kewajiban Perseroan untuk mengalokasikan dana cadangan sesuai dengan aturan yang berlaku dan kondisi keuangan Perseroan dengan memperhatikan pasal 71 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas. 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.

Dividen kas akan dibayarkan dalam Rupiah. Pemegang saham pada *recording date* akan memperoleh hak atas dividen dalam jumlah penuh dan dikenakan pajak penghasilan yang berlaku dalam ketentuan perpajakan di Indonesia. Dividen kas yang diterima oleh pemegang saham dari luar Indonesia akan dikenakan pajak penghasilan sesuai dengan ketentuan perpajakan di Indonesia.

Tidak ada *negative covenant* yang dapat menghambat Perseroan untuk melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham.

XI. PERPAJAKAN

A. PERPAJAKAN UNTUK PEMEGANG SAHAM

Sesuai dengan Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang kemudian diubah kembali dengan Undang-Undang No. 7 tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan, dividen atau bagian laba yang diterima atau diperoleh Perseroan Terbatas sebagai Wajib Pajak dalam negeri, koperasi, Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah, dari penyertaan modal pada badan usaha yang didirikan dan bertempat kedudukan di Indonesia tidak dikenakan Pajak Penghasilan jika semua kondisi di bawah ini dipenuhi :

- Dividen berasal dari cadangan laba yang ditahan; dan
- Bagi Perseroan Terbatas, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah yang menerima dividen, kepemilikan saham pada badan yang memberikan dividen paling rendah 25% dari jumlah modal yang disetor.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 234/PMK.03/2009 TAHUN 2009 tentang Bidang Penanaman Modal Tertentu yang memberikan Penghasilan Kepada Dana Pensiun yang Tidak Termasuk sebagai Obyek Pajak Penghasilan, maka penghasilan yang atau diperoleh Dana Pensiun yang pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia tidak termasuk sebagai obyek Pajak Penghasilan apabila penghasilan tersebut diterima atau diperoleh dari penanaman modal antara lain dividen dari saham pada Perseroan Terbatas yang tercatat di Bursa Efek di Indonesia.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.41 tahun 1994 juncto Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.14 tahun 1997 tentang Pajak Penghasilan Atas penghasilan Dari Transaksi Penjualan Saham Di Bursa Efek telah ditetapkan sebagai berikut:

- 1) Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi dan badan dari transaksi penjualan saham di Bursa Efek dipungut Pajak Penghasilan sebesar 0,1% dari jumlah bruto nilai transaksi dan bersifat final. Pembayaran Pajak Penghasilan yang terutang dilakukan dengan cara pemotongan oleh penyelenggara Bursa Efek melalui perantara pedagang efek pada saat pelunasan transaksi penjualan saham;
- 2) Pemilik saham pendiri dikenakan tambahan Pajak Penghasilan yang bersifat final sebesar 0,5% (nol koma lima persen) dari nilai saham Perseroan yang dimilikinya pada saat Penawaran Umum Perdana Saham;
- 3) Penyetoran tambahan Pajak Penghasilan yang terutang dapat dilakukan oleh Perseroan atas nama masing-masing pemilik saham pendiri dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah saham tersebut diperdagangkan di bursa efek. Namun apabila pemilik saham pendiri tidak memilih ketentuan sebagaimana dimaksud dalam butir 2 di atas, maka perhitungan Pajak Penghasilannya dilakukan berdasarkan tarif Pajak Penghasilan yang berlaku umum sesuai dengan Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang kemudian diubah kembali dengan Undang-Undang No. 7 tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan.

Peraturan Pemerintah atas penghasilan dari transaksi penjualan saham di bursa efek di atas juga berlaku untuk dana pensiun yang pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan republik Indonesia.

Pajak Penghasilan atas dividen saham akan dikenakan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No.7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang kemudian diubah kembali dengan Undang-Undang No. 7 tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan.

Dividen yang diterima atau diperoleh pemegang saham Wajib Pajak Dalam Negeri selain dari pihak-pihak yang memenuhi syarat di atas dan bentuk usaha tetap dari Wajib Pajak luar negeri dikenakan Pajak Penghasilan sesuai pasal 23 Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang kemudian diubah kembali dengan Undang-Undang No. 7 tahun 2021

tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan. Perseroan yang membayar dividen harus memotong pajak penghasilan pasal 23 sebesar 15% (lima belas) persen dari jumlah bruto sesuai dengan pasal 23 Undang-Undang Pajak Penghasilan. Pemotongan pajak penghasilan pasal 23 merupakan kredit pajak untuk pajak penghasilan tahunan yang terhutang oleh pemegang saham Wajib Pajak Dalam Negeri dan bentuk usaha tetap.

Besarnya tarif yang dikenakan atas penghasilan berupa dividen yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat 2c, tarif yang dikenakan atas penghasilan berupa dividen yang dibagikan kepada Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri adalah paling tinggi sebesar 10% (sepuluh persen) dan bersifat final. Penetapan mengenai besarnya tariff tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (2d) diatur dengan Peraturan Pemerintah No.19 tahun 2009 tentang Pajak Penghasilan atas Dividen yang Diterima atau Diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi dalam Negeri.

B. PEMENUHAN KEWAJIBAN PERPAJAKAN OLEH PERSEROAN

Sebagai Wajib Pajak, secara umum Perseroan memiliki kewajiban perpajakan untuk Pajak Penghasilan (PPH), Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Perseroan telah memenuhi kewajiban perpajakannya sesuai dengan perundang-undangan dan peraturan perpajakan yang berlaku. Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki tunggakan pajak. kecuali untuk PPH 29 yang akan jatuh tempo paling lambat pada bulan April 2022. Pada saat jatuh tempo Perseroan akan melunasi utang pajak tersebut.

CALON PEMBELI SAHAM DALAM PENAWARAN UMUM INI DIHARAPKAN UNTUK BERKONSULTASI DENGAN KONSULTAN PAJAK MASING-MASING MENGENAI AKIBAT PERPAJAKAN YANG MUNGKIN TIMBUL DARI PEMBELIAN, PEMILIKAN MAUPUN PENJUALAN SAHAM YANG DIBELI MELALUI PENAWARAN UMUM INI.

XII. PENJAMINAN EMISI EFEK

I. KETERANGAN TENTANG PENJAMINAN EMISI EFEK

Sesuai dengan persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan No. 126 tanggal 16 November 2021, yang dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat, (selanjutnya disebut “Perjanjian Penjaminan Emisi Efek”), dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek, secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, menyetujui sepenuhnya untuk menawarkan dan menjual Saham Yang Ditawarkan Perseroan kepada Masyarakat sesuai bagian penjaminannya masing-masing dengan kesanggupan penuh (full commitment) emisi sebanyak-banyaknya 1.500.000.000 (satu koma lima miliar lembar saham) sebesar 28,65% (dua puluh delapan koma enam puluh lima persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran Rp100 (seratus Rupiah) – Rp140 (seratus empat puluh Rupiah) setiap saham.

Selanjutnya para Penjamin Emisi Efek yang ikut dalam Penjaminan Emisi Efek Perseroan telah sepakat untuk melaksanakan tugasnya masing-masing sesuai dengan Peraturan Nomor IX.A.7 dan sesuai peraturan OJK No. 41/2020. Manajer Penjatahan dalam Penawaran Umum ini adalah PT Artha Sekuritas Indonesia.

Susunan dan jumlah porsi serta persentase dari anggota sindikasi penjamin Emisi Efek adalah sebagai berikut:

No	Keterangan	Porsi Penjaminan		
		Lembar Saham	Rp	%
	Penjamin Pelaksana Emisi Efek			
1	PT Artha Sekuritas Indonesia	*	*	*
	Penjamin Emisi Efek			
	(Akan ditentukan kemudian)	*	*	*
	Total	*	*	*

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).

Perjanjian Penjaminan Emisi Efek tersebut merupakan perjanjian yang lengkap diantara para pihak dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini dan menggantikan semua persetujuan yang mungkin telah dibuat sebelumnya antara pihak-pihak dalam Perjanjian ini baik dibuat secara lisan maupun secara tertulis, yang dibuat secara tegas ataupun yang dibuat secara tidak langsung, berkenaan dengan hal-hal yang dimuat dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini. Para pihak dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini menyatakan tidak pernah membuat perjanjian lain sehubungan dengan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini dan berjanji dan mengikatkan diri tidak akan membuat perjanjian apapun baik dibuat dengan akta di bawah tangan maupun dibuat secara notariil, sehubungan dengan Penawaran Umum, yang bertentangan dan/atau yang tidak sesuai dengan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini. Apabila terdapat perjanjian/ pernyataan yang dibuat oleh para pihak bertentangan dengan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini maka yang berlaku mengikat para pihak adalah Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini.

Selanjutnya para Penjamin Emisi Efek yang ikut serta dalam penjaminan emisi saham Perseroan telah sepakat untuk melaksanakan tugasnya masing-masing sesuai dengan Peraturan No. IX.A.7.

ii. Penentuan Harga Penawaran Pada Pasar Perdana

Harga Penawaran untuk saham ini ditentukan berdasarkan hasil kesepakatan dan negosiasi pemegang saham, Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek.

Berdasarkan hasil Penawaran Awal (bookbuilding) yang dilaksanakan pada tanggal 25 Maret 2022 – 04 April 2022 pada kisaran harga Rp100,- (seratus Rupiah) sampai dengan Rp140,- (Seratus Empat Puluh Rupiah). Dengan mempertimbangkan jumlah permintaan terbanyak yang diterima oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek selama masa Penawaran Awal, maka berdasarkan kesepakatan antara Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan Perseroan ditetapkan Harga Penawaran sebesar Rp●,- (● Rupiah).

Penetapan rentang harga penawaran dilakukan berdasarkan kombinasi beberapa metode valuasi seperti metode absolut dengan perhitungan Discounted Cash Flow atas proyeksi pendapatan Perseroan dan metode relative valuation dengan perhitungan valuasi P/E dari beberapa perusahaan publik yang tercatat di Bursa Efek Indonesia yang dapat dijadikan perbandingan. Rentang harga penawaran tersebut disampaikan kepada para calon investor pada saat pelaksanaan Penawaran Awal (bookbuilding).

Penentuan harga ini juga telah mempertimbangkan faktor-faktor berikut:

- Kondisi pasar pada saat bookbuilding dilakukan;
- Permintaan dari investor;
- Kinerja keuangan Perseroan;
- Data dan informasi mengenai Perseroan, kinerja Perseroan, sejarah singkat, prospek usaha dan keterangan mengenai industri Properti real estate di Indonesia;
- Penilaian terhadap kinerja operasional Perseroan, baik di masa lampau maupun pada saat ini, serta prospek usaha dan prospek pendapatan di masa mendatang;
- Penilaian berdasarkan rasio perbandingan P/E dari perusahaan publik yang tercatat di Bursa Efek Indonesia dengan industri sejenis yang dapat dijadikan perbandingan;
- Faktor-faktor di atas dalam kaitannya dengan penentuan nilai pasar dan metode penilaian untuk Perseroan;
- Status dari perkembangan terakhir Perseroan; dan
- Mempertimbangkan kinerja saham di pasar sekunder.

Tidak dapat dijamin atau dipastikan, bahwa setelah Penawaran Umum ini, harga saham Perseroan akan terus berada di atas Harga Penawaran atau perdagangan saham Perseroan akan terus berkembang secara aktif di BEI dimana saham tersebut dicatatkan.

XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang membantu dan berperan dalam Penawaran Umum ini adalah sebagai berikut:

1. AKUNTAN PUBLIK

Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto dan Rekan

Perkantoran Sentra Kramat Jl. Kramat Raya A11

No. 7-9, Kramat Senen, Jakarta Pusat,

DKI Jakarta, 10450

STTD	:	Nomor: STTD.AP-07/PM.22/2018 atas nama Raynold Nainggolan, AP.1317
Keanggotaan Asosiasi	:	IAPI Nomor 3123
Pedoman Kerja	:	Standar Profesi Akuntan Publik yang di tetapkan oleh IAPI
Surat Penunjukan	:	015/WG-WNJ/SP/IX/2020
Tanggal Surat Penunjukan	:	28 September 2020

Tugas dan kewajiban pokok:

Fungsi utama Akuntan Publik dalam Penawaran Umum ini adalah untuk melaksanakan audit berdasarkan standar auditing yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia. Standar tersebut mengharuskan Akuntan Publik merencanakan dan melaksanakan audit agar memperoleh keyakinan yang memadai bahwa laporan keuangan bebas dari salah saji material dan bertanggung jawab atas pendapat yang diberikan terhadap laporan keuangan yang di audit. Audit yang dilakukan oleh Akuntan Publik meliputi pemeriksaan atas dasar pengujian bukti-bukti yang mendukung jumlah-jumlah dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Juga meliputi penilaian atas prinsip akuntansi yang digunakan dan estimasi signifikan yang dibuat oleh manajemen serta penilaian terhadap penyajian laporan keuangan secara keseluruhan. Akuntan Publik bertanggung jawab atas pendapat mengenai kewajaran dari laporan keuangan Perseroan.

2. KONSULTAN HUKUM

Imran Muntaz & Co Law Firm

Office 8, Lantai 35

Jl. Jend.Sudirman Kav 52-53

Jakarta 12190

Telepon: +62 21 29333800

Faks: +62 21 29333801

STTD	:	STTD.KH-393/PM.223/2020 tanggal 30 Januari 2020 atas nama Imran Muntaz.
Keanggotaan Asosiasi	:	Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal (HKHPM).
Pedoman Kerja	:	Standar Pemeriksaan Hukum dan Standar Pendapat Hukum yang dikeluarkan oleh HKHPM berdasarkan Keputusan HKHPM Nomor Kep.02/HKHPM/VIII/2018 tentang Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal
Surat Penunjukan	:	013/WG-WNJ/SP/IX/2020
Tanggal Surat Penunjukan	:	28 September 2020

Tugas dan kewajiban pokok:

Tugas dan kewajiban pokok Konsultan Hukum dalam Penawaran Umum ini adalah melakukan pemeriksaan dan penelitian atas fakta yang ada mengenai Perseroan dan keterangan lain yang berkaitan sebagaimana yang disampaikan oleh Perseroan ditinjau dari segi hukum. Hasil pemeriksaan dan penelitian

hukum tersebut dimuat dalam Laporan Hasil Uji Tuntas Segi Hukum, yang menjadi dasar dari Pendapat Hukum yang diberikan secara obyektif dan mandiri, dengan berpedoman pada kode etik, standar profesi, dan peraturan Pasar Modal yang berlaku.

3. NOTARIS

Kantor Notaris Christina Dwi Utami, SH., M.Hum., M.Kn.

Jl. K.H. Zaunil Arifin No. 2
Komp. Ketapang Indah Blok B 2 No. 3
Jakarta 11140

STTD : STTD.N-29/PM.22/2018 tanggal 19 Maret 2018
Keanggotaan Asosiasi : Ikatan Notaris Indonesia No. 063931900705
Surat Penunjukan : 001/WG-WNJ/SP/IX/2020
Pedoman Kerja : Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
Tanggal Surat Penunjukan : 28 September 2020

Tugas dan kewajiban pokok:

Ruang lingkup tugas Notaris dalam Penawaran Umum ini adalah menyiapkan dan membuat akta-akta dalam rangka Penawaran Umum, antara lain membuat Perubahan Seluruh Anggaran Dasar Perseroan, Perjanjian Penjaminan Emisi Efek antara Perseroan dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek, dan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Efek, dengan berpedoman pada Peraturan Jabatan Notaris dan Kode etik Notaris.

4. BIRO ADMINISTRASI EFEK

PT Bima Registra

Satrio Tower, Lantai 9, Jl. Prof. DR. Satrio Blok C4 No.5, Jakarta Selatan 12950

Keanggotaan Asosiasi : Asosiasi Biro Administrasi Efek Indonesia (ABI) Nomor ABI/IX/2014-011
Izin Usaha sebagai BAE : Nomor/Tanggal STTD: S-146/PM.2/2014 a/n PT Bima Registra
Surat Penunjukan : 014/WG-WNJ/SP/VIII/2021
Tanggal Surat Penunjukan : 13 Agustus 2021

Tugas dan kewajiban pokok:

Tugas dan kewajiban pokok Biro Administrasi Efek ("BAE") dalam Penawaran Umum ini, sesuai dengan Standar Profesi Dan Peraturan Pasar Modal yang berlaku untuk melakukan administrasi pemesanan pembelian saham. Bersama-sama dengan Penjamin Pelaksana Emisi, BAE mempunyai hak untuk menolak pemesanan pembelian saham yang tidak memenuhi persyaratan pemesanan dengan memperhatikan peraturan yang berlaku. Dalam hal terjadinya pemesanan yang melebihi jumlah Saham Yang Ditawarkan, BAE melakukan proses penjatahan saham berdasarkan POJK 41/2020 dan SEOJK 15/2020 dan menyiapkan laporan penjatahan. BAE juga bertanggung jawab untuk menerbitkan Surat Kolektif Saham ("SKS"), apabila diperlukan, dan menyusun laporan Penawaran Umum sesuai dengan peraturan perundang-undangan pasar modal yang berlaku.

XIV. KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR DAN KETENTUAN PENTING LAINNYA TERKAIT PEMEGANG SAHAM

1) KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR

A. MAKSUD DAN TUJUAN SERTA KEGIATAN USAHA

1. Maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dalam bidang:
 - a. Real estate yang dimiliki sendiri atau disewa;
 - b. Real estate atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak;
 - c. Aktivitas Perseroan holding;
 - d. Aktivitas kantor pusat;
 - e. Aktivitas konsultasi manajemen lainnya;
 - f. Aktivitas keinsinyuran dan konsultasi teknis yang berkaitan dengan itu.
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
 - a. Kegiatan usaha utama:
 - Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, yang meliputi kegiatan usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.
 - Real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak, yang meliputi kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.
 - Aktivitas Perseroan holding, yang meliputi kegiatan usaha dari Perseroan holding (holding companies), yaitu Perseroan yang menguasai aset dari sekelompok Perseroan 358a katas358y dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok tersebut. "Holding Companies" tidak terlibat dalam kegiatan usaha Perseroan subsidiarinya. Kegiatannya mencakup jasa yang diberikan penasihat (counsellors) dan perunding (negotiators) dalam merancang merger dan akuisisi Perseroan.
 - Aktivitas kantor pusat, yang meliputi kegiatan usaha pengawasan dan pengelolaan unit-unit Perseroan yang lain atau enterprise; pengusahaan strategi atau perencanaan organisasi dan pembuatan keputusan dari peraturan Perseroan atau enterprise. Unit-unit dalam kelompok ini melakukan kontrol operasi pelaksanaan dan mengelola operasi unit-unit yang berhubungan. Kegiatan yang termasuk dalam kelompok ini antara lain kantor pusat, kantor administrasi pusat, kantor yang berbadan hukum, kantor distrik dan kantor wilayah dan kantor manajemen cabang.
 - Aktivitas konsultasi manajemen lainnya, yang meliputi ketentuan bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi; keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen olah agronomist dan agricultural economis pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain. Termasuk jasa pelayanan studi investasi infrastruktur.
 - Aktivitas keinsinyuran dan konsultasi teknis yang berkaitan dengan itu, yang meliputi kegiatan perancangan teknik, dan konsultasi, seperti permesinan, pabrik dan proses 358a katas; proyek yang

melibatkan teknik sipil, teknik hidrolik, teknik lalu lintas; jasa nasihat dan konsultasi rekayasa teknik, jasa rekayasa konstruksi bangunan gedung hunian dan nonhunian, jasa rekayasa pekerjaan teknik sipil sumber daya air, jasa rekayasa untuk pekerjaan mekanikal dalam bangunan, jasa rekayasa bangunan fasilitas olahraga, jasa konsultasi teknik lingkungan, jasa konsultasi terkait konstruksi pekerjaan sistem kendali lalu lintas, jasa rekayasa konstruksi pembangkit jaringan transmisi, gardu induk, dan distribusi tenaga listrik serta jasa rekayasa untuk proses industrial, produksi dan fasilitas produksi, jasa rekayasa lainnya, perluasan dan realisasi proyek yang berhubungan dengan teknik listrik dan elektro, teknik pertambangan, teknik kimia, mekanik, teknik 359 a katas dan teknik sistem dan teknik keamanan; proyek manajemen air; dan kegiatan manajemen proyek dan jasa penyelidikan lapangan yang berkaitan dengan konstruksi; kegiatan perluasan proyek yang menggunakan AC, pendingin, kebersihan dan teknik pengontrolan polusi, teknik akustik dan lain-lain; kegiatan survei geofisika, geologi dan survei 359a kata atau gempa bumi termasuk jasa pembuatan prospektus dan jasa interpretasi geologi dan geofisika sektor konstruksi; kegiatan survei 359a katas meliputi kegiatan survei batas dan tanah, survei hidrologi, survei keadaan di atas dan di bawah permukaan tanah dan kegiatan informasi spasial dan kartografi termasuk kegiatan pemetaan dan jasa pembuatan peta. Termasuk jasa rekayasa pekerjaan teknik sipil transportasi, jasa fasilitasi teknis prasarana dan sarana umum sektor konstruksi.

- b. Kegiatan usaha penunjang:
- Melakukan pembelian, penyewaan, atau tindakan lainnya untuk memperoleh hak kepemilikan maupun penggunaan atas tanah, bangunan, sarana transportasi dan/atau obyek lainnya yang diperlukan dalam kegiatan usaha Perseroan;
 - melakukan kerjasama dengan pihak lain;
 - kegiatan penunjang lain yang lazim dilakukan oleh Perseroan sejenis sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. KETENTUAN MENGENAI PERUBAHAN PERMODALAN

1. Penyetoran modal dapat pula dilakukan dengan cara selain dalam bentuk uang, baik berupa benda berwujud maupun tidak berwujud, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. benda yang dijadikan setoran modal dimaksud diumumkan kepada publik pada saat pemanggilan RUPS mengenai penyetoran tersebut;
 - b. benda yang dijadikan setoran modal dimaksud terkait langsung dengan rencana penggunaan dana;
 - c. benda yang dijadikan sebagai setoran modal wajib dinilai oleh penilai yang terdaftar di OJK, dan tidak dijamin dengan cara apapun juga;
 - d. memperoleh persetujuan dari RUPS dengan kuorum sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan ini;
 - e. dalam hal benda yang dijadikan sebagai setoran modal dilakukan dalam bentuk saham Perseroan yang tercatat di Bursa Efek, maka harganya harus ditetapkan berdasarkan nilai pasar wajar;
 - f. dalam hal penyetoran tersebut berasal dari laba ditahan, agio saham, laba bersih Perseroan dan/atau unsur modal sendiri, maka laba ditahan, agio saham, laba bersih Perseroan dan/atau unsur modal sendiri lainnya tersebut sudah dimuat dalam Laporan Keuangan Tahunan terakhir yang telah diperiksa akuntan yang terdaftar di OJK dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
 - g. dalam hal penyetoran atas saham berupa hak tagih kepada Perseroan yang dikompensasikan sebagai setoran saham, maka hak tagih tersebut harus sudah dimuat dalam laporan keuangan terakhir Perseroan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik yang terdaftar di OJK;- dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
2. Saham-saham yang masih dalam simpanan akan dikeluarkan Perseroan dengan persetujuan RUPS dengan syarat dan harga tertentu yang ditetapkan oleh Direksi dan harga tersebut tidak di bawah harga pari, dengan mengindahkan peraturan-peraturan yang termuat dalam Anggaran Dasar ini, peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.

3. a. Setiap penambahan modal melalui penerbitan Efek Bersifat Ekuitas (Efek Bersifat Ekuitas adalah Saham atau Efek yang dapat ditukar atau dikonversi menjadi saham atau Efek yang memberikan hak untuk membeli atau memperoleh saham, antara lain Obligasi Konversi atau Waran), maka hal tersebut wajib dilakukan dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu kepada pemegang saham yang namanya terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan 8 (delapan) hari kerja setelah efektifnya Pernyataan Pendaftaran berdasarkan RUPS yang menyetujui pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas, dalam jumlah yang sebanding dengan jumlah saham yang telah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan atas nama pemegang saham masing-masing, pada tanggal tersebut, dengan memperhatikan huruf g ayat ini;
- b. Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu wajib dapat dialihkan dan diperdagangkan dalam jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- c. Efek Bersifat Ekuitas yang akan dikeluarkan oleh Perseroan tersebut di atas harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari RUPS, dengan syarat-syarat dan jangka waktu sesuai dengan ketentuan dalam Anggaran Dasar ini, peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan;
- d. Efek Bersifat Ekuitas yang akan dikeluarkan oleh Perseroan dan tidak diambil oleh pemegang Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu harus dialokasikan kepada semua pemegang saham yang memesan tambahan Efek Bersifat Ekuitas, dengan ketentuan apabila jumlah Efek Bersifat Ekuitas yang dipesan melebihi jumlah Efek Bersifat Ekuitas yang akan dikeluarkan, Efek Bersifat Ekuitas yang tidak diambil tersebut wajib dialokasikan proporsional dengan jumlah Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu yang dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang memesan tambahan Efek Bersifat Ekuitas, satu dan lain hal dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- e. Dalam hal masih terdapat sisa Efek Bersifat Ekuitas yang tidak diambil bagian oleh pemegang saham sebagaimana dimaksud huruf d di atas, maka dalam hal terdapat pembeli siaga, Efek Bersifat Ekuitas tersebut wajib dialokasikan kepada pihak tertentu yang bertindak sebagai pembeli siaga dengan harga dan syarat-syarat yang sama, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- f. Penambahan modal disetor menjadi efektif setelah terjadinya penyetoran, dan saham yang diterbitkan mempunyai hak-hak yang sama dengan saham yang mempunyai klasifikasi yang sama yang diterbitkan oleh Perseroan, dengan tidak mengurangi kewajiban Perseroan untuk mengurus pemberitahuan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia;
- g. Perseroan dapat menambah modal tanpa memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu kepada pemegang saham sebagaimana diatur dalam peraturan OJK yang mengatur mengenai Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, dalam rangka :
 - (a) perbaikan posisi keuangan;
 - (b) selain perbaikan posisi keuangan, dengan memperhatikan ketentuan yang. Berlaku dibidang Pasar Modal khususnya peraturan OJK;
 - (c) penerbitan Saham Bonus yang: (1) merupakan Dividen Saham sebagai hasil dari Saldo Laba yang dikapitalisasi menjadi modal; dan/atau (2) bukan merupakan Dividen Saham sebagai hasil dari agio saham atau unsur ekuitas lainnya yang dikapitalisasi menjadi modal.-yang terlebih dahulu memperoleh persetujuan RUPS, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
Khusus untuk penambahan modal tanpa memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu dalam rangka selain perbaikan posisi keuangan pada huruf (b) di atas, wajib terlebih dahulu memperoleh persetujuan RUPS, dengan kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS yang dihadiri oleh Pemegang Saham Independen sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat 9 Anggaran Dasar ini dan peraturan OJK.
- h. Setiap penambahan modal melalui pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas dapat menyimpang dari ketentuan seperti tersebut dalam angka 3 huruf a sampai dengan huruf g di atas apabila ketentuan peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan mengizinkannya.

4. Pelaksanaan pengeluaran saham dalam portepel untuk pemegang Efek yang dapat ditukar dengan saham atau Efek yang mengandung hak untuk memperoleh saham, dapat dilakukan oleh Direksi berdasarkan RUPS terdahulu yang telah menyetujui pengeluaran Efek tersebut, dengan memperhatikan ketentuan dalam Anggaran Dasar ini, peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan. Pelaksanaan pengeluaran saham dalam portepel untuk pemegang Efek yang dapat ditukar dengan saham atau Efek yang mengandung hak untuk memperoleh saham, dapat dilakukan oleh Direksi berdasarkan RUPS terdahulu yang telah menyetujui pengeluaran Efek tersebut, dengan memperhatikan ketentuan dalam Anggaran Dasar ini, peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
5. Penambahan modal dasar Perseroan hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan RUPS. Perubahan anggaran dasar dalam rangka perubahan modal dasar harus disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
6. Penambahan modal dasar yang mengakibatkan modal ditempatkan dan disetor menjadi kurang dari 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar, dapat dilakukan sepanjang:
 - a. telah memperoleh persetujuan RUPS untuk menambah modal dasar;
 - b. telah mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia;
 - c. penambahan modal ditempatkan dan disetor, sehingga menjadi paling sedikit 25 % (dua puluh lima persen) dari modal dasar, wajib dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam angka 6 huruf b Pasal ini;
 - d. dalam hal penambahan modal disetor sebagaimana dimaksud dalam angka 6 huruf c Pasal ini tidak terpenuhi sepenuhnya, maka Perseroan harus mengubah kembali anggaran dasarnya, sehingga modal ditempatkan dan disetor paling sedikit 25 % (dua puluh lima persen) dari modal dasar dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam jangka waktu 2 (dua) bulan setelah jangka waktu dalam angka 6 huruf c Pasal ini tidak terpenuhi;
 - e. persetujuan RUPS sebagaimana dimaksud dalam angka 6 huruf a Pasal ini, termasuk juga persetujuan untuk mengubah Anggaran Dasar sebagaimana dimaksud dalam angka 6 huruf d Pasal ini.
7. Perubahan Anggaran Dasar dalam rangka penambahan modal dasar menjadi efektif setelah terjadinya penyetoran modal yang mengakibatkan besarnya modal disetor menjadi paling kurang 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar dan mempunyai hak-hak yang sama dengan saham lainnya yang diterbitkan oleh Perseroan, dengan tidak mengurangi kewajiban Perseroan untuk mengurus persetujuan perubahan anggaran dasar kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia atas pelaksanaan penambahan modal disetor tersebut.
8. Perseroan dapat membeli kembali saham-saham yang telah dibayar penuh sampai dengan 10% (sepuluh persen) dari jumlah saham yang telah ditempatkan atau dalam jumlah lain apabila peraturan perundang-undangan menentukan lain. Pembelian kembali saham tersebut dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

C. KETENTUAN MENGENAI PELAKSANAAN RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM (“RUPS”)

RUPS Tahunan

1. RUPS Tahunan diselenggarakan tiap tahun, selambatnya 6 (enam) bulan setelah tahun buku Perseroan ditutup.
2. Dalam RUPS Tahunan :
 - a. Direksi mengajukan laporan tahunan yang telah ditelaah oleh Dewan Komisaris untuk mendapatkan persetujuan RUPS Tahunan, laporan tahunan tersebut sekurang-kurangnya harus memuat laporan keuangan yang telah disusun dan diaudit sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal dan peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan, serta

-
- laporan-laporan lain serta informasi yang disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Diputuskan penggunaan laba Perseroan;
 - c. Dilakukan penunjukan akuntan publik yang terdaftar atau pemberian kuasa untuk melakukan penunjukan akuntan publik yang terdaftar dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
 - d. Jika perlu melakukan pengangkatan dan/atau perubahan susunan anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan;
 - e. Dapat diputuskan hal-hal lain yang diajukan secara sebagaimana mestinya dalam RUPS Tahunan, sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar.
3. Pengesahan dan/atau persetujuan Laporan Tahunan oleh RUPS Tahunan, berarti memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya (*volledig acquit et decharge*) kepada para anggota Direksi dan Dewan Komisaris atas pengurusan dan pengawasan yang telah dijalankan selama tahun buku yang lalu, sejauh tindakan tersebut tercermin dalam Laporan Tahunan.

RUPS Luar Biasa

RUPS Luar Biasa diadakan tiap-tiap kali, apabila dianggap perlu oleh Direksi dan/atau Dewan Komisaris dan/atau Pemegang Saham, dengan memperhatikan dan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar ini dan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

Tempat, Pemberitahuan, Pengumuman dan Pemanggilan RUPS

1. RUPS wajib diselenggarakan dalam wilayah Negara Republik Indonesia, yaitu di:
 - a. tempat kedudukan Perseroan;
 - b. tempat Perseroan menjalankan kegiatan usaha utamanya;
 - c. ibukota provinsi di mana tempat kedudukan atau tempat kegiatan usaha utama Perseroan;
 - d. provinsi tempat kedudukan Bursa Efek yang mencatatkan saham Perseroan.
2. Dalam menyelenggarakan RUPS, Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - a. menyampaikan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK;
 - b. melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham; dan
 - c. melakukan pemanggilan RUPS kepada pemegang saham.
3. Perseroan wajib terlebih dahulu menyampaikan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum pengumuman RUPS, dengan tidak memperhitungkan tanggal pengumuman RUPS. Dalam hal terdapat perubahan mata acara RUPS, maka Perseroan wajib menyampaikan perubahan mata acara dimaksud kepada OJK paling lambat pada saat pemanggilan RUPS, dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
4. a. Perseroan wajib melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham, paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum dilakukan pemanggilan RUPS, dengan tidak memperhitungkan tanggal pengumuman dan tanggal pemanggilan, melalui media pengumuman sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar ini.
 - a. Pengumuman RUPS tersebut, memuat paling sedikit:
 - i. ketentuan pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS;
 - ii. ketentuan pemegang saham yang berhak mengusulkan mata acara RUPS;
 - iii. tanggal penyelenggaraan RUPS; dan
 - iv. tanggal pemanggilan RUPS.

-
- b. Dalam hal RUPS diselenggarakan atas permintaan pemegang saham atau Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat 3, selain memuat hal sebagaimana dimaksud pada ayat 4 huruf b Pasal ini, pengumuman RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 4 huruf a Pasal ini wajib memuat informasi bahwa Perseroan menyelenggarakan RUPS karena adanya permintaan dari pemegang saham atau Dewan Komisaris.
- b. Dalam hal RUPS merupakan RUPS yang hanya dihadiri oleh Pemegang Saham Independen, selain informasi sebagaimana dimaksud dalam ayat 4 huruf b dan c Pasal ini, dalam pengumuman RUPS wajib memuat juga keterangan:
 - a. RUPS selanjutnya yang direncanakan akan diselenggarakan jika kuorum kehadiran Pemegang Saham Independen yang disyaratkan tidak diperoleh dalam RUPS pertama; dan
 - b. pernyataan tentang kuorum keputusan yang disyaratkan dalam setiap RUPS.
5. a. Perseroan wajib melakukan pemanggilan kepada pemegang saham paling lambat 21 (dua puluh satu) hari sebelum tanggal penyelenggaraan RUPS, dengan tidak memperhitungkan tanggal pemanggilan dan tanggal penyelenggaraan RUPS.
 - b. Pemanggilan RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 5 huruf a Pasal ini, harus memuat informasi paling sedikit:
 - a. tanggal penyelenggaraan RUPS;
 - b. waktu penyelenggaraan RUPS;
 - c. tempat penyelenggaraan RUPS;
 - d. ketentuan pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS;
 - e. mata acara RUPS termasuk penjelasan atas setiap mata acara tersebut;
 - f. informasi yang menyatakan bahan terkait mata acara RUPS tersedia bagi pemegang saham sejak tanggal dilakukannya pemanggilan RUPS sampai dengan RUPS diselenggarakan; dan
 - g. informasi bahwa pemegang saham dapat memberikan kuasa melalui e-RUPS.
6. a. Pemanggilan RUPS untuk RUPS kedua dilakukan dengan ketentuan:
 - i. Pemanggilan RUPS kedua wajib dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum RUPS kedua diselenggarakan;
 - ii. Dalam pemanggilan RUPS kedua harus menyebutkan RUPS pertama telah diselenggarakan dan tidak mencapai kuorum kehadiran;
 - iii. RUPS kedua wajib diselenggarakan dalam jangka waktu paling cepat 10 (sepuluh) hari dan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari setelah RUPS pertama diselenggarakan;
 - iv. Dalam hal Perseroan tidak melakukan RUPS kedua dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat 6 huruf a butir iii, Perseroan wajib melakukan RUPS dengan memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 Pasal ini.
 - b. Pemanggilan RUPS untuk RUPS ketiga dilakukan dengan ketentuan:
 - i. Pemanggilan dan pelaksanaan RUPS ketiga atas permohonan Perseroan ditetapkan oleh OJK;
 - ii. Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat 6 huruf b butir i Pasal ini, harus disampaikan kepada OJK paling lambat 14 (empat belas) hari setelah RUPS kedua dilangsungkan.
 - iii. Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat 6 huruf b butir ii memuat paling sedikit:
 - a) ketentuan kuorum RUPS sebagaimana diatur dalam anggaran dasar Perseroan;
 - b) daftar hadir pemegang saham dalam RUPS pertama dan kedua;
 - c) daftar pemegang saham yang berhak hadir pada pelaksanaan RUPS pertama dan kedua;
 - d) upaya yang telah dilakukan dalam rangka memenuhi kuorum RUPS kedua; dan
 - e) besaran kuorum RUPS ketiga yang diajukan dan alasannya.
 - iv. RUPS ketiga dilarang dilaksanakan oleh Perseroan sebelum mendapatkan penetapan dari OJK sebagaimana dimaksud dalam ayat 6 huruf b Pasal ini.
-

7. Perseroan wajib mencantumkan usulan mata acara RUPS dari pemegang saham dalam mata acara RUPS yang dimuat dalam pemanggilan, sepanjang usulan mata acara RUPS memenuhi semua persyaratan sebagai berikut:
 - a. Usul tersebut diajukan secara tertulis kepada penyelenggara RUPS oleh 1 (satu) pemegang saham atau lebih yang mewakili 1/20 (satu per dua puluh) atau lebih dari jumlah seluruh saham dengan hak suara; dan
 - b. Usul tersebut diterima paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum tanggal pemanggilan RUPS; dan
 - c. Usul tersebut, harus:
 - dilakukan dengan itikad baik;
 - mempertimbangkan kepentingan Perseroan;
 - merupakan mata acara yang membutuhkan keputusan RUPS;
 - menyertakan alasan dan bahan usulan mata acara RUPS, dan
 - tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
8. Perseroan wajib menyediakan bahan mata acara RUPS bagi pemegang saham, dengan ketentuan:
 - a. Bahan mata acara RUPS dapat diakses dan diunduh melalui situs web Perseroan dan/atau e-RUPS;
 - b. Bahan mata acara RUPS tersedia sejak tanggal dilakukannya pemanggilan RUPS sampai dengan penyelenggaraan RUPS, atau jangka waktu lebih awal bilamana diatur dan ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - c. Bahan mata acara RUPS yang tersedia tersebut, dapat berupa:
 - i. salinan dokumen fisik, yang diberikan secara Cuma-Cuma dan tersedia di kantor Perseroan jika diminta secara tertulis oleh pemegang saham; dan/atau
 - ii. salinan dokumen elektronik, yang dapat diakses atau diunduh melalui situs web Perseroan.
 - d. Dalam hal mata acara RUPS mengenai pengangkatan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris, maka daftar riwayat hidup calon anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris yang akan diangkat wajib tersedia:
 - (i) di situs web Perseroan paling singkat sejak saat pemanggilan sampai dengan penyelenggaraan RUPS; atau
 - (ii) pada waktu lain selain waktu sebagaimana dimaksud pada butir (i) namun paling lambat pada saat penyelenggaraan RUPS, sepanjang diatur dalam peraturan perundang-undangan.
9. Ralat pemanggilan RUPS wajib dilakukan, jika terdapat perubahan informasi dalam pemanggilan RUPS, dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
 - a. Dalam hal ralat pemanggilan RUPS, memuat perubahan tanggal penyelenggaraan RUPS dan/atau penambahan mata acara RUPS, maka wajib dilakukan pemanggilan ulang RUPS dengan tata cara pemanggilan sebagaimana diatur dalam ayat 5 Pasal ini;
 - b. Apabila perubahan informasi mengenai tanggal penyelenggaraan RUPS dan/atau penambahan mata acara RUPS dilakukan bukan karena kesalahan Perseroan atau atas perintah OJK, ketentuan kewajiban melakukan pemanggilan ulang RUPS tersebut tidak berlaku, sepanjang OJK tidak memerintahkan untuk dilakukan pemanggilan ulang.
10. a. Dalam penyelenggaraan RUPS, kewajiban melakukan:
 - pengumuman, pemanggilan, ralat pemanggilan, pemanggilan ulang;
 - pengumuman ringkasan risalah RUPS;Dilakukan melalui media pengumuman sebagai berikut:
 - i. dalam hal saham Perseroan tercatat pada Bursa Efek wajib dilakukan melalui paling sedikit:
 - a) situs web penyedia e-RUPS;
 - b) situs web Bursa Efek; dan
 - c) situs web Perseroan;

dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing, dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling sedikit bahasa Inggris.

