

Tanggal Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa	15 Januari 2018	Tanggal Distribusi HMETD	29 Maret 2018
Tanggal Efektif	16 Maret 2018	Periode Perdagangan dan Pelaksanaan HMETD	2 - 6 April 2018
Tanggal Terakhir Pencatatan DPS untuk Memperoleh HMETD (<i>Recording Date</i>)	28 Maret 2018	Tanggal Pencatatan HMETD di Bursa Efek Indonesia	2 April 2018
Tanggal Terakhir Perdagangan Saham dengan HMETD (<i>Cum-Right</i>)		Tanggal Terakhir Pembayaran Saham Dalam Pelaksanaan HMETD	10 April 2018
• Pasar Reguler dan Negosiasi	23 Maret 2018	Periode Distribusi Saham Hasil Pelaksanaan HMETD	4 April - 10 April 2018
• Pasar Tunai	28 Maret 2018	Tanggal Terakhir Pembayaran Pemesanan Saham Tambahan	10 April 2018
Tanggal Mulai Perdagangan Saham Tanpa HMETD (<i>Ex-Right</i>)		Tanggal Penjatahan Pemesanan Pembelian Saham Tambahan	11 April 2018
• Pasar Reguler dan Negosiasi	26 Maret 2018	Tanggal Pembayaran Pembeli Siaga	11 April 2018
• Pasar Tunai	29 Maret 2018	Tanggal Pengembalian Kelebihan Uang Pemesanan Saham Tambahan	13 April 2018

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

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

EMITEN BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA, ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.



RISTIA

PT RISTIA BINTANG MAHKOTASEJATI, Tbk.

KEGIATAN USAHA UTAMA

Pengembang, pembangunan, pengelolaan dan perdagangan *real estate*/properti

Berkedudukan Jakarta Selatan, Indonesia

Kantor Pusat

Gedung Ribens Lt. 3

Jl. RS Fatmawati No. 188, Jakarta 12420 - Indonesia

Telepon: (62-21) 7511441; Fax: (62-21) 7511025

Email : corsec@ristiagroup.com, Website : www.ristiagroup.co.id

PENAWARAN UMUM TERBATAS I ("PUT I") KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM PERSEROAN DALAM RANGKA PENERBITAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU ("HMETD")

Perseroan menawarkan sebanyak 1.185.213.000 (satu miliar seratus delapan puluh lima juta dua ratus tiga belas ribu) Saham Seri B dengan Nilai Nominal Rp200,- (dua ratus Rupiah) setiap saham yang ditawarkan dengan Harga Penawaran Rp216,- (dua ratus enam belas Rupiah) setiap saham sehingga seluruhnya berjumlah sebanyak Rp256.006.008.000,- (dua ratus lima puluh enam miliar enam juta delapan ribu Rupiah). Setiap pemegang 19 (sembilan belas) saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan pada akhir waktu perdagangan tanggal 28 Maret 2018 mempunyai 69 (enam puluh sembilan) HMETD dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) Saham Baru yang ditawarkan dengan Harga Penawaran Rp216,- (dua ratus enam belas Rupiah) setiap saham yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pelaksanaan HMETD. HMETD ini diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia (BEI) dan dilaksanakannya mulai tanggal 2 April 2018 sampai dengan tanggal 6 April 2018. HMETD yang jika tidak dilaksanakan hingga tanggal akhir periode tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi. Dalam hal pemegang saham mempunyai HMETD dalam bentuk pecahan, hak atas pecahan saham lainnya dalam penambahan modal dengan memberikan HMETD tersebut wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke dalam rekening Perseroan. Saham hasil pelaksanaan HMETD akan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia. Kedudukan saham yang akan diterbitkan dalam PUT I ini dibandingkan dengan kedudukan saham yang telah disetor penuh lainnya, memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal termasuk hak atas dividen.

Richard R. Wiriaharja selaku Pemegang Saham Utama Perseroan, PT Ristia BMS Capital, Michella Ristiadewi dan Maria Florentina Tulolo telah menyatakan akan melaksanakan seluruh haknya dalam PUT I. Apabila saham baru yang ditawarkan dalam PUT I ini tidak seluruhnya diambil bagian/dibeli oleh pemegang saham Perseroan atau pemegang HMETD lainnya selain Pemegang Saham Utama Perseroan, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang saham lainnya yang melakukan pemesanan lebih besar dari haknya secara proporsional berdasarkan atas jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang meminta penambahan saham berdasarkan Harga Penawaran. Apabila setelah alokasi tersebut masih terdapat sisa saham yang ditawarkan, maka pembeli siaga, yaitu PT Sinarmas Sekuritas dan PT Ristia BMS Capital berdasarkan Akta Pernyataan Kesanggupan Pembelian Sisa Saham No. 1342 tanggal 15 Januari 2018, Akta Addendum Pernyataan Kesanggupan Pembelian Sisa Saham No. 1439 tanggal 13 Februari 2018, Akta Addendum II Pernyataan Kesanggupan Pembelian Sisa Saham No. 2425 tanggal 26 Februari 2018, Akta Pernyataan Kesanggupan Pembelian Sisa Saham No. 1440 tanggal 13 Februari 2018 dan Akta Addendum Pernyataan Kesanggupan Pembelian Sisa Saham No. 2426 tanggal 26 Februari 2018 Penawaran Umum Terbatas I PT Ristia bintang Mahkotasejati, Tbk. yang kelimanya dibuat di hadapan Recky Francky Limpele, SH. Notaris di Jakarta ("Akta Pernyataan Kesanggupan Pembelian Sisa Saham"), telah secara tegas menyatakan kesanggupannya untuk mengambil bagian sisa saham yang merupakan seluruh jumlah saham yang menjadi hak dari pemegang saham lain Perseroan jika tidak diambil oleh pemegang saham ("Sisa Saham") dalam PUT I pada Harga Penawaran, yaitu sebesar Rp216,- (dua ratus enam belas rupiah) per saham.

RISIKO USAHA UTAMA YANG DIHADAPI OLEH PERSEROAN ADALAH PERUBAHAN KEBIJAKAN PEMERINTAH TENTANG RUMAH FLPP (FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN) UNTUK MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH RISIKO USAHA SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VII PROSPEKTUS INI.

PENTING UNTUK DIPERHATIKAN

PEMANG SAHAM YANG TIDAK MELAKSANAKAN HAKNYA UNTUK MEMBELI SAHAM BARU YANG DITAWARKAN DALAM PUT I INI SESUAI DENGAN HMETD-NYA AKAN MENGALAMI PENURUNAN PERSENTASE KEPEMILIKAN SAHAMNYA (DILUSI) DALAM JUMLAH MAKSIMUM YAITU SEBESAR 78,39% SETELAH HMETD DILAKSANAKAN.

PERSEROAN TIDAK MENERBITKAN SAHAM HASIL PENAWARAN UMUM TERBATAS I DALAM BENTUK SURAT KOLEKTIF SAHAM, TETAPI SAHAM-SAHAM TERSEBUT AKAN DIDISTRIBUSIKAN DALAM BENTUK ELEKTRONIK YANG DIADMINISTRASIKAN DALAM PENITIPAN KOLEKTIF PT KUSTODIAN SENTRAL EFEK INDONESIA ("KSEI")

PT Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk., (selanjutnya dalam Prospektus ini disebut "**Perseroan**") telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Terbatas I ini kepada Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**") dengan surat No. 021/DIR-RBMS/I/2018 tanggal 22 Januari 2018 sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-undang No. 8 Tahun 1995 tanggal 10 Nopember 1995 tentang Pasar Modal, yang dimuat dalam Lembaran Negara No. 64 Tahun 1995, Tambahan No.3608, beserta peraturan pelaksanaannya (selanjutnya disebut sebagai "UUPM") yang antara lain adalah Peraturan OJK No.32/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu dan Peraturan OJK No.33/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang Bentuk dan Isi Prospektus Dalam Rangka Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.

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

Sehubungan dengan Penawaran Umum, setiap Pihak terafiliasi dilarang untuk memberikan keterangan atau pernyataan mengenai data yang tidak diungkapkan dalam Prospektus, tanpa persetujuan tertulis dari Perseroan.

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dengan tegas menyatakan tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan baik secara langsung maupun tidak langsung sebagaimana didefinisikan dalam UUPM.

PUT I INI TIDAK DIDAFTARKAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG ATAU PERATURAN LAIN SELAIN YANG BERLAKU DI REPUBLIK INDONESIA. BARANG SIAPA DI LUAR WILAYAH INDONESIA MENERIMA PROSPEKTUS INI ATAU SERTIFIKAT BUKTI HMETD ATAU DOKUMEN-DOKUMEN LAIN YANG BERKAITAN DENGAN PUT I INI, MAKA DOKUMEN-DOKUMEN TERSEBUT TIDAK DIMAKSUDKAN SEBAGAI DOKUMEN PENAWARAN UNTUK MEMBELI SAHAM ATAU MELAKSANAKAN HMETD, KECUALI BILA PENAWARAN ATAU PEMBELIAN SAHAM MAUPUN PELAKSANAAN HMETD TERSEBUT TIDAK BERTENTANGAN ATAU BUKAN MERUPAKAN SUATU PELANGGARAN TERHADAP UNDANG-UNDANG ATAU PERATURAN YANG BERLAKU DI NEGARA ATAU YURISDIKSI DI LUAR WILAYAH REPUBLIK INDONESIA.

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

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	i
DEFINISI DAN SINGKATAN	iii
RINGKASAN	vii
I. PENAWARAN UMUM TERBATAS I	1
II. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM TERBATAS I	9
III. KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI	10
IV. PERNYATAAN UTANG	22
V. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING	26
VI. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN	30
1. UMUM	30
2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN	31
3. ANALISIS KINERJA KEUANGAN	33
4. SEGMENT USAHA	42
5. ANALISIS ARUS KAS	44
6. KEBIJAKAN PEMERINTAH	45
7. KEMAMPUAN PERUSAHAAN ANAK UNTUK MENGALIHKAN DANA KEPADA PERSEROAN	45
8. KELANGSUNGAN HIDUP PERSEROAN DAN RENCANA MANAJEMEN	45
VII. FAKTOR RISIKO	46
VIII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN	49
IX. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA	50
A. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN	50
1. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN	50
2. KETERANGAN TENTANG STRUKTUR PERMODALAN DAN KEPEMILIKAN SAHAM TERAKHIR	51
3. IZIN USAHA	52
4. MANAJEMEN DAN PENGAWASAN PERSEROAN	54
5. STRUKTUR ORGANISASI	57
6. SUMBER DAYA MANUSIA	61
7. PENERAPAN TATA KELOLA PERUSAHAAN YANG BAIK (<i>GOOD CORPORATE GOVERNANCE</i>)	63
8. PELAKSANAAN TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERSEROAN	64
9. STRUKTUR HUBUNGAN KEPEMILIKAN, PENGAWASAN DAN PENGURUSAN	65

10. KETERANGAN TENTANG PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM > 5%.....	66
11. KETERANGAN TENTANG ENTITAS ANAK	67
12. KETERANGAN TENTANG PERUSAHAAN ASOSIASI	74
13. ASET TETAP YANG DIMILIKI ATAU DIKUASASI PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK	78
14. PERJANJIAN PIHAK KETIGA BERNILAI MATERIAL	90
15. PERJANJIAN PIHAK AFILIASI BERNILAI MATERIAL	97
B. KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN	99
1. UMUM	99
2. KEGIATAN USAHA	100
3. RENCANA JANGKA PANJANG	104
4. PROSPEK USAHA	104
5. PERSAINGAN USAHA	106
6. HAK ATAS KEKAYAAN INTELEKTUAL	107
X. EKUITAS	108
XI. KEBIJAKAN DIVIDEN	110
XII. PERPAJAKAN.....	111
XIII. KETERANGAN TENTANG PEMBELI SIAGA	113
XIV. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL.....	116
XV. TATA CARA PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM	120
XVI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS, SERTIFIKAT BUKTI HMETD DAN FORMULIR.....	125

DEFINISI DAN SINGKATAN

“Afiliasi”	<p>Berarti yang memiliki hubungan afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Angka 1 UUPM yaitu:</p> <ul style="list-style-type: none">(a) hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal;(b) hubungan antara Pihak dengan pegawai, Direktur atau Komisaris dari Pihak tersebut;(c) hubungan antara 2 (dua) perusahaan dimana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota Direksi atau Komisaris yang sama;(d) hubungan antara perusahaan dengan Pihak, baik langsung maupun tidak langsung mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut;(e) hubungan antara 2 (dua) perusahaan yang dikendalikan, baik langsung maupun tidak langsung, oleh Pihak yang sama; atau(f) hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama.
“BAE”	Berarti Biro Administrasi Efek.
“Bapepam – LK”	Berarti Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan yang merupakan penggabungan dari Bapepam dan Direktorat Jenderal lembaga Keuangan (DJLK), sesuai dengan keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor:606/KMK.01./2005 tanggal 30 Desember 2005 tentang Organisasi Dan tata kerja Badan Pengawas Pasar modal dan lembaga Keuangan dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 184/PMK.01/2010 tanggal 11 Oktober 2010 tentang Organisasi dan tata Kerja kementerian Keuangan, atau para pengganti dan penerima hak dan kewajibannya. Per tanggal 31 Desember 2012 fungsi Bapepam LK telah beralih kepada OJK.
“BEI”	Berarti PT Bursa Efek Indonesia, yaitu suatu Perseroan terbatas yang didirikan menurut hukum Negara Republik Indonesia berkedudukan di Jakarta, yang merupakan hasil penggabungan antara PT. Bursa Efek Jakarta dan PT Bursa Efek Surabaya.
“Daftar Pemegang Saham”	Berarti daftar yang dikeluarkan oleh KSEI yang memuat keterangan tentang kepemilikan saham oleh Pemegang Saham dalam Penitipan Kolektif di KSEI berdasarkan data yang diberikan oleh Pemegang Rekening kepada KSEI.
“Entitas Anak”	Berarti Perusahaan yang laporan keuangannya dikonsolidasikan dengan Perseroan sesuai dengan prinsip yang berlaku umum di Indonesia.
“FLPP”	Berarti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan
“Hari Bursa”	Berarti hari diselenggarakannya perdagangan efek di Bursa yaitu hari Senin sampai dengan hari Jumat, kecuali hari tersebut adalah merupakan hari libur nasional atau dinyatakan sebagai hari libur Bursa oleh Bursa
“Hari Kalender”	Berarti semua hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan kalender Gregorius tanpa kecuali, termasuk hari Minggu dan hari libur nasional yang sewaktu-waktu ditetapkan oleh Pemerintah dan hari kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah sebagai bukan hari kerja biasa.

“Hari Kerja”	Berarti hari Senin sampai dengan hari Jumat, kecuali hari libur nasional yang ditetapkan oleh Pemerintah.
“HMETD”	Berarti Hak Memesan Efek Terlebih dahulu, adalah hak yang melekat pada saham yang memberikan kesempatan pemegang saham yang bersangkutan untuk membeli dan/atau Efek Bersifat Ekuitas lainnya baik yang dapat dikonversikan menjadi saham atau yang memberikan hak untuk membeli saham, sebelum ditawarkan kepada Pihak lain.
“KSEI”	Berarti PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta, yang menjalankan kegiatan usaha sebagai Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sebagaimana didefinisikan dalam UUPM, yang dalam emisi saham bertugas mengadministrasikan saham berdasarkan Perjanjian Tentang Pendaftaran Efek di KSEI pada penitipan kolektif.
“Kustodian”	Berarti pihak yang memberi jasa penitipan Efek dan harta lain yang berkaitan dengan Efek serta jasa lainnya termasuk menerima bunga dan hak-hak lain, menyelesaikan transaksi Efek dan mewakili Pemegang Rekening yang menjadi nasabahnya sesuai dengan ketentuan UUPM yang meliputi KSEI, Perusahaan Efek, dan Bank Kustodian.
“Menkumham”	Berarti Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Negara Republik Indonesia (dahulu dikenal sebagai Menteri Kehakiman Negara Republik Indonesia, MenteriKehakiman dan Hak Asasi Manusia Negara Republik Indonesia, atau MenteriHukum dan Perundang- undangan Negara Republik Indonesia)
“OJK”	Berarti Otoritas Jasa Keuangan, adalah lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (Undang-Undang OJK). Sejak tanggal 31 Desember 2012, fungsi, tugas dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal, beralih dari Menteri Keuangan dan Bapepam-LK ke OJK dan sejak tanggal 31 Desember 2012, fungsi, tugas dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor Perbankan beralih dari Bank Indonesia ke OJK sesuai dengan Pasal 55 Undang - Undang Nomor 21 Tahun 2011, atau para pengganti dan penerima hak dan kewajibannya.
“Pembeli Siaga”	Berarti pihak yang akan membeli baik sebagian maupun seluruh sisa saham dan/atau Efek bersifat Ekuitas lainnya yang tidak diambil oleh pemegang HMETD yaitu PT Sinarmas Sekuritas dan PT Ristia BMS Capital.
“Pemegang Saham”	Berarti Masyarakat yang memiliki manfaat atas sebagian atau seluruh Saham yang disimpan dan diadministrasikan dalam: <ul style="list-style-type: none">• Rekening Efek pada KSEI; atau• Rekening Efek pada KSEI melalui Bank Kustodian atau Perusahaan Efek.• Pemilik warkat saham
“Pemegang Saham Utama”	Berarti pihak yang baik secara langsung maupun tidak langsung, memiliki sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) hak suara dari seluruh saham yang mempunyai hak suara yang dikeluarkan oleh suatu Perseroan atau jumlah yang lebih kecil dari itu sebagaimana ditetapkan oleh OJK, dan merupakan pengendali Perseroan.

“Penawaran Umum Terbatas I” atau “PUT I”	Berarti kegiatan penawaran sebanyak 1.185.213.000 (satu miliar seratus delapan puluh lima juta dua ratus tiga belas ribu) Saham Seri B dengan Nilai Nominal Rp200,- (dua ratus Rupiah) setiap saham yang ditawarkan dengan Harga Pelaksanaan Rp216,- (dua ratus enam belas Rupiah) setiap saham sehingga seluruhnya berjumlah sebanyak Rp256.006.008.000,-(dua ratus lima puluh enam miliar enam juta delapan ribu Rupiah) yang berasal dari saham portepel dan akan dicatatkan di PT Bursa Efek Indonesia. Setiap pemegang saham yang memiliki 19 (sembilan belas) Saham Biasa Atas Nama yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada akhir waktu perdagangan tanggal 28 Maret 2018 mempunyai 69 (enam puluh sembilan) HMETD yang ditawarkan dengan Harga Penawaran Rp216,- (dua ratus enam belas Rupiah) setiap saham yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pelaksanaan HMETD.
“Penitipan Kolektif”	Berarti jasa penitipan atas efek yang dimiliki bersama oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh kustodian, sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
“Peraturan IX.E.1”	Berarti Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor KEP-412/BL/2009 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.
“Peraturan IX.E.2”	Berarti Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor KEP-614/BL/2011 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.
“Pernyataan Pendaftaran”	Berarti pernyataan pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 19 UUPM juncto Peraturan OJK No. 32/ 2015, berikut dokumen-dokumen yang diajukan oleh Perseroan kepada OJK sebelum melakukan Penawaran Umum kepada Masyarakat termasuk perubahan-perubahan, tambahan-tambahan serta pembetulan-pembetulan untuk memenuhi persyaratan OJK.
“Perusahaan Asosiasi”	Berarti perusahaan dimana Perseroan melakukan penyertaan secara langsung ke dalam perusahaan dengan nilai penyertaan lebih dari 20% dan kurang dari 50% dari keseluruhan saham yang telah dikeluarkan oleh perusahaan tersebut.
“POJK No. 32/2014”	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2014 Tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka
“POJK No. 33/2014”	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 33/POJK.04/2014 Tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
“POJK No. 34/2014”	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 34/POJK.04/2014 Tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik
“POJK No. 35/2014”	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2014 Tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik
“POJK No. 30/2015”	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 30/POJK.04/2015 Tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.
“POJK No. 32/2015”	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2015 Tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.

“POJK No. 33/2015”	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 33/POJK.04/2015 Tentang Bentuk dan Isi Prospektus Dalam Rangka Penambahan Modal Perusahaan Terbuka dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
“POJK No. 55/2015”	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 55/POJK.04/2015 Tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit
“POJK No. 56/2015”	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 56/POJK.04/2015 Tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal
“Prospektus”	Berarti setiap pernyataan yang dicetak atau informasi tertulis yang digunakan untuk penawaran umum dengan tujuan pihak lain membeli atau memperdagangkan Saham, kecuali pernyataan atau informasi yang berdasarkan Peraturan OJK dinyatakan bukan sebagai Prospektus.
“Rencana Transaksi”	Pembelian saham TRBI dari pemegang saham lama TRBI (“Transaksi 1”), peningkatan penyertaan saham dalam TRBI (“Transaksi 2”) dan memberikan pinjaman kepada Entitas Anak, yaitu AIS (“Transaksi 3”).
“RUPSLB”	Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.
“Tanggal Pengembalian Uang”	Berarti Tanggal 13 April 2018
“Tanggal Penjatahan”	Berarti tanggal 11 April 2018
“UUPM”	Berarti Undang-undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tanggal 10 Nopember 1995 tentang Pasar Modal, Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995, Tambahan No. 3608, beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya.
“UUPT”	Undang-Undang Republik Indonesia No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

SINGKATAN

“AIS”	PT Alam Indah Selaras.
“BMS”	PT Bhaskara Mutu Sentosa.
“Perseroan”	PT Ristia Bintang Mahkotasejati, Tbk.
“RBMS Capital”	PT Ristia BMS Capital.
“TRBI”	PT Tiara Raya Bali International.
“RW”	Richard R. Wiriaharja
“MR”	Michella Ristiadewi
“MFT”	Maria Florentina Tulolo

RINGKASAN

Ringkasan di bawah ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan harus dibaca dalam kaitannya dengan keterangan yang lebih rinci yang tercantum di dalam Prospektus ini. Ringkasan ini dibuat atas dasar fakta-fakta dan pertimbangan-pertimbangan yang penting bagi Perseroan. Semua informasi keuangan Perseroan disusun dalam mata uang Rupiah kecuali dinyatakan lain dan telah disajikan sesuai dengan Prinsip Akuntansi yang berlaku umum di Indonesia.

KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PERSEROAN

• UMUM

Perseroan didirikan dengan nama PT Ristia Bintang Mahkota berdasarkan Akta Pendirian No. 114 tanggal 22 Mei 1985, yang diperbaiki dengan Akta Pembetulan No. 30 tanggal 14 Oktober 1985, keduanya dibuat di hadapan Lieke Lianadevi Tukgali, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-31-HT.01.01.Th.86 tanggal 4 Januari 1986 dan telah didaftarkan pada Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan No. 042/1986 dan No. 041/1986 tanggal 13 Januari 1986, serta telah diumumkan pada Berita Negara Republik Indonesia No. 70 tanggal 2 September 1997, Tambahan Berita Negara No. 3745.

Dalam rangka Penawaran Umum, sesuai dengan keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan yang Berita Acaranya dimuat dalam Akta No. 356 tanggal 30 Juni 1997 dibuat oleh Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., K.N., pengganti dari Rachmat Santoso, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-7796.HT.01.04.Th.97 tanggal 12 Agustus 1997 dan telah didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Pusat dengan nomor Agenda Pendaftaran 1289/BH.09.05/IX/1997 tanggal 15 September 1997, serta telah diumumkan pada Berita Negara Republik Indonesia No. 95 tanggal 27 November 1997, Tambahan Berita Negara No. 5610. Dalam akta tersebut para Pemegang Saham antara lain menyetujui untuk mengubah nama Perseroan menjadi PT Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk., menghimpun dana dari masyarakat dengan cara Penawaran Umum Perdana Saham melalui Pasar Modal dengan cara menawarkan dan menjual 70.000.000 (tujuh puluh juta) saham baru yang dikeluarkan dari portepel pada harga Rp500,-, melaksanakan pencatatan saham-saham Perseroan pada Bursa Efek Jakarta beserta seluruh saham Perseroan yang akan ditawarkan dan dijual kepada masyarakat dengan cara Penawaran Umum melalui Pasar Modal, mengubah status Perseroan dari tertutup menjadi terbuka dan menyesuaikan seluruh Anggaran Dasar Perseroan dengan Undang-undang No. 1 tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas dan Undang-Undang No. 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal, termasuk peningkatan Modal Dasar Dari Rp70.000.000.000 (tujuh puluh miliar Rupiah) menjadi Rp300.000.000.000 (tiga ratus miliar Rupiah).

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir adalah berdasarkan perubahan terakhir adalah Berdasarkan Akta Petikan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 1338 tanggal 15 Januari 2018 dibuat di hadapan Recky Francky Limpele, S.H, Notaris di Jakarta Pusat. Perubahan Anggaran Dasar ini telah memperoleh Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0019706 tanggal 16 Januari 2018, dan telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0005282.AH.01.11 Tahun 2018 tanggal 16 Januari 2018 ("**Akta No. 1338/2018**").

Perseroan pada tanggal 30 September 2000 melaksanakan Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu dengan menerbitkan sejumlah 66.722.500 (enam puluh enam juta tujuh ratus dua puluh dua ribu lima ratus) saham seri B kepada masyarakat dengan nilai nominal dan harga penawaran Rp200,- per saham.

Perseroan beralamat di, Gedung Ribens lantai 3 Jl. RS Fatmawati No. 188, RT 03 RW 04, Kelurahan Gandaria Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan 12420.

• **KEGIATAN USAHA**

Kegiatan usaha utama Perseroan adalah *real estate* dan *developer* termasuk melakukan pembebasan/pembelian, pengolahan, pematangan dan pengurangan, dan penggalan tanah, membangun sarana dan prasarana/infrastruktur, merencanakan, membangun, menjual dan mengusahakan real estate, perumahan dan perhotelan. Produk dan jasa yang dihasilkan Perseroan berupa kawasan properti yang meliputi perumahan dan perhotelan.

• **INFORMASI MENGENAI ENTITAS ANAK DAN PERUSAHAAN ASOSIASI**

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan Perseroan memiliki 2 Entitas Anak sebagai berikut :

Entitas Anak	Kegiatan Usaha	Lokasi	Presentase Kepemilikan	Tahun Pendirian	Status Operasional
PT Alam Indah Selaras	Perdagangan, Pembangunan, Jasa, Angkutan Darat, Pertanian, Industri Perbengkelan dan Percetakan	Karawang, Jawa Barat	99.98%	2014	Operasional
PT Bhaskara Mutu Sentosa	Real Estate	Tangerang	99.96%	1992	Belum Operasional

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan Perseroan memiliki 1 (satu) Perusahaan Asosiasi, yaitu sebagai berikut:

Perusahaan Asosiasi	Kegiatan Usaha	Lokasi	Presentase Kepemilikan	Tahun Pendirian	Status Operasional
PT Tiara Raya Bali International	Perhotelan	Bali	40%	2008	Operasional

• **STRUKTUR PERMODALAN DAN KEPEMILIKAN SAHAM**

Sebelum PUT I ini, Perseroan telah mencatatkan seluruh saham di PT Bursa Efek Indonesia yang merupakan seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan dengan rincian pencatatan seperti yang tertera dalam tabel berikut ini:

Keterangan	Tanggal Pencatatan pada BEI	Nilai Nominal	Harga Penawaran /Pelaksanaan	Jumlah Saham	Jumlah Akumulasi Saham
Sebelum Penawaran Umum Perdana	19 Desember 1997	500	500	150.000.000	150.000.000
Penawaran Umum Perdana	19 Desember 1997	500	500	70.000.000	220.000.000
Konversi Saham	19 Desember 1997	-	-	40.000.000	260.000.000
Penambahan Modal Tanpa HMETD					
Saham Seri B	30 September 2000	200	200	66.722.500	326.722.500

Berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan tertanggal 5 Februari 2018, struktur permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Seri A Rp500,- dan Seri B Rp200,-		
	Jumlah Saham	Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	2.210.000.000	520.000.000.000	
Saham Seri A	260.000.000	130.000.000.000	
Saham Seri B	1.950.000.000	390.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Saham Seri A			
Richard R. Wiriahardja*	56.815.800	28.407.900.000	17,41%
PT Ristia BMS CAPITAL	58.974.200	29.487.100.000	18,07%
Michella Ristiadewi*	27.500.000	13.750.000.000	8,43%
Maria Florentina Tulolo*	18.336.125	9.168.062.500	5,62%
Siauw Yunus Subandi	20.169.700	10.084.850.000	6,18%
Masyarakat	77.844.675	38.922.337.500	23,85%
Saham Seri B			
Richard R. Wiriahardja*	66.522.500	13.304.500.000	20,38%
Masyarakat	200.000	40.000.000	0,06%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebelum Pembelian Saham Kembali	326.363.000	143.164.750.000	100,00%
Saham Treasuri	359.500	179.750.000	-
Jumlah Modal Ditempatkan dan disetor Penuh Sesudah Pembelian Saham Kembali	326.722.500	143.344.500.000	-
Jumlah Saham Dalam Portepel	1.883.277.500	376.655.500.000	

Catatan: *Richard R. Wiriahardja merupakan Direktur Utama Perseroan sedangkan Michella Ristiadewi dan Maria Florentina Tulolo merupakan Komisaris Perseroan.

• **KEPENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN**

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan terakhir adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama /Komisaris Independen	: Drs. Uus Martawijaya
Komisaris	: Michella Ristiadewi Wiriahardja, BAsC (Hons)
Komisaris	: Dra. Maria Florentina Tulolo
Komisaris Independen	: Rosa Lestari Putri T, SH

Direksi

Direktur Utama	: Richard Rachmadi Wiriahardja, SE
Direktur	: Supadmi, SE
Direktur	: Bastiyan Agung Soeparto, ST
Direktur Independen	: Suhsih M. Boentoro, SE

• **STRUKTUR PENAMBAHAN MODAL DENGAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU**

Jumlah Saham Yang Ditawarkan	: Sebanyak 1.185.213.000 Saham Seri B
Nilai Nominal	: Rp200,- per saham
Harga Penawaran Saham	: Rp216,- per saham
Rasio Konversi (Saham Lama : HMETD)	: 19 : 69 (1 HMETD berlaku 1 Saham)
Dilusi Kepemilikan Setelah HMETD dilaksanakan	: 78,39%
Dana yang dihimpun dari penerbitan saham	: Sebanyak Rp256.006.008.000,- (dua ratus lima puluh enam miliar enam juta delapan ribu Rupiah)
Tanggal Pencatatan HMETD di BEI	: 2 April 2018
Periode Perdagangan dan Pelaksanaan HMETD	: 2 – 6 April 2018

Sesuai dengan POJK 32/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, maka atas pecahan HMETD tersebut harus dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke dalam rekening Perseroan. HMETD yang tidak dilaksanakan pada tanggal terakhir pelaksanaan HMETD tidak berlaku lagi.

• **STRUKTUR PERMODALAN SEBELUM DAN SETELAH PUT I DILAKSANAKAN**

Richard R. Wiriaharja selaku Pemegang Saham Utama Perseroan, PT Ristia BMS Capital, Michella Ristiadewi dan Maria Florentina Tulolo telah menyatakan akan melaksanakan seluruh haknya dalam PUT I. Apabila saham baru yang ditawarkan dalam PUT I ini tidak seluruhnya diambil bagian/dibeli oleh pemegang saham Perseroan atau pemegang HMETD lainnya selain Pemegang Saham Utama Perseroan, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang saham lainnya yang melakukan pemesanan lebih besar dari haknya secara proporsional berdasarkan atas jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang meminta penambahan saham berdasarkan Harga Penawaran. Apabila setelah alokasi tersebut masih terdapat sisa saham yang ditawarkan, maka pembeli siaga, yaitu PT Sinarmas Sekuritas dan PT Ristia BMS Capital berdasarkan Akta Pernyataan Kesanggupan Pembelian Sisa Saham No. 1342 tanggal 15 Januari 2018, Akta Addendum Pernyataan Kesanggupan Pembelian Sisa Saham No. 1439 tanggal 13 Februari 2018, Akta Addendum II Pernyataan Kesanggupan Pembelian Sisa Saham No. 2425 tanggal 26 Februari 2018, Akta Pernyataan Kesanggupan Pembelian Sisa Saham No. 1440 tanggal 13 Februari 2018 dan Akta Addendum Pernyataan Kesanggupan Pembelian Sisa Saham No. 2426 tanggal 26 Februari 2018 Penawaran Umum Terbatas I PT Ristia bintang Mahkotasejati, Tbk. yang kelimanyanya dibuat di hadapan Recky Francky Limpele, SH. Notaris di Jakarta (“Akta Pernyataan Kesanggupan Pembelian Sisa Saham”), telah secara tegas menyatakan kesanggupannya untuk mengambil bagian sisa saham yang merupakan seluruh jumlah saham yang menjadi hak dari pemegang saham lain Perseroan jika tidak diambil oleh pemegang saham (“Sisa Saham”) dalam PUT I pada Harga Penawaran, yaitu sebesar Rp216,- (dua ratus enam belas rupiah) per saham.

Dengan demikian, struktur permodalan dan kepemilikan saham Perseroan sebelum dan setelah PUT I ini secara proforma apabila seluruh pemegang saham melaksanakan HMETD adalah sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum Pelaksanaan PUT			Setelah Pelaksanaan PUT		
	Nilai Nominal Seri A Rp500,- dan Seri B Rp200,-			Nilai Nominal Seri A Rp500,- dan Seri B Rp200,-		
	Jumlah Saham	Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	2.210.000.000	520.000.000.000		2.210.000.000	520.000.000.000	
Saham Seri A	260.000.000	130.000.000.000		260.000.000	130.000.000.000	
Saham Seri B	1.950.000.000	390.000.000.000		1.950.000.000	390.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
Saham Seri A						
Richard R. Wiriahardja	56.815.800	28.407.900.000	17,41%	56.815.800	28.407.900.000	3,76%
PT Ristia BMS Capital	58.974.200	29.487.100.000	18,07%	58.974.200	29.487.100.000	3,90%
Michella Ristiadewi	27.500.000	13.750.000.000	8,43%	27.500.000	13.750.000.000	1,82%
Maria Florentina Tulolo	18.336.125	9.168.062.500	5,62%	18.336.125	9.168.062.500	1,21%
Siauw Yunus Subandi	20.169.700	10.084.850.000	6,18%	20.169.700	10.084.850.000	1,33%
Masyarakat	77.844.675	38.922.337.500	23,85%	77.844.675	38.922.337.500	5,15%
Saham Seri B						
Richard R. Wiriahardja	66.522.500	13.304.500.000	20,38%	514.435.274	102.887.054.737	34,03%
PT Ristia BMS Capital	-	-	-	214.169.463	42.833.892.632	14,17%
Michella Ristiadewi	-	-	-	99.868.421	19.973.684.211	6,61%
Maria Florentina Tulolo	-	-	-	66.589.086	13.317.817.105	4,41%
Siauw Yunus Subandi	-	-	-	73.247.858	14.649.571.600	4,85%
Masyarakat	200.000	40.000.000	0,06%	283.625.399	56.725.079.800	18,76%
Pembeli Siaga						
PT Ristia BMS Capital	-	-	-	-	-	-
PT Sinarmas Sekuritas	-	-	-	-	-	-
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebelum Pembelian Saham Kembali	326.363.000	143.164.750.000	100,00%	1.511.576.000	380.207.350.084	100,00%
Saham Treasuri	359.500	179.750.000	-	359.500	179.750.000	-
Jumlah Modal Ditempatkan dan disetor Penuh Sesudah Pembelian Saham Kembali	326.722.500	143.344.500.000	-	1.511.935.500	380.387.100.084	-
Jumlah Saham Dalam Portepel	1.883.277.500	376.655.500.000		698.064.500	139.612.899.916	

Apabila seluruh pemegang saham tidak mengambil bagian dalam PUT I kecuali Richard R Wiriahardja, PT Ristia BMS Capital, Michella Ristiadewi, Maria Florentina Tulolo, dan Pembeli Siaga yaitu PT Sinarmas Sekuritas akan membeli sejumlah 321.005.931 (tiga ratus dua puluh satu juta lima ribu sembilan ratus tiga puluh satu) saham dan PT Ristia BMS Capital akan membeli sejumlah 35.667.326 (tiga puluh lima juta enam ratus enam puluh tujuh ribu tiga ratus dua puluh enam) saham, maka struktur permodalan dan kepemilikan saham Perseroan sebelum dan setelah PUT I ini secara proforma menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum Pelaksanaan PUT			Setelah Pelaksanaan PUT		
	Nilai Nominal Seri A Rp500,- dan Seri B Rp200,-			Nilai Nominal Seri A Rp500,- dan Seri B Rp200,-		
	Jumlah Saham	Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	2.210.000.000	520.000.000.000		2.210.000.000	520.000.000.000	
Saham Seri A	260.000.000	130.000.000.000		260.000.000	130.000.000.000	
Saham Seri B	1.950.000.000	390.000.000.000		1.950.000.000	390.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
Saham Seri A						
Richard R. Wiriahardja	56.815.800	28.407.900.000	17,41%	56.815.800	28.407.900.000	3,76%
PT Ristia BMS Capital	58.974.200	29.487.100.000	18,07%	58.974.200	29.487.100.000	3,90%
Michella Ristiadewi	27.500.000	13.750.000.000	8,43%	27.500.000	13.750.000.000	1,82%
Maria Florentina Tulolo	18.336.125	9.168.062.500	5,62%	18.336.125	9.168.062.500	1,21%
Siauw Yunus Subandi	20.169.700	10.084.850.000	6,18%	20.169.700	10.084.850.000	1,33%
Masyarakat	77.844.675	38.922.337.500	23,85%	77.844.675	38.922.337.500	5,15%
Saham Seri B						
Richard R. Wiriahardja	66.522.500	13.304.500.000	20,38%	514.435.274	102.887.054.737	34,03%
PT Ristia BMS Capital	-	-	-	214.169.463	42.833.892.632	14,17%
Michella Ristiadewi	-	-	-	99.868.421	19.973.684.211	6,61%
Maria Florentina Tulolo	-	-	-	66.589.086	13.317.817.105	4,41%
Siauw Yunus Subandi	-	-	-	-	-	-
Masyarakat	200.000	40.000.000	0,06%	200.000	40.000.000	0,01%
Pembeli Siaga						
PT Ristia BMS Capital	-	-	-	35.667.326	7.133.465.200	2,36%
PT Sinarmas Sekuritas	-	-	-	321.005.931	64.201.186.200	21,24%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebelum Pembelian Saham Kembali	326.363.000	143.164.750.000	100,00%	1.511.576.000	380.207.350.084	100,00%
Saham Treasuri	359.500	179.750.000	-	359.500	179.750.000	-
Jumlah Modal Ditempatkan dan disetor Penuh Sesudah Pembelian Saham Kembali	326.722.500	143.344.500.000	-	1.511.935.500	380.387.100.084	-
Jumlah Saham Dalam Portepel	1.883.277.500	376.655.500.000		698.064.500	139.612.899.916	

Jika Pemegang Saham Perseroan tidak melaksanakan haknya untuk membeli saham baru yang ditawarkan sesuai dengan porsi sahamnya, maka porsi kepemilikan sahamnya dalam Perseroan akan mengalami (dilusi) sampai dengan maksimum 78,39% setelah PUT I dilaksanakan.

• RENCANA PENGGUNAAN DANA DARI HASIL PUT I

Perseroan merencanakan dana yang diperoleh dari hasil PUT I ini setelah dikurangi biaya emisi saham seluruhnya akan digunakan untuk hal sebagai berikut:

- Membeli saham TRBI, sebanyak 41.363 (empat puluh satu ribu tiga ratus enam puluh tiga) lembar atau sebesar 59,09% (lima puluh sembilan koma sembilan persen) senilai Rp74.453.400.000,- (tujuh puluh empat miliar empat ratus lima puluh tiga juta empat ratus ribu Rupiah) dari pemegang saham lama TRBI ("Transaksi 1");
- Meningkatkan penyertaan saham dalam TRBI sebesar Rp120.000.000.000,- (seratus dua puluh miliar Rupiah) atau 120.000 (seratus dua puluh ribu) lembar saham TRBI yang selanjutnya dana tersebut akan digunakan oleh TRBI untuk melakukan pembayaran berkaitan dengan penggunaan lahan sampai dengan tahun 2033 yang dimiliki oleh Richard Wiriahardja seluas 14.850 m² (empat belas ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Bukit Permai, Kabupaten Badung, Bali yang setempat dikenal sebagai lokasi Hotel Le Meridien Bali Jimbaran ("Transaksi 2").
- Memberikan Pinjaman kepada AIS, Entitas Anak sebesar Rp45.143.100.000,- (empat puluh lima miliar seratus empat puluh tiga juta seratus ribu Rupiah) ("Transaksi 3"). Selanjutnya, pengembalian pinjaman tersebut akan digunakan Perseroan untuk modal kerja.

- d. Sisanya akan digunakan untuk modal kerja Perseroan untuk pengembangan pemukiman dan pembangunan Perumahan.

Keterangan lebih lanjut mengenai penggunaan dana dari hasil PUT I dapat dilihat pada Bab II Prospektus ini.

• **SIFAT TRANSAKSI MATERIAL**

Dengan memperhatikan ekuitas Perseroan per tanggal 30 September 2017 sebagaimana diuraikan dalam Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak sebesar Rp171.670.523.470,- seluruh rangkaian Transaksi 1 dan Transaksi 2 senilai 113,27% dari nilai ekuitas Perseroan merupakan Transaksi Material yang nilainya melebihi 50% dari ekuitas Perseroan dan karenanya wajib memperoleh persetujuan RUPS Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan IX.E.2.

Sedangkan untuk Transaksi 3 yaitu pemberian pinjaman kepada AIS sebesar 26,30% dari nilai ekuitas, mengingat kepemilikan perseroan pada AIS adalah 99,98% maka Perseroan hanya diwajibkan untuk melakukan Keterbukaan Informasi.

• **SIFAT TRANSAKSI AFILIASI**

Rencana Transaksi merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan IX.E.1 dengan mempertimbangkan hubungan afiliasi dari segi kepemilikan dan kepengurusan dimana RW selaku pemegang saham dan Direktur Utama Perseroan, RW merupakan pemegang saham dan Komisaris TRBI. Selain itu, MR selaku pemegang saham dan Komisaris Perseroan, MR merupakan pemegang saham dan Direktur TRBI.

Rencana Transaksi tidak mengandung benturan kepentingan karena telah dilakukan penilaian oleh KJPP Ihot Dollar & Raymond.

• **FAKTOR RISIKO**

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, baik Perseroan dan Entitas Anak menghadapi risiko yang disebabkan oleh kondisi ekonomi, politik, maupun sosial. Seperti halnya bidang usaha lainnya, Perseroan dan Entitas Anak menghadapi beberapa risiko yang dapat mempengaruhi kinerja usahanya. Beberapa risiko yang mempengaruhi usaha Perseroan secara umum dapat dikelompokkan sebagai berikut:

A. Risiko Utama

Risiko Perubahan Kebijakan Pemerintah Tentang Rumah FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)

B. Risiko Usaha

1. Risiko Sebagai Perusahaan Induk
2. Risiko Keterbatasan Lahan
3. Risiko Kendala Pendanaan dan Keterlambatan Penyelesaian Proyek
4. Risiko Investasi
5. Risiko Persaingan Usaha

C. Risiko Umum

1. Risiko Perekonomian Dunia dan Indonesia
2. Risiko Suku Bunga
3. Risiko Tuntutan Hukum Pihak Ketiga
4. Risiko Terhadap Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Terkait Bidang Usaha Perseroan

Manajemen Perseroan menyatakan bahwa semua Risiko yang dihadapi oleh Perseroan dalam melaksanakan kegiatan usaha telah diungkapkan dan disusun berdasarkan bobot dari dampak masing-masing Risiko terhadap kinerja keuangan Perseroan dalam Prospektus. Penjelasan atas risiko usaha Perseroan dapat dilihat pada Bab VII Prospektus ini.

• STRATEGI DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN

Strategi Pemasaran

Perseroan meyakini produk properti yang hadir di Indonesia akan semakin beragam. Tidak hanya produk, tetapi banyak pengembang asing yang mengembangkan proyek di Indonesia. Dalam mengantisipasi ini, Perseroan dituntut agar lebih kreatif dalam menghadirkan proyek-proyek yang dijalani. Penting bagi Perseroan untuk terus mencari ide dan kreativitas yang bukan sekadar menyuguhkan sisi desain atau fasilitas menarik, tapi juga harus mengetahui kebutuhan masyarakat saat ini.

Perseroan menilai bahwa ada beberapa kebijakan pemerintah di tahun lalu yang masih perlu diteruskan hingga tahun ini berguna untuk pertumbuhan daya beli masyarakat di sektor properti. Dan salah satunya terkait *tax amnesty* (pengampunan pajak). Ini merupakan kebijakan bagus yang sangat mampu mendorong penjualan properti, khususnya bagi Perseroan.

Langkah-langkah yang dilakukan oleh Perseroan untuk lebih meningkatkan penjualan Perseroan yaitu:

- Membuka jaringan pemasaran baru maupun memperluas jaringan marketing yang sudah ada melalui teknologi informasi (*digital marketing*) dan media sosial seperti Facebook, Twitter maupun website proyek, Perseroan.
- Bekerja sama dengan pihak bank, agen properti, penghuni residensial dan *community* dalam hal memasarkan berbagai produk Perseroan.
- Menggunakan strategi promosi yang efektif dan tepat sasaran, antara lain: pemasangan iklan untuk membangun *brand awareness* sekaligus menyampaikan informasi terkini kepada pelanggan maupun calon pelanggan, melakukan pameran di pusat perbelanjaan sesuai dengan target market, mengadakan *customer gathering* diacara *launching* atau *ground breaking* untuk membangun kepercayaan sehingga bisa menghasilkan *repeat buyer* dan mengadakan program *customer referral*.
- Menyediakan fasilitas gadget/ tablet kepada in-house marketer di proyek untuk keperluan pemasaran produk, sehingga memudahkan di dalam melakukan presentasi baik secara tatap muka maupun melalui media sosial.

Prospek Usaha

Prospek usaha Properti tumbuh positif sebagaimana terlihat dalam semester II 2017 Perseroan telah berhasil menjual 338 rumah, melampaui target sebesar 25% (dua puluh lima persen).

Properti pada tahun 2018 memprediksi bahwa pasar properti akan lebih positif dikarenakan kebijakan pemerintah dalam pembiayaan perumahan masih akan menjadi penentu pasar properti.

Perseroan berkeyakinan juga bahwa penjualan perumahan FLPP akan terus tumbuh karena adanya *backlog* yang dikatakan Pemerintah sebesar 14 Juta Rumah, Program Pemerintah untuk mengejar *Backlog* tersebut adalah sebesar 1 juta rumah pertahun.

• IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Tabel berikut ini menggambarkan ikhtisar data keuangan penting Perseroan dan Entitas Anak yang bersumber dari Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2017 dan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Anwar & Rekan (Anggota dari DFK International) dan ditandatangani oleh Patricia, CPA pada tanggal 13 Februari 2018 dengan opini tanpa modifikasi serta untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Anwar & Rekan (Anggota dari DFK International) dan ditandatangani oleh Freddy, CPA dengan opini tanpa modifikasi. Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak disusun berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan yang dikeluarkan oleh Ikatan Akuntan Publik Indonesia yang merupakan standar akuntansi yang berlaku umum di Indonesia.

LAPORAN POSISI KEUANGAN

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	30 September 2017	31 Desember	
		2016	2015
Aset	224.660.027.233	167.489.721.098	191.275.595.985
Liabilitas	52.989.503.763	5.615.874.579	18.057.945.092
Ekuitas	171.670.523.470	161.873.846.519	173.217.650.893

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	30 September		31 Desember	
	2017	2016 (tidak diaudit)	2016	2015
PENJUALAN NETO	41.966.000.000	9.382.560.750	17.945.077.363	16.970.149.091
BEBAN POKOK PENJUALAN	25.277.154.070	5.739.359.411	10.585.186.292	9.238.808.304
LABA BRUTO	16.688.845.930	3.643.201.339	7.359.891.071	7.731.340.787
BEBAN USAHA	7.146.897.949	6.437.540.401	8.938.158.962	10.984.299.771
LABA (RUGI) USAHA	9.541.947.981	(2.300.937.406)	(851.099.889)	(3.252.958.984)
LABA (RUGI) NETO PERIODE/TAHUN BERJALAN	10.071.898.919	(5.246.645.672)	(6.713.147.549)	(3.085.638.160)
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF PERIODE/TAHUN BERJALAN	9.596.676.951	(5.164.895.092)	(6.468.179.715)	34.617.842.157
LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR	30,82	(16,06)	(20,55)	(9,44)

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	30 September		31 Desember	
	2017	2016 (tidak diaudit)	2016	2015
KAS NETO DIPEROLEH DARI (DIGUNAKAN UNTUK) AKTIVITAS OPERASI	(8.400.319.526)	3.288.603.653	3.724.831.739	11.488.285.538
KAS NETO DIGUNAKAN UNTUK AKTIVITAS INVESTASI	(5.722.879.768)	(18.621.146.139)	(19.281.345.864)	(21.743.122.523)
KAS NETO DIPEROLEH DARI (DIGUNAKAN UNTUK) AKTIVITAS PENDANAAN	21.319.837.000	(232.232.800)	(258.953.800)	-
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN SETARA KAS	7.196.637.706	(15.564.775.286)	(15.815.467.925)	(10.254.836.985)
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE/TAHUN	17.131.245.214	32.946.713.139	32.946.713.139	43.201.550.124
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE/TAHUN	24.327.882.920	17.381.937.853	17.131.245.214	32.946.713.139

RASIO – RASIO KEUANGAN PENTING

KETERANGAN	30 September	31 Desember	31 Desember
	2017	2016	2015
RASIO KEUANGAN (X)			
Aset Lancar / Liabilitas Jangka Pendek	3,64	10,06	3,95
Aset Tidak Lancar / Liabilitas Jangka Panjang	5,64	69,89	85,96
Jumlah Aset / Jumlah Liabilitas	4,24	29,82	10,59
Jumlah Liabilitas / Jumlah Aset	0,236	0,034	0,094
Jumlah Liabilitas / Ekuitas	0,31	0,035	0,104
RASIO USAHA (%)			
Laba (Rugi) Bruto/Penjualan Neto	39,77%	41,01%	45,56%
Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan /Penjualan Neto	24,00%	-37,41%	-18,18%
Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan /Ekuitas	5,87%	-4,15%	-1,91%
Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan /Jumlah Aset	4,49%	-4,01%	-1,61%

- **KEBIJAKAN DIVIDEN**

Seluruh saham Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk Saham PUT I, mempunyai hak yang sama dan sederajat termasuk hak atas pembagian dividen.

Sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, pembayaran dividen harus disetujui oleh pemegang saham dalam RUPS Tahunan berdasarkan usulan dari Direksi. Anggaran dasar Perseroan menyatakan bahwa dividen hanya dapat dibayarkan sesuai dengan kemampuan keuangan Perseroan berdasarkan keputusan yang diambil dalam RUPS. Direksi dapat mengubah kebijakan dividen sewaktu-waktu sepanjang mendapat persetujuan dari RUPS.

Dengan memperhatikan laba Perseroan serta dengan tidak mengurangi hak dari rapat umum pemegang saham Perseroan untuk menentukan lain sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perseroan, manajemen Perseroan merencanakan akan membagikan dividen tunai mulai tahun buku 2017 dengan rincian sebagai berikut:

Laba Neto	Persentase Dividen Tunai Terhadap Laba Neto
Sampai dengan Rp15 miliar	10% sampai 15%
Di atas Rp15 miliar	16% sampai 20%

Sejak Penawaran Umum Perdana Saham hingga saat ini, Perseroan sudah pernah membagikan dividen pada tahun 2000. Tidak ada *negative covenants* sehubungan dengan pembatasan dari pihak ketiga dalam rangka pembagian dividen.

- **KETERANGAN TENTANG PEMBELI SIAGA**

Pihak yang akan menjadi Pembeli Siaga dalam rangka PUT I ini adalah:

PT SINARMAS SEKURITAS

Sinarmas Land Plaza, Menara 3 Lantai 5
Jl. M.H Thamrin No. 51
Jakarta 10350 – Indonesia
Telepon : (021) 392 5550
Faksimili : (021) 392 5540
Website : www.sinarmassekuritas.co.id

PT RISTIA BMS CAPITAL

Jl. RS Fatmawati No. 188 Lt.3
Gandaria Selatan – Cilandak
Jakarta 12420 – Indonesia
Telepon: (021) 7511 441; Fax: (021) 7511 025

Halaman ini sengaja dikosongkan

I. PENAWARAN UMUM TERBATAS I

Perseroan telah mendapatkan persetujuan sebanyak 99,74% (sembilan puluh sembilan koma tujuh puluh empat persen) pemegang saham dalam RUPSLB untuk melaksanakan PUT I dengan memberikan HMETD pada tanggal 15 Januari 2018.

Perseroan dengan ini melakukan PUT I dalam rangka penambahan modal dengan HMETD kepada para pemegang saham Perseroan dengan cara menerbitkan sebanyak 1.185.213.000 (satu miliar seratus delapan puluh lima juta dua ratus tiga belas ribu) Saham Seri B dengan Nilai Nominal Rp200,- (dua ratus Rupiah) setiap saham yang ditawarkan dengan Harga Penawaran Rp216,- (dua ratus enam belas Rupiah) setiap saham sehingga seluruhnya berjumlah sebanyak Rp256.006.008.000,- (dua ratus lima puluh enam miliar enam juta delapan ribu Rupiah). Setiap pemegang 19 (sembilan belas) saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan pada akhir waktu perdagangan tanggal 28 Maret 2018 mempunyai 69 (enam puluh sembilan) HMETD dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) Saham Baru yang ditawarkan dengan Harga Penawaran Rp216,- (dua ratus enam belas Rupiah) setiap saham yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pelaksanaan HMETD. HMETD ini diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia (BEI) dan dilaksanakan mulai tanggal 2 April 2018 sampai dengan tanggal 6 April 2018. HMETD yang jika tidak dilaksanakan hingga tanggal akhir periode tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi. Dalam hal pemegang saham mempunyai HMETD dalam bentuk pecahan, hak atas pecahan saham dan/atau Efek Bersifat Ekuitas lainnya dalam penambahan modal dengan memberikan HMETD tersebut wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke dalam rekening Perseroan. Saham hasil pelaksanaan HMETD akan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia. Kedudukan saham yang akan diterbitkan dalam PUT I ini dibandingkan dengan kedudukan saham yang telah disetor penuh lainnya, memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal termasuk hak atas dividen.

Richard R. Wiriaharja selaku Pemegang Saham Utama Perseroan, PT Ristia BMS Capital, Michella Ristiadewi dan Maria Florentina Tulolo telah menyatakan akan melaksanakan seluruh haknya dalam PUT I. Apabila saham baru yang ditawarkan dalam PUT I ini tidak seluruhnya diambil bagian/dibeli oleh pemegang saham Perseroan atau pemegang HMETD lainnya selain Pemegang Saham Utama Perseroan, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang saham lainnya yang melakukan pemesanan lebih besar dari haknya secara proporsional berdasarkan atas jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang meminta penambahan saham berdasarkan Harga Penawaran. Apabila setelah alokasi tersebut masih terdapat sisa saham yang ditawarkan, maka pembeli siaga, yaitu PT Sinarmas Sekuritas dan PT Ristia BMS Capital berdasarkan Akta Pernyataan Kesanggupan Pembelian Sisa Saham No. 1342 tanggal 15 Januari 2018, Akta Addendum Pernyataan Kesanggupan Pembelian Sisa Saham No. 1439 tanggal 13 Februari 2018, Akta Addendum II Pernyataan Kesanggupan Pembelian Sisa Saham No. 2425 tanggal 26 Februari 2018, Akta Pernyataan Kesanggupan Pembelian Sisa Saham No. 1440 tanggal 13 Februari 2018 dan Akta Addendum Pernyataan Kesanggupan Pembelian Sisa Saham No. 2426 tanggal 26 Februari 2018 Penawaran Umum Terbatas I PT Ristia bintang Mahkotasejati, Tbk. yang kelimanya dibuat di hadapan Recky Francky Limpele, SH. Notaris di Jakarta ("Akta Pernyataan Kesanggupan Pembelian Sisa Saham"), telah secara tegas menyatakan kesanggupannya untuk mengambil bagian sisa saham yang merupakan seluruh jumlah saham yang menjadi hak dari pemegang saham lain Perseroan jika tidak diambil oleh pemegang saham ("Sisa Saham") dalam PUT I pada Harga Penawaran, yaitu sebesar Rp216,- (dua ratus enam belas Rupiah) per saham.



RISTIA

PT RISTIA BINTANG MAHKOTASEJATI, Tbk.

KEGIATAN USAHA UTAMA

Pengembang, pembangunan, pengelolaan dan perdagangan *real estate*/properti
Berkedudukan Jakarta Selatan, Indonesia

Kantor Pusat

Gedung Ribens Lt. 3

Jl. RS Fatmawati No. 188, Jakarta 12420 - Indonesia

Telepon: (62-21) 7511441; Fax: (62-21) 7511025

Email : corsec@ristiagroup.com

Website : www.ristiagroup.co.id

Perseroan didirikan dengan nama PT Ristia Bintang Mahkota berdasarkan Akta Pendirian No. 114 tanggal 22 Mei 1985, yang diperbaiki dengan Akta Pembetulan No. 30 tanggal 14 Oktober 1985, keduanya dibuat di hadapan Lieke Lianadevi Tugali, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-31-HT.01.01.Th.86 tanggal 4 Januari 1986 dan telah didaftarkan pada Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan No. 042/1986 dan No. 041/1986 tanggal 13 Januari 1986, serta telah diumumkan pada Berita Negara Republik Indonesia No. 70 tanggal 2 September 1997, Tambahan Berita Negara No. 3745.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, dimana perubahan anggaran dasar terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 1338 tanggal 15 Januari 2018 yang dibuat oleh Recky Francky Limpele, S.H., Notaris di Jakarta Pusat, yang telah memperoleh Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.03-0019706 tanggal 16 Januari 2018 dan diumumkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0005282.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 16 Januari 2018 (“**Akta 1338/2018**”).

Kegiatan usaha utama Perseroan adalah *real estate* dan *developer* termasuk melakukan pembebasan/pembelian, pengolahan, pematangan dan pengurugan, dan penggalan tanah, membangun sarana dan prasarana/infrastruktur, merencanakan, membangun, menjual dan mengusahakan *real estate*, perumahan dan perhotelan. Produk dan jasa yang dihasilkan Perseroan berupa kawasan properti yang meliputi perumahan dan perhotelan.

Pada tahun 1997, Perseroan melakukan Penawaran Umum Saham Perdana kepada masyarakat sebanyak 70.000.000 (tujuh puluh juta) lembar saham dengan nilai nominal Rp500,- (lima ratus Rupiah) setiap saham dengan harga penawaran Rp500,- (lima ratus Rupiah) disertai dengan penerbitan Waran Seri I sebanyak 17.500.000 (tujuh belas juta lima ratus ribu) lembar dan hasil Konversi Obligasi Mandatori sebanyak 10.000.000 (sepuluh juta) lembar waran yang diberikan secara cuma-cuma dengan nilai nominal Rp500,- (lima ratus Rupiah) setiap saham dengan harga pelaksanaan Rp500,- (lima ratus Rupiah) setiap saham. Penawaran umum saham ini telah didaftarkan ke OJK (d/h BAPEPAM) pada tanggal 23 Oktober 1997 dan telah mendapatkan surat efektif dari OJK (d/h BAPEPAM) tanggal 4 Desember 1997 serta dicatatkan di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 19 Desember 1997.

Adapun riwayat pencatatan saham Perseroan secara kronologis sebelum PUT I ini, adalah sebagai berikut:

Keterangan	Tanggal Pencatatan pada BEI	Nilai Nominal	Harga Penawaran /Pelaksanaan	Jumlah Saham	Jumlah Akumulasi Saham
Sebelum Penawaran Umum Perdana	19 Desember 1997	500	500	150.000.000	150.000.000
Penawaran Umum Perdana	19 Desember 1997	500	500	70.000.000	220.000.000
Konversi Saham	19 Desember 1997	-	-	40.000.000	260.000.000
Penambahan Modal Tanpa HMETD					
Saham Seri B	30 September 2000	200	200	66.722.500	326.722.500

PERSETUJUAN RUPSLB

Berdasarkan Akta No. 1338 tanggal 15 Januari 2018 Perseroan telah mendapatkan persetujuan dari Pemegang Saham melalui Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang menyetujui :

- a. Perubahan pasal 4 ayat 1 dan 2 Anggaran Dasar Perseroan sehubungan dengan pelaksanaan Penambahan Modal Dengan Memesan Efek Terlebih Dahulu yaitu:
 - 1) Perubahan Pasal 4 ayat 1 Anggaran Dasar Perseroan mengenai klasifikasi saham seri C dengan nilai nominal per saham sebesar Rp100,- sejumlah 3.766.555.000 saham sehingga seluruhnya sebesar Rp376.655.500.000,- menjadi saham seri B dengan nilai nominal per saham sebesar Rp200,- sejumlah 1.883.277.500 saham sehingga seluruh Saham Seri B sebesar Rp390.000.000.000,-. Dengan demikian merubah Pasal 4 ayat 1 Anggaran Dasar Perseroan menjadi sebagai berikut:
 - i. 260.000.000 saham seri A, dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp500,-
 - ii. 1.950.000.000 saham seri B, dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp200,-
 - 2) Menyetujui perubahan pasal 4 ayat 2 Anggaran Dasar Perseroan yaitu meningkatkan modal ditempatkan dan disetor Perseroan yaitu sehubungan dengan pelaksanaan Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
- b. Persetujuan atas rencana Perseroan untuk melakukan peningkatan modal ditempatkan dan disetor dalam Perseroan yaitu dengan PUT I sebanyak-banyaknya 1.633.612.500 lembar saham seri B dengan nilai nominal Rp200,- melalui penerbitan saham dengan memberikan hak untuk membeli saham dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sesuai POJK Nomor 32/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
- c. Memberikan Kewenangan kepada Dewan Komisaris Perseroan sehubungan dengan perubahan pasal 4 ayat 1 Anggaran Dasar Perseroan dalam rangka Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu untuk mengambil tindakan yang dianggap perlu untuk melaksanakan keputusan acara Rapat tersebut, dan sekaligus memberi Kuasa kepada Dewan Komisaris Perseroan, serta membuat segala perubahan yang mungkin diubah atau diminta/dipertimbangkan oleh pihak yang berwenang untuk mendapatkan persetujuan itu.
- d. Memberikan wewenang dan kuasa kepada Direksi Perseroan untuk apabila diperlukan mengubah indikasi jadwal lengkap PUT I dengan HMETD termasuk untuk mengubah syarat dan ketentuan bagi pemegang saham yang berhak atas HMETD terkait PUT I Perseroan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundangan-undangan yang berlaku.

STRUKTUR PERMODALAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM

Berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan tertanggal 5 Februari 2018, struktur permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Seri A Rp500,- dan Seri B Rp200,-		
	Jumlah Saham	Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	2.210.000.000	520.000.000.000	
Saham Seri A	260.000.000	130.000.000.000	
Saham Seri B	1.950.000.000	390.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Saham Seri A			
Richard R. Wiriahardja*	56.815.800	28.407.900.000	17,41%
PT Ristia BMS CAPITAL	58.974.200	29.487.100.000	18,07%
Michella Ristiadewi*	27.500.000	13.750.000.000	8,43%
Maria Florentina Tulolo*	18.336.125	9.168.062.500	5,62%
Siauw Yunus Subandi	20.169.700	10.084.850.000	6,18%
Masyarakat	77.844.675	38.922.337.500	23,85%
Saham Seri B			
Richard R. Wiriahardja*	66.522.500	13.304.500.000	20,38%
Masyarakat	200.000	40.000.000	0,06%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebelum Pembelian Saham Kembali	326.363.000	143.164.750.000	100,00%
Saham Treasuri	359.500	179.750.000	-
Jumlah Modal Ditempatkan dan disetor Penuh Sesudah Pembelian Saham Kembali	326.722.500	143.344.500.000	-
Jumlah Saham Dalam Portepel	1.883.277.500	376.655.500.000	-

Catatan: *Richard R. Wiriahardja merupakan Direktur Utama Perseroan sedangkan Michella Ristiadewi dan Maria Florentina Tulolo merupakan Komisaris Perseroan.

Richard R. Wiriahardja selaku Pemegang Saham Utama Perseroan, PT Ristia BMS Capital, Michella Ristiadewi dan Maria Florentina Tulolo telah menyatakan akan melaksanakan seluruh haknya dalam PUT I. Apabila saham baru yang ditawarkan dalam PUT I ini tidak seluruhnya diambil bagian/dibeli oleh pemegang saham Perseroan atau pemegang HMETD lainnya selain Pemegang Saham Utama Perseroan, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang saham lainnya yang melakukan pemesanan lebih besar dari haknya secara proporsional berdasarkan atas jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang meminta penambahan saham berdasarkan Harga Penawaran. Apabila setelah alokasi tersebut masih terdapat sisa saham yang ditawarkan, maka pembeli siaga, yaitu PT Sinarmas Sekuritas dan PT Ristia BMS Capital berdasarkan Akta Pernyataan Kesanggupan Pembelian Sisa Saham No. 1342 tanggal 15 Januari 2018, Akta Addendum Pernyataan Kesanggupan Pembelian Sisa Saham No. 1439 tanggal 13 Februari 2018, Akta Addendum II Pernyataan Kesanggupan Pembelian Sisa Saham No. 2425 tanggal 26 Februari 2018, Akta Pernyataan Kesanggupan Pembelian Sisa Saham No. 1440 tanggal 13 Februari 2018 dan Akta Addendum Pernyataan Kesanggupan Pembelian Sisa Saham No. 2426 tanggal 26 Februari 2018 Penawaran Umum Terbatas I PT Ristia bintang Mahkotasejati, Tbk. yang kelimanya dibuat di hadapan Recky Francky Limpele, SH. Notaris di Jakarta (**"Akta Pernyataan Kesanggupan Pembelian Sisa Saham"**), telah secara tegas menyatakan kesanggupannya untuk mengambil bagian sisa saham yang merupakan seluruh jumlah saham yang menjadi hak dari pemegang saham lain Perseroan jika tidak diambil oleh pemegang saham (**"Sisa Saham"**) dalam PUT I pada Harga Penawaran, yaitu sebesar Rp216,- (dua ratus enam belas Rupiah) per saham.

Dengan demikian, struktur permodalan dan kepemilikan saham Perseroan sebelum dan setelah PUT I ini secara proforma apabila seluruh pemegang saham melaksanakan HMETD adalah sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum Pelaksanaan PUT			Setelah Pelaksanaan PUT		
	Nilai Nominal			Nilai Nominal		
	Seri A Rp500,- dan Seri B Rp200,-			Seri A Rp500,- dan Seri B Rp200,-		
	Jumlah Saham	Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	2.210.000.000	520.000.000.000		2.210.000.000	520.000.000.000	
Saham Seri A	260.000.000	130.000.000.000		260.000.000	130.000.000.000	
Saham Seri B	1.950.000.000	390.000.000.000		1.950.000.000	390.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
Saham Seri A						
Richard R. Wiriahardja	56.815.800	28.407.900.000	17,41%	56.815.800	28.407.900.000	3,76%
PT Ristia BMS Capital	58.974.200	29.487.100.000	18,07%	58.974.200	29.487.100.000	3,90%
Michella Ristiadewi	27.500.000	13.750.000.000	8,43%	27.500.000	13.750.000.000	1,82%
Maria Florentina Tulolo	18.336.125	9.168.062.500	5,62%	18.336.125	9.168.062.500	1,21%
Siauw Yunus Subandi	20.169.700	10.084.850.000	6,18%	20.169.700	10.084.850.000	1,33%
Masyarakat	77.844.675	38.922.337.500	23,85%	77.844.675	38.922.337.500	5,15%
Saham Seri B						
Richard R. Wiriahardja	66.522.500	13.304.500.000	20,38%	514.435.274	102.887.054.737	34,03%
PT Ristia BMS Capital	-	-	-	214.169.463	42.833.892.632	14,17%
Michella Ristiadewi	-	-	-	99.868.421	19.973.684.211	6,61%
Maria Florentina Tulolo	-	-	-	66.589.086	13.317.817.105	4,41%
Siauw Yunus Subandi	-	-	-	73.247.858	14.649.571.600	4,85%
Masyarakat	200.000	40.000.000	0,06%	283.625.399	56.725.079.800	18,76%
Pembeli Siaga						
PT Ristia BMS Capital	-	-	-	-	-	-
PT Sinarmas Sekuritas	-	-	-	-	-	-
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebelum Pembelian Saham Kembali	326.363.000	143.164.750.000	100,00%	1.511.576.000	380.207.350.084	100,00%
Saham Treasuri	359.500	179.750.000	-	359.500	179.750.000	-
Jumlah Modal Ditempatkan dan disetor Penuh Sesudah Pembelian Saham Kembali	326.722.500	143.344.500.000	-	1.511.935.500	380.387.100.084	-
Jumlah Saham Dalam Portepel	1.883.277.500	376.655.500.000		698.064.500	139.612.899.916	

Apabila seluruh pemegang saham tidak mengambil bagian dalam PUT I kecuali Richard R Wiriahardja, PT Ristia BMS Capital, Michella Ristiadewi, Maria Florentina Tulolo, dan Pembeli Siaga yaitu PT Sinarmas Sekuritas akan membeli sejumlah 321.005.931 saham dan PT Ristia BMS Capital akan membeli sejumlah 35.667.326 saham, maka struktur permodalan dan kepemilikan saham Perseroan sebelum dan setelah PUT I ini secara proforma menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum Pelaksanaan PUT			Setelah Pelaksanaan PUT		
	Nilai Nominal			Nilai Nominal		
	Seri A Rp500,- dan Seri B Rp200,-			Seri A Rp500,- dan Seri B Rp200,-		
	Jumlah Saham	Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	2.210.000.000	520.000.000.000		2.210.000.000	520.000.000.000	
Saham Seri A	260.000.000	130.000.000.000		260.000.000	130.000.000.000	
Saham Seri B	1.950.000.000	390.000.000.000		1.950.000.000	390.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
Saham Seri A						
Richard R. Wiriahardja	56.815.800	28.407.900.000	17,41%	56.815.800	28.407.900.000	3,76%
PT Ristia BMS Capital	58.974.200	29.487.100.000	18,07%	58.974.200	29.487.100.000	3,90%
Michella Ristiadewi	27.500.000	13.750.000.000	8,43%	27.500.000	13.750.000.000	1,82%
Maria Florentina Tulolo	18.336.125	9.168.062.500	5,62%	18.336.125	9.168.062.500	1,21%
Siauw Yunus Subandi	20.169.700	10.084.850.000	6,18%	20.169.700	10.084.850.000	1,33%
Masyarakat	77.844.675	38.922.337.500	23,85%	77.844.675	38.922.337.500	5,15%
Saham Seri B						
Richard R. Wiriahardja	66.522.500	13.304.500.000	20,38%	514.435.274	102.887.054.737	34,03%
PT Ristia BMS Capital	-	-	-	214.169.463	42.833.892.632	14,17%
Michella Ristiadewi	-	-	-	99.868.421	19.973.684.211	6,61%
Maria Florentina Tulolo	-	-	-	66.589.086	13.317.817.105	4,41%
Siauw Yunus Subandi	-	-	-	-	-	-
Masyarakat	200.000	40.000.000	0,06%	200.000	40.000.000	0,01%

Keterangan	Sebelum Pelaksanaan PUT			Setelah Pelaksanaan PUT		
	Nilai Nominal			Nilai Nominal		
	Seri A Rp500,- dan Seri B Rp200,-			Seri A Rp500,- dan Seri B Rp200,-		
	Jumlah Saham	Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Nominal (Rp)	(%)
Pembeli Siaga						
PT Ristia BMS Capital	-	-	-	35.667.326	7.133.465.200	2,36%
PT Sinarmas Sekuritas	-	-	-	321.005.931	64.201.186.200	21,24%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebelum Pembelian Saham Kembali	326.363.000	143.164.750.000	100,00%	1.511.576.000	380.207.350.084	100,00%
Saham Treasuri	359.500	179.750.000	-	359.500	179.750.000	-
Jumlah Modal Ditempatkan dan disetor Penuh Sesudah Pembelian Saham Kembali	326.722.500	143.344.500.000	-	1.511.935.500	380.387.100.084	-
Jumlah Saham Dalam Portepel	1.883.277.500	376.655.500.000		698.064.500	139.612.899.916	

Jika Pemegang Saham Perseroan tidak melaksanakan haknya untuk membeli saham baru yang ditawarkan sesuai dengan porsi sahamnya, maka porsi kepemilikan sahamnya dalam Perseroan akan mengalami (dilusi) sampai dengan maksimum 78,39% setelah PUT I dilaksanakan.

KETERANGAN TENTANG HMETD

Efek yang ditawarkan dalam PUT I ini diterbitkan berdasarkan HMETD yang dapat diperdagangkan selama masa perdagangan yang ditentukan dan merupakan salah satu persyaratan pembelian efek. Saham PUT I dalam PUT I ini dapat diperdagangkan selama masa perdagangan. Beberapa ketentuan yang harus diperhatikan dalam HMETD ini adalah:

A. Penerima HMETD yang Berhak

Para Pemegang Saham Perseroan yang namanya tercatat dengan sah dalam DPS Perseroan pada akhir perdagangan tanggal 28 Maret 2018 berhak memperoleh HMETD untuk membeli saham baru yang ditawarkan dalam PUT I dengan ketentuan bahwa setiap pemegang 19 (sembilan belas) saham lama mempunyai 69 (enam puluh sembilan) HMETD, dimana setiap 1 (satu) HMETD berhak membeli 1 (satu) saham baru dalam rangka PUT I ini dengan harga penawaran Rp216,- (dua ratus enam belas Rupiah) setiap saham yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pembelian saham.

B. Pemegang HMETD yang Sah

- Para Pemegang Saham Perseroan yang namanya tercatat dengan sah dalam DPS Perseroan pada akhir perdagangan tanggal 28 Maret 2018 dan HMETD-nya tidak dijual sampai dengan akhir periode perdagangan HMETD; atau
- Pembeli/pemegang Sertifikat Bukti HMETD terakhir yang namanya tercantum di dalam kolom endorsemen Sertifikat Bukti HMETD sampai dengan akhir periode perdagangan HMETD; atau
- Pemegang HMETD yang namanya tercatat dalam penitipan Kolektif di KSEI sampai dengan tanggal terakhir periode perdagangan HMETD.

C. Bentuk HMETD

Bagi pemegang saham yang sahamnya belum dimasukkan dalam sistem penitipan kolektif di KSEI, Perseroan melalui BAE akan menerbitkan Sertifikat Bukti HMETD yang mencantumkan nama dan alamat pemegang HMETD, jumlah saham yang dimiliki dan jumlah HMETD yang dapat digunakan untuk membeli saham serta kolom jumlah saham yang akan dibeli, jumlah harga yang harus dibayar dan jumlah pemesanan saham tambahan, kolom endorsemen dan keterangan lain yang diperlukan.

Bagi pemegang saham yang sahamnya berada dalam sistem penitipan kolektif di KSEI, Perseroan tidak akan menerbitkan Sertifikat Bukti HMETD, melainkan akan melakukan pengkreditan HMETD ke rekening efek atas nama Bank Kustodian atau perusahaan efek yang ditunjuk masing-masing pemegang saham di KSEI.

D. Pendistribusian HMETD

HMETD dalam bentuk elektronik akan didistribusikan ke dalam rekening efek di KSEI atau didistribusikan kepada Pemegang Saham melalui Pemegang Rekening KSEI selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja setelah tanggal DPS yang berhak atas HMETD (*recording date*) yaitu pada tanggal 29 Maret 2018.

E. Perdagangan dan Pelaksanaan HMETD

Pemegang HMETD dapat memperdagangkan dan melaksanakan HMETD yang dimilikinya selama periode perdagangan dan pelaksanaan HMETD yaitu mulai tanggal 2 April 2018 sampai dengan tanggal 6 April 2018.

HMETD yang berada dalam penitipan kolektif di KSEI diperdagangkan di BEI sedangkan HMETD yang berbentuk Sertifikat Bukti HMETD hanya bisa diperdagangkan di luar bursa. Penyelesaian perdagangan HMETD yang dilakukan melalui bursa akan dilaksanakan dengan cara pemindahbukuan atas nama rekening efek atas nama Bank Kustodian atau Perusahaan Efek di KSEI. Segala biaya dan pajak yang mungkin timbul akibat perdagangan dan pemindahtanganan HMETD menjadi tanggung jawab dan beban pemegang HMETD atau calon pemegang HMETD.

F. Permohonan Pemecahan Sertifikat Bukti HMETD

Bagi pemegang Sertifikat Bukti HMETD yang ingin menjual atau mengalihkan sebagian dari jumlah yang tercantum dalam Sertifikat Bukti HMETD yang dimilikinya, maka pemegang HMETD yang bersangkutan dapat membuat surat permohonan pemecahan Sertifikat Bukti HMETD dan menyerahkan kepada BAE untuk mendapatkan pecahan Sertifikat Bukti HMETD dengan denominasi HMETD yang diinginkan dengan biaya pemecahan sebesar Rp25.000,- (dua puluh lima ribu Rupiah) yang menjadi beban pemohon per Sertifikat Bukti HMETD baru hasil pemecahan. Biaya tersebut sudah termasuk Pajak Pertambahan Nilai. SBHMETD hasil pemecahan dapat diambil dalam waktu 1 (satu) Hari Bursa setelah permohonan diterima lengkap oleh BAE Perseroan Pemegang HMETD dapat melakukan pemecahan Sertifikat Bukti HMETD mulai tanggal 2 April 2018 sampai dengan tanggal 5 April 2018.

G. Nilai Teoritis HMETD

Nilai Bukti HMETD yang ditawarkan oleh Pemegang Bukti HMETD yang sah akan berbeda-beda dari Pemegang Bukti HMETD satu dengan lainnya, berdasarkan permintaan dan penawaran pasar yang ada.

Perhitungan nilai HMETD di bawah ini merupakan salah satu cara untuk menghitung nilai HMETD, tetapi tidak menjamin bahwa hasil perhitungan nilai HMETD yang diperoleh adalah nilai HMETD yang sesungguhnya berlaku di pasar. Penjelasan di bawah ini diharapkan dapat memberikan gambaran umum untuk menghitung nilai HMETD.

Asumsi:

Harga pasar satu saham	:	Rp a
Harga saham yang ditawarkan dalam PUT I	:	Rp r
Jumlah saham yang beredar sebelum PUT I	:	A
Jumlah saham yang ditawarkan dalam PUT I	:	R
Jumlah saham yang beredar sesudah PUT I	:	A + R

Nilai Teoritis Saham Baru ex-HMETD :

$$\frac{(Rp a \times A) + (Rp r \times R)}{(A + R)} = Rp X$$

Maka nilai HMETD adalah = Rp X – Rp r

H. Penggunaan Sertifikat Bukti HMETD

Sertifikat Bukti HMETD adalah bukti hak yang diberikan Perseroan kepada pemegangnya untuk membeli saham baru atas nama yang ditawarkan Perseroan dalam rangka PUT I. Sertifikat Bukti HMETD hanya diterbitkan bagi pemegang Saham yang belum melakukan konversi saham dan digunakan untuk memesan saham baru. Sertifikat Bukti HMETD tidak dapat ditukarkan dengan uang atau apapun pada Perseroan, serta tidak dapat diperdagangkan dalam bentuk fotokopi. Bukti kepemilikan HMETD untuk pemegang HMETD dalam penitipan kolektif KSEI akan diberikan oleh KSEI melalui Anggota Bursa Efek atau Bank Kustodiannya.

I. Pecahan HMETD

Berdasarkan POJK No. 32/2015 dalam hal Pemegang Saham memiliki HMETD dalam bentuk pecahan, maka HMETD tersebut wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualan HMETD pecahan tersebut dimasukkan ke dalam rekening Perseroan.

J. Lain-Lain

Syarat dan kondisi HMETD ini berada dan tunduk pada hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia. Segala biaya yang timbul dalam rangka pemindahan hak atas HMETD menjadi beban tanggungan Pemegang HMETD atau calon Pemegang HMETD.

PENCATATAN SAHAM TAMBAHAN DI BURSA EFEK INDONESIA

Sebanyak 1.185.213.000 (satu miliar seratus delapan puluh lima juta dua ratus tiga belas ribu) Saham Seri B yang berasal dari portepel yang akan dicatatkan oleh Perseroan di Bursa Efek Indonesia.

HISTORIS KINERJA SAHAM PERSEROAN DI BURSA EFEK INDONESIA

Berikut adalah kinerja harga saham Perseroan selama 12 bulan terakhir:

Tanggal	Open	High	Low	Close	Volume
1-Feb-18	248.00	268.00	238.00	256.00	9,317,600
1-Jan-18	238.00	310.00	195.00	254.00	57,539,900
1-Dec-17	320.00	356.00	228.00	238.00	14,833,200
1-Nov-17	99.00	346.00	99.00	320.00	92,465,300
1-Oct-17	95.00	104.00	90.00	94.00	228,8
1-Sep-17	99.00	112.00	95.00	97.00	9,718,400
1-Aug-17	102.00	108.00	90.00	99.00	1,144,400
1-Jul-17	95.00	116.00	94.00	101.00	404,4
1-Jun-17	116.00	117.00	98.00	102.00	1,004,600
1-May-17	100.00	128.00	96.00	116.00	38,646,700
1-Apr-17	91.00	131.00	91.00	100.00	294,714,700
1-Mar-17	95.00	107.00	86.00	92.00	67,547,900

Sumber: Yahoo Finance

KETERANGAN MENGENAI PENGHENTIAN PERDAGANGAN SAHAM PERSEROAN

Dalam 3 (tiga) tahun terakhir Perseroan mengalami 1 (satu) kali penghentian sementara, berdasarkan Pengumuman PT Bursa Efek Indonesia Nomor Peng-SPT-0053/BEI.WAS/12-2017 tanggal 4 Desember 2017 perihal Penghentian Sementara Perdagangan Efek Perseroan dalam rangka *cooling down*. Kemudian, PT Bursa Efek Indonesia telah membuka kembali penghentian sementara (*suspense*) perdagangan saham Perseroan di Pasar Reguler dan Pasar Tunai pada sesi I perdagangan pada tanggal 5 Desember 2017.

SAHAM PERSEROAN YANG DIMILIKI PERSEROAN

Saham Perseroan yang dimiliki Perseroan sendiri sejumlah 359.500 (tiga ratus lima puluh sembilan ribu lima ratus) dengan perincian sebagai berikut :

Tanggal Perolehan	Jumlah	Nilai Perolehan (Rp)	Nilai Nominal (Rp)
1 Oktober 2013	500	100	500
11 Novemer 2013	11.500	100	500
6 Desember 2013	88.000	100	500
9 Desember 2013	199.000	100	500
10 Desember 2013	60.500	100	500

PERSEROAN BERENCANA UNTUK MENGELUARKAN SAHAM BARU ATAU EFEK LAIN YANG DAPAT DIKONVERSIKAN MENJADI SAHAM DALAM JANGKA WAKTU 12 (DUA BELAS) BULAN SEJAK PERNYATAAN PENDAFTARAN MENJADI EFEKTIF.

II. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM TERBATAS I

Perseroan merencanakan dana yang diperoleh dari hasil PUT I ini setelah dikurangi biaya emisi saham seluruhnya akan digunakan untuk hal sebagai berikut:

- Membeli saham TRBI, sebanyak 41.363 (empat puluh satu ribu tiga ratus enam puluh tiga) lembar atau sebesar 59,09% (lima puluh sembilan koma sembilan persen) senilai Rp74.453.400.000,- (tujuh puluh empat miliar empat ratus lima puluh tiga juta empat ratus ribu Rupiah) dari pemegang saham lama TRBI (“Transaksi 1”);
- Meningkatkan penyertaan saham dalam TRBI sebesar Rp120.000.000.000,- (seratus dua puluh miliar Rupiah) atau 120.000 (seratus dua puluh ribu) lembar saham TRBI yang selanjutnya dana tersebut akan digunakan oleh TRBI untuk melakukan pembayaran berkaitan dengan penggunaan lahan sampai dengan tahun 2033 yang dimiliki oleh Richard Wiriahardja seluas 14.850 m2 (empat belas ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Bukit Permai, Kabupaten Badung, Bali yang setempat dikenal sebagai lokasi Hotel Le Meridien Bali Jimbaran (“Transaksi 2”).
- Memberikan Pinjaman kepada AIS, Entitas Anak sebesar Rp45.143.100.000,- (empat puluh lima miliar seratus empat puluh tiga juta seratus ribu Rupiah) (“Transaksi 3”). Selanjutnya, pengembalian pinjaman tersebut akan digunakan Perseroan untuk modal kerja.
- Sisanya akan digunakan untuk modal kerja Perseroan untuk pengembangan pemukiman dan pembangunan Perumahan.

Sehubungan dengan penggunaan dana Transaksi 1 dan Transaksi 2 di atas adalah merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan IX.E.1 dan/atau Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan IX.E.2, maka Perseroan telah melaksanakan RUPSLB pada tanggal 28 Februari 2018. Transaksi 3 termasuk dalam pengecualian dalam Peraturan IX.E.1 dan/atau Peraturan IX.E.2 karena dilakukan dengan AIS yang merupakan Entitas Anak yang sahamnya dimiliki oleh Perseroan sebanyak 99,98% dan tujuan penggunaan dana untuk mendukung secara langsung kegiatan usaha utama Perseroan.

Perseroan wajib menyampaikan Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil PUT I ini kepada OJK secara berkala setiap 6 (enam) bulan sampai seluruh dana hasil PUT I digunakan sesuai POJK No. 30/2015. Realisasi penggunaan dana hasil PUT I juga akan dipertanggung jawabkan pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan dan/atau disampaikan kepada Bursa Efek untuk memastikan bahwa seluruh rencana penggunaan Dana Perseroan memenuhi ketentuan pasar modal yang berlaku sampai seluruh dana hasil PUT I digunakan.

Apabila Perseroan bermaksud untuk merubah rencana penggunaan dana hasil PUT I ini maka Perseroan harus terlebih dahulu (i) menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum bersamaan dengan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK disertai dengan dan (ii) memperoleh persetujuan dari RUPS terlebih dahulu.

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 33/2015 mengenai Keterbukaan Informasi Biaya yang Dikeluarkan Dalam Rangka Penawaran Umum sekitar 3,980%, total perkiraan biaya yang dikeluarkan dalam rangka PUT I ini adalah sebagai berikut:

- I. Biaya Jasa Profesi Penunjang Pasar Modal
 - a. Biaya jasa akuntan publik 0,145%
 - b. Biaya jasa konsultan hukum 0,195%
 - c. Biaya notaris 0,152%
 - d. Biaya jasa Penilai 0,129%
- II. Biaya Jasa Lembaga Penunjang Pasar Modal
 - a. Biaya jasa Biro Administrasi Efek 0,029%
- III. Biaya Jasa Konsultasi Keuangan 3,098%
- IV. Biaya Lain-Lain
 - a. Biaya pencatatan KSEI, BEI dan OJK 0,115%
 - b. Biaya percetakan, iklan dan lain – lain 0,117%

Tentang rincian mengenai penggunaan dana hasil PUT I yang lebih terperinci dapat dilihat pada bab III.

III. KETERANGAN TENTANG RENCANA TRANSAKSI

1. UMUM

Perseroan berencana untuk melakukan pembelian saham TRBI dari pemegang saham lama TRBI (“**Transaksi 1**”) dan meningkatkan penyertaan saham dalam TRBI (“**Transaksi 2**”) serta memberikan pinjaman kepada Entitas Anak Perseroan yaitu AIS (“**Transaksi 3**”). Perseroan telah mendapatkan persetujuan sebanyak 100% (seratus persen) pemegang saham dalam RUPSLB pada tanggal 28 Februari 2018 untuk melaksanakan Rencana Transaksi.

2. ALASAN DAN LATAR BELAKANG

Properti merupakan salah satu sektor unggulan yang perlu diberdayakan, karena selain masih banyak masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal, industri properti juga mempunyai banyak industri penunjang yang akan ikut bergerak dan memberikan banyak kontribusi ke perekonomian masyarakat. Begitupun industri pariwisata yang sedang didorong oleh Pemerintah untuk menjadi sumber devisa terbesar pada tahun 2019 dan area Bali secara konsisten menjadi penyumbang devisa terbesar di dalam industri pariwisata ini.

TRBI memiliki Hotel Le Meridien Bali Jimbaran yang telah beroperasi mulai Desember 2012. Pada saat ini Le Meridien Bali Jimbaran telah beroperasi selama 5 tahun, dimana secara operasional sudah stabil dan pada tahun 2017 *occupancy rate* hotel telah mencapai 70%, dan pada bulan-bulan tertentu mencapai lebih dari 90%. Laporan Keuangan TRBI untuk periode 30 September 2017, sudah membukukan keuntungan. Dengan menambah jumlah kepemilikan saham di TRBI, maka Perseroan akan menyerap pemasukan dari TRBI dan Perseroan sehingga pendapatan Perseroan akan bertambah. Perseroan akan mendapatkan *recurring income* dari operasional hotel.

Pada saat ini TRBI memiliki perjanjian Bangun, Guna Dan Serah untuk Bangunan yang Setempat Dikenal Sebagai Ristia Resort Jimbaran atau *Build Operate Transfer Agreement* (“BOT”) dengan pemilik tanah yaitu RW yang akan berakhir pada tahun 2033, dimana pada akhir periode perjanjian BOT, TRBI harus menyerahkan bangunan hotel kepada pemilik tanah. Sebagai informasi, Ristia Resort Jimbaran telah berubah nama menjadi Le Meridien Bali Jimbaran setelah ditandatanganinya *Operating Services Agreement* dengan PT. Indo Pacific Sheraton atau dikenal dengan *Starwood* pada tanggal 5 Oktober 2011.

Guna memastikan kelangsungan operasional Le Meridien Bali Jimbaran dan menguatkan hak TRBI atas penggunaan lahan dimana Le Meridien Bali Jimbaran berdiri, maka perjanjian BOT tersebut akan diakhiri dan digantikan dengan perjanjian penggunaan tanah sampai dengan tahun 2033, dimana dengan adanya perjanjian penggunaan tanah ini akan diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (“SHGB”) atas nama TRBI, diatas Sertipikat Hak Milik. Perjanjian Hak Guna Pakai dan SHGB lahan atas nama TRBI bisa diperpanjang dengan jangka waktu sesuai dengan kesepakatan Bersama.

Sedangkan untuk Transaksi 3, AIS berencana melakukan pengembangan lahan seluas 30 Ha, yang terletak di Desa Benge, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat. Alasan dari rencana pengembangan tersebut, adalah sebagai berikut:

- a. Berdasarkan data statistik per provinsi diseluruh Indonesia hingga tahun 2015 untuk provinsi Jawa Barat sebesar 2.320.197 rumah (data terlampir). Diperkirakan meningkat setiap tahunnya. Jika di hitung per Kabupaten diperkirakan hingga tahun 2017 *backlog* perumahan di Kabupaten Karawang sebesar \pm 52.184 unit rumah. Hal tersebut menjadi potensi besar untuk memasarkan perumahan di Kabupaten Karawang.

Data Permintaan Rumah Sangat Sederhana (RSS) KARAWANG

Proyeksi Permintaan Rumah Bersubsidi berbasis Pendekatan data Tenaga Kerja (Buruh)

	Koefisien	2014	2015	2016	2017
Penyerapan Tenaga kerja Sektor Industri		912.864	940.969	969.940	999.803
Penyerapan Tenaga kerja Sektor Industri, usia 25-40 tahun	48%	438.175	451.665	465.571	479.905
Target Pasar					
Pangsa Pasar Rumah Bersubdi	63%	276.050	284.549	193.310	302.340
Rumah Bersubsidi yang dibutuhkan saat ini	17%	46.929	48.373	49.863	51.398

(*) Pertumbuhan 3,08%

Sumber: Internal Survey IDE Land 2017

Proyeksi Permintaan Rumah Bersubsidi berbasis Pendekatan Backlog Perumahan

	Jawa Barat	Kabupaten Karawang
Populasi	47.379.389	2.200.000
Jumlah Backlog (2015)	2.497.433	115.965
Target Pasar		
Usia 25-40 tahun	100%	115.965
Penyerapan Tenaga Kerja Sektor Industri	45%	52.184

Sumber: Internal Survey IDE Land 2017

Berdasarkan pendekatan diatas permintaan rumah bersubsidi di daerah Kabupaten Karawang adalah ± 50.000 unit pada tahun 2017 dengan pertumbuhan sebesar 3,08%.

- b. Dengan keberhasilan Pemerintah Daerah Karawang berhasil menarik dan berkolaborasi dengan investor global untuk mengembangkan kota industri terintegrasi kelas dunia, Karawang *New Industry City* di Karawang Barat. Karawang *New Industry City* dikembangkan sejalan dengan visi dan arah Pemerintah Daerah Karawang untuk menciptakan kantong-kantong ekonomi baru di daerahnya sehingga memperkuat posisi Karawang sebagai sentra industri dalam rantai pasok global. Kota industri terintegrasi ini akan memiliki 5 cluster: *Automotive Industry Park, Construction Materials Industry Park, Consumer Electronics, Logistic Service*, dan cluster khusus untuk UKM dan Inovasi (*SME and Innovation*). Berdasarkan hal tersebut menjadi suatu market tersendiri untuk penyediaan perumahan, Dengan pertumbuhan industri di karawang secara langsung berdampak pada penyerapan tenaga kerja sehingga kebutuhan akan rumah tinggal meningkat pula.
- c. Upah Minimum Kabupaten Karawang yang tinggi membuat para pekerja mempunyai kemampuan untuk membeli rumah.
- d. Program sejuta rumah yang masih menjadi program unggulan dari pemerintah sehingga memudahkan para pekerja untuk membeli rumah dalam hal ini rumah bersubsidi. Hal ini terlihat dengan adanya SBUM (subsidi bantuan uang muka) sebesar 4 juta per rumah. Dengan ditambahkan kuota program subsidi selisih bunga menjadi peluang besar untuk menyediakan rumah subsidi.
- e. Program Rumah Subsidi menjadi idola bagi para pekerja yang ingin memiliki rumah.
- f. Kemudahan yang diberikan pemerintah untuk tenaga honorer untuk memiliki rumah subsidi, sehingga menjadi pasar besar bagi pemasaran Rumah Subsidi

Nilai transaksi	: Rp45.143.100.000,-
Pihak-pihak yang bertransaksi	: Pihak Pertama: Perseroan selaku pemberi pinjaman Pihak Kedua: PT Alam Indah Selaras (AIS) selaku penerima pinjaman
Jangka Waktu	: Tidak ada jangka waktu
Bunga	: Tidak ada bunga
Syarat – syarat dan Pembatasan	: Tidak ada syarat – syarat maupun pembatasan

Pinjam meminjam antara Perseroan dan Entitas Anak, yaitu AIS tidak terdapat jangka waktu, bunga maupun syarat – syarat dan pembatasan dikarenakan kepemilikan Perseroan terhadap AIS adalah sebesar 99,98% sehingga dapat dianggap sebagai satu kesatuan entitas.

3. TUJUAN TRANSAKSI

Tujuan dilakukannya Transaksi sebagaimana tersebut di atas adalah untuk memperkuat struktur Perseroan dengan menambah portofolio dalam Entitas Anak sehingga diharapkan dapat memberikan kontribusi positif bagi para pemegang saham.

4. OBJEK DAN NILAI TRANSAKSI

Objek transaksi sehubungan dengan PUT I ini adalah 41.363 (empat puluh satu ribu tiga ratus enam puluh tiga ribu) lembar saham milik Richard R. Wiriahardja (“**RW**”) dan Michella Ristiadewi (“**MR**”) dengan total nilai transaksi sebesar Rp74.453.400.000,- (tujuh puluh empat miliar empat ratus lima puluh juta empat ratus ribu Rupiah).

5. KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI

1) Transaksi 1

Sehubungan dengan rencana Transaksi 1, Perseroan dan para pemegang saham TRBI telah menandatangani perjanjian-perjanjian yang dibuat di bawah tangan sebagai berikut:

- a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham tanggal 18 Januari 2018 oleh dan antara Perseroan dengan RW selaku pemilik dari 41.000 (empat puluh satu ribu) saham dalam TRBI untuk menjual sebanyak 40.600 (empat puluh ribu enam ratus) saham milik RW dalam TRBI;
- b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham tanggal 18 Januari 2018 oleh dan antara Perseroan dengan MR selaku pemilik dari 1.000 (seribu) saham dalam TRBI untuk menjual sebanyak 763 (tujuh ratus enam puluh tiga) saham milik MR dalam TRBI.

Untuk selanjutnya disebut sebagai “**PPJB TRBI**”, dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

Total nilai transaksi : Rp74.453.400.000,-
Pihak-pihak yang bertransaksi : Perseroan sebagai pembeli dan RW dan MR sebagai penjual

Hubungan antara pihak-pihak yang bertransaksi:

- TRBI merupakan anak perusahaan Perseroan yang tidak terkonsolidasi dalam laporan keuangan Perseroan, dimana kepemilikan saham Perseroan dalam TRBI saat ini adalah sebesar 40% dari seluruh saham yang telah ditempatkan dan disetor dalam TRBI.
- RW merupakan pemegang saham dan Direktur Utama Perseroan serta pemegang saham dan Komisaris dalam TRBI.
- MR merupakan pemegang saham dan Komisaris Perseroan serta pemegang saham dan Direktur dalam TRBI.

2) Transaksi 2

Sehubungan dengan pelaksanaan Transaksi 2, TRBI dan RW telah menandatangani Perjanjian Penggunaan Tanah tanggal 18 Januari 2018 dan Addendum Perjanjian Penggunaan Tanah tanggal 26 Februari 2018 oleh dan antara TRBI dengan RW selaku pemilik tanah seluas 14.850 m² (empat belas ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) yang setempat dikenal sebagai Hotel Le Meridien Bali Jimbaran yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup, dimana TRBI diizinkan menggunakan Tanah sampai dengan tanggal 28 Januari 2033 (“Perjanjian Penggunaan Tanah”), dengan:

Nilai transaksi : Rp120.000.000.000,-
Pihak-pihak yang bertransaksi : RW sebagai pemilik tanah, TRBI sebagai pihak yang akan menggunakan tanah.

Hubungan antara pihak-pihak yang bertransaksi:

- TRBI merupakan anak perusahaan Perseroan dimana kepemilikan saham Perseroan dalam TRBI pada saat Perjanjian Penggunaan Tanah menjadi efektif adalah sebesar 99,09% dari seluruh saham yang telah ditempatkan dan disetor dalam TRBI.
- RW merupakan pemegang saham dan Direktur Utama Perseroan serta pemegang saham dan Komisaris dalam TRBI.

6. SIFAT TRANSAKSI MATERIAL

Dengan memperhatikan ekuitas Perseroan per tanggal 30 September 2017 sebagaimana diuraikan dalam Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak sebesar Rp171.670.523.470,- seluruh rangkaian Transaksi 1 dan Transaksi 2 senilai 113,27% dari nilai ekuitas Perseroan merupakan Transaksi Material yang nilainya melebihi 50% dari ekuitas Perseroan dan karenanya wajib memperoleh persetujuan RUPS Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan IX.E.2.

Sedangkan untuk Transaksi 3 yaitu pemberian pinjaman kepada AIS sebesar 26,30% dari nilai ekuitas, mengingat kepemilikan perseroan pada AIS adalah 99,98% Perseroan hanya diwajibkan untuk melakukan Keterbukaan Informasi.

7. SIFAT TRANSAKSI AFILIASI

Rencana Transaksi merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan IX.E.1 dengan mempertimbangkan hubungan afiliasi dari segi kepemilikan dan kepengurusan dimana RW selaku pemegang saham dan Direktur Utama Perseroan, RW merupakan pemegang saham dan Komisaris TRBI. Selain itu, MR selaku pemegang saham dan Komisaris Perseroan, MR merupakan pemegang saham dan Direktur TRBI.

Rencana Transaksi tidak mengandung benturan kepentingan karena telah dilakukan penilaian oleh KJPP Ihot, Dollar & Raymond.

Sehubungan dengan hal tersebut dalam rangka memenuhi ketentuan dalam Peraturan IX.E.1 dan Peraturan IX.E.2, Perseroan telah melaksanakan hal-hal sebagai berikut:

1. Menunjuk pihak independen yaitu kantor jasa penilai publik Ihot Dollar & Raymond;
2. Menyampaikan rencana penyelenggaraan RUPS kepada Otoritas Jasa Keuangan melalui Surat No. 009/DIR-RBMS/I/2018 tanggal 12 Januari 2018;
3. Mengumumkan Keterbukaan Informasi Rencana Transaksi pada tanggal 22 Januari 2018 melalui surat kabar harian Neraca, situs web Bursa Efek Indonesia dan situs web Perseroan.

8. PENJELASAN, PERTIMBANGAN, DAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI DIBANDINGKAN DENGAN APABILA DILAKUKAN TRANSAKSI LAIN YANG SEJENIS YANG TIDAK DILAKUKAN DENGAN PIHAK TIDAK TERAFILIASI

1) Transaksi 1

Perseroan telah melihat kinerja dan hasil pendapatan hotel yang dimiliki TRBI sehingga merasa yakin bahwa peningkatan penyertaan saham di TRBI dengan membeli saham dari pemilik saham lama yaitu RW dan MR akan memberikan kontribusi positif ke keuangan Perseroan.

2) Transaksi 2

Transaksi 2 dilakukan oleh Perseroan dikarenakan pada saat ini hotel Le Meridien Bali Jimbaran berdiri diatas tanah-tanah milik RW, sehingga demi kelangsungan usaha dan memberikan hak yang lebih kuat kepada TRBI.

9. PIHAK-PIHAK INDEPENDEN YANG DITUNJUK OLEH PERSEROAN

Pihak – pihak independen yang ditunjuk oleh Perseroan dalam pelaksanaan PUT I adalah sebagai berikut:

- Kantor Akuntan Publik Anwar & Rekan selaku akuntan untuk melakukan audit laporan keuangan konsolidasian Perseroan serta melakukan *review* laporan keuangan konsolidasian proforma atas Rencana Transaksi;
- KJPP Ihot Dollar & Raymond selaku penilai independen untuk melakukan penilaian atas aset TRBI, penilaian atas saham TRBI serta memberi pendapat kewajaran atas pelaksanaan transaksi;
- Kantor Hukum William Soerjonegoro & Partner selaku konsultan hukum untuk melakukan pemeriksaan dan penelitian dari segi hukum dan memberikan Laporan Pemeriksaan Segi Hukum serta memberikan Pendapat Segi Hukum atas aspek-aspek hukum yang menyangkut Perseroan dan Entitas Anak, Penawaran Umum ini, dan Rencana Transaksi.

Pihak independen yang telah ditunjuk oleh Perseroan dalam rangka transaksi ini tidak memiliki hubungan afiliasi, baik secara langsung maupun tidak langsung dengan Perseroan.

10. HASIL PENILAI INDEPENDEN

Dalam rangka pelaksanaan Rencana Transaksi dan untuk memenuhi ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan IX.E.1 dan Peraturan IX.E.2, Perseroan telah menunjuk KJPP Ihot Dollar & Raymond ("ID&R"), sebagai Penilai Independen berdasarkan Surat Izin Usaha dari Menteri Keuangan No. 1408/KM.1/2012 tanggal 27 November 2012 untuk (i) melakukan penilaian atas aset TRBI berupa bangunan dan sarana pelengkap, mekanikal dan elektrik, peralatan dan perabotan, peralatan kantor (ii) melakukan penilaian atas saham TRBI dan (ii) memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi.

Ringkasan Laporan Penilaian Aset Tetap TRBI

Berikut ini adalah ringkasan dari laporan penilaian aset TRBI yang disusun oleh penilai independen Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Ihot Dollar & Raymond dengan laporan No. ID&R/PA/070218-01 tanggal 07 Februari 2018:

1. Identifikasi Properti

Properti dalam penilaian adalah Tanah dan Bangunan "Hotel Le Méridien Bali Jimbaran" (Hotel dengan klasifikasi Bintang 5) dengan luas bangunan ±27.967 m², berikut Mesin-mesin dan Peralatannya, berlokasi di Jalan Bukit Permai, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Bangunan Hotel Le Méridien Bali Jimbaran (berserta mesin dan peralatannya) dimiliki oleh TRBI, dan berdiri di atas tanah milik Richard R. Wiriahardja; antara Pemilik Bangunan dan Pemilik Tanah terikat "Perjanjian Bangun, Guna dan Serah untuk Bangunan yang Setempat Dikenal Sebagai Ristia Resort Jimbaran", tanggal 28 Januari 2011, dan "Amandemen" Perubahan Atas Perjanjian Bangun, Guna dan Serah untuk Bangunan yang Setempat Dikenal Sebagai Ristia Resort Jimbaran, tanggal 15 September 2011.

2. Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud dan tujuan dari penilaian ini adalah Guna Menyatakan Pendapat Nilai Pasar (*Market Value*) atas aset dimaksud. Tujuan penggunaan dari Laporan Penilaian ini adalah sebagai informasi yang dicantumkan dalam prospektus guna kepentingan *Right Issue* (Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu / HMETD).

3. Pendekatan Penilaian Yang Digunakan

Dengan mempertimbangkan pendekatan-pendekatan yang lazim diterapkan dalam penilaian, setelah melakukan analisa terhadap data-data, informasi yang diterima serta setelah melakukan inspeksi terhadap objek penilaian, maka penilai berpendapat bahwa pendekatan penilaian yang paling tepat dilakukan untuk objek penilaian aset tetap adalah menggunakan Pendekatan Pendapatan.