- ii. dalam hal saham Perseroan tidak tercatat pada Bursa Efek wajib dilakukan melalui paling sedikit:
 - a) situs web penyedia e-RUPS;
 - b) situs web Perseroan; dan
 - c) situs web yang disediakan OJK;

dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing, dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling sedikit bahasa Inggris.

- iii. Pengumuman yang menggunakan bahasa asing pada situs web Perseroan pada butir i huruf c) dan butir ii huruf (b) wajib memuat informasi yang sama dengan informasi dalam pengumuman yang menggunakan Bahasa Indonesia.
- iv. Dalam hal terdapat perbedaan penafsiran informasi yang diumumkan dalam bahasa asing dengan yang diumumkan dalam Bahasa Indonesia sebagaimana dimaksud pada butir iii, informasi dalam Bahasa Indonesia yang digunakan sebagai acuan.

b. Dalam hal Perseroan menyelenggarakan e-RUPS dengan menggunakan sistem yang disediakan oleh Perseroan, ketentuan mengenai media pengumuman, pemanggilan, ralat pemanggilan, pemanggilan ulang, dan pengumuman ringkasan risalah RUPS sebagaimana dimaksud dalam huruf a ayat 11 ini, adalah sebagai berikut:

- i. dalam hal saham Perseroan tercatat pada bursa efek dilakukan melalui paling sedikit:
 - a) situs web bursa efek; dan
 - b) situs web Perseroan;

dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing, dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling sedikit bahasa Inggris.

- ii. dalam hal saham Perseroan tidak tercatat pada bursa efek dilakukan melalui paling sedikit:
 - a) situs web Perseroan Terbuka; dan
 - b) 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional atau situs web yang disediakan OJK;

dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing, dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling sedikit bahasa Inggris.

- iii. Dalam hal media pengumuman dilakukan melalui surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada butir ii huruf (b), bukti pengumuman dimaksud wajib disampaikan kepada OJK paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah tanggal pengumuman tersebut.

PIMPINAN, RISALAH DAN RINGKASAN RISALAH RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM

1. RUPS dipimpin oleh anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris. Dalam hal semua anggota Dewan Komisaris tidak hadir atau berhalangan, maka RUPS dipimpin oleh salah seorang anggota Direksi yang ditunjuk oleh Direksi. Dalam hal semua anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi tidak hadir atau berhalangan, maka RUPS dipimpin oleh pemegang saham yang hadir dalam RUPS yang ditunjuk dari dan oleh peserta RUPS.
2. Dalam hal anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris untuk memimpin RUPS mempunyai benturan kepentingan dengan mata acara yang akan diputuskan dalam RUPS, maka RUPS dipimpin oleh anggota Dewan Komisaris lainnya yang tidak mempunyai benturan kepentingan yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris. Dalam hal semua anggota Dewan Komisaris mempunyai benturan kepentingan, maka RUPS dipimpin oleh salah satu anggota Direksi yang ditunjuk oleh Direksi.

Dalam hal salah satu anggota Direksi yang ditunjuk oleh Direksi untuk memimpin RUPS mempunyai benturan kepentingan atas mata acara yang akan diputuskan dalam RUPS, maka RUPS dipimpin oleh anggota Direksi yang tidak mempunyai benturan kepentingan. Dalam hal semua anggota anggota Direksi mempunyai benturan kepentingan, maka RUPS dipimpin oleh salah seorang pemegang saham bukan pengendali yang dipilih oleh mayoritas pemegang saham lainnya yang hadir dalam RUPS.

3. Dari segala hal yang dibicarakan dan diputuskan dalam RUPS, wajib dibuat risalah RUPS dan ringkasan risalah RUPS dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Risalah RUPS wajib dibuat dan ditandatangani oleh pimpinan RUPS dan paling sedikit 1 (satu) orang pemegang saham yang ditunjuk dari dan oleh peserta RUPS, namun penandatanganan tersebut tidak disyaratkan apabila risalah RUPS tersebut dibuat dalam bentuk akta berita acara RUPS yang dibuat oleh notaris yang terdaftar di OJK.
 - b. Dalam hal RUPS merupakan RUPS yang hanya dihadiri oleh Pemegang Saham Independen, risalah RUPS wajib dibuat dalam bentuk akta berita acara RUPS yang dibuat oleh notaris yang terdaftar di OJK.
 - c. Risalah RUPS tersebut wajib disampaikan kepada OJK paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah RUPS diselenggarakan, dalam hal waktu penyampaian risalah RUPS tersebut jatuh pada hari libur, risalah RUPS tersebut wajib disampaikan paling lambat pada hari kerja berikutnya.
 - d. Ringkasan risalah RUPS, paling kurang memuat informasi:
 - i. tanggal pelaksanaan RUPS, tempat pelaksanaan RUPS, pelaksanaan RUPS, dan mata acara RUPS;
 - ii. anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris yang hadir pada saat RUPS;
 - iii. jumlah saham dengan hak suara yang sah yang hadir pada saat RUPS dan persentasenya dari jumlah seluruh saham yang mempunyai hak suara yang sah;
 - iv. ada tidaknya pemberian kesempatan kepada pemegang saham untuk mengajukan pertanyaan dan/atau memberikan pendapat terkait mata acara RUPS;
 - v. jumlah pemegang saham yang mengajukan pertanyaan dan/atau memberikan pendapat terkait mata acara RUPS, jika pemegang saham diberi kesempatan;
 - vi. mekanisme pengambilan keputusan RUPS;
 - vii. hasil pemungutan suara yang meliputi jumlah suara setuju, tidak setuju, dan abstain (tidak memberikan suara) untuk setiap mata acara RUPS, jika pengambilan keputusan dilakukan dengan pemungutan suara;
 - viii. keputusan RUPS; dan
 - ix. pelaksanaan pembayaran dividen tunai kepada pemegang saham yang berhak, jika terdapat keputusan RUPS terkait dengan pembagian dividen tunai.
 - e. Ringkasan risalah RUPS wajib diumumkan kepada masyarakat paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah RUPS diselenggarakan, melalui media pengumuman pada Pasal 21 ayat 11.
4. Ketentuan mengenai risalah RUPS dan ringkasan risalah RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 Pasal ini dan Pasal 21 ayat 11 huruf a mutatis mutandis berlaku untuk penyelenggaraan RUPS oleh pemegang saham yang telah memperoleh penetapan ketua pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat 15 dan penyelenggaraan RUPS oleh Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat 18.

Kuorum, Hak Suara Dan Keputusan

- 1.a. Sepanjang tidak diatur lain dalam Anggaran Dasar ini, peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara yang harus diputuskan dalam RUPS (termasuk RUPS untuk pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas, kecuali untuk pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas sebagaimana diatur dalam Pasal 4

ayat 5 huruf g huruf (b) di atas; untuk penambahan modal ditempatkan dan disetor dalam batas modal dasar), dilakukan dengan ketentuan:

- (i) RUPS dapat dilangsungkan jika dalam RUPS lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili, dan keputusan RUPS adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS;
- (ii) Dalam hal kuorum kehadiran RUPS sebagaimana dimaksud pada butir (i) tidak tercapai, maka RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam RUPS kedua paling sedikit $\frac{1}{3}$ (satu per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili, dan keputusan RUPS kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS kedua;
- (iii) Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada butir (ii) tidak tercapai, maka RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan.
- (iv) Ketentuan kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada butir (i), (ii) dan (iii) berlaku juga untuk kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara transaksi material dan/atau perubahan kegiatan usaha, kecuali untuk mata acara transaksi material berupa pengalihan kekayaan Perseroan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan.

b. Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara perubahan Anggaran Dasar Perseroan, yang memerlukan persetujuan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dan hak asasi manusia, kecuali perubahan Anggaran Dasar Perseroan dalam rangka memperpanjang jangka waktu berdirinya Perseroan, dilakukan dengan ketentuan:

- (i) RUPS dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling kurang $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dan keputusan RUPS adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS;
- (ii) Dalam hal kuorum kehadiran RUPS sebagaimana dimaksud pada butir (i) tidak tercapai, maka RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam RUPS kedua dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit $\frac{3}{5}$ (tiga per lima) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dan keputusan RUPS kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS kedua;
- (iii) Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud butir (ii) tidak tercapai, maka RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan;

c. Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara mengalihkan kekayaan Perseroan yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih, baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak, menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih, baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak, penggabungan, peleburan, pengambilalihan, pemisahan, pengajuan permohonan agar Perseroan dinyatakan pailit, perpanjangan jangka waktu berdirinya Perseroan, dan pembubaran Perseroan, dilakukan dengan ketentuan:

- (i) RUPS dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling kurang $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dan keputusan RUPS adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS;
- (ii) Dalam hal kuorum kehadiran RUPS sebagaimana dimaksud pada butir (i) tercapai, maka RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling kurang $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dan keputusan RUPS kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS kedua;
- (iii) Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud butir (ii) tidak tercapai, maka RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan;

d. Dalam hal Perseroan memiliki lebih dari 1 (satu) klasifikasi saham, maka RUPS untuk mata acara perubahan hak atas saham hanya dihadiri oleh pemegang saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak atas saham pada klasifikasi saham tertentu, dengan ketentuan sebagai berikut:

- (i) RUPS dapat dilangsungkan jika dalam RUPS paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak tersebut hadir atau diwakili;
- (ii) dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud pada butir (i) tidak tercapai, RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam RUPS kedua, paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak tersebut hadir atau diwakili;
- (iii) keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada butir (i) dan (iv) di atas adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS;
- (iv) dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada butir (iii) di atas tidak tercapai, RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak tersebut dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan;

e. Dalam hal klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak atas saham pada klasifikasi saham tertentu tidak mempunyai hak suara, pemegang saham pada klasifikasi saham tersebut diberikan hak untuk hadir dan mengambil keputusan dalam RUPS terkait dengan perubahan hak atas saham pada klasifikasi saham tersebut.

2. Pemegang saham baik sendiri maupun diwakili berdasarkan surat Kuasa, berhak menghadiri RUPS dengan memperhatikan ketentuan ayat 3 Pasal ini. Pemberian kuasa oleh pemegang saham kepada pihak lain untuk mewakilinya menghadiri dan/atau memberikan suara dalam RUPS, dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pemberian kuasa tersebut dapat dilakukan pemegang saham secara elektronik, yang harus dilakukan paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum penyelenggaraan RUPS, melalui:

- a. e-RUPS;
- b. sistem yang disediakan oleh Perseroan, dalam hal Perseroan menggunakan sistem yang disediakan oleh Perseroan;

dengan mengikuti mekanisme pendaftaran, penunjukan, dan pencabutan kuasa serta pemberian dan perubahan suara diatur oleh Penyedia e-RUPS atau prosedur operasional standar penyelenggaraan

RUPS dari Perseroan, dalam hal sistem yang disediakan oleh Perseroan, dengan memperhatikan peraturan OJK.

3. a. Pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS adalah pemegang saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan 1 (satu) hari kerja sebelum tanggal pemanggilan RUPS.
 - b. Dalam hal dilakukan RUPS kedua dan RUPS ketiga, ketentuan pemegang saham yang berhak hadir sebagai berikut:
 - i. untuk RUPS kedua, pemegang saham yang berhak hadir merupakan pemegang saham yang terdaftar dalam daftar pemegang saham Perseroan 1 (satu) hari kerja sebelum pemanggilan RUPS kedua; dan
 - ii. untuk RUPS ketiga, pemegang saham yang berhak hadir merupakan pemegang saham yang terdaftar dalam daftar pemegang saham Perseroan 1 (satu) hari kerja sebelum pemanggilan RUPS ketiga.
 - c. Dalam hal terjadi pemanggilan ulang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat 10 huruf a, pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS merupakan pemegang saham yang namanya tercatat dalam daftar pemegang saham Perseroan 1 (satu) hari kerja sebelum pemanggilan ulang RUPS.
 - d. Dalam hal ralat pemanggilan tidak mengakibatkan pemanggilan ulang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat 10 huruf a, pemegang saham yang berhak hadir mengikuti ketentuan pemegang saham sebagaimana dimaksud pada ayat 3 huruf a Pasal ini.
 4. Anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris dan karyawan Perseroan boleh bertindak selaku kuasa dalam RUPS, namun suara yang mereka keluarkan selaku kuasa dalam RUPS tidak dihitung dalam pemungutan suara.
 5. Pemungutan suara mengenai diri orang dilakukan dengan suara tertutup yang tidak ditandatangani dan mengenai hal lain secara lisan, kecuali apabila ketua rapat menentukan lain tanpa ada keberatan dari 1 (satu) atau lebih pemegang saham yang bersama-sama mewakili sedikitnya 1/10 (satu per sepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan suara yang sah.
 6. Dalam RUPS, tiap saham memberikan hak kepada pemiliknya untuk mengeluarkan 1 (satu) suara.
 7. Pemegang saham dari saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS namun abstain (atau blanko) dianggap memberikan suara yang sama dengan suara mayoritas pemegang saham yang mengeluarkan suara.
 8. Semua keputusan diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Dalam hal keputusan berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, maka keputusan diambil dengan pemungutan suara berdasarkan kuorum keputusan sesuai dengan ketentuan ayat 1 Pasal ini. Apabila jumlah suara yang setuju dan tidak setuju sama banyaknya, maka keputusan mengenai diri orang akan ditentukan melalui undian sedangkan mengenai hal-hal lain maka usul harus dianggap ditolak.
 9. Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS yang hanya dihadiri oleh Pemegang Saham Independen dilaksanakan dengan ketentuan:
 - a. RUPS dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki Pemegang Saham Independen;
 - b. keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada huruf a adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh Pemegang Saham Independen;
-

-
- c. dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud pada huruf a tidak tercapai, RUPS kedua dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki Pemegang Saham Independen;
 - d. keputusan RUPS kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh Pemegang Saham Independen yang hadir dalam RUPS;
 - e. dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada huruf c tidak tercapai, RUPS ketiga dapat dilangsungkan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh Pemegang Saham Independen dari saham dengan hak suara yang sah, dalam kuorum kehadiran yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan Terbuka; dan
 - f. keputusan RUPS ketiga adalah sah jika disetujui oleh Pemegang Saham Independen yang mewakili lebih dari 50% (lima puluh persen) saham yang dimiliki oleh Pemegang Saham Independen yang hadir dalam RUPS.
10. Berkenaan dengan transaksi material sebagaimana ditetapkan oleh peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, yang akan dilakukan oleh Perseroan, wajib dilakukan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
11. Pemegang saham dapat juga mengambil keputusan yang mengikat di luar RUPS dengan syarat semua pemegang saham dengan hak suara menyetujui secara tertulis dengan menandatangani usul yang bersangkutan.
12. a. Dalam pemungutan suara, suara yang dikeluarkan oleh pemegang saham berlaku untuk seluruh saham yang dimilikinya dan pemegang saham tidak berhak memberikan kuasa kepada lebih dari seorang kuasa untuk sebagian dari jumlah saham yang dimilikinya dengan suara yang berbeda.
- b. Suara berbeda yang dikeluarkan oleh bank kustodian atau Perseroan efek yang mewakili pemegang saham dalam dana bersama (*mutual fund*) bukan merupakan suara yang berbeda sebagaimana dimaksud pada huruf a di atas.
13. Saham Perseroan tidak mempunyai hak suara, apabila:
- a. saham Perseroan yang dikuasai sendiri oleh Perseroan;
 - b. saham induk Perseroan yang dikuasai oleh Perusahaan Anaknya secara langsung atau tidak langsung, atau saham Perseroan yang dikuasai oleh Perseroan lain yang sahamnya secara langsung atau tidak langsung telah dimiliki oleh Perseroan;
 - c. hal-hal lain sebagaimana diatur oleh peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
14. Setiap usul yang diajukan oleh para pemegang saham selama pembicaraan atau pemungutan suara dalam RUPS harus memenuhi syarat, sebagai berikut:
- a. Menurut pendapat Ketua Rapat hal tersebut berhubungan langsung dengan salah satu mata acara RUPS yang bersangkutan; dan
 - b. Hal-hal tersebut diajukan oleh 1 (satu) atau lebih pemegang saham bersama-sama yang memiliki sedikitnya 10% (sepuluh persen) dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah; dan
 - c. Menurut pendapat Direksi usul itu dianggap berhubungan langsung dengan usaha Perseroan.
-

D. KETENTUAN HAK, PREFERENSI DAN PEMBATASAN PADA SAHAM

Saham

1. Semua saham yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah saham atas nama.
2. Perseroan dapat mengeluarkan saham dengan nilai nominal atau tanpa nilai nominal. Pengeluaran saham tanpa nilai nominal wajib dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
3. Perseroan hanya mengakui seorang atau 1 (satu) pihak saja, baik perorangan maupun badan hukum sebagai pemilik dari 1 (satu) saham, yaitu orang atau badan hukum yang namanya tercatat sebagai pemilik saham yang bersangkutan dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan.
4. Apabila saham karena sebab apapun menjadi milik beberapa orang, maka mereka yang memiliki bersama-sama itu diwajibkan untuk menunjuk secara tertulis seorang di antara mereka atau seorang lain sebagai kuasa mereka bersama dan hanya nama dari yang ditunjuk atau diberi kuasa itu saja yang dimasukkan dalam Daftar Pemegang Saham dan harus dianggap sebagai Pemegang Saham dari saham yang bersangkutan serta berhak mempergunakan semua hak yang diberikan oleh hukum yang timbul atas saham-saham tersebut.
5. Selama ketentuan dalam ayat 4 Pasal ini belum dilaksanakan, maka para pemegang saham tersebut tidak berhak mengeluarkan suara dalam RUPS, sedangkan pembayaran dividen untuk saham itu ditangguhkan.
6. Dalam hal para pemilik bersama lalai untuk memberitahukan secara tertulis kepada Perseroan mengenai penunjukan wakil bersama itu, Perseroan berhak memberlakukan pemegang saham yang namanya terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan sebagai satu-satunya pemegang saham yang sah atas saham-saham tersebut.
7. Setiap pemegang saham yang memiliki 1 (satu) saham atau lebih dengan sendirinya menurut hukum harus tunduk kepada Anggaran Dasar dan kepada semua keputusan yang diambil dengan sah dalam RUPS serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.
8. Seluruh saham yang dikeluarkan oleh Perseroan dapat dijamin dengan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pemberian jaminan saham, peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta Undang-Undang tentang Perseroan Terbatas.
9. Untuk saham Perseroan yang tercatat pada Bursa Efek di Indonesia, berlaku ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal dan peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.

Pengganti Surat Saham

1. Dalam hal surat saham rusak, penggantian surat saham tersebut dapat dilakukan jika Perseroan menerima bukti yang cukup bahwa:
 - a. surat saham tersebut rusak; dan
 - b. Perseroan telah menerima surat saham yang rusak.
2. Perseroan wajib memusnahkan surat saham yang rusak setelah memberikan pengganti surat saham.
3. Dalam hal surat saham hilang, penggantian surat saham tersebut dapat dilakukan jika:

- a. pihak yang mengajukan permohonan penggantian surat saham adalah pemilik surat saham tersebut;
 - b. Perseroan telah mendapatkan dokumen pelaporan dari Kepolisian Republik Indonesia atas hilangnya surat saham tersebut;
 - c. pihak yang mengajukan permohonan penggantian surat saham memberikan jaminan yang dipandang cukup oleh Direksi Perseroan; dan
 - d. Rencana pengeluaran pengganti surat saham yang hilang telah diumumkan di Bursa Efek di tempat dimana saham Perseroan dicatatkan dalam waktu paling kurang 14 (empat belas) hari sebelum pengeluaran pengganti surat saham.
4. Biaya untuk pengeluaran surat saham pengganti itu harus ditanggung oleh pemilik surat saham yang bersangkutan.
 5. Pengeluaran pengganti surat saham menurut Pasal ini mengakibatkan surat aslinya menjadi batal dan tidak berlaku lagi.
 6. Ketentuan dalam Pasal 7 ini, mutatis mutandis juga berlaku bagi pengeluaran pengganti surat kolektif saham

Pemindahan Hak Atas Saham

1. Pendaftaran pemindahan 372a katas saham wajib dilakukan oleh Direksi dengan cara mencatatkan pemindahan hak itu dalam Daftar Pemegang Saham yang bersangkutan berdasarkan akta pemindahan hak yang ditandatangani oleh atau atas nama pihak yang memindahkan dan oleh atau atas nama pihak yang menerima pemindahan 372a katas saham yang bersangkutan atau berdasarkan surat-surat lain yang cukup membuktikan pemindahan hak itu menurut pendapat Direksi tanpa mengurangi ketentuan dalam Anggaran Dasar;
2. Akta pemindahan hak atau surat lain sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini harus berbentuk sebagaimana ditentukan dan/atau yang dapat diterima oleh Direksi dan salinannya disampaikan kepada Perseroan, dengan ketentuan bahwa bentuk dan tata cara pemindahan hak atas saham yang tercatat pada Bursa Efek di Indonesia harus memenuhi peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia.
3. Pemindahan hak atas saham yang termasuk dalam Penitipan Kolektif dilakukan dengan pemindahbukuan dari rekening efek satu ke rekening efek yang lain pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, Bank Kustodian dan Perusahaan Efek.
4. Pemindahan hak atas saham hanya diperbolehkan apabila semua ketentuan dalam Anggaran Dasar telah dipenuhi. Segala tindakan yang bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal ini, membawa akibat bahwa suara yang dikeluarkan dalam RUPS untuk saham itu dianggap tidak sah, sedang pembayaran dividen atas saham itu ditangguhkan.
5. Pemindahan hak atas saham harus dicatat baik dalam Daftar Pemegang Saham dan Daftar Khusus, maupun pada surat saham dan surat kolektif saham yang bersangkutan. Catatan itu harus diberi tanggal dan ditandatangani oleh Direktur Utama atau salah seorang anggota Direksi atau kuasa Direksi yang sah (Biro Administrasi Efek yang ditunjuk Direksi).
6. Direksi atas kebijaksanaan mereka sendiri dan dengan memberikan alasan untuk itu, dapat menolak untuk mendaftarkan pemindahan hak atas saham dalam Daftar Pemegang Saham apabila ketentuan dalam Anggaran Dasar tidak dipenuhi atau apabila salah satu dari persyaratan dalam pemindahan saham tidak terpenuhi.
7. Apabila Direksi menolak untuk mendaftarkan pemindahan hak atas saham, maka Direksi wajib mengirimkan pemberitahuan penolakan kepada pihak yang akan memindahkan haknya selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal permohonan untuk pendaftaran itu diterima oleh Direksi.
8. Mengenai saham Perseroan yang tercatat pada Bursa Efek, setiap penolakan untuk mencatat pemindahan hak atas saham yang dimaksud harus dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
9. Setiap orang yang memperoleh hak atas saham karena kematian seorang pemegang saham atau karena sebab lain yang mengakibatkan kepemilikan suatu saham beralih demi dan/atau berdasarkan hukum, dengan mengajukan bukti haknya sebagaimana sewaktu-waktu disyaratkan oleh Direksi, dapat mengajukan permohonan secara tertulis untuk didaftarkan sebagai pemegang saham dari

saham tersebut. Pendaftaran hanya dapat dilakukan apabila Direksi dapat menerima baik bukti hak itu, dengan memperhatikan ketentuan dalam Anggaran Dasar, peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia.

10. Semua pembatasan, larangan dan ketentuan dalam Anggaran Dasar yang mengatur hak untuk memindahkan hak atas saham dan pendaftaran dari pemindahan hak atas saham harus berlaku pula secara mutatis mutandis terhadap setiap peralihan hak menurut ayat 9 Pasal ini.
11. Dalam hal terjadi perubahan pemilikan atas suatu saham, pemilik asalnya yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham tetap dianggap sebagai pemilik dari saham tersebut hingga nama dari pemilik baru telah tercatat dalam Daftar Pemegang Saham, hal tersebut dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta ketentuan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
12. Pemindahan hak atas saham yang tercatat di Bursa Efek di Indonesia dan/atau saham yang diperdagangkan di Pasar Modal, dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia serta ketentuan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.

Penitipan Kolektif

1. Saham dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian harus dicatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan atas nama Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian untuk kepentingan pemegang rekening pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian;
2. saham dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian atau Perusahaan Efek yang dicatat dalam Rekening Efek pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dicatat atas nama Bank Kustodian atau Perusahaan Efek dimaksud untuk kepentingan pemegang rekening pada Bank Kustodian atau Perusahaan Efek tersebut;
3. apabila saham dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian merupakan bagian dari Portofolio Efek Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan tidak termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, maka Perseroan akan mencatatkan saham tersebut dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan atas nama Bank Kustodian untuk kepentingan pemilik Unit Penyertaan dari Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif tersebut;
4. Perseroan wajib menerbitkan sertifikat atau konfirmasi tertulis kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas atau Bank Kustodian sebagaimana dimaksud dalam huruf c di atas sebagai tanda bukti pencatatan dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan;
5. Perseroan wajib memutasikan saham dalam Penitipan Kolektif yang terdaftar atas nama Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian untuk Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan menjadi atas nama Pihak yang ditunjuk oleh Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian untuk Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dimaksud. Permohonan mutasi disampaikan oleh Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian untuk Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif kepada Perseroan atau Biro Administrasi Efek yang ditunjuk Perseroan;
6. lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, Bank Kustodian atau Perusahaan Efek wajib menerbitkan konfirmasi kepada pemegang rekening sebagai tanda bukti pencatatan dalam Rekening Efek;
7. dalam Penitipan Kolektif setiap saham dari jenis dan klasifikasi yang sama yang diterbitkan Perseroan adalah sepadan dan dapat dipertukarkan antara satu dengan yang lain;
8. Perseroan wajib menolak pencatatan saham ke dalam Penitipan Kolektif apabila surat saham tersebut hilang atau musnah, kecuali pihak yang meminta mutasi dimaksud dapat memberikan bukti dan/atau jaminan yang cukup bahwa pihak tersebut benar-benar sebagai pemegang saham dan surat saham tersebut benar-benar hilang atau musnah;
9. Perseroan wajib menolak pencatatan saham ke dalam Penitipan Kolektif apabila saham tersebut dijaminkan, diletakkan dalam sita jaminan berdasarkan penetapan pengadilan atau disita untuk pemeriksaan perkara pidana;
10. pemegang Rekening Efek yang Efeknya tercatat dalam Penitipan Kolektif berhak hadir dan/atau mengeluarkan suara dalam RUPS sesuai dengan jumlah saham yang dimilikinya pada rekening tersebut;
11. Bank Kustodian dan Perusahaan Efek wajib menyampaikan daftar rekening efek beserta jumlah saham Perseroan yang dimiliki oleh masing-masing pemegang rekening pada Bank Kustodian dan

- Perusahaan Efek tersebut kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian untuk selanjutnya diserahkan kepada Perseroan paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum tanggal pemanggilan RUPS;
12. Manajer Investasi berhak hadir dan mengeluarkan suara dalam RUPS atas saham Perseroan yang termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian yang merupakan bagian dari Portofolio Efek Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan tidak termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dengan ketentuan bahwa Bank Kustodian tersebut wajib menyampaikan nama Manajer Investasi tersebut kepada Perseroan selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sebelum pemanggilan RUPS;
 13. Perseroan wajib menyerahkan dividen, saham bonus atau hak-hak lain sehubungan dengan pemilikan saham kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atas saham dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dan seterusnya Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian tersebut menyerahkan dividen, saham bonus atau hak-hak lain kepada Bank Kustodian dan kepada Perusahaan Efek untuk kepentingan masing-masing pemegang rekening pada Bank Kustodian dan Perusahaan Efek tersebut;
 14. Perseroan wajib menyerahkan dividen, saham bonus atau hak-hak lain sehubungan dengan pemilikan saham kepada Bank Kustodian atas saham dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian yang merupakan bagian dari Portofolio Efek Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan tidak termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian; dan
 15. batas waktu penentuan pemegang Rekening Efek yang berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus atau hak-hak lainnya sehubungan dengan pemilikan saham dalam Penitipan Kolektif ditentukan oleh RUPS dengan ketentuan bahwa Bank Kustodian dan Perusahaan Efek wajib menyampaikan daftar pemegang Rekening Efek beserta jumlah saham Perseroan yang dimiliki oleh masing-masing pemegang Rekening Efek tersebut kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, paling lambat pada tanggal yang menjadi dasar penentuan pemegang saham yang berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus atau hak-hak lainnya, untuk selanjutnya diserahkan kepada Perseroan selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja setelah tanggal yang menjadi dasar penentuan pemegang saham yang berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus atau hak-hak lainnya tersebut.
 16. Ketentuan mengenai Penitipan Kolektif tunduk pada peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal serta ketentuan Bursa Efek di wilayah Republik Indonesia di tempat saham-saham Perseroan dicatatkan.

E. DIREKSI

1. Perseroan diurus dan dipimpin oleh Direksi yang terdiri dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang anggota Direksi, seorang diantaranya diangkat sebagai Direktur Utama, bilamana diperlukan dapat diangkat seorang atau lebih Wakil Direktur Utama, dan yang lainnya diangkat sebagai Direktur, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
2. Yang dapat menjadi anggota Direksi adalah orang perseorangan yang memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
3. Selain memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 Pasal ini, pengangkatan anggota Direksi dilakukan dengan memperhatikan keahlian, pengalaman serta persyaratan lain berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Satu periode masa jabatan anggota Direksi adalah 5 (lima) tahun atau sampai dengan penutupan RUPS Tahunan pada akhir 1 (satu) periode masa jabatan dimaksud, dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan anggota Direksi tersebut sewaktu-waktu sebelum masa jabatannya berakhir, dengan menyebutkan alasannya, setelah anggota Direksi yang bersangkutan diberi kesempatan untuk hadir dalam RUPS guna membela diri dalam RUPS tersebut. Pemberhentian demikian berlaku sejak penutupan RUPS yang memutuskan pemberhentiannya kecuali tanggal lain ditentukan oleh RUPS.
5. Setelah masa jabatan berakhir anggota Direksi tersebut dapat diangkat kembali oleh RUPS.

6. Para anggota Direksi dapat diberi gaji tiap-tiap bulan dan tunjangan lainnya yang besarnya ditentukan oleh RUPS dan wewenang tersebut oleh RUPS dapat dilimpahkan kepada Dewan Komisaris.
7. Apabila oleh suatu sebab apapun jabatan anggota Direksi lowong, yakni jumlah anggota Direksi kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam ayat 1 Pasal ini, maka dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak terjadinya lowongan tersebut, wajib diselenggarakan RUPS untuk mengisi lowongan itu. Masa jabatan seorang yang diangkat untuk mengisi lowongan tersebut adalah sisa masa jabatan dari anggota Direksi yang jabatannya telah menjadi lowong tersebut.
8. Apabila oleh suatu sebab apapun semua jabatan anggota Direksi lowong, maka dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak terjadinya lowongan tersebut, wajib diselenggarakan RUPS untuk mengangkat Direksi baru, dan untuk sementara Perseroan diurus oleh Dewan Komisaris.
9. Anggota Direksi dapat mengundurkan diri dari jabatannya sebelum masa jabatannya berakhir, dan wajib menyampaikan permohonan pengunduran diri tersebut kepada Perseroan.
10. Perseroan wajib menyelenggarakan RUPS untuk memutuskan permohonan pengunduran diri anggota Direksi paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah diterimanya permohonan pengunduran diri tersebut. Kepada anggota Direksi yang mengundurkan diri sebagaimana tersebut di atas tetap dapat dimintakan pertanggungjawabannya sejak pengangkatan yang bersangkutan sampai dengan tanggal pengunduran dirinya dalam RUPS tersebut.
11. Perseroan wajib melakukan keterbukaan informasi kepada masyarakat dan menyampaikan kepada OJK terkait ayat 9 dan 10 Pasal ini, sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
12. Dalam hal anggota Direksi mengundurkan diri sehingga mengakibatkan jumlah anggota Direksi menjadi kurang dari yang diatur pada ayat 1 Pasal ini, maka pengunduran diri tersebut sah apabila telah ditetapkan oleh RUPS dan telah diangkat anggota Direksi yang baru sehingga memenuhi persyaratan minimal jumlah anggota Direksi tersebut.
13. Jabatan anggota Direksi berakhir apabila:
 - a. Meninggal dunia;
 - b. Masa jabatannya berakhir;
 - c. Diberhentikan berdasarkan keputusan RUPS;
 - d. Dinyatakan pailit atau ditaruh di bawah pengampuan berdasarkan suatu keputusan Pengadilan;
 - e. Tidak lagi memenuhi persyaratan sebagai anggota Direksi berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tugas dan Wewenang Direksi

1. Direksi bertugas menjalankan dan bertanggung jawab atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan sesuai dan dalam mencapai maksud dan tujuan Perseroan.
2. Setiap anggota Direksi wajib melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian, dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Anggaran Dasar.
3. Tugas pokok Direksi adalah :
 - a. Memimpin, mengurus dan mengendalikan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta senantiasa berusaha meningkatkan efisiensi dan efektivitas Perseroan;
 - b. Menguasai, memelihara dan mengurus kekayaan Perseroan;

- c. Menyusun rencana kerja tahunan yang memuat anggaran tahunan Perseroan dan wajib disampaikan kepada Dewan Komisaris untuk memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris, sebelum dimulainya tahun buku yang akan datang.
 - d. Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya, Direksi dapat membentuk komite dan berkewajiban melakukan evaluasi terhadap kinerja komite tersebut setiap akhir tahun buku Perseroan, serta untuk mendukung pelaksanaan prinsip tata kelola Perseroan yang baik oleh Perseroan, Direksi berkewajiban membentuk, serta berwenang untuk mengangkat dan memberhentikan sekretaris Perseroan atau susunan unit kerja sekretaris Perseroan berikut penanggung jawabnya.
4. Setiap anggota Direksi bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan yang disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian anggota Direksi dalam menjalankan tugasnya. Anggota Direksi tidak dapat dipertanggungjawabkan atas kerugian Perseroan apabila dapat membuktikan:
 - a. kerugian tersebut bukan karena kesalahan atau kelalaiannya;
 - b. telah melakukan pengurusan dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian untuk kepentingan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan;
 - c. tidak mempunyai benturan kepentingan baik langsung maupun tidak langsung atas tindakan pengurusan yang mengakibatkan kerugian; dan
 - d. telah mengambil tindakan untuk mencegah timbul atau berlanjutnya kerugian tersebut.
 5. Direksi berhak mewakili Perseroan di dalam dan di luar Pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat Perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan Perseroan, serta menjalankan segala tindakan, baik yang mengenai kepengurusan maupun kepemilikan, dengan pembatasan-pembatasan yang ditetapkan dalam ayat 6 Pasal ini, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia.
 6. Perbuatan-perbuatan Direksi sebagai berikut :
 - a. meminjam atau meminjamkan uang atas nama Perseroan (tidak termasuk mengambil uang Perseroan di Bank) kecuali dalam rangka kegiatan usaha sehari-hari;
 - b. mendirikan suatu usaha baru atau turut serta pada Perseroan lain baik di dalam maupun di luar negeri;
 - c. mengikat Perseroan sebagai penjamin/penanggung;
 - d. menjual atau dengan cara lain melepaskan hak-hak atas benda tidak bergerak milik Perseroan yang nilainya kurang dari 50% (lima puluh persen) dari aset Perseroan yang tidak termasuk dalam ayat 7 Pasal ini;
 - e. membeli, menerima pengoperan/penyerahan atau cara lain memperoleh hak-hak atas benda tidak bergerak;
 - f. menjaminkan harta kekayaan Perseroan dengan nilai kurang dari 50% (lima puluh persen) dari total seluruh harta kekayaan Perseroan dalam 1 (satu) tahun buku, dengan memperhatikan ketentuan ayat 7 Pasal ini;

Direksi harus mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris, dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

7. Untuk menjalankan perbuatan hukum :
 - c. mengalihkan, melepaskan hak yang jumlahnya lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah kekayaan bersih Perseroan atau merupakan seluruh harta kekayaan Perseroan, baik dalam 1 (satu) transaksi atau beberapa transaksi yang berdiri sendiri ataupun yang berkaitan satu sama lain dalam jangka waktu 1 (satu) tahun buku; atau
 - d. menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan yang jumlahnya lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah kekayaan bersih Perseroan atau merupakan seluruh harta kekayaan Perseroan, baik dalam 1 (satu) transaksi atau beberapa transaksi yang berdiri sendiri ataupun yang berkaitan satu sama lain;

Direksi harus mendapat persetujuan dari RUPS sesuai dengan Pasal 23 ayat 1 huruf c Anggaran Dasar ini dengan memperhatikan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

8. Untuk menjalankan perbuatan hukum berupa transaksi yang memuat benturan kepentingan antara kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, Dewan Komisaris atau pemegang saham, dengan kepentingan ekonomis Perseroan, Direksi memerlukan persetujuan RUPS sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat 9 Anggaran Dasar ini.
 9. a. Seorang anggota Direksi tidak berwenang mewakili Perseroan apabila:
 - i. terdapat perkara di pengadilan antara Perseroan dengan anggota Direksi yang bersangkutan;
 - ii. anggota Direksi yang bersangkutan mempunyai kepentingan yang berbenturan dengan kepentingan Perseroan;
 - iii. anggota Direksi yang bersangkutan diberhentikan untuk sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat 6 Anggaran Dasar ini, terhitung sejak keputusan pemberhentian sementara oleh Dewan Komisaris sampai dengan:
 - 1) terdapat keputusan RUPS yang menguatkan atau membatalkan pemberhentian sementara tersebut; atau
 - 2) lampainya jangka waktu sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat 8 Anggaran Dasar ini.
 - b. Dalam hal tersebut dalam ayat 9 butir a Pasal ini, yang berhak mewakili Perseroan (dengan tidak mengurangi ketentuan dalam Anggaran Dasar ini) adalah:
 - i. anggota Direksi lainnya yang tidak mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan;
 - ii. Dewan Komisaris dalam hal seluruh anggota Direksi mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan; atau
 - iii. pihak lain yang ditunjuk oleh RUPS dalam hal seluruh anggota Direksi atau Dewan Komisaris mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan.
 - c. Ketentuan dalam ayat 8 butir a dan butir b Pasal ini tidak mengurangi ketentuan Pasal 23 ayat 9 Anggaran Dasar ini.
10. a. Direktur Utama, berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan;
- b. Dalam hal Direktur Utama tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka seorang anggota Direksi lainnya, berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan.
11. Tanpa mengurangi tanggung jawabnya, Direksi untuk perbuatan tertentu berhak pula mengangkat seorang atau lebih sebagai wakil atau kuasanya dengan memberikan kepadanya kekuasaan atas tindakan tertentu yang diatur dalam suatu surat kuasa, wewenang yang demikian harus dilaksanakan sesuai dengan Anggaran Dasar.
12. Segala tindakan dari para anggota Direksi yang bertentangan dengan Anggaran Dasar adalah tidak sah.
13. Pembagian tugas dan wewenang setiap anggota Direksi ditetapkan oleh RUPS dan wewenang tersebut oleh RUPS dapat dilimpahkan kepada Dewan Komisaris, dalam hal RUPS tidak menetapkan maka pembagian tugas dan wewenang anggota Direksi ditetapkan berdasarkan keputusan Direksi.
14. Direksi dalam mengurus dan/atau mengelola Perseroan wajib bertindak sesuai dengan keputusan yang ditetapkan oleh RUPS.