4. Kesimpulan Penilaian

Sepanjang pengetahuan kami, dengan ini dinyatakan bahwa segala pernyataan yang ada dalam laporan adalah sesuai fakta dan benar adanya. Demikian pula dinyatakan bahwa baik penugasan maupun besarnya imbalan jasa yang diterima tidak mempengaruhi nilai yang dilaporkan, dan sebagai kesimpulan kami berpendapat bahwa Nilai Pasar Hak Bagi Pemilik Bangunan/TRBI dan Nilai Pasar Hak Bagi Pemilik Tanah/ Richard R Wiriahardja pertanggal 30 September 2017 adalah:

KETERANGAN	Rp
NILAI PASAR PROPERTI	365.501.000.000
(BOT: 28 Januari 2011 - 28 Januari 2033)	Tiga Ratus Enam Puluh Lima Miliar Lima Ratus Satu Juta Rupiah
NILAI PASAR HAK BAGI PEMILIK BANGUNAN	253.188.000.000
PT Tiara Raya Bali International	Dua Ratus Lima Puluh Tiga Miliar Seratus Delapan Puluh Delapan Juta Rupiah
Jumah Kamar	118
NILAI PASAR HAK BAGI PEMILIK TANAH	127.549.000.000
Bapak Richard R Wiriahardja	Seratus Dua Puluh Tujuh Miliar Lima Ratus Empat Puluh Sembilan Juta Rupiah
Luas Tanah (m ²)	14.850

Ringkasan Laporan Penilaian 59,09% ekuitas/saham TRBI

Berikut ini adalah ringkasan dari laporan penilaian 59,09% ekuitas / saham TRBI yang disusun oleh penilai independen Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Ihot Dollar & Raymond dengan laporan No. ID&R/PE/120218.01 tanggal 12 Februari 2018:

1. Maksud dan Tujuan Penilaian

Berdasarkan informasi yang disampaikan oleh pihak manajemen Perseroan bahwa penilaian ditujukan sehubungan dengan rencana peningkatan penyertaan saham/akuisisi pada TRBI melalui Penawaran Umum Terbatas dalam rangka penerbitan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD), maka untuk mengakomodir tujuan di atas, penilaian ini didasarkan pada standar Nilai Pasar Wajar.

2. Metode Penilaian

Pendekatan pertama yang kami gunakan dalam penilaian ekuitas/saham TRBI adalah metode pendekatan pendapatan (*income approach*) dengan *Discounted Economic Income method* atau *Discounted Cash Flow (DCF) Valuation method*. Berdasarkan metode penilaian DCF yang akan digunakan, operasi TRBI diproyeksikan sesuai dengan skenario pengembangan bisnis. Pendapatan mendatang (*future income, cash flow*) yang dihasilkan berdasarkan proyeksi dikonversi dengan faktor diskonto, sesuai dengan tingkat risiko. Indikasi nilai adalah total nilai kini dari pendapatan mendatang tersebut, dengan asumsi *going concern* sampai dengan periode sewa lahan operasional berakhir di tahun 2033.

Pendekatan kedua yang kami gunakan dalam penilaian ekuitas/saham TRBI adalah pendekatan aset dengan metode Kapitalisasi Kelebihan Pendapatan atau *Excess Earning method (EEM)*. Dalam perhitungan dengan menggunakan EEM, diperoleh nilai normalisasi laba ekonomis lebih besar daripada balikan Aset Berwujud Bersih (*Net Tangible Assets*), sehingga terdapat *Excess Economic Income*.

3. Kesimpulan

Berdasarkan hasil kajian dan analisis yang telah dilakukan terhadap seluruh aspek yang terkait dalam rangka menentukan nilai ekuitas/saham, dengan menerapkan pembobotan 50:50 atas metode pertama dan kedua yang dihasilkan dari metode DCF dan EEM, maka diperoleh nilai rata-rata tertimbang sebesar **Rp79.092.903.283,-** atau **Rp1.912.166,- per saham** sebagai Nilai Pasar Wajar 59,09% Ekuitas/Saham TRBI per tanggal 30 September 2017. Berikut adalah rekonsiliasi dan kesimpulan nilai TRBI dengan menggunakan 2 (dua) metode penilaian per tanggal 30 September 2017:

(dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Keterangan	Indikasi Nilai 59,09% Ekuitas	Bobot	Nilai Rata-rata Tertimbang
Metode Arus Kas Terdiskonto (DCF)	96,602,386,307	50%	48,301,193,154
Metode Kapitalisasi Kelebihan Pendapatan (EEM)	61,583,420,258	50%	30,791,710,129
Nilai Rata-rata Tertimbang			79,092,903,283
Jumlah saham yang beredar			41,363
Nilai Pasar Wajar per Saham			1,912,166

Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran Atas Rencana

Berikut ini adalah ringkasan dari laporan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi yang disusun oleh penilai independen Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Ihot Dollar & Raymond dengan laporan No. ID&R/PK/130218.01 tanggal 13 Februari 2018:

1. Para Pihak dalam Transaksi

- a) Perseroan
- b) TRBI
- c) RW
- d) MR

2. Obyek Transaksi

Dalam hal ini obyek Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

1. Peningkatan penyertaan 59,09% kepemilikan saham dengan total nilai sebesar Rp74.453.400.000 sesuai dengan PPJB Saham tertanggal 18 Januari 2018 antara Perseroan dengan RW dan MR (selanjutnya disebut "Rencana Peningkatan Penyertaan"); dan
2. Penggunaan tanah oleh TRBI berdasarkan Perjanjian Penggunaan Tanah tertanggal 18 Januari 2018 antara TRBI dengan RW (selanjutnya disebut "Rencana Penggunaan Tanah");

3. Tujuan Penilaian

Terkait dengan Rencana Transaksi tersebut di atas, maka Perseroan wajib mengikuti ketentuan yang diatur dalam Peraturan IX.E.1 dan Peraturan IX.E.2. Berdasarkan informasi pihak manajemen Perseroan bahwa antara Perseroan dan TRBI terdapat hubungan afiliasi dari segi kepengurusan maupun segi kepemilikan saham. Oleh karena itu, Rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan merupakan transaksi afiliasi namun tidak mengandung benturan kepentingan.

Rencana Transaksi dikategorikan sebagai Transaksi Material karena nilai transaksi peningkatan penyertaan/akuisisi 59,09% kepemilikan saham TRBI adalah sebesar Rp74.453.400.000,- (tujuh puluh empat miliar empat ratus lima puluh tiga juta empat ratus ribu Rupiah, dimana jumlahnya melebihi 20% ekuitas Perseroan atau sekitar 43,37% dari ekuitas Perseroan, sebagaimana tercantum dalam Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan per tanggal 30 September 2017 yang telah diaudit sebesar Rp171.670.523.470,- (seratus tujuh puluh satu miliar enam ratus tujuh puluh juta lima ratus dua puluh tiga ribu empat ratus tujuh puluh Rupiah).

Tujuan dari pemberian pendapat kewajaran ini adalah untuk memberikan opini apakah Transaksi tersebut merupakan transaksi yang wajar dan tidak merugikan bagi Perseroan maupun pemegang saham Perseroan, sebagaimana diatur dalam Peraturan IX.E.1 dan Peraturan IX.E.2. Selanjutnya dalam analisa terhadap Transaksi tersebut, kami mempertimbangkan sisi kualitatif maupun kuantitatif serta dampak bagi Perseroan dan Pemegang Saham, termasuk risiko keuangan.

4. Asumsi-asumsi dan Syarat Pembatas

- a) Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah pada tanggal Pendapat Kewajaran ini diterbitkan.
- b) Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini, kami juga menggunakan beberapa asumsi lainnya, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan dan semua pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi. Rencana Transaksi telah dilaksanakan seperti yang telah dijelaskan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan, serta keakuratan informasi mengenai Rencana Transaksi yang diungkapkan oleh manajemen Perseroan.
- c) Kami juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan Pendapat Kewajaran ini sampai dengan tanggal terjadinya Rencana Transaksi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini.

5. Pendekatan dan Metode Penilaian

1. Analisis Transaksi
2. Analisis Kualitatif
3. Analisis Kuantitatif
4. Analisis Kewajaran Transaksi

6. Analisis Kewajaran

Berikut ini adalah ringkasan analisis Kewajaran Rencana Transaksi:

1. Analisis Nilai Transaksi Saham

Analisis kewajaran nilai transaksi TRBI dilakukan dengan menghitung kisaran nilai yang diperoleh dari hasil penilaian. Dengan memperhitungkan sensitivitas terhadap tingkat diskonto sebesar 7,5% dalam penilaian ekuitas TRBI, maka diperoleh Nilai Pasar Wajar 59,09% ekuitas/saham TRBI per tanggal 30 September 2017 berada pada kisaran nilai Rp73.160.935.536 – Rp85.024.871.029. Dengan demikian nilai transaksi investasi saham TRBI yang sebesar

Rp74.453.400.000 adalah lebih rendah dari Nilai Pasar Wajar dan termasuk dalam kisaran Nilai Pasar Wajar saham TRBI, sehingga kami berpendapat bahwa nilai transaksi wajar.

2. Analisis Nilai Transaksi Penggunaan Tanah
Nilai Transaksi Penggunaan Tanah untuk kepentingan operasional hotel TRBI yang sebesar Rp120.000.000.000 adalah lebih rendah dari Nilai Pasar Hak Bagi Pemilik Tanah yang sebesar Rp127.549.000.000, sehingga kami berpendapat bahwa nilai transaksi wajar.
3. Analisis Posisi Proforma Keseluruhan Rencana Transaksi
Terkait dengan analisis posisi proforma Perseroan atas keseluruhan Rencana Transaksi yang telah direview oleh KAP Anwar & Rekan, analisis terhadap Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Proforma Perseroan per tanggal 30 September 2017, menunjukkan dengan dilakukannya Rencana Transaksi terdapat penyesuaian. Namun atas penyesuaian laba neto dilakukan penyesuaian kembali atas *merging entities* sebesar Rp2.530.289.092, sehingga tidak terdapat dampak pada laba neto dan laba komprehensif tahun berjalan konsolidasian Perseroan. Peningkatan kinerja Perseroan dengan dilakukannya Rencana Transaksi akan terlihat pada proyeksi kinerja Perseroan yang semakin positif.
4. Analisis Inkremental dan Profitabilitas
Analisis Inkremental dan Profitabilitas atas keseluruhan Rencana Transaksi dilakukan untuk melihat kemampuan menghasilkan pendapatan dan laba yang positif bagi Perseroan dengan membandingkan antara proyeksi keuangan Perseroan (potensi manfaat ekonomis) sebelum dilaksanakannya Rencana Transaksi dengan sesudah dilaksanakannya Rencana Transaksi.

7. Kesimpulan

Berdasarkan pertimbangan analisis kualitatif dan kuantitatif terhadap Rencana Transaksi, analisis kewajaran transaksi dan faktor-faktor yang relevan dalam memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Perseroan, maka kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi yang akan dilakukan Perseroan adalah **wajar**.

11. DAMPAK KEUANGAN DARI RENCANA TRANSAKSI

Penyusunan laporan posisi keuangan konsolidasian interim proforma dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian interim proforma Perusahaan dan entitas anaknya disusun guna mencerminkan dampak penyesuaian sehubungan rencana Perusahaan melakukan peningkatan modal ditempatkan dan disetor dalam Perusahaan, yaitu dengan Penawaran Umum Terbatas (PUT) 1 melalui penerbitan saham dengan memberikan hak memesan efek terlebih dahulu (HMETD) yang akan digunakan untuk membeli saham PT Tiara Raya Bali International (TRBI), entitas asosiasi, meningkatkan penyertaan saham dalam TRBI, memberikan pinjaman kepada PT Alam Indah Selaras (AIS), entitas anak dan sebagai modal kerja Perusahaan, serta penerapan penyesuaian tersebut terhadap jumlah-jumlah historis dalam laporan posisi keuangan konsolidasian interim proforma Perusahaan tanggal 30 September 2017 dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian interim proforma untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal tersebut.

Laporan posisi keuangan konsolidasian interim proforma dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian interim proforma Perusahaan dan entitas anaknya untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada 30 September 2017 telah direviu oleh Patricia, CPA dari Kantor Akuntan Publik Anwar & Rekan dengan laporan bertanggal 13 Februari 2018.

Asumsi-asumsi yang mendasari penyesuaian proforma tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Nilai transaksi PMHMETD adalah sebesar Rp256.006.008.000 sesuai dengan informasi dari Prospektus PUT I atas saham Perusahaan.
- b. Biaya perolehan dalam transaksi pengakuisisian 59,09% saham TRBI, dimana sebelumnya 40% menjadi 99,09%, adalah senilai Rp74.453.400.000.

Transaksi pengakuisisian saham TRBI dicatat sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 38, "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali". Dalam kombinasi bisnis entitas sepengendali, aset dan liabilitas yang diakuisisi tidak disajikan kembali ke nilai wajar, melainkan diakui sebesar jumlah tercatatnya dengan menggunakan metode penyatuan kepentingan.

Metode panyatuan kepemilikan ini harus diterapkan sejak periode yang paling awal pada tahun dimana kedua entitas (pengakuisisi dan pihak diakuisisi) berada pada dalam entitas sepengendali untuk pertama kalinya. Selisih harga pengalihan dibayar dan nilai tercatat aset neto yang diperoleh akan disajikan sebagai bagian dari akun tambahan modal disetor - selisih nilai kombinasi bisnis entitas sepengendali dalam ekuitas, yang tidak dapat direklasifikasi ke laba rugi masa depan.

Perhitungan Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali:

Imbalan yang dibayarkan (biaya perolehan) atas 59,09% saham	74.453.400.000
Dikurangi:	
Nilai buku aset dan liabilitas tercatat yang diambil alih (100%)	113.514.081.965
Ditambah:	
Penghentian pengakuan penyertaan saham pada entitas asosiasi Perusahaan (40%)	62.205.632.738
Keentingan nonpengendali (0,91%)	778.178.147

Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali **23.923.128.920**

- c. Sesuai dengan Peraturan Nomor VIII.G.7 (Lampiran dari Surat Keputusan Ketua BAPEPAM No. Kep-06/PM/2000 tanggal 13 Maret 2000), biaya-biaya yang akan dikeluarkan sehubungan dengan penawaran umum yang sebelumnya disajikan sebagai "Biaya emisi saham ditanggungkan" pada laporan posisi keuangan konsolidasian interim historis Perusahaan sebesar Rp10.200.000.000 dicatat sebagai pengurang tambahan modal disetor pada kelompok ekuitas. Beban akrual atas biaya emisi saham dibayarkan secara tunai sebesar Rp10.200.000.000.
- d. Pembayaran oleh TRBI berkaitan dengan penggunaan lahan sampai dengan tahun 2033 yang dimiliki oleh RW, akan dicatat sebagai "Sewa dibayar di muka" pada laporan posisi keuangan interim proforma konsolidasian dengan nilai sebesar Rp 120.000.000.000. Pembayaran uang sewa setelah dikurangi uang jaminan yang telah dibayarkan dan dicatat oleh TRBI sebesar Rp 2.000.000.000.
- e. Biaya yang timbul dari akuisisi saham TRBI diabaikan.

Penyajian informasi keuangan proforma adalah sebagai berikut:

PT RISTIA BINTANG MAHKOTASEJATI Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM PROFORMA
30 September 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Keterangan	Historis RBMS	Historis TRBI (Entitas yang Diakuisisi)	Penyesuaian Dan Eliminasi Proforma	Saldo Konsolidasian Proforma
ASET				
ASET LANCAR				
Kas dan setara kas	24.327.882.920	14.117.835.378	53.352.608.000	91.798.326.298
Piutang usaha - pihak ketiga	43.893.098.102	1.658.170.884	-	45.551.268.986
Piutang lain-lain – pihak ketiga	-	90.962.228	-	90.962.228
Aset keuangan yang tersedia untuk dijual	280.000.000	-	-	280.000.000
Persediaan real estat	56.014.218.625	-	-	56.014.218.625
Beban dibayar di muka	24.401.938	1.384.841.620	-	1.409.243.558
Pajak dibayar di muka	17.817.987	-	-	17.817.987
Biaya emisi saham ditanggungkan	10.200.000.000	-	(10.200.000.000)	-
Uang Jaminan	-	2.000.000.000	(2.000.000.000)	-
Jumlah Aset Lancar	134.757.419.572	19.251.810.110	41.152.608.000	195.161.837.682

Keterangan	Historis RBMS	Historis TRBI (Entitas yang Diakuisisi)	Penyesuaian Dan Eliminasi Proforma	Saldo Konsolidasian Proforma
ASET TIDAK LANCAR				
Penyertaan saham pada entitas asosiasi	62.205.632.738	-	(62.205.632.738)	-
Tanah yang belum dikembangkan	26.403.716.193	-	-	26.403.716.193
Aset tetap - neto	1.293.258.730	249.412.850.565	-	250.706.109.295
Sewa dibayar di muka	-	-	120.000.000.000	120.000.000.000
Aset pajak tangguhan	-	2.507.238.183	-	2.507.238.183
Jumlah Aset Tidak Lancar	89.902.607.661	251.920.088.748	57.794.367.262	399.617.063.671
JUMLAH ASET	224.660.027.233	271.171.898.858	98.946.975.262	594.778.901.353
LIABILITAS DAN EKUITAS				
LIABILITAS JANGKA PENDEK				
Utang usaha - pihak ketiga	12.860.325.000	1.256.894.143	-	14.117.219.143
Utang lain-lain - pihak ketiga	1.586.380.111	-	-	1.586.380.111
Utang pajak	2.366.420.454	2.099.251.758	-	4.465.672.212
Beban akrual	10.847.852.447	422.562.782	(10.200.000.000)	1.070.415.229
Uang muka penjualan – pihak ketiga	1.275.235.576	-	-	1.275.235.576
Uang jaminan pelanggan	-	50.000.000	-	50.000.000
Pendapatan diterima di muka	-	842.137.096	-	842.137.096
Bagian liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun				
Utang pembiayaan konsumen	80.163.000	-	-	80.163.000
Utang bank	8.025.000.000	14.400.000.000	-	22.425.000.000
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	37.041.376.588	19.070.845.779	(10.200.000.000)	45.912.222.367
LIABILITAS JANGKA PANJANG				
Liabilitas jangka panjang – setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun				
Utang pembiayaan konsumen	121.288.000	-	-	121.288.000
Utang bank	13.375.000.000	10.743.301.597	-	24.118.301.597
Utang pihak berelasi	-	6.781.815.251	-	6.781.815.251
Penyisihan untuk perabot dan perlengkapan hotel serta kesejahteraan karyawan	-	8.611.126.741	-	8.611.126.741
Obligasi konversi	-	89.600.000.000	-	89.600.000.000
Utang lain-lain jangka panjang - pihak ketiga	-	21.432.901.533	-	21.432.901.533
Liabilitas imbalan pascakerja	2.451.839.175	1.417.825.992	-	3.869.665.167
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	15.948.127.175	138.586.971.114	-	154.535.098.289
JUMLAH LIABILITAS	52.989.503.763	157.657.816.893	(10.200.000.000)	200.447.320.656
Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk				
Modal saham				
380.387.100.000	143.344.500.000	70.000.000.000	167.042.600.000	(16.612.758.014)
Tambahan modal disetor	(1.453.037.094)	28.500.000.000	(43.659.720.920)	(16.612.758.014)
Saham treasuri	(36.023.050)	-	-	(36.023.050)
Surplus revaluasi				
39.067.341.672	39.067.341.672	96.704.015.052	(96.704.015.052)	
Kerugian yang belum direalisasi atas perubahan nilai wajar aset yang tersedia untuk dijual	(1.250.000)	(81.689.933.087)	81.689.933.087	(1.250.000)
Saldo laba (defisit)				
Telah ditentukan penggunaannya	2.300.000.000	-	-	
2.300.000.000				
Belum ditentukan penggunaannya	(11.568.909.314)	(81.689.933.087)	81.689.933.087	(11.568.909.314)
Sub-jumlah	171.652.622.214	31.824.148.878	190.058.730.202	393.535.501.294
Kepentingan nonpengendali	17.901.256	-	778.178.147	796.079.403
JUMLAH EKUITAS	171.670.523.470	31.824.148.878	190.836.908.349	394.331.580.697
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	224.660.027.233	189.481.965.771	180.636.908.349	594.778.901.353

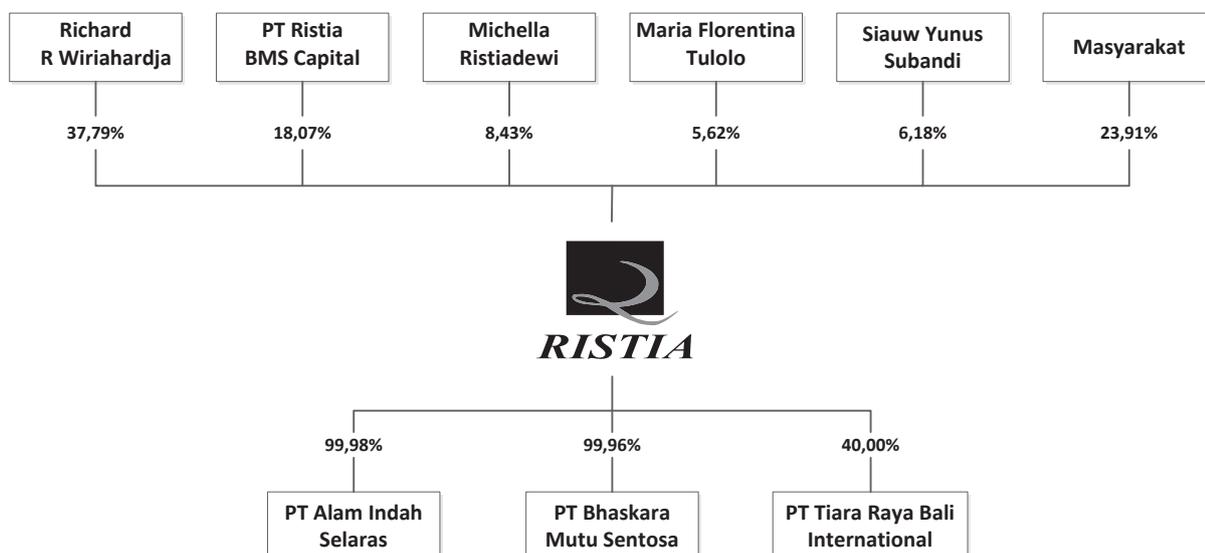
**PT RISTIA BINTANG MAHKOTASEJATI Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN INTERIM
PROFORMA**

**Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir Pada Tanggal 30 September 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

Keterangan	Historis RBMS	Historis TRBI (Entitas yang Diakuisisi)	Penyesuaian Dan Eliminasi Proforma	Saldo Konsolidasian Proforma
PENJUALAN NETO	41.966.000.000	49.183.316.765	-	91.149.316.765
BEBAN POKOK PENJUALAN	(25.277.154.070)	(12.273.552.658)	-	(37.550.706.728)
LABA BRUTO	16.688.845.930	36.909.764.107	-	53.598.610.037
Beban penjualan	(492.302.581)	(2.138.764.745)	-	(2.631.067.326)
Beban umum dan administrasi	(6.130.322.836)	(27.066.505.438)	-	(33.196.828.274)
Beban pajak final	(451.914.523)	-	-	(451.914.523)
Beban usaha lainnya - neto	(72.358.009)	(924.730.615)	-	(997.088.624)
LABA USAHA	9.541.947.981	6.779.763.309	-	16.321.711.290
Penghasilan bunga – neto	298.624.966	-	-	298.624.966
Biaya keuangan	(1.455.533.333)	(3.131.286.066)	-	(4.586.819.399)
Bagian atas laba dari entitas asosiasi	1.686.859.305	-	(1.686.859.305)	-
LABA SEBELUM MANFAAT PAJAK PENGHASILAN	10.071.898.919	3.648.477.243	(1.686.859.305)	12.033.516.857
MANFAAT PAJAK PENGHASILAN	-	568.671.154	-	568.671.154
LABA NETO PERIODE BERJALAN SETELAH DAMPAK PENYESUAIAN PROFORMA	10.071.898.919	4.217.148.397	(1.686.859.305)	12.602.188.011
Penyesuaian <i>merging entities</i>	-	-	(2.530.289.092)	(2.530.289.092)
LABA NETO PERIODE BERJALAN	10.071.898.919	4.217.148.397	(4.217.148.397)	10.071.898.919
Rugi komprehensif lain	(475.221.968)	(77.243.329)	-	(552.465.297)
Penyesuaian <i>merging entities</i>	-	-	77.243.329	77.243.329
LABA KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN	9.596.676.951	4.139.905.068	(4.139.905.068)	9.596.676.951
Laba neto periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				
Pemilik entitas induk	10.069.518.429	-	-	10.069.518.429
Kepentingan nonpengendali	2.380.490	-	-	2.380.490
JUMLAH	10.071.898.919	-	-	10.071.898.919
Laba komprehensif periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				
Pemilik entitas induk	9.594.298.895	-	-	9.594.298.895
Kepentingan nonpengendali	2.378.056	-	-	2.378.056
JUMLAH	9.596.676.951	-	-	9.596.676.951

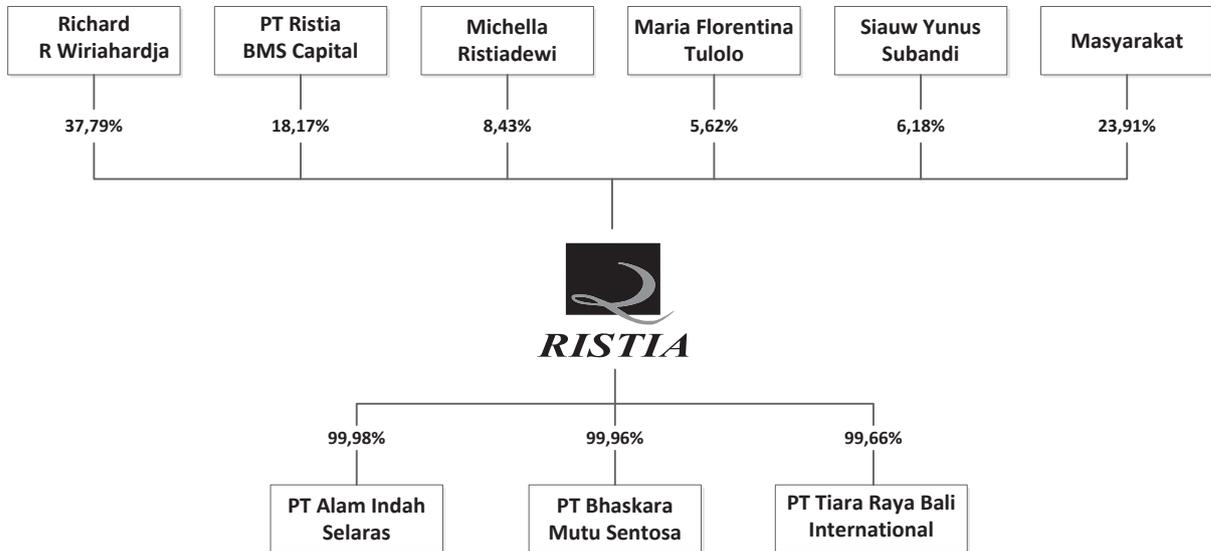
12. STRUKTUR KEPEMILIKAN PERSEROAN SEBELUM DAN SESUDAH RENCANA TRANSAKSI

STRUKTUR PERSEROAN SEBELUM PUT I

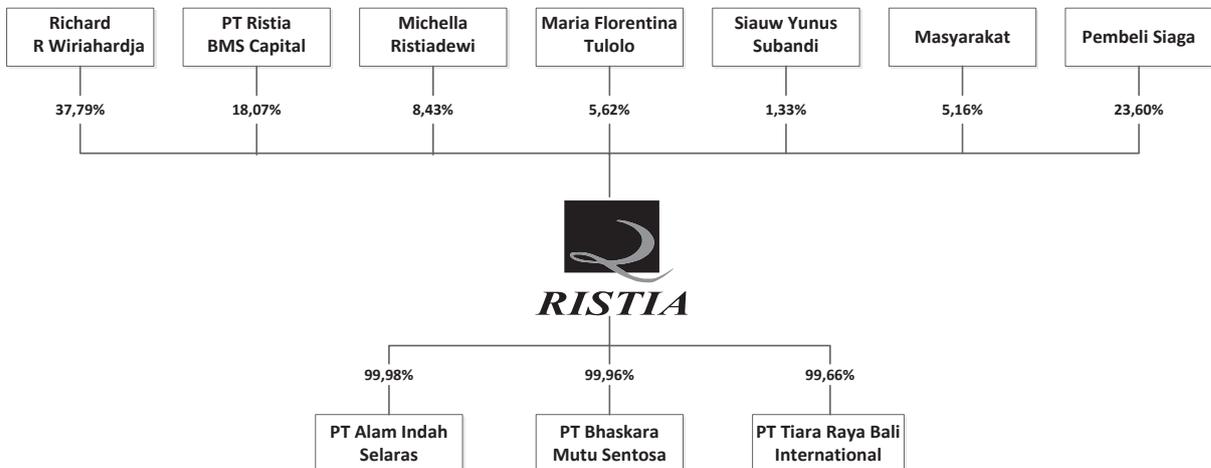


STRUKTUR PERSEROAN SETELAH PUT I

Struktur Perseroan apabila seluruh pemegang saham mengambil bagian dalam PUT I adalah sebagai berikut:



Struktur Perseroan apabila seluruh pemegang saham tidak melaksanakan HMETD, kecuali Richard R Wiriahardja, PT Ristia BMS Capital, Michella Ristiadewi dan Maria Florentina Tulolo, sehingga Pembeli Siaga akan melaksanakan kewajibannya adalah sebagai berikut:



IV. PERNYATAAN UTANG

Tabel di bawah ini menyajikan data liabilitas Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 30 September 2017 yang bersumber dari Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2017, yang tercantum dalam Prospektus ini dan telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Anwar & Rekan (Anggota dari DFK International) yang ditandatangani oleh Patricia, CPA dengan opini tanpa modifikasi. Saldo liabilitas Perseroan pada tanggal 30 September 2017 sebesar Rp52.989.503.763,- dengan perincian liabilitas sebagai berikut:

<i>(dalam Rupiah)</i>	
Keterangan	Jumlah
LIABILITAS JANGKA PENDEK	
Utang usaha – pihak ketiga	12.860.325.000
Utang lain-lain – pihak ketiga	1.586.380.111
Utang Pajak	2.366.420.454
Beban akrual	10.847.852.447
Utang muka penjualan – pihak ketiga	1.275.235.576
Bagian liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	
Utang pembiayaan konsumen	80.163.000
Utang bank	<u>8.025.000.000</u>
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	37.041.376.588
LIABILITAS JANGKA PANJANG	
Liabilitas jangka panjang – setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	
Utang pembiayaan konsumen	
Utang bank	121.288.000
Liabilitas imbalan pasca kerja	13.375.000.000
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	<u>2.451.839.175</u>
	15.948.127.175
Jumlah Liabilitas	52.989.503.763

1. UTANG USAHA – PIHAK KETIGA

Utang Usaha Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 30 September 2017 adalah sebesar Rp12.860.325.000,- dalam mata uang Rupiah, dengan rincian sebagai berikut:

<i>(dalam Rupiah)</i>	
KETERANGAN	JUMLAH
CV. Cipta Prima Sejati	4.074.800.000
CV. A Abadi	3.173.525.000
PT. Nirwana Zamrud Raharja	3.172.000.000
CV. Mitra Perkasa	1.769.000.000
CV. Mustika Jaya Kencana	671.000.000
Jumlah	12.860.325.000

2. UTANG LAIN-LAIN - PIHAK KETIGA

Utang lain-lain Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 30 September 2017 seluruhnya merupakan utang kepada Notaris dengan nilai sebesar Rp1.586.380.111,- dalam mata uang Rupiah.

3. UTANG PAJAK

Utang Pajak Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 30 September 2017 adalah sebesar Rp2.366.420.454,- dengan rincian sebagai berikut:

<i>(dalam Rupiah)</i>	
KETERANGAN	JUMLAH
Pajak penghasilan	
Pasal 4 (2)	143.420.560
Pasal 21	13.880.752
Pasal 23	473.078
Pajak penjualan final	96.500
Pajak bumi dan bangunan	2.163.231.382
Pajak pertambahan nilai	45.318.182
Jumlah	2.366.420.454

4. BEBAN AKRUAL

Beban Akrua Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 30 September 2017 adalah sebesar Rp10.847.852.447,- dengan rincian sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	JUMLAH
Biaya emisi saham	10.200.000.000
Komisi	423.502.500
Pajak bumi dan bangunan	224.349.947
Jumlah	10.847.852.447

5. UANG MUKA PENJUALAN – PIHAK KETIGA

Beban Akrua Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 30 September 2017 adalah sebesar Rp1.275.235.576,- dengan rincian sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	JUMLAH
Bangunan rumah	1.077.008.303
Kavling tanah	198.227.273
Jumlah	1.275.235.576

6. UTANG PEMBIAYAAN KONSUMEN

Utang pembiayaan konsumen Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 30 September 2017 dengan nilai sebesar Rp80.163.000,- dengan rincian sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	JUMLAH
Pembayaran angsuran minimum :	
Sampai dengan satu tahun	87.881.555
Lebih dari satu tahun dan kurang dari empat tahun	<u>144.184.807</u>
Jumlah	232.066.362
Dikurangi beban bunga yang belum jatuh tempo	<u>(30.615.362)</u>
Nilai sekarang atas pembayaran minimum utang pembiayaan konsumen	201.451.000
Dikurangi bagian jangka pendek	(80.163.000)
Bagian Jangka Panjang	121.288.000

Utang pembiayaan konsumen merupakan utang kepada PT Bank Central Asia Finance, pihak ketiga, untuk pengadaan kendaraan. Perjanjian pembiayaan konsumen akan mensyaratkan pembayaran sampai dengan tanggal 18 Maret 2020. Tingkat bunga efektif untuk 30 September 2017 dan 31 Desember 2016 adalah 9,65% per tahun.

Utang ini dijamin dengan aset yang dibeli menggunakan dana dari pinjaman terkait. Perjanjian pembiayaan konsumen membatasi Perseroan dan Entitas Anak, antara lain, untuk menjual dan mengalihkan hak pemilikan kendaraan yang dibeli.

7. UTANG BANK

Utang bank Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 30 September 2017 seluruhnya merupakan utang bank kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN). Saldo utang bank jangka pendek Perseroan dan Entitas Anak adalah sebesar Rp8.025.000.000,- sedangkan untuk saldo utang bank jangka panjang Perseroan dan Entitas Anak adalah sebesar Rp13.375.000.000,- dengan rincian sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	JUMLAH
Kredit Konstruksi	9.400.000.000
Kredit Pemilikan Lahan	<u>12.000.000.000</u>
Jumlah	21.400.000.000
Dikurangi bagian jangka pendek	(8.025.000.000)
Bagian Jangka Panjang	13.375.000.000

Berdasarkan Surat Pemberian Kredit (SP2K) Kredit Modal Kerja (KMK) Konstruksi dan Kredit Pemilikan Lahan No. 229/S/Bks.Ut/CSM/V/2017 tanggal 4 Mei 2017, PT Alam Indah Selaras (AIS), Entitas Anak, memperoleh fasilitas Kredit BTN dengan plafon kredit untuk Kredit Konstruksi BTN (KYG) Rp22.000.000.000,- revolving terbatas sampai dengan pembangunan 884 unit atau sampai dengan penarikan sebesar Rp35.000.000.000,- dan plafon kredit untuk Kredit Pemilikan Lahan (KPL) Rp17.000.000.000,- dengan suku bunga masing-masing 12,00% dan 13,50% per tahun, dengan jangka waktu kredit 36 bulan.

Pengembalian kredit melalui penjualan atas unit-unit yang dibiayai oleh BTN, baik penjualan secara kredit maupun tunai dan tunai bertahap.

Jaminan yang digunakan untuk pinjaman tersebut yaitu persediaan berupa tanah dan bangunan yang ada dan yang akan berdiri di atasnya, yang terkait dengan pembangunan Perumahan Alam Indah yang dimiliki AIS, Entitas Anak, *Personal Guarantee* atas nama Richard R. Wiriahardja, Direksi dan Pemegang Saham Perseroan, dan *Corporate Guarantee* atas nama PT Nusantara Almazia, pihak berelasi.

Pembatasan terkait pinjaman ini antara lain:

- Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek ini, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim.
- Mengikatkan diri sebagai penjamin utang
- Mengubah Anggaran Dasar perusahaan (terkait modal, kepemilikan dan pengurus)
- Mengajukan pailit
- Melakukan merger dan akuisi
- Melunasi utang kepada pemegang saham
- Menyewakan perusahaan kepada pihak ketiga
- Membagi dividen perusahaan
- Memindahtangankan perusahaan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga
- Melakukan transaksi penjualan dan operasional proyek menggunakan rekening selain rekening atas nama AIS di Bank BTN

8. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

Perseroan dan Entitas Anak mencadangkan liabilitas imbalan pasca kerja sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13 tanggal 25 Maret 2003. Penyisihan liabilitas imbalan pasca kerja untuk tanggal 30 September 2017 berdasarkan pada laporan aktuaris independen, PT Quattro Asia Consulting berdasarkan Laporan No. 0976/LA-QAC/XI/2017 tanggal 29 November 2017. Liabilitas tersebut dihitung menggunakan metode "*Projected Unit Credit*", dengan asumsi-asumsi utama sebagai berikut:

Usia pensiun	: 55 tahun
Tingkat diskonto	: 7,01% per tahun
Tingkat kenaikan gaji	: 7% per tahun
Tingkat mortalitas (Tabel Mortalitas Indonesia / TMI)	: TMI III Tahun 2011
Tingkat pensiun dini/pengunduran diri	: 10%

Jumlah nilai kini liabilitas imbalan pasti pada tanggal 30 September 2017 adalah sebesar Rp2.451.839.175,- dengan rincian sebagai berikut:

KETERANGAN	JUMLAH
Saldo awal periode	1.680.067.224
Biaya jasa kini	195.905.119
Biaya bunga	104.042.196
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan pascakerja	471.824.636
Saldo akhir periode	2.451.839.175

Setelah tanggal 30 september 2017 sampai dengan tanggal laporan auditor independen dan setelah tanggal laporan auditor independen sampai dengan tanggal efektifnya pernyataan pendaftaran, Perseroan tidak memiliki liabilitas-liabilitas lain kecuali liabilitas-liabilitas yang telah dinyatakan dalam prospektus ini dan yang telah diungkapkan dalam laporan keuangan yang disajikan dalam bab V prospektus ini.

SELURUH LIABILITAS PERSEROAN PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2017 TELAH DIUNGKAPKAN DI DALAM PROSPEKTUS.

SEJAK TANGGAL 30 SEPTEMBER 2017 SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN, TIDAK TERDAPAT LIABILITAS YANG TELAH JATUH TEMPO NAMUN BELUM DILUNASI.

SETELAH TANGGAL 30 SEPTEMBER 2017 SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN PERSEROAN, TIDAK ADA FAKTA MATERIAL YANG MENGAKIBATKAN PERUBAHAN SIGNIFIKAN PADA LIABILITAS DAN/ATAU PERIKATAN.

DENGAN ADANYA PENGELOLAAN YANG SISTIMATIS ATAS ASET DAN LIABILITAS SERTA PENINGKATAN HASIL OPERASI DIMASA YANG AKAN DATANG MANAJEMEN PERSEROAN BERKEYAKINAN AKAN DAPAT MENYELESAIKAN SELURUH LIABILITAS PERSEROAN SESUAI DENGAN PERSYARATAN SEBAGAIMANA MESTINYA.

SETELAH TANGGAL 30 SEPTEMBER 2017 SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN, PERSEROAN TIDAK MEMILIKI LIABILITAS-LIABILITAS LAIN KECUALI LIABILITAS-LIABILITAS YANG TIMBUL DARI KEGIATAN USAHA NORMAL PERSEROAN SERTA LIABILITAS-LIABILITAS YANG TELAH DINYATAKAN DI DALAM PROSPEKTUS INI DAN YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN.

TIDAK ADA PELANGGARAN ATAS PERSYARATAN DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN YANG BERDAMPAK MATERIAL TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN.

TIDAK ADA KEADAAN LALAI ATAS PEMBAYARAN POKOK DAN/ATAU BUNGA PINJAMAN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN.

TIDAK TERDAPAT PEMBATASAN-PEMBATASAN (NEGATIVE COVENANT) YANG DAPAT MERUGIKAN HAK-HAK PEMEGANG SAHAM.

V. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Tabel berikut ini menggambarkan ikhtisar data keuangan penting Perseroan dan Entitas Anak yang bersumber dari Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2017 dan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Anwar & Rekan (Anggota dari DFK International) dan ditandatangani oleh Patricia, CPA dengan opini tanpa modifikasi serta untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Anwar & Rekan (Anggota dari DFK International) dan ditandatangani oleh Freddy, CPA dengan opini tanpa modifikasi. Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak disusun berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan yang dikeluarkan oleh Ikatan Akuntan Publik Indonesia yang merupakan standar akuntansi yang berlaku umum di Indonesia.

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	30 September 2017	31 Desember	
		2016	2015
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	24.327.882.920	17.131.245.214	32.946.713.139
Piutang usaha - pihak ketiga	43.893.098.102	3.982.398.622	5.435.117.423
Aset keuangan yang tersedia untuk dijual	280.000.000	277.500.000	218.350.000
Persediaan real estat	56.014.218.625	16.462.245.030	26.883.692.290
Pajak dibayar di muka	17.817.987	-	-
Biaya dibayar di muka	24.401.938	-	77.842.000
Biaya emisi saham ditangguhkan	10.200.000.000	-	-
JUMLAH ASET LANCAR	134.757.419.572	37.853.388.866	65.561.714.852
ASET TIDAK LANCAR			
Penyertaan saham pada entitas asosiasi	62.205.632.738	60.349.670.765	67.434.528.011
Tanah yang belum dikembangkan	26.403.716.193	67.692.781.580	34.315.464.726
Uang muka	-	-	22.853.522.523
Aset tetap – neto	1.293.258.730	1.593.879.887	1.110.365.873
JUMLAH ASET TIDAK LANCAR	89.902.607.661	129.636.332.232	125.713.881.133
JUMLAH ASET	224.660.027.233	167.489.721.098	191.275.595.985
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha – pihak ketiga	12.860.325.000	-	-
Utang lain-lain – pihak ketiga	1.586.380.111	900.847.222	4.829.912.322
Utang pajak	2.366.420.454	2.125.090.115	1.279.719.723
Beban akrual	10.847.852.447	5.731.355	192.165.054
Uang muka penjualan – pihak ketiga	1.275.235.576	622.524.663	10.293.612.380
Bagian liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun			
Utang pembiayaan konsumen	80.163.000	106.884.000	-
Utang bank	8.025.000.000	-	-
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK	37.041.376.588	3.761.077.355	16.595.409.479
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Liabilitas jangka panjang – setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun			
Utang pembiayaan konsumen	121.288.000	174.730.000	-
Utang bank	13.375.000.000	-	-
Liabilitas imbalan pasca kerja	2.451.839.175	1.680.067.224	1.462.535.613
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG	15.948.127.175	1.854.797.224	1.462.535.613
JUMLAH LIABILITAS	52.989.503.763	5.615.874.579	18.057.945.092
EKUITAS			
Modal saham	143.344.500.000	143.344.500.000	143.344.500.000
Tambahan modal disetor	(1.453.037.094)	(1.653.037.094)	(1.767.134.491)
Saham treasuri	(36.023.050)	(36.023.050)	(36.023.050)
Surplus revaluasi	39.067.341.672	39.067.341.672	39.067.341.672
Kerugian yang belum direalisasi atas perubahan nilai wajar aset keuangan yang tersedia untuk dijual	(1.250.000)	(28.750.000)	(159.900.000)

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	30 September 2017	31 Desember	
		2016	2015
Saldo laba (defisit)			
Telah ditentukan penggunaannya	2.300.000.000	2.300.000.000	2.300.000.000
Belum ditentukan penggunaannya	(11.568.909.314)	(21.135.708.209)	(14.536.883.494)
Ekuitas <i>merging entity</i>	-	-	4.998.628.742
Sub-jumlah	171.652.622.214	161.858.323.319	173.210.529.379
Kepentingan nonpengendali	17.901.256	15.523.200	7.121.514
JUMLAH EKUITAS	171.670.523.470	161.873.846.519	173.217.650.893
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	224.660.027.233	167.489.721.098	191.275.595.985

LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	30 September		31 Desember	
	2017	2016 (tidak diaudit)	2016	2015
PENJUALAN NETO	41.966.000.000	9.382.560.750	17.945.077.363	16.970.149.091
BEBAN POKOK PENJUALAN	25.277.154.070	5.739.359.411	10.585.186.292	9.238.808.304
LABA BRUTO	16.688.845.930	3.643.201.339	7.359.891.071	7.731.340.787
Beban penjualan	492.302.581	153.032.524	207.812.033	968.794.681
Beban umum dan administrasi	6.130.322.836	5.568.679.011	7.668.610.047	6.993.829.902
Beban pajak final	451.914.523	469.128.038	698.152.881	966.861.929
Penghasilan (beban) usaha lainnya - neto	72.358.009	246.700.828	363.584.001	2.054.813.259
LABA (RUGI) USAHA	9.541.947.981	(2.300.937.406)	(851.099.889)	(3.252.958.984)
Penghasilan keuangan	298.624.966	962.675.366	1.097.999.144	2.207.175.046
Biaya keuangan	1.455.533.333	-	-	-
Bagian atas laba (rugi) dari entitas asosiasi	1.686.859.305	(3.908.383.632)	(7.147.671.463)	(2.040.132.167)
LABA (RUGI) NETO PERIODE/TAHUN BERJALAN SETELAH DAMPAK PENYESUAIAN MERGING ENTITY	10.071.898.919	(5.246.645.672)	(6.900.772.208)	(3.085.916.105)
Penyesuaian <i>merging entity</i>	-	-	187.624.659	277.945
LABA (RUGI) NETO PERIODE/TAHUN BERJALAN	10.071.898.919	(5.246.645.672)	(6.713.147.549)	(3.085.638.160)
PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN				
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi				
Pengukuran kembali atas imbalan pascakerja	(471.824.636)	1.725.580	51.003.617	6.282.063
Pengukuran kembali atas imbalan pascakerja entitas asosiasi	(30.897.332)	-	62.814.217	58.506.582
Surplus revaluasi entitas asosiasi	-	-	-	39.067.341.672
Pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi				
Aset keuangan tersedia untuk dijual	27.500.000	80.025.000	131.150.000	(1.428.650.000)
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF PERIODE/TAHUN BERJALAN	9.596.676.951	(5.164.895.092)	(6.468.179.715)	34.617.842.157
LABA (RUGI) PERIODE/TAHUN BERJALAN YANG DIATRIBUSIKAN KEPADA:				
Pemilik entitas induk	10.069.518.429	(5.246.353.657)	(6.712.642.549)	(3.085.317.061)
Kepentingan nonpengendali	2.380.490	(292.015)	(505.000)	(321.099)
JUMLAH	10.071.898.919	(5.246.645.672)	(6.713.147.549)	(3.085.638.160)
LABA (RUGI) KOMPREHENSIF PERIODE/TAHUN BERJALAN YANG DIATRIBUSIKAN KEPADA:				
Pemilik entitas induk	9.594.298.895	(5.164.603.077)	(6.467.674.715)	4.618.163.256
Kepentingan nonpengendali	2.378.056	(292.015)	(505.000)	(321.099)
JUMLAH	9.596.676.951	(5.164.895.092)	(6.468.179.715)	34.617.842.157
LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR YANG DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK	30,82	(16,06)	(20,55)	(9,44)

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	30 September		31 Desember	
	2017	2016 (tidak diaudit)	2016	2015
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				
Penerimaan kas dari pelanggan	2.708.011.433	8.160.746.718	9.635.391.091	18.453.758.879
Pembayaran kas kepada:				
Pemasok dan kontraktor	(4.949.957.510)	(144.228.900)	(163.739.032)	(3.967.582.684)
Karyawan	(2.451.757.565)	(2.149.566.423)	(2.713.720.219)	(2.682.324.237)
Beban operasi	(1.853.956.762)	(3.213.078.241)	(3.569.171.936)	(1.395.320.165)
Kas yang dihasilkan dari (digunakan untuk) operasi	(6.547.660.404)	2.653.873.154	3.188.759.904	10.408.531.793
Penghasilan bunga - neto	298.624.966	962.675.366	1.097.999.144	2.207.175.046
Pembayaran bunga neto	(1.455.533.333)	-	-	-
Pembayaran pajak final	(695.750.755)	(327.944.867)	(561.927.309)	(1.127.421.301)
Kas Neto Diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Operasi	(8.400.319.526)	3.288.603.653	3.724.831.739	11.488.285.538
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				
Penjualan aset keuangan tersedia untuk dijual	6.900.000	115.000.000	244.500.000	11.310.000.000
Penurunan (peningkatan) uang muka	-	-	22.853.522.523	(22.853.522.523)
Perolehan tanah yang belum dikembangkan	(5.729.779.768)	(18.736.146.139)	(33.389.368.387)	(10.030.800.000)
Akuisisi entitas anak	-	-	(8.990.000.000)	-
Perolehan aset tetap	-	-	-	(168.800.000)
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(5.722.879.768)	(18.621.146.139)	(19.281.345.864)	(21.743.122.523)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				
Penerimaan utang bank	21.400.000.000	-	-	-
Pembayaran utang pembiayaan konsumen	(80.163.000)	(232.232.800)	(258.953.800)	-
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	21.319.837.000	(232.232.800)	(258.953.800)	-
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN SETARA KAS				
	7.196.637.706	(15.564.775.286)	(15.815.467.925)	(10.254.836.985)
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE/TAHUN	17.131.245.214	32.946.713.139	32.946.713.139	43.201.550.124
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE/TAHUN	24.327.882.920	17.381.937.853	17.131.245.214	32.946.713.139

RASIO – RASIO KEUANGAN PENTING

KETERANGAN	30 September	31 Desember	31 Desember
	2017	2016	2015
RASIO KEUANGAN (X)			
Aset Lancar / Liabilitas Jangka Pendek	3,64	10,06	3,95
Aset Tidak Lancar / Liabilitas Jangka Panjang	5,64	69,89	85,96
Jumlah Aset / Jumlah Liabilitas	4,24	29,82	10,59
Jumlah Liabilitas / Jumlah Aset	0,236	0,034	0,094
Jumlah Liabilitas / Ekuitas	0,31	0,035	0,104
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek / Jumlah Aset	0,165	0,022	0,087
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek / Ekuitas	0,216	0,023	0,096
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang / Jumlah Aset	0,071	0,011	0,008
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang / Ekuitas	0,093	0,011	0,008
RASIO PERTUMBUHAN (%)			
Pertumbuhan Penjualan Neto	347,28%	5,74%	-65,54%
Pertumbuhan Beban Pokok Penjualan	221,70%	-78,55%	-92,53%
Pertumbuhan Laba (Rugi) Bruto	358,08%	-4,80%	-67,94%
Pertumbuhan Laba (Rugi) Neto	-291,97%	117,56%	-202,81%
Pertumbuhan Aset	34,01%	-12,44%	22,66%
Pertumbuhan Liabilitas	843,57%	-68,90%	-24,04%
Pertumbuhan Ekuitas	6,05%	-6,55%	7,01%

KETERANGAN	30 September	31 Desember	31 Desember
	2017	2016	2015
RASIO USAHA (%)			
Jumlah Laba Sebelum Pajak Penghasilan / Jumlah Aset	4,22%	-0,29%	-2,77%
Jumlah Laba Sebelum Pajak Penghasilan / Ekuitas	5,52%	-0,30%	-3,06%
Laba (Rugi) Bruto/ Penjualan Neto	39,77%	41,01%	45,56%
Laba (Rugi) Usaha / Penjualan Neto	22,74%	-4,74%	-19,17%
Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan / Penjualan Neto	24,00%	-37,41%	-18,18%
Laba (Rugi) Usaha / Ekuitas	5,56%	-1,42%	-1,88%
Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan / Ekuitas	5,87%	-4,15%	-1,91%
Laba (Rugi) Usaha / Jumlah Aset	5,56%	-0,53%	-1,88%
Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan / Jumlah Aset	4,48%	-4,01%	-1,61%

VI. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

Analisis dan pembahasan ini harus dibaca bersama-sama dengan Ikhtisar Data Keuangan Penting pada Prospektus (Bab V).

Analisis dan pembahasan ini disusun berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2017 dan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Anwar & Rekan (Anggota dari DFK International) dan ditandatangani oleh Patricia, CPA dengan opinin tanpa modifikasi serta untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Anwar & Rekan (Anggota dari DFK International) dan ditandatangani oleh Freddy, CPA dengan opini tanpa modifikasi. Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak disusun berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan yang dikeluarkan oleh Ikatan Akuntan Publik Indonesia yang merupakan standar akuntansi yang berlaku umum di Indonesia.