F. DEWAN KOMISARIS

1. Dewan Komisaris terdiri dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang anggota Dewan Komisaris, seorang di antaranya dapat diangkat sebagai Komisaris Utama, bilamana diperlukan dapat diangkat seorang atau lebih Wakil Komisaris Utama, dan yang lainnya diangkat sebagai Komisaris. Perseroan wajib memiliki Komisaris Independen sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

2. Yang dapat menjadi anggota Dewan Komisaris adalah orang perseorangan yang memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
3. Selain memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 Pasal ini, pengangkatan anggota Dewan Komisaris dilakukan dengan memperhatikan persyaratan lain berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Satu periode masa jabatan anggota Dewan Komisaris adalah 5 (lima) tahun atau sampai dengan penutupan RUPS Tahunan pada akhir 1 (satu) periode masa jabatan dimaksud, dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan anggota Dewan Komisaris tersebut sewaktu-waktu sebelum masa jabatannya berakhir, dengan menyebutkan alasannya setelah anggota Dewan Komisaris yang bersangkutan diberi kesempatan untuk hadir dalam RUPS guna membela diri dalam RUPS tersebut. Pemberhentian demikian berlaku sejak penutupan RUPS yang memutuskan pemberhentian tersebut, kecuali tanggal lain ditentukan oleh RUPS.
5. Setelah masa jabatan berakhir anggota Dewan Komisaris tersebut dapat diangkat kembali oleh RUPS.
6. Para anggota Dewan Komisaris dapat diberi gaji atau honorarium dan tunjangan yang besarnya ditentukan oleh RUPS.
7. Apabila oleh suatu sebab apapun jabatan anggota Dewan Komisaris lowong, yakni jumlah anggota Dewan Komisaris kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam ayat 1 Pasal ini, maka dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari setelah terjadinya lowongan tersebut, wajib diselenggarakan RUPS untuk mengisi lowongan itu. Masa jabatan seorang yang diangkat untuk mengisi lowongan tersebut adalah sisa masa jabatan dari anggota Dewan Komisaris yang jabatannya telah menjadi lowong tersebut.
8. Anggota Dewan Komisaris dapat mengundurkan diri dari jabatannya sebelum masa jabatannya berakhir, dan wajib menyampaikan permohonan pengunduran diri tersebut kepada Perseroan.
9. Perseroan wajib menyelenggarakan RUPS untuk memutuskan permohonan pengunduran diri anggota Dewan Komisaris paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah diterimanya permohonan pengunduran diri tersebut. Kepada anggota Dewan Komisaris yang mengundurkan diri sebagaimana tersebut di atas tetap dapat dimintakan pertanggungjawabannya sejak pengangkatan yang bersangkutan sampai dengan tanggal pengunduran dirinya dalam RUPS tersebut.
10. Perseroan wajib melakukan keterbukaan informasi kepada masyarakat dan menyampaikan kepada OJK terkait ayat 8 dan 9 Pasal ini, sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
11. Dalam hal anggota Dewan Komisaris mengundurkan diri sehingga mengakibatkan jumlah anggota Dewan Komisaris menjadi kurang dari yang diatur pada ayat 1 Pasal ini, maka pengunduran diri tersebut sah apabila telah ditetapkan oleh RUPS dan telah diangkat anggota Dewan Komisaris yang baru sehingga memenuhi persyaratan minimal jumlah anggota Dewan Komisaris tersebut.
12. Jabatan anggota Dewan Komisaris berakhir apabila:
 - a. Meninggal dunia;
 - b. Masa jabatannya berakhir;
 - c. Diberhentikan berdasarkan RUPS;
 - d. Dinyatakan pailit atau ditaruh di bawah pengampuan berdasarkan suatu keputusan Pengadilan;
 - e. Tidak lagi memenuhi persyaratan sebagai anggota Dewan Komisaris berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan lainnya.

Tugas Dan Wewenang Dewan Komisaris

1. Dewan Komisaris bertugas:
 - a. melakukan pengawasan dan bertanggungjawab atas pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, dan memberi nasihat kepada Direksi;
 - b. memberikan persetujuan atas rencana kerja tahunan Perseroan, selambat-lambatnya sebelum dimulainya tahun buku yang akan datang;
 - c. melakukan tugas yang secara khusus diberikan kepadanya menurut Anggaran Dasar, peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau berdasarkan keputusan RUPS;
 - d. melakukan tugas, wewenang dan tanggung jawab sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan keputusan RUPS;
 - e. meneliti dan menelaah laporan tahunan yang dipersiapkan oleh Direksi serta menandatangani laporan tahunan tersebut;
 - f. mematuhi Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan, serta wajib melaksanakan prinsip-prinsip profesionalisme, efisiensi, transparansi, kemandirian, akuntabilitas, pertanggungjawaban, serta kewajaran.
 - g. melaksanakan fungsi nominasi dan remunerasi sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya dalam pengawasan tersebut, Dewan Komisaris wajib membentuk maupun menentukan susunan komite audit maupun komite lainnya sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di Pasar Modal, serta berkewajiban melakukan evaluasi terhadap kinerja komite-komite tersebut setiap akhir tahun buku Perseroan.
 2. Sehubungan tugas Dewan Komisaris sebagaimana yang dimaksud ayat 1 Pasal ini, maka Dewan Komisaris berkewajiban :
 - a. Mengawasi pelaksanaan rencana kerja tahunan Perseroan.
 - b. Mengikuti perkembangan kegiatan Perseroan, dan dalam hal Perseroan menunjukkan gejala kemunduran yang mencolok, segera melaporkan kepada RUPS dengan disertai saran mengenai langkah perbaikan yang harus ditempuh.
 - c. Memberikan pendapat dan saran kepada RUPS mengenai setiap persoalan lainnya yang dianggap penting bagi pengelolaan Perseroan.
 - d. Melakukan tugas pengawasan lainnya yang ditentukan oleh RUPS.
 - e. Memberikan tanggapan atas laporan berkala Direksi dan pada setiap waktu yang diperlukan mengenai perkembangan Perseroan.
 3. Dewan Komisaris setiap waktu dalam jam kerja kantor Perseroan berhak memasuki bangunan dan halaman atau tempat lain yang dipergunakan atau yang dikuasai oleh Perseroan dan berhak memeriksa semua pembukuan, surat dan alat bukti lainnya, persediaan barang, memeriksa dan mencocokkan keadaan uang kas (untuk keperluan verifikasi) dan lain-lain surat berharga serta berhak untuk mengetahui segala tindakan yang telah dijalankan oleh Direksi, dalam hal demikian Direksi dan setiap anggota Direksi wajib untuk memberikan penjelasan tentang segala hal yang ditanyakan oleh anggota Dewan Komisaris atau tenaga ahli yang membantunya.
 4. Jika dianggap perlu, Dewan Komisaris berhak meminta bantuan tenaga ahli dalam melaksanakan tugasnya untuk jangka waktu terbatas atas beban Perseroan.
 5. Pembagian kerja di antara para anggota Dewan Komisaris diatur oleh mereka, dan untuk kelancaran tugasnya Dewan Komisaris dapat dibantu oleh seorang sekretaris yang diangkat oleh Dewan Komisaris atas beban Perseroan.
-

6. Dewan Komisaris setiap waktu berhak memberhentikan untuk sementara waktu seorang atau lebih anggota Direksi dari jabatannya, apabila anggota Direksi tersebut dianggap bertindak bertentangan dengan Anggaran Dasar ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau melalaikan kewajibannya atau terdapat alasan yang mendesak bagi Perseroan.
7. Pemberhentian sementara itu wajib diberitahukan secara tertulis kepada yang bersangkutan dengan disertai alasan dari tindakan tersebut.
8. Dalam jangka waktu paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah tanggal pemberhentian sementara itu, Dewan Komisaris wajib untuk menyelenggarakan RUPS untuk mencabut atau menguatkan pemberhentian sementara tersebut, sedangkan kepada anggota Direksi yang diberhentikan sementara itu diberi kesempatan untuk hadir dalam RUPS guna membela diri dalam RUPS tersebut. RUPS tersebut dipimpin oleh Komisaris Utama dan dalam hal Komisaris Utama tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka RUPS akan dipimpin oleh salah seorang anggota Dewan Komisaris lainnya, dan dalam hal seluruh anggota Dewan Komisaris tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka RUPS dipimpin oleh seorang yang dipilih oleh dan dari antara pemegang saham dan/atau kuasa pemegang saham yang hadir dalam RUPS yang bersangkutan. Apabila RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 8 Pasal ini tidak diadakan dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari setelah tanggal pemberhentian sementara itu, maka pemberhentian sementara tersebut menjadi batal demi hukum dan yang bersangkutan berhak menduduki kembali jabatannya.
9. Apabila seluruh anggota Direksi diberhentikan untuk sementara dan Perseroan tidak mempunyai seorangpun anggota Direksi, maka untuk sementara Dewan Komisaris diwajibkan untuk mengurus Perseroan, dalam hal demikian kekuasaan sementara kepada seorang atau lebih di antara mereka atas tanggungan mereka bersama.
10. Dalam kondisi tertentu, Dewan Komisaris wajib menyelenggarakan RUPS Tahunan dan RUPS lainnya sesuai dengan kewenangannya sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar ini dan peraturan perundang-undangan.

Dewan Komisaris dapat melakukan tindakan pengurusan Perseroan dalam keadaan tertentu untuk jangka waktu tertentu, sebagaimana ditetapkan dalam Anggaran Dasar ini atau keputusan RUPS.

2) KETENTUAN PENTING LAINNYA TERKAIT PEMEGANG SAHAM

Pengalihan Kekayaan Perseroan, Penggabungan, Peleburan, Pengambilalihan, Pemisahan Pembubaran, Likuidasi dan Berakhirnya Status Badan Hukum

1. Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara mengalihkan kekayaan Perseroan (bukan dalam rangka menjalankan kegiatan usaha Perseroan) yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih, baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak, menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih, baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak, penggabungan, peleburan, pengambilalihan, pemisahan, pengajuan permohonan agar Perseroan dinyatakan pailit, perpanjangan jangka waktu berdirinya Perseroan dan pembubaran Perseroan, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. RUPS dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dan keputusan RUPS adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS;
 - b. Dalam hal kuorum kehadiran RUPS sebagaimana dimaksud pada huruf a tidak tercapai, maka RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dan keputusan RUPS kedua

- adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 3/4 (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS kedua;
- c. Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada huruf b tidak tercapai, maka RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan.
 2. Apabila Perseroan dibubarkan, baik karena berakhirnya jangka waktu berdirinya atau dibubarkan berdasarkan keputusan RUPS atau karena dinyatakan bubar berdasarkan penetapan Pengadilan, maka harus diadakan likuidasi oleh likuidator.
 3. Direksi bertindak sebagai likuidator, apabila dalam keputusan RUPS atau penetapan sebagaimana dimaksud dalam angka 2 tidak menunjuk likuidator lain.
 4. Upah bagi para likuidator ditentukan oleh RUPS atau berdasarkan penetapan Pengadilan.
 5. Likuidator wajib memberitahukan kepada para kreditor dengan cara mengumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia dan dalam surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional serta memberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, OJK, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
 6. Anggaran Dasar seperti yang termaktub dalam akta ini beserta pengubahannya di kemudian hari tetap berlaku sampai dengan tanggal disahkannya perhitungan likuidasi oleh RUPS berdasarkan persetujuan dari suara terbanyak yang dikeluarkan secara sah dan diberikannya pelunasan dan pembebasan sepenuhnya kepada para likuidator.
 7. Sisa perhitungan likuidasi harus dibagikan kepada para pemegang saham, masing-masing akan menerima bagian menurut perbandingan jumlah nilai nominal yang telah dibayar penuh untuk saham yang mereka miliki masing-masing.
 8. Pihak yang melakukan likuidasi juga diwajibkan mengumumkan rencana pembagian sisa kekayaan setelah dilakukan likuidasi dalam surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional dan dalam Berita Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
 9. Dalam hal Perseroan bubar, maka Perseroan tidak dapat melakukan perbuatan hukum kecuali diperlukan untuk membereskan kekayaannya dalam proses likuidasi.
 10. Tindakan pemberesan sebagaimana dimaksud dalam angka 9 Pasal ini meliputi:
 - a. Pencatatan dan pengumpulan kekayaan Perseroan;
 - b. Penentuan tata cara pembagian kekayaan;
 - c. Pembayaran kepada para kreditor;
 - d. Pembayaran sisa kekayaan hasil likuidasi kepada RUPS; dan
 - e. Tindakan-tindakan lain yang perlu dilakukan dalam pelaksanaan pemberesan kekayaan.
 11. Ketentuan lebih lanjut mengenai penggabungan, peleburan, pengambilalihan dan pemisahan, pembubaran, likuidasi, dan berakhirnya status badan hukum adalah sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya peraturan perundang-undangan dibidang Pasar Modal.

Ketentuan Penutup

Dalam segala hal yang tidak atau tidak cukup diatur dalam anggaran dasar ini, maka RUPS yang akan memutuskannya, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

XV. 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 pesanannya melalui mekanisme sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas, pesanannya 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.

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

3. JUMLAH PESANAN

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

4. PENDAFTARAN EFEK KE DALAM PENITIPAN KOLEKTIF

Saham-Saham Yang Ditawarkan ini telah didaftarkan pada KSEI berdasarkan Perjanjian Tentang Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas Pada Penitipan Kolektif yang ditandatangani antara Perseroan dengan KSEI dengan nomor perjanjian No. SP-091/SHM/KSEI/1121.

- a. Dengan didaftarkannya 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 pesanan.

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 pesanan.

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

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

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

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

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

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

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

- a. pada Penjatahan Terpusat Ritel dan Penjatahan Terpusat selain ritel, untuk setiap pemodal dilakukan penjatahan Saham terlebih dahulu paling banyak sampai dengan 10 (sepuluh) satuan perdagangan atau sesuai pesannya untuk pemesanan yang kurang dari 10 (sepuluh) satuan perdagangan;
- b. dalam hal jumlah Saham yang tersedia dalam satuan perdagangan lebih sedikit dibandingkan dengan jumlah pemodal sehingga tidak mencukupi untuk memenuhi penjatahan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, Saham tersebut dialokasikan kepada pemodal yang melakukan pemesanan pada Penjatahan Terpusat sesuai urutan waktu pemesanan.
- c. dalam hal masih terdapat Saham yang tersisa setelah penjatahan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, sisa Saham dialokasikan secara proporsional dalam satuan perdagangan berdasarkan sisa jumlah pesanan yang belum terpenuhi;

- d. dalam hal perhitungan penjatahan secara proporsional menghasilkan angka pecahan satuan perdagangan, dilakukan pembulatan ke bawah; dan
- e. dalam hal terdapat sisa Saham hasil pembulatan penjatahan Saham secara proporsional sebagaimana dimaksud dalam huruf d, sisa Saham dialokasikan kepada para pemodal yang pesannya belum terpenuhi berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan masing-masing 1 (satu) satuan perdagangan hingga Saham yang tersisa habis.

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

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

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

- A. Dalam jangka waktu sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran sampai dengan berakhirnya masa Penawaran Umum, Perseroan dapat menunda masa Penawaran Umum untuk masa paling lama 3 (tiga) bulan sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran atau membatalkan Penawaran Umum sesuai Peraturan No. IX.A.2, dengan ketentuan:
 - 1) Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) di Bursa Efek turun melebihi 10% (sepuluh persen) selama 3 (tiga) Hari Bursa berturut – turut;
 - 2) Banjir, gempa bumi, gunung meletus, perang, huru-hara, kebakaran, pemogokan yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan; dan/atau
 - 3) Peristiwa lain yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan yang ditetapkan oleh OJK.
- a. Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - 1) Mengumumkan penundaan masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja setelah penundaan atau pembatalan tersebut. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan informasi tersebut dalam media massa lainnya;
 - 2) Menyampaikan informasi penundaan masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum tersebut kepada OJK pada hari yang sama dengan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam angka 1); dan
 - 3) Menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a) kepada OJK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud.
 - 4) Perseroan yang menunda masa Penawaran Umum atau membatalkan Penawaran Umum yang sedang dilakukan, dalam hal pemesanan saham telah dibayar maka Perseroan wajib mengembalikan uang pemesanan Saham kepada pemesan paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan tersebut.

Setiap pihak yang lalai dalam melakukan pengembalian uang pemesanan sehingga terjadi keterlambatan dalam pengembalian uang pemesanan tersebut atau mengakibatkan pihak lain menjadi terlambat dalam

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

- B. Perseroan yang melakukan penundaan sebagaimana dimaksud dalam huruf A, dan akan memulai kembali masa Penawaran Umum berlaku ketentuan sebagai berikut:
- 1) Dalam hal penundaan masa Penawaran Umum disebabkan oleh kondisi sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Perseroan wajib memulai kembali masa Penawaran Umum paling lambat 8 (delapan) hari kerja setelah indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami peningkatan paling sedikit 50% (lima puluh persen) dari total penurunan indeks harga saham gabungan yang menjadi dasar penundaan;
 - 2) Dalam hal indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami penurunan kembali sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Perseroan dapat melakukan kembali penundaan masa Penawaran Umum;
 - 3) Wajib menyampaikan kepada OJK informasi mengenai jadwal Penawaran Umum dan informasi tambahan lainnya, termasuk informasi peristiwa material yang terjadi setelah penundaan masa Penawaran Umum (jika ada) dan mengumumkannya dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja sebelum dimulainya lagi masa Penawaran Umum. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan dalam media massa lainnya; dan
 - 4) Wajib menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam butir 3) kepada OJK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud.

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

9. PENYERAHAN FORMULIR KONFIRMASI PENJATAHAN ATAS PEMESANAN SAHAM

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

10. KONFIRMASI PENJATAHAN ATAS PEMESANAN SAHAM

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

XVI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

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

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK



PT Artha Sekuritas Indonesia

PENJAMIN EMISI EFEK
[Akan ditentukan kemudian]

XVII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM

Jakarta, 16 Maret 2022

No. Ref.: 1317/IM/LO/WNJ-0001/III/22

Kepada Yth.

PT Winner Nusantara Jaya Tbk.

Komplek Seraya Mas Centre Blok H No. 1,
Kel. Kampung Seraya, Kec. Batu Ampar,
Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau.

U.p. : Direksi

Perihal : Pendapat Hukum Atas PT Winner Nusantara Jaya Tbk. sehubungan dengan Rencana Penawaran Umum Perdana Saham PT Winner Nusantara Jaya Tbk.

Dengan hormat,

Kami, konsultan hukum pada Imran Muntaz & Co. (“**IMCO**”) yang telah memiliki Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.KH-393/PM.223/2020 tanggal 30 Januari 2020, atas nama Imran Muntaz, S.H., dan telah terdaftar dalam Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal dengan No. 201947, selaku Konsultan Hukum yang bebas dan mandiri, telah ditunjuk oleh PT Winner Nusantara Jaya Tbk. yang berkedudukan di Komplek Seraya Mas Centre Blok H No. 1, Kel. Kampung Seraya, Kec. Batu Ampar, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau (selanjutnya disebut sebagai “**Perseroan**”) berdasarkan Surat Penunjukan Nomor 0382/WNJ-LOE/IMCO/IX/20 tanggal 25 September 2020 untuk melakukan uji tuntas aspek hukum dan mempersiapkan LUT (sebagaimana didefinisikan dibawah ini), serta untuk memberikan pendapat dari segi hukum (selanjutnya disebut sebagai “**Pendapat Hukum**”), sehubungan dengan rencana Perseroan untuk melakukan penawaran umum perdana saham kepada masyarakat sebanyak-banyaknya 1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta) saham baru yang merupakan saham biasa atas nama, atau sebesar sebanyak-banyaknya 28,65% (dua puluh delapan koma enam lima persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana, dengan nilai nominal Rp20 (dua puluh Rupiah) setiap saham dengan kisaran harga penawaran awal sebesar Rp100 (seratus Rupiah) sampai dengan Rp140 (seratus empat puluh Rupiah), dimana saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh.

Bersamaan dengan penerbitan saham baru, Perseroan juga menawarkan Waran Seri I yang menyertai Penawaran Umum Perdana, sebesar sebanyak-banyaknya 1.300.000.000 (satu miliar tiga ratus juta) Waran Seri I (“**Waran Seri I**”), yang mewakili sebanyak-banyaknya 34,80% (tiga puluh empat koma delapan nol persen) dari jumlah saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan (“**OJK**”). Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melakukan pembelian saham biasa atas nama yang bernilai nominal Rp20 (dua puluh Rupiah) setiap sahamnya. 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 dalam portepel. Pemegang Waran Seri I berhak melaksanakan konversi Waran Seri I menjadi saham selama jangka waktu pelaksanaan Waran Seri I. Waran Seri I yang diterbitkan memiliki jangka waktu pelaksanaan 3 (tiga) tahun yaitu dimulai pada 6 (enam) bulan terhitung sejak Waran Seri I diterbitkan oleh Perseroan,

yang tanggalnya sebagaimana dimuat dalam prospektus yang diterbitkan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana.

Sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana dan penerbitan Waran Seri I, Perseroan telah memperoleh persetujuan dari para pemegang saham Perseroan, sebagaimana dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 83 tanggal 15 Oktober 2021, yang dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., 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.

Penawaran Umum Perdana akan dijamin dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) oleh Penjamin Emisi Efek. Seluruh saham-saham akan dicatatkan dan diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia.

Dalam Pendapat Hukum ini, yang dimaksud dengan “**Perusahaan Anak**” adalah perusahaan yang laporan keuangannya dikonsolidasikan dengan laporan keuangan Perseroan, yang dalam hal ini adalah (i) PT Angkasa Pura Sanjaya (“**APS**”); (ii) PT Gosyen Indo Asia (“**GIA**”); (iii) PT Kaliban Bangun Indonesia (“**KBI**”); (iv) PT Wijaya Nusantara Internasional (“**WNI**”); (v) PT Putra Karya Gemilang (“**PKG**”); (vi) PT Karya Sapta Wira Nusantara (“**KSWN**”); (vii) PT Pemenang Properti Nasional (“**Pemnas**”); (viii) PT Pemenang Yabes Properti (“**PYP**”); dan (ix) PT Pemenang Pembangunan Nusantara (“**Pemnus**”).

Pendapat Hukum ini dibuat berdasarkan dokumen-dokumen yang telah IMCO terima dari Perseroan yang sehubungan dengan pelaksanaan uji tuntas atas Perseroan yang dituangkan dalam laporan uji tuntas aspek hukum IMCO No. 1316/IM/LUT/WNJ-0001/III/22 tanggal 16 Maret 2022 (“**LUT**”), yang menjadi dasar dan bagian yang tidak terpisahkan dari Pendapat Hukum ini.

Pendapat Hukum ini menggantikan seluruhnya pendapat segi hukum yang telah IMCO berikan sebelumnya sebagaimana tercantum pada pendapat hukum kami No. 1309/IM/LO/WNJ-0001/III/22 tanggal 11 Maret 2022. Pendapat Hukum ini akan berubah sewaktu-waktu sampai dengan diterimanya surat pernyataan efektif dari OJK.

I. RUANG LINGKUP, ASUMSI DAN KUALIFIKASI

Pendapat Hukum ini kami buat berdasarkan ruang lingkup, asumsi serta kualifikasi sebagai berikut:

1. Pendapat Hukum dibuat berdasarkan keadaan Perseroan dan perusahaan Anak terhitung sejak tanggal pendirian Perseroan sampai dengan dikeluarkannya Pendapat Hukum ini dan berdasarkan pemeriksaan kami atas dokumen-dokumen asli, turunan, salinan dan fotokopi yang kami peroleh dari Perseroan dan Perusahaan Anak, serta pernyataan dan keterangan lisan maupun tertulis yang diberikan oleh anggota Direksi, Komisaris, atau pegawai Perseroan dan Perusahaan Anak termasuk surat pernyataan yang diberikan oleh Perseroan tertanggal 24 Februari 2022 (“**Surat Pernyataan Perseroan**”), surat pernyataan yang diberikan oleh APS tertanggal 24 Februari 2022 (“**Surat Pernyataan APS**”), surat pernyataan yang diberikan oleh

GIA tertanggal 24 Februari 2022 (“**Surat Pernyataan GIA**”), surat pernyataan yang diberikan oleh KBI tertanggal 24 Februari 2022 (“**Surat Pernyataan KBI**”), surat pernyataan yang diberikan oleh WNI tertanggal 11 Maret 2022 (“**Surat Pernyataan WNI**”), surat pernyataan yang diberikan oleh PKG tertanggal 24 Februari 2022 (“**Surat Pernyataan PKG**”), surat pernyataan yang diberikan oleh KSWN tertanggal 24 Februari 2022 (“**Surat Pernyataan KSWN**”), surat pernyataan yang diberikan oleh Pemnas tertanggal 24 Februari 2022 (“**Surat Pernyataan Pemnas**”), surat pernyataan yang diberikan oleh PYP tertanggal 24 Februari 2022 (“**Surat Pernyataan PYP**”), surat pernyataan yang diberikan oleh Pemnus tertanggal 24 Februari 2022 (“**Surat Pernyataan Pemnus**”) (selanjutnya Surat Pernyataan APS, Surat Pernyataan GIA, Surat Pernyataan KBI, Surat Pernyataan WNI, Surat Pernyataan PKG, Surat Pernyataan KSWN, Surat Pernyataan Pemnas, Surat Pernyataan PYP, dan Surat Pernyataan Pemnus secara bersama-sama disebut sebagai “**Surat Pernyataan Perusahaan Anak**”), yang hasilnya termuat dalam LUT, yang menjadi dasar dan bagian yang tidak terpisahkan dari Pendapat Hukum ini, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan memperhatikan Laporan Keuangan Konsolidasian 31 Desember 2021 (Tidak Diaudit) dan 2020 dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021 (Tidak Diaudit) dan 2020 serta Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 16 Maret 2022 yang telah diaudit Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan, ditandatangani oleh Raynold Nainggolan (“**Laporan Keuangan Perseroan**”).

2. Pendapat Hukum dilakukan dalam kerangka hukum Indonesia, sehingga tidak dimaksudkan untuk berlaku atau dapat ditafsirkan menurut hukum atau yurisdiksi hukum negara lain.
3. Seluruh ruang lingkup dan pembatasan sebagaimana dimuat dalam LUT menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari ruang lingkup dan pembatasan dalam Pendapat Hukum ini.
4. Pendapat Hukum ini tidak sama sekali dapat digunakan untuk menilai (i) kewajaran komersial dan/atau finansial atas suatu transaksi; (ii) aspek komersial dan/atau finansial sehubungan dengan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana; (iii) aspek risiko-risiko usaha yang dapat diderita sebagaimana tercantum dalam prospektus Penawaran Umum Perdana; serta (iv) harga penawaran saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana.
5. Kami menerapkan prinsip materialitas sebagaimana disyaratkan di dalam standar profesi Konsultan Hukum Pasar Modal sebagaimana dimaksud dalam Keputusan HKHPM Nomor Kep.03/HKHPM/XI/2021 tanggal 10 November 2021 tentang Perubahan Keputusan HKHPM Nomor Kep.02/HKHPM/VIII/2018 tanggal 8 Agustus 2018 tentang Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal, dengan ketentuan bahwa batas materialitas tersebut dikonsultasikan dengan Perseroan.
6. Pendapat Hukum ini dibuat semata-mata bertujuan untuk dan hanya digunakan untuk Penawaran Umum Perdana.
7. Pendapat Hukum ini tidak bertujuan untuk memberikan pandangan dan/atau pendapat sehubungan dengan hal-hal yang berkaitan dengan keuangan dan/atau perpajakan, data statistik maupun hal lainnya selain daripada pendapat dari segi hukum.

Berdasarkan ruang lingkup dan pembatasan diatas, kami mengasumsikan bahwa:

1. Semua tanda tangan atas semua dokumen yang diperlihatkan kepada kami sebagai asli adalah otentik dan salinan, turunan atau fotokopi dari dokumen yang diberikan kepada kami adalah sama dengan dokumen aslinya.
2. Dokumen asli masih ada dan tidak diubah, dibatalkan ataupun diganti dengan dokumen lainnya, dan seluruh dokumen yang diberikan adalah benar, akurat dan tidak menyesatkan.
3. Pihak yang mengadakan perjanjian dengan Perseroan dan/atau Perusahaan Anak dan/atau para pejabat pemerintah yang mengeluarkan perizinan kepada, melakukan pendaftaran atau pencatatan untuk kepentingan Perseroan dan/atau Perusahaan Anak, mempunyai kewenangan dan kekuasaan untuk melakukan tindakan tersebut secara sah dan mengikat.
4. Pernyataan dan keterangan tertulis atau lisan yang diberikan oleh anggota Direksi, Dewan Komisaris, wakil-wakil lain dan/atau pegawai Perseroan dan/atau Perusahaan Anak dan pihak lainnya adalah benar, lengkap dan sesuai dengan keadaan yang sesungguhnya.
5. Seluruh dokumen-dokumen yang diberikan kepada kami, telah ditandatangani oleh pejabat, instansi, lembaga, badan pemerintah, atau pihak-pihak lainnya yang berwenang untuk menandatangani, mengeluarkan, dan/atau mengesahkan dokumen-dokumen tersebut.
6. Kami tidak melakukan uji tuntas terhadap PT Cemerlang Properti Indonesia (“CPI”) dikarenakan berdasarkan pemeriksaan kami atas Surat Pernyataan Perseroan, sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, CPI tidak dikendalikan atau tidak dikonsolidasikan laporan keuangannya oleh Perseroan dan tidak memiliki kontribusi terhadap Perseroan dengan jumlah paling sedikit 10% (sepuluh persen) atau lebih dari total aset, total liabilitas atau laba (rugi) sebelum pajak dari laporan keuangan konsolidasian Perseroan, sehingga tidak wajib untuk dilakukannya uji tuntas terhadap CPI. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 25 huruf g (1) dan (2) Peraturan OJK No. 8/POJK.04/2017 tentang Bentuk dan Isi Prospektus dan Prospektus Ringkas Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, dimana persyaratan pengungkapan informasi terkait anak perusahaan maupun perusahaan asosiasi hanya diwajibkan kepada anak perusahaan maupun perusahaan asosiasi yang memiliki kontribusi paling sedikit 10% (sepuluh persen) atau lebih dari total aset, total liabilitas atau laba (rugi) sebelum pajak dari laporan keuangan konsolidasi.

II. PENDAPAT HUKUM

Setelah memeriksa dan meneliti dokumen-dokumen sebagaimana dirinci lebih lanjut dalam LUT, serta dengan tunduk pada ruang lingkup, asumsi dan kualifikasi di atas, Pendapat Hukum kami adalah sebagai berikut:

A. Perseroan

1. Perseroan, berkedudukan di Kota Batam, adalah sebuah perseroan terbatas yang didirikan dan diatur berdasarkan Hukum Indonesia. Perseroan didirikan secara sah dan memiliki status sebagai badan hukum berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 10 tanggal 10

Oktober 2007, yang dibuat di hadapan Anly Cenggana, S.H, Notaris di Batam. Perseroan mendapatkan status badan hukum berdasarkan Surat Keputusan Menkumham 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**”).

Adapun sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Perseroan, Anggaran Dasar Perseroan telah diubah dan disesuaikan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 83 tanggal 15 Oktober 2021, yang dibuat di hadapan Christina Dwi Utama, S.H., M.Hum., 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**”), dimana berdasarkan akta tersebut para pemegang saham menyetujui antara lain:

- a. rencana Perseroan untuk melakukan penawaran umum perdana saham-saham Perseroan kepada masyarakat dan mencatatkan saham-saham Perseroan tersebut pada Bursa Efek Indonesia;
- b. perubahan status Perseroan dari suatu perseroan tertutup menjadi perseroan terbuka dan menyetujui perubahan nama Perseroan menjadi PT Winner Nusantara Jaya, Tbk;
- c. perubahan nominal saham Perseroan dari sebesar Rp1.000.000 (satu juta Rupiah) per saham menjadi sebesar Rp20 (dua puluh Rupiah) per saham, sehingga mengubah ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) anggaran dasar Perseroan;
- d. perubahan susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan;
- e. mengeluarkan saham dalam simpanan/portepel Perseroan dan menawarkan/menjual saham baru yang akan dikeluarkan dari portepel tersebut melalui penawaran umum kepada masyarakat dalam jumlah sebanyak-banyaknya 1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta) saham baru atau sebanyak-banyaknya 28,65% (dua puluh delapan koma enam lima persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah penawaran umum dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp20 (dua puluh Rupiah), dengan harga penawaran yang memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menerbitkan Waran Seri I sebanyak-banyaknya 1.300.000.000 (satu miliar tiga ratus juta) Waran Seri I, yang mewakili sebanyak-banyaknya 34,80% (tiga puluh empat koma delapan nol persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan sebelum penawaran umum dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan pasar modal dan peraturan bursa efek di Indonesia yang berlaku di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan.
Sehubungan dengan keputusan tersebut para pemegang saham Perseroan menyetujui dan menyatakan melepaskan haknya untuk membeli terlebih dahulu atas penawaran atau penjualan saham baru dalam rangka penawaran umum kepada masyarakat melalui pasar modal tersebut;
- f. mencatatkan seluruh saham Perseroan, setelah dilaksanakannya penawaran umum atas saham-saham yang ditawarkan dan dijual kepada masyarakat melalui pasar modal, serta saham-saham yang dimiliki oleh pemegang saham (selain pemegang saham masyarakat) Perseroan, Waran Seri I dan saham-saham hasil pelaksanaan Waran Seri

- I, pada Bursa Efek Indonesia, serta menyetujui untuk mendaftarkan saham-saham Perseroan dalam penitipan kolektif yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal Indonesia;
- g. memberikan kuasa kepada Dewan Komisaris dan/atau Direksi Perseroan, dengan hak substitusi, untuk melakukan semua dan setiap tindakan yang diperlukan sehubungan dengan penawaran umum saham, penerbitan Waran Seri I, pengeluaran saham atas pelaksanaan Waran Seri I kepada masyarakat melalui pasar modal, termasuk tetapi tidak terbatas:
- (i) untuk menetapkan harga penawaran atas saham-saham yang akan ditawarkan dalam penawaran umum;
 - (ii) untuk menetapkan penggunaan dana atas dana yang diperoleh melalui penawaran umum;
 - (iii) untuk mencatatkan saham-saham Perseroan yang merupakan saham yang telah dikeluarkan dan disetor penuh, serta Waran Seri I, pada Bursa Efek Indonesia dengan memperhatikan peraturan dan ketentuan yang berlaku di bidang pasar modal;
 - (iv) mendaftarkan saham-saham dan Waran Seri I dalam penitipan kolektif sesuai dengan peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku sehubungan dengan hal tersebut;
 - (v) hal-hal lain yang berkait.
- h. Memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan, untuk menyatakan dalam akta tersendiri mengenai kepastian jumlah saham yang ditempatkan dan disetor dalam rangka pelaksanaan penawaran umum, termasuk menyatakan susunan pemegang saham Perseroan, setelah penawaran umum selesai dilaksanakan dan pengeluaran saham atas pelaksanaan Waran Seri I tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia dan nama pemegang saham hasil penawaran umum telah tercatat dalam daftar pemegang saham;
- i. Perubahan seluruh ketentuan anggaran dasar Perseroan dalam rangka penawaran umum, untuk disesuaikan dengan peraturan Otoritas Jasa Keuangan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk merubah dan menyesuaikan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan, selanjutnya menyetujui dan menyusun kembali seluruh anggaran dasar Perseroan.

(Akta Pendirian beserta perubahan-perubahannya dalam Akta No. 83/2021 selanjutnya disebut "**Anggaran Dasar Perseroan**").

Anggaran Dasar Perseroan telah sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("**UUPT**") sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja ("**UUCK**"), Peraturan No. IX.J.1 Keputusan Bapepam dan LK No. KEP-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik ("**Peraturan IX.J.1**"), Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik ("**POJK No. 33/2014**"), Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka dan Peraturan OJK No. 16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Secara Elektronik.

2. Berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan, Perseroan bergerak dalam bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, real estat atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak, aktivitas perusahaan holding, aktivitas kantor pusat, aktivitas konsultasi manajemen lainnya, dan aktivitas keinsinyuran dan konsultasi teknis yang berkaitan dengan itu.

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

- a. Kegiatan usaha utama Perseroan, antara lain:

- Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, yang meliputi kegiatan usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.
- Real estat atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak, yang meliputi kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.
- Aktivitas perusahaan holding, yang meliputi kegiatan usaha dari perusahaan holding (holding companies), yaitu perusahaan yang menguasai aset dari sekelompok perusahaan subsidiari dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok tersebut. "Holding Companies" tidak terlibat dalam kegiatan usaha perusahaan subsidiarinya. Kegiatannya mencakup jasa yang diberikan penasihat (*counsellors*) dan perunding (*negotiators*) dalam merancang merger dan akuisisi perusahaan.
- Aktivitas kantor pusat, yang meliputi kegiatan usaha pengawasan dan pengelolaan unit-unit perusahaan yang lain atau enterprise; pengusahaan strategi atau perencanaan organisasi dan pembuatan keputusan dari peraturan perusahaan atau enterprise. Unit-unit dalam kelompok ini melakukan kontrol operasi pelaksanaan dan mengelola operasi unit-unit yang berhubungan. Kegiatan yang termasuk dalam kelompok ini antara lain kantor pusat, kantor administrasi pusat, kantor yang berbadan hukum, kantor distrik dan kantor wilayah dan kantor manajemen cabang.
- Aktivitas konsultasi manajemen lainnya, yang meliputi ketentuan bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi; keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan

sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen olah agronomist dan agricultural economis pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain. Termasuk jasa pelayanan studi investasi infrastruktur.

- Aktivitas keinsinyuran dan konsultasi teknis yang berkaitan dengan itu, yang meliputi kegiatan perancangan teknik, dan konsultasi, seperti permesinan, pabrik dan proses industri; proyek yang melibatkan teknik sipil, teknik hidrolis, teknik lalu lintas; jasa nasihat dan konsultasi rekayasa teknik, jasa rekayasa konstruksi bangunan gedung hunian dan nonhunian, jasa rekayasa pekerjaan teknik sipil sumber daya air, jasa rekayasa untuk pekerjaan mekanikal dalam bangunan, jasa rekayasa bangunan fasilitas olahraga, jasa konsultasi teknik lingkungan, jasa konsultasi terkait konstruksi pekerjaan sistem kendali lalu lintas, jasa rekayasa konstruksi pembangkit jaringan transmisi, gardu induk, dan distribusi tenaga listrik serta jasa rekayasa untuk proses industrial, produksi dan fasilitas produksi, jasa rekayasa lainnya, perluasan dan realisasi proyek yang berhubungan dengan teknik listrik dan elektro, teknik pertambangan, teknik kimia, mekanik, teknik industri dan teknik sistem dan teknik keamanan; proyek manajemen air; dan kegiatan manajemen proyek dan jasa penyelidikan lapangan yang berkaitan dengan konstruksi; kegiatan perluasan proyek yang menggunakan AC, pendingin, kebersihan dan teknik pengontrolan polusi, teknik akustik dan lain-lain; kegiatan survei geofisika, geologi dan survei seismik atau gempa bumi termasuk jasa pembuatan prospektus dan jasa interpretasi geologi dan geofisika sektor konstruksi; kegiatan survei geodetik meliputi kegiatan survei batas dan tanah, survei hidrologi, survei keadaan di atas dan di bawah permukaan tanah dan kegiatan informasi spasial dan kartografi termasuk kegiatan pemetaan dan jasa pembuatan peta. Termasuk jasa rekayasa pekerjaan teknik sipil transportasi, jasa fasilitasi teknis prasarana dan sarana umum sektor konstruksi.

b. Kegiatan usaha penunjang Perseroan, antara lain:

- 1) Melakukan pembelian, penyewaan, atau tindakan lainnya untuk memperoleh hak kepemilikan maupun penggunaan atas tanah, bangunan, sarana transportasi dan/atau obyek lainnya yang diperlukan dalam kegiatan usaha Perseroan.
- 2) Melakukan kerjasama dengan pihak lain.
- 3) Kegiatan penunjang lain yang lazim dilakukan oleh perusahaan sejenis sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan sebagaimana tercantum di atas telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana tercantum dalam Peraturan No. IX.J.1 dan Peraturan Kepala

Badan Pusat Statistik Nomor 2 Tahun 2020 tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia.

Berdasarkan pemeriksaan kami atas Surat Pernyataan Perseroan, kegiatan usaha yang dijalankan Perseroan sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini adalah Real Estat Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa (KBLI No. 68111), Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau Kontrak (KBLI No.68200), dan Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (KBLI No. 70209) yang telah sesuai dengan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yang ditetapkan dalam Anggaran Dasar Perseroan.

3. Bahwa sebagaimana disebutkan dalam prospektus Penawaran Umum Perdana, seluruh dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Perdana setelah dikurangi biaya-biaya emisi akan digunakan oleh Perseroan untuk:
 - a) Sekitar Rp100.000.000.000 (seratus miliar Rupiah) yang 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 sebesar Rp70.000.000.000 (tujuh puluh miliar Rupiah) untuk pembelian tanah potensial di kotamadya Batam dan sekitarnya dengan total seluas 10 (sepuluh) hektar, dimana lahan tersebut akan dikembangkan dengan konsep *mixed used*.
 - 2) Sekitar sebesar Rp30.000.000.000 (tiga puluh miliar Rupiah) 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 atau *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, akan digunakan seluruhnya untuk modal kerja Perseroan.

Seluruh rencana penggunaan dana diatas merupakan biaya operasional (*operating expenditure*).

Sehubungan dengan rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana sebagaimana pada huruf a di atas, ditujukan hanya untuk pelaksanaan kepentingan Perseroan dan bukan untuk kepentingan afiliasinya dan Perseroan akan melakukan transaksi pembelian tanah dengan pihak ketiga, sehingga rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana sebagaimana pada huruf a di atas bukan merupakan transaksi afiliasi dan/atau benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan (“**POJK No. 42/2020**”). Transaksi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana sebagaimana pada huruf a di atas juga tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana diatur dalam POJK 42/2020 dikarenakan tidak ada perbedaan kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, Dewan Komisaris ataupun pemegang saham Perseroan yang dapat merugikan Perseroan.

Kemudian, sehubungan dengan rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana sebagaimana pada huruf b angka 1 di atas yang ditujukan untuk modal kerja Perseroan, tidak dikategorikan sebagai transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020, dikarenakan dana yang diperoleh dalam Penawaran Umum Perdana tersebut hanya akan digunakan untuk kepentingan Perseroan dan bukan untuk kepentingan afiliasinya dan tidak akan digunakan untuk suatu transaksi dengan pihak terafiliasi dari Perseroan, serta tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana diatur dalam POJK No. 42/2020 dikarenakan tidak ada perbedaan kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, Dewan Komisaris ataupun pemegang saham Perseroan yang dapat merugikan Perseroan.

Selanjutnya, sehubungan dengan rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana sebagaimana pada huruf b angka 2 di atas yang ditujukan untuk modal kerja PKG, GIA, KBI, WNI yang merupakan Perusahaan Anak, hal tersebut merupakan transaksi afiliasi dan Perseroan wajib memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana disyaratkan dalam POJK No. 42/2020. Namun, transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan dan Perusahaan Anak tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana diatur dalam POJK No. 42/2020

dikarenakan tidak ada perbedaan kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, Dewan Komisaris ataupun pemegang saham Perseroan yang dapat merugikan Perseroan.

Dalam hal rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana dan pelaksanaan Waran Seri I merupakan suatu transaksi yang material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha (“**POJK No. 17/2020**”), maka Perseroan diwajibkan untuk memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK No. 17/2020.

Apabila dana yang diperoleh dari Penawaran Umum Perdana ini belum dipergunakan oleh Perseroan, maka Perseroan akan menempatkan dana tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid, sesuai dengan Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum (“**POJK No. 30/2015**”).

Berdasarkan POJK No. 30/2015, Perseroan wajib untuk menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana ini kepada OJK dan wajib mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana ini dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan, sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum Perdana telah selesai direalisasikan. Laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana wajib disampaikan kepada OJK setiap 6 (enam) bulan sekali pada bulan Juni dan Desember sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum Perdana telah selesai direalisasikan. Sehubungan dengan ketentuan di atas, maka Perseroan wajib menyampaikan laporan tersebut selambat-lambatnya tanggal 15 bulan berikutnya.

Apabila di kemudian hari Perseroan bermaksud mengubah rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana ini, maka Perseroan perlu untuk terlebih dahulu melaporkan rencana tersebut ke OJK dengan mengemukakan alasan beserta pertimbangannya, dan perubahan penggunaan dana tersebut harus mendapat persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham terlebih dahulu. Pelaporan perubahan rencana penggunaan dana tersebut akan dilakukan bersamaan dengan pemberitahuan mata acara Rapat Umum Pemegang Saham kepada OJK.

4. Rencana Penerbitan Waran Seri I Perseroan yang menyertai Penawaran Umum Perdana dengan jumlah sebanyak-banyaknya 1.300.000.000 (satu miliar tiga ratus juta) Waran Seri I, yang mewakili sebanyak-banyaknya 34,80% (tiga puluh empat koma delapan nol persen) dari jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran disampaikan kepada OJK telah memenuhi ketentuan Pasal 51 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 8/POJK.04/2017 tahun 2017 tentang Bentuk dan Isi Prospektus dan Prospektus Ringkas dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, dimana jumlah waran yang akan diterbitkan tersebut tidak melebihi 35% (tiga puluh lima persen) dari jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana disampaikan kepada OJK.
5. Susunan permodalan Perseroan pada saat pendiriannya dan selama 3 (tiga) tahun terakhir telah dilakukan secara berkesinambungan dan sesuai dengan ketentuan dalam Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta telah memperoleh seluruh persetujuan yang diperlukan, serta saham-saham Perseroan telah diterbitkan dengan sah dan telah diambil bagian dan disetor penuh oleh masing-masing pemegang saham

Perseroan sesuai dengan ketentuan dalam Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perubahan riwayat permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan terjadi pada tahun 2021, tidak terjadi perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan pada tahun 2018 sampai dengan 2020.

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

Modal dasar : Rp 298.816.000.000 (dua ratus sembilan puluh delapan miliar delapan ratus enam belas juta Rupiah).

Modal ditempatkan dan disetor : Rp 74.704.000.000 (tujuh puluh empat miliar tujuh ratus empat juta Rupiah) yang merupakan 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar Perseroan.

Modal dasar Perseroan terbagi atas 14.940.800.000 (empat belas miliar sembilan ratus empat puluh juta delapan ratus ribu) saham dengan nilai nominal Rp20 (dua puluh Rupiah) per saham.

No.	Nama Pemegang Saham	Nominal (Rp) @ Rp20	Jumlah Saham	Persentase dari Modal Ditempatkan dan Disetor %
1.	PT Pemenang Nusantara Internasional	74.600.000.000	3.730.000.000	99,861
2.	Liu Yut Men	95.000.000	4.750.000	0,127
3.	Wahyu Mardiyanti, S.T.	4.000.000	200.000	0,005
4.	Russiana	5.000.000	250.000	0,007
Jumlah saham yang telah dikeluarkan/diambil bagian		74.704.000.000	3.735.200.000	100
Saham dalam portepel		224.112.000.000	11.205.600.000	-

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan OJK No. 25/POJK.04/2017 tentang Pembatasan Atas Saham Yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum, setiap pihak yang memperoleh saham Perseroan dengan harga dan/atau nilai konversi dan/atau harga pelaksanaan di bawah harga Penawaran Umum Perdana dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian pendaftaran ke OJK maka pihak tersebut dilarang mengalihkan sebagian atau seluruh saham Perseroan yang dimilikinya sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana menjadi efektif. Berkenaan dengan hal tersebut, tidak ada pemegang saham Perseroan yang wajib tunduk dengan ketentuan larangan pengalihan saham berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan OJK No. 25/POJK.04/2017 dikarenakan pemegang saham Perseroan yang mengambil bagian saham Perseroan dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian pendaftaran ke OJK yaitu PT Pemenang Nusantara Internasional dan Wahyu Mardianti, S.T. memperoleh saham Perseroan dengan harga pelaksanaan di atas harga Penawaran Umum Perdana.

Bahwa sesuai dengan pemeriksaan kami atas Surat Pernyataan Perseroan, maka pemilik manfaat akhir (*ultimate beneficial owner*) dan pengendali dari Perseroan adalah Liu Yut Men dikarenakan Liu Yut Men memiliki kewenangan atau kekuasaan penuh untuk mengendalikan Perseroan tanpa harus mendapat persetujuan dari pihak manapun dan juga sebagai pihak yang menerima manfaat dari Perseroan secara langsung maupun tidak langsung melalui PT Pemenang Nusantara Internasional. Adapun sehubungan dengan hal tersebut, Perseroan telah melakukan kewajiban pelaporan atas *ultimate beneficial owner* melalui notaris pada tanggal 23 Juni 2021 sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2018 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat dari Korporasi Dalam Rangka Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang dan Tindak Pidana Pendanaan Terorisme dan telah melakukan penunjukkan pihak pengendali Perseroan melalui keputusan sirkuler para pemegang saham Perseroan tanggal 13 Desember 2021 sesuai dengan ketentuan Peraturan OJK No. 3/POJK.04/2021 tentang Penyelenggaraan Kegiatan di Bidang Pasar Modal.

Perseroan telah memiliki (i) Daftar Pemegang Saham yang mencerminkan susunan pemegang saham Perseroan terakhir serta (ii) Daftar Khusus Perseroan, yang memuat kepemilikan saham oleh anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang disiapkan dan disimpan oleh Direksi Perseroan sesuai dengan UUPT sebagaimana telah diubah dengan UUCK.

6. Berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan, susunan terkini dari anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris : Russiana
Komisaris Independen : Handry Soesanto

Direksi

Direktur Utama : Liu Yut Men
Direktur : Wahyu Mardiyanti, S.T.
Direktur : Machfudz Hasan Syamsu

Pengangkatan seluruh anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan telah sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan, memenuhi ketentuan UUPT sebagaimana telah diubah dengan UUCK dan POJK No. 33/2014.

Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan belum pernah melakukan rapat Direksi atau rapat Dewan Komisaris secara internal ataupun bersama-sama antara Direksi dan Dewan Komisaris. Namun demikian, tidak terdapat ketentuan dalam UUPT sebagaimana telah diubah dengan UUCK yang mengatur secara tegas terkait konsekuensi yuridis atas belum dilakukannya rapat Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tersebut.

Komite Audit

Perseroan telah membentuk Komite Audit sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 005/WG-WNJ.Tbk/SK/XI/2021 tanggal 01 November 2021, susunan Komite Audit Perseroan terhitung sejak tanggal 01 November 2021 adalah sebagai berikut:

- a. Ketua : Handry Soesanto
- b. Anggota : Irshan Sya Ban Kamaluddin
- c. Anggota : Minaldi Muffid Kamil

Pembentukan Komite Audit tersebut telah sesuai dengan Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit (“**POJK No. 55/2015**”). Masing-masing anggota Komite Audit telah memenuhi persyaratan keanggotaan dalam Pasal 7 POJK No. 55/2015 dan masa tugasnya juga tidak melebihi masa jabatan Dewan Komisaris Perseroan sehingga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 8 POJK No. 55/2015.

Selain itu Perseroan telah memiliki Piagam Komite Audit berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 006/WG-WNJ.Tbk/SK/XI/2021 tanggal 01 November 2021, dimana Piagam Komite Audit tersebut telah memuat hal-hal sebagaimana diatur dalam Pasal 12 ayat (2) POJK No. 55/2015.

Sekretaris Perusahaan

Perseroan telah menunjuk Stia Noermayanthi sebagai Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*), Perseroan berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 007/WG-WNJ.Tbk/SK/XI/2021 tanggal 01 November 2021, efektif sejak tanggal 01 November 2021. Sekretaris Perusahaan yang ditunjuk oleh Perseroan telah memenuhi persyaratan sebagai Sekretaris Perusahaan sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik (“**POJK No. 35/2014**”). Bahwa dengan penunjukan Sekretaris Perusahaan tersebut, maka Perseroan telah memenuhi ketentuan dalam POJK No. 35/2014.

Unit Audit Internal

Perseroan telah membentuk Unit Audit Internal dan menunjuk Herlianti sebagai Kepala Unit Audit Internal berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 003/WG-WNJ.Tbk/SK/XI/2021 tanggal 01 November 2021 menyesuaikan dengan Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal (“**POJK No. 56/2015**”).

Pembentukan Unit Audit Internal tersebut telah sesuai dengan POJK No. 56/2015. Masing-masing anggota Unit Audit Internal telah memenuhi persyaratan keanggotaan dalam Pasal 6 POJK No. 56/2015. Selain itu Perseroan telah memiliki Piagam Audit Internal berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 004/ WG-WNJ.Tbk/SK/XI/2021 tanggal 01 November 2021, dimana Piagam Unit Audit Internal tersebut telah memuat hal-hal sebagaimana diatur dalam Pasal 9 dengan POJK No. 56/2015.

Komite Nominasi dan Remunerasi

Perseroan telah membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi pada tanggal 01 November 2021, Komposisi anggota Komite Nominasi dan Remunerasi terakhir sampai pada tanggal Pendapat Hukum ini sesuai dengan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 002/WG-WNJ.Tbk/SK/XI/2021 tanggal 01 November 2021, adalah sebagai berikut:

- a. Ketua : Handry Soesanto

- b. Anggota : Russiana
- c. Anggota : Deddy Santoso

Perubahan dan pengangkatan kembali Komite Nominasi dan Remunerasi tersebut telah memenuhi ketentuan dalam Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik (“**POJK No. 34/2014**”). Masing-masing anggota Komite Nominasi dan Remunerasi telah memenuhi persyaratan keanggotaan dalam Pasal 3 POJK No. 34/2014 dan masa tugasnya juga tidak melebihi masa jabatan Dewan Komisaris Perseroan sehingga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (3) POJK No. 34/2014.

Selain itu, Perseroan telah memiliki Pedoman Komite Nominasi dan Remunerasi berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 001/WG-WNJ.Tbk/SK/XI/2021 tanggal 01 November 2021, dimana Pedoman Komite Nominasi dan Remunerasi tersebut telah memuat hal-hal sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) POJK No. 34/2014.

7. Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan telah memperoleh izin-izin material yang diperlukan untuk menjalankan kegiatan usaha aktualnya sebagaimana tercantum dalam Anggaran Dasar Perseroan, dari pihak yang berwenang sebagaimana disyaratkan oleh hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dengan jangka waktu yang masih berlaku sampai dengan tanggal dikeluarkannya Pendapat Hukum ini kecuali atas beberapa Sertifikat Laik Fungsi (“**SLF**”) yang saat ini masih belum diperoleh Perseroan.

Berdasarkan pemeriksaan kami atas Surat Pernyataan Perseroan, Perseroan telah memperoleh SLF untuk 2 (dua) nomor pendaftaran SLF, namun terkait dengan pengurusan SLF lainnya berdasarkan 4 (empat) nomor pendaftaran SLF yang diajukan ke Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (“**SIMBG**”), Perseroan masih menunggu selesainya proses verifikasi kelengkapan persyaratan dokumen oleh dinas teknis terkait.

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang No. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (“**UUBG**”) sebagaimana telah diubah dengan UUCK, diatur bahwa pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut mendapatkan SLF. SLF merupakan perizinan yang dibutuhkan terhadap bangunan gedung yang dibangun Perseroan. Namun demikian, dengan tidak dimilikinya SLF sampai dengan saat ini, Perseroan masih dapat menjalankan kegiatan usaha utama Perseroan.

Berdasarkan Pasal 44 UUBG sebagaimana telah diubah dengan UUCK, setiap pemilik bangunan yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung akan dikenakan sanksi administratif, dimana sanksi tersebut dapat berupa:

- (i) peringatan tertulis;
- (ii) pembatasan kegiatan pembangunan;
- (iii) penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- (iv) penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
- (v) pembekuan persetujuan bangunan gedung;
- (vi) pencabutan persetujuan bangunan gedung;
- (vii) pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;

- (viii) pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
- (ix) perintah pembongkaran bangunan gedung.

Selanjutnya, Perseroan telah memenuhi kepatuhan perizinan material yang telah diperoleh Perseroan, sebagaimana dipersyaratkan oleh hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

8. Perseroan telah melakukan ratifikasi Rapat Umum Pemegang Saham (“RUPST”) periode tahun buku 2007 sampai dengan tahun buku 2020. Sehubungan dengan penetapan neraca dan laba rugi, Perseroan telah memenuhi ketentuan Pasal 70 UUPT sebagaimana telah diubah dengan UUCK.

Berdasarkan Pasal 78 ayat (2) UUPT sebagaimana telah diubah dengan UUCK, pelaksanaan RUPST wajib diadakan paling lambat 6 (enam) bulan setelah tahun buku berakhir. Dalam hal ini, Perseroan melaksanakan RUPST melebihi jangka waktu yang ditentukan dalam UUPT sebagaimana telah diubah dengan UUCK. Namun demikian, tidak terdapat ketentuan dalam UUPT sebagaimana telah diubah dengan UUCK yang mengatur secara tegas terkait konsekuensi yuridis atas keterlambatan pelaksanaan RUPST.

Selanjutnya, Perseroan wajib untuk mengadakan RUPST setelah Perseroan efektif menjadi Perusahaan Terbuka paling lambat 2 (dua) bulan dari batas waktu kewajiban penyelenggaraan RUPST yang diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/POJK.04/2020 Tahun 2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka sesuai dengan ketentuan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka dan Peraturan OJK No. 7/POJK.04/2021 tahun 2021 tentang Kebijakan Dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease.

9. Harta kekayaan Perseroan yang bersifat material terhadap kegiatan usaha Perseroan, termasuk tanah dan bangunan, kendaraan bermotor, telah dimiliki dan dikuasai oleh Perseroan dengan didukung atau dilengkapi dengan dokumen kepemilikan yang sah yang masih berlaku sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan tidak sedang tersangkut perkara dan/atau sedang dalam penyitaan.

Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, harta kekayaan Perseroan tidak sedang dibebankan dengan hak jaminan atau agunan untuk menjamin kewajiban manapun kepada pihak ketiga, kecuali untuk beberapa harta kekayaan Perseroan berupa tanah dan bangunan yang sedang dibebankan sebagai jaminan pada PT Bank Perkreditan Rakyat (“BPR”) Dana Nusantara, PT BPR Danamas Simpan Pinjam, PT BPR Kepri Batam (“Bank Sindikasi”), PT BPR Syariah Vitka Central, PT BPR Dana Nagoya, PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk, PT BPR Sejahtera Batam, dan PT BPR Satya Mitra Andalan dan 11 (sebelas) kendaraan bermotor yang sedang dibebankan sebagai jaminan pada PT Astra Sedaya Finance, PT Toyota Astra Financial Services dan PT Maybank Indonesia Finance. Berdasarkan pemeriksaan kami atas Surat Pernyataan Perseroan, Direksi Perseroan memiliki keyakinan atas kemampuannya untuk membayar utang Perseroan kepada kreditur-kreditur Perseroan sehingga Perseroan berkeyakinan dampak dilakukannya eksekusi atas aset tanah dan bangunan tersebut adalah kecil. Penjaminan atas tanah dan bangunan milik Perseroan telah dilakukan sesuai dengan Anggaran

Dasar Perseroan yang berlaku pada saat penjaminan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam hal Perseroan di kemudian hari gagal memenuhi pembayaran terhadap kreditur Perseroan sehingga kreditur Perseroan melakukan eksekusi terhadap jaminan tanah dan bangunan, maka hal tersebut akan menimbulkan perubahan material pada kelangsungan usaha Perseroan. Namun, perubahan tersebut belum tentu berdampak negatif terhadap kegiatan dan kelangsungan usaha Perseroan dikarenakan Perseroan masih dapat melakukan kegiatan usaha lainnya yaitu di bidang jasa pemasaran yang menjadi sumber kontribusi pendapatan pada Perseroan.

Selanjutnya, berdasarkan pemeriksaan kami atas Surat Pernyataan Perseroan, Perseroan memiliki harta kekayaan berupa penyertaan saham pada Perusahaan Anak dan pada perusahaan investasi sebagai berikut:

1. Perusahaan Anak secara langsung

Perseroan memiliki penyertaan saham secara langsung pada:

- a. APS dengan kepemilikan 58% (lima puluh delapan persen) dari seluruh saham yang dikeluarkan oleh APS;
- b. GIA dengan kepemilikan 99,81% (sembilan puluh sembilan koma delapan satu persen) dari seluruh saham yang dikeluarkan oleh GIA;
- c. KBI dengan kepemilikan 90,53% (sembilan puluh koma lima tiga persen) dari seluruh saham yang dikeluarkan oleh KBI;
- d. WNI dengan kepemilikan 95% (sembilan puluh lima persen) dari seluruh saham yang dikeluarkan oleh WNI;
- e. PKG dengan kepemilikan 51,2% (lima puluh satu koma dua persen) dari seluruh saham yang dikeluarkan oleh PKG;
- f. KSWN dengan kepemilikan 30% (tiga puluh persen) dari seluruh saham yang dikeluarkan oleh KSWN;
- g. Pemnas dengan kepemilikan 40% (empat puluh persen) dari seluruh saham yang dikeluarkan oleh Pemnas; dan
- h. PYP dengan kepemilikan 40% (empat puluh persen) dari seluruh saham yang dikeluarkan oleh PYP.

2. Perusahaan Anak secara tidak langsung

Perseroan memiliki penyertaan saham secara tidak langsung pada Pemnas yang dimiliki secara langsung oleh PYP sebanyak 60% (enam puluh persen) dari seluruh saham yang dikeluarkan oleh Pemnas.

3. Perusahaan Investasi

Perseroan memiliki penyertaan saham pada 1 (satu) perusahaan asosiasi, yakni PT Cemerlang Properti Indonesia yang dimiliki secara langsung oleh Perseroan sebanyak 35% (tiga puluh lima persen) dari seluruh saham yang dikeluarkan oleh PT Cemerlang Properti Indonesia.

Penyertaan saham Perseroan pada Perusahaan Anak telah didukung dengan dokumen-dokumen yang sah serta dilakukan sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan dan Perusahaan Anak serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Saham Perseroan di Perusahaan Anak tidak sedang dalam sengketa maupun dijaminan kepada pihak lain.

10. Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan telah memenuhi ketentuan mengenai ketenagakerjaan termasuk dalam pemenuhan pelaporan Wajib Laport Tenaga Kerja (“**WLTK**”), Peraturan Perusahaan (“**PP**”), kepesertaan dan pembayaran iuran Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (“**BPJS**”) Ketenagakerjaan dan Kesehatan, pembayaran upah minimum karyawan sesuai dengan peraturan regional yang berlaku.

Berdasarkan pemeriksaan kami atas Surat Pernyataan Perseroan, sampai dengan Tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan tidak memiliki serikat pekerja. Berdasarkan Pasal 104 ayat (1) UUTK sebagaimana telah diubah dengan UUCK, setiap pekerja/buruh berhak membentuk dan menjadi anggota serikat pekerja/serikat buruh. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka pembentukan serikat pekerja bukan kewajiban bagi Perseroan.

Selanjutnya, berdasarkan pemeriksaan kami atas Surat Pernyataan Perseroan, sampai dengan Tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan belum memiliki karyawan yang jumlahnya lebih dari 50 (lima puluh karyawan). Dengan demikian, Perseroan belum memiliki kewajiban untuk membentuk lembaga kerja sama bipartit.

11. Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan telah menutup perlindungan asuransi terhadap beberapa harta kekayaan yang material dengan *banker's clause* dengan nilai pertanggungan yang memadai untuk mengganti obyek yang diasuransikan atau menutup risiko yang dipertanggungjawabkan dan sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, polis asuransi tersebut masih berlaku.
12. Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan telah menandatangani perjanjian kredit dengan Bank Sindikasi, PT BPR Syariah Vitka Central, PT BPR Dana Nagoya, PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk, PT BPR Sejahtera Batam, dan PT BPR Satya Mitra Andalan yang masih berlaku dan mengikat Perseroan. Berdasarkan pemeriksaan kami, terdapat pembatasan (*negative covenant*) bagi Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana. Sehubungan dengan pembatasan tersebut, Bank Sindikasi telah memberikan persetujuan kepada Perseroan untuk melakukan perubahan status perseroan menjadi perusahaan terbuka. Dengan demikian, Penawaran Umum Perdana tidak bertentangan dengan perjanjian kredit serta tidak terdapat pembatasan dalam perjanjian kredit yang kemudian dapat menghalangi Perseroan dalam merealisasikan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I dan tidak terdapat pembatasan yang merugikan hak-hak dan kepentingan pemegang saham publik.

Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan tidak sedang dalam keadaan cidera janji atas perjanjian kredit dimana Perseroan menjadi pihak yang mengakibatkan Perseroan dalam keadaan wanprestasi dan dinyatakan cidera janji pula dengan perjanjian lainnya (*cross default*).

13. Seluruh perjanjian material yang dibuat oleh dan antara Perseroan dengan pihak ketiga masih berlaku dan mengikat Perseroan serta tidak bertentangan dengan anggaran dasarnya dan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak terdapat pembatasan (*negative covenant*) bagi Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I dan/atau yang dapat merugikan hak-hak dan kepentingan pemegang saham publik.

Sehubungan dengan perjanjian material yang dilaksanakan dengan pihak terafiliasi tidak mengandung benturan kepentingan karena tidak terdapat perbedaan antara kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pihak terafiliasi yang dapat merugikan Perseroan.

Kemudian, terkait dengan perjanjian pinjaman antara Perseroan dengan pihak afiliasinya, telah dilaksanakan dengan memperhatikan ketentuan yang wajar (*arm's length*).

Sampai tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan tidak dalam keadaan cidera janji atas suatu perjanjian dimana Perseroan menjadi pihak yang mengakibatkan Perseroan dalam keadaan wanprestasi dan dinyatakan cidera janji pula dengan perjanjian lainnya.

14. Berdasarkan pemeriksaan kami dan didukung dengan Surat Pernyataan Perseroan, Perseroan dan seluruh anggota Direksi dan Komisaris Perseroan tidak sedang maupun pernah terlibat dalam perkara hukum, baik perkara perdata maupun pidana dan/atau perselisihan/tuntutan hukum di pengadilan dan/atau badan arbitrase mana pun di Indonesia atau di negara asing atau dalam perselisihan administratif dengan badan-badan pemerintah termasuk perselisihan yang terkait dengan kewajiban pajak atau perselisihan yang terkait dengan masalah perburuhan atau diajukan untuk kepailitan dan/atau penundaan kewajiban pembayaran utang oleh pihak ketiga atau tidak pernah dinyatakan pailit atau menyebabkan suatu perusahaan mengalami kepailitan dan/atau penundaan kewajiban pembayaran utang dan perselisihan lain di luar pengadilan, serta tidak terdapat klaim atau somasi yang berpotensi menimbulkan permasalahan hukum yang material dan berpengaruh negatif terhadap kegiatan usaha atau kelangsungan usaha Perseroan, serta transaksi Penawaran Umum Perdana yang dilakukan Perseroan.

B. Perusahaan Anak

1. Selanjutnya, anggaran dasar Perusahaan Anak pada saat pendirian telah sah dan berlaku sesuai dengan hukum dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Penyertaan saham Perseroan pada Perusahaan Anak telah didukung dengan dokumen-dokumen yang sah serta dilakukan sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Saham-saham Perseroan di Perusahaan Anak tidak sedang dalam sengketa maupun dijaminan kepada pihak lain.

2. Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, Pemnas, PYP dan Pemnus belum menjalankan operasional kegiatan usaha sebagaimana tercantum dalam anggaran dasar Perusahaan Anak.
3. Bahwa Perusahaan Anak berhak dan dapat menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perusahaan Anak yang termuat dalam anggaran dasar Perusahaan

Anak, dimana maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perusahaan Anak tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik Nomor 2 Tahun 2020 tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia.

4. Riwayat perubahan struktur permodalan dan kepemilikan saham Perusahaan Anak dari sejak pendirian dan dalam waktu 3 (tiga) tahun terakhir telah dilakukan secara sah dan berkesinambungan, sesuai dengan Anggaran Dasar Perusahaan Anak dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kecuali untuk:
 - a. APS yang tidak melakukan melakukan pengumuman rencana kesepakatan pengambilalihan dalam surat kabar dan kepada karyawan dan pengumuman hasil pengambilalihan sehubungan dengan adanya perubahan pengendali APS kepada Perseroan berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 59 tanggal 28 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn., Notaris di Batam, sebagaimana telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0021865.AH.01.02.Tahun 2020 tanggal 12 Maret 2020 dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0139600 tanggal 12 Maret 2020, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0050454.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 12 Maret 2020 (“**Akta APS No. 59/2020**”) sebagaimana disyaratkan dalam UUPT sebagaimana telah diubah dengan UUCK;
 - b. GIA yang tidak melakukan pengumuman rencana kesepakatan pengambilalihan kepada karyawan dan pengumuman hasil pengambilalihan sehubungan dengan adanya perubahan pengendali GIA kepada Perseroan berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 937 tanggal 17 Februari 2020, yang dibuat di hadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Batam, sebagaimana telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0016389.AH.01.2.Tahun 2020 tanggal 25 Februari 2020, dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0105954 tanggal 25 Februari 2020, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0037939.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 25 Februari 2020 (“**Akta GIA No. 937/2020**”) sebagaimana disyaratkan dalam UUPT sebagaimana telah diubah dengan UUCK;
 - c. KBI yang tidak melakukan pengumuman rencana kesepakatan pengambilalihan dalam surat kabar dan kepada karyawan dan hasil pengambilalihan sehubungan dengan adanya perubahan pengendalian KBI kepada Perseroan berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 70 tanggal 7 Juni 2017, yang dibuat di hadapan Devi Ananji S.H., M.Kn., Notaris di Kota Batam, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0147857 tanggal 20 Juni 2017, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0079084.AH.01.11.Tahun 2017 tanggal 20 Juni 2017 (“**Akta KBI No. 70/2017**”) sebagaimana disyaratkan dalam UUPT sebagaimana telah diubah dengan UUCK; dan
 - d. PKG yang tidak melakukan pengumuman rencana kesepakatan pengambilalihan kepada karyawan dan pengumuman hasil pengambilalihan sehubungan dengan adanya perubahan pengendalian PKG kepada Perseroan berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 279 tanggal 24 Juli 2017, yang dibuat di hadapan Devi Ananji S.H., M.Kn., Notaris di Kota Batam, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Data Perseroan No. AHU-

AH.01.03-0156484 tanggal 26 Juli 2017, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0091559.AH.01.11.Tahun 2017 tanggal 26 Juli 2017 (“**Akta PKG No. 279/2017**”), sebagaimana disyaratkan dalam UUPT sebagaimana telah diubah dengan UUCK.

Berdasarkan Pasal 127 ayat (8) UUPT sebagaimana telah diubah dengan UUCK, Direksi APS, GIA, KBI, dan PKG harus mengumumkan rencana kesepakatan pengambilalihan dalam 1 (satu) surat kabar dan mengumumkan secara tertulis kepada karyawan dari APS, GIA, KBI, dan PKG yang akan melakukan pengambilalihan dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari sebelum pemanggilan RUPS. Selanjutnya dalam Pasal 133 ayat (2) UUPT sebagaimana telah diubah dengan UUCK, Direksi APS, GIA, KBI, dan PKG wajib mengumumkan hasil pengambilalihan dalam 1 (satu) surat kabar atau lebih dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal berlakunya pengambilalihan.

Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, tidak terdapat tuntutan hukum, baik yang telah terjadi maupun yang sedang berlangsung, dari pihak ketiga manapun sehubungan dengan perubahan pengendalian APS, GIA, KBI, dan PKG kepada Perseroan.

Berdasarkan Pasal 97 ayat (3) UUPT sebagaimana telah diubah dengan UUCK, setiap anggota Direksi bertanggung jawab penuh secara pribadi atas kerugian perseroan apabila yang bersangkutan bersalah atau lalai menjalankan tugasnya untuk mengumumkan rencana kesepakatan pengambilalihan kepada karyawan dan hasil pengambilalihan. Berkaitan dengan hal tersebut, Direksi APS, GIA, KBI, dan PKG saat ini telah menyatakan untuk bertanggung jawab penuh secara pribadi dalam hal terjadi kerugian APS, GIA, KBI, dan PKG yang disebabkan tidak terpenuhinya kewajiban untuk mengumumkan rencana kesepakatan pengambilalihan dan hasil pengambilalihan sehubungan dengan perubahan pengendalian APS, GIA, KBI, dan PKG kepada Perseroan berdasarkan Akta APS No. 59/2020, Akta GIA No. 937/2020, Akta KBI No. 70/2017, dan, Akta PKG No. 279/2017. Hal tersebut sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan APS No. 018/WG-APS/S-Per/XI/2021 tanggal 15 November 2021, Surat Pernyataan GIA No. 018/WG-GIA/S-Per/XI/2021 tanggal 15 November 2021, Surat Pernyataan KBI No. 018/WG-KBI/S-Per/XI/2021 tanggal 15 November 2021, dan Surat Pernyataan PKG No. 018/WG-PKG/S-Per/XI/2021 tanggal 15 November 2021.

5. Perusahaan Anak telah memiliki (i) Daftar Pemegang Saham yang mencerminkan susunan pemegang saham Perusahaan Anak serta (ii) Daftar Khusus Perusahaan Anak, yang memuat kepemilikan saham oleh anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan Anak.
6. Pengangkatan Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan Anak telah dilakukan sesuai dengan ketentuan UUPT sebagaimana sebagaimana telah diubah dengan UUCK.

Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan Anak belum pernah melakukan rapat Direksi atau rapat Dewan Komisaris secara internal ataupun bersama-sama antara Direksi dan Dewan Komisaris. Namun demikian, berdasarkan anggaran dasar Perusahaan Anak, rapat Direksi atau rapat Dewan Komisaris secara internal ataupun bersama-sama antara Direksi dan Dewan Komisaris tidak menjadi kewajiban untuk dilakukan bagi Perusahaan Anak. Selanjutnya, tidak terdapat ketentuan dalam UUPT sebagaimana telah diubah

dengan UUCK yang mengatur secara tegas terkait konsekuensi yuridis atas belum dilakukannya rapat Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan Anak tersebut.

7. Perusahaan Anak telah memperoleh izin-izin material yang diperlukan untuk menjalankan kegiatan usahanya sebagaimana tercantum dalam anggaran dasar Perusahaan Anak, dari pihak yang berwenang sebagaimana disyaratkan oleh hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Izin-izin material tersebut masih berlaku sampai dengan tanggal dikeluarkannya Pendapat Hukum ini, kecuali atas:

- a. GIA, KBI, dan PKG yang belum memiliki SLF. Akan tetapi, berdasarkan pemeriksaan kami atas Surat Pernyataan GIA, Surat Pernyataan KBI, dan Surat Pernyataan PKG, baik GIA, KBI, maupun PKG telah memperoleh SLF untuk 1 (satu) nomor pendaftaran SLF, namun terkait dengan pengurusan SLF untuk 2 (dua) nomor pendaftaran SLF lainnya yang telah diajukan GIA, KBI, dan PKG ke sistem SIMBG, masih menunggu selesainya proses verifikasi kelengkapan persyaratan dokumen oleh dinas teknis terkait.

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) UUBG sebagaimana telah diubah dengan UUCK, diatur bahwa pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut mendapatkan SLF. SLF merupakan perizinan yang dibutuhkan terhadap bangunan gedung yang dibangun GIA, KBI, dan PKG. Namun demikian, dengan tidak dimilikinya SLF sampai dengan saat ini, GIA, KBI, dan PKG masih dapat menjalankan kegiatan usaha utamanya.

Lebih lanjut, berdasarkan Pasal 44 UUBG sebagaimana telah diubah dengan UUCK, setiap pemilik bangunan yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung akan dikenakan sanksi administratif, dimana sanksi tersebut dapat berupa:

- (i) peringatan tertulis;
 - (ii) pembatasan kegiatan pembangunan;
 - (iii) penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - (iv) penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
 - (v) pembekuan persetujuan bangunan gedung;
 - (vi) pencabutan persetujuan bangunan gedung;
 - (vii) pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
 - (viii) pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
 - (ix) perintah pembongkaran bangunan gedung.
- b. GIA, KBI, PKG belum melakukan perubahan IMB sehubungan dengan perubahan pemanfaatan peruntukan lahan di bawah ini yang sebelumnya diperuntukkan untuk perumahan menjadi jasa hotel, yakni sebagai berikut:
- (i) Lahan GIA seluas 4.821,47 m² (empat ribu delapan ratus dua puluh satu koma empat tujuh meter persegi) dari total luas lahan seluas 23.998,78 m² (dua puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan koma tujuh delapan meter persegi);

- (ii) Lahan KBI 2.032,13 m² (dua ribu tiga puluh dua koma satu tiga meter persegi) dari total luas lahan seluas 29.589,62 m² (dua puluh sembilan ribu lima ratus delapan puluh sembilan koma enam dua meter persegi); dan
- (iii) Lahan PKG seluas 6.669,66 m² (enam ribu enam ratus enam puluh sembilan koma enam puluh enam meter persegi) dari total luas lahan seluas 27.420,00 m² (dua puluh tujuh ribu empat ratus dua puluh meter persegi).

Hal ini dikarenakan GIA, KBI, dan PKG belum berencana untuk merealisasikan pembangunan bangunan hotel tersebut. GIA, KBI, dan PKG akan melakukan realisasi pembangunan bangunan hotel pada saat GIA, KBI, dan PKG memiliki perjanjian kerjasama dengan pihak ketiga yang akan melakukan kegiatan usaha pengelolaan hotel. Kerjasama tersebut paling cepat akan dilaksanakan pada tahun 2025 dan sampai tanggal Pendapat Hukum ini, GIA, KBI, dan PKG tidak memiliki kesepakatan dengan pihak ketiga manapun terkait dengan kerjasama penyewaan tanah dan bangunan untuk pengelolaan hotel.

- c. WNI yang belum memiliki Persetujuan Bangunan Gedung (“PBG”) atas bangunan hotel yang saat ini masih dalam pembangunan. Namun demikian, WNI telah memulai pengurusan PBG pada sistem SIMBG.

Berdasarkan Pasal 44 UUBG sebagaimana telah diubah dengan UUCK, setiap pemilik bangunan yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung akan dikenakan sanksi administratif, dimana sanksi tersebut dapat berupa:

- (i) peringatan tertulis;
 - (ii) pembatasan kegiatan pembangunan;
 - (iii) penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - (iv) penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
 - (v) pembekuan persetujuan bangunan gedung;
 - (vi) pencabutan persetujuan bangunan gedung;
 - (vii) pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
 - (viii) pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
 - (ix) perintah pembongkaran bangunan gedung.
- d. WNI yang belum memiliki persetujuan lingkungan atas bangunan hotel yang saat ini masih dalam pembangunan. Namun demikian, WNI telah melakukan pengurusan persetujuan lingkungan tersebut.

Berdasarkan Pasal 514 dan 515 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 22 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan (dalam hal ini termasuk badan hukum yang melakukan suatu usaha dan/atau kegiatan) yang tidak memiliki persetujuan lingkungan namun telah memiliki perizinan berusaha akan dikenai denda administratif paling banyak Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar Rupiah).

Selanjutnya, Perusahaan Anak telah memenuhi kepatuhan perizinan material yang telah diperoleh Perusahaan Anak, sebagaimana dipersyaratkan oleh hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

8. GIA, WNI, KSWN, PKG, APS dan KBI telah melakukan RUPST periode tahun buku 2021. Sehubungan dengan penetapan neraca dan laba rugi, seluruh Perusahaan Anak telah memenuhi ketentuan Pasal 70 UUPT sebagaimana telah diubah dengan UUCK.

Selanjutnya bagi Pemnas, PYP dan Pemnus belum wajib untuk mengadakan RUPST dikarenakan:

- a. Pemnas baru didirikan pada Maret 2021;
 - b. PYP baru didirikan pada Juli 2021; dan
 - c. Pemnus baru didirikan pada Juli 2021.
9. Harta kekayaan Perusahaan Anak yang bersifat material terhadap kegiatan usaha Perusahaan Anak, yaitu tanah dan bangunan, telah dimiliki dan dikuasai oleh Perusahaan Anak dengan didukung atau dilengkapi dengan dokumen kepemilikan yang sah yang masih berlaku sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan tidak sedang tersangkut perkara dan/atau sedang dalam penyitaan, kecuali bagi APS, KSWN, Pemnas, PYP dan Pemnus yang sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini tidak memiliki dan/atau menguasai harta kekayaan material dalam bentuk apapun.

Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, harta kekayaan Perusahaan Anak tidak sedang dibebankan dengan hak jaminan atau agunan untuk menjamin kewajiban manapun kepada pihak ketiga kecuali untuk:

- a. Beberapa tanah dan bangunan GIA yang sedang dibebankan sebagai jaminan pada Bank Sindikasi untuk fasilitas kredit Perseroan;
- b. Beberapa tanah dan bangunan KBI yang sedang dibebankan sebagai jaminan pada Bank Sindikasi untuk fasilitas kredit Perseroan dan sebagai jaminan pada PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur, Tbk ("**Bank Jatim**") dan PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk ("**BTN**") untuk fasilitas kredit KBI; dan
- c. Beberapa tanah dan bangunan PKG yang sedang dibebankan sebagai jaminan pada Bank Sindikasi untuk fasilitas kredit PKG.

Berdasarkan pemeriksaan kami atas Surat Pernyataan Perseroan, KBI dan PKG, Direksi Perseroan, KBI dan PKG memiliki keyakinan atas kemampuannya untuk membayar utang Perseroan, KBI dan PKG kepada kreditur-kreditur masing-masing tersebut sehingga Perseroan, KBI dan PKG berkeyakinan dampak dilakukannya eksekusi atas aset tanah dan bangunan yang dijaminan tersebut adalah kecil. Penjaminan atas tanah dan bangunan milik GIA, KBI dan PKG telah dilakukan sesuai dengan Anggaran Dasar Perusahaan Anak yang berlaku pada saat penjaminan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam hal Perseroan, KBI dan PKG di kemudian hari gagal memenuhi pembayaran terhadap kreditur Perseroan, KBI dan PKG sehingga kreditur-kreditur tersebut melakukan eksekusi terhadap jaminan tanah dan bangunan GIA, KBI dan PKG, maka hal tersebut akan menimbulkan perubahan material pada kelangsungan usaha GIA, KBI dan PKG. Namun, perubahan tersebut belum tentu berdampak negatif terhadap kegiatan dan kelangsungan usaha GIA, KBI dan PKG dikarenakan GIA, KBI dan PKG masih dapat melakukan kegiatan usaha lainnya yaitu di bidang jasa pemasaran yang menjadi sumber kontribusi pendapatan pada GIA, KBI dan PKG.

10. Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, berdasarkan pemeriksaan kami atas Surat Pernyataan Perusahaan Anak, Perusahaan Anak telah memenuhi ketentuan mengenai ketenagakerjaan termasuk dalam pemenuhan pelaporan WLTK, kepesertaan dan pembayaran iuran BPJS Ketenagakerjaan, pembayaran upah minimum karyawan sesuai dengan peraturan regional yang berlaku, kecuali untuk PP Perusahaan Anak, dimana Perusahaan Anak belum wajib untuk memiliki PP dikarenakan jumlah karyawan Perusahaan Anak belum mencapai 10 (sepuluh) orang.

Berdasarkan pemeriksaan kami atas Surat Pernyataan Perusahaan Anak, sampai dengan Tanggal Pendapat Hukum ini, Perusahaan Anak tidak memiliki serikat pekerja. Berdasarkan Pasal 104 ayat (1) UUTK sebagaimana telah diubah dengan UUCK, setiap pekerja/buruh berhak membentuk dan menjadi anggota serikat pekerja/serikat buruh. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka pembentukan serikat pekerja bukan kewajiban bagi Perusahaan Anak.

Selanjutnya, berdasarkan pemeriksaan kami atas Surat Pernyataan Perusahaan Anak, sampai dengan Tanggal Pendapat Hukum ini ini, Perusahaan Anak belum memiliki karyawan yang jumlahnya lebih dari 50 (lima puluh karyawan). Dengan demikian, Perusahaan Anak belum memiliki kewajiban untuk membentuk lembaga kerja sama bipartit.

Namun demikian, mengingat sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini Pemnas, PYP dan Pemnus belum melakukan kegiatan operasionalnya dan belum memiliki karyawan, maka Pemnas, PYP dan Pemnus belum memenuhi ketentuan mengenai ketenagakerjaan termasuk dalam pemenuhan pelaporan WLTK, kepesertaan dan pembayaran BPJS Ketenagakerjaan dan Kesehatan, serikat pekerja, PP, pembayaran upah minimum karyawan, dan pembentukan lembaga kerja sama bipartit.

11. Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, berdasarkan pemeriksaan kami atas Surat Pernyataan Perusahaan Anak, GIA, KBI dan PKG tidak memiliki asuransi untuk aset yang dimiliki GIA, KBI, dan PKG dikarenakan GIA, KBI dan PKG dapat bertanggung jawab atas risiko yang mungkin timbul dari rusaknya, hilangnya atau musnahnya harta kekayaan milik GIA, KBI dan PKG tersebut. Sementara, untuk WNI tidak terdapat aset atau harta kekayaan yang dapat ditutup dengan suatu pertanggungan asuransi dikarenakan aset tersebut masih dalam bentuk tanah dan bagi APS, KSWN, Pemnas, dan Pemnus tidak memiliki asuransi dikarenakan APS, KSWN, Pemnas, dan Pemnus tidak memiliki aset atau harta kekayaan sehubungan dengan kegiatan usahanya.
12. KBI dan PKG telah menandatangani perjanjian kredit dengan Bank Jatim, BTN dan Bank Sindikasi yang masih berlaku dan mengikat KBI dan PKG. Berdasarkan pemeriksaan kami, tidak terdapat pembatasan (*negative covenant*) yang dapat menghalangi Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I dan/atau yang dapat merugikan hak-hak dan kepentingan pemegang saham publik.

KBI dan PKG tidak sedang dalam keadaan cidera janji atas perjanjian kredit dimana KBI dan PKG menjadi pihak yang mengakibatkan KBI dan PKG dalam keadaan wanprestasi dan dinyatakan cidera janji pula dengan perjanjian lainnya (*cross default*).

Selanjutnya, Perusahaan Anak lainnya tidak memiliki dan terikat dalam suatu perjanjian kredit dengan pihak ketiga manapun.

13. Seluruh perjanjian material yang dibuat oleh dan antara Perusahaan Anak dengan pihak ketiga masih berlaku dan mengikat Perusahaan Anak serta tidak bertentangan dengan anggaran dasarnya dan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak terdapat pembatasan (*negative covenant*) yang dapat menghalangi Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana dan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta pelaksanaan Waran Seri I dan/atau yang dapat merugikan hak-hak dan kepentingan pemegang saham publik.
14. Berdasarkan pemeriksaan kami dan didukung dengan Surat Pernyataan Perusahaan Anak dan seluruh anggota Direksi dan Komisaris Perusahaan Anak tidak sedang maupun pernah terlibat dalam perkara hukum, baik perkara perdata maupun pidana dan/atau perselisihan/tuntutan hukum di pengadilan dan/atau badan arbitrase mana pun di Indonesia atau di negara asing atau dalam perselisihan administratif dengan badan-badan pemerintah termasuk perselisihan yang terkait dengan kewajiban pajak atau perselisihan yang terkait dengan masalah perburuhan atau diajukan untuk kepailitan dan/atau penundaan kewajiban pembayaran utang oleh pihak ketiga atau tidak pernah dinyatakan pailit atau menyebabkan suatu perusahaan mengalami kepailitan dan/atau penundaan kewajiban pembayaran utang dan perselisihan lain di luar pengadilan, serta tidak terdapat klaim atau somasi yang berpotensi menimbulkan permasalahan hukum yang material dan berpengaruh negatif terhadap kegiatan usaha atau kelangsungan usaha Perseroan dan Perusahaan Anak, serta transaksi Penawaran Umum Perdana yang dilakukan Perseroan.

C. Penawaran Umum

1. Sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana, Perseroan telah menandatangani:
 - a. Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek PT Winner Nusantara Jaya, Tbk. No. 126 tanggal 16 November 2021 sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan I atas Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 168 tanggal 14 Desember 2021, dan Akta Perubahan II atas Perjanjian Penjaminan Emisi Efek PT Winner Nusantara Jaya, Tbk. No. 27 tanggal 5 Januari 2022, yang seluruhnya dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat;
 - b. Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Dalam Rangka Penawaran Umum PT Winner Nusantara Jaya, Tbk. No. 128 tanggal 16 November 2021 sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan I atas Pernyataan Penerbitan Waran No. 169 tanggal 14 Desember 2021, dan Akta Perubahan II atas Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Dalam Rangka Penawaran Umum PT Winner Nusantara Jaya, Tbk. No. 29 tanggal 5 Januari 2022, yang seluruhnya dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat;
 - c. Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum PT Winner Nusantara Jaya, Tbk. No. 127 tanggal 16 November 2021 sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan I atas Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum PT Winner Nusantara Jaya, Tbk. No. 28 tanggal 5 Januari 2022, yang seluruhnya dibuat di

hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat; dan

- d. Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Dalam Rangka Penawaran Umum PT Winner Nusantara Jaya, Tbk. No. 129 tanggal 16 November 2021 sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan I atas Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Dalam Rangka Penawaran Umum PT Winner Nusantara Jaya, Tbk. No. 30 tanggal 5 Januari 2022, yang seluruhnya dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat.
- e. Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di Kustodian Sentral Efek Indonesia (“KSEI”) No. SP-091/SHM/KSEI/1121 tanggal 26 November 2021 antara Perseroan dan KSEI. Perjanjian Perseroan sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana telah dibuat secara sah oleh Perseroan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan serta telah memenuhi ketentuan Pasar Modal dan perundang-undangan lainnya yang berlaku dan mengikat para pihak di dalamnya.

Selanjutnya, Perseroan telah memperoleh persetujuan prinsip pencatatan efek bersifat ekuitas dari PT Bursa Efek Indonesia (“BEI”) sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Perdana berdasarkan Surat BEI No. S-00058/BEI.PP3/01-2022 tanggal 4 Januari 2022 perihal Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas PT Winner Nusantara Jaya Tbk.

2. Perseroan tidak memiliki hubungan afiliasi dengan profesi penunjang pasar modal yang terlibat dalam Penawaran Umum Perdana ini.
3. Informasi yang material terkait dengan aspek hukum sebagaimana diungkapkan dalam prospektus sebagai dokumen penawaran untuk Penawaran Umum Perdana telah memuat informasi yang diungkapkan di dalam LUT dan Pendapat Hukum.

Demikianlah Pendapat Hukum ini kami persiapkan dalam kapasitas kami sebagai konsultan hukum yang bebas dan mandiri, tidak berpihak serta terlepas dari kepentingan pribadi, baik secara langsung maupun tidak langsung terhadap Perseroan dan Perusahaan Anak dan kami bertanggung jawab atas isi Pendapat Hukum ini.

Hormat kami,
Imran Muntaz & Co.



Imran Muntaz, SH
STTD.KH-393/PM.223/2020

Tembusan:

-Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal – Otoritas Jasa Keuangan

XVIII. LAPORAN KEUANGAN

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
DAN ENTITAS ANAK**

**Laporan Keuangan Konsolidasian
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2020, 2019 dan 2018**

**Beserta
Laporan Auditor Independen**

DAFTAR ISI

	<u>Halaman</u>
Surat pernyataan direksi	
Laporan auditor independen	
Laporan posisi keuangan konsolidasian	1 - 2
Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	3
Laporan perubahan ekuitas konsolidasian	4
Laporan arus kas konsolidasian	5
Catatan atas laporan keuangan konsolidasian	6 - 66



**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
31 AGUSTUS 2021 DAN 31 DESEMBER 2020, 2019 DAN 2018,
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2021 DAN 2020, DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020, 2019 DAN 2018**

Kami yang bertanda-tangan di bawah ini:

- | | | |
|-----------------|---|---|
| 1. Nama | : | Liu Yut Men |
| Alamat kantor | : | Seraya Mas Center Blok H No. 1
Nagoya – Kota Batam, Kepulauan Riau |
| Alamat domisili | : | Bona Vista Blok F No. 1 Kel. Belian Kec. Batam Kota |
| Jabatan | : | Direktur Utama |
| Telepon | : | 0778-426066 |
| 2. Nama | : | Machfudz Hasan Syamsu |
| Alamat kantor | : | Seraya Mas Center Blok H No. 1 |
| Alamat domisili | : | JI Menteng Jaya Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat |
| Jabatan | : | Direktur |
| Telepon | : | 0778-426066 |

menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Winner Nusantara Jaya Tbk;
2. Laporan keuangan konsolidasian PT Winner Nusantara Jaya Tbk telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan;
3. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Winner Nusantara Jaya Tbk telah dimuat secara lengkap dan benar;
4. Laporan keuangan konsolidasian PT Winner Nusantara Jaya Tbk tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
5. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Winner Nusantara Jaya Tbk.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Batam, 16 Maret 2022

Liu Yut Men
Direktur utama

Machfudz Hasan Syamsu
Direktur

PT. WINNER NUSANTARA JAYA, Tbk

Head Office : Seraya Mas Center Blok H No.01, Nagoya - Kota Batam. Telp 0778-426066 Fax 0778-458014

☎ winnergroupproperty@gmail.com ☎ winnergroup.co.id



LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Laporan No. 00024/2.0927/AU.1/03/1317-2/1/III/2022

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT Winner Nusantara Jaya Tbk

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Winner Nusantara Jaya Tbk ("Perusahaan") dan Entitas Anak terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas konsolidasian untuk periode delapan bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan

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

Tanggung jawab auditor

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian tersebut bebas dari kesalahan penyajian material.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

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

- Head Office • Perkantoran Sentra Kramat Blok A.11 | Jalan Kramat Raya No.7-9 | Jakarta 10450 - Indonesia
Phone : +62 21 3910600 | +62 21 3910580 | Fax : +62 21 391583
- Branch Office • Ruko Bukit Beruntung Blok C.2 | Batam 29400 - Indonesia
Phone : +62 778 466866 | +62 778 461515 | Fax : +62 778 462342
- Jl. Sawo Kecik Raya No.2, Tebet | Jakarta 12840 - Indonesia
Phone : +62 21 28543316

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Winner Nusantara Jaya Tbk dan Entitas Anak tanggal 31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk periode delapan bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Hal lain

Kami sebelumnya telah menerbitkan laporan auditor independen No. 00020/2.0927/AU.1/03/1317-2/1/III/2022 tertanggal 15 Maret 2022, 00011/2.0927/AU.1/03/1317-2/1/II/2022 tertanggal 10 Februari 2022, 00007/2.0927/AU.1/03/1317-2/1/II/2022 tertanggal 4 Februari 2022, 00004/2.0927/AU.1/03/1317-2/1/I/2022 tertanggal 26 Januari 2022, 00001/2.0927/AU.1/03/1317-2/1/I/2022 tertanggal 5 Januari 2022, 00220/2.0927/AU.1/03/1317-2/1/XII/2021 tertanggal 15 Desember 2021 dan 00211/2.0927/AU.1/03/1317-2/1/XI/2021 tertanggal 12 November 2021, atas laporan keuangan konsolidasian Perusahaan tanggal 31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 serta untuk periode delapan bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018. Sehubungan dengan rencana Perusahaan untuk melakukan penawaran umum saham perdana, Perusahaan telah menerbitkan kembali laporan keuangan konsolidasian tersebut, sebagaimana dijelaskan pada Catatan 40 atas laporan keuangan konsolidasian.

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

Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan



Raynold Nainggolan

Registrasi Akuntan Publik No. AP.1317

16 Maret 2022



PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	31 Agustus 2021	31 Desember 2020	31 Desember 2019	31 Desember 2018
ASET					
ASET LANCAR					
Kas dan bank	4	3.894.008.018	1.778.892.952	1.834.444.616	4.732.576.199
Piutang usaha	5a	3.168.167.941	1.423.590.130	802.357.300	-
Piutang lain-lain	6				
Pihak ketiga		1.346.257.907	1.521.411.471	1.585.869.280	735.074.713
Pihak berelasi		-	-	1.299.645.055	500.000
Biaya dibayar dimuka	7	477.320.000	-	-	-
Uang muka	8	5.826.935.546	2.387.935.542	-	-
Persediaan	9	100.702.041.770	63.407.162.599	32.913.965.186	21.527.177.662
Pajak dibayar dimuka	13a	388.587.791	480.309.335	275.910.537	135.417.193
Total Aset Lancar		<u>115.803.318.972</u>	<u>70.999.302.029</u>	<u>38.712.191.973</u>	<u>27.130.745.768</u>
ASET TIDAK LANCAR					
Piutang usaha	5b	936.737.559	-	-	-
Piutang lain-lain					
Pihak ketiga	14	553.265.092	1.506.158.682	20.366.556.393	14.756.234.975
Properti investasi - neto	10	118.059.000.000	7.708.718.490	6.356.650.843	-
Aset tetap - neto	11	16.683.635.253	2.141.755.178	2.624.675.773	2.066.434.792
Goodwill	12	1.149.981.100	1.149.981.100	-	-
Aset pajak tangguhan - neto	13c	193.312.570	445.744.160	1.416.370.765	1.685.217.997
Total Aset Tidak Lancar		<u>137.575.931.574</u>	<u>12.952.357.610</u>	<u>30.764.253.773</u>	<u>18.507.887.764</u>
TOTAL ASET		<u>253.379.250.547</u>	<u>83.951.659.639</u>	<u>69.476.445.746</u>	<u>45.638.633.532</u>
LIABILITAS DAN EKUITAS					
LIABILITAS					
LIABILITAS JANGKA PENDEK					
Pinjaman bank jangka pendek	20	51.140.350.000	36.671.700.000	32.070.000.000	21.700.000.000
Utang usaha	15	2.023.932.571	4.849.612.377	6.984.039.058	7.647.371.212
Beban masih harus dibayar	16	34.880.048	-	-	-
Utang pajak	13b	1.020.897.295	1.097.429.380	220.566.205	135.417.193
Uang muka penjualan	17	8.489.750.855	14.315.571.618	11.036.421.464	5.416.687.740
Utang lancar lainnya					
Pihak ketiga	18	655.268.900	16.599.456.238	11.991.396.543	15.918.043.976
Pinjaman jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun					
Pinjaman bank	21	3.299.165.000	2.212.500.000	2.212.500.000	-
Utang pembiayaan konsumen	22	178.441.836	336.340.237	321.466.368	158.954.184
Lembaga keuangan lainnya	23	435.448.215	373.609.083	-	-
Total Liabilitas Jangka Pendek		<u>67.278.134.720</u>	<u>76.456.218.933</u>	<u>64.836.389.638</u>	<u>50.976.474.305</u>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	31 Agustus 2021	31 Desember 2020	31 Desember 2019	31 Desember 2018
LIABILITAS JANGKA PANJANG					
Utang pihak berelasi	19,33	2.835.000.000	8.707.907.122	9.782.995.180	6.839.202.815
Pinjaman jangka panjang setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun					
Pinjaman bank	21	6.728.454.156	3.294.602.000	5.473.771.000	-
Utang pembiayaan konsumen	22	343.066.850	464.126.663	800.466.899	342.173.837
Lembaga keuangan lainnya	23	678.746.547	986.766.329	-	-
Liabilitas imbalan pascakerja	24	878.693.500	646.907.246	529.378.334	429.823.519
Total Liabilitas Jangka Panjang		11.463.961.053	14.100.309.360	16.586.611.413	7.611.200.171
Total Liabilitas		78.742.095.773	90.556.528.293	81.423.001.050	58.587.674.476
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	25	74.704.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
Penghasilan komprehensif lain					
Kerugian dari pengukuran kembali liabilitas imbalan pascakerja	24	(11.568.702)	(7.045.306)	(3.318.668)	-
Saldo laba (defisit)	26	85.891.060.597	(7.414.728.934)	(11.953.845.925)	(12.886.553.159)
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk		160.583.491.895	(7.321.774.240)	(11.857.164.593)	(12.786.553.159)
Kepentingan nonpengendali	27	14.053.662.879	716.905.586	(89.390.711)	(162.487.786)
Total Ekuitas		174.637.154.774	(6.604.868.654)	(11.946.555.304)	(12.949.040.945)
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		253.379.250.547	83.951.659.639	69.476.445.746	45.638.633.532

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

		2021	2020	2020	2019	2018
	Catatan	(Delapan Bulan)	(Delapan Bulan)	(Satu Tahun)	(Satu Tahun)	(Satu Tahun)
PENDAPATAN	28	20.217.806.534	19.564.085.447	26.784.674.177	11.458.656.983	5.136.442.374
BEBAN POKOK PENDAPATAN	29	10.719.499.246	10.384.158.897	13.428.673.264	4.983.119.104	2.227.311.430
LABA KOTOR		9.498.307.288	9.179.926.550	13.356.000.913	6.475.537.879	2.909.130.943
Beban penjualan	30	599.406.269	978.202.272	1.220.840.010	488.469.475	700.023.527
Beban umum dan administrasi	30	3.634.020.210	3.544.003.306	5.371.390.752	4.959.550.789	4.690.547.392
LABA (RUGI) USAHA		5.264.880.808	4.657.720.972	6.763.770.151	1.027.517.615	(2.481.439.976)
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN						
Penghasilan lain-lain	31	103.124.230.860	354.037.167	377.323.483	386.721.069	29.811.056
Beban keuangan	31	(234.237.369)	(57.661.336)	(123.833.364)	(85.628.121)	-
Beban lain-lain	31	(758.318.366)	(95.364.399)	(145.975.382)	(51.289.810)	(12.669.193)
Penghasilan Lain-lain - Neto		102.131.675.124	201.011.431	107.514.736	249.803.138	17.141.864
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN		107.396.555.933	4.858.732.403	6.871.284.887	1.277.320.752	(2.464.298.112)
BEBAN PAJAK FINAL	13d	426.309.451	267.077.117	402.046.953	90.562.988	-
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		106.970.246.481	4.591.655.286	6.469.237.935	1.186.757.765	(2.464.298.112)
MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN						
Kini	13e	(81.642.559)	-	-	-	-
Tangguhan	13c	(253.707.419)	(449.421.589)	(971.507.520)	(269.953.455)	233.408.908
Beban Pajak Penghasilan - Neto		(335.349.979)	(449.421.589)	(971.507.520)	(269.953.455)	233.408.908
LABA (RUGI) NETO PERIODE/TAHUN BERJALAN		106.634.896.502	4.142.233.697	5.497.730.415	916.804.310	(2.230.889.204)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN						
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:						
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	24	(5.799.225)	-	(4.607.553)	(4.424.891)	-
Pajak penghasilan terkait	13c	1.275.830	-	880.915	1.106.223	-
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		(4.523.396)	-	(3.726.638)	(3.318.668)	-
LABA (RUGI) KOMPREHENSIF PERIODE/TAHUN BERJALAN		106.630.373.107	4.142.233.697	5.494.003.777	913.485.641	(2.230.889.204)
Laba (rugi) neto periode/tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada						
Pemilik entitas induk		93.305.789.531	3.891.407.057	4.539.116.991	932.707.234	(2.036.578.110)
Kepentingan nonpengendali		13.329.106.971	250.826.639	958.613.424	(15.902.925)	(194.311.094)
Total		106.634.896.502	4.142.233.697	5.497.730.415	916.804.310	(2.230.889.204)
Laba komprehensif periode/tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:						
Pemilik entitas induk		93.301.266.136	3.891.407.057	4.535.390.353	929.388.566	(2.036.578.110)
Kepentingan nonpengendali		13.329.106.971	250.826.639	958.613.424	(15.902.925)	(194.311.094)
Total		106.630.373.107	4.142.233.697	5.494.003.777	913.485.641	(2.230.889.204)
LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK	32	454	778	908	187	(407)

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Penghasilan Komprehensif Lain	Saldo Laba (Defisit)	Total	Kepentingan Nonpengendali	Total Ekuitas
Saldo 1 Januari 2018		100.000.000	-	(10.849.975.049)	(10.749.975.049)	31.823.308	(10.718.151.741)
Rugi neto tahun berjalan		-	-	(2.036.578.110)	(2.036.578.110)	(194.311.094)	(2.230.889.204)
Saldo 31 Desember 2018		100.000.000	-	(12.886.553.159)	(12.786.553.159)	(162.487.786)	(12.949.040.945)
Setoran modal entitas anak oleh nonpengendali	1c	-	-	-	-	89.000.000	89.000.000
Laba neto tahun berjalan		-	-	932.707.234	932.707.234	(15.902.925)	916.804.309
Rugi komprehensif lain tahun berjalan		-	(3.318.668)	-	(3.318.668)	-	(3.318.668)
Saldo 31 Desember 2019		100.000.000	(3.318.668)	(11.953.845.925)	(11.857.164.593)	(89.390.711)	(11.946.555.304)
Penurunan investasi pada entitas anak	1c	-	-	-	-	40.212.507	40.212.507
Akuisisi entitas anak	1c	-	-	-	-	(233.136.677)	(233.136.677)
Laba neto tahun berjalan		-	-	3.891.407.057	3.891.407.057	250.826.639	4.142.233.697
Saldo 31 Agustus 2020		100.000.000	(3.318.668)	(8.062.438.867)	(7.965.757.536)	(31.488.241)	(7.997.245.777)
Saldo 1 Januari 2020		100.000.000	(3.318.668)	(11.953.845.925)	(11.857.164.593)	(89.390.711)	(11.946.555.304)
Peningkatan investasi pada entitas anak	1c	-	-	-	-	80.819.550	80.819.550
Akuisisi entitas anak	1c	-	-	-	-	(233.136.677)	(233.136.677)
Laba neto tahun berjalan		-	-	4.539.116.991	4.539.116.991	958.613.424	5.497.730.415
Rugi komprehensif lain tahun berjalan		-	(3.726.638)	-	(3.726.638)	-	(3.726.638)
Saldo 31 Desember 2020		100.000.000	(7.045.306)	(7.414.728.934)	(7.321.774.240)	716.905.586	(6.604.868.654)
Tambahan setoran modal		74.604.000.000	-	-	74.604.000.000	-	74.604.000.000
Kenaikan investasi pada entitas anak	1c	-	-	-	-	7.650.322	7.650.322
Laba neto tahun berjalan		-	-	93.305.789.531	93.305.789.531	13.329.106.971	106.634.896.502
Rugi komprehensif lain periode berjalan		-	(4.523.396)	-	(4.523.396)	-	(4.523.396)
Saldo 31 Agustus 2021		74.704.000.000	(11.568.702)	85.891.060.597	160.583.491.895	14.053.662.879	174.637.154.774

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2021 (Delapan Bulan)	2020 (Delapan Bulan)	2020 (Satu Tahun)	2019 (Satu Tahun)	2018 (Satu Tahun)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI						
Penerimaan kas dari pelanggan	5,17,18,28	10.971.872.673	19.492.052.091	29.832.868.610	16.552.651.964	9.711.624.613
Pembayaran kepada pemasok		(47.170.758.347)	(4.529.786.244)	(6.840.859.818)	(7.032.147.926)	(5.277.844.451)
Pembayaran kepada kontraktor		(11.543.298.369)	(11.431.977.951)	(12.329.566.271)	(7.746.727.993)	(4.360.906.051)
Pembayaran gaji dan tunjangan karyawan		(870.332.408)	(1.364.702.972)	(2.347.775.797)	(6.300.369.462)	(1.896.456.547)
Pembayaran beban usaha dan lainnya		(17.588.741.406)	(2.811.179.509)	(3.349.374.894)	(2.352.625.140)	(2.599.328.165)
Pembayaran pajak final		(436.179.534)	(129.768.776)	214.343.216	(156.774.879)	-
Pembayaran beban bunga	31	(234.237.369)	(57.661.336)	(5.560.901.655)	(2.329.123.425)	-
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi		(66.871.674.761)	(833.024.697)	(381.266.609)	(9.365.116.861)	(4.422.910.600)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI						
Uang muka pembelian tanah	8	(3.439.000.004)	-	(341.800.333)	-	-
Penerimaan piutang lain-lain		1.128.047.155	-	-	-	-
Pembayaran piutang lain-lain		-	(1.595.358.392)	(1.749.602.290)	(7.760.261.039)	(9.478.915.106)
Perolehan aset tetap		(15.080.360.911)	(41.815.000)	(41.815.000)	(247.318.325)	(328.716.879)
Perolehan properti investasi		(749.017.583)	(782.150.434)	-	(6.356.650.843)	-
Pelepasan investasi entitas anak	1c	-	127.000.000	127.000.000	-	-
Uang muka Investasi	8	(68.000.000)	-	-	-	-
Akuisisi entitas anak	1c	-	(789.000.000)	(789.000.000)	-	-
Setoran modal entitas anak oleh nonpengendali	1c	-	-	-	89.000.000	-
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(18.208.331.343)	(3.081.323.827)	(2.795.217.623)	(14.275.230.207)	(9.807.631.985)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN						
Penambahan modal melalui setoran kas	25	74.604.000.000	-	-	-	-
Penerimaan utang pihak berelasi		-	1.444.901.047	-	2.943.792.365	-
Pembayaran utang pihak berelasi		(5.872.907.122)	-	(1.576.371.049)	-	(2.143.861.538)
Penerimaan dari pinjaman bank jangka pendek	20	22.241.000.000	6.457.400.000	9.686.100.000	19.150.000.000	17.200.000.000
Pembayaran pinjaman bank jangka pendek	20	(7.772.350.000)	(3.389.600.000)	(5.084.400.000)	(8.780.000.000)	-
Pembayaran pembiayaan konsumen	22	(278.958.214)	(221.466.670)	(321.466.367)	(257.847.879)	(16.087.000)
Penerimaan dari pinjaman bank jangka panjang	21	5.300.000.000	-	-	8.850.000.000	-
Pembayaran pinjaman bank jangka panjang	22	(779.482.844)	(1.452.779.333)	(2.179.169.000)	(1.163.729.000)	-
Penerimaan dari pinjaman lembaga keuangan lainnya	23	-	-	1.443.471.680	-	-
Pembayaran pinjaman lembaga keuangan lainnya	23	(246.180.650)	-	(83.096.267)	-	-
Arus Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan		87.195.121.170	2.838.455.044	1.885.068.996	20.742.215.486	15.040.051.462
KENAIKAN (PENURUNAN) KAS DAN BANK		2.115.115.066	(1.075.893.480)	(1.291.415.236)	(2.898.131.583)	809.508.877
KENAIKAN NETO KAS DAN BANK SEHUBUNGAN DENGAN AKUISISI	1c	-	1.235.863.572	1.235.863.572	-	-
KAS DAN BANK AWAL PERIODE/TAHUN		1.778.892.952	1.834.444.616	1.834.444.616	4.732.576.199	3.923.067.322
KAS DAN BANK AKHIR PERIODE/TAHUN		3.894.008.018	1.994.414.708	1.778.892.952	1.834.444.616	4.732.576.199

Informasi tambahan atas transaksi nonkas disajikan pada Catatan 36.

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT Winner Nusantara Jaya Tbk (“Perusahaan”) didirikan berdasarkan Akta No. 10 tanggal 10 Oktober 2007 dari Anly Cenggana, S.H., Notaris di Batam. Akta pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat 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. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 118 dari Notaris Christina Dwi Utami, SH., M.hum., M.kn. tanggal 18 Agustus 2021, mengenai peningkatan modal dasar dan modal disetor serta perubahan susunan pemegang saham. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No.AHU-0045951.AH.01.02.Tahun 2021 pada tanggal 26 Agustus 2021.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah menjalankan usaha dalam bidang Real Estat yang dimiliki sendiri, disewa, dan balas jasa/fee kontrak. Perusahaan berdomisili di Batam, dengan kantor beralamat di Komplek Seraya Mas Centre Blok H Nomor 1, Kampung Seraya, Batu Ampar, Kota Batam, Kepulauan Riau. Perseroan mulai beroperasi secara komersil sejak tahun 2008.

PT Pemenang Nusantara Internasional adalah entitas induk dan Liu Yut Men adalah pemegang saham terakhir dari Perusahaan.

b. Susunan Komisaris dan Direksi serta Karyawan

Susunan Komisaris dan Direksi pada tanggal 31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

Komisaris : Russiana
Direktur : Liu Yut Men

Pada tanggal 31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, jumlah karyawan Perusahaan dan Entitas Anaknya (selanjutnya disebut sebagai “Grup”) masing-masing sejumlah 25, 19, 18 dan 15 karyawan (tidak diaudit).

c. Entitas Anak

Rincian Entitas Anak pada tanggal 31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

Entitas Anak	Domisili	Kegiatan Usaha	Tahun Awal Operasi Komersial/ Start of	Persentase Kepemilikan (%)	Total Aset Sebelum Eliminasi
Kepemilikan Langsung					
PT Kaliban Bangun Indonesia (KBI)	Batam	Real estat dan properti	2017	2021: 95,03 2020: 90,06 2019: 95,03 2018: 94,80	2021 Rp 18.982.268.357 2020 Rp 16.648.658.739 2019 Rp 18.494.354.394 2018 Rp 13.025.654.863

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. UMUM (Lanjutan)

Entitas Anak	Domisili	Kegiatan Usaha	Tahun Awal Operasi Komersial/ Start of	Persentase Kepemilikan (%)	Total Aset Sebelum Eliminasi
Kepemilikan Langsung					
PT Gosyen Indo Asia (GIA)	Batam	Real estat dan properti	2016	2021: 99,81	2021 Rp 47.016.383.037
				2020: 99,81	2020 Rp 28.670.001.840
				2019: -	2019 Rp -
				2018: -	2018 Rp -
PT Wijaya Nusantara Internasional (WNI)	Batam	Real estat dan properti	belum beroperasi	2021: 95,00	2021 Rp 64.357.922.159
				2020: 95,00	2020 Rp 7.537.363.264
				2019: 95,00	2019 Rp 6.360.661.716
				2018: -	2018 Rp -
PT Angkasa Pura Sanjaya (APS)	Batam	Real estat dan properti	2020	2021: 58,00	2021 Rp 3.703.049.153
				2020: 58,00	2020 Rp 3.571.158.292
				2019: -	2019 Rp -
				2018: -	2018 Rp -
PT Putra Karya Gemilang (PKG)	Batam	Real estat dan properti	2017	2021: 24,00	2021 Rp 35.942.385.866
				2020: 24,00	2020 Rp 18.768.187.176
				2019: 44,00	2019 Rp 17.546.266.742
				2018: 44,00	2018 Rp 5.205.098.551

Pendirian Entitas Anak

PT Wijaya Nusantara Internasional (WNI)

WNI didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 29 tanggal 20 Juni 2019 yang dibuat dihadapan Septa Dorothe Undar, S.H., M.Kn., Notaris di Batam. Anggaran Dasar AHI telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0029570.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 21 Juni 2019. Modal ditempatkan dan disetor penuh WNI sebesar Rp500.000.000 yang dimiliki secara langsung oleh Perusahaan sebesar 95% atau senilai Rp475.000.000 dan Russiana sebesar 5% atau senilai Rp25.000.000. Maksud dan tujuan WNI adalah berusaha dalam bidang Real Estat, penyediaan akomodasi, konstruksi dan perdagangan.

Akuisisi Entitas Anak

PT Gosyen Indo Asia (GIA)

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham di Luar Rapat GIA tanggal 17 Februari 2020, sebagaimana diaktakan dengan akta No.937 tanggal 17 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn., Notaris di Batam, Perusahaan mengakuisisi 760 saham (95,00%) GIA dari Rustini, pihak ketiga, dengan nilai transaksi sebesar Rp760.000.000.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (Lanjutan)

Nilai wajar aset neto dan jumlah imbalan yang dialihkan adalah sebagai berikut:

Total aset	22.886.555.854
Total liabilitas	22.930.860.690
Nilai wajar aset neto teridentifikasi	(44.304.835)
Bagian kepentingan nonpengendali atas aset neto teridentifikasi	2.215.242
<i>Goodwill</i>	802.089.594
Imbalan yang dialihkan	760.000.000

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham di Luar Rapat GIA atas peningkatan modal dasar, modal ditempatkan dan modal disetor GIA No.1025 tanggal 23 Oktober 2020 yang dibuat dihadapan notaris Devi Ananji, S.H., M.Kn., notaris di Batam dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0074702.AH.01.02.Tahun 2020 tanggal 6 November 2020, penyertaan Perusahaan meningkat menjadi 99,81% dari sebelumnya 95,00% dengan nilai Rp760.000.000 menjadi senilai Rp20.960.000.000 atau meningkat Rp20.200.000.000 melalui konversi piutang perusahaan kepada GIA.

GIA merupakan Perusahaan yang bergerak dibidang properti atas rumah hunian, yang memiliki aset potensial berupa tanah dalam pengembangan. Akuisisi ini diharapkan akan meningkatkan penjualan atas rumah hunian.

PT Angkasa Pura Sanjaya (APS)

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham di Luar Rapat APS tanggal 28 Februari 2020, sebagaimana diaktakan dengan akta No. 59 tanggal 28 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn., Notaris di Batam, Perusahaan mengakuisisi 29 saham (58,00%) APS dari Kelvin, James Maryanus Simaremare dan Sangkut Anwar, pihak ketiga, dengan nilai transaksi sebesar Rp29.000.000 dan telah disahkan oleh Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0021865.AH.01.02. Tahun 2020 tanggal 12 Maret 2020.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (Lanjutan)

Nilai wajar aset neto dan jumlah imbalan yang dialihkan adalah sebagai berikut:

Total aset	5.071.687.059
Total liabilitas	<u>5.621.500.000</u>
Nilai wajar aset neto teridentifikasi	(549.812.941)
Bagian kepentingan nonpengendali atas aset neto teridentifikasi	230.921.435
<i>Goodwill</i>	<u>347.891.506</u>
Imbalan yang dialihkan	<u><u>29.000.000</u></u>

APS merupakan Perusahaan yang bergerak dibidang properti atas rumah hunian, yang memiliki aset potensial berupa ijin penggunaan lahan dari BP Batam dengan luas lahan seluas 25.876 m2 dengan jangka waktu selama 30 tahun. Akuisisi ini diharapkan akan meningkatkan penjualan atas rumah hunian.

PT Kaliban Bangun Indonesia (KBI)

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham di Luar Rapat KBI tanggal 7 Juni 2017, sebagaimana diaktakan dengan akta No. 70 tanggal 7 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn., Notaris di Batam, Perusahaan mengakuisisi 237 saham (94,8%) KBI dari Fie Fie, Khoi Tung dan Joy Fauzi Saputra, pihak ketiga, dengan nilai transaksi sebesar Rp237.000.000 dan telah disahkan oleh Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0079084.AH.01,11Tahun 2017 tanggal 20 Juni 2017.

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham di Luar Rapat KBI atas peningkatan modal dasar, modal ditempatkan dan modal disetor KBI No.24 tanggal 15 Agustus 2019 yang dibuat dihadapan notaris Septa Dorothe Undap S.H., M.Kn., notaris di Batam dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0156160.AH.01.01.Tahun 2019. tanggal 31 Agustus 2019, penyertaan Perusahaan meningkat menjadi 95,03% atau senilai Rp1.437.000.000 melalui setoran tunai.

Pada tanggal 17 Januari 2020, Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham di Luar Rapat KBI, Perusahaan menjual 77 lembar saham sebesar Rp77.000.000 kepada Viktor Ayub Pandie yang dibuat dihadapan notaris Septa Dorothe Undap S.H., M.Kn., notaris di Batam dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03.0070835Tahun 2020. tanggal 6 Februari 2020.

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. UMUM (Lanjutan)

PT Putra Karya Gemilang (PKG)

Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 279 tanggal 24 Juli 2017 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn., Notaris di Batam, Perusahaan mengakuisisi 237 saham (95,00%) PKG dari Sugianto dan Tio Meng Gek, pihak ketiga, dengan nilai transaksi sebesar Rp237.000.000 dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-01.03.-0156484 tanggal 26 Juni 2017. Selanjutnya, Perusahaan melepas sebanyak 127 lembar saham sebesar Rp127.000.000 kepada PT Millenium Investment berdasarkan akta No. 328 yang dibuat dihadapan Devi Ananji, S.H., M.Kn., Notaris di Batam tanggal 27 November 2017 dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No.AHU-AH.01.03-0200519 tanggal 14 Desember 2017, sehingga kepemilikan Perusahaan menjadi 44%.

Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 1 tanggal 1 April 2020, yang dibuat di hadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn., Notaris di Batam, Perusahaan melepas 50 lembar saham sebesar Rp50.000.000 kepada Victor Ayub Pandie dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0172726 tanggal 2 April 2020,

Berdasarkan surat pernyataan para pemegang saham PKG tanggal 30 Desember 2017, para pemegang saham antara lain PT Milenium Invesment, Perusahaan dan Wahyu Mariyanti dengan kepemilikan masing-masing 50,8%, 44% dan 5,2% menyatakan bahwa Perusahaan merupakan pihak pengendali atas PKG. Selanjutnya, sehubungan dengan adanya perubahan susunan pemegang saham PKG, maka pada tanggal 30 Desember 2020 para pemegang saham antara lain PT Milenium Invesment, Perusahaan dan Wahyu Mariyanti dengan kepemilikan masing-masing 26%, 24% dan 5,2% menyatakan kembali bahwa Perusahaan merupakan pihak pengendali atas PKG.

d. Penyelesaian Laporan Keuangan

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan ini yang telah disetujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 16 Maret 2022.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia dan Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia serta peraturan regulator pasar modal.

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian disusun atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas yang menggunakan dasar kas. Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun terkait.

Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengklasifikasikan arus kas menurut aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan adalah mata uang Rupiah, yang juga merupakan mata uang fungsional Grup.

c. Prinsip-prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan seluruh Entitas Anak yang dikendalikan oleh Perusahaan. Pengendalian diperoleh ketika Perusahaan (investor) terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas *investee*.

Dengan demikian, investor mengendalikan *investee* jika, dan hanya jika, investor memiliki seluruh hal berikut ini:

- a) kekuasaan atas *investee*;
- b) eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*; dan
- c) kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil investor.

Konsolidasi atas *investee* dimulai sejak tanggal investor memperoleh pengendalian atas *investee* dan berakhir ketika investor kehilangan pengendalian atas *investee*.

Kepentingan nonpengendali mencerminkan bagian atas laba atau rugi dan aset neto yang tidak diatribusikan kepada entitas induk dan disajikan secara terpisah dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, dipisahkan dari ekuitas yang dapat diatribusikan kepada entitas induk.

Seluruh penghasilan komprehensif diatribusikan pada pemilik entitas induk dan pada kepentingan nonpengendali bahkan jika hal ini mengakibatkan kepentingan nonpengendali mempunyai saldo defisit.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas, dimana jumlah tercatat kepentingan pengendali dan nonpengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan bagian relatifnya atas entitas anak. Perbedaan antara jumlah kepentingan nonpengendali disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang diberikan atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik entitas induk.

Seluruh saldo akun dan transaksi yang material antar entitas yang dikonsolidasi telah dieliminasi.

d. Kombinasi Bisnis

Grup menerapkan PSAK No. 22 "Kombinasi Bisnis". Akuisisi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada nilai wajar, yang dihitung sebagai hasil penjumlahan dari nilai wajar tanggal akuisisi atas seluruh aset yang dialihkan oleh Grup, liabilitas yang diakui oleh Grup kepada pemilik sebelumnya dari pihak yang diakuisisi dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dalam pertukaran pengendalian dari pihak yang diakuisisi. Biaya-biaya terkait akuisisi diakui di dalam laba rugi pada saat terjadinya. Pada tanggal akuisisi, aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih diakui pada nilai wajar kecuali untuk aset dan liabilitas tertentu yang diukur sesuai dengan standar yang relevan.

Goodwill diukur sebagai selisih lebih dari nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan, jumlah setiap kepentingan nonpengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada) atas jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih pada tanggal akuisisi. Jika, setelah penilaian kembali, jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih pada tanggal akuisisi melebihi jumlah imbalan yang dialihkan, jumlah dari setiap kepentingan nonpengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada), selisih lebih diakui segera dalam laba rugi sebagai pembelian dengan diskon.

Goodwill pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan, menjadi selisih lebih nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan dan jumlah yang diakui untuk kepentingan nonpengendali, dan setiap kepentingan yang dimiliki sebelumnya, atas jumlah neto aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil-alih. Dalam kasus pembelian dengan diskon, jika nilai wajar atas aset neto yang diakuisisi melebihi nilai gabungan imbalan yang dialihkan, maka selisih tersebut diakui langsung dalam laba rugi.

Setelah pengakuan awal, *goodwill* diukur pada biaya perolehan dikurangi akumulasi rugi penurunan nilai. Untuk tujuan pengujian penurunan nilai, *goodwill* yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi, dialokasikan ke setiap unit penghasil kas dari Grup yang diharapkan bermanfaat untuk kombinasi tersebut, terlepas dari apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi ditetapkan ke unit-unit tersebut.

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

Jika *goodwill* yang telah dialokasikan pada suatu unit penghasil kas dan bagian operasi atas unit tersebut dilepas, maka *goodwill* yang terkait dengan operasi yang dilepas tersebut dimasukkan ke dalam jumlah tercatat operasi ketika menentukan keuntungan atau kerugian dari pelepasan. *Goodwill* yang dilepas dalam keadaan tersebut diukur berdasarkan nilai relatif operasi yang dilepas dan porsi unit penghasil kas yang ditahan.

Jika kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, setiap kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya diukur kembali pada nilai wajar tanggal akuisisi dan setiap keuntungan atau kerugian yang dihasilkan diakui dalam laba rugi.

Jika akuntansi awal untuk kombinasi bisnis belum selesai pada akhir periode pelaporan saat kombinasi terjadi, Grup melaporkan jumlah sementara untuk pos-pos yang proses akuntansinya belum selesai dalam laporan keuangannya. Selama periode pengukuran, pihak pengakuisisi menyesuaikan, aset atau liabilitas tambahan yang diakui, untuk mencerminkan informasi baru yang diperoleh tentang fakta dan keadaan yang ada pada tanggal akuisisi dan, jika diketahui, akan berdampak pada jumlah yang diakui pada tanggal tersebut.

e. Transaksi dengan pihak-pihak berelasi

Grup melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi sebagaimana didefinisikan dalam PSAK No. 7 "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi".

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor.

- 1) Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - a. Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - b. Memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - c. Personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk entitas pelapor.
- 2) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - a. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain).
 - b. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
 - c. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
 - d. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
 - e. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

- f. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam angka (i).
- g. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (i) (a) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

Jenis transaksi dan saldo dengan pihak berelasi, diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

Sifat dan besarnya transaksi dengan pihak-pihak yang mana entitas mempunyai kemampuan untuk mengendalikan, atau dengan pihak yang mana entitas mempunyai pengaturan khusus atau transaksi yang signifikan dan juga apakah transaksi telah dilakukan atau dengan kondisi dan syarat sebagaimana dilakukan dengan pihak yang berelasi telah diuraikan dalam laporan keuangan.

f. Kas dan Bank

Kas adalah saldo kas dan rekening bank yang dimiliki untuk memenuhi komitmen jangka pendek bukan untuk investasi atau dibatasi penggunaannya.

g. Persediaan

Grup menerapkan PSAK No. 14 "Persediaan". Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata.

Biaya perolehan tanah yang sedang dalam pengembangan meliputi biaya perolehan tanah untuk pengembangan, biaya pengembangan langsung dan tidak langsung terkait kegiatan pengembangan real estat serta biaya-biaya pinjaman, jika ada. Pada saat dijual, semua biaya dialokasikan secara proporsional berdasarkan masing-masing luas area.

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

Biaya perolehan bangunan dalam penyelesaian dipindahkan ke rumah tersedia untuk dijual pada saat pembangunan telah selesai secara substansial.

h. Biaya Pinjaman

Grup menerapkan PSAK No. 26, "Biaya pinjaman". Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan atau pembuatan aset kualifikasian, dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadi. Biaya pinjaman dapat mencakup beban bunga, beban keuangan dalam sewa pembiayaan atau selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya bunga.

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat Grup telah melakukan aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya serta pengeluaran untuk aset dan biaya pinjamannya telah terjadi.

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan ketika secara substansial seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya telah selesai.

i. Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar dimuka diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

j. Properti Investasi

Grup menerapkan PSAK No. 13, "Properti investasi". Properti investasi terdiri atas tanah yang dimiliki Perusahaan untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau keduanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang dan jasa untuk tujuan administratif, atau untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Properti investasi pada awalnya dinyatakan sebesar harga perolehan termasuk biaya transaksi dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai, jika ada, kecuali untuk tanah tidak disusutkan. Setelah pengakuan awal Perseroan dan Entitas Anak telah memilih nilai wajar sebagai kebijakan akuntansi penilaian properti investasi. Perubahan tersebut dilakukan pada tanggal 31 Agustus 2021. Keuntungan dan kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar properti investasi diakui dalam laba rugi periode terjadinya.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset dimasukkan dalam laba rugi pada periode aset tersebut dihentikan pengakuannya.

k. Aset Tetap

Grup menerapkan PSAK No. 16, "Aset tetap". Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan yang meliputi harga perolehannya dan diatribusikan langsung untuk membawa aset ke kondisi dan lokasi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai intensi manajemen.

Apabila relevan, biaya perolehan juga dapat mencakup estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap dan restorasi lokasi aset tetap, kewajiban tersebut timbul ketika aset tetap diperoleh atau sebagai konsekuensi penggunaan aset tetap selama periode tertentu untuk tujuan selain untuk memproduksi persediaan selama periode tersebut.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

Setelah pengakuan awal, aset tetap kecuali tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai.

Penyusutan aset tetap dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai maksud penggunaannya dan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset sebagai berikut:

	Tahun
Bangunan	8 - 10
Kendaraan	4 - 8
Inventaris Kantor	4 - 8

Aset tetap yang sudah tidak digunakan lagi atau yang dijual dikeluarkan dari kelompok aset tetap berikut akumulasi penyusutannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset dimasukkan dalam laba rugi pada periode aset tersebut dihentikan pengakuannya.

i. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman, baik yang secara langsung maupun tidak langsung digunakan untuk mendanai suatu proses aset tertentu yang memenuhi syarat ("aset kualifikasian"), dikapitalisasi hingga saat proses aset selesai. Untuk pinjaman yang secara khusus digunakan untuk perolehan aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi adalah sebesar biaya pinjaman yang terjadi selama periode berjalan,

m. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

Grup menerapkan PSAK No. 48, "Penurunan Nilai Aset". Pada setiap tanggal pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, maka Grup mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Jumlah terpulihkan suatu aset atau unit penghasil kas adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dan nilai pakainya. Jika jumlah terpulihkan suatu aset lebih kecil dari jumlah tercatatnya, jumlah tercatat aset harus diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan. Kerugian penurunan nilai diakui segera dalam laba rugi.

Pembalikan rugi penurunan nilai untuk aset nonkeuangan selain *goodwill*, diakui jika, dan hanya jika, terdapat perubahan estimasi yang digunakan dalam menentukan jumlah terpulihkan aset sejak pengujian penurunan nilai terakhir kali. Pembalikan rugi penurunan nilai tersebut diakui segera dalam laba rugi. Rugi penurunan nilai yang diakui atas *goodwill* tidak dibalik lagi.

n. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Grup menerapkan PSAK 72 "Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan". Berdasarkan PSAK ini, pengakuan pendapatan dapat dilakukan secara bertahap sepanjang umur kontrak (*over time*) atau pada waktu tertentu (*at a point in time*).

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

Grup mengakui pendapatan ketika (atau selama) entitas memenuhi kewajiban pelaksanaan dengan mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan (yaitu aset) kepada pelanggan. Aset dialihkan ketika (atau selama) pelanggan memperoleh pengendalian atas aset tersebut.

Pendapatan diakui sepanjang waktu (*over time*), jika satu dari kriteria berikut ini terpenuhi:

1. pelanggan secara simultan menerima dan mengkonsumsi manfaat yang disediakan dari pelaksanaan entitas selama entitas melaksanakan kewajiban pelaksanaannya;
2. pelaksanaan entitas menimbulkan atau meningkatkan aset yang dikendalikan pelanggan selama aset tersebut ditimbulkan atau ditingkatkan; atau
3. pelaksanaan entitas tidak menimbulkan suatu aset dengan penggunaan alternatif bagi entitas dan entitas memiliki hak atas pembayaran yang dapat dipaksakan atas pelaksanaan yang telah diselesaikan sampai saat ini.

Jika suatu kewajiban pelaksanaan tidak memenuhi kriteria tersebut, maka entitas memenuhi kewajiban pelaksanaan pada suatu waktu tertentu (*at a point in time*) dimana pelanggan memperoleh pengendalian atas aset yang dijanjikan dan entitas memenuhi kewajiban pelaksanaan dengan mempertimbangkan indikator pengalihan pengendalian antara lain:

1. Entitas memiliki hak kini atas pembayaran aset.
2. Pelanggan memiliki hak kepemilikan legal atas aset.
3. Entitas telah mengalihkan kepemilikan fisik atas aset.
4. Pelanggan memiliki risiko dan manfaat signifikan atas kepemilikan aset.
5. Pelanggan telah menerima aset.

Beban diakui pada saat terjadinya, dengan menggunakan dasar akrual.

o. Perpajakan

Pajak Penghasilan Final

Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian. Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang dibayar dengan jumlah yang dibebankan pada penghitungan laba atau rugi tahun berjalan, diakui sebagai pajak dibayar dimuka atau utang pajak.

Jika penghasilan telah dikenakan pajak penghasilan final, perbedaan antara nilai tercatat aset dan liabilitas dengan dasar pengenaan pajaknya tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan.

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

Pajak Penghasilan Non-Final

Beban pajak penghasilan kini dihitung berdasarkan taksiran laba kena pajak periode berjalan. Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan liabilitas dengan dasar pengenaan pajaknya pada setiap periode pelaporan dengan menggunakan metode liabilitas. Manfaat pajak masa datang, seperti saldo rugi fiskal yang belum digunakan, juga diakui selama besar kemungkinan manfaat pajak tersebut dapat direalisasikan. Efek pajak untuk periode berjalan dialokasikan pada operasional, kecuali untuk efek pajak dari transaksi yang langsung dibebankan atau dikreditkan pada ekuitas.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan tarif pajak yang diharapkan akan diterapkan pada periode ketika aset tersebut direalisasikan atau liabilitas dilunasi, berdasarkan tarif pajak (dan peraturan perpajakan) yang berlaku atau secara substansial berlaku pada tanggal pelaporan.

Perubahan nilai tercatat aset dan liabilitas pajak tangguhan yang dikarenakan oleh perubahan tarif pajak dibebankan atau dikreditkan pada operasional periode berjalan, kecuali untuk transaksi-transaksi yang berhubungan dengan transaksi yang sebelumnya dibebankan atau dikreditkan pada ekuitas.

p. Instrumen Keuangan

Grup menerapkan PSAK No. 71 "Instrumen Keuangan". Grup mengakui aset dan liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan kontraktual instrumen keuangan tersebut.

1. Aset Keuangan

Grup mengklasifikasikan aset keuangan dalam kategori berikut ini:

- diukur pada biaya perolehan diamortisasi; dan
- diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain atau diukur melalui laba rugi.

Klasifikasi ini tergantung pada model bisnis Grup dan persyaratan kontraktual arus kas.

a) Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi

Klasifikasi ini berlaku untuk instrumen utang yang dikelola dalam model bisnis dimiliki untuk mendapatkan arus kas dan memiliki arus kas yang memenuhi kriteria "semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga".

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

Pada pengakuan awal, piutang usaha yang tidak memiliki komponen pendanaan yang signifikan, diakui sebesar harga transaksi. Aset keuangan lainnya awalnya diakui sebesar nilai wajar dikurangi biaya transaksi yang terkait. Aset keuangan ini selanjutnya diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan atau kerugian pada penghentian atau modifikasi aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi diakui pada laba rugi.

- b) Aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain

Klasifikasi ini berlaku untuk aset keuangan berikut ini:

- (i) Instrumen utang yang dikelola dengan model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual dan dimana arus kasnya memenuhi kriteria “semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga”.

Perubahan nilai wajar aset keuangan ini dicatat pada penghasilan komprehensif lain, kecuali pengakuan keuntungan atau kerugian penurunan nilai, penghasilan bunga (termasuk biaya transaksi menggunakan metode suku bunga efektif), keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan, serta keuntungan atau kerugian dari selisih kurs diakui pada laba rugi.

Ketika aset keuangan dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian nilai wajar kumulatif yang sebelumnya diakui pada penghasilan komprehensif lain direklasifikasi pada laba rugi.

- (ii) Investasi ekuitas dimana Grup telah memilih secara takterbatalkan untuk menyajikan keuntungan dan kerugian nilai wajar dari revaluasi pada penghasilan komprehensif lain.

Pilihan dapat didasarkan pada investasi individu, namun, tidak berlaku pada investasi ekuitas yang dimiliki untuk diperdagangkan. Keuntungan atau kerugian nilai wajar dari revaluasi investasi ekuitas, termasuk komponen selisih kurs, diakui pada penghasilan komprehensif lain. Ketika investasi ekuitas dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian nilai wajar yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain tidak direklasifikasi pada laba rugi. Dividen diakui pada laba rugi ketika hak untuk menerima pembayaran telah ditetapkan.

- c) Aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi

Klasifikasi ini berlaku untuk aset keuangan berikut ini, dimana dalam semua kasus, biaya transaksi dibebankan pada laba rugi:

- (i) Instrumen utang yang tidak memiliki kriteria biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain. Keuntungan atau kerugian nilai wajar selanjutnya akan dicatat pada laba rugi.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

- (ii) Investasi ekuitas yang dimiliki untuk diperdagangkan atau dimana pilihan penghasilan komprehensif lain tidak berlaku. Keuntungan atau kerugian nilai wajar dan penghasilan dividen terkait diakui pada laba rugi.

Aset keuangan dihentikan pengakuannya ketika hak kontraktual atas arus kas dari aset keuangan tersebut telah berakhir atau telah ditransfer dan Grup telah mentransfer secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset. Pada saat penghentian pengakuan aset keuangan, selisih antara jumlah tercatat dengan imbalan yang diterima diakui dalam laba rugi.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Penelaahan kerugian kredit ekspektasian masa depan diharuskan untuk: instrumen utang yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, piutang usaha yang tidak memberi hak tanpa syarat untuk menerima imbalan.

Grup mengakui provisi atas kerugian penurunan nilai untuk kerugian kredit ekspektasian atas aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Provisi atas kerugian penurunan nilai piutang usaha diukur dengan jumlah yang sama dengan kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya. Kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya adalah kerugian kredit ekspektasian yang dihasilkan dari semua kemungkinan kejadian gagal bayar sepanjang umur yang diharapkan dari suatu instrumen keuangan.

Ketika menentukan apakah risiko kredit dari suatu aset keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal dan ketika memperkirakan kerugian kredit ekspektasian, Grup mempertimbangkan informasi relevan yang wajar dan dapat dibuktikan dan tersedia tanpa biaya atau usaha yang tidak semestinya. Ini mencakup informasi dan analisis kuantitatif dan kualitatif, berdasarkan pengalaman historis Grup dan penilaian kredit dan termasuk informasi masa depan.

Grup menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pelanggan tidak mampu membayar kewajiban kreditnya kepada Grup secara penuh. Periode maksimum yang dipertimbangkan ketika memperkirakan kerugian kredit ekspektasian adalah periode maksimum kontrak dimana Grup terekspos terhadap risiko kredit.

Kerugian kredit ekspektasian adalah perkiraan probabilitas-tertimbang dari kerugian kredit. Kerugian kredit diukur sebagai nilai sekarang dari semua kekurangan penerimaan kas (yaitu perbedaan antara arus kas terutang dari suatu entitas berdasarkan kontrak dan arus kas yang Grup harapkan untuk diterima). Kerugian kredit ekspektasian didiskontokan pada tingkat bunga efektif dari aset keuangan tersebut.

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

2. Liabilitas Keuangan

Pada saat pengakuan awal, Grup mengukur liabilitas keuangan pada nilai wajar ditambah atau dikurangi, biaya transaksi yang terkait langsung dengan perolehan atau penerbitan liabilitas keuangan. Grup mengklasifikasikan semua liabilitas keuangannya ke dalam kategori liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi ketika liabilitas keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, dan melalui proses amortisasi.

Grup mengeluarkan liabilitas keuangan dari laporan posisi keuangan konsolidasiannya jika, dan hanya jika, kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kedaluwarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang berakhir atau yang dialihkan ke pihak lain, dan imbalan yang dibayarkan, termasuk aset nonkas yang dialihkan atau liabilitas yang ditanggung diakui dalam laba rugi.

3. Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan jumlah netonya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dan terdapat niat untuk menyelesaikannya secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

q. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

Grup mengungkapkan transaksi dengan pihak-pihak berelasi berdasarkan PSAK No. 7 "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi". Suatu pihak dianggap berelasi dengan Grup jika:

- a. Secara langsung, atau tidak langsung melalui satu atau lebih perantara, pihak tersebut:
 - (i) mengendalikan, dikendalikan oleh atau berada dibawah pengendalian bersama dengan, entitas (termasuk induk, entitas anak dan *fellow subsidiaries*);
 - (ii) memiliki kepemilikan di entitas yang memberikan pengaruh signifikan atas entitas; atau
 - (iii) memiliki pengendalian bersama atas entitas.
- b. Pihak tersebut adalah entitas asosiasi dari entitas;
- c. Pihak tersebut adalah *Joint Ventures* dimana entitas tersebut merupakan *venturer*;
- d. Pihak tersebut adalah personel manajemen kunci entitas atau entitas induknya;
- e. Pihak tersebut adalah keluarga dekat dari setiap orang yang diuraikan dalam (a) atau (d);
- f. Pihak tersebut adalah entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama atau dipengaruhi secara signifikan oleh, atau memiliki hak suara secara signifikan, secara langsung atau tidak langsung, setiap orang yang diuraikan dalam (d) atau (e); atau

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

- g. Pihak tersebut adalah program imbalan pascakerja untuk imbalan pekerja entitas, atau setiap entitas yang mempunyai hubungan istimewa dengan entitas tersebut.

Semua transaksi yang signifikan dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

r. Imbalan Kerja

Grup menerapkan PSAK No. 24 "Imbalan Kerja". Grup menentukan liabilitas imbalan pascakerja sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 ("Undang-Undang") tanggal 25 Maret 2003. PSAK No. 24 mensyaratkan entitas menggunakan metode "*Projected Unit Credit*" untuk menentukan nilai kini kewajiban imbalan pasti, biaya jasa kini terkait, dan biaya jasa lalu.

Ketika entitas memiliki surplus dalam program imbalan pasti, maka entitas mengukur aset imbalan pasti pada jumlah yang lebih rendah antara surplus program imbalan pasti dan batas atas aset yang ditentukan dengan menggunakan tingkat diskonto.

Pengukuran kembali terdiri atas keuntungan dan kerugian aktuarial dan hasil atas aset dana pensiun (tidak termasuk bunga bersih) diakui langsung melalui penghasilan komprehensif lain dengan tujuan agar aset atau kewajiban pensiun bersih diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian untuk mencerminkan nilai penuh dari defisit dan surplus dana pensiun. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya.

Seluruh biaya jasa lalu diakui pada saat yang lebih dulu antara ketika amandemen atau kurtailmen terjadi dan ketika biaya restrukturisasi atau pemutusan hubungan kerja diakui. Sebagai akibatnya, biaya jasa lalu yang belum vested tidak lagi dapat ditangguhkan dan diakui selama periode vesting masa depan.

s. Informasi Segmen

Grup menerapkan PSAK No. 5 "Segmen Operasi". Segmen adalah komponen dari Grup yang dapat dibedakan yang terlibat dalam penyediaan produk-produk tertentu (segmen usaha), atau dalam menyediakan produk dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan manfaat yang berbeda dari segmen lainnya.

Jumlah setiap unsur segmen yang dilaporkan merupakan ukuran yang dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional untuk tujuan pengambilan keputusan untuk mengalokasikan sumber daya kepada segmen dan menilai kinerjanya.

Pendapatan, beban, hasil usaha, aset dan liabilitas segmen termasuk item-item yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang memadai untuk segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar Grup dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasi.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

t. Laba per Saham

Grup menerapkan PSAK No. 56 "Laba Per Saham". Laba atau rugi per saham dasar dihitung dengan membagi laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk, dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar, dalam suatu periode.

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan manajemen untuk membuat asumsi dan estimasi yang dapat mempengaruhi jumlah tercatat aset dan liabilitas tertentu pada akhir periode pelaporan. Estimasi dan asumsi yang terkait didasarkan pada pengalaman historis dan faktor-faktor lain yang dianggap relevan. Hasil aktualnya mungkin berbeda dari estimasi tersebut.

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

Pengukuran nilai wajar

Beberapa aset dan liabilitas yang termasuk dalam laporan keuangan Grup memerlukan pengukuran, dan/atau pengungkapan pada nilai wajar.

Pengklasifikasian pos ke level 1, 2 dan 3 didasarkan pada level terendah dari input yang digunakan yang memiliki pengaruh signifikan pada pengukuran nilai wajar pos. Transfer pos antara level diakui pada saat periode tersebut terjadi. Grup telah menyusun prosedur untuk menentukan teknik penilaian dan input untuk pengukuran nilai wajar. Dalam mengestimasi nilai wajar aset atau liabilitas, Grup menggunakan data pasar yang dapat diobservasi sejauh itu tersedia. Jika input Level 1 tidak tersedia, Grup melibatkan penilai yang memenuhi syarat untuk melakukan penilaian.

Grup bekerja sama dengan penilai eksternal untuk menetapkan teknik penilaian yang sesuai dan input untuk model. Perusahaan melaporkan temuan penilaian kepada direksi Grup untuk menjelaskan penyebab fluktuasi nilai wajar aset dan liabilitas. Informasi tentang teknik penilaian dan input yang digunakan dalam penentuan nilai wajar aset dan liabilitas diungkapkan dalam Catatan 37. Manajemen yakin bahwa teknik penilaian yang dipilih dan asumsi yang digunakan sudah tepat dalam penentuan nilai wajar aset dan liabilitas tersebut.

Taksiran nilai realisasi neto persediaan

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Nilai realisasi neto untuk persediaan yang telah selesai ditentukan berdasarkan keadaan pasar dan harga yang tersedia pada tanggal pelaporan dan ditentukan oleh Grup sesuai dengan transaksi pasar terkini.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

Nilai realisasi neto untuk persediaan dalam penyelesaian ditentukan berdasarkan harga pasar pada tanggal pelaporan untuk persediaan sama yang telah selesai, dikurangi dengan taksiran biaya penyelesaian konstruksi dan taksiran nilai waktu uang sampai dengan tanggal penyelesaian persediaan.

Menilai jumlah terpulihkan dari aset nonkeuangan

Penyisihan penurunan nilai pasar dan keusangan persediaan diestimasi berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas kepada, kondisi fisik persediaan yang dimiliki, harga jual pasar, estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang timbul untuk penjualan. Provisi dievaluasi kembali dan disesuaikan jika terdapat tambahan informasi yang mempengaruhi jumlah yang diestimasi.

Jumlah terpulihkan aset nonkeuangan didasarkan pada estimasi dan asumsi khususnya mengenai prospek pasar dan arus kas terkait dengan aset. Estimasi arus kas masa depan mencakup perkiraan mengenai pendapatan masa depan. Setiap perubahan dalam asumsi-asumsi ini mungkin memiliki dampak material terhadap pengukuran jumlah terpulihkan dan bisa mengakibatkan penyesuaian penyisihan penurunan nilai yang sudah dibukukan.

Menentukan pajak penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti sepanjang kegiatan usaha normal. Grup mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan.

4. KAS DAN BANK

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Kas	2.513.970.351	1.262.671.185	937.014.935	3.360.667.491
Bank				
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	265.798.686	17.605.353	699.062.018	1.039.563.989
PT BPR Dana Nusantara	610.040.307	32.347.811	23.228.296	16.769.509
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	195.492.778	193.799.460	-	-
PT Bank Mayapada International Tbk	183.226.780	1.740.000	-	-
PT Bank Central Asia Tbk	44.378.162	184.843.537	108.093.676	307.606.243
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	38.004.251	10.168.414	38.915.901	744.146
PT Bank CIMB Niaga Tbk	20.258.951	21.509.886	-	-
PT Bank Pan Indonesia Tbk	13.537.571	14.142.657	15.044.139	248.775

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

4. KAS DAN BANK (Lanjutan)

	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
PT BPR Kepri Bintan	4.153.560	19.961.976	8.569.257	3.324.577
PT BPR Danamas Pratama	1.845.671	20.102.673	4.516.395	2.832.945
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	1.623.266	-	-	-
PT BPR Satya Mitra Andalan	934.996	-	-	-
PT BPRS Syarikat Madani	500.000	-	-	-
PT BPR Syariah Vitka Central	170.144	-	-	-
PT BPR Sejahtera Bata	72.544	-	-	-
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	-	-	-	818.524
Subtotal	<u>1.380.037.667</u>	<u>516.221.767</u>	<u>897.429.681</u>	<u>1.371.908.708</u>
Total	<u>3.894.008.018</u>	<u>1.778.892.952</u>	<u>1.834.444.616</u>	<u>4.732.576.199</u>

Pada tanggal 31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, seluruh saldo kas dan bank dalam mata uang Rupiah dan tidak digunakan sebagai jaminan atas utang atau dibatasi penggunaannya.

5. PIUTANG USAHA

a. Piutang Usaha - Aset Lancar

	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Pihak Ketiga				
Penjualan Rumah				
Winner Green Canyon	135.471.111	-	-	-
Winner Flower House	854.790.327	899.604.394	802.357.300	-
Winner Gosyen Park	776.602.675	197.107.181	-	-
Winner Sweet Home	1.401.303.828	326.878.555	-	-
Total	<u>3.168.167.941</u>	<u>1.423.590.130</u>	<u>802.357.300</u>	<u>-</u>

Rincian umur piutang usaha aset lancar adalah sebagai berikut:

	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Belum jatuh tempo	2.382.582.801	1.062.366.538	160.467.300	-
Telah jatuh tempo:				
1 - 30 hari	557.261.288	144.081.011	-	-
31 - 60 hari	28.026.077	6.537.571	227.320.000	-
> 60 hari	200.297.775	210.605.011	414.570.000	-
Total	<u>3.168.167.941</u>	<u>1.423.590.130</u>	<u>802.357.300</u>	<u>-</u>

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

5. PIUTANG USAHA (Lanjutan)

b. Piutang Usaha - Aset Tidak Lancar

	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Pihak Ketiga				
Penjualan Rumah				
Winner Green Canyon	169.338.889	-	-	-
Winner Flower House	70.869.303	-	-	-
Winner Gosyen Park	540.922.898	-	-	-
Winner Sweet Home	155.606.469	-	-	-
Total	<u>936.737.559</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Manajemen berkeyakinan bahwa seluruh piutang usaha tersebut akan tertagih di masa datang, sehingga tidak perlu dibuat adanya cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha tersebut.

Pada tanggal 31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 semua piutang usaha dalam mata uang Rupiah dan tidak digunakan sebagai jaminan atas pinjaman.

6. PIUTANG LAIN-LAIN

	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Pihak Ketiga				
PT Millenium Investment	747.267.240	628.750.373	1.157.052.661	-
PT Estate Management	270.529.319	180.524.401	387.794.621	668.349.713
PT Wijaya Nusa Neraca Internasional	78.461.348	-	-	-
PT Kaliban Bangun Prakarsa	-	474.982.803	-	-
PT Taruna Madya	-	121.046.892	-	-
Lain-lain	250.000.000	116.107.002	41.021.998	66.725.000
Sub total	1.346.257.907	1.521.411.471	1.585.869.280	735.074.713
Pihak Berelasi				
PT Angkasa Pura Sanjaya	-	-	1.299.645.055	500.000
Total	<u>1.346.257.907</u>	<u>1.521.411.471</u>	<u>2.885.514.335</u>	<u>735.574.713</u>

Piutang kepada PT Millenium Investment (MI), PT Estate Management dan PT Wijaya Nusa Neraca Internasional merupakan piutang atas pinjaman Perusahaan untuk modal kerja operasional MI. Pinjaman tersebut tidak diperjanjikan, tidak dikenakan bunga dan tidak memiliki jatuh tempo pengembalian.

Pada tanggal 15 Desember 2021, Piutang ke MI, PT Estate Management dan PT Wijaya Nusa Neraca Internasional telah dilunasi seluruhnya.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

7. BIAYA DIBAYAR DIMUKA

	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Biaya emisi saham	<u>477.320.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Biaya emisi saham merupakan biaya atas jasa tenaga profesi penunjang terkait dengan rencana Penawaran Umum Perdana Saham Perusahaan.

8. UANG MUKA

	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Uang muka pembelian tanah				
CV. Bakti Usaha Perkasa (BUP)	3.370.000.000	-	-	-
Badan Pengusahaan Kawasan				
Perdagangan Bebas dan Pelabuhan				
Bebas Batam (BP Batam)	2.388.935.546	2.387.935.542	-	-
Uang muka penyertan saham	<u>68.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>5.826.935.546</u>	<u>2.387.935.542</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Uang muka pembelian tanah kepada CV. Bakti Usaha Perkasa (BUP) berdasarkan Perjanjian No. 001/BUP/VIII/2021 tanggal 20 Agustus 2021 antara Perusahaan dan BUP untuk kerjasama pengadaan tanah dengan luas 10 Ha senilai Rp3.370.000.000 yang berlokasi di Batam. Pada bulan Oktober 2021 seluruh uang muka yang telah dibayarkan ke BUP telah diterima pengembaliannya sehubungan BUP tidak berhasil memperoleh lahan tersebut (Catatan 35).

Uang muka pembelian tanah kepada BP Batam berdasarkan surat persetujuan No. B-2027/A3/KL.01.00/12/2018 dimana APS, entitas anak, memperoleh hak atas penggunaan lahan seluas 25.876 m² yang akan digunakan untuk pembangunan kawasan rumah hunian yang berlokasi di Batu Ampar, Kota Batam (Catatan 35). Sertifikat kepemilikan tanah sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini masih dalam proses.

Uang muka penyertaan saham sebesar Rp68.000.000 merupakan pembelian saham PT Putra Karya Gemilang (PKG) dari PT Milenium Investment dan Wahyu Mardiyanti masing-masing sebanyak 55 dan 13 lembar saham dengan jumlah pembayaran masing-masing sebesar Rp55.000.000 dan Rp13.000.000. Dengan pembelian saham tersebut kepemilikan Perusahaan atas PKG akan meningkat dari 60 lembar saham menjadi 128 lembar saham. Pembelian saham tersebut berdasarkan akta No 50 oleh Septa Dorothe Undap S.H., M.Kn., Notaris di Batam tanggal 23 Agustus 2021. Sampai dengan tanggal laporan keuangan, peningkatan tersebut belum memperoleh persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (Catatan 39).

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. PERSEDIAAN

Rincian persediaan tanah real estat adalah sebagai berikut:

	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Tanah dalam pengembangan	57.701.856.742	32.275.048.888	18.316.797.994	14.178.931.000
Rumah hunian dalam konstruksi	5.663.846.930	8.822.995.751	2.664.482.068	242.978.748
Rumah hunian siap dijual	37.336.338.098	22.309.117.960	11.932.685.124	7.105.267.914
Total	<u>100.702.041.770</u>	<u>63.407.162.599</u>	<u>32.913.965.186</u>	<u>21.527.177.662</u>

Mutasi tanah dalam pengembangan adalah sebagai berikut:

	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Saldo awal	32.275.048.888	18.316.797.994	14.178.931.000	9.977.091.115
Akuisisi entitas anak	-	11.931.497.233	-	-
Penambahan:				
Perolehan tanah				
Pembelian tanah	33.350.300.000	-	-	-
Pengembangan tanah	5.170.758.347	6.794.679.366	7.032.147.926	5.277.844.451
Reklasifikasi ke				
Rumah hunian siap dijual	(6.217.246.052)	(4.767.925.705)	(2.894.280.932)	(1.076.004.566)
Properti investasi (Catatan 9)	(6.877.004.441)	-	-	-
Saldo Akhir	<u>57.701.856.742</u>	<u>32.275.048.888</u>	<u>18.316.797.994</u>	<u>14.178.931.000</u>

Akuisisi entitas anak merupakan perolehan persediaan tanah yang dimiliki oleh entitas anak pada saat diakuisisi.

Mutasi rumah hunian dalam konstruksi adalah sebagai berikut:

	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Saldo awal	8.822.995.751	2.664.482.068	242.978.748	-
Akuisisi entitas anak	-	10.863.393.923	-	-
Penambahan				
Pembangunan konstruksi	2.400.435.401	3.863.450.691	3.876.070.664	5.851.013.698
Bunga pinjaman	3.996.048.574	5.437.068.291	2.243.495.304	421.228.398
Reklasifikasi ke rumah hunian siap dijual	(9.555.632.797)	(14.005.399.222)	(3.698.062.648)	(6.029.263.348)
Saldo Akhir	<u>5.663.846.930</u>	<u>8.822.995.751</u>	<u>2.664.482.068</u>	<u>242.978.748</u>

Akuisisi entitas anak merupakan perolehan persediaan rumah hunian dalam konstruksi yang dimiliki oleh entitas anak pada saat diakuisisi.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. PERSEDIAAN (Lanjutan)

Mutasi rumah siap dijual adalah sebagai berikut:

	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Saldo awal	22.309.117.960	11.932.685.124	7.105.267.914	-
Reklasifikasi dari:				
Rumah hunian dalam konstruksi	9.555.632.797	14.005.399.222	3.698.062.648	6.029.263.348
Tanah dalam pengembangan	6.217.246.052	4.767.925.705	2.894.280.932	1.076.004.566
Pembelian rumah jadi	8.649.700.000	-	-	-
Pengurangan ke beban pokok penjualan	<u>(9.395.358.710)</u>	<u>(8.396.892.092)</u>	<u>(1.764.926.370)</u>	<u>-</u>
Saldo Akhir	<u>37.336.338.098</u>	<u>22.309.117.960</u>	<u>11.932.685.124</u>	<u>7.105.267.914</u>

Pada tanggal 31 Agustus 2021 Perusahaan membeli tanah dalam pengembangan dan rumah siap jual dari PT Permata Nusa Jaya (PNJ) masing-masing sebesar Rp33.350.300.000 dan Rp8.649.700.000 dengan total Rp42.000.000.000 berdasarkan Perjanjian Pengikatan jual beli sebagaimana diaktakan dengan akta No. 28 tanggal 25 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Carolina Mulyati, S.H., Notaris di Batam, atas perumahan Winner Mangrove Millenium seluas 30.091 m² yang berlokasi di Kecamatan Sekupang, Kota Batam, Kepulauan Riau. Pada tanggal 3 September 2021 seluruh tanah yang dibeli telah dilakukan Akta Jual Beli (Catatan 35).

Pada tanggal 31 Desember 2020 terdapat penambahan atas tanah dalam pengembangan dan rumah hunian dalam konstruksi sehubungan dengan akuisisi PT Gosyen Indo Asia (GIA), Entitas Anak.

Proyek Winner Green Canyon terdiri atas tanah dalam pengembangan, bangunan dalam penyelesaian dan rumah hunian siap jual yang berlokasi di Batam seluas 4.800 m² milik Perusahaan.

Proyek Gosyen Park terdiri atas tanah dalam pengembangan, bangunan dalam penyelesaian dan rumah hunian siap jual yang berlokasi di Batam seluas 23.999 m² milik PT Gosyen Indo Asia, Entitas Anak.

Proyek Winner Sweet Home terdiri atas tanah dalam pengembangan, bangunan dalam penyelesaian dan rumah hunian siap jual yang berlokasi di Batam seluas 29.589 m² milik PT Kaliban Bangun Indonesia, Entitas Anak.

Proyek Winner Flower House terdiri atas tanah dalam pengembangan, bangunan dalam penyelesaian dan rumah hunian siap jual yang berlokasi di Batam seluas 27.420 m² milik PT Putra Karya Gemilang, Entitas Anak.

Pada tanggal 31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Persediaan tidak diasuransikan dan manajemen sedang mengevaluasi dampak risiko dan kerugian atas tidak diasuransikannya persediaan.

Berdasarkan hasil penelaahan atas kondisi fisik dan nilai realisasi neto persediaan di atas pada akhir periode pelaporan, manajemen berpendapat nilai neto persediaan tersebut di atas dapat direalisasi sepenuhnya, sehingga tidak diperlukan penyisihan penurunan nilai persediaan pada tanggal 31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. PERSEDIAAN (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 persediaan digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank sebagaimana dijelaskan dalam (Catatan 20 dan 21).