1. UMUM

Kegiatan usaha utama Perseroan adalah *real estate* dan *developer* termasuk melakukan pembebasan/pembelian, pengolahan, pematangan dan pengurangan, dan penggalan tanah, membangun sarana dan prasarana/infrastruktur, merencanakan, membangun, menjual dan mengusahakan *real estate*, perumahan dan perhotelan. Produk dan jasa yang dihasilkan Perseroan berupa kawasan properti yang meliputi perumahan dan perhotelan.

Perseroan menerapkan model bisnis yang terintegrasi, dengan kemampuan dalam pengembangan dan pengelolaan properti dimulai dari pengadaan lahan, desain, perencanaan pembangunan, manajemen proyek, pemasaran, hingga pengelolaan operasional dari properti hunian dan hotel dengan selalu mempertimbangkan nilai-nilai harmoni, tangguh, berkualitas tinggi, ramah lingkungan dan tingkat perekonomian masyarakat. Hal-hal tersebut membuat Perseroan mendapatkan kepercayaan dari masyarakat sebagai pemimpin dan pelopor di industri properti.

Perseroan beralamat di Gedung Ribens lantai 3 Jl. RS Fatmawati No. 188, RT 03 RW 04, Kelurahan Gandaria Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan 12420.

FAKTOR – FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HASIL USAHA PERSEROAN

Berikut adalah faktor – faktor yang dapat mempengaruhi kondisi keuangan, hasil operasi dan prospek usaha Perseroan.

- **KEBIJAKAN PEMERINTAH TENTANG RUMAH FLPP (FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN)**

Pemerintah berkomitmen untuk menyediakan hunian layak bagi seluruh Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Untuk menunjang program ini, Pemerintah telah mengeluarkan berbagai kebijakan pendukung yaitu Paket Kebijakan Ekonomi XIII tentang Perumahan untuk MBR dan FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) khusus untuk MBR. Dengan adanya kebijakan FLPP, Perseroan melihat peluang untuk mengembangkan bisnis dan membantu Pemerintah dalam memenuhi program sejuta rumah. Karena itu, Perseroan dan Entitas Anak saat ini fokus pada proyek – proyek pengembangan hunian MBR, karena selain peluang bisnis yang sangat baik, kebijakan Pemerintah juga sangat mendukung dengan memudahkan aspek perizinan dan pengembangan.

- **KENDALA PENDANAAN**

Dalam menjalankan proyek pembangunan Perseroan dan Entitas Anak membutuhkan jumlah dana yang cukup besar untuk penyelesaian proyek yang dikerjakan. Selama proyek Perseroan dan Entitas Anak sedang dikerjakan, ada kemungkinan kebutuhan dana untuk menyelesaikan proyek tersebut tidak tersedia tepat pada waktunya. Hal tersebut dapat menyebabkan terhambatnya bahkan sampai terhentinya proyek tersebut. Pada 30 September 2017 utang jangka pendek Perseroan dan Entitas Anak sebesar Rp37.041.376.588 dan utang jangka panjang sebesar Rp15.948.127.175.

- **TINJAUAN INDUSTRI PROPERTI**

Berdasarkan data hasil survei Bank Indonesia, perkembangan sektor properti di tahun 2017 cenderung stagnan. Meskipun pertumbuhannya tak berkembang banyak, berdasarkan data BPS tahun 2017, bisnis properti mampu bertumbuh dikasaran 5%.

Secara keseluruhan pertumbuhan penjualan properti di semua segmen tidak terlalu tinggi, berkisar di antara 5% pada tahun lalu. Namun sebaliknya, penjualan properti bersubsidi segmen menengah ke bawah cukup menggembirakan di tahun 2017. Sementara itu, untuk penjualan properti sektor menengah atas masih terkoreksi. Dari sisi penjualan, sektor ini masih mengalami perlambatan dibandingkan tahun 2015. Meskipun demikian per September 2016 penjualan properti tumbuh sekitar 8% - 10% yoy.

Penjualan properti residensial hingga kuartal III-2017 tumbuh sebesar 3,3% yoy. Secara nominal total penjualan rumah nonsubsidi lebih besar dibandingkan rumah subsidi, sehingga angka agregat secara keseluruhan penjualan properti tumbuh sekitar 5%. Kemudian berdasarkan nilai *outstanding* KPR/KPA yang tercatat di Bank Indonesia per Juni 2017, sektor properti residensial tumbuh sebesar 7,9% secara tahunan.

- **KONDISI PEREKONOMIAN**

Perkiraan pertumbuhan Ekonomi Indonesia selama tahun 2018 diprediksi 5.1-5.5%, menguat jika dibandingkan dengan 2017 yang hanya sebesar 5.1%. Sementara dari sisi fiskal kepercayaan masyarakat semakin meningkat dengan peringkat *investment grade* dari tiga pemeringkat dunia yang membaik.

Menurut World Bank, salah satu penyebab membaiknya kondisi perekonomian dunia termasuk Indonesia adalah menguatnya sektor internal yaitu tingkat konsumsi yang meningkat dan cenderung stabil, belanja pemerintah terutama di sektor infrastruktur dan investasi domestik, untuk sektor eksternal yaitu perekonomian China dan India yang diperkirakan *rebound* di tahun ini menjadi pemicu pertumbuhan ekonomi pada negara – negara *emerging market* lainnya. Oleh karenanya, pertumbuhan ekonomi Indonesia diprediksi bisa lebih baik jika dibandingkan tahun 2017 sebesar 5.1% dan 2016 sebesar 5.0%.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN

- a. Kepatuhan terhadap Standar Akuntansi Keuangan (SAK)

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan SAK di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK - IAI) serta peraturan terkait yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) (dahulu Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan), khususnya Peraturan No. VIII.G.7, Lampiran dari Keputusan Ketua BAPEPAM-LK No. Kep 347/BL/2012 tanggal 25 Juni 2012 tentang “Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik”.

- b. Dasar Pengukuran dalam Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan asumsi kelangsungan usaha dan biaya perolehan, kecuali dinyatakan lain dalam akun-akun tertentu.

Laporan keuangan konsolidasian juga disusun dengan menggunakan basis akrual, kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian yang disusun berdasarkan basis kas. Laporan arus kas konsolidasian disusun berdasarkan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas atas dasar aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian konsisten dengan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016, kecuali untuk penerapan beberapa amandemen dan penyesuaian PSAK, PSAK dan ISAK baru yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2017 seperti yang diungkapkan dalam Catatan ini.

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

c. Penerapan Amandemen dan Penyesuaian PSAK dan ISAK Baru

Perseroan dan Entitas Anak telah menerapkan beberapa kali atas amandemen dan penyesuaian PSAK, PSAK dan ISAK baru, yang berlaku efektif tanggal 1 Januari 2017. Penerapan atas amandemen dan penyesuaian PSAK, PSAK dan ISAK baru berikut tidak menghasilkan perubahan yang mendasar atas kebijakan akuntansi Perseroan dan Entitas Anak dan tidak mempunyai dampak material atas nilai yang dilaporkan pada periode keuangan periode berjalan dan tahun sebelumnya.

- Amandemen PSAK No. 1, "Penyajian Laporan Keuangan tentang Prakarsa Pengungkapan"
- PSAK No. 3 (Penyesuaian 2016), "Laporan Keuangan Interim"
- PSAK No. 24 (Penyesuaian 2016), "Imbalan Kerja"
- PSAK No. 60 (Penyesuaian 2016), "Instrumen Keuangan: Pengungkapan"
- ISAK No. 32, "Definisi dan Hierarki Standar Akuntansi Keuangan"

d. Prinsip-prinsip Konsolidasi

Perseroan dan Entitas Anak menerapkan PSAK No. 65 (Revisi 2013), "Laporan Keuangan Konsolidasian" sebagai dasar konsolidasian.

Entitas anak adalah seluruh entitas di mana Perseroan dan Entitas Anak memiliki pengendalian. Perseroan dan Entitas Anak mengendalikan investee ketika (a) memiliki kekuasaan atas investee, (b) eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee, dan (c) memiliki kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas investee untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil. Perseroan dan Entitas Anak menilai kembali apakah Perseroan dan Entitas Anak mengendalikan investee jika fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian.

Konsolidasi atas entitas anak dimulai sejak tanggal Perseroan dan Entitas Anak memperoleh pengendalian atas entitas anak dan berakhir ketika Perseroan dan Entitas Anak kehilangan pengendalian atas entitas anak. Penghasilan dan beban entitas anak dimasukkan atau dilepaskan selama tahun berjalan dalam laba rugi dari tanggal diperolehnya pengendalian sampai dengan tanggal ketika Perseroan dan Entitas Anak kehilangan pengendalian atas entitas anak.

Laba rugi dan setiap komponen dari penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali, meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit. Jika diperlukan, dilakukan penyesuaian atas laporan keuangan entitas anak guna memastikan keseragaman dengan kebijakan akuntansi Perseroan dan Entitas Anak. Mengeliminasi secara penuh aset dan liabilitas, penghasilan, beban, dan arus kas dalam intra Perseroan dan Entitas Anak terkait dengan transaksi antar entitas dalam Perseroan dan Entitas Anak.

Perubahan dalam bagian kepemilikan atas entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian pada entitas anak dicatat sebagai transaksi ekuitas. Setiap perbedaan antara jumlah tercatat kepentingan nonpengendali yang disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang dibayar atau diterima diakui secara langsung di ekuitas dan mengatribusikannya kepada pemilik entitas induk.

Jika Perseroan dan Entitas Anak kehilangan pengendalian atas entitas anak, keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi dan dihitung sebagai selisih antara (i) jumlah nilai wajar pembayaran yang diterima dan nilai wajar sisa investasi dan (ii) Jumlah tercatat aset, termasuk *goodwill*, dan liabilitas entitas anak dan setiap kepentingan nonpengendali sebelumnya. Seluruh

jumlah yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain terkait dengan entitas anak tersebut dicatat dengan dasar yang sama yang disyaratkan jika entitas induk telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas terkait. Ini berarti bahwa jumlah yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain akan direklasifikasi ke laba rugi atau dialihkan ke kategori lain di ekuitas sebagaimana dipersyaratkan oleh standar terkait.

e. **Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali**

Perseroan dan Entitas Anak menerapkan PSAK No. 38 (Revisi 2012), "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali" untuk mencatat transaksi kombinasi bisnis antar entitas sepengendali.

Dalam kombinasi bisnis entitas sepengendali, aset dan liabilitas yang diakuisisi tidak disajikan kembali ke nilai wajar, melainkan diakui sebesar jumlah tercatatnya dengan menggunakan metode penyatuan kepentingan. Metode penyatuan kepemilikan ini harus diterapkan sejak periode yang paling awal pada tahun dimana kedua entitas (pengakuisisi dan pihak diakuisisi) berada dalam entitas sepengendali untuk pertama kalinya.

Selisih antara harga pengalihan dibayar dan nilai tercatat aset neto yang diperoleh akan disajikan sebagai bagian dari akun "Tambahkan Modal Disetor" dalam ekuitas, yang tidak dapat direklasifikasi ke laba rugi masa depan.

f. **Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing**

a) **Mata Uang Fungsional dan Penyajian**

Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Perseroan dan Entitas Anak.

b) **Transaksi dan Saldo**

Transaksi dalam mata uang asing dicatat ke mata uang Rupiah dengan menggunakan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan dengan kurs yang berlaku saat itu. Pos non-moneter dalam mata uang asing yang diukur berdasarkan nilai historis tidak dijabarkan kembali. Selisih kurs yang timbul atas penyelesaian pos-pos moneter dan penjabaran kembali pos-pos moneter diakui pada laba rugi.

g. Pada tahun 2015, Perseroan memilih menggunakan model revaluasi untuk tanah dan bangunan sesuai dengan PSAK 16 tentang Aset Tetap. Alasan perubahan kebijakan akuntansi adalah agar aset tetap mencerminkan nilai wajar mengingat aset tetap adalah merupakan komponen utama dari aset Perusahaan.

Dampak kuantitatif:

No.	Nama Aset Tetap	Nilai sebelum revaluasi	Nilai setelah revaluasi	Dampak Revaluasi
1.	Tanah	14.032.000	295.931.000	281.899.000
2.	Bangunan	20.000.000	123.836.651	103.836.651
	Jumlah	34.032.000	419.767.651	385.735.651

3. ANALISIS KINERJA KEUANGAN

1) ASET, LIABILITAS, DAN EKUITAS

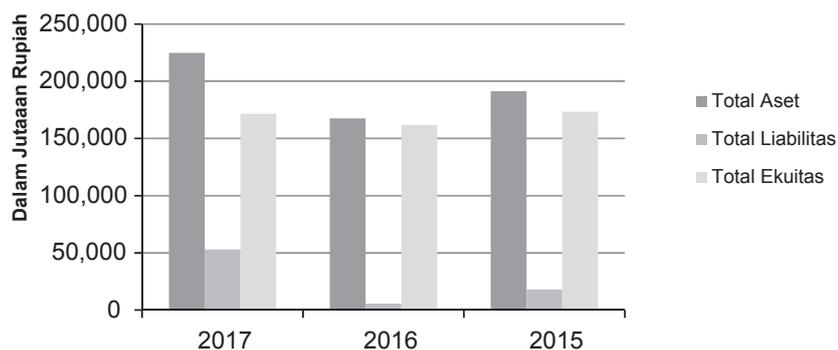
Aset, liabilitas dan Ekuitas Perseroan dan Entitas Anak ditampilkan dalam tabel di bawah ini:

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 September		31 Desember	
	2017	2016	2016	2015
Total Aset Lancar	134.757.419.572	37.853.388.866	65.561.714.852	
Total Aset Tidak Lancar	89.902.607.661	129.636.332.232	125.713.881.133	
Total Aset	224.660.027.233	167.489.721.098	191.275.595.985	

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 September	31 Desember	
	2017	2016	2015
Total Liabilitas Jangka Pendek	37.041.376.588	3.761.077.355	16.595.409.479
Total Liabilitas Jangka Panjang	15.948.127.175	1.854.797.224	1.462.535.613
Total Liabilitas	52.989.503.763	5.615.874.579	18.057.945.092
Total Ekuitas	171.670.523.470	161.873.846.519	173.217.650.893
Total Liabilitas Ekuitas	224.660.027.233	167.489.721.098	191.275.595.985

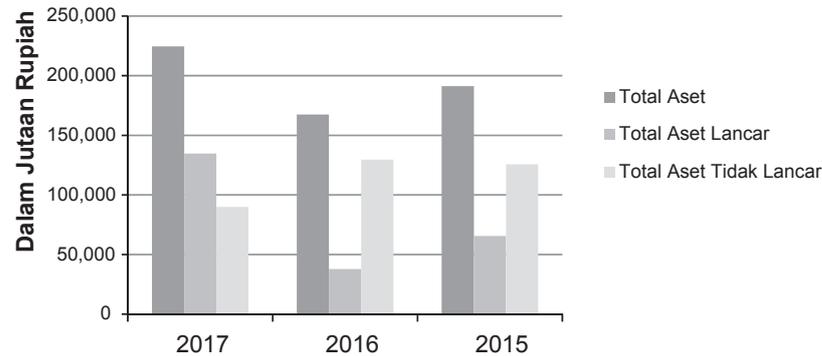
Grafik Aset, Liabilitas dan Ekuitas Perseroan

A. ASET

Aset Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 30 September 2017, 31 Desember 2016 dan 2015 disajikan pada tabel di bawah ini:

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	30 September 2017	31 Desember	
		2016	2015
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	24.327.882.920	17.131.245.214	32.946.713.139
Piutang usaha - pihak ketiga	43.893.098.102	3.982.398.622	5.435.117.423
Aset keuangan yang tersedia untuk dijual	280.000.000	277.500.000	218.350.000
Persediaan real estat	56.014.218.625	16.462.245.030	26.883.692.290
Pajak dibayar di muka	17.817.987	-	-
Biaya dibayar di muka	24.401.938	-	77.842.000
Biaya emisi saham ditangguhkan	10.200.000.000	-	-
JUMLAH ASET LANCAR	134.757.419.572	37.853.388.866	65.561.714.852
ASET TIDAK LANCAR			
Penyertaan saham pada entitas asosiasi	62.205.632.738	60.349.670.765	67.434.528.011
Tanah yang belum dikembangkan	26.403.716.193	67.692.781.580	34.315.464.726
Uang muka	-	-	22.853.522.523
Aset tetap – neto	1.293.258.730	1.593.879.887	1.110.365.873
JUMLAH ASET TIDAK LANCAR	89.902.607.661	129.636.332.232	125.713.881.133
JUMLAH ASET	224.660.027.233	167.489.721.098	191.275.595.985

Grafik Aset Perseroan



Aset

Periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Desember 2016

Jumlah aset Perseroan tercatat pada tanggal 30 September 2017 sebesar Rp224.660 juta mengalami peningkatan 34% atau sebesar Rp96.904 juta dibandingkan dengan tahun 2016 sebesar Rp 167.490 juta. Hal ini terutama disebabkan adanya kenaikan pada aset lancar perseroan sebesar 256%.

Periode 1 tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Desember 2015

Jumlah aset Perseroan tercatat pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp 167.490 juta sedikit mengalami penurunan 12% atau sebesar Rp27.708 juta dibandingkan dengan tahun 2015 sebesar Rp 191.276 juta. Hal ini terutama disebabkan adanya penurunan pada aset lancar perseroan sebesar 42,26%

Aset Lancar

Periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Desember 2016

Jumlah aset Lancar Perseroan tercatat pada tanggal 30 September 2017 sebesar Rp134.757 juta mengalami peningkatan sebesar 256% atau sebesar Rp96.904 juta dibandingkan periode 31 Desember 2016 sebesar Rp37.853 juta. Peningkatan aset lancar Perseroan yang cukup tinggi antara lain disebabkan oleh meningkatnya piutang usaha pihak ketiga, persediaan real estat dan kas setara kas.

Periode 1 tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Desember 2015

Jumlah aset Lancar Perseroan tercatat pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp37.853 juta mengalami penurunan 42,26% atau sebesar Rp27.708 juta dibandingkan 31 Desember 2015 sebesar Rp65.562 juta Penurunan aset lancar Perseroan yang cukup tinggi antara lain disebabkan oleh menurunnya kas dan setara kas dan persediaan real estat.

Aset Tidak Lancar

Periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Desember 2016

Jumlah aset tidak lancar Perseroan tercatat pada tanggal 30 September 2017 sebesar Rp89.903 juta mengalami penurunan 30,65% atau sebesar Rp39.734 juta dibandingkan periode 30 September 2016 sebesar Rp129.636 juta Peningkatan aset tidak lancar Perseroan disebabkan oleh turunnya jumlah tanah yang belum dikembangkan.

Periode 1 tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Desember 2015

Jumlah aset tidak lancar Perseroan tercatat pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp129.636 juta sedikit mengalami peningkatan 3,12% atau sebesar Rp3.922 juta dibandingkan 31 Desember 2015 sebesar Rp125.714 juta Peningkatan aset tidak lancar Perseroan disebabkan oleh meningkatnya jumlah tanah yang belum dikembangkan.

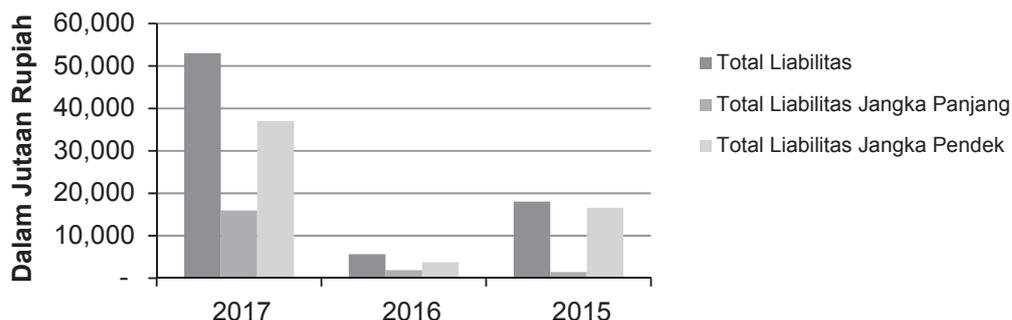
B. LIABILITAS

Liabilitas Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 30 September 2017, 31 Desember 2016 dan 2015 disajikan pada tabel di bawah ini:

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	30 September 2017	31 Desember	
		2016	2015
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha – pihak ketiga	12.860.325.000	-	-
Utang lain-lain – pihak ketiga	1.586.380.111	900.847.222	4.829.912.322
Utang pajak	2.366.420.454	2.125.090.115	1.279.719.723
Beban akrual	10.847.852.447	5.731.355	192.165.054
Uang muka penjualan – pihak ketiga	1.275.235.576	622.524.663	10.293.612.380
Bagian liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun			
Utang pembiayaan konsumen	80.163.000	106.884.000	-
Utang bank	8.025.000.000	-	-
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK	37.041.376.588	3.761.077.355	16.595.409.479
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Liabilitas jangka panjang – setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun			
Utang pembiayaan konsumen	121.288.000	174.730.000	-
Utang bank	13.375.000.000	-	-
Liabilitas imbalan pasca kerja	2.451.839.175	1.680.067.224	1.462.535.613
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG	15.948.127.175	1.854.797.224	1.462.535.613
JUMLAH LIABILITAS	52.989.503.763	5.615.874.579	18.057.945.092

Grafik Liabilitas Perseroan



Liabilitas

Periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Desember 2016

Jumlah liabilitas Perseroan pada tanggal 30 September 2017 sebesar Rp52.990 juta mengalami peningkatan signifikan 843% atau sebesar Rp47.374 dari periode 31 Desember 2016 sebesar Rp5.615 juta, hal ini dikontribusi dengan meningkatnya liabilitas jangka pendek Perseroan sebesar 884,86% dan liabilitas jangka panjang sebesar 759,83%.

Periode 1 tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Desember 2015

Jumlah liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp5.615 juta mengalami penurunan 68,90% atau sebesar 12.442 juta dari periode 31 Desember 2015 sebesar Rp18.058 juta, hal ini dikontribusi dengan menurunnya liabilitas jangka pendek Perseroan sebesar 77,34%.

Liabilitas Jangka Pendek

Periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Desember 2016

Jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan pada 30 September 2017 sebesar Rp37.041 juta mengalami peningkatan sebesar 884,86% atau sebesar Rp33.280 juta dari periode 31 Desember 2016 sebesar Rp3.761 juta, hal ini disebabkan dengan meningkatnya utang usaha pihak ketiga dan beban akrual perseroan.

Periode 1 tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Desember 2015

Jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan pada 31 Desember 2016 sebesar Rp3.761 juta mengalami penurunan sebesar 77,34% atau sebesar Rp12.834 juta dari periode 31 Desember 2015 sebesar Rp16.595 juta, hal ini disebabkan oleh penurunan utang lain - lain pihak ketiga dan utang penjualan perseroan.

Liabilitas Jangka Panjang

Periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Desember 2016

Jumlah liabilitas jangka panjang Perseroan pada 30 September 2017 sebesar Rp15.948 juta mengalami peningkatan sebesar 759,83% atau sebesar Rp14.093 juta dari periode 31 Desember 2016 sebesar Rp1.855 juta, hal ini disebabkan oleh meningkatnya utang bank Perseroan.

Periode 1 tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Desember 2015

Jumlah liabilitas jangka panjang Perseroan pada 31 Desember 2016 sebesar Rp1.854 juta sedikit mengalami peningkatan sebesar 26,82% atau sebesar Rp392 juta dari periode 31 Desember 2015 sebesar Rp1.463 juta, hal ini disebabkan oleh meningkatnya liabilitas imbalan pasca kerja.

C. EKUITAS

Ekuitas Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 30 September 2017, 31 Desember 2016 dan 2015 disajikan pada tabel di bawah ini:

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	30 September	31 Desember	
	2017	2016	2015
EKUITAS			
Modal saham	143.344.500.000	143.344.500.000	143.344.500.000
Tambahan modal disetor	(1.453.037.094)	(1.653.037.094)	(1.767.134.491)
Saham treasuri	(36.023.050)	(36.023.050)	(36.023.050)
Surplus revaluasi	39.067.341.672	39.067.341.672	39.067.341.672
Kerugian yang belum direalisasi atas perubahan nilai wajar aset keuangan yang tersedia untuk dijual	(1.250.000)	(28.750.000)	(159.900.000)
Saldo laba (defisit)			
Telah ditentukan penggunaannya	2.300.000.000	2.300.000.000	2.300.000.000
Belum ditentukan penggunaannya	(11.568.909.314)	(21.135.708.209)	(14.536.883.494)
Ekuitas <i>merging entity</i>	-	-	4.998.628.742
Sub-jumlah	171.652.622.214	161.858.323.319	173.210.529.379
Kepentingan nonpengendali	17.901.256	15.523.200	7.121.514
JUMLAH EKUITAS	171.670.523.470	161.873.846.519	173.217.650.893

Periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Desember 2016

Jumlah Ekuitas pada tanggal 30 September 2017 adalah sebesar Rp171.671 juta, jumlah ini meningkat sebesar Rp9.797 juta atau sebanyak 6.05% dibandingkan tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp161.874 juta. peningkatan ini disebabkan karena menurunnya nilai Saldo Laba yang belum ditentukan penggunaannya pada periode 2017

Periode 1 tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Desember 2015

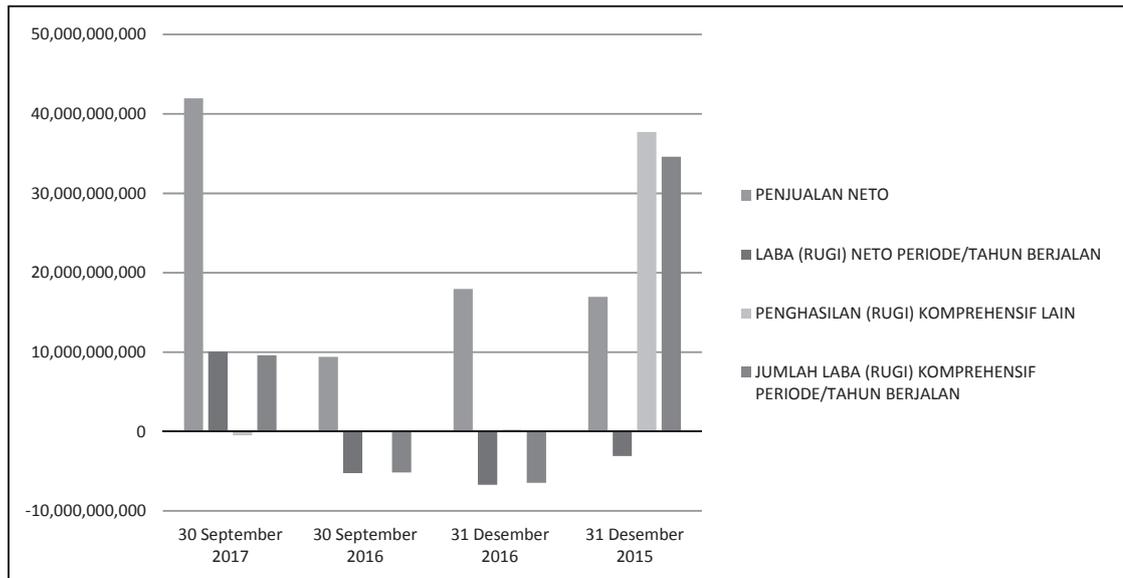
Jumlah Ekuitas pada tanggal 30 September 2017 adalah sebesar Rp161.874 juta, jumlah ini menurun sebesar 6,55% atau sebanyak Rp11.344 juta dibandingkan tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp173.218 juta. Penurunan ini disebabkan karena meningkatnya nilai Saldo Laba yang belum ditentukan penggunaannya pada periode 2017.

2) PENDAPATAN, BEBAN, DAN LABA

Pendapatan, beban dan laba Perseroan dan Entitas Anak ditampilkan dalam tabel di bawah ini:

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	30 September		31 Desember	
	2017	2016 (Tidak diaudit)	2016	2015
PENJUALAN NETO	41.966.000.000	9.382.560.750	17.945.077.363	16.970.149.091
BEBAN POKOK PENJUALAN	25.277.154.070	5.739.359.411	10.585.186.292	9.238.808.304
LABA BRUTO	16.688.845.930	3.643.201.339	7.359.891.071	7.731.340.787
BEBAN USAHA	7.146.897.949	6.437.540.401	8.938.158.962	10.984.299.771
LABA (RUGI) USAHA	9.541.947.981	(2.300.937.406)	(851.099.889)	(3.252.958.984)
LABA (RUGI) NETO PERIODE/TAHUN BERJALAN	10.071.898.919	(5.246.645.672)	(6.713.147.549)	(3.085.638.160)
PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN	(475.221.968)	81.750.580	244.967.834	37.703.480.317
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF PERIODE/TAHUN BERJALAN	9.596.676.951	(5.164.895.092)	(6.468.179.715)	34.617.842.157



A. PENJUALAN NETO

Periode 1 tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 30 September 2016

Penjualan neto Perseroan pada tanggal 30 September 2017 sebesar Rp41.966 juta mengalami peningkatan sebesar 347,28% atau sebesar Rp32.583 juta dibandingkan periode 30 September 2016 sebesar Rp9.383 juta. Peningkatan penjualan neto ini akibat terjadi peningkatan penjualan Rumah 380% atau sebesar Rp33.223 juta.

Periode 1 tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Desember 2015

Penjualan neto Perseroan pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp17.945 juta mengalami sedikit peningkatan sebesar 5,74% atau sebesar Rp975 juta dari periode sebelumnya 31 Desember 2015 sebesar 16.970 juta. Peningkatan penjualan neto ini akibat terjadi kenaikan penjualan kavling tanah 392,7% atau sebesar Rp2.685 juta.

B. LABA (RUGI) NETO PERIODE/TAHUN BERJALAN

Periode 1 tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2016

Laba neto periode berjalan Perseroan pada tanggal 30 September 2017 sebesar Rp10.072 juta mengalami peningkatan sebesar 291,97% atau sebesar Rp15.319 juta dibandingkan rugi neto periode berjalan Perseroan pada tanggal 30 September 2016 sebesar Rp 5.247 juta. Peningkatan laba neto periode berjalan ini akibat terjadi peningkatan bagian atas laba dari entitas asosiasi sebesar 143,16% atau sebesar Rp5.595 juta.

Periode 1 tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015

Rugi neto tahun berjalan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp6.713 juta mengalami peningkatan sebesar 117,56% atau sebesar Rp3.628 juta dibandingkan rugi neto tahun berjalan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2015 sebesar Rp3.086 juta. Peningkatan rugi neto tahun berjalan ini akibat terjadi peningkatan bagian atas rugi dari entitas asosiasi sebesar 250,35% atau sebesar Rp5.108 juta.

C. PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN

Periode 1 tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 30 September 2016

Penghasilan (rugi) komprehensif lain Perseroan pada tanggal 30 September 2017 sebesar Rp475 juta mengalami penurunan sebesar 681,31% atau sebesar Rp557 juta dibandingkan penghasilan (rugi) komprehensif lain Perseroan pada tanggal 30 September 2016 sebesar Rp82 juta. Penurunan penghasilan (rugi) komprehensif lain ini akibat terjadi peningkatan pengukuran kembali atas imbalan pascakerja yaitu peningkatan pada rugi komprehensif lain periode/tahun berjalan yang diakui sebesar 27.442,96% atau sebesar Rp474 juta.

Periode 1 tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Desember 2015

Penghasilan komprehensif lain Perseroan pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp245 juta mengalami penurunan sebesar 99,35% atau sebesar Rp37.459 juta dibandingkan penghasilan komprehensif lain Perseroan pada tanggal 31 Desember 2015 sebesar Rp37.703 juta. Penurunan penghasilan komprehensif lain ini akibat terjadi tidak dibebankan kembali akun surplus revaluasi entitas asosiasi sebesar Rp39.067 juta pada tanggal 31 Desember 2016.

D. JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF PERIODE/TAHUN BERJALAN

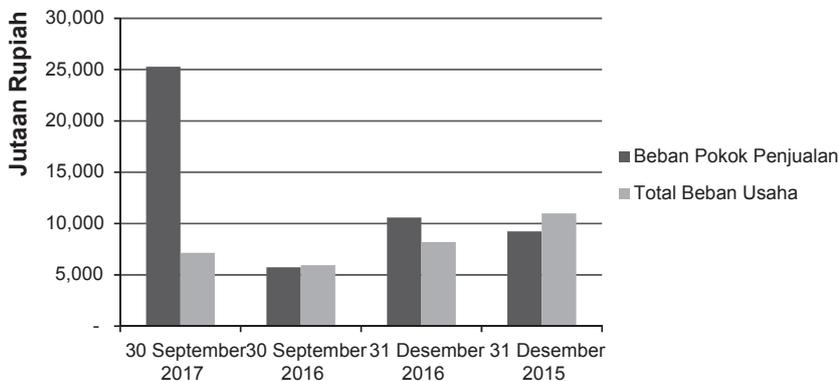
Periode 1 tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 30 September 2016

Laba komprehensif tahun berjalan Perseroan pada tanggal 30 September 2017 sebesar Rp9.597 juta meningkat sebesar 285,81% atau sebesar Rp14.762 juta dibandingkan periode sebelumnya 30 September 2016 mengalami rugi komprehensif tahun berjalan sebesar Rp5.165 juta. Peningkatan laba komprehensif tahun berjalan disebabkan oleh kemampuan Perseroan untuk meningkatkan laba neto melalui peningkatan penjualan neto.

Periode 1 tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Desember 2015

Laba komprehensif tahun berjalan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp9.597 juta meningkat sebesar 285,81% atau sebesar Rp14.761 juta dibandingkan periode sebelumnya 31 Desember 2015 mengalami rugi komprehensif tahun berjalan sebesar Rp5.165 juta. Peningkatan laba komprehensif tahun berjalan disebabkan oleh kemampuan Perseroan untuk meningkatkan laba neto melalui peningkatan penjualan neto.

Grafik Beban Pokok Penjualan dan Beban Usaha



E. BEBAN POKOK PENJUALAN

Periode 1 tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 30 September 2016

Beban pokok penjualan Perseroan pada tanggal 30 September 2017 sebesar Rp25.277 juta mengalami peningkatan sebesar 340% atau sebesar Rp19.538 juta dari periode sebelumnya 30 September 2016 sebesar Rp5.739 juta. Peningkatan Beban pokok penjualan ini akibat terjadi peningkatan Beban pokok penjualan tanah matang 302% atau sebesar Rp11.151 juta dan Beban pokok bangunan rumah 410% atau sebesar Rp8.387 juta.

Periode 1 tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Desember 2015

Beban pokok penjualan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp10.585 juta sedikit mengalami peningkatan 14,57% atau sebesar Rp1.346 juta dari periode 31 Desember 2015 sebesar Rp9.239 juta. Peningkatan Beban pokok penjualan ini akibat terjadi peningkatan Beban pokok penjualan tanah matang 21,37% atau sebesar Rp1.235 juta dan Beban pokok bangunan rumah 3,23% atau sebesar Rp112 juta.

F. BEBAN USAHA

Periode 1 tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 30 September 2016

Total beban usaha Perseroan pada tanggal 30 September 2017 sebesar Rp7.146 juta meningkat sebesar 20,22% atau sebesar Rp1.202 juta dibandingkan periode sebelumnya 30 September 2016 sebesar Rp5.944 juta. Peningkatan beban usaha disebabkan oleh meningkatnya beban penjualan dan beban umum dan administrasi.

Periode 1 tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Desember 2015

Total beban usaha Perseroan pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp8.211 juta mengalami penurunan sebesar 25,246% atau sebesar Rp2.733 juta dibandingkan periode sebelumnya 30 September 2016 sebesar Rp10.984 juta. Penurunan beban usaha disebabkan oleh menurunnya beban penjual dan beban umum dan administrasi.

3) LIKUIDITAS

Likuiditas menunjukkan tingkat kemampuan Perseroan untuk memenuhi seluruh kewajiban jangka pendek yang tercermin dari rasio antara aset lancar terhadap utang jangka pendek. Semakin tinggi rasio tersebut, semakin baik kemampuan Perseroan untuk memenuhi liabilitas jangka pendek.

Berikut adalah tingkat likuiditas Perseroan:

Rasio (X)	2017	2016	2015
Tingkat Likuiditas	3,64	10,06	3,95

Sumber likuiditas eksternal Perseroan saat ini berasal dari pinjaman dari Bank untuk membiayai kegiatan operasional Perseroan. Perseroan memiliki sumber likuiditas material yang belum digunakan yang berasal dari kelonggaran tarik dari fasilitas pinjaman BBG.

Entitas anak memiliki batasan dalam mengalihkan dana kepada Perseroan karena arus kas bebas entitas anak masih terbatas, sehingga Perseroan dalam memenuhi kewajiban pembayaran tunai, masih memerlukan dana dari sumber-sumber lain sebagai modal kerja Perseroan.

Langkah-langkah lain yang akan dilakukan Perseroan untuk mendapatkan modal kerja tambahan yang diperlukan, antara lain:

- Menerapkan manajemen fee kepada entitas anak yang sudah beroperasi; dan atau
- Menerbitkan surat utang, baik surat utang bilateral maupun melalui pasar modal.

4) SOLVABILITAS

Solvabilitas menunjukkan tingkat kemampuan Perseroan untuk memenuhi semua utang-utangnya. Solvabilitas diukur dengan menggunakan rasio jumlah liabilitas terhadap jumlah aset (*debt to asset ratio*) dan terhadap ekuitas (*debt to equity ratio*). Semakin kecil rasio-rasio ini, semakin baik posisi keuangan dalam memenuhi semua liabilitasnya.

Rasio jumlah liabilitas terhadap jumlah aset dan terhadap ekuitas Perseroan adalah sebagai berikut:

KETERANGAN (X)	2017	2016	2015
Liabilitas / Aset	0,236	0,034	0,094
Liabilitas / Ekuitas	0,31	0,035	0,104

Rasio Solvabilitas pada tahun 2017 – 2016 mengalami kenaikan yang disebabkan oleh kenaikan pada jumlah aset terutama uang muka, biaya dibayar dimuka, kas dan setara kas, persediaan *real estate*, piutang usaha - pihak ketiga, penyertaan saham pada entitas asosiasi sedangkan penurunan pada jumlah liabilitas terutama karena penurunan beban akrual, uang muka penjualan dan utang lain-lain.

Rasio Solvabilitas Perseroan mencerminkan jumlah aset yang memadai untuk memenuhi jumlah kewajiban.

Kemampuan Membayar Utang Dengan Menyajikan Perhitungan Rasio Yang Relevan

Pada tanggal 30 September 2017 dan 31 Desember 2016, rasio liabilitas terhadap ekuitas adalah 0,31 dan 0,035 rasio liabilitas terhadap jumlah aset pada tanggal 30 September 2017 dan 31 Desember 2016 adalah 0,236 dan 0,034 rasio liabilitas jangka pendek terhadap ekuitas pada tanggal 30 September 2017 dan dan 31 Desember 2016 adalah 0,216 dan 0,023 rasio liabilitas jangka pendek terhadap aset pada tanggal 30 September 2017 dan dan 31 Desember 2016 adalah 0,165 dan 0,022 rasio liabilitas jangka panjang terhadap ekuitas pada tanggal 30 September 2017 dan dan 31 Desember 2016 adalah 0,093 dan 0,011, rasio liabilitas jangka panjang terhadap aset pada tanggal 30 September 2017 dan dan 31 Desember 2016 adalah 0,071 dan 0,011

Tingkat Kolektibilitas Piutang

Untuk tingkat kolektibilitas piutang Perseroan pada periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2017 adalah 90 hari, dimana perputaran umur piutang Perseroan masuk kisaran cepat.

4. SEGMENT USAHA

Perseroan yang bergerak dalam bidang penyediaan dan pengembangan perumahan bagi golongan berpendapatan menengah, menengah ke bawah dan perusahaan investasi bidang perhotelan.

Pada periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2017, Perseroan dan Entitas Anak berhasil membukukan pendapatan neto sebesar Rp41.966 juta meningkat sebesar 347%, dibandingkan periode sebelumnya. Peningkatan tersebut dikarenakan meningkatnya penjualan karena proses *splitzing* sertifikat yang menjadi persyaratan jual beli oleh BPN sudah selesai.

Untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, informasi segmen usaha properti Perseroan dan Anak Perusahaan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Persentase (%)
Penjualan Bersih PT Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk	100
Laba (Rugi) Usaha	
PT Ristia bintang Mahkotasejati Tbk	(113,13)
PT Bhaskara Mutu Sentosa	99,21
PT Alam Indah Selaras	113,92
Jumlah	100
Jumlah Aktiva	
PT Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk	60,95
PT Bhaskara mutu Sentosa	12,14
PT Alam Indah Selaras	26,91
Jumlah	100

Penjualan dan Pendapatan Usaha

Untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2017, Perseroan dan Entitas Anak membukukan penjualan bersih sebesar Rp41.966 juta atau mengalami peningkatan sebesar Rp32.583 juta atau 347 % jika dibandingkan dengan yang dibukukan Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2016 sebesar Rp9.383 juta. Peningkatan penjualan bersih disebabkan oleh penjualan rumah melalui entitas anak AIS yang berhasil menjual 338-unit rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dan juga peningkatan penjualan bersih disebabkan karena proses splitsing sertifikat atas perumahan Bintang Metropole yang menjadi persyaratan jual beli oleh Badan Pertanahan Nasional sudah selesai.

Sebagian besar pendapatan Perseroan berasal dari penjualan perumahan FLPP melalui Entitas Anak AIS yang menyebabkan perubahan harga rumah tidak berdampak bagi pendapatan Perseroan. Hal ini disebabkan karena harga jual perumahan FLPP telah diatur oleh Keputusan Menteri PUPR No. 425/KPTS/M/2015 tentang batasan harga jual rumah yang dapat diperoleh melalui kredit atau pembiayaan, kepemilikan rumah sejahtera.

Tabel berikut ini menunjukkan penjualan dan laba (rugi) usaha untuk proyek Bintang Metropole, Mahkota Simprug, Saung Riung (Tesuka Homes), dan Alam Indah Selaras 31 Desember 2015, 2016 dan 30 September 2017 dengan menerapkan dampak peningkatan harga tanah yang terjadi sampai 30 September 2017

Proyek	Tahun	Perubahan Harga /m ²	Penjualan	Laba Rugi Usaha
Bintang Metropole, Mahkota Simprug, Saung Riung, Alam Indah Selaras	30 September 2017	5.000.000	41.966	9.542
Bintang Metropole, Mahkota Simprug, Saung Riung	2016	4.000.000	17.945	-851
Bintang Metropole, Mahkota Simprug, Saung Riung	2015	3.000.000	16.970	3.253

Sumber: Perseroan, 2018

Pada tahun 2017, total penjualan Perseroan meningkat sebesar 133,86% dibandingkan dengan total penjualan Perseroan pada tahun 2016. Sedangkan total laba rugi usaha Perseroan pada tahun 2017 meningkat sebesar 1.222,27% dibandingkan dengan total laba rugi usaha Perseroan pada tahun 2016. Hal tersebut terjadi akibat adanya penambahan proyek Perseroan yaitu Alam Indah Selaras.

Pada tahun 2016, total penjualan Perseroan meningkat sebesar 5,75% dibandingkan dengan total penjualan Perseroan pada tahun 2015. Sedangkan total laba rugi usaha Perseroan pada tahun 2016 menurun sebesar 126,16% dibandingkan dengan total laba rugi usaha Perseroan pada tahun 2015.

5. ANALISIS ARUS KAS

Arus Kas Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 30 September 2017 dan 2016 serta 31 Desember 2016 dan 2015 disajikan pada tabel di bawah ini:

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 September		31 Desember	
	2017	2016 (Tidak diaudit)	2016	2015
Arus Kas Dari Aktivitas Operasi	(8.400.319.526)	3.288.603.653	3.724.831.739	11.488.285.538
Arus Kas Dari Aktivitas Investasi	(5.722.879.768)	(18.621.146.139)	(19.281.345.864)	(21.743.122.523)
Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan	21.319.837.000	(232.232.800)	(258.953.800)	-
Kenaikan (Penurunan) neto Kas dan setara kas	7.196.637.706	(15.564.775.286)	(15.815.467.925)	(10.254.836.985)

Arus Kas dari Aktivitas Operasi

Periode 1 tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 30 September 2016

Kas neto yang digunakan dari aktivitas operasi pada 30 September 2017 sebesar Rp8.400.319.526,- hal ini disebabkan Perseroan banyak melakukan pembayaran – pembayaran kepada kontraktor dan penerimaan kas dari aktivitas operasi yang menurun. Pada 30 September 2016 Kas neto yang diterima dari aktivitas operasi sebesar Rp3.288.603.653,- hal ini disebabkan kas yang dibayarkan kepada pemasok dan kontraktor yang sangat sedikit dan Perseroan mendapat penerimaan kas dari pelanggan dengan nilai yang cukup besar.

Periode 1 tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Desember 2015

Kas neto yang diperoleh dari aktivitas operasi pada 31 Desember 2016 sebesar Rp3.724.831.739,- hal ini disebabkan Perseroan banyak menerima pembayaran kas dari pelanggan dan jumlah kas yang dibayarkan kepada pemasok sangat sedikit. Pada 31 Desember 2015 Kas neto yang diterima dari aktivitas operasi sebesar Rp11.488.285.538,- hal ini disebabkan kas yang diterima dari pelanggan sangat besar meskipun pembayaran kepada pemasok dan kontraktor juga cukup tinggi.

Arus Kas dari Aktivitas Investasi

Periode 1 tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 30 September 2016

Kas neto yang digunakan dari aktivitas operasi pada 30 September 2017 sebesar Rp5.722.879.768,- dan pada 30 September 2016 sebesar Rp18.621.146.139,- Hal ini dikarenakan adanya penggunaan kas untuk perolehan tanah yang belum dikembangkan.

Periode 1 tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Desember 2015

Kas neto yang digunakan dari aktivitas operasi per 31 Desember 2016 sebesar Rp19.281.345.864,- hal ini disebabkan karena kas yang digunakan untuk perolehan tanah yang belum digunakan cukup besar dibandingkan kas yang diterima dari peningkatan penerimaan uang muka. Pada 31 Desember 2015 kas yang digunakan dari aktivitas operasi sebesar Rp21.743.122.523,- hal ini disebabkan karena adanya penurunan kas uang muka dan penggunaan kas untuk perolehan tanah yang belum dikembangkan cukup besar jika dibandingkan dengan penerimaan kas dari penjualan aset keuangan.

Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan

Periode 1 tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 30 September 2016

Kas neto yang diterima dari aktivitas pendanaan per 30 September 2017 sebesar Rp21.319.837.000,- hal ini disebabkan karena adanya kas masuk dari pinjaman bank. Sedangkan, 30 September 2016 kas yang digunakan dari aktivitas pendanaan sebesar Rp232.232.800,- hal ini dikarenakan adanya kas yang digunakan untuk pembayaran utang pembiayaan konsumen.

Periode 1 tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Desember 2015

Kas neto yang digunakan dari aktivitas pendanaan per 31 Desember 2016 sebesar Rp258.953.800,- hal ini disebabkan karena adanya pembayaran kas untuk utang pembiayaan konsumen dan pada 31 Desember 2015 tidak ada aktivitas kas.

6. KEBIJAKAN PEMERINTAH

Tidak ada kebijakan Pemerintah dan institusi lainnya dalam bidang fiskal, moneter, ekonomi publik, dan politik yang berdampak langsung dan tidak langsung terhadap kegiatan usaha dan investasi, baik Perseroan juga Entitas Anak yang tercermin dalam laporan keuangan. Perseroan memiliki resiko terhadap perubahan kebijakan pemerintah dalam, Pengadaan Subsidi Perumahan Rakyat baik itu hal subsidi bunga, uang muka dan jangka waktu Kredit

7. KEMAMPUAN PERUSAHAAN ANAK UNTUK MENGALIHKAN DANA KEPADA PERSEROAN

Secara umum perusahaan anak tidak dibatasi untuk mengalihkan dana kepada Perseroan sepanjang tidak mengganggu kegiatan operasional harian dari Perusahaan Anak. Apabila dana yang dialihkan dari perusahaan anak kepada Perseroan tidak memenuhi kewajiban pembayaran tunai Perseroan maka Perseroan akan mengajukan fasilitas pinjaman dari Pemegang saham dan atau kreditur.

8. KELANGSUNGAN HIDUP PERSEROAN DAN RENCANA MANAJEMEN

Perseroan telah melakukan dan merencanakan untuk meneruskan tindakan-tindakan berikut:

- a. Melakukan akuisisi dan/atau investasi perusahaan yang memiliki bidang usaha yang dapat menunjang pertumbuhan pendapatan Perseroan antara lain akuisisi perusahaan holding yang memiliki dasar properti dan perhotelan;
- b. Mendapatkan investor strategis;
- c. Melakukan *right issue* untuk penambahan permodalan;
- d. Melakukan program efisiensi biaya melalui program pengembangan karyawan untuk meningkatkan kemampuan staf dan karyawan dalam mengendalikan operasi Perseroan; dan

Manajemen Perseroan berkeyakinan bahwa rencana yang disebutkan diatas akan dapat secara efektif mengatasi dan memperbaiki kondisi Perseroan. Kemampuan Perseroan untuk mempertahankan kelangsungan hidupnya masih tergantung pada dukungan yang terus menerus dari Pemegang Saham dan Kreditur.

VII. FAKTOR RISIKO

Dalam menjalankan usahanya Perseroan tidak lepas dari risiko yang mempengaruhi pendapatan maupun permodalan Perseroan. Menurut manajemen Perseroan, risiko-risiko yang dihadapi Perseroan telah disusun berdasarkan dari bobot risiko tertinggi hingga bobot terendah, dengan perincian sebagai berikut:

A. RISIKO UTAMA

Risiko Perubahan Kebijakan Pemerintah Tentang Rumah FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan perumahan)

Pemerintah berkomitmen untuk menyediakan hunian layak bagi seluruh Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Untuk menunjang program ini, Pemerintah telah mengeluarkan berbagai kebijakan pendukung:

1. Paket Kebijakan Ekonomi XIII tentang Perumahan untuk MBR
2. FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan perumahan) khusus untuk MBR:
 - a. Bunga Tetap 5% per tahun selama jangka waktu kredit
 - b. Jangka waktu kredit maksimal 25 tahun
 - c. Uang Muka 1%
 - d. Bantuan Uang Muka (BUM) sebesar Rp4.000.000,- , untuk membayar biaya KPR, notaris, BPHTB

Dengan adanya kebijakan FLPP, Perseroan melihat peluang untuk mengembangkan bisnis dan membantu Pemerintah dalam memenuhi program sejuta rumah. Karena itu, Perseroan dan Entitas Anak saat ini fokus pada proyek – proyek pengembangan hunian MBR, karena selain peluang bisnis yang sangat baik, kebijakan Pemerintah juga sangat mendukung dengan memudahkan aspek perizinan.

Akan tetapi, konsistensi dari Pemerintah merupakan hal yang sangat penting. Perubahan Kebijakan Pemerintah merupakan risiko utama bagi Perseroan.

B. RISIKO USAHA

1. Risiko Sebagai Perusahaan Induk

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan adalah perusahaan induk dari Entitas Anak yang bergerak dalam bidang usaha pengembang perumahan dan jasa perhotelan. Sebagian besar pendapatan Perseroan diperoleh dari kegiatan usaha yang dilakukan oleh Entitas Anak tersebut. Oleh karena itu, kondisi keuangan Perseroan juga bergantung pada kinerja keuangan Entitas Anak. Gangguan pada kegiatan usaha Entitas Anak dan/atau berkurangnya pendapatan Entitas Anak dapat berpengaruh kepada kondisi likuiditas keuangan serta prospek usaha Perseroan dan Entitas Anak. Apabila Entitas Anak mengalami penurunan hasil usaha, maka akan berdampak juga pada penurunan hasil usaha Perseroan. Perseroan akan terus berupaya untuk terus melakukan pengawasan terhadap Entitas Anak Perseroan dan melakukan ekspansi usaha baik organik maupun non-organik untuk dapat meningkatkan arus pendapatan Perseroan.

2. Risiko Keterbatasan Lahan

Perseroan dan Entitas Anak terutama AIS yang bergerak dalam bidang usaha utama pembangunan perumahan, apabila Entitas Anak tidak lagi memiliki lahan baru setelah proyek di kabupaten Karawang selesai, maka hal ini dapat memberikan dampak terhadap kegiatan usaha, pendapatan usaha dan prospek usaha Perseroan dan Entitas Anak. Hal ini ditambah dengan meningkatnya harga lahan setiap tahunnya yang dapat memberatkan Perseroan dan Entitas Anak untuk mengembangkan bisnisnya.

3. Risiko Kendala Pendanaan dan Keterlambatan Penyelesaian Proyek

Perseroan dan Entitas Anak dalam menjalankan proyek pembangunannya membutuhkan jumlah dana yang cukup besar untuk penyelesaian proyek yang dikerjakan. Selama proyek Perseroan dan Entitas Anak sedang dikerjakan, ada kemungkinan kebutuhan dana untuk menyelesaikan proyek tersebut tidak tersedia pada waktunya. Hal tersebut dapat menyebabkan terhambatnya bahkan sampai terhentinya proyek tersebut, sehingga dapat berdampak pada berkurangnya pendapatan Entitas Anak.

4. Risiko Investasi

Perseroan dan Entitas Anak sebagai salah satu perusahaan pengembang perumahan dan jasa perhotelan di Indonesia senantiasa membutuhkan cadangan tanah atau *landbank* untuk menambah aset serta portofolio Perseroan. Kebutuhan investasi atas *landbank* tersebut semakin hari semakin langka, sehingga dibutuhkan strategi dari Manajemen Perseroan untuk dapat mendapatkan lokasi-lokasi strategis dengan harga terjangkau. Tidak terdapat jaminan bahwa Perseroan di masa depan akan berhasil mengelola investasi maupun tidak langsung mempengaruhi profitabilitas Perseroan.

5. Risiko Persaingan Usaha

Persaingan usaha dalam bisnis properti apalagi kelas menengah kebawah sangatlah ketat. Atas penjualan perumahan dampak dari Program sejuta rumah yang masih menjadi program unggulan dari pemerintah sehingga memudahkan para pekerja untuk membeli rumah dalam hal ini rumah bersubsidi sehingga menimbulkan daya saing yang kuat antar *developer*.

C. RISIKO UMUM

1. Risiko Perekonomian Dunia dan Indonesia

Industri properti dan perhotelan pada umumnya rentan terhadap siklus bisnis dengan prospek yang dipengaruhi oleh pertumbuhan ekonomi dan secara keseluruhan. Jika perkembangan indikator perekonomian memburuk seperti inflasi, tingkat suku bunga akan dapat mempengaruhi tingkat pengeluaran (*spending*) dalam pembelian properti dan kunjungan ke hotel untuk wisata. Jika ketidakjelasan perekonomian Dunia dan Indonesia berlangsung dalam jangka panjang maka akan berpengaruh terhadap kinerja Perseroan.

2. Risiko Suku Bunga

Risiko suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas kontraktual masa datang dari suatu instrument keuangan akan terpengaruh akibat perubahan suku bunga pasar. Eksposur Grup yang terpengaruh risiko suku bunga terutama terkait dengan utang bank. Atas tujuan kelancaran operasional Perseroan dan Entitas Anak dalam melakukan kegiatan pendanaan dengan pemegang saham dan lembaga keuangan, dengan komitmen pengembalian pada suku bunga yang telah disepakati. Kondisi ekonomi dan moneter sangat mempengaruhi perubahan tingkat suku bunga yang dapat mengakibatkan peningkatan biaya keuangan. Di masa yang akan datang, Perseroan akan terus mengelola utang, baik utang bank maupun non-bank, dengan baik sehingga dapat mengurangi nilai *cost of fund*.

3. Risiko Tuntutan Hukum Pihak Ketiga

Tuntutan hukum dapat terjadi sewaktu-waktu baik atas proyek yang telah berdiri dan beroperasi, maupun atas proyek yang sedang dikembangkan terkait dengan kepemilikan dan status tanah yang menjadi lokasi bangunan proyek. Tuntutan dari pihak ketiga dapat berdampak negatif terhadap kredibilitas dan kegiatan usaha, kondisi keuangan, laba bersih, hasil usaha dan prospek Entitas Anak.

4. Risiko Terhadap Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Terkait Bidang Usaha Perseroan

Pengembangan properti berkaitan dengan legalitas dan perizinan yang merupakan faktor penting jalannya kegiatan usaha Perseroan. Setiap perubahan dalam perundang-undangan maupun peraturan Pemerintah baik pusat maupun daerah akan mempengaruhi operasional kegiatan usaha Perseroan, yang dapat memberikan dampak material yang merugikan terhadap kegiatan usaha, pendapatan usaha dan prospek usaha Perseroan. Termasuk dalam risiko peraturan pemerintah termasuk legalitas dan perizinan bagi kegiatan usaha Perseroan di antaranya adalah:

- a) Hak Guna Bangunan ("HGB") Saat ini kepemilikan Perseroan atas tanah berupa HGB. Pada awalnya SHGB akan diberikan untuk jangka waktu maksimum 30 tahun. Pada saat SHGB telah habis jangka waktunya, maka HGB tersebut dapat diperpanjang untuk jangka waktu tambahan maksimum 20 tahun dengan melakukan permohonan ulang kepada Pemerintah. Namun apabila Pemerintah tidak menyetujui permohonan perpanjangan HGB tersebut, maka hak atas tanah tersebut akan hilang. Dengan hilangnya hak atas tanah tersebut dapat mempengaruhi kegiatan usaha, pendapatan usaha dan prospek usaha Perseroan.
- b) Izin Mendirikan Bangunan ("IMB") Sampai dengan Prospektus ini dibuat dari properti yang sudah jadi maupun sedang dalam tahap konstruksi Perseroan dan Anak perusahaan telah mendapatkan IMB dari pemerintah sesuai dengan lokasi masing masing hotel. Pembangunan yang tidak disertai dengan IMB akan dikenakan tindakan penyegelan oleh pemerintah setempat. Apabila ada kebijakan baru dari pemerintah atas perizinan yang sudah dapat, dapat memberikan dampak untuk kegiatan usaha dan pendapatan Perseroan jika dampak tersebut tidak dapat dipenuhi oleh Perseroan.
- c) Izin Lingkungan Hidup ("AMDAL/UUPL") Sampai dengan Prospektus ini dibuat dari Hotel yang sudah jadi maupun sedang dalam tahap konstruksi Perseroan dan Anak perusahaan selalu mengurus perizinan AMDAL dari pemerintah sesuai dengan lokasi masing masing hotel. Dalam perjalanan kegiatan usahanya Perseroan selalu memenuhi setiap ketentuan yang diatur dalam AMDAL tersebut tetapi apabila ada ketentuan yang dilanggar ataupun adanya kebijakan baru AMDAL yang mana Perseroan belum bisa memenuhi maka dapat memberikan dampak untuk kegiatan usaha dan pendapatan Perseroan.

MANAJEMEN PERSEROAN DENGAN INI MENYATAKAN BAHWA SEMUA RISIKO USAHA DAN UMUM MATERIAL YANG DIHADAPI PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK DALAM MELAKSANAKAN KEGIATAN USAHA TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS INI BERDASARKAN BOBOT DARI MASING-MASING RISIKO TERHADAP KINERJA KEUANGAN PERSEROAN DALAM PERSEROAN.

VIII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Perseroan telah menyelenggarakan RUPSLB pada tanggal 28 Februari 2018 yang bertempat di Gedung Ribens Lantai II, Jl. RS. Fatmawati No. 188, Jakarta 12420, dengan agenda rapat sebagai berikut:

Persetujuan atas Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan IX.E.2 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama, Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor KEP-614/BL/2011 ("**Peraturan IX.E.2**") dan/atau Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu, Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor KEP-412/BL/2009 ("**Peraturan IX.E.1**") sehubungan dengan rencana Perseroan untuk:

- a. Membeli saham PT Tiara Raya Bali International ("**TRBI**"), sebanyak-banyaknya sebesar Rp74.453.400.000,- (tujuh puluh empat miliar empat ratus lima puluh tiga juta empat ratus ribu Rupiah) atau 41.363 (empat puluh satu ribu tiga ratus enam puluh tiga) lembar saham dari pemegang saham lama TRBI.
- b. Meningkatkan penyertaan saham dalam TRBI sebanyak-banyaknya sebesar Rp120.000.000.000,- (seratus dua puluh miliar Rupiah) atau 120.000 (seratus dua puluh ribu) lembar saham TRBI yang selanjutnya dana tersebut akan digunakan oleh TRBI untuk melakukan pembayaran berkaitan dengan penggunaan lahan sampai dengan tahun 2033 yang dimiliki oleh Richard Rachmadi Wiriahardja seluas 14.850 m² (empat belas ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Bukit Permai, Kabupaten Badung, Bali yang setempat dikenal sebagai lokasi Hotel Le Meridien Bali Jimbaran.

Rapat dihadiri oleh Pemegang Saham dan/ atau Kuasa Pemegang Saham yang seluruhnya mewakili 250.904.000 (dua ratus lima puluh juta sembilan ratus empat ribu) saham atau merupakan 76,79% (tujuh puluh enam koma tujuh puluh sembilan persen) dari seluruh jumlah saham dengan hak suara yang sah yang telah dikeluarkan oleh Perseroan dan disetujui 100% (seratus persen).

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

A. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK

1. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

Perseroan didirikan dengan nama PT Ristia Bintang Mahkota berdasarkan Akta Pendirian No. 114 tanggal 22 Mei 1985, yang diperbaiki dengan Akta Pembetulan No. 30 tanggal 14 Oktober 1985, keduanya dibuat di hadapan Lieke Lianadevi Tukgali, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-31-HT.01.01.Th.86 tanggal 4 Januari 1986 dan telah didaftarkan pada Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan No. 042/1986 dan No. 041/1986 tanggal 13 Januari 1986, serta telah diumumkan pada Berita Negara Republik Indonesia No. 70 tanggal 2 September 1997, Tambahan Berita Negara No. 3745.

Dalam rangka Penawaran Umum, sesuai dengan keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan yang Berita Acaranya dimuat dalam Akta No. 356 tanggal 30 Juni 1997 dibuat oleh Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., K.N., pengganti dari Rachmat Santoso, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-7796.HT.01.04.Th.97 tanggal 12 Agustus 1997 dan telah didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Pusat dengan nomor Agenda Pendaftaran 1289/BH.09.05/IX/1997 tanggal 15 September 1997, serta telah diumumkan pada Berita Negara Republik Indonesia No. 95 tanggal 27 November 1997, Tambahan Berita Negara No. 5610. Dalam akta tersebut para Pemegang Saham antara lain menyetujui untuk mengubah nama Perseroan menjadi PT Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk., menghimpun dana dari masyarakat dengan cara Penawaran Umum Perdana Saham melalui Pasar Modal dengan cara menawarkan dan menjual 70.000.000 (tujuh puluh juta) saham baru yang dikeluarkan dari portepel dengan nilai nominal Rp500,- (lima ratus Rupiah) setiap saham yang ditawarkan dengan Harga Penawaran Rp500,- (lima ratus Rupiah) setiap saham, melaksanakan pencatatan saham-saham Perseroan pada Bursa Efek Jakarta beserta seluruh saham Perseroan yang akan ditawarkan dan dijual kepada masyarakat dengan cara Penawaran Umum melalui Pasar Modal, mengubah status Perseroan dari tertutup menjadi terbuka dan menyesuaikan seluruh Anggaran Dasar Perseroan dengan Undang-undang No. 1 tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas dan Undang-Undang No. 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal, termasuk peningkatan Modal Dasar Dari Rp70.000.000.000 (tujuh puluh miliar Rupiah) menjadi Rp300.000.000.000 (tiga ratus miliar Rupiah).

Perseroan pernah melaksanakan Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu pada tahun 2000, yang mana berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 76 tanggal 30 Juni 2000 yang dibuat oleh Agung Prihatin S.H., pengganti khusus dari Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta ("**Akta 76/2000**"), Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang diadakan tanggal 30 Juni 2000 telah menyetujui pengeluaran saham baru dalam Perseroan sebanyak-banyaknya 66.722.500 (enam puluh enam juta tujuh ratus dua puluh dua ribu lima ratus) saham, dengan nilai nominal Rp200,- (dua ratus Rupiah) setiap saham yang terdiri dari 53.722.500 (lima puluh tiga juta tujuh ratus dua puluh dua ribu lima ratus) saham yang akan dikonversikan menjadi modal oleh Kreditur Perseroan PT Panin Bank Tbk dan sebanyak-banyaknya 13.000.000 (tiga belas juta) saham atau 5% (lima persen) dari modal disetor guna penambahan modal akan diambil oleh investor yang akan ikut mengambil bagian atas pengeluaran saham tersebut.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, dimana perubahan anggaran dasar terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 1338 tanggal 15 Januari 2018 yang dibuat oleh Recky Francky Limpele, S.H., Notaris di Jakarta Pusat, yang telah memperoleh Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar

dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.03-0019706 tanggal 16 Januari 2018 dan diumumkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0005282.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 16 Januari 2018 (“**Akta 1338/2018**”).

Perseroan beralamat di, Gedung Ribens lantai 3 Jl. RS Fatmawati No. 188, RT 03 RW 04, Kelurahan Gandaria Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan 12420.

Kegiatan usaha utama Perseroan adalah *real estate* dan *developer* termasuk melakukan pembebasan/pembelian, pengolahan, pematangan dan pengurangan, dan penggalian tanah, membangun sarana dan prasarana/infrastruktur, merencanakan, membangun, menjual dan mengusahakan *real estate*, perumahan dan perhotelan. Produk dan jasa yang dihasilkan Perseroan berupa kawasan properti yang meliputi perumahan dan perhotelan.

Keterangan tentang Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD)

Pada tanggal 30 September 2000, Perseroan menerbitkan 66.722.500 saham Seri B dengan nilai nominal Rp200 per saham. Penerbitan saham tersebut berasal dari penambahan modal tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) yang telah disetujui oleh Direksi BEJ melalui Pengumuman No. PENG-140/BEJ.EEM/09-2000 tanggal 19 September 2000

Entitas Anak Perusahaan dan Perusahaan Asosiasi

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan Perseroan memiliki 2 (dua) Entitas Anak, yaitu sebagai berikut :

Entitas Anak	Kegiatan Usaha	Lokasi	Presentase Kepemilikan	Tahun Pendirian	Status Operasional
PT Alam Indah Selaras	Perdagangan, Pembangunan, Jasa, Angkutan Darat, Pertanian, Industri Perbengkelan dan Percetakan	Karawang, Jawa Barat	99.98%	2014	Operasional
PT Bhaskara Mutu Sentosa	Real Estate	Tangerang	99.96%	1992	Belum Operasional

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan Perseroan memiliki 1 (satu) Perusahaan Asosiasi, yaitu sebagai berikut :

Perusahaan Asosiasi	Kegiatan Usaha	Lokasi	Presentase Kepemilikan	Tahun Pendirian	Status Operasional
PT Tiara Raya Bali International	Perhotelan	Bali	40%	2008	Operasional

2. KETERANGAN TENTANG STRUKTUR PERMODALAN DAN KEPEMILIKAN SAHAM TERAKHIR

Sejak tanggal Penawaran Umum Perdana, Perseroan telah beberapa kali melakukan perubahan struktur permodalan dan kepemilikan saham. Pada tanggal Prospektus ini, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan yaitu sebagaimana diuraikan dalam Akta No. 1338/2018, sebagai berikut:

- Modal Dasar : Rp520.000.000.000,- (lima ratus dua puluh miliar Rupiah) yang terbagi atas 2.210.000.000 (dua miliar dua ratus sepuluh juta) saham, yang terdiri dari:
- (i) Saham Seri A : 260.000.000 (dua ratus enam puluh juta) Saham Seri A, masing-masing saham bernilai nominal sebesar Rp500,- (lima ratus Rupiah) atau dengan jumlah nominal seluruhnya sebesar Rp130.000.000.000,- (seratus tiga puluh miliar Rupiah); dan
 - (ii) Saham Seri B : 1.950.000.000 (satu miliar sembilan ratus lima puluh juta) Saham Seri B masing-masing saham bernilai nominal Rp200,- (dua ratus Rupiah) atau dengan jumlah nilai nominal seluruhnya Rp390.000.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh miliar Rupiah);

- Modal ditempatkan dan disetor : Rp143.344.500.000,- (seratus empat puluh tiga miliar tiga ratus empat puluh empat juta lima ratus ribu Rupiah), yang terbagi atas 326.722.500 (tiga ratus dua puluh enam juta tujuh ratus dua puluh dua ribu lima ratus) saham yang terdiri dari:
- (i) Saham Seri A : 260.000.000 (dua ratus enam puluh juta) saham, masing-masing saham bernilai nominal sebesar Rp500,- (lima ratus Rupiah) dengan jumlah nilai nominal seluruhnya Rp130.000.000.000,- (seratus tiga puluh miliar Rupiah); dan
- (ii) Saham Seri B : 66.722.500 (enam puluh enam juta tujuh ratus dua puluh dua ribu lima ratus) saham, masing-masing saham bernilai nominal sebesar Rp200,- (dua ratus Rupiah) dengan jumlah nilai nominal seluruhnya sebesar Rp13.344.500.000,- (tiga belas miliar tiga ratus empat puluh empat juta lima ratus ribu Rupiah).

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan DPS dari BAE per 5 Februari 2018 dan Akta 1338/2018 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Seri A Rp500,- dan Seri B Rp200,-		
	Jumlah Saham	Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	2.210.000.000	520.000.000.000	
Saham Seri A	260.000.000	130.000.000.000	
Saham Seri B	1.950.000.000	390.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Saham Seri A			
Richard R. Wiriahardja*	56.815.800	28.407.900.000	17,41%
PT Ristia BMS CAPITAL	58.974.200	29.487.100.000	18,07%
Michella Ristiadewi*	27.500.000	13.750.000.000	8,43%
Maria Florentina Tulolo*	18.336.125	9.168.062.500	5,62%
Siauw Yunus Subandi	20.169.700	10.084.850.000	6,18%
Masyarakat	77.844.675	38.922.337.500	23,85%
Saham Seri B			
Richard R. Wiriahardja*	66.522.500	13.304.500.000	20,38%
Masyarakat	200.000	40.000.000	0,06%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebelum Pembelian Saham Kembali	326.363.000	143.164.750.000	100,00%
Saham Treasuri	359.500	179.750.000	-
Jumlah Modal Ditempatkan dan disetor Penuh	326.722.500	143.344.500.000	-
Jumlah Saham Dalam Portepel	1.883.277.500	376.655.500.000	

Catatan: *Richard R. Wiriahardja merupakan Direktur Utama Perseroan sedangkan Michella Ristiadewi dan Maria Florentina Tulolo merupakan Komisaris Perseroan.

3. IZIN USAHA

Perseroan telah memiliki izin-izin yang wajib dipenuhi terkait dengan kegiatan usaha yang dilakukan Perseroan, yakni:

a. Pendaftaran Perusahaan

Perseroan telah memperoleh TDP No. 09.03.1.68.63470 tanggal 05 Oktober 2015 yang berlaku sampai dengan 31 Juli 2020, yang dikeluarkan di Jakarta oleh Kepala Kantor Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan.

b. Surat Keterangan Domisili Perusahaan

Perseroan telah memperoleh SKDP No. 114/27.1BU.1/31.74.06.1004/-071.562/e/2017 tanggal 16 Juni 2017 yang berlaku sampai dengan 16 Juni 2022, yang dikeluarkan di Jakarta oleh Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kelurahan Gandaria Selatan, yang menerangkan bahwa pada saat surat keterangan tersebut dibuat Perseroan berdomisili/beralamat di Gedung Abarth/Ribens Lantai 2 & 3 Jl. RS. Fatmawati No. 188 RT 03 RW 04 Kelurahan Gandaria Selatan, Kecamatan Cilandak, Kota Administrasi Jakarta Selatan.

c. Perpajakan

Perseroan telah memperoleh NPWP No. 01.375.078.1-054.000 atas nama Perseroan dan beralamat di Jl. R.S. Fatmawati No. 188, Gandaria Selatan, Cilandak, Jakarta Selatan.

Perseroan telah memperoleh Surat Keterangan Terdaftar No. PEM-00500/WPJ.07/KP.0803/2008 tanggal 25 Nopember 2008, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Wilayah DJP Jakarta Khusus Kantor Pelayanan Pajak Perusahaan Masuk Bursa, yang menerangkan bahwa Perseroan telah terdaftar pada tata usaha Kantor Pelayanan Pajak Perusahaan Masuk Bursa.

Perseroan telah memperoleh Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak No. PEM-00501/WPJ.07/KP.0803/2008 tanggal 25 Nopember 2008, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Wilayah DJP Jakarta Khusus Kantor Pelayanan Pajak Perusahaan Masuk Bursa.

d. Surat Izin Usaha Perdagangan

Perseroan telah memiliki Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Besar nomor 985/24.1PB.7/31.74/-1.824.27/e/2017 tanggal 18 Oktober 2017 berlaku di seluruh wilayah Republik Indonesia, selama perusahaan menjalankan usahanya sesuai izin.

Entitas Anak Perseroan juga telah memiliki izin-izin yang wajib dipenuhi terkait dengan kegiatan usaha yang dilakukan, dengan rincian sebagai berikut:

a. Izin Usaha AIS

- 1) **Tanda Daftar Perusahaan (“TDP”)**: AIS telah memperoleh TDP No. 10.08.1.68.0464 tanggal 20 Agustus 2015 yang berlaku sampai dengan tanggal 19 Agustus 2020, yang dikeluarkan di Karawang oleh Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Kabupaten Karawang.
- 2) **Surat Keterangan Domisili Perusahaan (“SKDP”)**: AIS telah memperoleh SKDP No. 517/017/DS/2015 tanggal 31 Juli 2015 yang berlaku sampai dengan 31 Juli 2018, yang dikeluarkan di Bengele oleh Kepala Desa Bengele, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang, yang menerangkan bahwa pada saat surat keterangan tersebut dibuat AIS berdomisili/beralamat di Gedung Kantor Marketing Perum Citra Kebun Mas City Dusun 09 Desa Bengele, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang.
- 3) **Nomor Pokok Wajib Pajak (“NPWP”)**: AIS telah memperoleh NPWP No. 66.311.336.3-408.000 atas nama AIS dan beralamat di Kantor Pemasaran Citra Kebun Mas Dusun 09 RT 000, RW 000, Bengele, Majalaya, Karawang, Jawa Barat, yang dikeluarkan oleh KPP Pratama Karawang Utara.
- 4) **Surat Keterangan Terdaftar (“SKT”)**: AIS telah memperoleh SKT No. S-9683KT/WPJ.22/KP.0403/2015 tanggal 27 Mei 2015, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor KPP Pratama Karawang Utara.
- 5) **Surat Izin Usaha Perdagangan (“SIUP”)**: AIS telah memperoleh SIUP Besar No. 503/8325/39/PB/VIII/BPMPT/2015 tanggal 20 Agustus 2015, yang berlaku selama AIS masih menjalankan usahanya, yang dikeluarkan di Karawang oleh Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Kabupaten Karawang.
- 6) **Surat Izin Tempat Usaha (“SITU”)**: AIS telah memperoleh SITU No. 503.1/117/ITU/2015 tanggal 14 Agustus 2015, yang berlaku sampai dengan tanggal 14 Agustus 2018, yang yang ditetapkan di Karawang oleh Camat Majalaya (a/n Bupati Karawang).

b. Izin Usaha BMS

- 1) **Tanda Daftar Perusahaan (“TDP”)**: BMS telah memperoleh TDP No. 09.03.1.46.108539 tanggal 13 Desember 2016, yang berlaku sampai dengan 13 Desember 2018, yang dikeluarkan di Jakarta oleh Kepala Kantor Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan.
- 2) **Surat Keterangan Domisili Perusahaan (“SKDP”)**: BMS telah memperoleh SKDP

No. 36/27.1BU.1/31.74.06.1004/-071.562/e/2016 tanggal 18 Agustus 2016, yang berlaku sampai dengan 18 Agustus 2021 yang dikeluarkan di Jakarta oleh Satuan Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kelurahan Gandaria Selatan, yang menerangkan bahwa pada saat surat keterangan tersebut dibuat BMS berdomisili/beralamat di Gedung Gedung Ribens Lt. 3 Jl. RS Fatmawati No. 188 RT 3, RW 4, Kelurahan Gandaria Selatan, Kecamatan Cilandak, Kota Administrasi Jakarta Selatan.

- 3) **Nomor Pokok Wajib Pajak (“NPWP”)**: BMS telah memperoleh NPWP No. 01.596.673.2-016.000 atas nama BMS dan beralamat di Jl. RS Fatmawati No. 188.
- 4) **Surat Keterangan Terdaftar (“SKT”)**: BMS telah memperoleh SKT No. PEM-01158/WPJ.04/KP.0903/2008 tanggal 10 Maret 2008, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor KPP Pratama Jakarta Cilandak.
- 5) **Surat Izin Usaha Perdagangan (“SIUP”)**: BMS telah memperoleh SIUP Besar No. 332/24.1PB.7/31.74/-1.824.27/e/2016 tanggal 2 September 2016, yang dikeluarkan di Jakarta oleh Kepala Kantor Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang berlaku selama BMS masih menjalankan usahanya dan wajib didaftar ulang setiap 5 (lima) tahun sekali. Jadwal pendaftaran ulang selanjutnya jatuh pada tanggal 17 Pebruari 2020.

4. MANAJEMEN DAN PENGAWASAN PERSEROAN

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan terakhir adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama/Komisaris Independen	: Drs. Uus Martawijaya
Komisaris	: Michella Ristiadewi Wiriahardja., BAsC (Hons)
Komisaris	: Dra. Maria Florentina Tulolo
Komisaris Independen	: Rosa Lestari Putri T, SH

Direksi

Direktur Utama	: Richard Rachmadi Wiriahardja, SE
Direktur	: Supadmi, SE
Direktur	: Bastiyan Agung Soeparto, ST
Direktur Independen	: Suhsih M. Boentoro, SE

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan telah memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik. Anggota Direksi dan Dewan Komisaris diangkat dan diberhentikan oleh RUPS. Masa jabatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris ditetapkan untuk jangka waktu 5 (lima) tahun. Penunjukan Direktur Independen dilakukan sesuai dengan Peraturan PT Bursa Efek Indonesia No. I-A Tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham Yang Diterbitkan Oleh Perusahaan Tercatat yang merupakan Lampiran I dari Surat Keputusan Direksi PT. Bursa Efek Indonesia No.KEP-00001/BEI/01-2014 tanggal 20 Januari 2014.

Berikut ini adalah riwayat singkat mengenai masing-masing anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan:

Dewan Komisaris



Drs. Uus Martawijaya, Komisaris Utama / Komisaris Independen

Warga Negara Indonesia, 64 tahun. Memperoleh gelar Sarjana Ekonomi dari Universitas Indonesia Depok jurusan Manajemen. Mengawali Karir sebagai Pegawai Dept. Real Estate PT. Pembangunan Jaya pada tahun (1982 – 1985) kemudian, Menjabat sebagai Kepala Bagian Keuangan PT. Bumi Serpong Damai (1985 – 1989), Kepala Biro Keuangan, Umum, dan Personalia PT. Bumi Serpong Damai (1990 – 1992), Kepala Divisi Tanah PT. Bumi Serpong Damai (1993 – 1994), Kepala Divisi Keuangan, Akuntansi, Umum dan Personalia PT. Bumi Serpong Damai (1994 – 1998), Kepala Divisi Pemasaran PT. Bumi Serpong Damai (Juni – Agust 1998), Kepala Divisi Pendayagunaan Lahan PT. BSD (1998 – 2000). Kemudian pada tahun (2000 – 2003) diangkat menjadi Kepala Divisi Estate Management PT. BSD dan menjabat sebagai Wakil Direktur PT. Bumi Serpong Damai sejak tahun (1995 – 2003). Menjabat sebagai Komisaris Utama Perseroan sejak 19 Mei 2017.



Michella Ristiadewi, Komisaris

Warga Negara Indonesia, 33 tahun. Memperoleh gelar Bachelor of Applied Science with Honours (Hons) dari University of British Columbia, Canada pada tahun 2008. Memulai karir sebagai Structural Engineer Vancouver Canada, Hatch Mott Macdonald (2007 – 2010). Kemudian menjabat sebagai Direktur PT Tiara Raya Bali International (2010 – Sekarang), Direktur Utama PT Tiara Raya Ubud Bali (2010 – Sekarang), Direktur PT Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk (2010 – 2014), Direktur PT Ristia BMS Capital (2011 – Sekarang), Direktur PT Artha Era Primayasa (2014 – 2016), Komisaris Utama PT Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk (2015 – 2016). Diangkat sebagai Komisaris Perseroan sejak 19 Mei 2017



Maria Florentina Tulolo, Komisaris

Warga Negara Indonesia, 61 tahun. Memperoleh gelar Sarjana Ekonomi dari Universitas Trisakti pada tahun 1984. Pernah menjabat sebagai, Komisaris PT Bintang Mitra Semestaraya (1980 – 1996), Komisaris PT Bhaskara Mutu Sentosa 1992 – 1996, Komisaris PT Roda Panggon Harapan Tbk (1992 – 2001), Direktur PT Ristia Bintang Mahkota (1985 – 1996). Menjabat sebagai Komisaris PT Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk sejak 1997 – Sekarang.



Rosa Lestari Putri T, Komisaris Independen

Warga Negara Indonesia, 43 tahun. Memperoleh gelar Sarjana Hukum dari Universitas Tarumanegara. Memulai karir di Sinar Mas Group 1997 – 2000, kemudian menjabat sebagai Corporate Secretary PT Roda Panggon Harapan 2000 – 2007, Direktur PT Ribens Autocars 2005 – 2011, Direktur Perseroan 2006 – 2007, Direktur tidak terafiliasi Perseroan 2008 – 2009. Menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan sejak tahun 2010 – sekarang.

Direksi



Richard Rachmadi Wiriahardja, Direktur Utama

Warga Negara Indonesia, 64 tahun. Memperoleh gelar Sarjana Ekonomi dari Universitas Indonesia pada tahun 1981. Mengawali karir sebagai Sales Engineer PT Metrodata Indonesia (1978 – 1979), Asisten General Manager Group Harapan (1979 – 1982). Pernah menjabat sebagai Direktur di berbagai perusahaan, Direktur Utama PT Hidayat Sejahtera (1982 – 1990), Direktur PT Bintang Mitra Semestaraya, Tbk. (1989 – 1999), Direktur PT Alvita Sunta (1992 – 1996), Direktur Utama PT Sinar Slipi Sejahtera (1992 – 1997), Direktur PT Bhaskara Mutu Sentosa (1992 – 1996), Direktur Utama PT Laksayudha Abadi (1993 – 1999), Direktur Utama PT Suryagajah Maspertiwi (1995 – 1997), Direktur PT Tiara Raya Bali Internasional (2007 – 2010), Direktur Utama Perseroan (1985 – 1994), Direktur Utama Perseroan (1997 – 2006). Saat ini juga menjabat sebagai Direktur PT Bumi Mahligai Sejahtera (1989 – Sekarang). Selain itu, Richard Rachmadi juga pernah mengemban tugas sebagai Komisaris di berbagai perusahaan, Komisaris Utama PT Bintang Mitra Semestaraya, Tbk. (1999 – 2013), Komisaris Utama PT Sinar Kompas Utama (1992 – 2004), Komisaris Utama PT Erses Sejahtera (1992 – 1996), Komisaris PT Maxima Perdana Finance (1997 – 1998), Komisaris Perseroan (2006 – 2008), Komisaris Utama PT Muribens Otograha (1997 – 2009), Komisaris Utama Perseroan (2008 – 2015). Saat ini juga menjabat sebagai Komisaris PT Sinar Kompas Utama (2004 – Sekarang), Komisaris PT Tiara Raya Bali Internasional 2010 – Sekarang, Komisaris PT First Asia Capital (1991 – Sekarang), Komisaris PT Artha Era Primayasa (1999 – Sekarang), Komisaris Utama PT Ribens Autocars (2002 – Sekarang). Diangkat menjadi Direktur perseroan sejak tahun 2015.



Supadmi, Direktur

Warga Negara Indonesia, 47 tahun. Memperoleh gelar Sarjana Ekonomi di STIE Malang pada tahun 1993. Memulai kerja di PT Kanisah Senggora (1994 – 1997). Kemudian menjabat sebagai Manager Accounting di PT Ganesha Kencana (1997 – 2000), Manager Accounting Perseroan (2001 – 2010). Pernah menjabat sebagai Komisaris di PT Roda Panggon Harapan Tbk (2001 – 2007). Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2011.



Bastiyan Agung Soeparto, Direktur

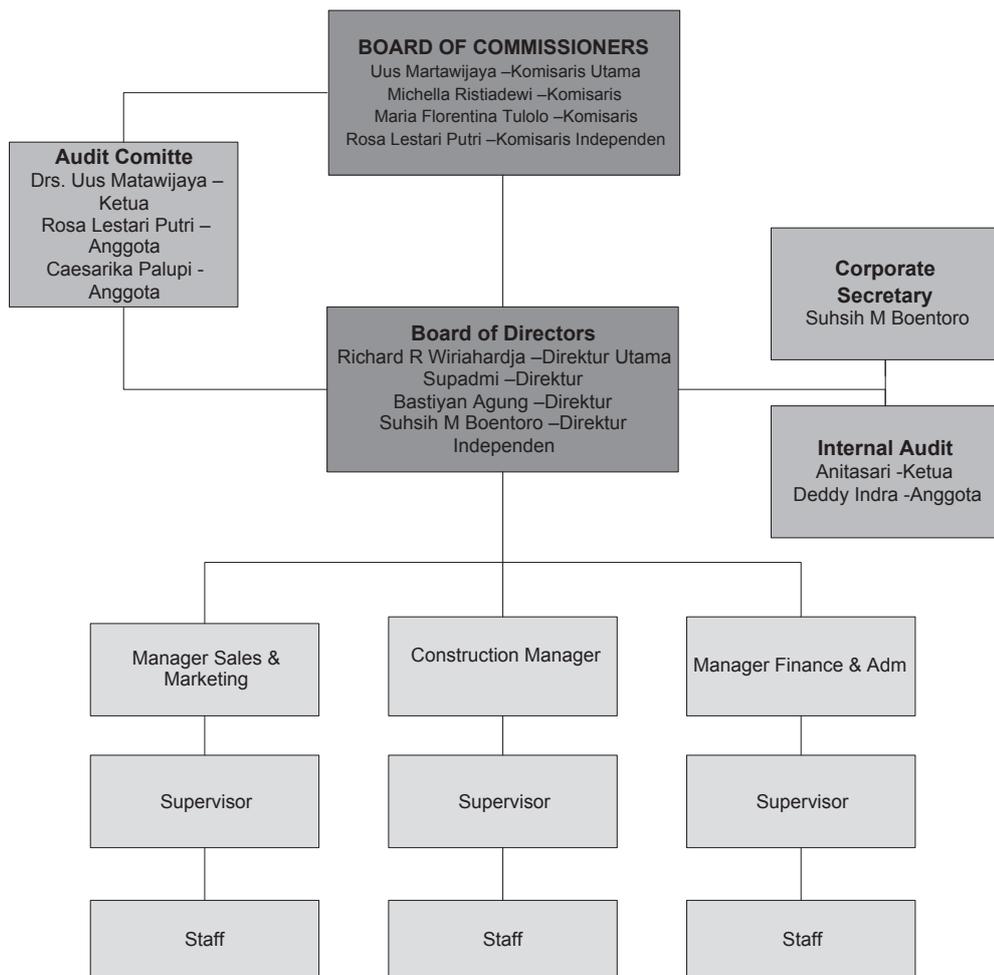
Warga Negara Indonesia, 38 tahun. Memperoleh gelar Sarjana Teknik Sipil di Universitas Pancasila pada tahun 2004. Memulai kerja di PT Saniharto Enggalharto sebagai Site Manager (2004 – 2006). Pernah menjabat sebagai, Site Manager PT Fast Food Indonesia (2006 – 2007), Supervisor PT Adhi Karya Tbk (2007-2008), Supervisor PT Panel Asri Perkasa (2008), SM PT Multikon (Bentoel Malang Project) 2008 – 2009, Fasilitator tehnic PT Kwarsa Hexagon (2009 – 2011), Field Supervisor PT Pura Delta Lestari (2012 -2014). Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2018.



Suhsih M Boentoro, Direktur Independen

Warga Negara Indonesia, 47 tahun. Memperoleh gelar Sarjana Ekonomi di Universitas Atma Jaya pada tahun 1994. Memulai karir di Arthur Andersen – Prasetio, Untomo & Co Registered Public Accountants (1994 – 1999). Kemudian pernah menjabat sebagai, Direktur PT Ristia Bintang Mahkotasejati, Tbk. (1999 – 2005), Direktur Utama PT Artha Era Primayasa (1999 – 2014), Direktur PT Bintang Mitra Semestaraya Tbk. (1999 – 2014). Saat ini, menjabat sebagai Komisaris PT FAC Sekuritas Indonesia 2017 – Sekarang. Diangkat menjadi Direktur Independen perseroan sejak tahun 2014.

5. STRUKTUR ORGANISASI



Komite Audit

Komite Audit Perseroan dan Piagam Komite Audit telah dibentuk sesuai dengan ketentuan POJK No.55/POJK.04/2015 Tentang Pembentukan Dan Pedoman pelaksanaan Kerja Komite Audit berdasarkan Surat Penunjukkan Komite Audit tanggal 17 Mei 2017 dan dilaporkan oleh Perseroan berdasarkan Surat Perseroan kepada Kepala Eksekutif Pasar Modal Otoritas Jasa Keuangan No. 071/DIR-RBMS/V/2017 tanggal 18 Mei 2017, dan susunan anggota Komite Audit sebagai berikut, yaitu:

Ketua : Drs. Uus Matawijaya Menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan dan sebagai Ketua Komite Audit sejak 18 Mei 2017. Ketua Komite Audit bertanggung jawab untuk menentukan arah aktivitas Komite Audit, memimpin pertemuan serta bertanggung jawab atas Laporan Komite Audit kepada Dewan Komisaris.

- Anggota : Rosa Lestari Putri Warga Negara Indonesia, lahir di Jakarta, pada tahun 1974. Menjabat sebagai Direktur Tidak Terafiliasi Perseroan tahun 2006-2009, dan Komisaris Independen Perseroan sejak tahun 2010 sampai dengan sekarang.
- Anggota : Caesarika Dwi Sekar Palupi Warga Negara Indonesia, lahir di Bogor, pada tahun 1989. Lulus tahun 2011 dengan gelar Sarjana Hukum dari Universitas Trisakti Jakarta. Memulai karirnya di PT Asian Mining Resources pada tahun 2012 dan PT GLC Consulting pada tahun 2014. Bergabung dengan Perseroan sejak awal 2015 sampai dengan sekarang.

Masa tugas anggota Komite Audit 5 (lima) tahun dan tidak boleh lebih lama dari masa jabatan Dewan Komisaris.

Tugas, wewenang, dan tanggung jawab Komite Audit sebagaimana termaktub dalam POJK No.55/POJK.04/2015 yang mengatur hal – hal sebagai berikut:

1. Melakukan Penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan PT Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk 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 pada independensi, ruang lingkup penugasan, dan imbalan jasa.
5. Melakukan penelaahan atas pelaksanaan pemeriksaan oleh auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tidak lanjut oleh Direksi atas temuan auditor internal.
6. Melakukan penelaahan terhadap aktivitas pelaksanaan manajemen resiko yang dilakukan oleh Direksi, jika Perseroan tidak memiliki fungsi pemantau resiko dibawah 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.
9. Menjaga kerahasiaan dokumen, data, dan informasi Perseroan.

Dalam melaksanakan tugasnya Komite Audit mempunyai wewenang sebagai berikut:

1. Mengakses dokumen, data, dan informasi Perseroan tentang karyawan, dana, aset, dan sumber data perusahaan yang diperlukan;
2. Berkomunikasi langsung dengan karyawan, termasuk Direksi dan pihak yang menjalankan fungsi audit internal, manajemen risiko, dan Akuntan terkait tugas dan tanggung jawab Komite Audit;
3. Melibatkan pihak independen di luar Komite Audit yang diperlukan untuk membantu pelaksanaan tugasnya (jika diperlukan); dan
4. Melakukan kewenangan lain yang diberikan oleh Dewan Komisaris.

Piagam Komite Audit Perseroan

Umum

1. Piagam Komite Audit ini diatur oleh Dewan Komisaris sebagai pedoman bagi Komite Audit dalam melakukan peran dan tanggung jawabnya secara transparan, akuntabilitas, kompeten dan independen dengan tujuan agar Perusahaan dipimpin, dikelola dan dijalankan sesuai dengan peraturan dan perundangan yang berlaku.
2. Piagam ini akan ditelaah dan dinilai kembali sedikitnya setiap tahun oleh Komite Audit dan setiap usulan perubahan disampaikan kepada Dewan Komisaris untuk memperoleh persetujuan.
3. Perusahaan wajib memiliki Piagam Komite Audit dan memuat Piagam Komite Audit dan informasi lainnya yang diwajibkan pada laman (*website*) Perusahaan.

Latar Belakang

Perusahaan wajib memiliki Komite Audit. Komite Audit dibentuk oleh Dewan Komisaris. Pembentukan Komite Audit tersebut didasarkan pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit (“POJK 55/2015”).

Unit Audit Internal

Unit Audit Internal merupakan suatu unit kerja dalam Perseroan yang menjalankan fungsi audit internal, sebagaimana yang disyaratkan dalam ketentuan Peraturan OJK Nomor 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal

Perseroan telah membentuk Unit Audit Internal. Kepala Unit Audit Internal yaitu Anita Sari ditunjuk Manajemen Perseroan tanggal 4 Februari 2010.

Anita Sari : Warga Negara Indonesia, 40 tahun. Memperoleh gelar Sarjana Akuntansi dari Universitas Gunadarma pada tahun 2000. Memulai karirnya di Bank IFI pada tahun 2000 – 2001. Kemudian bergabung dengan Perseroan sejak tahun 2002.

Tugas dan tanggung jawab Unit Audit Internal meliputi:

1. Menyusun dan melaksanakan rencana Audit Internal tahunan;
2. Menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian interen dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan perusahaan;
3. Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektivitas di bidang keuangan, akuntansi, operasional, sumber daya manusia, pemasaran, teknologi informasi dan kegiatan lainnya
4. Memberikan saran perbaikan dan informasi yang obyektif 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 disarankan;
7. Bekerja sama dengan Komite Audit;
8. Menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan audit internal yang dilakukannya; dan
9. Melakukan pemeriksaan khusus apabila diperlukan.

Wewenang Unit Audit Internal meliputi antara lain:

1. Mengakses seluruh informasi yang relevan tentang perusahaan terkait dengan tugas dan fungsinya;
2. Melakukan komunikasi secara langsung dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit serta anggota dari Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit;
3. Mengadakan rapat secara berkala dan insidental dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit; dan
4. Melakukan koordinasi kegiatannya dengan kegiatan auditor eksternal.

Piagam Unit Audit Internal Perseroan

Perseroan telah membentuk Piagam Audit Internal berdasarkan Surat Keputusan No. 001/SK-RBMS/II/2010 perihal Piagam Unit Audit Internal PT Ristia Bintang Mahkotasejati, Tbk, yang ditetapkan pada tanggal 5 Februari 2010 oleh Direksi Perseroan.

Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*)

Guna memenuhi ketentuan pasal 3 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik, Perseroan telah menunjuk Suhsih M. Boentoro sebagai Sekretaris Perusahaan Perseroan berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan tanggal 16 Juni 2014, dengan tanggung jawab sebagai berikut:

Tugas dan tanggung jawab Sekretaris Perusahaan meliputi:

1. Mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan perundang – undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
2. Memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris untuk mematuhi ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

3. Membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam pelaksanaan tata kelola perusahaan yang meliputi:
 - a. Keterbukaan informasi kepada masyarakat, termasuk ketersediaan informasi pada Situs Web Perusahaan;
 - b. Penyampaian laporan kepada Otoritas Jasa Keuangan tepat waktu;
 - c. Penyelenggaraan dan dokumentasi Rapat Umum Pemegang Saham;
 - d. Penyelenggaraan dan dokumentasi rapat Direksi dan/atau Dewan Komisari; dan
 - e. Pelaksanaan program orientasi terhadap perusahaan bagi Direksi dan/atau Dewan Komisaris. Sebagai penghubung Perusahaan dengan pemegang saham Emiten atau Perusahaan Publik, Otoritas Jasa Keuangan, dan pemangku kepentingan umum lainnya.
4. Sekretaris Perusahaan dan pegawai dalam unit kerja yang menjalankan fungsi sekretaris perusahaan wajib menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi yang bersifat rahasia kecuali dalam rangka memenuhi kewajiban sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau ditentukan lain dalam peraturan perundang-undangan.
5. Sekretaris Perusahaan dan pegawai dalam unit kerja yang menjalankan fungsi sekretaris perusahaan dilarang mengambil keuntungan pribadi secara langsung maupun tidak langsung, yang merugikan Emiten atau Perusahaan Publik.
6. Dalam rangka meningkatkan pengetahuan dan pemahaman untuk membantu pelaksanaan tugasnya, Sekretaris Perusahaan harus mengikuti pendidikan dan/atau pelatihan.
7. Sekretaris Perusahaan bertanggung jawab kepada Direksi.
8. Setiap informasi yang disampaikan oleh sekretaris perusahaan kepada masyarakat merupakan informasi resmi Perusahaan.
9. Mengelola Rapat Gabungan Komisaris dan Direksi dan merecord Agenda, Minute, Kebijakan, Keputusan, dan data – data yang dihasilkan didalam Rapat Gabungan Komisari dan Direksi.
10. Membantu Direksi dalam pemecahan masalah – masalah Perusahaan secara umum.
11. Mengawasi jalannya aplikasi peraturan yang berlaku dengan tetap berpedoman pada prinsip GCG.
12. Menata-usahakan serta menyimpan dokumen – dokumen Perusahaan.
13. Memberikan pelayanan kepada masyarakat atau *shareholder* atas informasi yang dibutuhkan pemodal yang berkaitan dengan kondisi perusahaan:
 - a. Laporan Keuangan Tahunan (*Audited*);
 - b. Laporan Kinerja Perusahaan Tahunan (*Annual Report*);
 - c. Informasi Fakta Materi;
 - d. Produk atau penemuan yang berarti (penghargaan, proyek unggulan, penemuan metode khusus, dll);
 - e. Perubahan dalam sistem pengendalian atau perubahan penting dalam manajemen.

Sekretaris Perusahaan dapat dihubungi pada hari kerja, dengan alamat sebagai berikut:

Alamat Sekretaris Perusahaan : Kantor Pusat RBMS Gedung Ribens Lt. 3, Jl. RS Fatmawati No. 188, Jakarta 12420 - Indonesia
Telepon dan Faksimile : (62-21) 7511441; Fax: (62-21) 7511025
Email : corsec@ristiagroup.com

Komite Nominasi dan Remunerasi

Perseroan telah membentuk Komite Remunerasi dan Nominasi berdasarkan Surat Perseroan kepada Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal Otoritas Jasa Keuangan No. 142/DIR-RBMS/VII/2016 tanggal 27 Juli 2016, yang beranggotakan sebagai berikut:

Ketua : Rosa Lestari Putri Warga Negara Indonesia, lahir di Jakarta, pada tahun 1974. Menjabat sebagai Direktur Tidak Terafiliasi Perseroan tahun 2006-2009, dan Komisaris Independen Perseroan sejak tahun 2010 sampai dengan sekarang.

Anggota : Cicih Sukaesih Warga Negara Indonesia, lahir di Kuningan, pada tahun 1984. Menyelesaikan pendidikan di SMK BM Yamsik Kuningan pada tahun 2001. Menjabat sebagai staff admin Ribens Auto Cars 2005-2006, kemudian manager Perseroan tahun 2007- sekarang.

Anggota : Risky Wahyuni Warga Negara Indonesia, lahir di Jakarta, pada tahun 1991. Mendapat gelar Sarjana Universitas Indrasprasta PGRI tahun 2014. Bergabung dengan Perseroan sejak awal 2016 sebagai staff HRD. Kemudian menjabat sebagai *manager general affair* Perseroan sejak 2016 – sekarang.

Berdasarkan pasal 4 ayat (3) POJK 34/2014, masa jabatan anggota Komite Nominasi dan Remunerasi tidak lebih lama dari masa jabatan Dewan Komisaris.

Komite Nominasi dan Remunerasi adalah Komite yang dibentuk oleh Perseroan untuk bertanggung jawab kepada Dewan Komisaris Perseroan dalam membantu melaksanakan fungsi dan tugas Dewan Komisaris terkait Nominasi dan Remunerasi terhadap anggota Direksi dan Dewan Komisaris yang seluruh anggotanya merupakan pihak independen.

Tugas dan Tanggung jawab

Komite Nominasi dan Remunerasi dibentuk dibawah pengawasan Dewan Komisaris dengan uraian tugas dan tanggung jawab sebagai berikut:

1. Terkait dengan fungsi Nominasi:
 - a. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai komposisi jabatan anggota Direksi dan/ atau anggota Dewan Komisaris, kebijakan dan *criteria* yang dibutuhkan dalam proses Nominasi, kebijakan evaluasi kinerja bagi anggota Direksi dan/ atau anggota Dewan Komisaris.
 - b. Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja anggota Direksi dan/ atau anggota Dewan Komisaris berdasarkan tolok ukur yang telah disusun sebagai bahan evaluasi.
 - c. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai program pengembangan kemampuan anggota Direksi dan/ atau anggota Dewan Komisaris.
 - d. Memberikan usulan calon yang memenuhi syarat sebagai anggota Direksi dan/ atau anggota Dewan Komisaris untuk disampaikan kepada RUPS.
2. Terkait dengan fungsi Remunerasi:
 - a. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai struktur remunerasi, kebijakan atas remunerasi dan bersaran atas remunerasi.
 - b. Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja dengan kesesuaian remunerasi yang diterima masing-masing anggota Direksi dan/ atau anggota Dewan Komisaris.

6. SUMBER DAYA MANUSIA

Sumber Daya Manusia (SDM) merupakan aset yang sangat berharga atau sebuah investasi besar yang akan menjadi faktor utama yang menentukan suatu keberhasilan Perseroan. Pengelolaan Manajemen Sumber Daya Manusia (MSDM) yang tepat bagi sebuah Perseroan akan menjadi faktor utama dan membawa kesuksesan yang maksimal. Perseroan yang unggul memiliki SDM tangguh yang akan mampu membawa Perseroan menuju kesuksesan. Oleh karena itu, Perseroan sangat fokus dalam pengelolaan SDM yaitu dengan menyiapkan SDM yang berkualitas dan berkompentensi tinggi melalui proses rekrutment yang efektif dan program program kompetensi yang berkelanjutan serta menanamkan kepada masing-masing individu tersebut apa yang menjadi nilai-nilai utama Perseroan yaitu, integritas, profesionalisme dan kewirausahaan sehingga mereka dapat bekerja secara optimal.

Strategi Pengelolaan SDM

Dalam strategi pengelolaan SDM Perseroan telah menerapkan 3 (tiga) aspek dalam Strategi Pengelolaan SDM yaitu:

1. Sistem perencanaan
Dengan sistem perencanaan SDM Perseroan bertujuan agar dapat mengembangkan, menggunakan, mengevaluasi, dan memelihara karyawan dalam jumlah (kuantitas) dan tipe (kualitas). Dimana dalam penyusunan perencanaan, Perseroan melakukan penyusunan anggaran tenaga kerja (*manpower budgeting*), dan penyusunan program tenaga kerja (*man power programming*).

2. Rekrutment

Sistem rekrutmen yang efektif dengan analisa yang kuat dan akurat dapat memberikan calon - calon karyawan yang berkualitas dan tepat dalam memfokuskan calon sesuai keahliannya.

3. Sistem Pengembangan SDM

Sistem pengembangan SDM dibutuhkan guna mampu membentuk SDM yang berkualitas dengan keterampilan, kemampuan kerja dan loyalitas pada perseroan dan dapat membentuk calon calon pemimpin Perseroan di masa depan yang tidak hanya memiliki *hardskill* tetapi memiliki jiwa-jiwa kepemimpinan dalam membangun Perseroan lebih baik. Perseroan memakai berbagai macam strategi dalam pengembangan SDM diantaranya:

- a. Strategi pengembangan SDM dalam memberikan kesempatan kepada karyawan untuk menyalurkan ide dan gagasan mereka untuk dapat mampu lebih produktif dalam mencari ide dan gagasan, juga memberikan kesempatan untuk mengembangkan potensi yang mereka miliki.
- b. Strategi pengembangan SDM berikutnya adalah dengan pemberian penghargaan sebagai bentuk apresiasi yang diberikan oleh perusahaan kepada karyawan. Pemberian penghargaan bagi karyawan berprestasi ini akan membuat yang lain termotivasi, sehingga mereka berlomba-lomba untuk menjadi yang terbaik.
- c. Strategi pengembangan SDM lebih mengarah kepada *skill*, yaitu mengikutsertakan karyawan pada berbagai pelatihan, mulai dari pelatihan kepemimpinan, pelatihan *coaching*, pelatihan *soft skill*, pelatihan motivasi, dan lain sebagainya.