10. PROPERTI INVESTASI

	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Tanah	61.361.000.000	3.983.376.500	3.806.000.000	-
Bangunan dalam penyelesaian	56.698.000.000	3.725.341.990	2.550.650.843	-
Total	<u>118.059.000.000</u>	<u>7.708.718.490</u>	<u>6.356.650.843</u>	<u>-</u>

Mutasi properti investasi adalah sebagai berikut:

	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Saldo awal	7.708.718.490	6.356.650.843	-	-
Penambahan				
Pembelian tanah dan bangunan	-	-	5.500.000.000	-
Pembelian tanah	-	177.376.500	-	-
Pengembangan bangunan dalam penyelesaian	749.017.583	1.174.691.147	856.650.843	-
Reklasifikasi dari tanah dalam pengembangan (Catatan 8)	6.877.004.441	-	-	-
Keuntungan selisih nilai wajar				
Tanah	46.026.259.486	-	-	-
Bangunan dalam penyelesaian	56.698.000.000	-	-	-
Saldo Akhir	<u>118.059.000.000</u>	<u>7.708.718.490</u>	<u>6.356.650.843</u>	<u>-</u>

Perusahaan dan Entitas Anak memiliki tanah sebagai properti investasi dengan rincian lokasi dan luas sebagai berikut:

	<u>Lokasi</u>	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Perusahaan	Batam	1.603	1.603	-	-
PT Wijaya Nusantara Internasional (WNI)	Batam	1.130	1.130	1.130	-
PTGosyen Indo Asia (GIA)	Batam	4.821	-	-	-
PT Putra Karya Gemilang (PKG)	Batam	6.670	-	-	-
PT Kaliban Bangun Indonesia (KBI)	Batam	2.032	-	-	-
Total		<u>16.256</u>	<u>2.733</u>	<u>1.130</u>	<u>-</u>

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

10. PROPERTI INVESTASI (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Agustus 2021, Grup telah mereklasifikasi tanah seluas 13.523 m² sebagai properti investasi dikarenakan oleh perubahan intensi manajemen sehubungan dengan penggunaan tanah tersebut (Catatan 9). Rincian atas tanah tersebut adalah sebagai berikut:

Perusahaan dan Entitas Anak	Lokasi	Luas Area (m2)	Nilai perolehan	Nilai Wajar
Perseroan	Batam	1.603	177.376.500	6.692.000.000
PT Wijaya Nusantara Internasional (WNI)	Batam	1.130	8.280.359.573	64.346.000.000
PT Gosyen Indo Asia (GIA)	Batam	4.821	2.872.367.328	19.391.000.000
PT Putra Karya Gemilang (PKG)	Batam	6.670	3.225.838.578	21.957.000.000
PT Kaliban Bangun Indonesia (KBI)	Batam	2.032	778.798.535	5.673.000.000
Total		16.256	15.334.740.514	118.059.000.000

Pada tanggal 31 Desember 2019, WNI, Entitas Anak membeli tanah dan bangunan dalam penyelesaian dari Nidarwan sebesar Rp5.500.000.000, berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana diaktakan dengan akta No. 55 tanggal 27 Juni 2019 yang dibuat dihadapan Yondri Darto, S.H., Notaris di Kepulauan Riau, atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan 678/Baloi Indah seluas 1.130 m² yang berlokasi di Kota Batam, Kepulauan Riau. Pada tanggal 31 Maret 2020 atas tanah dan bangunan yang dibeli telah dilakukan Akta Jual Beli (Catatan 35).

Properti investasi tanah dan bangunan akan diperuntukkan sebagai kawasan niaga untuk disewakan sebagai pembangunan hotel.

Pada tanggal 31 Agustus 2021, 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, properti investasi tidak diasuransikan.

GIA, WNI, Perusahaan, KBI dan PKG, Entitas Anak, telah menunjuk Jasa Penilai Independen, yaitu Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") Suwendho Rinaldy dan Rekan (SRR) untuk penilaian dalam laporannya masing-masing No. 00124/2.0059-02/PI/03/0242/1/III/2022, 00123/2.0059-02/PI/03/0242/1/III/2022, 00122/2.0059-02/PI/03/0242/1/III/2022, 00121/2.0059-02/PI/03/0242/1/III/2022 dan 00120/2.0059-02/PI/03/0242/1/III/2022 yang masing-masing pada tanggal 16 Maret 2022 untuk menilai properti investasi berupa tanah dan bangunan yang dimiliki oleh Grup pada tanggal 31 Agustus 2021 dengan total nilai wajar sebesar Rp 118.059.000.000. Metode penilaian yang digunakan pendekatan pendapatan dan sesuai dengan peraturan No. VIII.C.4 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal, dan SPI Tahun 2018.

Pada tanggal 31 Agustus 2021, selisih nilai wajar properti investasi adalah sebagai berikut :

	31 Agustus 2021
Nilai wajar atas properti investasi	118.059.000.000
Biaya perolehan tanah dan bangunan	8.457.736.073
Reklasifikasi dari tanah dalam pengembangan (Catatan 9)	6.877.004.441
Selisih Nilai Wajar atas Properti Investasi	102.724.259.486

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

11. ASET TETAP

Mutasi aset tetap adalah sebagai berikut:

	Saldo 1 Januari 2021	Penambahan	Saldo 31 Agustus 2021
Biaya Perolehan			
Tanah	-	5.700.000.000	5.700.000.000
Bangunan	-	9.373.860.911	9.373.860.911
Kendaraan	4.544.501.873	-	4.544.501.873
Inventaris Kantor	590.346.050	6.500.000	596.846.050
Total Biaya Perolehan	<u>5.134.847.923</u>	<u>15.080.360.911</u>	<u>20.215.208.834</u>
Akumulasi Penyusutan			
Bangunan	-	238.786.153	238.786.153
Kendaraan	2.455.279.274	280.191.704	2.735.470.978
Inventaris Kantor	537.813.471	19.502.979	557.316.450
Total Akumulasi Penyusutan	<u>2.993.092.745</u>	<u>538.480.836</u>	<u>3.531.573.581</u>
Nilai Buku	<u>2.141.755.178</u>		<u>16.683.635.253</u>
	Saldo 1 Januari 2020	Penambahan	Saldo 31 Desember 2020
Biaya Perolehan			
Kendaraan	4.544.501.873	-	4.544.501.873
Inventaris Kantor	548.531.050	41.815.000	590.346.050
Total Biaya Perolehan	<u>5.093.032.923</u>	<u>41.815.000</u>	<u>5.134.847.923</u>
Akumulasi Penyusutan			
Kendaraan	1.979.401.604	475.877.670	2.455.279.274
Inventaris Kantor	488.955.546	48.857.925	537.813.471
Total Akumulasi Penyusutan	<u>2.468.357.150</u>	<u>524.735.595</u>	<u>2.993.092.745</u>
Nilai Buku	<u>2.624.675.773</u>		<u>2.141.755.178</u>

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

11. ASET TETAP (Lanjutan)

	Saldo		Saldo
	1 Januari 2019	Penambahan	31 Desember 2019
Biaya Perolehan			
Kendaraan	3.428.751.873	1.115.750.000	4.544.501.873
Inventaris Kantor	538.309.600	10.221.450	548.531.050
Total Biaya Perolehan	<u>3.967.061.473</u>	<u>1.125.971.450</u>	<u>5.093.032.923</u>
Akumulasi Penyusutan			
Kendaraan	1.491.803.562	487.598.042	1.979.401.604
Inventaris Kantor	408.823.119	80.132.427	488.955.546
Total Akumulasi Penyusutan	<u>1.900.626.681</u>	<u>567.730.470</u>	<u>2.468.357.150</u>
Nilai Buku	<u>2.066.434.792</u>		<u>2.624.675.773</u>
	Saldo		Saldo
	1 Januari 2018	Penambahan	31 Desember 2018
Biaya Perolehan			
Kendaraan	2.608.751.873	820.000.000	3.428.751.873
Inventaris Kantor	512.377.700	25.931.900	538.309.600
Total Biaya Perolehan	<u>3.121.129.573</u>	<u>845.931.900</u>	<u>3.967.061.473</u>
Akumulasi Penyusutan			
Kendaraan	1.151.303.725	340.499.837	1.491.803.562
Inventaris Kantor	301.502.131	107.320.988	408.823.119
Total Akumulasi Penyusutan	<u>1.452.805.856</u>	<u>447.820.825</u>	<u>1.900.626.681</u>
Nilai Buku	<u>1.668.323.717</u>		<u>2.066.434.792</u>

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

11. ASET TETAP (Lanjutan)

Rincian atas penambahan aset tetap adalah sebagai berikut:

	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Tanah dan Bangunan				
Tanah	5.700.000.000	-	-	-
Bangunan	9.373.860.911	-	-	-
Subtotal	<u>15.073.860.911</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Inventaris Kantor				
Komputer	6.500.000	-	800.000	23.381.900
Peralatan Kantor	-	41.815.000	9.421.450	2.550.000
Subtotal	<u>6.500.000</u>	<u>41.815.000</u>	<u>10.221.450</u>	<u>25.931.900</u>
Kendaraan				
Mobil	-	-	1.115.750.000	820.000.000
Total	<u>15.080.360.911</u>	<u>41.815.000</u>	<u>1.125.971.450</u>	<u>845.931.900</u>

Seluruh aset tetap digunakan untuk operasional kantor.

Berdasarkan akta jual beli No 253/2021 oleh Notaris Devi Tinaiji SH., Mkn., pada tanggal 24 Mei 2021 Perusahaan membeli tanah dan bangunan dari PT Harmoni Mas sebesar Rp9.250.000.000 atas sertifikat Hak Guna Bangunan No. 03875/Lubuk Baja Kota seluas 1.089 m² yang peruntukannya untuk kantor Perusahaan yang berlokasi di Kelurahan Lubuk Baja Kota, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Kepulauan Riau.

Aset tetap bangunan telah diasuransikan terhadap resiko kerugian akibat kerusakan, bencana alam, kebakaran dan resiko lainnya. Pada tanggal 31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 aset tetap diasuransikan kepada PT Asuransi Bangun Askrida dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp2.095.000.000, nihil, nihil, nihil dan nihil dan aset kendaraan dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp4.137.750.000, Rp4.137.750.000, Rp1.935.750.000 dan Rp820.000.000. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan cukup untuk menutup kemungkinan kerugian yang timbul dari resiko-resiko tersebut.

Jumlah penyusutan untuk periode delapan bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp538.480.836, Rp366.406.590, Rp524.735.595, Rp567.730.470 dan Rp447.820.825 dibebankan pada beban umum dan administrasi (Catatan 30).

Berdasarkan penilaian manajemen, tidak ada kerugian penurunan nilai yang harus diakui atas aset tetap tersebut.

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

11. ASET TETAP (Lanjutan)

Aset tetap bangunan Perusahaan dijadikan jaminan atas pinjaman yang diperoleh dari BJB (Catatan 21).

Aset tetap kendaraan Perusahaan dijadikan jaminan atas pinjaman yang diperoleh PT Toyota Astra Financial Services dan PT Astra Sedaya Finance (Catatan 23).

12. GOODWILL

Akun ini merupakan *goodwill* atas:

	31 Agustus 2021	31 Desember 2020	31 Desember 2019	31 Desember 2018
PT Gosyen Indo Asia (GIA)	802.089.594	802.089.594	-	-
PT Angkasa Pura Sanjaya (APS)	347.891.506	347.891.506	-	-
Total	1.149.981.100	1.149.981.100	-	-

Nilai wajar dari aset dan liabilitas teridentifikasi pada tanggal akuisisi (Catatan 1c) adalah sebagai berikut:

	GIA	APS
Total aset	22.886.555.854	5.071.687.059
Total liabilitas	22.930.860.690	5.621.500.000
Nilai wajar aset neto teridentifikasi	(44.304.835)	(549.812.941)
Bagian kepentingan nonpengendali atas aset neto teridentifikasi	2.215.242	230.921.435
<i>Goodwill</i>	802.089.594	347.891.506
Imbalan yang dialihkan	760.000.000	29.000.000

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai *goodwill*.

13. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar di muka

	31 Agustus 2021	31 Desember 2020	31 Desember 2019	31 Desember 2018
Pajak penghasilan pasal 23	72.734.900	-	-	-
Pajak penghasilan final	315.852.891	480.309.335	275.910.537	135.417.193
Total	388.587.791	480.309.335	275.910.537	135.417.193

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. PERPAJAKAN (Lanjutan)

b. Utang pajak

	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Pajak Penghasilan				
Pasal 23	109.593.486	63.027.480	10.867.559	-
Pasal 29	81.642.559	-	-	-
Final	829.661.250	1.034.401.900	209.698.646	135.417.193
Total	<u>1.020.897.295</u>	<u>1.097.429.380</u>	<u>220.566.205</u>	<u>135.417.193</u>

c. Aset pajak tangguhan

	<u>Saldo</u>	<u>(Dikreditkan)</u>	<u>Dikreditkan pada</u>	<u>Saldo</u>
	<u>1 Januari 2021</u>	<u>Dibebankan pada</u>	<u>Penghasilan</u>	<u>31 Agustus 2021</u>
		<u>Laba Rugi</u>	<u>Komprehensif Lain</u>	
Perusahaan				
Rugi fiskal	303.424.566	(303.424.566)	-	-
Liabilitas imbalan pascakerja	142.319.594	49.717.146	1.275.830	193.312.570
Total	<u>445.744.160</u>	<u>(253.707.419)</u>	<u>1.275.830</u>	<u>193.312.570</u>

	<u>Saldo</u>	<u>(Dikreditkan)</u>	<u>Dikreditkan pada</u>	<u>Saldo</u>
	<u>1 Januari 2020</u>	<u>Dibebankan pada</u>	<u>Penghasilan</u>	<u>31 Desember 2020</u>
		<u>Laba Rugi</u>	<u>Komprehensif Lain</u>	
Perusahaan				
Rugi fiskal	1.284.026.181	(980.601.615)	-	303.424.566
Liabilitas imbalan pascakerja	132.344.584	9.094.096	880.914	142.319.594
Total	<u>1.416.370.765</u>	<u>(971.507.520)</u>	<u>880.915</u>	<u>445.744.160</u>

	<u>Saldo</u>	<u>(Dikreditkan)</u>	<u>Dikreditkan pada</u>	<u>Saldo</u>
	<u>1 Januari 2019</u>	<u>Dibebankan pada</u>	<u>Penghasilan</u>	<u>31 Desember 2019</u>
		<u>Laba Rugi</u>	<u>Komprehensif Lain</u>	
Perusahaan				
Rugi fiskal	1.577.762.117	(293.735.936)	-	1.284.026.181
Liabilitas imbalan pascakerja	107.455.880	23.782.481	1.106.223	132.344.584
Total	<u>1.685.217.997</u>	<u>(269.953.455)</u>	<u>1.106.223</u>	<u>1.416.370.765</u>

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. PERPAJAKAN (Lanjutan)

	Saldo 1 Januari 2018	(Dikreditkan) Dibebankan pada Laba Rugi	Dikreditkan pada Penghasilan Komprehensif Lain	Saldo 31 Desember 2018
Perusahaan				
Rugi fiskal	1.451.809.089	125.953.028	-	1.577.762.117
Liabilitas imbalan pascakerja	-	107.455.880	-	107.455.880
Total	1.451.809.089	233.408.908	-	1.685.217.997

Manajemen berkeyakinan bahwa aset pajak tangguhan dapat direalisasi pada periode mendatang.

d. Beban pajak penghasilan

Pajak penghasilan final terdiri atas:

	2021 (Delapan Bulan)	2020 (Delapan Bulan)	2020 (Satu Tahun)	2019 (Satu Tahun)	2018 (Satu Tahun)
Perusahaan	1.530.376.610	-	-	-	-
Entitas Anak	15.522.001.449	10.683.084.682	16.081.878.112	3.622.519.500	-
Beban Pajak Final (2,5%)	426.309.451	267.077.117	402.046.953	90.562.988	-

Pajak penghasilan kini terdiri atas:

	2021 (Delapan Bulan)	2020 (Delapan Bulan)	2020 (Satu Tahun)	2019 (Satu Tahun)	2018 (Satu Tahun)
Perusahaan	81.642.559	-	-	-	-
Entitas Anak	-	-	-	-	-
Total	81.642.559	-	-	-	-

e. Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak dan taksiran penghasilan kena pajak:

	2021 (Delapan Bulan)	2020 (Delapan Bulan)	2020 (Satu Tahun)	2019 (Satu Tahun)	2018 (Satu Tahun)
Laba (rugi) sebelum pajak final dan pajak penghasilan	107.396.555.933	4.858.732.403	6.871.284.887	1.277.320.752	(2.464.298.112)
Dikurangi laba (rugi) entitas anak sebelum pajak penghasilan	100.702.431.095	2.510.702.483	4.008.415.392	697.420.491	(658.635.555)
Rugi sebelum pajak Perusahaan	6.694.124.837	2.348.029.920	2.862.869.496	579.900.261	(1.805.662.557)
Dikurangi bagian laba (rugi) Perusahaan atas Penghasilan pajak final property	2.754.037.165	-	-	-	-

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. PERPAJAKAN (Lanjutan)

	2021 (Delapan Bulan)	2020 (Delapan Bulan)	2020 (Satu Tahun)	2019 (Satu Tahun)	2018 (Satu Tahun)
Laba (rugi) sebelum pajak atas penghasilan non final Perusahaan	3.940.087.672	2.348.029.920	2.862.869.496	579.900.261	(1.805.662.557)
Beda temporer					
imbalan kerja	76.866.005	75.280.906	112.921.359	95.129.924	429.823.519
Beda permanen					
Pajak	75.460.225	570.195.966	723.649.294	424.854.951	279.464.675
Jamuan	146.426.611	123.227.497	174.938.373	283.825.853	150.139.946
Sumbangan	45.335.780	52.802.000	63.002.000	59.325.006	65.000.000
Jasa giro bank	(1.768.995)	(2.879.542)	(4.353.654)	(3.552.306)	(8.463.373)
Lain-lain	(6.840.557.388)	(1.048.550.433)	(176.124.713)	(265.190.463)	385.885.679
Taksiran laba (rugi) kena pajak	(2.558.150.090)	2.118.106.313	3.756.902.153	1.174.293.224	(503.812.112)
Dikurangi kompensasi kerugian					
2016	-	(590.702.599)	(590.702.599)	(1.764.995.823)	(1.764.995.823)
2017	(875.391.460)	(4.042.240.534)	(4.042.240.534)	(4.042.240.534)	(4.042.240.535)
2018	(503.812.112)	(503.812.112)	(503.812.112)	(503.812.112)	-
Total kompensasi kerugian	(1.379.202.572)	(5.136.104.724)	(5.136.104.724)	(6.311.048.469)	(5.807.236.357)
Taksiran penghasilan kena pajak (rugi fiskal)	(3.937.352.662)	(3.017.998.411)	(1.379.202.571)	(5.136.755.245)	(6.311.048.469)
Beban pajak penghasilan - kini					
Perusahaan	81.642.559	-	-	-	-
Entitas Anak	-	-	-	-	-
Total Beban Pajak Penghasilan - Kini	81.642.559	-	-	-	-

Laba kena pajak hasil rekonsiliasi tahun 2020, 2019 dan 2018 di atas menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahunan PPh Badan yang disampaikan kepada otoritas perpajakan.

14. PIUTANG TIDAK LANCAR LAINNYA

	31 Agustus 2021	31 Desember 2020	31 Desember 2019	31 Desember 2018
Pihak Ketiga				
Karyawan	553.265.092	1.506.158.682	1.197.862.609	713.832.021
PTGosyen Indo Asia	-	-	19.168.693.784	14.042.402.954
Total	553.265.092	1.506.158.682	20.366.556.393	14.756.234.975

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

14. PIUTANG TIDAK LANCAR LAINNYA (Lanjutan)

Piutang kepada PT Gosyen Indo Asia (GIA) merupakan piutang atas pinjaman modal kerja kepada GIA dengan bunga sebesar 2% (Catatan 35), yang kemudian pada 17 Februari 2020 Perusahaan telah mengakuisisi saham GIA dan tanggal 23 Oktober 2020 saldo pokok atas piutang telah diselesaikan melalui peningkatan penyertaan saham Perusahaan di GIA melalui konversi piutang ke penyertaan saham sebanyak 20.200 lembar saham, yang telah diaktakan oleh notaris Devi Ananji, S.H., M.Kn., Notaris di Batam dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0074702.AH.01.02.Tahun 2020 tanggal 6 November 2020 (Catatan 1c).

Piutang pinjaman karyawan yang pengembaliannya dipotong dari gaji bulanan.

Manajemen berkeyakinan bahwa seluruh piutang lain-lain tersebut akan tertagih dimasa datang, sehingga tidak perlu dibuat adanya cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang tersebut.

Pada tanggal 31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 seluruh piutang lain-lain dalam mata uang Rupiah dan tidak digunakan sebagai jaminan atas utang.

15. UTANG USAHA

Utang usaha pada 31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, adalah sebagai berikut:

	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Pihak Ketiga				
PT Silma	452.533.039	452.533.039	452.533.039	571.303.065
PT Interlock	421.798.860	627.941.087	216.859.899	-
PT Sempurna Mandiri Sukses	418.298.563	418.298.563	418.298.563	401.712.163
PT Enilorac	198.223.805	322.880.228	313.573.945	276.323.600
PT Pesat Gatra	192.700.000	250.100.000	86.100.000	-
PT Herafika	151.450.820	1.291.248.391	4.576.730.546	4.504.346.166
CV Ceria Sejahtera	133.817.822	11.768.812	-	-
PT Karya Kaliban Indonesia	32.446.662	910.547.083	884.782.916	1.387.226.418
PT Ardesta	-	508.288.908	-	-
PT Karya Setokok	-	-	-	502.000.000
Lain-lain (dibawah Rp20.000.000)	22.663.000	56.006.267	35.160.150	4.459.800
Total	<u><u>2.023.932.571</u></u>	<u><u>4.849.612.377</u></u>	<u><u>6.984.039.058</u></u>	<u><u>7.647.371.212</u></u>

Utang usaha Grup merupakan kewajiban atas kegiatan pengembangan tanah dan konstruksi bangunan perumahan.

Pada tanggal 31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 seluruh saldo utang usaha diperoleh dari pihak ketiga, dalam mata uang Rupiah dan tidak dijamin.

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta

Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

16. BEBAN MASIH HARUS DIBAYAR

	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Gaji dan tunjangan	<u>34.880.048</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

17. UANG MUKA PENJUALAN

Pada tanggal 31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 pendapatan diterima dimuka grup merupakan penerimaan uang muka dari pelanggan atas penjualan bangunan atas proyek berikut ini:

	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Winner Flower House	3.140.811.562	4.429.681.464	4.207.054.280	1.306.504.640
Winner Green Canyon	2.757.350.918	1.599.058.000	677.668.000	379.768.000
Winner Sweet Home	797.156.725	3.254.035.854	6.151.699.184	3.730.415.100
Winner Gosyen Park	516.875.000	4.507.676.650	-	-
Winner Kibing	1.277.556.650	525.119.650	-	-
Total	<u>8.489.750.855</u>	<u>14.315.571.618</u>	<u>11.036.421.464</u>	<u>5.416.687.740</u>

18. UTANG LANCAR LAINNYA

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Pihak Ketiga				
Titipan konsumen	452.340.843	1.191.138.570	800.861.461	524.242.904
PT Karya Amalia Sejahtera	165.600.000	5.664.636.203	740.537.253	-
PT Wijaya Nusa Neraca International	30.356.000	4.155.047.780	2.723.817.198	2.165.706.692
PT Taruna Madya Perkasa	6.972.058	482.864.418	176.630.517	365.406.212
PT Kaliban Bangun Prakarsa	-	2.638.911.962	2.810.723.134	486.062.565
PT Permata Nusa Jaya	-	2.324.155.471	4.738.826.980	10.422.756.173
PT Sailendra	-	142.701.834	-	-
PT Millenium Investment	-	-	-	1.953.869.430
Total	<u>655.268.900</u>	<u>16.599.456.238</u>	<u>11.991.396.543</u>	<u>15.918.043.976</u>

Utang lancar lainnya terdiri atas titipan uang dari konsumen untuk tanda jadi pesanan unit rumah.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. UTANG PIHAK BERELASI

Saldo utang pihak berelasi pada tanggal 31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Liu Yut Men	-	5.872.907.122	9.782.995.180	6.839.202.815
Victor	1.417.500.000	1.417.500.000	-	-
Christian	1.417.500.000	1.417.500.000	-	-
Total	<u>2.835.000.000</u>	<u>8.707.907.122</u>	<u>9.782.995.180</u>	<u>6.839.202.815</u>

Utang pihak berelasi pada tanggal 31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 merupakan pinjaman dari pemegang saham Perusahaan dan pemegang saham APS, Entitas Anak, yang digunakan untuk operasional dan tidak dikenakan bunga serta dapat ditagih sewaktu-waktu.

20. PINJAMAN BANK JANGKA PENDEK

	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
PT BPR Dana Nusantara	31.912.012.500	24.508.712.500	24.052.500.000	18.050.000.000
PT BPR Danamas Simpan Pinjam	6.382.402.500	7.297.792.500	4.810.500.000	2.190.000.000
PT BPR Kepri Bintan	4.254.935.000	4.865.195.000	3.207.000.000	1.460.000.000
PT BPR Syariah Vitka Central	3.000.000.000	-	-	-
PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Nagoya	1.991.000.000	-	-	-
PT Bank Perkreditan Rakyat Sejahtera Batam	1.700.000.000	-	-	-
PT BPR Satya Mitra Andalan	1.900.000.000	-	-	-
Total	<u>51.140.350.000</u>	<u>36.671.700.000</u>	<u>32.070.000.000</u>	<u>21.700.000.000</u>

Rekonsiliasi saldo awal dan saldo akhir dari pinjaman bank jangka pendek adalah sebagai berikut:

	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Saldo awal	36.671.700.000	32.070.000.000	21.700.000.000	4.500.000.000
Penerimaan	22.241.000.000	9.686.100.000	19.150.000.000	17.200.000.000
Pembayaran	(7.772.350.000)	(5.084.400.000)	(8.780.000.000)	-
Saldo Akhir	<u>51.140.350.000</u>	<u>36.671.700.000</u>	<u>32.070.000.000</u>	<u>21.700.000.000</u>

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

20. PINJAMAN BANK JANGKA PENDEK (Lanjutan)

PT BPR Dana Nusantara; PT BPR Kepri Bintang dan PT BPR Danamas Simpan Pinjam

Perusahaan

PT BPR Dana Nusantara; PT BPR Kepri Bintang dan PT BPR Danamas Simpan Pinjam

Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi No. 10 tanggal 05 Juli 2017 dari Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit yang diberikan adalah pinjaman dana berulang dengan jumlah pinjaman bank sindikasi sebesar Rp15.000.000.000 dengan rincian fasilitas bank sindikasi sebagai berikut:

- PT BPR Dana Nusantara (*lead bank*) dengan fasilitas sebesar Rp11.250.000.000;
- PT BPR Danamas Simpan Pinjam (*member bank*) dengan fasilitas sebesar Rp2.250.000.000;
- PT BPR Kepri Bintang (*member bank*) dengan fasilitas sebesar Rp1.500.000.000.

Fasilitas pinjaman untuk tujuan Kredit Modal Kerja dengan jangka waktu 1 tahun dan dapat diperpanjang dengan tingkat bunga 13,75% per tahun.

Perjanjian telah beberapa kali diubah dengan perubahan terakhir kali Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi (addendum XII) No. 14 tanggal 7 April 2021 dari Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit yang diberikan adalah pinjaman dana berulang dengan jumlah pinjaman bank sindikasi sebesar Rp12.925.000.000 dengan rincian fasilitas bank sindikasi sebagai berikut:

- PT BPR Dana Nusantara (*lead bank*) dengan fasilitas sebesar Rp9.693.750.000;
- PT BPR Danamas Simpan Pinjam (*member bank*) dengan fasilitas sebesar Rp1.938.750.000;
- PT BPR Kepri Bintang (*member bank*) dengan fasilitas sebesar Rp1.292.500.000.

Fasilitas pinjaman untuk tujuan Kredit Modal Kerja dengan jangka waktu 1 tahun dan dapat diperpanjang dengan tingkat bunga 14,25% per tahun.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin bersamaan dengan Persediaan tanah dan bangunan di Proyek Gosyen Park dan Winer Gosyen Park yang dimiliki PT Gosyen Indo Asia, Entitas anak dan Winner Sweethome milik PT Kaliban Bangun Indonesia, Entitas anak (Catatan 9).

Perusahaan tidak diperkenankan untuk melakukan hal-hal dibawah ini tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank (*Negative Covenant*), antara lain:

1. Perusahaan tidak diperkenankan harta kekayaannya kepada pihak lain kecuali telah mendapatkan persetujuan dari bank sindikasi.

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

20. PINJAMAN BANK JANGKA PENDEK (Lanjutan)

2. Perusahaan tidak diperkenankan mengadakan transaksi dengan seseorang atau pihak lain maupun perusahaan afiliasinya dengan cara-cara yang berada diluar praktek-praktek dan kebiasaan dagang yang ada serta melakukan pembelian lebih mahal dan melakukan penjualan rumah lebih murah dari harga pasar.
3. Memperoleh pinjaman baru baik investasi maupun modal kerja dari pihak luar selain bank sindikasi.

Pada tanggal 27 Oktober 2021 berdasarkan Surat No.2020/X/012/SP-MKT/BPRDN dan tanggal 3 Desember 2021 dengan Surat No2021/XII/029/SP-MKT/BPRDN, PT BPR Dana Nusantara dan Bank Sindikasi menyetujui untuk persetujuan perubahan anggaran dasar Perusahaan serta perubahan status Perusahaan dari perseroan tertutup menjadi terbuka (Tbk) dan rencana penawaran umum perdana saham Perusahaan.

PT Putra Karya Gemilang (PKG), Entitas Anak

PT BPR Dana Nusantara; PT BPR Kepri Bintang dan PT BPR Danamas Simpan Pinjam (Bank Sindikasi)

Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi No. 148 tanggal 28 Mei 2019 dari Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit yang diberikan adalah pinjaman dana berulang dengan jumlah pinjaman bank sindikasi sebesar Rp10.000.000.000 Fasilitas pinjaman untuk tujuan Kredit Modal Kerja dengan jangka waktu 1 tahun dan dapat diperpanjang. dengan tingkat bunga 14,25% per tahun.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin bersamaan dengan Persediaan sebidang tanah hak guna bangunan seluas 27.420 m² yang dimiliki Putra Karya Gemilang, Entitas anak (Catatan 9).

Perjanjian telah beberapa kali diubah dengan perubahan terakhir kali Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi (addendum XIX) No. 26 tanggal 7 Mei 2021 dari Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit yang diberikan adalah pinjaman dana berulang dengan jumlah pinjaman bank sindikasi sebesar Rp6.690.000.000 dengan jangka waktu 1 tahun serta dijamin dengan persediaan tanah dan bangunan di proyek winner flower house milik PKG, dan beberapa unit tanah dan bangunan di proyek winner sweethome milik KBI, entitas anak.

PT Wijaya Nusantara Internasional (WNI)

PT BPR Dana Nusantara; PT BPR Kepri Bintang dan PT BPR Danamas Simpan Pinjam (Bank Sindikasi)

Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi No. 11 tanggal 2 Agustus 2019 dari Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit yang diberikan adalah pinjaman dana berulang dengan jumlah pinjaman bank sindikasi sebesar Rp5.500.000.000 Fasilitas pinjaman untuk tujuan Kredit Modal Kerja dengan jangka waktu 1 tahun dan dapat diperpanjang dengan tingkat bunga 14,25% per tahun.

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

20. PINJAMAN BANK JANGKA PENDEK (Lanjutan)

Fasilitas pinjaman diatas dijamin:

- a. sebidang tanah hak guna bangunan seluas 277 m² yang berlokasi di Kelurahan Berlin, Propinsi Kepulauan Riau, Kota Batam yang dimiliki Liu Yut Men;
- b. Persediaan atas tanah dan bangunan di proyek winner Sweethome yang dimiliki KBI, entitas anak;
- c. Rumah Toko yang berlokasi di Komplek Seraya Mas Centre Blok H Nomor 1;
- d. Corporate Guarantee atas nama PT Winner Nusantara Jaya; dan
- e. Liu Yut Men sebagai personal *Guarantee*.

Perjanjian telah beberapa kali diubah dengan perubahan terakhir kali Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi (addendum) No. 74 tanggal 30 Juli 2020 dari Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit yang diberikan adalah pinjaman dana berulang dengan jumlah pinjaman bank sindikasi sebesar Rp5.500.000.000 dengan jangka waktu 1 tahun.

PT BPR Syariah Vitka Central

Perusahaan

Berdasarkan Akta Musyarakah No. 1010 tanggal 23 Juli 2021 dari Notaris Devi Ananji S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit modal kerja dengan jumlah pinjaman sebesar Rp3.000.000.000 Fasilitas pinjaman untuk tujuan modal kerja kontruksi dengan jangka waktu 1 tahun dan dengan kesepakatan nisbah bagi hasil keuntungan dengan porsi 97,79% untuk Perusahaan dan 2,21% untuk Bank.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin bersamaan dengan Persediaan tanah di Proyek Winner Green Canyon yang dimiliki Perusahaan (Catatan 9).

PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Nagoya

Perusahaan

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 283 tanggal 07 Juli 2021 dari Notaris Devi Ananji S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit modal kerja dengan jumlah pinjaman sebesar Rp2.000.000.000 Fasilitas pinjaman untuk tujuan Kredit Modal Kerja dengan jangka waktu 1 tahun dengan tingkat bunga 15% per tahun.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin bersamaan dengan Persediaan tanah di Proyek Winner Green Canyon yang dimiliki Perusahaan (Catatan 9).

PT Bank Perkreditan Rakyat Sejahtera Batam

Perusahaan

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 85 tanggal 21 Juni 2021 dari Notaris Mardiah Rasyid S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit diberikan dalam bentuk Fasilitas Kredit Fleksibel Sejahtera Floating (KFS) dan dengan jumlah pinjaman masing-masing sebesar Rp1.700.000.000 dengan jangka waktu 1 tahun dengan tingkat bunga 13,50% per tahun.

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

20. PINJAMAN BANK JANGKA PENDEK (Lanjutan)

Fasilitas pinjaman diatas dijamin Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11502, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 September 2009 No. 04611/2009 seluas 277 m², yang berlokasi di Provinsi Kepulauan Riau, Kabupaten/Kota Batam, Kecamatan Batam Kota, Desa/Kelurahan Belian, berikut 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal dan segala turutan-turutannya, setempat dikenal sebagai Komplek Perumahan Bonavista Blok F Nomor 01, terdaftar atas nama Liu Yut Men.

Fasilitas pinjaman Fasilitas Kredit Fleksibel Sejahtera Floating (KFS) dijamin bersamaan dengan jaminan pinjaman bank jangka panjang (Catatan 21).

PT BPR Satya Mitra Andalan

Perusahaan

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 136 tanggal 26 Agustus 2021 dari Notaris Mardiah Rasyid S.H., M.Hum, Notaris Kota Batam, jenis fasilitas Askep dengan jumlah pinjaman sebesar Rp1.900.000.000 dengan jangka waktu 1 tahun dengan tingkat bunga 15% per tahun.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin bersamaan dengan Persediaan tanah di Proyek Winner Green Canyon yang dimiliki Perusahaan (Catatan 9).

21. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	4.874.999.999	-	-	-
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	4.872.452.000	5.507.102.000	7.686.271.000	-
PT Bank Perkreditan Rakyat Sejahtera Batam	<u>280.167.157</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Subtotal	10.027.619.156	5.507.102.000	7.686.271.000	-
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	<u>3.299.165.000</u>	<u>2.212.500.000</u>	<u>2.212.500.000</u>	<u>-</u>
Bagian Jangka Panjang	<u>6.728.454.156</u>	<u>3.294.602.000</u>	<u>5.473.771.000</u>	<u>-</u>

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

21. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Rekonsiliasi saldo awal dan saldo akhir dari pinjaman bank jangka panjang adalah sebagai berikut:

	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Saldo awal	5.507.102.000	7.686.271.000	-	-
Penerimaan	5.300.000.000	-	8.850.000.000	-
Pembayaran	<u>(779.482.844)</u>	<u>(2.179.169.000)</u>	<u>(1.163.729.000)</u>	-
Saldo Akhir	<u>10.027.619.156</u>	<u>5.507.102.000</u>	<u>7.686.271.000</u>	-

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (BJB)

Perusahaan

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 935 tanggal 24 Mei 2021 dari Notaris Devi Ananji S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit yang diberikan adalah Kredit Investasi Ekspansi dengan nilai pinjaman sebesar Rp5.000.000.000. Fasilitas pinjaman untuk tujuan Ekspansi Gedung Kantor Perusahaan dengan jangka waktu 120 bulan atau 10 tahun dengan tingkat bunga 13,5% per tahun efektif menurun dan dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan ketentuan BJB.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin bersamaan dengan aset tetap bangunan yang dimiliki Perusahaan (Catatan 10).

Berdasarkan perjanjian utang bank terakhir, Perusahaan harus memenuhi persyaratan tertentu dan tidak melakukan hal-hal berikut tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank, antara lain:

- i. memindahtangankan agunan mengubah bentuk susunan objek agunan kredit
- ii. mengikatkan diri sebagai penjamin hutang atau menjaminkan harta kekayaan Perusahaan yang dibiayai oleh pihak lain
- iii. Melakukan peleburan, penggabungan, pengambilalihan, pembubaran /likuidasi
- iv. Melakukan penjualan atau pemindahtanganan atas aset perusahaan selain untuk kegiatan usaha;
- v. Menyerahkan sebagian atau seluruh hak atau kewajiban Perusahaan kepada pihak lain

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

PT Kaliban Bangun Indonesia (KBI), Entitas Anak

Berdasarkan Akta Perjanjian Pembiayaan Musyarakah Kontruksi No. 26 tanggal 15 Agustus 2019 dari Notaris Septa Dorothe Undap S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas pembiayaan kontruksi BTN IB dengan nilai pinjaman sebesar Rp8.850.000.000. Fasilitas pinjaman untuk tujuan Pembiayaan proyek Perumahan Winner Sweethome sebanyak 83 unit dengan jangka waktu 48 bulan atau 4 tahun dengan sistem bagi hasil 87,50% dari harga jual rumah untuk KBI dan 12,50% dari harga jual rumah untuk BTN.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin bersamaan dengan 83 bidang Tanah dan Bangunan SHGB Perumahan Winner Sweethome yang dimiliki KBI (Catatan 9).

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

22. UTANG PEMBIAYAAN KONSUMEN

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
PT Maybank Indonesia Finance	521.508.686	630.338.668	779.759.430	-
PT Mandiri Tunas Finance	-	170.128.232	342.173.837	501.128.021
Total	<u>521.508.686</u>	<u>800.466.900</u>	<u>1.121.933.267</u>	<u>501.128.021</u>

Rincian utang pembiayaan konsumen berdasarkan periode jatuh tempo adalah sebagai berikut:

	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Total pembayaran minimum	601.728.000	929.117.000	1.347.809.000	563.045.000
Dikurangi bunga belum jatuh tempo	80.219.314	128.650.100	225.875.733	61.916.979
Nilai kini pembayaran utang pembiayaan konsumen	521.508.686	800.466.900	1.121.933.267	501.128.021
Dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun	178.441.836	336.340.237	321.466.368	158.954.184
Bagian Jangka Panjang	<u>343.066.850</u>	<u>464.126.663</u>	<u>800.466.899</u>	<u>342.173.837</u>

1. PT Maybank Indonesia Finance

Jenis barang : Toyota ALPHARD 3.0 MZG A/T 2019
 Utang pokok : 878.653.125
 Bunga : 10,7% *effective*
 Jangka waktu : 6 Mei 2019 sampai 6 April 2024

2. PT Mandiri Tunas Finance

Jenis barang : Alphard X 2.4 AT
 Utang pokok : 517.215.021
 Bunga : 7,94% *effective*
 Jangka waktu : 3 Desember 2018 sampai 3 November 2021

23. PINJAMAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
PT Toyota Astra Financial Services	691.547.651	850.421.464	-	-
PT Astra Sedaya Finance	422.647.111	509.953.948	-	-
Total	<u>1.114.194.762</u>	<u>1.360.375.412</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (Lanjutan)

Perusahaan mengadakan Perjanjian dengan PT Toyota Astra Financial Services dan PT Astra Sedaya Finance untuk fasilitas pinjaman modal kerja dengan menjaminkan kendaraan-kendaraan milik Perusahaan sebagai jaminan (Catatan 10). Pada tanggal 31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020 fasilitas ini memiliki tingkat suku bunga masing-masing sebesar 21,36% dan 27,52% per tahun dan dibayarkan dalam jangka waktu masing-masing selama 36 bulan.