Profil SDM

Berdasarkan status kepegawaian, karyawan Perseroan pada tahun 2017 terdiri dari 26 karyawan, adapun komposisi karyawan Perseroan berdasarkan Tingkat Pendidikan, Jabatan, Usia, yaitu :

Komposisi karyawan berdasarkan Tingkat Pendidikan

Jenjang Pendidikan	Jumlah Orang	%
Sarjana (S1)	9	34,61
SLTA/Sederajat	11	42,31
Lain-Lain	6	23,08
Jumlah	26	100,00

Komposisi karyawan berdasarkan Jabatan

Jenjang Manajemen	Jumlah Orang	%
Komisaris	4	15,38
Direktur	3	11,54
Staff	16	61,54
Lain-lain (Driver & Messenger)	3	11,54
Jumlah	26	100,00

Komposisi karyawan berdasarkan Usia

Jenjang Usia	Jumlah Orang	%
>55	4	15,38
46-55	4	15,38
36-45	12	46,15
26-35	5	19,24
18-25	1	3,85
Jumlah	26	100,00

Komposisi karyawan berdasarkan Status Kerja

Status	Jumlah Orang	%
Pegawai Tetap	26	100,00
Jumlah	26	100,00

Komposisi karyawan berdasarkan Jenis Kelamin

Jenis Kelamin	Jumlah Orang	%
Laki - Laki	17	65,38
Perempuan	9	34,62
Jumlah	26	100,00

Pengembangan Karyawan

Pengembangan dan peningkatan kemampuan profesionalisme Sumber Daya Manusia ini dilakukan melalui suatu program pendidikan dan pelatihan, baik dilakukan secara internal maupun yang dilakukan diluar lingkungan Perseroan serta Perseroan mengirinkan karyawan-karyawannya untuk mengikuti seminar maupun *workshop* khususnya di bidang *sales* dan *marketing*. Perseroan juga berupaya memfasilitasi para karyawan dengan berbagai macam pelatihan yang sesuai dengan bidangnya masing-masing. Hal ini dirasakan penting oleh Perseroan agar sumber daya manusia yang dimilikinya dapat menunjang pertumbuhan Perseroan di tengah persaingan bisnis yang semakin ketat dengan mengacu pada 3 (tiga) prinsip utama Perseroan yaitu integritas, profesionalisme, dan kepemimpinan.

Selain itu karyawan Perseroan juga secara rutin menjalani evaluasi berdasarkan tugas dan tanggung jawabnya yang disesuaikan dengan indikator kinerja utama mereka masing-masing. Manajemen juga mendorong pengembangan pribadi bagi masing-masing karyawan. Atas dasar itulah Perseroan memastikan bahwa setiap karyawan diberi kesempatan untuk mengembangkan pengetahuan dan keterampilan mereka dengan mengadakan pelatihan reguler dan lokakarya, baik secara internal dan eksternal.

7. PENERAPAN TATA KELOLA PERUSAHAAN YANG BAIK (*GOOD CORPORATE GOVERNANCE*)

Prinsip Tata Kelola Perusahaan yang baik adalah mematuhi peraturan dan perundangan yang berlaku, menjunjung standar etika tertinggi melalui prinsip *transparency*, prinsip *accountability*, prinsip *responsibility*, prinsip *independency* dan prinsip *fairness* sebagai berikut:

1. Prinsip Transparansi (*Transparency*) terlihat pada penyampaian laporan tahunan kepada publik dan penunjukan Komisaris Independen serta Komite Audit.
2. Prinsip Akuntabilitas (*Accountability*) diterapkan melalui pelaksanaan organisasi yang bertanggung jawab di setiap tingkat karyawan sesuai tugas dan wewenang masing-masing dan semua tindakan yang dilakukan harus berlandaskan pada data, fakta serta dilakukan dengan azas keterbukaan dan bijaksana.
3. Prinsip tanggung jawab (*Responsibility*) dengan menerapkan kesesuaian atau kepatuhan di dalam pengelolaan Perseroan terhadap prinsip korporasi yang sehat serta peraturan perundangan yang berlaku.
4. Prinsip *Independency*, yaitu Perseroan dikelola secara profesional oleh manajemen yang berpengalaman dalam bidangnya masing-masing, tanpa benturan kepentingan maupun yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan prinsip-prinsip korporasi yang sehat.
5. Prinsip Keadilan (*Fairness*), misalnya pada promosi karyawan sesuai dengan talenta dan kinerjanya, *reward* dan *penalty* yang sesuai dengan aturan perusahaan.

Perseroan juga menerapkan Tata Kelola Perusahaan yang baik dalam bentuk komitmen, aturan perusahaan, standar operasi perusahaan serta etika penyelenggaraan usaha yang sehat.

Kinerja Perseroan sangat berkaitan erat dengan risiko usaha. Dengan demikian, proses dan struktur usaha yang berlandaskan Tata Kelola Perusahaan yang baik telah memperhatikan proses identifikasi, penanggulangan risiko usaha. Pengelolaan risiko menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Tata Kelola Perusahaan dan Perseroan telah menerapkan manajemen risiko secara cermat dan tepat guna untuk mencapai kinerja Perseroan yang diharapkan dengan risiko yang minimal.

8. PELAKSANAAN TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERSEROAN

Tanggung jawab sosial (*Corporate Social Responsibility*) merupakan salah satu bagian dari implementasi *Good Corporate Governance* industri perbankan yang telah diatur dalam Arsitektur Perbankan Indonesia. Perseroan juga menyadari bahwa hubungan yang harmonis dengan masyarakat dan semua pihak adalah hal yang sangat penting karena merupakan kunci sukses bagi kelangsungan usaha Perseroan. Oleh karena itu, sudah menjadi komitmen Perseroan untuk turut serta mendukung berbagai aktivitas sosial baik di dalam lingkungan maupun di luar lingkungan Perseroan.

Wujud kepedulian Perseroan terhadap lingkungan dan masyarakat sekitar ditujukan untuk menciptakan hubungan yang harmonis dengan lingkungan, nilai, norma dan budaya masyarakat setempat sesuai dengan apa yang tertuang dalam Undang-Undang No. 40 tahun 2007 Pasal 74 tentang Perseroan Terbatas terkait pelaksanaan Tanggung Jawab Sosial Perusahaan *corporate social responsibility* (CSR).

Aktivitas tanggung jawab sosial perusahaan atau dikenal dengan istilah CSR bagi Perseroan bukanlah sekedar bentuk kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, tetapi sebagai salah satu cara untuk menyeimbangkan manfaat yang telah diterima oleh Perseroan, terutama dari komunitas dan lingkungan dimana Perseroan dan Entitas Anaknya beroperasi, dengan manfaat yang dapat diberikan oleh Perseroan kepada pemangku kepentingannya. Melalui program CSR, Perseroan berkomitmen untuk ikut serta dalam upaya bersama membantu mengentaskan kemiskinan, meningkatkan kesejahteraan dan menghadirkan masa depan yang lebih baik bagi masyarakat.

Dalam menjalankan usahanya, Perseroan tidak hanya berjalan sendiri melainkan juga memiliki tanggung jawab baik kepada lingkungan sekitar, karyawan maupun konsumen Perseroan. Tanggung jawab dalam lingkungan hidup terwujud salah satunya dalam bentuk menjaga kelestarian di tempat kegiatan usaha berlangsung. Hal ini dilakukan melalui kegiatan penanaman pohon guna mengurangi emisi gas karbon dan memastikan saluran air selalu bersih dari sampah sehingga lingkungan sekitar menjadi bersih dan sehat.

Dari segi praktik ketenagakerjaan, Perseroan tidak memberlakukan perbedaan status antara pihak pria maupun wanita. Prestasi merupakan kunci penting di dalam menjalankan pekerjaan dan kesempatan selalu terbuka bagi pihak yang ingin maju dan terus meraih prestasi di bidangnya masing-masing karena Perseroan menyadari bahwa sumber daya manusia merupakan salah satu aset yang penting bagi pertumbuhan Perseroan ke depannya. Tingkat perpindahan karyawan juga sangat kecil, demikian juga dengan tingkat kecelakaan kerja nyaris tidak pernah terjadi.

Mempekerjakan tenaga kerja yang berasal dari lingkungan sekitar perumahan yang dikembangkan Perseroan sudah sejak dulu dilakukan. Demikian juga dengan perbaikan sarana umum dan turut berpartisipasi dalam kegiatan yang bersifat sosial maupun keagamaan.

Perseroan menyadari bahwa konsumen juga merupakan aset yang penting bagi Perseroan. Oleh karenanya, Perseroan akan selalu berusaha meningkatkan pelayanan kepada konsumen. Tanggung jawab produk yang diberikan kepada konsumen adalah dengan menyediakan perumahan dengan mutu dan kualitas yang baik dengan harga yang terjangkau. Dalam hal terjadi pengaduan dari konsumen, maka sedapat mungkin pengaduan tersebut diselesaikan dalam waktu yang singkat dan dicarikan pemecahannya secepatnya sehingga kasus serupa tidak kembali berulang di masa mendatang.

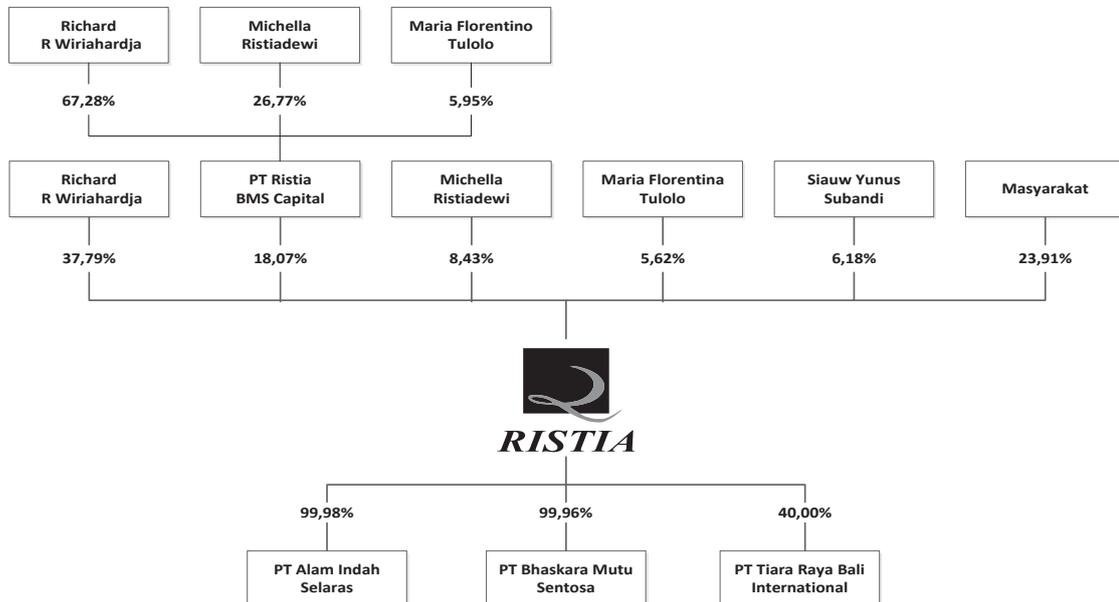
Selama tahun 2017, Perseroan telah melakukan CSR (*Corporate Social Responsibility*) berupa:

- a. Pembangunan Mesjid di desa Kondangjaya, Karawang
- b. Sunatan Massal di desa Bengle, Karawang
- c. Pengadaan Laptop untuk Sekolah Menengah Pertama Negeri, Bengle, Karawang
- d. Perbaikan jalan desa Bengle dan Kondangjaya, Karawang
- e. Partisipasi Perawatan Pura Jimbaran, Bali
- f. Partisipasi merawat kebersihan Pantai Jimbaran, Bali

Biaya CSR yang telah dikeluarkan oleh Perseroan untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2017, dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016, 2015 dan 2014 adalah masing-masing Rp80.000.000,-; Rp400.000.000,-; Rp310.000.000,- dan Rp60.000.000,-.

9. STRUKTUR HUBUNGAN KEPEMILIKAN, PENGAWASAN DAN PENGURUSAN

Hubungan kepemilikan, pengurusan dan pengawasan antara Perseroan dan pemegang saham berbentuk badan hukum Perseroan Terbatas dapat dilihat dari tabel di bawah ini :



Keterangan: Pengendali Perseroan adalah Richard R Wiriahardja.

Tabel Hubungan Kepengurusan, Pengawasan, Kepemilikan Dan Afiliasi Antara Perseroan Dan Pemegang Saham Perseroan

Nama	Perseroan	AIS	BMS	TRBI
Uus Martawijaya	KU			
Michella Ristiadewi	K	-	-	D
Maria Florentina Tulolo	K	-	-	-
Rosa L	KI	-	-	-
Richard R Wiriahardja	DU	-	K	K
Supadmi	D	-		-
Bastiyon Agung Soeparto	D	-	-	-
Suhsih M Boentoro	DI	-	-	
Rommy Ariandi	-	D	-	
Cicik Sukaesih	-	K	-	
Martinus Tulolo			D	

Keterangan:

KU	: Komisaris Utama
KI	: Komisaris Independen
K	: Komisaris
DU	: Direktur Utama
DI	: Direktur Independen
D	: Direktur

10. KETERANGAN TENTANG PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM > 5%

PT Ristia BMS Capital ("RBMS CAPITAL")

a. Pendirian dan Anggaran Dasar

PT Ristia BMS Capital didirikan pada tahun 2011 berdasarkan Akta Pendirian No. 3 tanggal 1 Juni 2011, dibuat di hadapan Siti Pertiwi Henny Slinggih, S.H, Notaris di Jakarta ("**Akta Pendirian RBMS Capital**"). Akta Pendirian RBMS Capital telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-34479.AH.01.01. Tahun 2011 tanggal 08 Juli 2011, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0056072. AH.01.09. Tahun 2011 tanggal 08 Juli 2011.

Sejak tanggal Pendiriannya, RBMS Capital telah beberapa kali merubah anggaran dasarnya, perubahan terakhir sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 69 tanggal 28 September 2017, di buat di hadapan Vincent Sugeng Fajar, SH, MKn, Notaris di Jakarta Pusat ("**Akta 69/2017**"), yang mengubah maksud dan tujuan perusahaan. Akta 69/2017 telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0020305.AH.01.02. Tahun 2017 tanggal 03 Oktober 2017, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0123213.AH.01.11. Tahun 2017 tanggal 3 Oktober 2017.

b. Permodalan, Saham dan Pemegang Saham

Struktur permodalan RBMS Capital adalah sebagaimana dituangkan dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 123 tanggal 30 September 2016, di buat di hadapan Vincent Sugeng Fajar, SH, MKn, Notaris di Jakarta Pusat, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0019650.AH.01.02. Tahun 2016 tanggal 25 Oktober 2016, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0125853.AH.01.11. Tahun 2016 tanggal 25 Oktober 2016 ("**Akta No. 123/2016**"), yaitu sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp67.232.000.000,- (enam puluh tujuh miliar dua ratus tiga puluh dua juta Rupiah) terbagi atas 67.232 (enam puluh tujuh ribu dua ratus tiga puluh dua) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah)

Modal Ditempatkan dan Disetor : Rp16.808.000.000,- (enam belas miliar delapan ratus delapan juta Rupiah) terbagi atas 16.808 (enam belas ribu delapan ratus delapan) saham

Susunan Pemegang Saham RBMS Capital adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000 per saham		
	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	%
Modal Dasar	67.232	67.232.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :			
Richard R. Wiriahardja	11.308	11.308.000.000	67,28%
Maria Florentina Tulolo	4.500	4.500.000.000	26,77%
Michella Ristiadewi	1.000	1.000.000.000	5,95%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	16.808	16.808.000.000	100,00%
Jumlah Modal Saham dalam Portepel	50.424	50.424.000.000	

c. Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris RBMS Capital adalah berdasarkan Akta No. 123/2016, yaitu sebagai berikut:

Direksi

Direktur : **Michella Ristiadewi,**

Dewan Komisaris

Komisaris : **Richard Rachmadi Wiriahardja,**

d. Kegiatan Usaha

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar RBMS Capital, maksud dan tujuan RBMS Capital ialah menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, jasa, dan perdagangan.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas RBMS Capital dapat melaksanakan kegiatan usaha antara lain sebagai berikut:

- (i) Menjalankan usaha-usaha di bidang pembangunan, terutama bertindak sebagai pengembang
- (ii) Menjalankan usaha-usaha di bidang Jasa, terutama dalam jasa konsultan manajemen Sumber Daya Manusia, manajemen dan administrasi.
- (iii) Menjalankan usaha-usaha dibidang perdagangan, terutama perdagangan ekspor dan impor.

Kegiatan usaha yang dijalankan oleh RBMS Capital adalah sebagai agen marketing dan penjualan proyek proyek perumahan.

11. KETERANGAN TENTANG ENTITAS ANAK

PT Alam Indah Selaras (“AIS”)

a. Riwayat Singkat

AIS didirikan pada tahun 2014 dengan nama PT Nusantara Alam Indah, berdasarkan Akta Pendirian No. 08 tanggal 09 Januari 2014, dibuat di hadapan Lies Herminingsih, S.H, Notaris di Jakarta (“**Akta Pendirian AIS**”). Akta Pendirian AIS telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-04903.AH.01.01.Tahun 2014 tanggal 05 Pebruari 2014, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0008317.AH.01.09. Tahun 2014 tanggal 05 Pebruari 2014. Sejak tanggal pendiriannya, AIS telah beberapa kali mengalami perubahan anggaran dasar dimana anggaran dasar terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 122 tanggal 30 September 2016 yang dibuat di hadapan Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, akta mana telah memperoleh persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0019648.AH.01.02.Tahun 2016 tanggal 25 Oktober 2016, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0125849.AH.01.11. Tahun 2016 tanggal 25 Oktober 2016 (“**Akta 122/2016**”)

Tahun dimulainya penyertaan Perseroan kepada AIS adalah tahun 2016

b. Kegiatan Usaha

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar AIS maksud dan tujuan AIS adalah antara lain sebagai berikut:

- 1) Maksud dan tujuan AIS adalah perdagangan, pembangunan, jasa, angkutan darat, pertanian, industri, perbengkelan dan percetakan.
- 2) Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, AIS dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
 - (a) Melakukan kegiatan usaha perdagangan umum terutama perdagangan besar lokal.
 - (b) Menjalankan usaha-usaha di bidang pembangunan, bertindak sebagai pemborong pada umumnya (*general contractor*), bertindak sebagai pengembang.
 - (c) Melakukan kegiatan usaha jasa pada umumnya, terutama jasa konsultasi bidang arsitek, *landscape*, design dan interior, konsultasi bidang manajemen properti
 - (d) Melakukan kegiatan usaha pengangkutan pengangkutan di darat baik untuk orang maupun barang, ekspedisi dan pergudangan.
 - (e) Melakukan kegiatan usaha dalam bidang pertanian, perkebunan, kehutanan, peternakan, perikanan dan pertambakan;
 - (f) Melakukan usaha industri pada umumnya antara lain industri *textile*, garmen, *industry* minuman, elektronik, industri pengolahan kayu serta memperdagangkan hasil-hasilnya;
 - (g) Menjalankan usaha perbengkelan pada umumnya terutama di bidang perbaikan alat-alat *industry*, mesin-mesin, kendaraan bermotor dan pengecatan.
 - (h) Melakukan kegiatan usaha percetakan termasuk penerbitan, penjilidan dan periklanan.

Kegiatan usaha yang dijalankan oleh AIS saat ini adalah sebagai *developer* perumahan.

c. Struktur Permodalan dan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta 122/2016, struktur permodalan dan komposisi pemegang saham AIS sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000 per saham		
	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	%
Modal Dasar	182.920	182.920.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :			
Richard R. Wiriahardja	10	10.000.000	0,022%
PT Ristia Bintang Mahkotasejati, Tbk	45.720	45.720.000.000	99,978%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	45.730	45.730.000.000	100,00%
Jumlah Modal Saham dalam Protepel	137.190	137.190.000.000	

d. Dewan Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 41 tanggal 15 Agustus 2016, yang dibuat di hadapan Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta (“**Akta 41/2016**”), yang telah memperoleh bukti Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0092331 tanggal 25 Oktober 2016 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0125849.AH.01.11.Tahun 2016 tanggal 16 Agustus 2016, susunan Direksi dan Komisaris AIS adalah sebagai berikut:

Direksi

Komisaris : **Cicik Sukaesih**

Dewan Komisaris

Direktur : **Rommy Ariandi Nugroho**

Ikhtisar Keuangan Penting

Tabel berikut menggambarkan ikhtisar data keuangan penting AIS berdasarkan laporan keuangan AIS untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2017 dan 2016 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016 dan 2015 yang telah diaudit oleh KAP Anwar & Rekan dengan opini tanpa modifikasian.

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 September 2017	31 Desember	
		2016	2015
Aset	93.785.778.701	45.058.542.095	9.011.878.055
Liabilitas	36.146.844.392	278.356.307	4.012.156.000
Ekuitas	57.638.934.309	44.780.185.788	4.999.722.055

ASET

Periode yang berakhir pada 30 September 2017 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016

Total aset AIS pada tanggal 30 September 2017 mengalami peningkatan sebesar 108,14% atau Rp48.727.236.606,- dibandingkan dengan total aset AIS pada tanggal 31 Desember 2016. Hal tersebut terjadi terutama karena pada tanggal 30 September 2017 terdapat akun piutang usaha – pihak ketiga, persediaan *real estate*, pajak dibayar dimuka dan tanah yang belum dikembangkan yang sebelumnya tidak dimunculkan pada tanggal 31 Desember 2016.

Tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2015

Total aset AIS pada tanggal 31 Desember 2016 mengalami peningkatan sebesar 399,99% atau Rp36.046.664.040,- dibandingkan dengan total aset AIS pada tanggal 31 Desember 2015. Secara umum semua akun pada aset lancar dan aset tidak lancar mengalami kenaikan yang signifikan pada tanggal 31 Desember 2016.

LIABILITAS

Periode yang berakhir pada 30 September 2017 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016

Total liabilitas AIS pada tanggal 30 September 2017 mengalami peningkatan sebesar 12.885,82% atau Rp35.868.488.085,- dibandingkan dengan total liabilitas AIS pada tanggal 31 Desember 2016. Hal tersebut terutama terjadi karena pada tanggal 30 September 2017 terdapat akun utang usaha – pihak ketiga, utang lain-lain – pihak ketiga, dan utang bank yang sebelumnya tidak dimunculkan pada tanggal 31 Desember 2016.

Tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2015

Total liabilitas AIS pada tanggal 31 Desember 2016 mengalami penurunan sebesar 93,06% atau Rp3.733.799.693,- dibandingkan dengan total liabilitas AIS pada tanggal 31 Desember 2015. Hal tersebut terutama terjadi karena utang pihak berelasi yaitu PT Nusantara Almazia sebesar Rp4.012.156.000,- yang tidak dibebankan pada tanggal 31 Desember 2016.

EKUITAS

Periode yang berakhir pada 30 September 2017 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016

Total ekuitas AIS pada tanggal 30 September 2017 mengalami peningkatan sebesar 28,72% atau Rp12.858.748.521,- dibandingkan dengan total ekuitas AIS pada tanggal 31 Desember 2016. Hal tersebut terutama terjadi karena adanya peningkatan saldo laba pada ekuitas.

Tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2015

Total ekuitas AIS pada tanggal 31 Desember 2016 mengalami peningkatan sebesar 795,65% atau Rp39.780.463.733,- dibandingkan dengan total ekuitas AIS pada tanggal 31 Desember 2015. Hal tersebut terutama terjadi karena adanya peningkatan modal disetor atas nama Richard Rachmadi Wiriahardja sebesar Rp4.000.000.000,-

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 September 2017	30 September 2016 (tidak diaudit)	31 Desember	
			2016	2015
Penjualan Neto	41.415.000.000	-	-	-
Beban Pokok Penjualan	24.971.469.386	-	-	-
Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan	12.870.926.448	(569.650.671)	(969.536.267)	(277.945)
Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain	(12.177.927)	-	-	-
(Laba) Rugi Komprehensif Tahun Berjalan	12.858.748.521	(569.650.671)	(969.536.267)	(277.945)

PENJUALAN NETO

Periode yang berakhir pada 30 September 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 30 September 2016

Total penjualan neto pada tanggal 30 September 2017 mengalami peningkatan sebesar Rp41.415.000.000,- dibandingkan total penjualan neto pada tanggal 30 September 2016. Hal tersebut terutama terjadi dikarenakan pada tanggal 30 September 2016, AIS belum membukukan laba.

BEBAN POKOK PENJUALAN

Periode yang berakhir pada 30 September 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 30 September 2016

Total beban pokok penjualan pada tanggal 30 September 2017 mengalami peningkatan sebesar Rp24.971.469.386,- dibandingkan total beban pokok penjualan pada tanggal 30 September 2016. Hal tersebut terutama terjadi dikarenakan pada tanggal 30 September 2016, AIS belum membukukan laba.

LABA (RUGI) NETO TAHUN BERJALAN

Periode yang berakhir pada 30 September 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 30 September 2016

Total laba (rugi) neto tahun berjalan pada tanggal 30 September 2017 mengalami peningkatan sebesar 2359,44% atau Rp13.440.577.119,- dibandingkan total laba (rugi) neto tahun berjalan pada tanggal 30 September 2016. Hal tersebut terutama terjadi dikarenakan pada tanggal 30 September 2017, adanya penjualan neto yang dibukukan sebesar Rp41.415.000.000,-

Tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2015

Total rugi neto tahun berjalan pada tanggal 31 Desember 2016 mengalami peningkatan sebesar 348723,06% atau Rp969.258.322,- dibandingkan total rugi neto tahun berjalan pada tanggal 31 Desember 2015. Hal tersebut terutama terjadi dikarenakan adanya penambahan beban umum dan administrasi pada tanggal 31 Desember 2016 yang sebelumnya tidak dibebankan pada tanggal 31 Desember 2015.

PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN

Periode yang berakhir pada 30 September 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 30 September 2016

Total rugi komprehensif lain pada tanggal 30 September 2017 mengalami peningkatan sebesar Rp12.177.927,- dibandingkan total rugi komprehensif lain pada tanggal 30 September 2016. Hal tersebut terutama terjadi dikarenakan adanya penambahan akun pengukuran kembali atas imbalan pasca kerja.

LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN

Periode yang berakhir pada 30 September 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 30 September 2016

Total laba (rugi) komprehensif tahun berjalan pada tanggal 30 September 2017 mengalami peningkatan sebesar 2.357,30% atau Rp13.428.399.192,- dibandingkan dengan total laba (rugi) komprehensif tahun berjalan pada tanggal 30 September 2016. Hal tersebut terutama terjadi karena AIS sudah membukukan laba pada tanggal 30 September 2017.

Tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2015

Total rugi komprehensif tahun berjalan pada tanggal 31 Desember 2016 mengalami kenaikan sebesar 348.723,06% atau Rp969.258.322,- dibandingkan dengan total rugi komprehensif tahun berjalan pada tanggal 31 Desember 2015. Hal ini terutama terjadi karena adanya peningkatan pada beban usaha lainnya – neto serta adanya penambahan pada beban umum dan administrasi serta beban pajak final pada tanggal 31 Desember 2016.

PT Bhaskara Mutu Sentosa (“BMS”)

a. Riwayat Singkat

BMS didirikan pada tahun 1992, berdasarkan Akta Pendirian No. 09 tanggal 05 Pebruari 1992, dibuat di hadapan Lieke L. Tugali, S.H, Notaris di Jakarta (“**Akta Pendirian BMS**”). Akta Pendirian BMS telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2.11098.HT.01.01-Th.93 tanggal 20 Oktober 1993.dan telah didaftarkan dalam buku register kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat dibawah No. 2336/1995 tanggal 11 Oktober 1995. Anggaran dasar terakhir BMS adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 121 tanggal 30 September 2016 yang dibuat di hadapan Vincent Sugeng Fajar., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, akta mana telah memperoleh persetujuan dari Menhumkam No. AHU-0019646.AH.01.02.Tahun 2016 pada tanggal 25 Oktober 2016, telah terdaftar di Daftar Perseroan No. AHU-0125845.AH.01.11.Tahun 2016 pada tanggal 25 Oktober 2016 (“**Akta 121/2016**”).

Tahun dimulainya penyertaan Perseroan kepada BMS adalah tahun 1996.

b. Kegiatan Usaha

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar BMS, maksud dan tujuan BMS adalah berusaha dalam bidang *real estate*, kontraktor dan perdagangan, Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, BMS dapat melaksanakan kegiatan usaha antara lain sebagai berikut:

- 1) Menjalankan usaha dalam bidang *real estate*, *industrial estate* dan *developer*
- 2) Menjalankan usaha dalam bidang bangunan sebagai kontraktor (pemborong), baik sebagai perencana, pelaksanaan ataupun pengawas .
- 3) Menjalankan usaha dalam bidang perdagangan umum secara eksport, import, dan lokal.

Kegiatan usaha yang dijalanka oleh BMS adalah sebagai *developer* perumahan.

Struktur Permodalan dan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta 121/2016, struktur permodalan dan komposisi pemegang saham BMS sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp10.000.000 per saham		
	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	%
Modal Dasar	10.120	101.200.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :			
Richard R. Wiriahardja	1	10.000.000	0,04%
PT Ristia Bintang Mahkotasejati, Tbk	2.529	25.290.000.000	99,96%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	2.530	25.300.000.000	100,00%
Jumlah Modal Saham dalam Protepel	7.590	75.900.000.000	

Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Diluar Rapat Umum Pemegang Saham No. 6 tanggal 10 Juli 2015 yang dibuat di hadapan Soebiantoro, S.H., Notaris di Jakarta, akta mana telah memperoleh Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data dari Menkumham No. AHU-AH.01.03-0950742 tanggal 13 Juli 2015, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-3532496.AH.01.11.Tahun 2015 tanggal 13 Juli 2015 ("**Akta 6/2015**") anggota Direksi dan Dewan Komisaris BMS saat ini adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur : Drs. Martinus Tulolo

Dewan Komisaris

Komisaris : Richard Rachmadi Wiriahardja

Ikhtisar Keuangan Penting

Tabel berikut menggambarkan ikhtisar data keuangan penting BMS berdasarkan laporan keuangan BMS untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2017 dan 2016 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016 dan 2015 yang telah diaudit oleh KAP Anwar & Rekan dengan opini tanpa modifikasian.

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 September 2017	31 Desember	
		2016	2015
Aset	20.878.562.655	20.363.839.758	19.925.951.657
Liabilitas	2.894.993.382	1.896.035.889	10.763.086.634
Ekuitas	17.983.569.273	18.467.803.869	9.162.865.023

ASET

Periode yang berakhir pada 30 September 2017 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016

Total aset BMS pada tanggal 30 September mengalami peningkatan sebesar 2,53% atau Rp514.722.897,- dibandingkan total aset BMS pada tanggal 31 Desember 2016. Hal tersebut terutama terjadi karena adanya peningkatan aset tidak lancar yaitu pada akun tanah yang belum dikembangkan seluas 127.093 m² yang terletak di kawasan Cipondoh, Tangerang.

Tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2015

Total aset BMS pada tanggal 31 Desember 2016 mengalami peningkatan sebesar 2,20% atau Rp437.888.101,- dibandingkan total aset BMS pada tanggal 31 Desember 2015. Secara umum hal tersebut terjadi karena adanya kenaikan secara signifikan pada akun aset lancar maupun aset tidak lancar pada tanggal 31 Desember 2016.

LIABILITAS

Periode yang berakhir pada 30 September 2017 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016

Total liabilitas BMS pada tanggal 30 September 2017 mengalami peningkatan sebesar 52,69% atau Rp998.957.493,- dibandingkan dengan total liabilitas BMS pada tanggal 31 Desember 2016. Hal tersebut terutama terjadi karena adanya peningkatan utang pajak pada akun Pajak Bumi dan Bangunan.

Tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2015

Total liabilitas BMS pada tanggal 31 Desember 2016 mengalami penurunan sebesar 82,38% atau Rp8.867.050.745,- dibandingkan dengan total liabilitas BMS pada tanggal 31 Desember 2015. Hal tersebut terutama terjadi karena adanya penurunan secara signifikan pada akun utang kepada pihak berelasi yaitu PT Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk, sebagai pemegang saham BMS.

EKUITAS

Periode yang berakhir pada 30 September 2017 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016

Total ekuitas BMS pada tanggal 30 September 2017 mengalami penurunan sebesar 2,62% atau Rp484.234.596,- dibandingkan dengan total ekuitas BMS pada tanggal 31 Desember 2016. Hal tersebut terutama terjadi karena adanya peningkatan akun defisit ekuitas.

Tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2015

Total ekuitas BMS pada tanggal 31 Desember 2016 mengalami peningkatan sebesar 101,55% atau Rp9.304.938.846,- dibandingkan dengan total ekuitas pada tanggal 31 Desember 2015. Hal tersebut terutama terjadi karena adanya peningkatan modal ditempatkan dan disetor oleh PT Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk sebesar Rp10.100.000.000,-

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 September 2017	30 September 2016 (tidak diaudit)	31 Desember	
			2016	2015
Pendapatan Usaha	-	-	-	-
Beban Usaha	483.425.493	444.616.344	(844.337.047)	(487.283.786)
Rugi Tahun Berjalan	(484.234.596)	(445.212.010)	(488.071.240)	(690.187.082)
Penghasilan Komprehensif Lain	-	-	-	-
Rugi Komprehensif Tahun Berjalan	(484.234.596)	(445.212.010)	(845.061.154)	(488.071.240)

BEBAN USAHA

Periode yang berakhir pada 30 September 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 30 September 2016

Total beban usaha pada tanggal 30 September 2017 mengalami peningkatan sebesar 8,73% atau Rp38.809.149,- dibandingkan dengan total beban usaha pada tanggal 30 September 2016. Hal tersebut terutama terjadi karena adanya peningkatan beban usaha pada akun Pajak Bumi dan Bangunan.

Tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2015

Total beban usaha pada tanggal 31 Desember 2016 mengalami penurunan sebesar 73,27% atau Rp357.053.261 jika dibandingkan dengan total beban usaha pada tanggal 31 Desember 2015. Hal tersebut dipengaruhi secara signifikan karena adanya pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.

RUGI TAHUN BERJALAN

Periode yang berakhir pada 30 September 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 30 September 2016

Total rugi tahun berjalan pada tanggal 30 September 2017 mengalami peningkatan sebesar 8,76% atau Rp39.022.586,- dibandingkan dengan total rugi tahun berjalan pada tanggal 30 September 2016. Hal tersebut terutama terjadi karena adanya peningkatan beban usaha sebesar 8,73% pada tanggal 30 September 2017.

Tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2015

Total rugi tahun berjalan pada tanggal 31 Desember 2016 mengalami penurunan sebesar 29,28% atau Rp202.115.842,- dibandingkan dengan total rugi tahun berjalan pada tanggal 31 Desember 2015. Hal tersebut terutama terjadi karena adanya peningkatan beban usaha sebesar 8,73% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2015.

RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN

Periode yang berakhir pada 30 September 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 30 September 2016

Total rugi komprehensif tahun berjalan pada tanggal 30 September 2017 mengalami 8,76% atau Rp39.022.586,- dibandingkan dengan total rugi komprehensif tahun berjalan pada tanggal 30 September 2016. Hal tersebut terutama terjadi karena adanya peningkatan beban usaha pada tanggal 30 September 2017.

Tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2015

Total rugi komprehensif tahun berjalan pada tanggal 31 Desember 2016 mengalami penurunan 73,14% atau sebesar Rp356.989.914 dibandingkan tanggal 31 Desember 2015. Hal ini disebabkan karena adanya adanya penurunan beban usaha pada tanggal 31 Desember 2015.

12. KETERANGAN TENTANG PERUSAHAAN ASOSIASI

PT Tiara Raya Bali Internasional (“TRBI”)

a. Riwayat Singkat

TRBI didirikan pada tahun 2008, berdasarkan Akta Pendirian No. 32 tanggal 31 Juli 2008, yang dibuat di hadapan Made Ayu Ariani Inggas, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta (“**Akta Pendirian TRBI**”). Akta Pendirian TRBI telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-77329.AH.01.01.Tahun 2008 tanggal 23 Oktober 2008 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0100034.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 23 Oktober 2008. Anggaran Dasar terakhir TRBI adalah Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 104 tanggal 28 Desember 2017, yang dibuat di hadapan Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Pusat, akta mana telah memperoleh Persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusannya No. AHU-0000994.AH.01.02.Tahun 2018 tanggal 17 Januari 2018 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0006070.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 17 Januari 2018 (“**Akta 104/2017**”)

b. Kegiatan Usaha

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar TRBI maksud dan tujuan TRBI adalah menjalankan kegiatan usaha dalam bidang perhotelan.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, TRBI dapat melaksanakan menjalankan kegiatan usaha penyediaan Akomodasi berupa pelayanan penginapan (Hotel, Villa) yang dapat dilengkapi dengan pelayanan pariwisata lainnya antara lain penjualan/penyediaan makanan dan minuman, pelayanan pencucian pakaian atau binatu, penyediaan fasilitas akomodasi dan pelayanan lain yang diperlukan bagi penyelenggaraan kegiatan usaha.

c. Izin Usaha

TRBI telah memiliki izin-izin yang wajib dipenuhi terkait dengan kegiatan usaha yang dilakukan TRBI, yakni:

1) Pendaftaran Perusahaan

TRBI telah memperoleh Tanda Daftar Perusahaan (TDP) Perseroan Terbatas No. 220815555737 tanggal 25 April 2016 yang berlaku sampai dengan 19 Mei 2021, yang dikeluarkan di Bali oleh Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Pemerintah Kabupaten Badung

2) Bukti Penerimaan Permohonan Perpanjangan Surat Tanda Daftar Usaha Pariwisata (TDUP)

TRBI telah memperoleh bukti penerimaan permohonan perpanjangan (TDUP) No.556.5/0111/Diparda tanggal 25 Februari 2013, jenis usaha restoran Bamboo Chic, berlaku selama usaha berlangsung yang dikeluarkan di Bali oleh Dinas Pariwisata Pemerintah Kabupaten Badung

TRBI telah memperoleh bukti penerimaan permohonan perpanjangan (TDUP) No. 556.2g/0008/Diparda tanggal 22 Januari 2013, jenis usaha Kondominium Hotel, berlaku selama usaha berlangsung yang dikeluarkan di Bali oleh Dinas Pariwisata Pemerintah Kabupaten Badung

3) Surat Izin Usaha Perdagangan

TRBI telah memiliki Surat Izin Usaha Perdagangan Minuman Beralkohol (SIUPMB) nomor 1252/22-08/BPPT/SIUP-MB/III/2016 tanggal 3 Maret 2016 di keluarkan Mangapura AN. Kabupaten Badung, izin berlaku sampai dengan 3 Maret 2019.

4) Surat Keterangan Tempat Usaha

TRBI telah memiliki Surat Keterangan Tempat Usaha (SKTU) nomor 19/KL/XI/2010 tanggal 3 November 2010 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Selatan, Kelurahan Jimbaran.

5) Pemberian Nomor Pokok Pengusaha Barang Kena Cukai (NPPBKC)

TRBI telah memiliki Nomor Pokok Pengusaha Barang Kena Cukai (NPPBKC) nomor 0801.4.2.1572 tanggal 24 April 2013 YANG dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Bea dan Cukai yang berlaku selama menjalani usaha.

Struktur Permodalan dan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas No. 5 tanggal 5 Desember 2011 yang dibuat oleh Siti Pertiwi Henny Singgih, S.H., Notaris di Jakarta, akta mana telah memperoleh Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar berdasarkan Surat No. AHU-AH.01.10-07309 tanggal 29 Pebruari 2012 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0018482.AH.01.09.Tahun 2012 tanggal 29 Pebruari 2012 ("**Akta 5/2011**") jo Akta 104/2017. Struktur permodalan dan komposisi pemegang saham TRBI adalah sebagai berikut,

Modal dasar : Rp280.000.000.000,-, terbagi atas 280.000 saham, setiap saham bernilai nominal sebesar Rp1.000.000; dan

Modal ditempatkan dan disetor : Rp70.000.000.000,-, terbagi atas 70.000 saham.

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000 per saham		
	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	%
Modal Dasar	280.000	280.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :			
Richard R. Wiriahardja	41.000	41.000.000.000	58,57%
PT Ristia Bintang Mahkotasejati, Tbk	28.000	28.000.000.000	40,00%
Michella Ristiadewi	1.000	1.000.000.000	1,43%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	70.000	70.000.000.000	100,00%
Jumlah Modal Saham dalam Protepel	210.000	210.000.000.000	

Dewan Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 18 tanggal 2 Nopember 2017, yang dibuat di hadapan Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, akta mana juga telah memperoleh bukti Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan dari Menkumham No.AHU-AH.01.03-0189937 tanggal 13 Nopember 2017 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0142979.AH.01.11.Tahun 2017 tanggal 13 Nopember 2017, anggota Direksi dan Dewan Komisaris TRBI saat ini adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur : Michella Ristiadewi

Dewan Komisaris

Komisaris : Richard Rachmadi Wiriahardja

Ikhtisar Keuangan Penting

Tabel berikut menggambarkan ikhtisar data keuangan penting TRBI berdasarkan laporan keuangan TRBI untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2017 dan 2016 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016 dan 2015 yang telah diaudit oleh KAP Anwar & Rekan dengan opini tanpa modifikasian.

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 September 2017	31 Desember	
		2016	2015
Aset	271.171.898.858	283.165.469.969	309.674.319.034
Liabilitas	157.657.816.893	173.791.293.072	93.487.999.008
Ekuitas	113.514.081.965	109.374.176.897	216.186.320.026

ASET

Periode yang berakhir pada 30 September 2017 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016

Total aset TRBI pada tanggal 30 September 2017 mengalami penurunan sebesar 4,24% atau Rp11.993.571.111,- dibandingkan dengan total aset TRBI pada tanggal 31 Desember 2016. Hal tersebut terutama terjadi karena adanya penurunan saldo bank pada mata uang Dollar Amerika Serikat.

Tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2015

Total aset TRBI pada tanggal 31 Desember 2016 mengalami peningkatan sebesar 8,56% atau 26.508.849.065,- dibandingkan dengan total aset TRBI pada tanggal 31 Desember 2015. Hal tersebut terutama terjadi karena adanya kenaikan akun aset tetap – neto pada bangunan dan prasarana, peralatan dan perabotan hotel, serta peralatan kantor.

LIABILITAS

Periode yang berakhir pada 30 September 2017 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016

Total liabilitas TRBI pada tanggal 30 September 2017 mengalami penurunan sebesar 9,28% atau sebesar Rp16.133.476.179,- dibandingkan dengan total liabilitas TRBI pada tanggal 31 Desember 2016. Hal tersebut terutama terjadi karena adanya penurunan kredit investasi pada akun utang bank jangka panjang.

Tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2015

Total liabilitas TRBI pada tanggal 31 Desember 2016 mengalami peningkatan sebesar 85,90% atau Rp80.303.294.064,- dibandingkan dengan total liabilitas TRBI pada tanggal 31 Desember 2015. Hal tersebut terutama terjadi karena adanya penurunan utang bank jangka panjang pada kredit investasi.

EKUITAS

Periode yang berakhir pada 30 September 2017 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016

Total ekuitas TRBI pada tanggal 30 September 2017 mengalami peningkatan sebesar 3,79% atau Rp4.139.905.068,- dibandingkan dengan total ekuitas TRBI pada tanggal 31 Desember 2016. Hal tersebut terutama terjadi karena adanya penurunan akun defisit ekuitas.

Tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2015

Total ekuitas TRBI pada tanggal 31 Desember 2016 mengalami penurunan sebesar 49,41% atau Rp106.812.143.129,- dibandingkan dengan total ekuitas TRBI pada tanggal 31 Desember 2015. Hal tersebut terutama terjadi karena adanya penurunan pada akun defisit ekuitas.

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 September 2017	30 September 2016 (tidak diaudit)	31 Desember	
			2016	2015
Pendapatan Usaha	49.183.316.765	46.754.039.106	59.095.977.385	66.275.220.979
Beban Departementalisasi	12.273.552.658	14.060.905.796	17.740.949.952	18.392.976.522
Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan	4.217.148.397	(9.770.959.079)	(5.100.330.417)	(15.372.883.553)
Penghasilan Komprehensif Lain Tahun Berjalan Setelah Pajak	(77.243.329)	(157.035.542)	96.850.281.508	(27.923.378)
Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan	4.139.905.068	(9.927.994.621)	(17.712.143.129)	91.749.951.091

PENDAPATAN USAHA

Periode yang berakhir pada 30 September 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 30 September 2016

Total pendapatan usaha TRBI pada tanggal 30 September 2017 mengalami peningkatan sebesar 5,20% atau Rp2.429.277.659,- dibandingkan dengan total pendapatan usaha TRBI pada tanggal 30 September 2016. Hal tersebut terutama terjadi karena pada tanggal 30 September 2017 terdapat kenaikan pendapatan pada bidang usaha kamar sebesar 8,89% atau Rp2.848.549.957,-

Tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2015

Total pendapatan usaha TRBI pada tanggal 31 Desember 2016 mengalami penurunan sebesar 10,83% atau Rp7.179.243.594,- dibandingkan dengan total pendapatan usaha TRBI pada tanggal 31 Desember 2015. Hal tersebut terutama terjadi karena adanya penurunan pada akun pendapatan usaha bidang kamar serta makanan dan minuman.

BEBAN DEPARTEMENTALISASI**Periode yang berakhir pada 30 September 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 30 September 2016**

Total beban departementalisasi TRBI pada tanggal 30 September 2017 mengalami penurunan sebesar 12,71% atau Rp1.787.353.138,- dibandingkan dengan total beban departementalisasi TRBI pada tanggal 30 September 2016. Hal tersebut terutama terjadi karena pada tanggal 30 September 2017 terdapat penurunan beban makanan dan minuman sebesar 14,05% atau Rp858.820.829,-

Tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2015

Total beban departementalisasi TRBI pada tanggal 31 Desember 2016 mengalami penurunan sebesar 3,54% atau Rp652.026.570,- dibandingkan dengan total beban departementalisasi TRBI pada tanggal 31 Desember 2015. Secara umum terjadi penurunan pada beberapa akun dalam beban departementalisasi antara lain makanan dan minuman, kamar, serta telepon.

LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN**Periode yang berakhir pada 30 September 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 30 September 2016**

Total laba (rugi) bersih tahun berjalan TRBI pada tanggal 30 September 2017 mengalami peningkatan sebesar 143,16% atau Rp13.988.107.476,- dibandingkan dengan total laba (rugi) bersih tahun berjalan TRBI pada tanggal 30 September 2016. Hal tersebut terutama terjadi karena adanya penurunan beban penyusutan sebesar 52,00% atau Rp10.306.208.425,-

Tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2015

Total laba (rugi) bersih tahun berjalan TRBI pada tanggal 31 Desember 2016 mengalami peningkatan sebesar 66,82% atau Rp10.272.553.136,- dibandingkan dengan total laba (rugi) tahun berjalan TRBI pada tanggal 31 Desember 2015. Hal tersebut terutama terjadi karena adanya peningkatan beban usaha pada tanggal 31 Desember 2016.

PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN TAHUN BERJALAN SETELAH PAJAK**Periode yang berakhir pada 30 September 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 30 September 2016**

Total penghasilan komprehensif lain tahun berjalan setelah pajak TRBI pada tanggal 30 September 2017 mengalami peningkatan sebesar 50,81% atau Rp79.792.213,- dibandingkan dengan total penghasilan komprehensif lain tahun berjalan setelah pajak TRBI pada tanggal 30 September 2016. Hal tersebut terutama terjadi karena adanya penurunan akun pengukuran kembali atas imbalan pascakerja pada tanggal 30 September 2016.

Tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2015

Total penghasilan komprehensif lain tahun berjalan setelah pajak TRBI pada tanggal 31 Desember 2016 mengalami peningkatan sebesar 346.943% atau Rp96.878.204.886,- dibandingkan total penghasilan komprehensif lain tahun berjalan setelah pajak TRBI pada tanggal 31 Desember 2015. Hal tersebut terutama terjadi karena adanya penambahn akun keuntungan revaluasi aset tetap sebesar Rp99.694.860.878,- pada tanggal 31 Desember 2015.

LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN

Periode yang berakhir pada 30 September 2017 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 30 September 2016

Total laba komprehensif tahun berjalan pada tanggal 30 September 2017 mengalami kenaikan sebesar 141,70% atau Rp14.067.899.689,- dibandingkan dengan total laba (rugi) komprehensif tahun berjalan pada tanggal 30 September 2016. Hal tersebut terutama terjadi karena pada tanggal 30 September 2017 terdapat penurunan secara signifikan akun beban penyusutan.

Tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2015

Total laba komprehensif tahun berjalan pada tanggal 31 Desember 2016 mengalami penurunan sebesar 119,30% atau Rp109.462.094.220,- dibandingkan dengan total laba komprehensif tahun berjalan pada tanggal 31 Desember 2015. Hal tersebut terutama terjadi karena pada tanggal 31 Desember 2016 akun surplus revaluasi aset tetap dan pajak penghasilan terkait tidak dimunculkan kembali.

13. ASET TETAP YANG DIMILIKI ATAU DIKUASASI PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan dan Entitas Anak memiliki beberapa aset tetap sebagai berikut:

a. Daftar Tanah Perseroan di Kota Bekasi

No	Nama Sertifikat	Tanggal Berakhirnya Hak	Luas (m ²)	Lokasi	Catatan
1.	Seripikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 3202 tanggal 8 Mei 2015, Surat Ukur No. 175/PERWIRA/2014 tanggal 29 April 2014	24 Maret 2035	21.062	Kelurahan Perwira, kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat	Sertifikat Tanah ini dikeluarkan hak nya karena pemisahan sebagian menjadi 6 (enam) SHGB total seluas 640 m ²
2.	SHGB No. 3203 tanggal 8 Mei 2015, Surat Ukur No. 224/PERWIRA/2014 tanggal 27 Agustus 2014	24 Maret 2035	20.610	Kelurahan Perwira, kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat	Sertifikat Tanah ini dikeluarkan hak nya karena pemisahan sebagian menjadi 6 (enam) SHGB total seluas 633 m ²
3.	SHGB No. 3204 tanggal 8 Mei 2015, Surat Ukur No. 226/PERWIRA/2014 tanggal 27 Agustus 2014	24 Maret 2035	10.393	Kelurahan Perwira, kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat	Sertifikat Tanah ini dikeluarkan hak nya karena pemisahan sebagian menjadi 2 (dua) SHGB total seluas 45 m ²
4.	SHGB No. 3205 tanggal 8 Mei 2015, Surat Ukur No. 225/PERWIRA/2014 tanggal 27 Agustus 2014	24 Maret 2035	2.790	Kelurahan Perwira, kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat	-
5.	SHGB No. 3206 tanggal 8 Mei 2015, Surat Ukur No. 227/PERWIRA/2014 tanggal 27 Agustus 2014	24 Maret 2035	10.805	Kelurahan Perwira, kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat	Sertifikat Tanah ini dikeluarkan hak nya karena pemisahan sebagian menjadi 25 (dua puluh lima) SHGB total seluas 1525 m ²
6.	SHGB No. 3207 tanggal 8 Mei 2015, Surat Ukur No. 228/PERWIRA/2014 tanggal 27 Agustus 2014	24 Maret 2035	25.010	Kelurahan Perwira, kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat	Sertifikat Tanah ini dikeluarkan hak nya karena pemisahan sebagian menjadi 9 (sembilan) SHGB total seluas 547 m ²
Total			90.670		

b. Daftar Tanah Perseroan di Kota Tangerang

No.	Nama Sertifikat	Tanggal Berakhirnya Hak	Luas (m ²)	Lokasi	Catatan
1.	Sertipikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 10 tanggal 19 Desember 1994, Gambar Situasi No. 7763 tanggal 19 Desember 1994	18 Desember 2034	644	Kelurahan Paninggalan, Kecamatan Ciledug, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten	- Sertifikat Tanah ini dikeluarkan hak nya karena pemisahan sebagian semula luas SHGB ini seluas 2600 m ² - SHGB ini semula habis pada 18 Desember 2014 dan sudah diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang No. 0302/HGB/BPN.36.71/2014 pada tanggal 27 Oktober 2014
2.	SHGB No. No. 11 tanggal 19 Desember 1994, Gambar Situasi No. 7764 tanggal 19 Desember 1994	18 Desember 2034	1.222	Kelurahan Paninggalan, Kecamatan Ciledug, Kotamadya Tangerang, Provinsi Jawa Barat	Sertifikat Tanah ini dikeluarkan hak nya karena pemisahan sebagian semula luas SHGB ini seluas 3460 m ² SHGB ini belum diperpanjang jangka waktu hak nya berdasarkan Berita Acara Serah Terima Sertifikat tanggal 17 Nopember 2017, pada telah diadakan serah terima dokumen berupa SHGB No. 11/Paninggilan seluas 1.222 m ² antara Perseroan dengan BPN Kota Tangerang untuk dilakukan Proses Prasarana, Sarana dan Utilitas
3.	SHGB No. No. 12 tanggal 19 Desember 1994, Gambar Situasi No. 7765 tanggal 19 Desember 1994	18 Desember 2034	5.811	Kelurahan Paninggalan, Kecamatan Ciledug, Kotamadya Tangerang, Provinsi Jawa Barat	Sertifikat Tanah ini dikeluarkan hak nya karena pemisahan sebagian semula luas SHGB ini seluas 9315 m ² SHGB ini semula habis pada 18 Desember 2014 dan sudah diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang No. 0302/HGB/BPN.36.71/2014 pada tanggal 27 Oktober 2014
4.	SHGB No. No. 13 tanggal 19 Desember 1994, Gambar Situasi No. 7766 tanggal 19 Desember 1994	8 Desember 2034	1.732	Kelurahan Paninggalan, Kecamatan Ciledug, Kotamadya Tangerang, Provinsi Jawa Barat	Sertifikat Tanah ini dikeluarkan hak nya karena pemisahan sebagian semula luas SHGB ini seluas 3460 m ² SHGB ini semula habis pada 18 Desember 2014 dan sudah diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang No. 0302/HGB/BPN.36.71/2014 pada tanggal 27 Oktober 2014
5.	SHGB No. No. 1039 tanggal 4 Desember 2001, Surat Ukur No. 28/Larangan Selatan/2001 tanggal 21 Nopember 2001	20 Nopember 2031	622	Desa Larangan Selatan, Kecamatan Larangan, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten	-

No.	Nama Sertifikat	Tanggal Berakhirnya Hak	Luas (m ²)	Lokasi	Catatan
6.	SHGB No. 9 tanggal 19 Desember 1994, Gambar Situasi No. 7762 tanggal 19 Desember 1994	18 Desember 2034	1.047	Desa Larangan Selatan, Kecamatan Larangan, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten	Sertifikat Tanah ini dikeluarkan hak nya karena pemisahan sebagian semula luas SHGB ini seluas 1825 m ² SHGB ini semula habis pada 18 Desember 2014 dan sudah diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang No. 0302/HGB/BPN.36.71/2014 pada tanggal 27 Oktober 2014
7.	SHGB No. 14 tanggal 19 Desember 1994, Gambar Situasi No. 7767 tanggal 19 Desember 1994	18 Desember 2034	2.888	Kelurahan Paniggilan, Kecamatan Ciledug, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten	Sertifikat Tanah ini dikeluarkan hak nya karena pemisahan sebagian semula luas SHGB ini seluas 5320 m ² SHGB ini semula habis pada 18 Desember 2014 dan sudah diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang No. 0304/HGB/BPN.36.71/2014 pada tanggal 27 Oktober 2014
8.	SHGB No. 15 tanggal 19 Desember 1994, Gambar Situasi No. 7768 tanggal 19 Desember 1994	18 Desember 2034	1.383	Kelurahan Paniggilan, Kecamatan Ciledug, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten	Sertifikat Tanah ini dikeluarkan hak nya karena pemisahan sebagian semula luas SHGB ini seluas 2585 m ² SHGB ini semula habis pada 18 Desember 2014 dan sudah diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang No. 0302/HGB/BPN.36.71/2014 pada tanggal 27 Oktober 2014
9.	SHGB No. 16 tanggal 19 Desember 1994, Gambar Situasi No. 7769 tanggal 19 Desember 1994	18 Desember 2034	965	Kelurahan Paniggilan, Kecamatan Ciledug, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten	SHGB ini semula habis pada 18 Desember 2014 dan sudah diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang No. 0304/HGB/BPN.36.71/2014 pada tanggal 27 Oktober 2014
10.	SHGB No. 17 tanggal 19 Desember 1994, Gambar Situasi No. 7770 tanggal 19 Desember 1994	18 Desember 2034	11.317	Kelurahan Paniggilan, Kecamatan Ciledug, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten	Sertifikat Tanah ini dikeluarkan hak nya karena pemisahan sebagian semula luas SHGB ini seluas 14005 m ² SHGB ini semula habis pada 18 Desember 2014 dan sudah diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang No. 0302/HGB/BPN.36.71/2014 pada tanggal 27 Oktober 2014
11.	SHGB No. 18 tanggal 19 Desember 1994, Gambar Situasi No. 7771 tanggal 19 Desember 1994	18 Desember 2034	23.225	Kelurahan Paniggilan, Kecamatan Ciledug, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten	SHGB ini semula habis pada 18 Desember 2014 dan sudah diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang No. 272/HGB/BPN.36.71/2014 pada tanggal 27 Oktober 2014

No.	Nama Sertifikat	Tanggal Berakhirnya Hak	Luas (m ²)	Lokasi	Catatan
12.	SHGB No. 20 tanggal 19 Desember 1994, Gambar Situasi No. 7773 tanggal 19 Desember 1994	18 Desember 2034	80	Kelurahan Paniggilan, Kecamatan Ciledug, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten	SHGB ini semula habis pada 18 Desember 2014 dan sudah diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang No. 0304/HGB/BPN.36.71/2014 pada tanggal 27 Oktober 2014
13.	SHGB No. 21 tanggal 19 Desember 1994, Gambar Situasi No. 7774 tanggal 19 Desember 1994	18 Desember 2034	435	Kelurahan Paniggilan, Kecamatan Ciledug, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten	SHGB ini semula habis pada 18 Desember 2014 dan sudah diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang No. 0304/HGB/BPN.36.71/2014 pada tanggal 27 Oktober 2014
14.	SHGB No. 216 tanggal 9 Oktober 1997, Gambar Situasi No. 9066 tanggal 9 Oktober 1997	8 Oktober 2027	17.759	Kelurahan Paniggilan, Kecamatan Ciledug, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten	- Sertifikat Tanah ini dikeluarkan hak nya karena pemisahan sebagian semula luas SHGB ini seluas 23365 m ²
15.	SHGB No. No. 752 tanggal 19 Desember 1994, Gambar Situasi No. 7753 tanggal 19 Desember 1994	18 Desember 2034	23.455	Desa Larangan Selatan, Kecamatan Larangan, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten	- Sertifikat Tanah ini dikeluarkan hak nya karena pemisahan sebagian semula luas SHGB ini seluas 58020 m ² - SHGB ini semula habis pada 18 Desember 2014 dan sudah diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang No. 271/HGB/BPN.36.71/2014 pada tanggal 22 Desember 2014
16.	SHGB No. No. 753 tanggal 19 Desember 1994, Gambar Situasi No. 7754 tanggal 19 Desember 1994	18 Desember 2034	8.248	Desa Larangan Selatan, Kecamatan Larangan, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten	Sertifikat Tanah ini dikeluarkan hak nya karena pemisahan sebagian semula luas SHGB ini seluas 18495 m ² . SHGB ini semula habis pada 18 Desember 2014 dan sudah diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang No. 0303/HGB/BPN.36.71/2014 pada tanggal 27 Oktober 2014
17.	SHGB No. No. 754 tanggal 19 Desember 1994, Gambar Situasi No. 7755 tanggal 19 Desember 1994	18 Desember 2034	820	Desa Larangan Selatan, Kecamatan Larangan, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten	Sertifikat Tanah ini dikeluarkan hak nya karena pemisahan sebagian semula luas SHGB ini seluas 1525 m ² SHGB ini semula habis pada 18 Desember 2014 dan sudah diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang No. 0303/HGB/BPN.36.71/2014 pada tanggal 27 Oktober 2014

No.	Nama Sertifikat	Tanggal Berakhirnya Hak	Luas (m ²)	Lokasi	Catatan
18.	SHGB No. No. 755 tanggal 19 Desember 1994, Gambar Situasi No. 7756 tanggal 19 Desember 1994	18 Desember 2034	920	Desa Larangan Selatan, Kecamatan Larangan, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten	Sertifikat Tanah ini dikeluarkan hak nya karena pemisahan sebagian semula luas SHGB ini seluas 1525 m ² SHGB ini semula habis pada 18 Desember 2014 dan sudah diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang No. 0303/HGB/BPN.36.71/2014 pada tanggal 27 Oktober 2014
19.	SHGB No. No. 756 tanggal 19 Desember 1994, Gambar Situasi No. 7757 tanggal 19 Desember 1994	18 Desember 2034	14.067	Desa Larangan Selatan, Kecamatan Larangan, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten	Sertifikat Tanah ini dikeluarkan hak nya karena pemisahan sebagian semula luas SHGB ini seluas 37000 m ² . SHGB ini semula habis pada 18 Desember 2014 dan sudah diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang No.0303/HGB/BPN.36.71/2014 pada tanggal 27 Oktober 2014
20.	SHGB No. No. 757 tanggal 19 Desember 1994, Gambar Situasi No. 7758 tanggal 19 Desember 1994	18 Desember 2034	960	Desa Larangan Selatan, Kecamatan Larangan, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten	Sertifikat Tanah ini dikeluarkan hak nya karena pemisahan sebagian semula luas SHGB ini seluas 1420 m ² SHGB ini semula habis pada 18 Desember 2014 dan sudah diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang No. 0303/HGB/BPN.36.71/2014 pada tanggal 27 Oktober 2014
21.	SHGB No. No. 758 tanggal 19 Desember 1994, Gambar Situasi No. 7759 tanggal 19 Desember 1994	18 Desember 2034	1.913	Desa Larangan Selatan, Kecamatan Larangan, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten	Sertifikat Tanah ini dikeluarkan hak nya karena pemisahan sebagian semula luas SHGB ini seluas 3965 m ² SHGB ini semula habis pada 18 Desember 2014 dan sudah diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang No. 0303/HGB/BPN.36.71/2014 pada tanggal 27 Oktober 2014
22.	SHGB No. No. 776 tanggal 19 Desember 1994, Gambar Situasi No. 01024/PANINGGILAN/2014 tanggal 9 Maret 2014	18 Desember 2034	1.043	Desa Larangan Selatan, Kecamatan Larangan, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten	Sertifikat Tanah ini dikeluarkan hak nya karena pemisahan sebagian semula luas SHGB ini seluas 4950 m ² SHGB ini semula habis pada 18 Desember 2014 dan sudah diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang No. 0302/HGB/BPN.36.71/2014 pada tanggal 27 Oktober 2014
Total			120.556		

c. Daftar Tanah Perseroan di Kabupaten Karawang

No	Nama Sertifikat	Tanggal Berakhirnya Hak	Luas (m ²)	Lokasi	Catatan
1.	SHGB No. 03629 tanggal 26 Nopember 1998, Surat Ukur No. 10.06.26.07.00646/98 tanggal 25 Nopember 1998	28 Nopember 2042	948	Desa Kondang Jaya, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat	Sertifikat Tanah ini beralih ke Perseroan melalui Akta Jual Beli No. 909/2013 tanggal 15 Maret 2013 dibuat oleh Nurmala Susanti, S.H., Notaris di Karawang
2.	SHGB No. 03630 tanggal 26 Nopember 1998, Surat Ukur No. 10.06.26.07.00645/98 tanggal 25 Nopember 1998	28 Nopember 2042	2.201	Kelurahan Perwira, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat	Sertifikat Tanah ini beralih ke Perseroan melalui Akta Jual Beli No. 910/2013 tanggal 15 Maret 2013 dibuat oleh Nurmala Susanti, S.H., Notaris di Karawang
3.	SHGB No. 03631 tanggal 26 Nopember 1998, Surat Ukur No. 10.06.26.07.00481/98 tanggal 25 Nopember 1998	28 Nopember 2042	9.639	Kelurahan Perwira, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat	Sertifikat Tanah ini beralih ke Perseroan melalui Akta Jual Beli No. 908/2013 tanggal 15 Maret 2013 dibuat oleh Nurmala Susanti, S.H., Notaris di Karawang
4.	SHGB No. 03841 tanggal 26 Nopember 1998, Surat Ukur No. 10.06.26.07.00585/98 tanggal 25 Nopember 1998	11 April 2043	5.112	Desa Kondang Jaya, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat	Sertifikat Tanah ini beralih ke Perseroan melalui Akta Jual Beli No. 3362/2013 tanggal 11 Nopember 2013 dibuat oleh Nurmala Susanti, S.H., Notaris di Karawang Sertifikat Tanah ini dikeluarkan hak nya karena pemisahan sebagian semula luas SHGB ini seluas 12532 m ²
5.	SHGB No. 03842 tanggal 26 Nopember 1998, Surat Ukur No. 10.06.26.07.00475/98 tanggal 25 Nopember 1998	11 April 2043	2.429	Desa Kondang Jaya, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat	Sertifikat Tanah ini beralih ke Perseroan melalui Akta Jual Beli No. 3363/2013 tanggal 11 Nopember 2013 dibuat oleh Nurmala Susanti, S.H., Notaris di Karawang Sertifikat Tanah ini dikeluarkan hak nya karena pemisahan sebagian semula luas SHGB ini seluas 7817 m ²
6.	SHGB No. 03843 tanggal 26 Nopember 1998, Surat Ukur No. 10.06.26.07.00476/98 tanggal 25 Nopember 1998	11 April 2043	733	Desa Kondang Jaya, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat	Sertifikat Tanah ini beralih ke Perseroan melalui Akta Jual Beli No. 3364/2013 tanggal 11 Nopember 2013 dibuat oleh Nurmala Susanti, S.H., Notaris di Karawang Sertifikat Tanah ini dikeluarkan hak nya karena pemisahan sebagian semula luas SHGB ini seluas 1715 m ²
7.	SHGB No. 06519 tanggal 29 Agustus 2016, Surat Ukur No. 03029/KONDANGJAYA/2016 tanggal 11 Agustus 2016	11 Agustus 2046	13.448	Desa Kondang Jaya, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat	-
8.	SHGB No. 06520 tanggal 29 Agustus 2016, Surat Ukur No. 03030/KONDANGJAYA/2016 tanggal 11 Agustus 2016	11 Agustus 2046	3.610	Desa Kondang Jaya, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat	-
9.	SHGB No. 06521 tanggal 29 Agustus 2016, Surat Ukur No. 03027/KONDANGJAYA/2016 tanggal 11 Agustus 2016	11 Agustus 2046	3.620	Desa Kondang Jaya, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat	-

No	Nama Sertifikat	Tanggal Berakhirnya Hak	Luas (m ²)	Lokasi	Catatan
10.	SHGB No. 06522 tanggal 29 Agustus 2016, Surat Ukur No. 03028/KONDANGJAYA/2016 tanggal 11 Agustus 2016	11 Agustus 2046	11.274	Desa Kondang Jaya, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat	-
11.	SHGB No. 06523 tanggal 29 Agustus 2016, Surat Ukur No. 03031/KONDANGJAYA/2016 tanggal 11 Agustus 2016	11 Agustus 2046	2.859	Desa Kondang Jaya, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat	-
Total			59.873		

d. Daftar Tanah Atas Nama AIS

No.	Nama Sertifikat	Tanggal Berakhirnya Hak	Luas (m ²)	Lokasi	Catatan
1.	Sertipikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 00826 tanggal 23 Maret 2016, Surat Ukur No. 10.06.21.01 02493/1998 tanggal 16 Pebruari 1998	22 Maret 2046	1.773	Desa Pasir Jengkol, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, Jalan Blok 20 Ps. Jengkol	Sebelumnya bidang tanah ini merupakan tanah Hak Milik, lalu berubah menjadi Hak Guna Bangunan per 23 Maret 2016. Bidang tanah ini semula milik Iyung bin Asmin lalu beralih melalui Akta Jual Beli No. 1446/2016 menjadi atas nama AIS.
2.	SHGB No. 00827 tanggal 23 Maret 2016, Surat Ukur No. 10.06.21.01 02499/1998 tanggal 16 Pebruari 1998	22 Maret 2046	5.415	Desa Pasir Jengkol, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, Jalan Blok 20 Ps. Jengkol	Sebelumnya bidang tanah ini merupakan tanah Hak Milik, lalu berubah menjadi Hak Guna Bangunan per 23 Maret 2016. Bidang tanah ini semula milik Iyung bin Asmin lalu beralih melalui Akta Jual Beli No. 434/2017 menjadi atas nama AIS.
3.	SHGB No. 00828 tanggal 23 Maret 2016, Surat Ukur No. 10.06.21.01 02501/1998 tanggal 16 Pebruari 1998	22 Maret 2046	2.135	Desa Pasir Jengkol, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, Jalan Blok 20 Ps. Jengkol	Sebelumnya bidang tanah ini merupakan tanah Hak Milik, lalu berubah menjadi Hak Guna Bangunan per 23 Maret 2016. Bidang tanah ini semula milik Adang bin Nana lalu beralih melalui Akta Jual Beli No. 1442/2016 menjadi atas nama AIS.
4.	SHGB No. 00829 tanggal 23 Maret 2016, Surat Ukur No. 10.06.21.01 02502/1998 tanggal 16 Pebruari 1998	22 Maret 2046	4.556	Desa Pasir Jengkol, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, Jalan Blok 20 Ps. Jengkol	Sebelumnya bidang tanah ini merupakan tanah Hak Milik, lalu berubah menjadi Hak Guna Bangunan per 23 Maret 2016. Bidang tanah ini semula milik Atjep Jaenudin lalu beralih melalui Akta Jual Beli No. 1449/2016 menjadi atas nama AIS.
5.	SHGB No. 00830 tanggal 23 Maret 2016, Surat Ukur No. 10.06.21.01 02503/1998 tanggal 16 Pebruari 1998	22 Maret 2046	2.009	Desa Pasir Jengkol, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, Jalan Blok 20 Ps. Jengkol	Sebelumnya bidang tanah ini merupakan tanah Hak Milik, lalu berubah menjadi Hak Guna Bangunan per 23 Maret 2016. Bidang tanah ini semula milik Madi bin Satam lalu beralih melalui Akta Jual Beli No. 1454/2016 menjadi atas nama AIS.

No.	Nama Sertifikat	Tanggal Berakhirnya Hak	Luas (m ²)	Lokasi	Catatan
6.	SHGB No. 00831 tanggal 23 Maret 2016, Surat Ukur No. 10.06.21.01 02495/1998 tanggal 16 Pebruari 1998	22 Maret 2046	4.063	Desa Pasir Jengkol, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, Jalan Blok 20 Ps. Jengkol	Sebelumnya bidang tanah ini merupakan tanah Hak Milik, lalu berubah menjadi Hak Guna Bangunan per 23 Maret 2016. Bidang tanah ini semula milik Nersih binti Inta lalu beralih melalui Akta Jual Beli No. 15/2017 menjadi atas nama AIS.
7.	SHGB No. 00832 tanggal 23 Maret 2016, Surat Ukur No. 10.06.21.01 02511/1998 tanggal 16 Pebruari 1998	22 Maret 2046	4.588	Desa Pasir Jengkol, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, Jalan Blok 20 Ps. Jengkol	Sebelumnya bidang tanah ini merupakan tanah Hak Milik, lalu berubah menjadi Hak Guna Bangunan per 23 Maret 2016. Bidang tanah ini semula milik Kasun bin Tala dan Embun binti Dasen lalu beralih melalui Akta Jual Beli No. 1440/2016 menjadi atas nama AIS.
8.	SHGB No. 00833 tanggal 23 Maret 2016, Surat Ukur No. 10.06.21.01 02508/1998 tanggal 16 Pebruari 1998	22 Maret 2046	2.892	Desa Pasir Jengkol, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, Jalan Blok 20 Ps. Jengkol	Sebelumnya bidang tanah ini merupakan tanah Hak Milik, lalu berubah menjadi Hak Guna Bangunan per 23 Maret 2016. Bidang tanah ini semula milik Patmawati binti Kasum lalu beralih melalui Akta Jual Beli No. 1439/2016 menjadi atas nama AIS.
9.	SHGB No. 00834 tanggal 23 Maret 2016, Surat Ukur No. 10.06.21.01 02507/1998 tanggal 16 Pebruari 1998	22 Maret 2046	1.295	Desa Pasir Jengkol, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, Jalan Blok 20 Ps. Jengkol	Sebelumnya bidang tanah ini merupakan tanah Hak Milik, lalu berubah menjadi Hak Guna Bangunan per 23 Maret 2016. Bidang tanah ini semula milik Oyoh Rokayah binti Mirta lalu beralih melalui Akta Jual Beli No. 1451/2016 menjadi atas nama AIS.
10.	SHGB No. 00835 tanggal 23 Maret 2016, Surat Ukur No. 10.06.21.01 02506/1998 tanggal 16 Pebruari 1998	22 Maret 2046	1.407	Desa Pasir Jengkol, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, Jalan Blok 20 Ps. Jengkol	Sebelumnya bidang tanah ini merupakan tanah Hak Milik, lalu berubah menjadi Hak Guna Bangunan per 23 Maret 2016. Bidang tanah ini semula milik Oyoh Rokayah binti Mirta lalu beralih melalui Akta Jual Beli No. 1448/2016 menjadi atas nama AIS.
11.	SHGB No. 00836 tanggal 23 Maret 2016, Surat Ukur No. 10.06.21.01 02506/1998 tanggal 16 Pebruari 1998	22 Maret 2046	2.691	Desa Pasir Jengkol, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, Jalan Blok 20 Ps. Jengkol	Sebelumnya bidang tanah ini merupakan tanah Hak Milik, lalu berubah menjadi Hak Guna Bangunan per 23 Maret 2016. Bidang tanah ini semula milik Ato bin Haji Soleh lalu beralih melalui Akta Jual Beli No. 1450/2016 menjadi atas nama AIS.
12.	SHGB No. 00837 tanggal 23 Maret 2016, Surat Ukur No. 10.06.21.01 02513/1998 tanggal 16 Pebruari 1998	22 Maret 2046	1.510	Desa Pasir Jengkol, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, Jalan Blok 20 Ps. Jengkol	Sebelumnya bidang tanah ini merupakan tanah Hak Milik, lalu berubah menjadi Hak Guna Bangunan per 23 Maret 2016. Bidang tanah ini semula milik Ade Agus lalu beralih melalui Akta Jual Beli No. 1445/2016 menjadi atas nama AIS.

No.	Nama Sertifikat	Tanggal Berakhirnya Hak	Luas (m ²)	Lokasi	Catatan
13.	SHGB No. 00838 tanggal 23 Maret 2016, Surat Ukur No. 10.06.21.01 02515/1998 tanggal 16 Pebruari 1998	22 Maret 2046	3.350	Desa Pasir Jengkol, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, Jalan Blok 20 Ps. Jengkol	Sebelumnya bidang tanah ini merupakan tanah Hak Milik, lalu berubah menjadi Hak Guna Bangunan per 23 Maret 2016. Bidang tanah ini semula milik Ajid bin Empik lalu beralih melalui Akta Jual Beli No. 1453/2016 menjadi atas nama AIS.
14.	SHGB No. 00839 tanggal 23 Maret 2016, Surat Ukur No. 10.06.21.01 02510/1998 tanggal 16 Pebruari 1998	22 Maret 2046	8.550	Desa Pasir Jengkol, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, Jalan Blok 20 Ps. Jengkol	Sebelumnya bidang tanah ini merupakan tanah Hak Milik, lalu berubah menjadi Hak Guna Bangunan per 23 Maret 2016. Bidang tanah ini semula milik Helia Triyuni Andayani lalu beralih melalui Akta Jual Beli No. 1437/2016 menjadi atas nama AIS.
15.	SHGB No. 00840 tanggal 23 Maret 2016, Surat Ukur No. 10.06.21.01 02498/1998 tanggal 16 Pebruari 1998	22 Maret 2046	2.425	Desa Pasir Jengkol, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, Jalan Blok 20 Ps. Jengkol	Sebelumnya bidang tanah ini merupakan tanah Hak Milik, lalu berubah menjadi Hak Guna Bangunan per 23 Maret 2016. Bidang tanah ini semula milik Hajjah Amot lalu beralih melalui Akta Jual Beli No. 1455/2016 menjadi atas nama AIS.
16.	SHGB No. 00841 tanggal 23 Maret 2016, Surat Ukur No. 00001/PASIRJENGKOL/2010 tanggal 19 Januari 2010	22 Maret 2046	3.000	Desa Pasir Jengkol, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, Jalan Blok 20 Ps. Jengkol	Sebelumnya bidang tanah ini merupakan tanah Hak Milik, lalu berubah menjadi Hak Guna Bangunan per 23 Maret 2016. Bidang tanah ini semula milik Sanusi bin Ajib Budin lalu beralih melalui Akta Jual Beli No. 1442/2016 menjadi atas nama AIS.
17.	SHGB No. 00842 tanggal 23 Maret 2016, Surat Ukur No. 10.06.21.01 02514/1998 tanggal 16 Pebruari 1998	22 Maret 2046	3.733	Desa Pasir Jengkol, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, Jalan Blok 20 Ps. Jengkol	Sebelumnya bidang tanah ini merupakan tanah Hak Milik, lalu berubah menjadi Hak Guna Bangunan per 23 Maret 2016. Bidang tanah ini semula milik Hajjah Oyah binti Main lalu beralih melalui Akta Jual Beli No. 16/2017 menjadi atas nama AIS.
18.	SHGB No. 00843 tanggal 23 Maret 2016, Surat Ukur No. 10.06.21.01 02496/1998 tanggal 16 Pebruari 1998	22 Maret 2046	2.006	Desa Pasir Jengkol, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, Jalan Blok 20 Ps. Jengkol	Sebelumnya bidang tanah ini merupakan tanah Hak Milik, lalu berubah menjadi Hak Guna Bangunan per 23 Maret 2016. Bidang tanah ini semula milik Iwan Sanusi bin Tama lalu beralih melalui Akta Jual Beli No. 828/2017 menjadi atas nama AIS.
19.	SHGB No. 00887 tanggal 8 Nopember 2017, Surat Ukur No. 00234/Pasirjengkol/2017 tanggal 23 Maret 2017	5 Nopember 2047	4.005	Desa Pasir Jengkol, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat	
20.	SHGB No. 00888 tanggal 8 Nopember 2017, Surat Ukur No. 00242/Pasirjengkol/2017 tanggal 30 Mei 2017	5 Nopember 2047	2.318	Desa Pasir Jengkol, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat	

No.	Nama Sertifikat	Tanggal Berakhirnya Hak	Luas (m ²)	Lokasi	Catatan
21.	SHGB No. 01000 tanggal 23 Maret 2016, Surat Ukur No. 10.06.26.06 03162/1998 tanggal 12 Pebruari 1998	22 Maret 2046	1.239	Desa Margasari, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, Jalan Blok 08 Margasari	Sebelumnya bidang tanah ini merupakan tanah Hak Milik, lalu berubah menjadi Hak Guna Bangunan per 23 Maret 2016. Bidang tanah ini semula milik Emet binti Mirta lalu beralih melalui Akta Jual Beli No. 433/2017 menjadi atas nama AIS.
22.	SHGB No. 01001 tanggal 23 Maret 2016, Surat Ukur No. 10.06.26.06 03163/1998 tanggal 12 Pebruari 1998	22 Maret 2046	1.307	Desa Margasari, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, Jalan Blok 08 Margasari	Sebelumnya bidang tanah ini merupakan tanah Hak Milik, lalu berubah menjadi Hak Guna Bangunan per 23 Maret 2016. - Bidang tanah ini semula milik Atiyah binti Mirta lalu beralih melalui Akta Jual Beli No. 13/2017 menjadi atas nama AIS.
23.	SHGB No. 01002 tanggal 23 Maret 2016, Surat Ukur No. 10.06.26.06 03169/1998 tanggal 12 Pebruari 1998	22 Maret 2046	1.513	Desa Margasari, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, Jalan Blok 08 Margasari	Sebelumnya bidang tanah ini merupakan tanah Hak Milik, lalu berubah menjadi Hak Guna Bangunan per 23 Maret 2016. Bidang tanah ini semula milik Adang bin Rakim lalu beralih melalui Akta Jual Beli No. 12/2017 menjadi atas nama AIS.
24.	SHGB No. 01003 tanggal 23 Maret 2016, Surat Ukur No. 10.06.26.06 03171/1998 tanggal 12 Pebruari 1998	22 Maret 2046	1.904	Desa Margasari, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, Jalan Blok 08 Margasari	Sebelumnya bidang tanah ini merupakan tanah Hak Milik, lalu berubah menjadi Hak Guna Bangunan per 23 Maret 2016. Bidang tanah ini semula milik Edeng bin Awing lalu beralih melalui Akta Jual Beli No. 1432/2016 menjadi atas nama AIS.
25.	SHGB No. 01004 tanggal 23 Maret 2016, Surat Ukur No. 10.06.26.06 03170/1998 tanggal 12 Pebruari 1998	22 Maret 2046	3.291	Desa Margasari, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, Jalan Blok 08 Margasari	Sebelumnya bidang tanah ini merupakan tanah Hak Milik, lalu berubah menjadi Hak Guna Bangunan per 23 Maret 2016. Bidang tanah ini semula milik Encih binti Saim lalu beralih melalui Akta Jual Beli No. 432/2017 menjadi atas nama AIS.
26.	SHGB No. 01005 tanggal 23 Maret 2016, Surat Ukur No. 10.06.26.06 03167/1998 tanggal 12 Pebruari 1998	22 Maret 2046	4.470	Desa Margasari, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, Jalan Blok 08 Margasari	Sebelumnya bidang tanah ini merupakan tanah Hak Milik, lalu berubah menjadi Hak Guna Bangunan per 23 Maret 2016. Bidang tanah ini semula milik Kacih binti Sarjan lalu beralih melalui Akta Jual Beli No. 1456/2016 menjadi atas nama AIS.
27.	SHGB No. 01006 tanggal 23 Maret 2016, Surat Ukur No. 10.06.26.06 03175/1998 tanggal 12 Pebruari 1998	22 Maret 2046	6.562	Desa Margasari, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, Jalan Blok 08 Margasari	Sebelumnya bidang tanah ini merupakan tanah Hak Milik, lalu berubah menjadi Hak Guna Bangunan per 23 Maret 2016. Bidang tanah ini semula milik Meli Susanti dan IIs Kartikasari binti Haji Encim lalu beralih melalui Akta Jual Beli No. 1444/2016 menjadi atas nama AIS.

No.	Nama Sertifikat	Tanggal Berakhirnya Hak	Luas (m ²)	Lokasi	Catatan
28.	SHGB No. 01007 tanggal 23 Maret 2016, Surat Ukur No. 10.06.26.06 03189/1998 tanggal 12 Pebruari 1998	22 Maret 2046	1.706	Desa Margasari, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, Jalan Blok 08 Margasari	Sebelumnya bidang tanah ini merupakan tanah Hak Milik, lalu berubah menjadi Hak Guna Bangunan per 23 Maret 2016. Bidang tanah ini semula milik Upit binti Kinan lalu beralih melalui Akta Jual Beli No. 558/2017 menjadi atas nama AIS.
29.	SHGB No. 01008 tanggal 23 Maret 2016, Surat Ukur No. 10.06.26.06 03190/1998 tanggal 12 Pebruari 1998	22 Maret 2046	3.033	Desa Margasari, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, Jalan Blok 08 Margasari	Sebelumnya bidang tanah ini merupakan tanah Hak Milik, lalu berubah menjadi Hak Guna Bangunan per 23 Maret 2016. Bidang tanah ini semula milik Enen binti Main lalu beralih melalui Akta Jual Beli No. 1457/2016 menjadi atas nama AIS.
30.	SHGB No. 01009 tanggal 23 Maret 2016, Surat Ukur No. 10.06.26.06 03168/1998 tanggal 12 Pebruari 1998	22 Maret 2046	2.382	Desa Margasari, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, Jalan Blok 08 Margasari	Sebelumnya bidang tanah ini merupakan tanah Hak Milik, lalu berubah menjadi Hak Guna Bangunan per 23 Maret 2016. Bidang tanah ini semula milik Dedi AS dan Arni lalu beralih melalui Akta Jual Beli No. 1447/2016 menjadi atas nama AIS.
31.	SHGB No. 01010 tanggal 23 Maret 2016, Surat Ukur No. 10.06.26.06 03191/1998 tanggal 12 Pebruari 1998	22 Maret 2046	1.417	Desa Margasari, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, Jalan Blok 08 Margasari	Sebelumnya bidang tanah ini merupakan tanah Hak Milik, lalu berubah menjadi Hak Guna Bangunan per 23 Maret 2016. Bidang tanah ini semula milik Endih bin Inan lalu beralih melalui Akta Jual Beli No. 1438/2016 menjadi atas nama AIS.
32.	SHGB No. 01011 tanggal 23 Maret 2016, Surat Ukur No. 10.06.26.06 0388/1998 tanggal 12 Pebruari 1998	22 Maret 2046	1.726	Desa Margasari, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, Jalan Blok 08 Margasari	Sebelumnya bidang tanah ini merupakan tanah Hak Milik, lalu berubah menjadi Hak Guna Bangunan per 23 Maret 2016. Bidang tanah ini semula milik Icem binti Awing lalu beralih melalui Akta Jual Beli No. 1441/2016 menjadi atas nama AIS.
33.	SHGB No. 01155 tanggal 8 Nopember 2017, Surat Ukur No. 00688/Margasari/2017 tanggal 8 Maret 2017	5 Nopember 2047	2.033	Desa Margasari, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat	
34.	SHGB No. 01156 tanggal 28 Nopember 2017, Surat Ukur No. 00693/Margasari/2017 tanggal 30 Mei 2017	21 Nopember 2047	8.591	Desa Margasari, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat	
Total			104.895		

e. Tanah Yang dikuasai AIS Yang Masih Dalam Proses Pembuatan Sertifikat

No	Nama Dokumen	Nama Pemegang Hak Sebelumnya	Luas (m ²)	Lokasi	Catatan
1.	Akta Pelepasan Hak No. 17 tanggal 2 Desember 2016 yang dibuat di hadapan Nurmala Susanti, S.H., Notaris di Karawang.	Abing	1.949	Desa Benge, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat	Berdasarkan Tanda Terima Serah Dokumen tanggal 24 Maret 2017, atas bidang tanah ini sedang dilakukan pengurusan Permohonan Pembuatan SK HGB ke Badan Pertanahan Nasional
	Tanah Milik Adat dengan Persil Nomor 8/S.V Girik No. 482/994				
2.	Akta Pelepasan Hak No. 33 tanggal 14 Juni 2017 yang dibuat di hadapan Nurmala Susanti, S.H., Notaris di Karawang.	Ny. Urnih	6.297	Desa Benge, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat	Berdasarkan Tanda Terima Serah Dokumen tanggal 25 Juli 2017, atas bidang tanah ini sedang dilakukan proses Pembuatan Peta Bidang Tanah ke Badan Pertanahan Nasional.
	Tanah Milik Adat dengan Persil Nomor 117.S.72 Girik No. C.1076				
3.	Akta Pelepasan Hak No. 40 tanggal 27 Desember 2016 yang dibuat di hadapan Nurmala Susanti, S.H., Notaris di Karawang.	Endang Suratno	3.345	Desa Benge, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat	Berdasarkan Tanda Terima Serah Dokumen tanggal 24 Maret 2017, atas bidang tanah ini sedang dilakukan pengurusan Permohonan Pembuatan SK HGB ke Badan Pertanahan Nasional.
	Tanah Milik Adat dengan Persil Nomor 12/P.31 Girik No. 176.				

f. Tanah Atas Nama BMS

No	Nama Sertifikat	Tanggal Berakhirnya Hak	Luas (m ²)	Lokasi	Catatan
1.	Sertipikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 6342 tanggal 18 Maret 1996, Gambar Situasi No. 771 tanggal 18 Maret 1996	24 September 2023	67.889	Kelurahan Cipondoh, Kecamatan Cipondoh, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat	SHGB ini atas nama BMS. Namun berdasarkan Peta Plotting yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang, ternyata telah terjadi overlap/tumpang tindih dengan Sertipikat orang lain, diantaranya (i) Sertipikat No. M.2941, luas 1.200 m ² atas nama Tony Lim, dan (ii) Sertipikat No. M.2960, luas 1.185 m ² atas nama Drs. Taufik Zulfikar
2.	SHGB No. 6343 tanggal 18 Maret 1996, Gambar Situasi No. 772 tanggal 18 Maret 1996	24 September 2023	59.204	Kelurahan Cipondoh, Kecamatan Cipondoh, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat	SHGB ini atas nama BMS
Jumlah			127.093		

g. Kendaraan

Perseroan memiliki secara sah 4 (empat) buah kendaraan bermotor yang tercatat atas nama Perseroan berdasarkan Bukti Kepemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) dan Surat Tanda Nomor Kendaraan (STNK).

No	Jenis Kendaraan	Merek	No. Polisi	No. Rangka	No. STNK	Berlaku sampai dengan	No. BPKB
1	Mobil Penumpang	Fiat Abarth	B 1157 SIR	2FA3120000J063423	1253432/ MJ/2014	8 Oktober 2019	L-04679193
2	Mobil Penumpang	Honda Brio	B 1127 SYN	MHRDD1870DJ451197	2049781/ MJ/2013	6 Desember 2018	K-06315772
3	Mobil Penumpang	Toyota Avanza	B 2774 SFE	MHKM1BB2JFK007457	2106897/ MJ/2015	20 Februari 2020	L-09359821
4	Mobil Penumpang	Toyota Alphard	B 311 MIS	ANH208297552	05233793/ MJ/2016	28 Januari 2018	K-10632523

Perseroan juga menguasai dan/atau memiliki secara sah 3 (tiga) buah kendaraan bermotor yang pembeliannya dilakukan dengan menggunakan metode *leasing*, dengan rincian sebagai berikut:

No	Jenis Kendaraan	Merek	No. Polisi	No. Rangka	No. STNK	Berlaku sampai dengan	No. BPKB
1	Mobil Penumpang	Toyota Fortuner	B 1577 SJP	MHFGX8GS1G05005442	1181715/MJ/2016	4 April 2018	M-07440941
2	Sepeda Motor	Honda	B 4961 SDU	MH1KF1127HK427215	05592970-/MJ/2018	27 Desember 2022	-
3	Sepeda Motor	Honda	B 4064 SDW	MH1KF1129HK427314	05592969-/MJ/2018	27 Desember 2022	-

h. Asuransi

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, terdapat asuransi atas aset dalam pembiayaan untuk mengurangi risiko usaha sehubungan dengan kegiatan operasinya sebagai berikut:

No.	Perusahaan Asuransi	Jenis Asuransi	Objek Pertanggungan	Nilai Pertanggungan	Masa Berlaku
1	Asuransi Cakrawala Proteksi	Polis Asuransi Kendaraan Bermotor	Kendaraan Bermotor merk Toyota All New Fortuner 2.7 SRZ 4X2 A/T	Rp504.100.000,-	18 April 2015 sampai dengan 18 April 2020

Perseroan tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan seluruh perusahaan asuransi

Manajemen Perseroan berkeyakinan bahwa perlindungan asuransi telah sesuai dengan standar yang berlaku di kalangan industri sejenis di Indonesia dan nilai pertanggungan asuransi cukup menutupi kemungkinan kerugian dari aset yang dipertanggungkan.

i. Perkara – Perkara Hukum yang dihadapi Perseroan, Entitas Anak, Komisaris, Direksi Perseroan, serta Komisaris, dan Direksi Entitas Anak.

Pada saat Prospektus ini diterbitkan Perseroan, Entitas Anak, Komisaris, Direksi Perseroan serta Komisaris, dan Direksi Entitas Anak tidak sedang terlibat dalam suatu perkara pidana dan/atau perdata dan/atau perselisihan lain termasuk perselisihan dibidang hubungan *industrial*, perpajakan, perselisihan *administrative* dengan pihak instansi Pemerintah yang berwenang maupun perselisihan yang diselesaikan melalui badan arbitrase, serta tidak pernah dimohonkan dan/atau dinyatakan pailit dan/atau dalam proses PKPU yang dapat mempengaruhi kedudukan peranan dan/atau kelangsungan usaha Perseroan dan Entitas Anak Perseroan.

14. PERJANJIAN PIHAK KETIGA BERNILAI MATERIAL

Berikut merupakan perjanjian dan kontrak-kontrak pihak ketiga penting yang telah dimiliki oleh Perseroan dan Entitas Anak, yang nilainya material.

PT Alam Indah Selaras (Entitas Anak)

Nama Perjanjian	: Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Kantor tanggal 03 Juli 2017 tentang penyewaan satu kantor di Gedung, yang dibuat di bawah tangan bermeterai cukup.
Pihak	: a. PT Citra Kebun Raya Agri Tbk., dalam hal ini diwakili oleh PT Nusantara Almazia selaku kuasa berdasarkan kuasa yang tercantum dalam Surat Kuasa Khusus No. 67, tanggal 29 Juli 2008, yang dibuat di hadapan Notaris Siti Pertiwi Henny Singgih, S.H., Notaris di Jakarta ("Pemberi Sewa"); dan b. AIS ("Penyewa").
Obyek Perjanjian	: Ruang Kantor beserta segala sarana, prasarana dan fasilitas yang ada untuk kegiatan dan keperluan Perkantoran Penyewa. Biaya sewa sebesar Rp5.000.000,- Tahapan pembayaran sebagai berikut: 1. Sebesar Rp4.500.000,- dibayarkan oleh Penyewa pada saat ditandatanganinya Perjanjian Sewa; 2. Sebesar Rp500.000,- dibayar Penyewa sebagai Pajak Penghasilan (Pph 4(2)).
Jangka Waktu	: 1 (satu) tahun sampai dengan tanggal 03 Juli 2018
Penyelesaian Perselisihan	: Kantor Panitera Pengadilan Negeri Karawang

PT Tiara Raya Bali International (Perusahaan Asosiasi)

Nama Perjanjian	: Perjanjian Kredit No. 070/DPM/PK KI/2017 tanggal 30 Oktober 2017 yang dibuat di bawah tangan bermeterai cukup oleh dan antara TRBI dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. (" Bank BNI ")
Pihak	: a. Bank BNI (" Bank "); dan b. TRBI (" Penerima Kredit ").
Bentuk dan Tujuan Kredit	: Bank memberikan fasilitas kredit kepada Penerima Kredit berupa Kredit Investasi untuk Refinancing Hotel Ristia Le Meredien (Hotel Le Meredien Bali Jimbaran) yang terletak di Jl. Bukit Permai Lingkungan Pesalakan, Kel. Jimbaran – Kuta, Kab. Badung, Bali.
Sifat Kredit	: Aflopend
Maksimum Kredit	: Rp115.000.000.000,- (seratus lima belas miliar Rupiah) <i>include</i> fasilitas kredit investasi berjalan sebesar Rp24.000.000.000,- (dua puluh empat miliar Rupiah) sehingga <i>outstanding</i> kredit tersebut sebesar Rp91.000.000.000,- (sembilan puluh satu miliar Rupiah).
Jangka Waktu Kredit	: 120 (seratus dua puluh) bulan. Periode penarikan kredit selama 1 (satu) bulan sejak tanggal penandatanganan perjanjian kredit dilaksanakan.
Provisi dan Biaya Administrasi	: 0,25% (nol koma dua puluh lima persen) dari maksimum kredit dan dibayar sekaligus. Biaya Administrasi sebesar Rp15.000.000,- (lima belas juta Rupiah).
Bunga	: 12 % (dua belas persen) per tahun yang wajib dibayar setiap sekali sebulan.
Denda Tunggalan	: 5% (lima persen) per tahun di atas suku bunga yang berlaku.
Denda Kelebihan Penarikan	: 50% (lima puluh persen) di atas suku bunga kredit tertinggi per bulan yang berlaku di Bank yang dihitung sejak tanggal terjadinya kelebihan penarikan sampai dengan dilakukannya pembayaran kelebihan penarikan.
Penarikan Kredit	: a. Perjanjian Kredit maksimum Rp115.000.000.000,- (seratus lima belas milyar Rupiah) telah ditandatangani. b. Provisi dan biaya administrasi telah dibayar lunas. c. Proses pengikatan Hak Tanggungan III atas SHM No. 499, 566, 774 dan 775 sebesar Rp125.000.000.000 minimal SKMHT/APHT telah ditandatangani dan <i>covernote</i> dari Notaris rekanan yang ditunjuk BNI telah diterima. d. Proses Penutupan Asuransi atas seluruh jaminan yang <i>insurable</i> telah dilaksanakan, dan telah ada konfirmasi dari perusahaan Asuransi rekanan BNI. e. Informasi BI atas Perusahaan, Pengurus perusahaan, Pemegang Saham perusahaan dan Grup Usaha, telah dimintakan dan tidak terdapat kredit bermasalah maksimal 6 bulan terakhir. f. Pencairan kredit dilakukan sebagai berikut: (i) PT Tiara Raya Bali International telah menyerahkan surat permohonan pencairan kredit yang telah ditandatangani oleh pihak yang berwenang. (ii) Pencairan pertama dilakukan dalam rangka pelunasan fasilitas kredit investasi berjalan dengan nomor rekening 224335998 sebesar Rp24.000.000.000,- (dua puluh empat milyar Rupiah). (iii) Pencairan selanjutnya sebesar Rp91.000.000.000,- (sembilan puluh satu milyar Rupiah) yang merupakan selisih maksimum Kredit Investasi sebesar Rp115.000.000.000,- (seratus lima belas milyar Rupiah dikurangi baik debit pelunasan Kredit Investasi berjalan) dilakukan dalam rangka pelunasan utang pemegang saham.
Pembayaran Kembali	: Penerima kredit wajib melakukan pelunasan Baki Debet selambat-lambatnya pada saat berakhirnya jangka waktu Kredit. Penerima Kredit wajib melakukan pembayaran Angsuran kepada Bank sesuai dengan Jadwal Angsuran Kredit yang dibuat dalam bentuk lampiran.
Kuasa Bank atas Rekening Penerima Kredit	: Penerima Kredit memberikan kuasa kepada Bank, Kuasa mana merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit yang tidak berakhir oleh sebab-sebab yang ditentukan oleh Pasal 1813, Pasal 1814, dan Pasal 1816 KUHPerdara, untuk sewaktu-waktu tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Penerima Kredit, membebani dan mendebet Rekening Giro dan atau Rekening Pinjaman dan atau Rekening Lain Penerima Kredit yang ada pada Bank, untuk pembayaran hutang pokok, bunga kredit, bunga tunggakan, denda kelebihan penarikan, premi asuransi, biaya-biaya pengikatan barang agunan, dan biaya lainnya yang timbul karena dan untuk pelaksanaan Perjanjian Kredit ini.

Agunan	<p>: Segala harta kekayaan Penerima Kredit, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan bagi pelunasan seluruh hutang penerima kredit. Guna lebih menjamin pembayaran kembali kredit, Penerima kredit menyerahkan agunan kepada Bank. Perubahan dan penggantian agunan-agunan tersebut dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan tertulis para pihak. Sedangkan jenis dan pengikatan Agunan tersebut sebagaimana tercantum dalam rincian sebagai berikut:</p> <p>a. Tanah yang diikat dengan Hak Tanggungan</p> <p style="padding-left: 20px;">Deskripsi Jaminan : Tanah dan bangunan Ristia Le Meredien (Hotel Le Meredien Bali Jimbaran) di Jl. Bukit Permai Jimbaran, Badung dengan total luas tanah 14.850 m² dan bangunan 26.537 m² yang berdiri atas 4 SHM yaitu: (i) SHM No. 566 tgl. 21-09-1988 an. Richard Rachmadi Wiriahardja seluas 2.500 m²; (ii) SHM No. 774 tgl. 05-04-1990 an. Richard Rachmadi Wiriahardja seluas 1.500 m²; (iii) SHM No. 775 tgl. 05-04-1990 an. Richard Rachmadi Wiriahardja seluas 3.100 m²; (iv) SHM No. 499 tgl. 23-09-1987 an. Richard Rachmadi Wiriahardja seluas 7.750 m².</p> <p style="padding-left: 20px;">Pengikatan Jenis : 125.000.000.000</p> <p style="padding-left: 20px;">Jenis Pengikatan : Hak Tanggungan Peringkat ke III.</p> <p>b. Penanggung</p> <p style="padding-left: 20px;">(i) Michella Ristiadewi, selaku Direktur Utama, beralamat di Bukit Hijau IX/2-4, RT 009, RW 013, Kelurahan/Desa Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.</p> <p style="padding-left: 20px;">(ii) Richard Rachmadi Wiriahardja, selaku Komisaris, beralamat di Bukit Hijau IX/2-4, RT 009, RW 013, Kelurahan/Desa Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.</p> <p>Bukti-bukti Pemilikan Agunan harus diserahkan dan akta-akta pengikatan agunan yang berkaitan dengan barang-barang agunan harus sudah ditandatangani oleh Pemegang Hak dan Bank serta diterima oleh Bank sebelum dilakukan penarikan kredit, kecuali ditentukan lain oleh Bank. Daftar Barang-barang yang diikat asuransi berdasarkan Lampiran Perjanjian Kredit adalah sebagai berikut:</p> <p style="padding-left: 20px;">(i) Bangunan beserta sarana pelengkap Hotel Ristia Le Meredien (Hotel Le Meredien Bali Jimbaran) yang terletak di Bukit Permai/Jl. Karang Mas Sejahtera, Lingkungan Persalakan, Kel. Jimbaran – Kuta, Kab. Badung, Bali, dengan jenis asuransi PAR dan nilainya Rp213.111.400.000;</p> <p style="padding-left: 20px;">(ii) Mesin dan Peralatan Hotel Ristia Le Meredien (Hotel Le Meredien Bali Jimbaran) yang terletak di Bukit Permai/Jl. Karang Mas Sejahtera, Lingkungan Persalakan, Kel. Jimbaran – Kuta, Kab. Badung, Bali, dengan jenis asuransi PAR dan nilainya Rp5.343.000.000,-.</p>
Asuransi Barang-barang Agunan	<p>: Selama kredit berjalan, barang-barang agunan yang dapat diasuransikan wajib diasuransikan oleh Penerima Kredit kepada Perusahaan Asuransi yang ditunjuk atau disetujui oleh Bank.</p>
Pembatasan Terhadap Tindakan Penerima Kredit	<p>a. Selama fasilitas kredit belum lunas, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank, Penerima Kredit tidak diperkenankan untuk:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Mengadakan penggabungan usaha (<i>merger</i>), atau konsolidasi dengan perusahaan lain. (2) Melakukan akuisisi/pengambilalihan asset milik pihak ketiga. (3) Mengubah susunan pengurus, Direksi, Komisaris dan pemilikan saham perusahaan. (4) Melakukan investasi, penyertaan modal atau pengambilalihan saham pada perusahaan lain. (5) Mengizinkan pihak lain menggunakan perusahaan untuk kegiatan usaha pihak lain. (6) Merubah bentuk atau status hukum perusahaan, merubah Anggaran Dasar (kecuali meningkatkan modal perusahaan) memindahtangankan resipis atau saham Perusahaan baik antar pemegang saham maupun kepada pihak lain. (7) Melunasi seluruh atau sebagian hutang perusahaan kepada pemegang saham dan/atau perusahaan afiliasi yang belum atau telah didudukkan sebagai pinjaman subordinasi fasilitas kredit BNI (Sub-Ordinated Loan). (8) Membagikan deviden atau keuntungan usaha (laba) dalam bentuk apapun juga. (9) Memberikan pinjaman kepada siapapun juga termasuk kepada para pemegang saham, kecuali jika pinjaman tersebut diberikan dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usahanya. (10) Menerima pinjaman dari pihak lain (termasuk menerbitkan obligasi), kecuali jika pinjaman tersebut diterima dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usahanya. (11) Mengambil <i>lease</i> dari perusahaan leasing. (12) Mengikatkan diri sebagai Penjamin (<i>Borg</i>), menjaminkan harta kekayaan dalam bentuk dan maksud apapun (baik yang belum dan/atau telah dijaminkan oleh Penerima Kredit kepada BNI) kepada pihak lain.

- (13) Menjual dan/atau menyewakan harta kekayaan atau barang-barang agunan.
- (14) Membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit.
- (15) Menggunakan dana perusahaan untuk tujuan di luar usaha yang dibiayai dengan fasilitas kredit dari BNI.
- (16) Menggadaikan atau dengan cara lain mempertanggungkan saham perusahaan kepada pihak manapun.
- (17) Mengubah bidang usaha.
- (18) Melakukan interfinancing dengan perusahaan afiliasi, Induk perusahaan dan/atau anak perusahaan.
- (19) Membuat perjanjian dan transaksi tidak wajar, termasuk tetapi tidak terbatas pada:
 - 19.1. Mengadakan atau membatalkan kontrak atau perjanjian yang berdampak signifikan bagi Penerima Kredit dengan pihak lain dan/atau afiliasinya yang dapat mempengaruhi kelancaran usaha Penerima Kredit.
 - 19.2. Mengadakan kerjasama yang dapat membawa pengaruh negatif pada aktivitas usaha Penerima Kredit dan mengancam keberlangsungan usaha Penerima Kredit.
 - 19.3. Mengadakan transaksi dengan pihak lain, baik perseorangan maupun perusahaan, termasuk namun tidak terbatas pada perusahaan afiliasinya, dengan cara-cara yang berada di luar praktek-praktek dan kebiasaan yang wajar dan melakukan pembelian yang lebih mahal serta melakukan penjualan lebih murah dari harga pasar.
- (20) Menyerahkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian dari hak dan/atau kewajiban Penerima Kredit yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau dokumen jaminan kepada pihak lain.
- (21) Fasilitas kredit yang belum ditarik (*undrawn balance*) atau penggunaannya kurang optimal dapat dibatalkan sewaktu-waktu tanpa syarat oleh BNI (*unconditionally cancelled at any time*), demikian pula apabila kualitas kredit menurun menjadi kurang lancar, diragukan atau macet dan atau apabila hal tersebut akan berakibat pelanggaran terhadap ketentuan / peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk pada ketentuan tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK).

b. Penerima Kredit tidak diperkenankan menunggak kewajiban bank serta kewajiban lainnya.