Rincian pembiayaan lembaga keuangan lainnya berdasarkan periode jatuh tempo adalah sebagai berikut:

	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Total pembayaran minimum	1.426.152.000	1.864.968.000	-	-
Bunga yang belum jatuh tempo	311.957.238	504.592.587	-	-
Nilai kini pembayaran utang pembiayaan konsumen	1.114.194.762	1.360.375.413	-	-
Dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun	435.448.215	373.609.083	-	-
Bagian Jangka Panjang	678.746.547	986.766.329	-	-

24. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

Liabilitas imbalan pascakerja tanggal 31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 dihitung oleh KKA Marcel Pryadarshi Soepeno berdasarkan laporan No. 023/IX/KKA-MPS/2021/DRF tanggal 30 September 2021 untuk 31 Agustus 2021 dan PT Konsul Penata Manfaat Sejahtera aktuaris independen berdasarkan laporan No. 04254/IV/KPMS?2021, 04253/IV/KPMS?2021 dan 04252/IV/KPMS?2021 masing-masing pada tanggal 29 April 2021 untuk tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018. Perhitungan aktuaris menggunakan metode "Projected Unit Credit" dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Tingkat diskonto	7,70%	7,60%	8,20%	9,30%
Kenaikan gaji rata-rata	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Usia pensiun	55 Tahun	55 Tahun	55 Tahun	55 Tahun
Tingkat mortalitas	TMII IV	TMII IV	TMII IV	TMII IV

Jumlah karyawan Perusahaan pada tanggal 31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, yang berhak atas Imbalan pasca kerja tersebut masing-masing sebanyak 27, 20, 13 dan 11 karyawan.

Mutasi liabilitas imbalan pasca kerja adalah sebagai berikut:

	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Saldo awal	646.907.246	529.378.334	429.823.519	-
Beban tahun berjalan	563.178.128	112.921.359	95.129.924	429.823.519
Pembayaran imbalan pascakerja	(41.998.762)	-	-	-

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

24. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA (Lanjutan)

	31 Agustus 2021	31 Desember 2020	31 Desember 2019	31 Desember 2018
Perubahan amandemen	(295.192.337)	-	-	-
Penghasilan komprehensif lain	5.799.225	4.607.553	4.424.891	-
Total	878.693.500	646.907.246	529.378.334	429.823.519

Beban imbalan pasca kerja yang diakui dalam laba rugi adalah:

	2021 (Delapan Bulan)	2020 (Satu Tahun)	2019 (Satu Tahun)	2018 (Satu Tahun)
Biaya jasa kini	530.401.494	69.512.336	55.156.337	429.823.519
Biaya bunga	32.776.634	43.409.023	39.973.587	-
Total	563.178.128	112.921.359	95.129.924	429.823.519

Pengukuran kembali yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain:

	31 Agustus 2021	31 Desember 2020	31 Desember 2019	31 Desember 2018
Kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian pengalaman pada kewajiban	5.081.748	3.709.469	3.699.292	-
Perubahan asumsi keuangan	717.477	898.084	725.599	-
Total	5.799.225	4.607.553	4.424.891	-

25. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	31 Agustus 2021		
	Lembar Saham	Persentase Pemilikan	Nilai
PT Pemenang Nusantara Internasional	74.600	99,86%	74.600.000.000
Liu Yut Men	95	0,13%	95.000.000
Wahyu Mardianti	4	0,01%	4.000.000
Russiana	5	0,01%	5.000.000
Total	74.704	100%	74.704.000.000

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. MODAL SAHAM (Lanjutan)

Nama Pemegang Saham	31 Desember 2020, 2019 dan 2018		
	Lembar Saham	Persentase Pemilikan	Nilai
Liu Yut Men	95	95,00%	95.000.000
Russiana	5	5,00%	5.000.000
Total	100	100,00%	100.000.000

Berdasarkan Keputusan Para Pemegang Saham tanggal 18 Agustus 2021 yang dituangkan dalam Akta Notaris No. 118 tanggal 18 Agustus 2021 oleh Christina Dwi Utami, SH., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta. Para pemegang saham memutuskan antara lain:

- Meningkatkan modal dasar Perusahaan dari Rp400.000.000 menjadi Rp298.816.000.000
- Meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp100.000.000 menjadi Rp74.704.000.000 melalui penerbitan saham baru sebanyak 74.604 saham yang diambil oleh PT Pemenang Nusantara Internasional dan Wahyu Mardiyanti masing-masing sebanyak 74.600 saham dan 4 saham.

Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No.AHU-0045951.AH.01.02.Tahun 2021 pada tanggal 26 Agustus 2021.

26. SALDO LABA (DEFISIT)

Akun ini terdiri dari:

	2021 (Delapan Bulan)	2020 (Satu Tahun)	2019 (Satu Tahun)	2018 (Satu Tahun)
Saldo awal	(7.414.728.934)	(11.953.845.925)	(12.886.553.159)	(10.849.975.049)
Laba (rugi) neto periode/tahun berjalan	93.305.789.531	4.539.116.991	932.707.234	(2.036.578.110)
Total	85.891.060.597	(7.414.728.934)	(11.953.845.925)	(12.886.553.159)

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

27. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
PT Putra Karya Gemilang (PKG)	10.280.842.879	436.840.169	(239.868.315)	(190.052.220)
PT Wijaya Nusantara Internasional (WNI)	2.818.431.237	23.518.724	24.597.841	-
PT Kaliban Bangun Indonesia (KBI)	1.258.486.533	526.427.046	125.879.762	27.564.434
PTGosyen Indo Asia (GIA)	72.144.574	38.476.915	-	-
PTAngkasa Pura Sanjaya (APS)	(376.242.343)	(308.357.267)	-	-
Total	<u>14.053.662.880</u>	<u>716.905.586</u>	<u>(89.390.711)</u>	<u>(162.487.786)</u>

28. PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

	<u>2021</u> <u>(Delapan Bulan)</u>	<u>2020</u> <u>(Delapan Bulan)</u>	<u>2020</u> <u>(Satu Tahun)</u>	<u>2019</u> <u>(Satu Tahun)</u>	<u>2018</u> <u>(Satu Tahun)</u>
Rumah hunian	17.052.378.059	10.683.084.682	16.081.878.112	3.622.519.500	-
Jasa penjualan rumah hunian	3.165.428.475	8.881.000.765	10.702.796.065	7.836.137.483	5.136.442.374
Total	<u>20.217.806.534</u>	<u>19.564.085.447</u>	<u>26.784.674.177</u>	<u>11.458.656.983</u>	<u>5.136.442.374</u>

Untuk periode delapan bulan yang berakhir tanggal 31 Agustus 2021 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, tidak terdapat pendapatan dari pelanggan yang melebihi 10% dari total pendapatan konsolidasian.

Untuk periode delapan bulan yang berakhir tanggal 31 Agustus 2021 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, tidak terdapat pendapatan dari pihak berelasi.

29. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

	<u>2021</u> <u>(Delapan Bulan)</u>	<u>2020</u> <u>(Delapan Bulan)</u>	<u>2020</u> <u>(Satu Tahun)</u>	<u>2019</u> <u>(Satu Tahun)</u>	<u>2018</u> <u>(Satu Tahun)</u>
Rumah hunian	9.395.358.710	6.208.871.228	8.396.892.092	1.764.926.370	-
Jasa penjualan rumah	1.324.140.536	4.175.287.669	5.031.781.172	3.218.192.734	2.227.311.430
Total	<u>10.719.499.246</u>	<u>10.384.158.897</u>	<u>13.428.673.264</u>	<u>4.983.119.104</u>	<u>2.227.311.430</u>

Untuk periode delapan bulan yang berakhir tanggal 31 Agustus 2021 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, tidak terdapat pembelian dari satu pemasok yang melebihi 10% dari total beban pokok pendapatan konsolidasian.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

29. BEBAN POKOK PENDAPATAN (Lanjutan)

Untuk periode delapan bulan yang berakhir tanggal 31 Agustus 2021 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, tidak terdapat pembelian dari pihak berelasi.

30. BEBAN USAHA

Akun ini terdiri dari:

	2021 (Delapan Bulan)	2020 (Delapan Bulan)	2020 (Satu Tahun)	2019 (Satu Tahun)	2018 (Satu Tahun)
Beban Penjualan					
Promosi dan pemasaran	599.406.269	978.202.272	1.220.840.010	488.469.475	700.023.527
Beban Administrasi dan Umum					
Gaji dan tunjangan karyawan	828.333.646	1.364.702.972	2.347.775.797	2.097.103.472	1.896.456.547
Penyusutan (Catatan 10)	538.480.836	366.406.590	524.735.595	567.730.470	447.820.825
Imbalan pascakerja (Catatan 23)	563.178.128	75.280.906	112.921.359	95.129.924	429.823.519
Keperluan kantor	436.091.535	37.659.174	162.130.031	162.594.800	190.338.808
Perijinan	235.359.932	109.450.000	192.500.000	51.272.000	48.662.500
Entertainment	184.463.369	142.834.004	194.722.880	119.719.465	151.903.056
Sumbangan	57.964.874	53.302.000	63.502.000	115.500.000	115.000.000
Listrik dan air	54.110.421	59.575.406	87.781.021	61.883.599	57.252.729
Perawatan Kendaraan	52.679.000	60.948.648	96.232.648	91.861.500	75.248.775
Perpajakan	49.915.312	291.597.983	368.324.647	233.198.160	169.120.337
Lain-lain (dibawah Rp10.000.000)	633.443.157	982.245.623	1.220.764.774	1.363.557.399	1.108.920.297
Subtotal	3.634.020.210	3.544.003.306	5.371.390.752	4.959.550.789	4.690.547.392
Total	4.233.426.479	4.522.205.578	6.592.230.762	5.448.020.264	5.390.570.919

31. PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	2021 (Delapan Bulan)	2020 (Delapan Bulan)	2020 (Satu Tahun)	2019 (Satu Tahun)	2018 (Satu Tahun)
Penghasilan Lain-lain					
Keuntungan selisih nilai wajar	102.724.259.486	-	-	-	-
Jasa giro bank	3.833.299	5.188.443	7.404.762	8.606.328	10.296.374
Penyesuaian amandemen					
imbalan pascakerja	295.192.337	-	-	-	-
Lainnya	100.945.738	348.848.724	369.918.721	378.114.741	19.514.682
Subtotal	103.124.230.860	354.037.167	377.323.483	386.721.069	29.811.056

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

31. PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN (Lanjutan)

	2021 (Delapan Bulan)	2020 (Delapan Bulan)	2020 (Satu Tahun)	2019 (Satu Tahun)	2018 (Satu Tahun)
Beban Keuangan					
Bunga pinjaman pembiayaan	(234.237.369)	(57.661.336)	(123.833.364)	(85.628.121)	-
Beban Lain-lain					
Biaya administrasi bank	(18.743.045)	(19.695.179)	(29.714.429)	(14.445.750)	(11.489.693)
Lain-lain	(739.575.321)	(75.669.220)	(116.260.953)	(36.193.539)	(1.179.500)
Subtotal	(758.318.366)	(95.364.399)	(145.975.382)	(50.639.290)	(12.669.193)
Beban Lain-lain - Neto	102.131.675.124	201.011.431	107.514.736	250.453.658	17.141.864

32. LABA PER SAHAM DASAR

	2021 (Delapan Bulan)	2020 (Delapan Bulan)	2020 (Satu Tahun)	2019 (Satu Tahun)	2018 (Satu Tahun)
Laba (rugi) neto periode/tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada					
Pemilik entitas induk	93.305.789.531	3.891.407.057	4.539.116.991	932.707.234	(2.036.578.110)
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar	205.382.645	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Laba (Rugi) per Saham Dasar	454	778	908	187	(407)

33. SALDO, TRANSAKSI DAN SIFAT HUBUNGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Sifat dari hubungan dengan pihak-pihak berelasi sebagai berikut:

Entitas	Hubungan	Sifat Transaksi
Liu Yut Men	Pemegang saham	Pinjaman modal kerja
Victor	Afiliasi	Pinjaman modal kerja
Christian	Afiliasi	Pinjaman modal kerja

Saldo-saldo akun dengan pihak berelasi dan persentase terhadap total aset dan liabilitas adalah sebagai berikut:

	31 Agustus 2021	31 Desember 2020	31 Desember 2019	31 Desember 2018
<u>Piutang lain-lain -pihak berelasi</u>				
PT Angkasa Pura Sanjaya	-	-	1.299.645.055	500.000
Persentase dari Aset	0%	0%	2%	0%

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

33. SALDO, TRANSAKSI DAN SIFAT HUBUNGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (Lanjutan)

	31 Agustus 2021	31 Desember 2020	31 Desember 2019	31 Desember 2018
<u>Utang Pihak Berelasi</u>				
Liu Yut Men	-	5.872.907.122	9.782.995.180	6.839.202.815
Victor	1.417.500.000	1.417.500.000	-	-
Christian	1.417.500.000	1.417.500.000	-	-
Total	2.835.000.000	8.707.907.122	9.782.995.180	6.839.202.815
Persentase dari Liabilitas	4%	10%	12%	12%

Utang pihak berelasi merupakan pinjaman yang diperoleh tanpa dikenakan bunga dan diberikan tanpa jaminan.

Total Remunerasi yang diberikan kepada manajemen kunci pada tanggal 31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp321.597.136, Rp482.395.704, Rp482.395.704 dan Rp482.395.704.

34. INFORMASI SEGMENT

Informasi segmen di bawah ini dilaporkan berdasarkan informasi yang digunakan oleh manajemen untuk mengevaluasi kinerja setiap segmen usaha dan di dalam mengalokasikan sumber daya. Bisnis Perusahaan hanya dikelompokkan menjadi satu produk utama yaitu real estate.

	2021		
	(Delapan Bulan)		
	Rumah Hunian	Jasa Penjualan Rumah Hunian	Total
PENJUALAN	17.052.378.059	3.165.428.475	20.217.806.534
BEBAN POKOK PENJUALAN	(9.395.358.710)	(1.324.140.536)	(10.719.499.246)
HASIL SEGMENT	7.657.019.348	1.841.287.939	9.498.307.288
Beban usaha segmen			(4.233.426.479)
Pendapatan lain-lain			107.632.230.859
Beban lain-lain			(669.975.570)
Beban keuangan			(234.237.369)
Beban pajak final			(426.309.451)
Beban pajak penghasilan neto			(335.349.979)
LABA (RUGI) SEGMENT			111.231.239.298

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

34. INFORMASI SEGMENT (Lanjutan)

	2021		
	(Delapan Bulan)		
	Rumah Hunian	Jasa Penjualan Rumah Hunian	Total
Segmen Aset dan Liabilitas			
Segmen Aset			258.369.250.546
Segmen Liabilitas			78.742.095.773
	2020		
	(Satu Tahun)		
	Rumah Hunian	Jasa Penjualan Rumah Hunian	Total
PENJUALAN	16.081.878.112	10.702.796.065	26.784.674.177
BEBAN POKOK PENJUALAN	(8.396.892.092)	(5.031.781.172)	(13.428.673.264)
HASIL SEGMENT	7.684.986.020	5.671.014.893	13.356.000.913
Beban usaha segment			(6.592.230.762)
Pendapatan lain-lain			377.323.483
Beban lain-lain			(145.975.382)
Beban keuangan			(123.833.364)
Beban pajak final			(402.046.953)
Beban pajak penghasilan neto			(971.507.520)
LABA (RUGI) SEGMENT			7.684.986.020
Segmen Aset dan Liabilitas			
Segmen Aset			83.951.659.639
Segmen Liabilitas			90.556.528.293

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

34. INFORMASI SEGMENT (Lanjutan)

	2019		
	(Satu Tahun)		
	Rumah Hunian	Jasa Penjualan Rumah Hunian	Total
PENJUALAN	3.622.519.500	7.836.137.483	11.458.656.983
BEBAN POKOK PENJUALAN	(1.764.926.370)	(3.218.192.734)	(4.983.119.104)
HASIL SEGMENT	1.857.593.130	4.617.944.749	6.475.537.879
Beban usaha segment			(5.448.020.264)
Pendapatan lain-lain			386.721.069
Beban lain-lain			(51.289.810)
Beban keuangan			(85.628.121)
Beban pajak final			(90.562.988)
Beban pajak penghasilan neto			(269.953.455)
LABA (RUGI) SEGMENT			916.804.310
Segment Aset dan Liabilitas			
Segment Aset			69.476.445.746
Segment Liabilitas			81.423.001.050

	2018		
	(Satu Tahun)		
	Rumah Hunian	Jasa Penjualan Rumah Hunian	Total
PENJUALAN	-	5.136.442.374	5.136.442.374
BEBAN POKOK PENJUALAN	-	(2.227.311.430)	(2.227.311.430)
HASIL SEGMENT	-	2.909.130.943	2.909.130.943

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

34. INFORMASI SEGMENT (Lanjutan)

	2018	
	(Satu Tahun)	
	Rumah Hunian	Total
Beban usaha segmen		(5.390.570.919)
Pendapatan lain-lain		29.811.056
Beban lain-lain		(12.669.193)
Beban keuangan		-
Beban pajak final		-
Beban pajak penghasilan neto		233.408.908
LABA (RUGI) SEGMENT		(2.230.889.204)
Segmen Aset dan Liabilitas		
Segmen Aset		45.638.633.532
Segmen Liabilitas		58.587.674.476

35. PERJANJIAN PENTING

1. Perjanjian kerjasama antara Perusahaan dan CV. Bakti Usaha Perkasa (BUP) (Catatan 8)

Pada tanggal 20 Agustus 2021, Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama No. 001/BUP/VIII/2021 dengan BUP. Berdasarkan perjanjian ini Perusahaan dan BUP sepakat dalam hal-hal dibawah ini:

- a. BUP akan membantu Perusahaan dalam rangka memperoleh bidang tanah seluas 10 Ha yang berlokasi di Batam yang akan digunakan untuk menunjang kegiatan Perusahaan.
- b. Sehubungan dengan rencana perolehan tanah, Perusahaan membayarkan uang kepada BUP sebesar Rp3.370.000.000 dalam jangka waktu 2 bulan sejak ditandatangani perjanjian, dan BUP wajib mengembalikan dana tersebut apabila tidak berhasil memperoleh lahan tersebut.

Sampai dengan bulan Oktober 2021, BUP tidak berhasil memperoleh lahan tersebut sehingga uang muka yang telah dibayarkan telah dikembalikan seluruhnya.

2. Perjanjian Pinjaman antara Perusahaan dan PT Gosyen Indo Asia (GIA), pihak ketiga (Catatan 14)

Pada tanggal 1 Februari 2016, Perusahaan dan GIA, menandatangani perjanjian pinjaman, dimana Perusahaan setuju untuk memberikan pinjaman modal usaha kepada GIA dengan plafon pinjaman sampai dengan Rp25.000.000.000 dengan bunga sebesar 2% per tahun yang dimulai pada tahun ketiga sejak tanggal perjanjian ini ditandatangani.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

35. PERJANJIAN PENTING *Lanjutan)*

3. Persetujuan Penggunaan Lahan dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam) (Catatan 8)

Pada tanggal 31 Desember 2018, APS, Entitas Anak telah mendapatkan persetujuan No. B-2027/A3/KL.01.00/12/2018 oleh BP Batam atas penggunaan lahan yang berlokasi di wilayah penembangan di Batu Ampar, Kota Batam dengan luas lahan seluas 25.876 m² dengan jangka waktu selama 30 tahun dengan syarat membayarkan uang wajib tahunan (UWT) dan telah dibayarkan oleh APS sebesar Rp1.909.618.542 di bulan Januari 2019.

4. Pengikatan jual-beli (Catatan 9 dan 10)

Perusahaan

Pada tahun 2021 Perusahaan menandatangani Pengikatan jual beli sebagaimana diaktakan dengan akta No. 28 tanggal 25 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Carolina Mulyati, S.H., Notaris di Batam, Perusahaan membeli bangunan rumah hunian tanah dan tanah seluas 30.091 m² di perumahan Winner Mangrove Millenium yang berlokasi di Kecamatan Sekupang, Kota Batam, Kepulauan Riau dari PT Permata Nusa Jaya sebesar Rp42.000.000.000.

Pada tanggal 3 September 2021 seluruh tanah telah dilakukan Akta Jual Beli.

WNI, Entitas Anak

Pada tahun 2019, WNI, entitas menandatangani Pengikatan jual beli sebagaimana diaktakan dengan akta No. 55 tanggal 27 Agustus 2019 yang dibuat dihadapan Yondri Darto, S.H., Notaris di Kepulauan Riau, WNI membeli tanah dan bangunan seluas 1.130 m² yang berlokasi di Kota Batam, Kepulauan Riau dari Nirdarwan sebesar Rp5.500.000.000.

Pada tanggal 31 Maret 2020 atas tanah dan bangunan telah dilakukan Akta Jual Beli.

36. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS

Transaksi non-kas Perusahaan timbul dari transaksi pengampunan pajak Perusahaan dengan rincian sebagai berikut:

	2021 (Delapan Bulan)	2020 (Satu Tahun)	2019 (Satu Tahun)	2018 (Satu Tahun)
Penambahan properti investasi melalui reklasifikasi tanah dalam pengembangan	6.877.004.441	-	-	-
Perolehan aset tetap melalui utang pembiayaan konsumen	-	-	878.653.125	517.215.021

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

37. INSTRUMEN KEUANGAN

Tabel berikut menyajikan nilai tercatat dan taksiran nilai wajar dari instrumen keuangan yang dicatat laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018:

	31 Agustus 2021		31 Desember 2020	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
Aset Keuangan				
Kas dan bank	3.894.008.018	3.894.008.018	1.778.892.952	1.778.892.952
Piutang usaha	3.168.167.941	3.168.167.941	1.423.590.130	1.423.590.130
Piutang lain-lain	1.899.522.999	1.899.522.999	3.027.570.153	3.027.570.153
Total Aset Keuangan	8.961.698.957	8.961.698.957	6.230.053.235	6.230.053.235
Liabilitas Keuangan				
Pinjaman bank jangka pendek	51.140.350.000	51.140.350.000	36.671.700.000	36.671.700.000
Utang usaha	2.023.932.571	2.023.932.571	4.849.612.377	4.849.612.377
Utang lancar lainnya	655.268.900	655.268.900	16.599.456.238	16.599.456.238
Utang pihak berelasi	2.835.000.000	2.835.000.000	8.707.907.122	8.707.907.122
Beban masih harus dibayar	34.880.048	34.880.048	-	-
Pinjaman bank jangka panjang	10.027.619.156	10.027.619.156	5.507.102.000	5.507.102.000
Utang pembiayaan konsumen	521.508.686	521.508.686	800.466.900	800.466.900
Pinjaman lembaga keuangan lainnya	1.114.194.762	1.114.194.762	1.360.375.412	1.360.375.412
Total Liabilitas Keuangan	68.352.754.123	68.352.754.123	74.496.620.049	74.496.620.049
	31 Desember 2019		31 Desember 2018	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
Aset Keuangan				
Kas dan bank	1.834.444.616	1.834.444.616	4.732.576.199	4.732.576.199
Piutang usaha	802.357.300	802.357.300	-	-
Piutang lain-lain	21.952.425.672	21.952.425.672	15.491.309.688	15.491.309.688
Total Aset Keuangan	24.589.227.588	24.589.227.588	20.223.885.887	20.223.885.887
Liabilitas Keuangan				
Pinjaman bank jangka pendek	32.070.000.000	32.070.000.000	21.700.000.000	21.700.000.000
Utang usaha	6.984.039.058	6.984.039.058	7.647.371.212	7.647.371.212
Utang laincar lainnya	11.991.396.543	11.991.396.543	15.918.043.976	15.918.043.976
Utang pihak berelasi	9.782.995.180	9.782.995.180	6.839.202.815	6.839.202.815
Pinjaman bank jangka panjang	7.686.271.000	7.686.271.000	-	-
Utang pembiayaan konsumen	1.121.933.267	1.121.933.267	501.128.021	501.128.021
Total Liabilitas Keuangan	69.636.635.048	69.636.635.048	52.605.746.024	52.605.746.024

Nilai tercatat kas dan bank, piutang usaha dan piutang lain-lain, yang diklasifikasi sebagai pinjaman diterima dan piutang, mendekati nilai wajarnya terkait dengan sifat jangka pendek atas instrumen keuangan.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

37. INSTRUMEN KEUANGAN (Lanjutan)

Nilai tercatat piutang lainnya jangka panjang yang diklasifikasi sebagai pinjaman diterima dan piutang, diperkirakan sama dengan nilai wajarnya pada akhir periode pelaporan.

Nilai tercatat utang usaha, utang lain-lain, biaya yang masih harus dibayar dan uang muka penjualan yang diklasifikasi sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi mendekati nilai wajarnya terkait dengan sifat jangka pendek atas instrumen keuangan.

Nilai tercatat pinjaman bank jangka panjang, utang pihak berelasi dan utang pembiayaan konsumen yang diklasifikasi sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi diperkirakan sama dengan nilai wajarnya karena instrumen menggunakan suku bunga mengambang yang di-reprised terhadap bunga pasar pada atau menjelang akhir periode pelaporan.

38. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Perusahaan dipengaruhi oleh berbagai risiko keuangan, termasuk risiko kredit dan risiko likuiditas. Tujuan manajemen risiko Perusahaan secara keseluruhan adalah untuk secara efektif mengendalikan risiko-risiko ini dan meminimalisasi pengaruh merugikan yang dapat terjadi terhadap kinerja keuangan Perusahaan. Manajemen mereviu dan menyetujui kebijakan untuk mengendalikan setiap risiko.

Kebijakan manajemen risiko keuangan yang dijalankan oleh Perusahaan dalam menghadapi risiko tersebut adalah sebagai berikut:

a. Risiko Kredit

Risiko kredit yang dihadapi oleh Perusahaan berasal dari cicilan properti yang dibeli konsumen. Untuk meringankan risiko ini Perusahaan melakukan pengawasan kolektibilitas piutang usaha sehingga dapat diterima penagihannya secara tepat waktu dan juga melakukan penelaahan atas masing-masing piutang pelanggan secara berkala untuk menilai potensi timbulnya kegagalan penagihan dan membentuk pencadangan berdasarkan hasil penelaahan tersebut.

Eksposur Perusahaan terhadap risiko kredit timbul dari kelalaian pihak lain, dengan eksposur maksimum sebesar jumlah tercatat aset keuangan Perusahaan, sebagai berikut:

	<u>31 Agustus 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Bank	3.894.008.018	1.778.892.952	1.834.444.616	4.732.576.199
Piutang usaha	3.168.167.941	1.423.590.130	802.357.300	-
Piutang lain-lain	1.899.522.999	3.027.570.153	21.952.425.672	15.491.309.688
Total	<u>8.961.698.957</u>	<u>6.230.053.235</u>	<u>24.589.227.588</u>	<u>20.223.885.887</u>

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

38. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

b. Risiko Likuiditas

Manajemen risiko likuiditas yang hati-hati termasuk mengatur kas dan bank yang cukup untuk menunjang aktivitas usaha secara tepat waktu. Perusahaan mengatur keseimbangan antara kesinambungan kolektibilitas piutang dan fleksibilitas melalui penggunaan utang bank dan pinjaman lainnya.

Tabel di bawah menunjukkan analisis jatuh tempo liabilitas keuangan Perusahaan dalam rentang waktu yang menunjukkan jatuh tempo kontraktual untuk semua liabilitas keuangan:

	31 Agustus 2021			
	Jumlah Tercatat	Periode Jatuh Tempo		
		Sampai dengan 1 tahun	Lebih dari 1 tahun sampai 5 tahun	Lebih dari 5 tahun
Liabilitas Keuangan				
Pinjaman bank jangka pendek	51.140.350.000	51.140.350.000	-	-
Utang usaha	2.023.932.571	2.023.932.571	-	-
Utang lainnya	655.268.900	655.268.900	-	-
Utang pihak berelasi	2.835.000.000	2.835.000.000	-	-
Beban masih harus dibayar	34.880.048	34.880.048	-	-
Pinjaman bank jangka panjang	10.027.619.156	3.299.165.000	6.728.454.156	-
Utang pembiayaan konsumen	521.508.686	178.441.836	343.066.850	-
Pinjaman lembaga keuangan lainnya	1.114.194.762	435.448.215	678.746.547	-
Total Liabilitas Keuangan	78.380.373.279	60.602.486.570	7.750.267.553	-

	31 Desember 2020			
	Jumlah Tercatat	Periode Jatuh Tempo		
		Sampai dengan 1 tahun	Lebih dari 1 tahun sampai 5 tahun	Lebih dari 5 tahun
Liabilitas Keuangan				
Pinjaman bank jangka pendek	36.671.700.000	36.671.700.000	-	-
Utang usaha	4.849.612.377	4.849.612.377	-	-
Utang pihak berelasi	16.599.456.238	16.599.456.238	-	-
Utang pihak berelasi	8.707.907.122	8.707.907.122	-	-
Pinjaman bank jangka panjang	5.507.102.000	2.212.500.000	3.294.602.000	-
Utang pembiayaan konsumen	800.466.900	336.340.237	464.126.663	-
Pinjaman lembaga keuangan lainnya	1.360.375.413	373.609.083	986.766.329	-
Total Liabilitas Keuangan	74.496.620.050	69.751.125.057	4.745.494.992	-

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

38. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

	31 Desember 2019			
	Jumlah Tercatat	Periode Jatuh Tempo		
		Sampai dengan 1 tahun	Lebih dari 1 tahun sampai 5 tahun	Lebih dari 5 tahun
Liabilitas Keuangan				
Pinjaman bank jangka pendek	32.070.000.000	32.070.000.000	-	-
Utang usaha	6.984.039.058	6.984.039.058	-	-
Utang lainnya	11.991.396.543	11.991.396.543	-	-
Utang pihak berelasi	9.782.995.180	9.782.995.180	-	-
Pinjaman bank jangka panjang	7.686.271.000	2.212.500.000	5.473.771.000	-
Utang pembiayaan konsumen	1.121.933.267	321.466.368	800.466.899	-
Total Liabilitas Keuangan	69.636.635.048	63.362.397.149	6.274.237.899	-

	31 Desember 2018			
	Jumlah Tercatat	Periode Jatuh Tempo		
		Sampai dengan 1 tahun	Lebih dari 1 tahun sampai 5 tahun	Lebih dari 5 tahun
Liabilitas Keuangan				
Pinjaman bank jangka pendek	21.700.000.000	21.700.000.000	-	-
Utang usaha	7.647.371.212	7.647.371.212	-	-
Utang pihak berelasi	15.918.043.976	15.918.043.976	-	-
Utang pihak berelasi	6.839.202.815	6.839.202.815	-	-
Utang pembiayaan konsumen	501.128.021	501.128.021	-	-
Total Liabilitas Keuangan	52.605.746.024	52.605.746.024	-	-

Pengelolaan Risiko Modal

Tujuan Perusahaan dalam mengelola permodalan adalah untuk melindungi kemampuan Perusahaan dalam mempertahankan kelangsungan usaha, sehingga dapat tetap memberikan imbal hasil bagi pemegang saham dan manfaat bagi pemangku kepentingan lainnya dan untuk mengelola struktur modal yang optimal untuk meminimalisasi biaya modal yang efektif.

39. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

Rapat Umum Pemegang Saham

Berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana tercantum dalam Akta No.83 tanggal 15 Oktober 2021 yang dibuat dihadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn, Notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui sebagai berikut:

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

39. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN *(Lanjutan)*

- a. Menyetujui rencana Perusahaan untuk melakukan penawaran umum perdana saham-saham Perusahaan kepada masyarakat ("Penawaran Umum") dan mencatatkan saham-saham tersebut pada Bursa Efek Indonesia serta mengubah status Perusahaan dari Perusahaan Tertutup menjadi Perusahaan Terbuka.
- b. Menyetujui perubahan nominal saham Perusahaan dari Rp1.000.000 menjadi Rp20.
- c. Menyetujui perubahan susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris, dengan memberhentikan seluruh anggota Direksi dan Dewan Komisaris yang lama, dan mengangkat anggota Direksi dan Dewan Komisaris yang baru. Sehingga susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris menjadi sebagai berikut:

Komisaris : Russiana
Komisaris Independen : Handry Soesanto

Direktur Utama : Liu Yut Men
Direktur : Wahyu Mardiyanti

- d. Menyetujui untuk mengeluarkan saham dalam simpanan/portepel dan menawarkan/menjual saham baru yang akan dikeluarkan dari portepel tersebut melalui Penawaran Umum kepada masyarakat dalam jumlah sebanyak-banyaknya 1.500.000.000 saham baru atau sebanyak-banyaknya 28,65% dari modal ditempatkan dan disetor dengan nilai nominal saham sebesar Rp20, dan menerbitkan Waran Seri I sebanyak-banyaknya 1.300.000.000 saham melalui penawaran umum perdana kepada masyarakat, dengan memperhatikan peraturan yang berlaku termasuk peraturan pasar modal.
- e. Menyetujui untuk mencatatkan seluruh saham Perusahaan, setelah dilaksanakannya Penawaran Umum atas saham-saham yang ditawarkan dan dijual kepada masyarakat melalui Pasar Modal, serta saham-saham yang dimiliki oleh pemegang saham (selain pemegang saham masyarakat) saat ini, Waran Seri I dan saham-saham hasil pelaksanaan Waran Seri I, pada Bursa Efek Indonesia, serta menyetujui untuk mendaftarkan saham-saham Perusahaan dalam Penitipan Kolektif sesuai dengan Peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia.
- f. Memberikan kuasa kepada Direksi Perusahaan, dengan hak substitusi, untuk melakukan semua tindakan yang diperlukan sehubungan dengan Penawaran Umum, penerbitan Waran Seri I, pengeluaran saham atas pelaksanaan Waran Seri I, termasuk:
 - Mencatatkan saham-saham Perusahaan yang telah dikeluarkan dan disetor penuh, serta Waran Seri I, pada Bursa Efek Indonesia,
 - Mendaftarkan saham-saham dan Waran Seri I dalam Penitipan Kolektif sesuai dengan Peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia.

Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0058412.AH.01.02 Tahun 2021 tanggal 21 Oktober 2021.

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

39. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN *(Lanjutan)*

Rapat Umum Pemegang Saham

Berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana tercantum dalam Akta No.86 tanggal 11 November 2021 yang dibuat dihadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn, Notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui sebagai berikut:

- a. Menyetujui untuk mengangkat Machfudz Hasan Syamsu sebagai Direktur Perusahaan.
- b. Menyetujui perubahan susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris, dengan memberhentikan seluruh anggota Direksi dan Dewan Komisaris yang lama, dan mengangkat anggota Direksi dan Dewan Komisaris yang baru. Sehingga susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris menjadi sebagai berikut:

Komisaris : Russiana
Komisaris Independen : Handry Soesanto

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

Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0198686.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 12 November 2021.

Operasi komersil entitas anak

PT Pemenang Properti Nasional dan PT Karya Sapt Wira Nusantara telah beroperasi secara komersial sejak bulan September 2021.

Perjanjian Pinjaman Intercompany

Pada tanggal 1 Desember 2021, Perseroan telah melakukan addendum perjanjian pinjaman dengan APS, GIA, WNI, PKG dan KBI, entitas anak, dimana atas pinjaman yang diberikan masing-masing dikenakan bunga sebesar 6% dan jatuh tempo pada tanggal 31 Januari 2023.

Pendirian Entitas Anak

PT Pemenang Properti Nasional (PPN)

PPN didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 30 tanggal 30 Maret 2021 yang dibuat dihadapan Raden Roro Yuliana Tutiek Setia Murni, S.H.,M.H., Notaris di Jakarta Pusat. Anggaran Dasar PPN telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0022331.AH.01.01.Tahun 2021 tanggal 31 Maret 2021. Modal ditempatkan dan disetor penuh PPN sebesar Rp125.000.000 yang dimiliki secara langsung oleh Perusahaan sebesar 40% atau senilai Rp50.000.000. Setoran tunai atas modal dilakukan para pemegang saham pada bulan Oktober 2021. Maksud dan tujuan Pemnas adalah berusaha dalam bidang Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa.

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

39. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN *(Lanjutan)*

PT Karya Sapta Wira Nusantara (KSWN)

KSWN didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 07 tanggal 12 November 2020 yang dibuat dihadapan Viryl Yusrini, S.H., M.H., Notaris di Jakarta. Anggaran Dasar KSWN telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0060219.AH.01.01.Tahun 2020 tanggal 17 November 2020. Modal ditempatkan dan disetor penuh KSWN sebesar Rp500.000.000 yang dimiliki secara langsung oleh Perusahaan sebesar 30% atau senilai Rp150.000.000 dan kepentingan non pengendali sebesar Rp350.000.000. Setoran tunai atas modal dilakukan para pemegang saham pada bulan Oktober 2021. Maksud dan tujuan KSWN adalah berusaha dalam bidang Real Estat.

PT Pemenang Yabes Properti (PYP)

PYP didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 08 tanggal 16 Juli 2021 yang dibuat dihadapan Raden Roro Yuliana Tutiek Setia Murni, S.H., M.H., Notaris di Jakarta Pusat. Anggaran Dasar PYP telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0045451.AH.01.01.Tahun 2021 tanggal 16 Juli 2021. Modal ditempatkan dan disetor penuh PYP sebesar Rp125.000.000 yang dimiliki secara langsung oleh Perusahaan sebesar 40% atau senilai Rp50.000.000. Setoran tunai atas modal dilakukan para pemegang saham pada bulan Oktober 2021. Maksud dan tujuan PYP adalah bergerak di bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa.

Entitas Anak yang berada dibawah PYP sebagai berikut:

PT Pemenang Pembangunan Nusantara (Pemnus)

Pemnus didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 09 tanggal 19 Juli 2021 yang dibuat dihadapan Raden Roro Yuliana Tutiek Setia Murni, S.H., M.H., Notaris di Jakarta Pusat. Anggaran Dasar PYP telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0045957.AH.01.01.Tahun 2021 tanggal 21 Juli 2021. Modal ditempatkan dan disetor penuh Pemnus sebesar Rp125.000.000 yang dimiliki secara langsung oleh PYP sebesar 60% atau senilai Rp75.000.000. Setoran tunai atas modal dilakukan para pemegang saham pada bulan Oktober 2021. Maksud dan tujuan Pemnus adalah bergerak di bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa.

Peningkatan penyertaan saham pada PKG

Perusahaan telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. 0162110.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 21 September 2021, sehubungan dengan peningkatan kepemilikan atas PKG melalui pembelian 68 lembar saham sebesar Rp68.000.000 dari PT Milenium Investment dan Wahyu Mardiyanti masing-masing sebanyak 55 dan 13 lembar saham berdasarkan akta No 50 oleh Septa Dorothe Undap S.H., M.Kn., Notaris di Batam (Catatan 8).

**PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018, Serta
Untuk Periode Delapan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

39. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN *(Lanjutan)*

Perjanjian Sewa Menyewa

Pada tanggal 1 Oktober 2021, WNI melakukan perjanjian sewa menyewa gedung hotel dengan PT Gyor Management Persada, (GMP) dimana atas perjanjian tersebut GMP akan menyewa gedung hotel yang dimiliki oleh WNI yang akan dimulai pada bulan September 2023 dengan jangka waktu selama 10 tahun dengan harga sewa ditahun pertama sebesar Rp5.000.000.000 dan kenaikan harga sewa minimal 5% dari harga tahun sebelumnya.

40. PENERBITAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Perusahaan sebelumnya telah menerbitkan laporan keuangan tanggal 31 Agustus 2021 dan 31 Desember 2020, 2019 dan 2018 dan untuk periode delapan bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 dan 2020 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019 dan 2018. Sehubungan dengan rencana penawaran umum perdana saham Perusahaan, Perusahaan menerbitkan kembali laporan keuangan tersebut untuk menyesuaikan penyajian dengan peraturan pasar modal yang disertai dengan penyesuaian serta perubahan dan tambahan pengungkapan pada Catatan 1a, 1c, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14, 18, 20, 21, 26, 27, 31 dan 39.