Hak Bank Untuk Mengakhiri Jangka Waktu Kredit	:	Menyimpang dari jangka waktu yang telah ditentukan dalam Perjanjian Kredit ini, bank dapat mengakhiri jangka waktu Kredit dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga Penerima Kredit wajib membayar lunas seketika dan sekaligus seluruh Hutangnya dalam tenggang waktu yang ditetapkan oleh Bank kepada Penerima Kredit, apabila Penerima Kredit dinyatakan cidera janji (wanprestasi).
Penyelesaian Perselisihan	:	Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar.
Dokumen Jaminan	:	Berdasarkan hasil uji tuntas kami, sehubungan dengan perjanjian kredit dengan BNI, terdapat beberapa Akta dan dokumen jaminan lainnya sebagaimana dijelaskan di bawah ini: <ol style="list-style-type: none"> 1) Akta Penanggungan Hutang (<i>Borgtocht</i>) PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Sentra Kredit Menengah Denpasar a.n. Richard Rachmadi Wiriahadja, Akta No. 53 tanggal 30 Oktober 2017 yang ditandatangani di hadapan I Gusti Ngurah Agung Putra Wibawa, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Badung. Bahwa untuk menjamin peluasan utang sejumlah Rp115.000.000.000,- (seratus lima belas miliar Rupiah), sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp125.000.000.000,- (seratus dua puluh lima miliar Rupiah), diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Bank, Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas Objek berupa 4 (empat) hak atas tanah yang diuraikan di bawah ini: <ol style="list-style-type: none"> (i) Hak Milik No. 499/Kelurahan Jimbaran seluas 7.720 m²; (ii) Hak Milik No. 774/Kelurahan Jimbaran seluas 1.500 m²; (iii) Hak Milik No. 775/Kelurahan Jimbaran seluas 3.100 m²; (iv) Hak Milik No. 566/Kelurahan Jimbaran seluas 2.500 m². 2) Sertipikat Hak Tanggungan No. 6495/2017 (Hak Tanggungan Peringkat Ketiga) tanggal 30 Nopember 2017 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, atas nama PT Bank Negara Indonesia (Persero). Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp125.000.000.000,- (seratus dua puluh lima miliar Rupiah). Obyek Hak Tanggungan adalah (i) HM 499/Jimbaran; (ii) HM 774/Jimbaran; (iii) HM 775/Jimbaran; dan (iv) HM 566/Jimbaran. 3) Akta Penanggungan Hutang (<i>Borgtocht</i>) PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Sentra Kredit Menengah Denpasar a.n. Michella Ristiadewi, Akta No. 52 tanggal 30 Oktober 2017 yang ditandatangani di hadapan I Gusti Ngurah Agung Putra Wibawa, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Badung. 4) Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 253/2017 tanggal 30 Oktober 2017 yang ditandatangani di hadapan I Gusti Ngurah Agung Putra Wibawa, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Badung;

Berdasarkan hasil uji tuntas kami, TRBI telah memenuhi ketentuan Pasal 17 Perjanjian Kredit, yang mewajibkan TRBI sebagai penerima kredit untuk mengasuransikan barang-barang agunan yang dapat diasuransikan, kepada Perusahaan Asuransi yang ditunjuk atau disetujui oleh Bank. Keterangan tentang asuransi atas barang agunan tersebut akan diuraikan lebih lanjut dalam Bab 7 Laporan Uji Tuntas ini.

TRBI telah mengirimkan surat No. 018/DIR-TRBI/III/2018 tertanggal 7 Pebruari 2018 perihal Permohonan Pengesampingan Beberapa Pembatasan dalam Perjanjian Kredit kepada Bank BNI, dimana dalam surat tersebut TRBI mengajukan permohonan agar Bank BNI dapat memberikan persetujuan untuk mengenyampingkan atau melepaskan TRBI dari pembatasan-pembatasan dalam Perjanjian Kredit yang berupa larangan untuk mengubah susunan pengurus, direksi, komisaris dan pemegang saham perusahaan, mengubah anggaran dasar serta membagikan dividen dalam bentuk apapun.

Bank BNI telah menyampaikan persetujuan atas permohonan sebagaimana tersebut di atas dengan menandatangani bagian persetujuan dari surat yang dikirimkan oleh TRBI tersebut di atas pada tanggal 8 Pebruari 2018 dengan nomor surat 018/DIR-TRBI/III/2018.

Nama Perjanjian	: System License and Technical Assitance Agreement tanggal 5 Oktober 2011
Pihak	: a. TRBI (" Licensee " atau " Penerima Lisensi "); dan b. Starwood Asia Pasific Hotels & Resorts Pte. Ltd. (" Licensor " atau " Pemberi Lisensi ").
Objek Perjanjian	: Pemberi Lisensi memberikan hak kepada Pemegang Lisensi secara tidak eksklusif, dan Pemegang Lisensi melakukan kewajibannya, karena Hotel tersebut dioperasikan berdasarkan Merek dengan menggunakan Sistem. Pemegang Lisensi tidak boleh menggunakan Sistem atau Hak Kekayaan Intelektual Pemberi Lisensi sehubungan dengan hotel, bisnis, atau kegiatan mana saja di manapun di dunia kapan saja, dan Hotel dan fasilitasnya tidak boleh diidentifikasi dengan Hak Kekayaan Intelektual selain Hak Pemberian Lisensi tanpa persetujuan dari Pemberi Lisensi sebelumnya. Untuk periode yang dimulai pada Tanggal Efektif dan berakhir pada hari jadi ke 10 dari Tanggal Efektif, tidak ada Perusahaan Starwood yang boleh memiliki, mengoperasikan atau melisensikan sebuah hotel dengan menggunakan Merek, yang berada di Area yang Dibatasi (selain Hotel). Pemberi Lisensi harus memberikan bantuan teknis kepada Pemegang Lisensi sehubungan dengan pengoperasian Hotel sebagai bagian dari Sistem, untuk membantu Pemegang Lisensi memaksimalkan manfaat Sistem ke Hotel untuk mengoptimalkan kinerja keuangan Hotel (" Bantuan Teknis "). Bantuan Teknis meliputi (i) menasihati Pemegang Lisensi sehubungan dengan penerapan metode, desain, proses dan pengaturan bisnis untuk Standar Merek di Hotel, (ii) memberikan rekomendasi kepada Pemegang Lisensi mengenai penggunaan Pelayanan Terpusat yang wajib dan opsional dalam pengoperasian Hotel dan (iii) membantu Pemegang Lisensi dalam menerapkan Hotel metode teknis dan metode bisnis dari Pemberi Lisensi yang digunakan.
Biaya dan Pengeluaran	: Penerima Lisensi harus membayar Biaya Lisensi setiap bulannya berdasarkan <i>Gross Rooms Revenue</i> atau Pendapatan Kotor atas Kamar Hotel dari bulan sebelumnya. Penerima Lisensi harus membayar Biaya Bantuan Teknis setiap bulannya berdasarkan <i>Gross Operating Revenue</i> atau Pendapatan Kotor atas Operasional Hotel dari bulan sebelumnya.
Jangka Waktu	: Perjanjian ini berlaku sampai dengan saat perjanjian <i>Operating Service Agreement</i> berakhir.
Nama Perjanjian	: Design Review Agreement tanggal 5 Oktober 2011
Pihak	: a. TRBI (" Owner " atau " Pemilik "); dan b. Starwood Development Consulting Services (AP) Pte. Ltd. (" Starwood ").
Objek Perjanjian	: Pemilik menunjuk Starwood untuk memberikan Pelayanan Peninjauan Desain (<i>Design Review Services</i>), dan Starwood menerima penunjukan tersebut. Pelayanan Peninjauan Desain termasuk (i) memberikan komentar kepada Pemilik mengenai (1) aspek desain, pemrograman dan operasional dari Pengembangan dan kesesuaian aspek-aspek tersebut dengan Panduan Desain dan Standar Hotel, (2) rencana dan spesifikasi untuk Pengembangan dan kesesuaiannya dengan aspek dengan Panduan Desain dan Standar Hotel, dan (3) kemungkinan modifikasi terhadap rencana dan spesifikasi untuk Pengembangan yang menurut pendapat Starwood diperlukan agar sesuai dengan Panduan Desain dan Standar Hotel dan (ii) menyetujui rencana dan spesifikasi untuk Pengembangan saat mereka diterima oleh Starwood dan sesuai dengan Panduan Desain dan Standar Hotel.
Hak Kekayaan Intelektual	: Pemilik tidak memiliki, dan Perjanjian ini tidak memberikan kepada Pemilik, lisensi atau hak, hak kepemilikan, atau kepentingan lain dalam atau terhadap Hak Intelektual Pemberi Lisensi atau Hak atas Kekayaan Intelektual lainnya dari Perusahaan Starwood atau Orang lain, dan semua hak penggunaan Pemilik sehubungan dengan hal tersebut, jika ada, diatur semata-mata oleh Perjanjian Lisensi.



Biaya Pelayanan Peninjauan Desain (<i>Design Review Fees</i>)	: Pemilik harus membayar kepada Starwood US\$140.000,- (" Biaya Peninjauan Desain ") sesuai dengan jadwal yang ditetapkan. Biaya Peninjauan Desain akan meningkat jika (i) komponen, ruang lingkup atau ukuran Hotel diubah secara material atau (ii) Starwood menolak rencana, spesifikasi atau dokumen atau bahan lain yang diserahkan oleh Pemilik setidaknya tiga kali karena penyerahan sebagian atau keseluruhan yang tidak lengkap. Jika Para Pihak tidak dapat menyetujui kenaikan biaya tersebut, hal tersebut harus diajukan untuk penyelesaian oleh ahli sesuai dengan Bagian 9.3 dari Perjanjian Pelayanan Operasional. Pemilik akan mengganti rugi Perusahaan Starwood untuk semua biaya yang harus diganti.
Jangka Waktu	: Perjanjian ini berlaku sampai dengan saat perjanjian <i>Operating Service Agreement</i> berakhir
Nama Perjanjian	: Centralized Services Agreement tanggal 5 Oktober 2011
Pihak	: a. TRBI (" Owner " atau " Pemilik "); dan b. Starwood (M) International (" Service Provider " atau " Penyedia Layanan ").
Objek Perjanjian	: Penyedia Pelayanan harus menyediakan kepada Hotel, program dan pelayanan yang disediakan atau menyediakannya secara terpusat kepada keseluruhan Hotel yang Dioperasikan atau kepada Kategori yang berlaku untuk Hotel (" Centralized Services/Pelayanan Terpusat "). Penyedia Pelayanan atau pihak yang ditunjuk harus memiliki hak eksklusif untuk memelihara dan mengelola <i>Centralized Services/Pelayanan Terpusat</i> . <i>Centralized Services/Pelayanan Terpusat</i> dapat disediakan oleh satu atau lebih Perusahaan Starwood atau pihak ketiga yang ditunjuk oleh Perusahaan Starwood. Penyedia Layanan dapat (i) mengubah struktur, ruang lingkup, biaya pengiriman, biaya, biaya dan persyaratan <i>Centralized Services/Pelayanan Terpusat</i> apa pun, (ii) menambahkan yang baru, atau menghentikan semua atau sebagian <i>Centralized Services/Pelayanan Terpusat</i> yang ada atau (iii) membuat <i>Centralized Services/Pelayanan Terpusat</i> opsional, atau <i>Centralized Services/Pelayanan Terpusat</i> wajib, seperti yang diharapkan oleh Penyedia Layanan dari waktu ke waktu. Hotel harus berpartisipasi dalam semua <i>Centralized Services/Pelayanan Terpusat</i> yang ditentukan oleh Perusahaan-Perusahaan Starwood sebagai kewajiban dan dapat berpartisipasi dalam <i>Centralized Services/Pelayanan Terpusat</i> yang disediakan di Hotel yang ditunjuk oleh Perusahaan-perusahaan Starwood sebagai pilihan. Pemilik harus mematuhi semua persyaratan dan persyaratan <i>Centralized Services/Pelayanan Terpusat</i> di mana Hotel berpartisipasi, termasuk menandatangani dokumen terkait. Pemilik atas biaya tersebut harus membeli dan memasang semua Teknologi yang diperlukan agar Hotel dapat berpartisipasi dalam <i>Centralized Services/Pelayanan Terpusat</i> . Pemilik harus memberikan kepada Penyedia Layanan sekurang-kurangnya 90 hari pemberitahuan untuk menghentikan partisipasi Hotel dalam <i>Centralized Services/Pelayanan Terpusat</i> optional. Pemilik tidak boleh menggunakan <i>Centralized Services/Pelayanan Terpusat</i> sehubungan dengan hotel, bisnis atau aktivitas kapanpun dan Hotel tidak boleh berpartisipasi dalam layanan dari pihak ketiga yang serupa dengan <i>Centralized Services/Pelayanan Terpusat</i> .
Biaya Pelayanan Terpusat (<i>Centralized Services Charges</i>)	: Jumlah yang dibebankan pada Hotel untuk Layanan Terpusat (" Biaya Pelayanan Terpusat ") harus ditentukan berdasarkan dasar yang sama dengan hampir semua Hotel atau Hotel yang Dioperasikan di Kategori yang berlaku yang berpartisipasi dalam <i>Centralized Services/Pelayanan Terpusat</i> tersebut. Biaya Pelayanan Terpusat dapat mencakup jumlah yang dihitung secara wajar untuk menutupi biaya Perusahaan Starwood dan biaya lainnya yang dikeluarkan untuk menyediakan (atau mengatur penyediaan) <i>Centralized Services/Pelayanan Terpusat</i> , termasuk biaya personil dan peralatan dan pengembangan, pengembangan, pengoperasian, pemeliharaan dan peningkatan <i>Centralized Services/Pelayanan Terpusat</i> . Penyedia Layanan dapat mengubah salah satu Biaya Pelayanan Terpusat dari waktu ke waktu, dengan ketentuan bahwa perubahan tersebut berlaku untuk keseluruhan Hotel. Biaya Pelayanan Terpusat dapat mencakup biaya dari penyedia <i>Centralized Services/Pelayanan Terpusat</i> pihak ketiga, atau jika Perusahaan Starwood membayar biaya pihak ketiga tersebut secara langsung, Pemilik akan mengganti jumlah tersebut.
Jangka Waktu	: Perjanjian ini berlaku sampai dengan saat perjanjian <i>Operating Service Agreement</i> berakhir

Nama Perjanjian	: Operating Service Agreement tanggal 5 Oktober 2011
Pihak	: a. TRBI ("Owner" atau "Pemilik"); dan b. PT Indo-Pacific Sheraton ("Starwood").
Bentuk Perjanjian	: Pemilik menunjuk Starwood untuk mengawasi, mengatur dan mengendalikan semua aspek pengoperasian Hotel secara tunggal dan eksklusif selama Masa Operasi, dan Starwood menerima penunjukan tersebut. Pemilik memberikan hak, kewenangan, dan diskresi tunggal dan eksklusif kepada Starwood untuk mengambil atau melakukan tindakan-tindakan pengawasan, pengaturan dan pengendalian tersebut dilakukan untuk dan atas nama Pemilik yang Starwood anggap perlu atau dianjurkan agar Hotel dioperasikan sesuai dengan Standar Hotel (<i>Hotel Standard</i>). Hak, kewenangan dan diskresi yang diberikan kepada Starwood mencakup pengawasan, pengaturan dan pengendalian untuk dan atas nama Pemilik, adalah sebagai berikut: (a) penetapan semua tarif, biaya, diskon dan persyaratan dan kebijakan lainnya untuk penggunaan Kamar Tamu dan fasilitas dan layanan lainnya dari Hotel; (b) pengumpulan pendapatan dari pengoperasian Hotel dan pajak yang akan dikumpulkan dari tamu dan pelanggan Hotel, dan pengiriman pajak tersebut ke Otoritas Pemerintah yang berlaku; (c) pembayaran hutang usaha untuk barang dan jasa dan biaya operasi atau modal lainnya yang terjadi dalam operasi Hotel; (d) perencanaan dan akuntansi untuk pengoperasian Hotel; (e) pengendalian dan administrasi semua rekening bank untuk Hotel; (f) pembentukan semua kebijakan dan prosedur pegawai dan bantuan kepada Pemilik dengan administrasi semua fungsi kepegawaian; (g) kinerja pemeliharaan, perbaikan dan perbaikan modal untuk Hotel; (h) pemilihan dan pembelian semua persediaan, teknologi dan barang, layanan atau lisensi lainnya yang digunakan dalam pengoperasian Hotel; (i) negosiasi, eksekusi, administrasi dan penghentian semua kontrak dengan tamu, pelanggan dan pemegang konsesi untuk penggunaan Kamar Tamu dan fasilitas dan layanan lainnya di Hotel, dan dengan vendor, pemasok, pemberi lisensi, pengolah kartu pembayaran dan penyedia layanan lainnya. Untuk pengoperasian Hotel, dengan menggunakan penasihat dari luar jika Starwood menganggap perlu atau dianjurkan; (j) penyediaan semua layanan makanan dan minuman kepada tamu dan pelanggan Hotel; (k) retensi pengacara dan penasihat lainnya, dan melakukan tindakan hukum, untuk hal-hal yang berkaitan dengan operasi Hotel; dan (l) tindakan lain seperti biasanya dalam pengoperasian Hotel.
Operating Services Fee / Biaya Pelayanan Operasional	: Jumlah berikut untuk setiap Tahun Operasional: (i) jika GOP (<i>Gross Operating Profit</i> atau Laba Operasional Kotor) Margin kurang dari atau sama dengan 30%, Biaya Insentif adalah 7% dari Laba Operasi Kotor; (ii) jika Margin GOP lebih besar dari 30% tapi kurang dari atau sama dengan 38%, Biaya Insentif adalah 8% dari Laba Operasi Kotor (iii) jika Margin GOP lebih besar dari 38% tetapi kurang dari atau sama dengan 45%, Biaya Insentif adalah 9% dari Laba Usaha Kotor; (iv) jika GOP Margin lebih besar dari 45%, Biaya Insentif adalah 10% dari Laba Operasional Kotor. Untuk setiap Tahun Operasi, "GOP Margin" adalah Laba Operasional Kotor yang dinyatakan sebagai persentase dari Pendapatan Operasional Kotor.
Jangka Waktu	: Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu yang dimulai pada Tanggal Efektif (tanggal ditandatanganinya perjanjian yaitu 5 Oktober 2015) dan akan berakhir tanpa pemberitahuan pada Tanggal Kedaluwarsa (tanggal 31 Desember pada tahun operasional yang ke-20). Para Pihak dapat memperpanjang jangka waktu Perjanjian ini dengan persyaratan yang sama sampai dua periode tambahan selama 5 tahun masing-masing dengan persetujuan tertulis tidak kurang dari enam bulan sebelumnya. Perjanjian ini akan berakhir pada pukul 11:59 (waktu setempat di Hotel) pada Tanggal Kedaluwarsa.
Hukum Yang Berlaku	: Hukum Negara Republik Indonesia
Penyelesaian Perselisihan	: Arbitrase

15. PERJANJIAN PIHAK AFILIASI BERNILAI MATERIAL

Berikut merupakan perjanjian dan kontrak-kontrak afiliasi penting yang dimiliki oleh Perseroan dan Entitas Anak, yang nilainya material.

PERSEROAN

Nama Perjanjian	: Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Kantor tanggal 3 Januari 2017 tentang penyewaan satu kantor di Gedung, yang dibuat di bawah tangan bermeterai cukup.
Pihak	: a. Richard Rachmadi Wiriahardja (" Pemberi Sewa "); dan b. Perseroan (" Penyewa ").
Obyek Perjanjian	: Pemberi Sewa telah menyewakan kepada Penyewa yaitu satu lantai ruangan kantor terletak di lantai 3 Gedung Ribens Autocars yang beralamat di Jalan RS Fatmawati No. 188 Kelurahan Gandaria Selatan Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan 12420. Biaya sewa sebesar Rp3.000.000.000,- Tahapan pembayaran sebagai berikut: 1. Sebesar Rp270.000.000,- dibayarkan oleh Penyewa pada saat ditandatanganinya Perjanjian Sewa; 2. Sebesar Rp30.000.000,- dibayar Penyewa sebagai Pajak Penghasilan (Pph 4(2)).
Jangka Waktu	: Jangka waktu Pembayaran Sewa dilakukan untuk jangka waktu 5 (lima) tahun.
Penyelesaian Perselisihan	: Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

PT Bhaskara Mutu Sentosa (Entitas Anak)

Nama Perjanjian	: Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Kantor tanggal 1 Oktober 2014 tentang penyewaan satu kantor di Gedung, yang dibuat di bawah tangan bermeterai cukup.
Pihak	: a. Richard Rachmadi Wiriahardja (" Pemberi Sewa "); dan b. BMS (" Penyewa ").
Obyek Perjanjian	: Pemberi Sewa telah menyewakan kepada Penyewa yaitu satu lantai ruangan kantor terletak di lantai 3 Gedung Ribens Autocars yang beralamat di Jalan RS Fatmawati No. 188 Kelurahan Gandaria Selatan Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan 12420. Biaya sewa sebesar Rp230.000.000,- untuk jangka waktu selama 5 (lima) tahun. Tahapan pembayaran sebagai berikut: 1. Sebesar Rp207.000.000,- dibayarkan oleh Penyewa pada saat ditandatanganinya Perjanjian Sewa; 2. Sebesar Rp23.000.000,- dibayar Penyewa sebagai Pajak Penghasilan (Pph 4(2)).
Jangka Waktu	: Jangka waktu Pembayaran Sewa dilakukan untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang 30 hari sebelum berakhirnya jangka waktu sewa.
Penyelesaian Perselisihan	: Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Nama Perjanjian	: Perjanjian Bangun, Guna dan Serah Hotel tanggal 28 Januari 2011 dan amandemennya tanggal 15 September 2011, keduanya dibuat di bawah tangan bermeterai cukup.
Pihak	: a. Richard R. Wiriahardja (" Pihak Pertama "); dan b. TRBI (" Pihak Kedua ").
Bentuk Kerjasama	: Kerjasama dalam bentuk Bangun Guna Serah (<i>Build Operate Transfer</i>) dalam rangka pembangunan Bangunan dan fasilitas penunjangnya sesuai Rencana Gambar (<i>Drawing Plan</i>), dengan ketentuan: (i) Pihak Pertama akan menyediakan dan menyerahkan penguasaan fisik Tanah kepada Pihak Kedua; dan (ii) Pihak Kedua akan membangun dan mendirikan Bangunan dan segala fasilitas penunjangnya di atas Tanah serta mengelola Bangunan untuk jangka waktu tertentu dan kemudian menyerahkan Bangunan dengan segala fasilitas penunjangnya kepada Pihak Pertama. Para Pihak Sepakat bahwa Bangunan akan menggunakan nama Ristia Resort Jimbaran, atau nama lain yang ditentukan kemudian oleh Pihak Kedua. Pihak Kedua wajib mulai melaksanakan pembangunan Bangunan berikut segala fasilitas penunjangnya selambat-lambatnya 6 bulan setelah Tanggal Penyerahan Tanah dan menyelesaikan pembangunan bangunan selambatnya tanggal 12 Desember 2012.
Jangka Waktu Kerjasama	: 22 tahun yang dapat diperpanjang maksimal 2 kali masing-masing selama 5 tahun yang berakhir pada tahun 2033.
Kontribusi	: Pihak pertama akan menerima Rp2.000.000.000,- pada saat penandatanganan Perjanjian. Selama Periode Perjanjian Pihak Kedua wajib membayar setiap tahun kepada Pihak Pertama sebesar 2% dari laba bersih Pihak Kedua atas pengguna-usahaan Bangunan.
Penyelesaian Perselisihan	: Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan

Nama Perjanjian	: Non-Disturbance Agreement tanggal 5 Oktober 2011
Pihak	: a. Richard R Wiriahardja (" Landlord " atau " Pemilik Tanah "); b. TRBI (" Owner " atau " Pemilik "); c. PT Indo-Pacific Sheraton (" Service Provider " atau " Penyedia Layanan "); d. Starwood (M) International (" Centralized Service Provider " atau " Penyedia Layanan Terpusat "); e. Starwood Development Consulting Services (AP) Pte. Ltd (" Licensor " atau " Pemberi Lisensi "); dan f. Starwood Development Consulting Services (AP) Pte. Ltd. (" Consultant " atau " Konsultan "). <i>Service Provider, Centralized Service Provider, Licensor, dan Consultant secara bersama-sama disebut sebagai Starwood Parties. Perjanjian-perjanjian antara TRBI dengan Starwood Parties secara bersama-sama disebut dengan Project Agreements.</i>
Maksud dan Tujuan	: Sehubungan dengan adanya perjanjian-perjanjian <i>Operating Service Agreement, Centralized Service Agreement, License Agreement dan Design Review Agreement</i> , para pihak dalam perjanjian-perjanjian tersebut kemudian membuat suatu perjanjian <i>Non-Disturbance Agreement</i> tanggal 5 Oktober 2011, yang bertujuan Untuk memastikan bahwa hak, tugas dan keahlian <i>Starwood Parties</i> terus sesuai dengan persyaratan <i>Project Agreements</i> tanpa terganggu terlepas dari, antara lain, kemungkinan pengakhiran Perjanjian <i>BOT</i> , kecuali jika diatur dalam <i>Project Agreements</i> tersebut.
Ketentuan mengenai Perjanjian BOT	: 1) Revisi Perjanjian BOT Tiap Tuan Tanah dan Pemilik tidak akan merubah, memodifikasi ataupun mengecualikan ketentuan apapun dari Perjanjian BOT yang menciderai pihak Starwood dalam Perjanjian ataupun Perjanjian Proyek apapun dengan cara melarang, membatasi ataupun mencampuri hak-haknya (termasuk segala ketentuan yang berkaitan dengan atau berdampak pada operasional Hotel, ketaatan Hotel kepada Standar Hotel, Standar Kebakaran dan Keamanan dan Hukum, segala biaya dan biaya terutang kepada pihak Starwood dan segala hak-hak lain yang secara khusus dipersyaratkan bagi pihak Starwood), tanpa sebelumnya memiliki persetujuan dari pihak Starwood. 2) Pengakhiran Perjanjian BOT Dalam hal terjadinya Pemutusan BOT selama berlangsungnya <i>Operating Service Agreement</i> , Tuan Tanah akan, antara: (a) Mengakui seorang Pemilik Baru yang: (i) turut dalam Perjanjian BOT yang baru dengan Tuan Tanah mengenai ketentuan-ketentuan material yang serupa dengan Perjanjian BOT sejauh bahwa ketentuan yang demikian itu berakibat ataupun berkaitan dengan Perjanjian Proyek, (ii) melanjutkan dan menganggap secara tertulis segala hak dan kewajiban dari Pemilik (apakah kewajiban yang demikian timbul sebelum atau setelah Pemutusan BOT) di bawah Perjanjian Proyek dan Perjanjian ini per tanggal efektif Pemutusan BOT, (iii) menyepakati secara tertulis bahwa pihak Starwood akan tetap lanjut untuk mengawasi, mengarahkan dan mengontrol operasional Hotel dalam setiap aspek Ketentuan, sesuai dengan ketentuan-ketentuan Perjanjian Proyek, dan (iv) diizinkan untuk menjadi Pemilik menurut Pasal 5 dari Perjanjian Layanan Operasi atau yang sebaliknya disetujui oleh pihak Starwood; <u>atau</u> (b) Secara sendiri menyetujui untuk melanjutkan dan menganggap secara tertulis hak dan kewajiban dari si Pemilik (apakah kewajiban yang timbul sebelum ataupun setelah Pemutusan BOT) di bawah Perjanjian Proyek dan Perjanjian ini per tanggal efektif dari Pemutusan BOT. 3) Pengalihan Hotel oleh Tuan Tanah Dalam hal terdapat wacana Pengalihan Hotel selama berlangsungnya <i>Operating Service Agreement</i> , Tuan Tanah akan mengalihkan seluruh kepentingannya (untuk seluruhnya dan bukan sebagian) di dalam Areal dan Hotel, baik berdasarkan Perjanjian BOT dan Perjanjian ini, kepada si penerima yang melanjutkan dan menganggap secara tertulis seluruh hak dan kewajiban dari Tuan Tanah menurut Perjanjian BOT dan Perjanjian ini. Segala bentuk Pengalihan Hotel hanya akan diperbolehkan jika si penerima yang demikian memenuhi ketentuan dalam Pasal 5 dari <i>Operating Service Agreement</i> atau yang sebaliknya disetujui secara tertulis oleh pihak Starwood.
Jangka Waktu	: Perjanjian ini berlaku sampai dengan saat perjanjian <i>Operating Service Agreement</i> berakhir.

Nama Perjanjian	: Perjanjian Penggunaan Tanah tanggal 18 Januari 2018 yang dibuat di bawah tangan bermeterai cukup.
Pihak	: a. Richard R. Wiriahardja (" Pihak Pertama "); dan b. TRBI (" Pihak Kedua ")
Objek Perjanjian	: Pihak Kedua bermaksud menggunakan tanah-tanah milik Pihak Pertama sebagai berikut: (i) Tanah Hak Milik seluas 3.100 m ² (SHM No. 775); (ii) Tanah Hak Milik seluas 2.500 m ² (SHM No. 566); (iii) Tanah Hak Milik seluas 1.500 m ² (SHM No. 774); (iv) Tanah Hak Milik seluas 7.750 m ² (SHM No. 499). dan Pihak Pertama bermaksud mengizinkan kepada Pihak Kedua untuk menggunakan tanah-tanah tersebut di atas.
Jangka Waktu Perjanjian	: Perjanjian berlaku setelah: (i) Adanya peningkatan modal dalam Pihak Kedua dan (ii) Diakhirinya Perjanjian Bangun, Guna dan Serah Hotel tanggal 28 Januari 2011 dan amandemennya tanggal 15 September 2011 (Perjanjian BOT) oleh Para Pihak, sampai dengan tanggal 28 Januari 2033. Jangka waktu ini dapat diperpanjang sebanyak 3 kali dimana masing-masing periode perpanjangan adalah selama 10 tahun.
Harga	: Rp120.000.000.000,- yang akan dibayar lunas oleh Pihak Kedua pada Pihak Pertama pada saat diakhirinya Perjanjian BOT.
Penyelesaian Perselisihan	: Kantor Panitera Pengadilan Negeri Denpasar.

Seluruh Perjanjian Perseroan dan Entitas Anak dengan pihak terafiliasi telah dilakukan dengan kondisi dan syarat yang wajar.

B. KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN

1. UMUM

Perseroan didirikan dengan nama PT Ristia Bintang Mahkota berdasarkan Akta Pendirian No. 114 tanggal 22 Mei 1985, yang diperbaiki dengan Akta Pembetulan No. 30 tanggal 14 Oktober 1985, keduanya dibuat di hadapan Lieke Lianadevi Tukgali, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-31-HT.01.01.Th.86 tanggal 4 Januari 1986 dan telah didaftarkan pada Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan No. 042/1986 dan No. 041/1986 tanggal 13 Januari 1986, serta telah diumumkan pada Berita Negara Republik Indonesia No. 70 tanggal 2 September 1997, Tambahan Berita Negara No. 3745.

Kegiatan usaha utama Perseroan adalah *real estate* dan *developer* termasuk melakukan pembebasan/pembelian, pengolahan, pematangan dan pengurangan, dan penggalian tanah, membangun sarana dan prasarana/infrastruktur, merencanakan, membangun, menjual dan mengusahakan *real estate*, perumahan dan perhotelan. Produk dan jasa yang dihasilkan Perseroan berupa kawasan properti yang meliputi perumahan dan perhotelan.

Perseroan menerapkan model bisnis yang terintegrasi, dengan kemampuan dalam pengembangan dan pengelolaan properti dimulai dari pengadaan lahan, desain, perencanaan pembangunan, manajemen proyek, pemasaran, hingga pengelolaan operasional dari properti hunian dan hotel dengan selalu mempertimbangkan nilai-nilai harmoni, tangguh, berkualitas tinggi, ramah lingkungan dan tingkat perekonomian masyarakat. Hal-hal tersebut membuat Perseroan mendapatkan kepercayaan dari masyarakat sebagai pemimpin dan pelopor di industri properti.

Dalam menjalankan usahanya, Perseroan bergerak di bidang *real estate* dan *developer* termasuk melakukan pembebasan/pembelian, pengolahan, pematangan dan pengurangan dan penggalian tanah, membangun sarana dan prasarana/infrastruktur, merencanakan, membangun, menjual dan mengusahakan *real estate* dan perumahan.

Visi dan Misi Perseroan adalah sebagai berikut:

Visi: menjadi pengembang yang diversifikasi proyek yang mencakup pengadaan rumah sederhana/ FLPP, menengah sampai membangun hotel dan *resort* kelas dunia

- Misi:
- Mengedepankan kualitas untuk semua proyek
 - Membangun rumah sederhana dengan mutu yang tinggi dengan harga jual sesuai dengan yang ditetapkan oleh Pemerintah
 - Berkolaborasi dengan perencana yang berpengalaman dan berkreatifitas tinggi untuk membangun hotel dan resorts kelas dunia

2. KEGIATAN USAHA

Saat ini Perseroan dan Entitas Anak berfokus untuk mengembangkan proyek hunian guna memenuhi kebutuhan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan membantu pemerintah dalam program sejuta rumah melalui kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

Jumlah lahan yang dimiliki oleh Perseroan dan Entitas Anak adalah seluas ± 43 Ha, dapat dilihat pada gambar dibawah, proyek – proyek yang telah selesai dan sedang dikerjakan oleh Perseroan dan Entitas anak yaitu, Mahkota Simprug, Saung Riung (New Tesuka Homes), Bintang Metropole, dan Alam Indah Selaras. Selain itu, dapat dilihat pula proyek yang dikembangkan oleh Perusahaan Asosiasi yaitu hotel Le Meridien Bali dan rencana pembangunan Ristia Ubud Resort.



Sumber : Perseroan, Desember 2017

Alam Indah Selaras

Proyek pengembangan perumahan Alam Indah Selaras di Karawang Timur adalah proyek unggulan Perseroan yang dikembangkan oleh Entitas Anak AIS. Proyek ini dikembangkan guna mendukung kebijakan Pemerintah terkait dengan program sejuta rumah. Salah satu kebijakan penunjang program ini adalah kebijakan KPR Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Dengan adanya kebijakan ini Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) mampu memiliki rumah sendiri dengan berbagai fasilitas subsidi dari pemerintah, dengan perincian sebagai berikut:

- a. Bunga Tetap 5% per tahun selama jangka waktu kredit
- b. Jangka waktu kredit maksimal 25 tahun
- c. Uang Muka 1%
- d. Bantuan Uang Muka (BUM) sebesar Rp4.000.000,- , untuk membayar biaya KPR, notaris, BPHTB

Perumahan ini dibangun khusus untuk masyarakat MBR, namun dengan kualitas material yang baik yaitu, *finishing mortar* dan rangka atap baja sehingga bangunan tetap kuat dan kokoh. Dengan kata lain, walaupun dengan harga murah, namun masyarakat tetap mendapat rumah yang berkualitas. Saat ini luas area yang telah dibangun Perseroan seluas 12 Ha atau sebanyak 1000 rumah dan area yang sedang dalam tahap pengembangan sebesar 30 Ha.



Fasilitas transportasi :

- 10 menit dari stasiun KA Klari
 - 10 menit dari terminal bus Karawang
 - Exit tol Karawang Timur
-
- 15 menit ke Summarecon Karawang
 - 35 menit ke KIIC
 - 25 menit ke KIM & Surya Cipta

Sumber : Perseroan 2017

Dapat dilihat pada gambar di atas area pengembangan proyek FLPP perumahan Alam Indah Selaras yang dikembangkan Perseroan. Perumahan ini merupakan proyek yang sangat menjanjikan bagi Perseroan dengan area pengembangan terletak dalam wilayah strategis dekat dengan kawasan pengembang lainnya dan fasilitas publik seperti, Summarecon Karawang, transportasi umum, dan jalan tol sehingga mudah diakses oleh masyarakat.

Perumahan Saung Riung (New Tesuka Homes)

Selain pengembangan perumahan FLPP Alam Indah Selaras, Perseroan juga menyediakan rumah murah namun dengan luas dan bangunan yang lebih besar juga dengan spesifikasi yang jauh lebih baik. Melalui perumahan Saung Riung (New Tesuka Homes) yang terletak di Karawang Timur CKM City, Perseroan menyediakan pilihan bagi masyarakat kelas menengah kebawah agar tetap bisa mendapatkan rumah dengan harga terjangkau yang memiliki kualitas baik. Perumahan Saung Riung berdiri di atas lahan dengan luas 7,4 Ha terletak bersebelahan dengan Summarecon Emerald City, saat ini Perseroan telah membangun 212 unit rumah yang telah dihuni masyarakat dan Perseroan sedang mengembangkan 616 rumah lainnya.



Saung Riung (New Tesuka Homes)

Bintang Metropole

Perumahan Bintang Metropole yang berlokasi di Jl. Mochtar Tabrani, yang merupakan salah satu jalan arteri di Bekasi. Lokasinya yang strategis membuat Perumahan Bintang Metropole lebih mudah diakses ke Jakarta atau daerah lainnya. Perumahan Bintang Metrolope menawarkan hunian kelas menengah dengan material dan desain yang berkualitas. Selain itu Perumahan Bintang Metropole menawarkan pemandangan yang asri, jalanan yang besar, serta pos keamanan untuk setiap *cluster*. Perumahan Bintang Metropole terletak di lahan seluas 19 Ha dan telah dihuni 1177 keluarga.



Alam Indah Selaras

Saung Riung

Bintang Metropole dan Mahkota Simprug

Le Meridien Jimbaran

Perseroan melalui Perusahaan Asosiasi TRBI fokus dalam mengembangkan bisnis perhotelan bintang 5 di pulau Bali melalui hotel Le Meridien Jimbaran. Dengan keunggulan fasilitas, pelayanan dan pemandangan pantai Jimbaran, serta didukung operator brand internasional dengan *network* kelas dunia yang sangat luas yaitu Marriot, Le Meridien Jimbaran yakin dapat bersaing di tengah ketatnya persaingan industri perhotelan di Pulau Bali.



Hotel Le Meridien Jimbaran

Le Meridien Jimbaran - Bali berdiri di atas lahan seluas 1.8 Ha dan memiliki total 118 kamar. Hotel ini juga dilengkapi dengan fasilitas mewah seperti, 2 *signature penthouse* dan 4 *sky villa*. Untuk memenuhi kebutuhan acara *corporate gathering*, *meeting* dan acara *wedding*, Le Meridien juga menyediakan ruangan serba guna dan *rooftop* yang langsung berhadapan dengan pemandangan *sunset* pantai Jimbaran.

Penjualan Perumahan

Usaha yang dilakukan Perseroan dalam rangka meningkatkan penjualan perumahan di tengah persaingan yang ketat adalah pengembangan perumahan untuk segmen pasar tertentu, sehingga mampu menjawab setiap kebutuhan masyarakat serta meningkatkan nama Perseroan, juga melakukan upaya promosi dan penjualan langsung kepada *target market*.

Karena alasan di atas Perseroan fokus untuk mengembangkan rumah untuk kalangan masyarakat menengah kebawah, salah satunya melalui pengembangan perumahan FLPP.

Tabel berikut ini menunjukkan penjualan dan laba (rugi) usaha untuk proyek Bintang Metropole, Mahkota Simprug, Saung Riung (New Tesuka Homes), dan Alam Indah Selaras 2015, 2016 dan 30 September 2017 dengan menerapkan dampak peningkatan harga tanah yang terjadi sampai 30 September 2017.

Proyek	Tahun	Perubahan Harga /m ²	Penjualan	Persentase Kenaikan Penjualan
Bintang Metropole, Mahkota Simprug, Saung Riung, Alam Indah Selaras	30 September 2017	5.000.000	41.966	133,86%
Bintang Metropole, Mahkota Simprug, Saung Riung	2016	4.000.000	17.945	5,75%
Bintang Metropole, Mahkota Simprug, Saung Riung	2015	3.000.000	16.970	-

Sumber: Perseroan, 2018

Pada tanggal 30 September 2017, total penjualan Perseroan meningkat sebesar 133,86% dibandingkan dengan total penjualan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2016. Hal tersebut terjadi akibat adanya penambahan proyek Perseroan yaitu Alam Indah Selaras.

Pada tahun 2016, total penjualan Perseroan meningkat sebesar 5,75% dibandingkan dengan total penjualan Perseroan pada tahun 2015. Hal tersebut terjadi akibat adanya penambahan unit perumahan yang terjual pada tahun 2016.

Target atau proyeksi pendapatan dan laba bersih yang ingin dicapai Perseroan untuk tahun 2018 mendatang masing-masing meningkat minimum 10% dibandingkan dengan tahun 2016. Struktur permodalan Perseroan melalui modal sendiri, apabila diperlukan juga dibiayai oleh pihak perbankan. Kebijakan dividen tidak terdapat perubahan.

Untuk meningkatkan kondisi penjualan yang lebih signifikan maka Perseroan mengambil langkah – langkah strategis sebagai berikut:

1. Tetap konsisten dengan kualitas hunian yang dihasilkan sehingga memiliki nilai tambah dibandingkan para pesaing, terutama pada perumahan FLPP, serta menyediakan fasilitas umum penunjang yang lengkap seperti sekolah, tempat ibadah dan pengadaan air bersih PAM.
2. Berkerja sama dengan pihak bank yang dapat cepat menganalisa pengajuan dan menyalurkan KPR untuk MBR.
3. Membuka jaringan pemasaran baru maupun memperluas jaringan marketing yang sudah ada melalui teknologi informasi (*digital marketing*) dan media sosial seperti Facebook, Twitter maupun *website* Perseroan.
4. Menggunakan strategi promosi yang efektif dan tepat sasaran, antara lain: berkunjung ke pabrik-pabrik yang terletak di Karawang dan mengadakan pameran perumahan.

3. RENCANA JANGKA PANJANG

Sehubungan membaiknya Perkenonomian Indonesia pada sektor Properti di Indonesia, Perseroan telah mempersiapkan beberapa strategi mengembangkan properti dari segi produk, sumber dana dan Sumber Daya Manusia (SDM) yang akan dijalankan secara konsisten, sebagai berikut:

1. Mencari dan mengembangkan properti di daerah-daerah baru dengan melakukan kerjasama dengan mitra lokal.
2. Menciptakan produk properti yang berkualitas, unggul dan penuh dengan inovasi dengan harga penjualan yang terjangkau
3. Mempertahankan jumlah cadangan lahan yang sudah ada dengan cara akuisisi atau pembelian lahan seluas lahan yang terjual.
4. Memanfaatkan sumber dana yang tersedia, baik dari dana sendiri, perbankan maupun pasar modal secara proporsional dengan prinsip kehati-hatian.
5. Meningkatkan kualitas SDM dan menciptakan SDM yang berintegritas tinggi, professional dan berwawasan wirausaha.
6. Membangun Kota Mandiri dengan mengembangkan kota ramah lingkungan

Untuk itu Perseroan telah menetapkan rencana jangka panjang, yang antara lain meliputi:

1. Tetap fokus pada pengembangan properti untuk masyarakat MBR melalui program FLPP
2. Mengembangkan bisnis perumahan ke kota-kota di seluruh Indonesia.
3. Memberikan pelayanan kelas bintang 5 yang personal melalui hotel Le Meridien Jimbaran
4. Mengembangkan bisnis *resort* di pulau daerah Ubud Bali

4. PROSPEK USAHA

a. Entitas Anak

Perseroan meyakini produk properti yang hadir di Indonesia pada tahun 2018 akan semakin beragam. Tidak hanya produk, tetapi juga bakal banyak pengembang asing yang mengembangkan proyek di Indonesia.

Dalam mengantisipasi serbuan ini, Perseroan dituntut agar lebih kreatif dalam menghadirkan proyek-proyek yang dijalani. Penting bagi Perseroan untuk terus mencari ide dan kreativitas yang bukan sekadar menyuguhkan sisi desain atau fasilitas menarik, tapi juga harus mengetahui kebutuhan masyarakat saat ini.

Didukung dengan Program Sejuta Rumah dari Pemerintah guna mengurangi backlog sebesar 13 juta rumah, Perseroan menilai bahwa masih banyak kebutuhan rumah di kalangan MBR. Perseroan mengembangkan perumahan FLPP di Karawang, karena dekat dengan kawasan-kawasan industri dan pabrik dimana para pekerjanya membutuhkan rumah tinggal.

Perseroan dan entitas anak berencana melakukan pengembangan lahan seluas 30 Ha sebagaimana izin lokasi yang dikeluarkan oleh Pemda kabupaten Karawang pada tanggal 27 Desember 2017, yang terletak di Desa Bengle, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat. Alasan dari rencana pengembangan tersebut, adalah sebagai berikut:

- a. Berdasarkan data statistik per provinsi diseluruh Indonesia hingga tahun 2015 untuk provinsi Jawa Barat sebesar 2.497.389 rumah (data terlampir). Diperkirakan meningkat setiap tahunnya. Jika di hitung per Kabupaten diperkirakan hingga tahun 2017 *backlog* perumahan di Kabupaten Karawang sebesar \pm 115.965 unit rumah (data terlampir). Hal tersebut menjadi potensi besar untuk memasarkan perumahan di Kabupaten Karawang. Peningkatan tersebut merupakan salah satu dampak dari adanya kebijakan pemerintah dalam mewujudkan program sejuta rumah, yaitu FLPP.

Proyeksi Permintaan Rumah Bersubsidi berbasis Pendekatan *Backlog Perumahan*

	Jawa Barat	Kabupaten Karawang
Populasi	47.379.389	2.200.000
Jumlah <i>Backlog</i> (2015)	2.497.433	115.965
Target Pasar		
Usia 25-40 tahun	100%	115.965
Penyerapan Tenaga Kerja Sektor Industri	45%	52.184

Sumber: *Internal Survey IDE Land 2017*

Berdasarkan pendekatan diatas permintaan rumah bersubsidi di daerah Kabupaten Karawang adalah ± 50.000 unit pada tahun 2017 dengan pertumbuhan sebesar 3,08%.

- b. Dengan keberhasilan Pemda Karawang berhasil menarik dan berkolaborasi dengan investor untuk mengembangkan kota industri terintegrasi kelas dunia, Karawang *New Industry City* di Karawang Barat. Karawang *New Industry City* dikembangkan sejalan dengan visi dan arah Pemerintah Daerah Karawang untuk menciptakan kantong-kantong ekonomi baru di daerahnya sehingga memperkuat posisi Karawang sebagai sentra industri dalam rantai pasok global. Kota industri terintegrasi ini akan memiliki 5 cluster: *Automotive Industry Park, Construction Materials Industry Park, Consumer Electronics, Logistic Service*, dan cluster khusus untuk UKM dan Inovasi (*SME and Innovation*). Berdasarkan hal tersebut menjadi suatu market tersendiri untuk penyediaan perumahan, Dengan pertumbuhan industri di karawang secara langsung berdampak pada penyerapan tenaga kerja sehingga kebutuhan akan rumah tinggal meningkat pula.
- c. Upah Minimum Kabupaten Karawang yang tinggi membuat para pekerja mempunyai kemampuan untuk membeli rumah.
- d. Program sejuta rumah yang masih menjadi program unggulan dari pemerintah sehingga memudahkan para pekerja untuk membeli rumah dalam hal ini rumah bersubsidi. Hal ini terlihat dengan adanya SBUM (subsidi bantuan uang muka) sebesar 4 juta per rumah. Dengan ditambahkan kuota program subsidi selisih bunga menjadi peluang besar untuk menyediakan rumah subsidi.
- e. Program Rumah Subsidi (FLPP) menjadi idola bagi para pekerja yang ingin memiliki rumah.
- f. Kemudahan yang diberikan pemerintah untuk tenaga honorer untuk memiliki rumah subsidi, sehingga menjadi pasar besar bagi pemasaran Rumah Subsidi.

b. Perusahaan Asosiasi

Perseroan Melalui PUT I juga berencana meningkatkan penyertaan saham pada Perusahaan Asosiasi (TRBI) yang memiliki bisnis utama sebagai pemilik hotel Le Meridien Jimbaran - Bali. Perseroan sangat yakin dengan prospek usaha pariwisata di Bali terutama persaingan bisnis hotel bintang 5 karena fasilitas dan pelayanan yang diberikan hotel Le Meridien lebih baik dan unik dibandingkan dengan pesaing.

Bali dengan segala keindahan alam dan budaya telah dikenal di seluruh dunia sebagai salah satu destinasi terbaik untuk wisata. Dari penduduk yang ramah, keindahan alam hingga perdagangan dengan harga jual beli yang terbilang murah jika di banding dengan tempat wisata lainnya di dunia. Menurut Badan Pusat Statistik, setiap tahunnya wisatawan mancanegara (wisman) mengalami peningkatan rata-rata sebesar 14% dalam jangka waktu 10 tahun dari 2006 hingga 2016. Untuk pertumbuhan wisatawan domestik juga mengalami peningkatan rata-rata 13,9% setiap tahunnya.

Prospek usaha pariwisata di Bali yang terus mengalami peningkatan membuat Perseroan yakin untuk meningkatkan penyertaan saham pada TRBI. Hal tersebut ditunjang dengan semakin meningkatnya jumlah wisatawan asing yang pergi ke Bali. Tabel di bawah ini menunjukkan jumlah wisatawan asing ke Bali berdasarkan bulan dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2017.

Bulan / Month	2013	2014	2015	2016	2017
Januari / January	232 935	279 257	301 748	350 592	460 824
Pebruari / February	241 868	275 795	338 991	375 744	453 985
Maret / March	252 210	276 573	305 272	364 113	425 499
April / April	242 369	280 096	313 763	380 767	477 464
Mei / May	247 972	286 033	295 973	394 557	489 376
Juni / June	275 667	330 396	359 702	405 835	504 141
Juli / July	297 878	361 066	382 683	484 231	592 046
Agustus / August	309 219	336 763	303 621	438 135	601 884
September / September	305 629	354 762	389 060	445 716	550 520
Oktober / October	266 562	341 651	369 447	432 215	465 085
Nopember / November	307 276	296 876	270 935	413 232	361 006
Desember / December	299 013	347 370	370 640	442 800	315 909
Jumlah / Total :	3 278 598	3 766 638	4 001 835	4 927 937	5 697 739
Pertumbuhan / Growth (%)	11.16	14.89	6.24	23.14	15.62

Sumber: BPS, 2018

Dari data tersebut menunjukkan pertumbuhan wisatawan asing ke Bali yang signifikan dari tahun 2015 yang meningkat dari 6,24% menjadi 23,14% pada tahun 2016. Sedangkan pada tahun 2017, pertumbuhan wisatawan asing ke Bali menurun menjadi 15,62%. Salah satu penyebabnya karena adanya bencana alam Gunung Agung yang terjadi di penghujung tahun.

Berdasarkan data di atas menunjukkan masih adanya potensi peningkatan pertumbuhan pariwisata di Bali yang juga berdampak pada pendapatan untuk sektor perhotelan. Sehingga Perseroan sangat yakin akan prospek hotel Le Meridien ke depannya.

Tabel di bawah ini menunjukkan jumlah pendapatan usaha berdasarkan segmen operasi TRBI untuk periode pada tanggal 30 September 2017 dan 2016 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015.

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 September 2017	30 September 2016 (tidak diaudit)	31 Desember	
			2016	2015
Kamar	34.874.427.300	32.025.877.343	41.025.186.458	45.477.822.833
Makanan dan minuman	12.700.631.791	13.269.013.590	16.691.294.834	18.625.772.678
Spa	891.650.667	984.023.392	1.273.025.762	1.405.869.516
Telepon	-	-	7.725.737	57.531.529
Lain-lain	716.607.007	475.124.781	98.744.594	708.224.423

5. PERSAINGAN USAHA

a. AIS

Di daerah Karawang Timur terdapat banyak perumahan untuk program FLPP, akan tetapi lahan yang dimiliki AIS berada di dalam kawasan rumah FLPP yang telah dikembangkan oleh group Ristia dan memiliki lahan yang paling besar di daerah tersebut. Kawasan ini dihuni oleh 15.000 kepala keluarga dengan dilengkapi fasilitas yang lengkap yaitu, pendidikan tersedia dari level Pendidikan Anak Usia Dini (PAUD) sampai dengan SMP dan fasilitas air bersih 24 jam dari PDAM. Data tersebut diperoleh dari manajemen Perseroan.

b. TRBI

Hotel Le Meridien Bali Jimbaran yang dimiliki oleh TRBI berada dikawasan hotel bintang 5, antara lain: Four Seasons, Intercontinental dan Movenpick. Dengan operator international dengan jaringan yang sangat luas yaitu Marriott, Le Meridien Bali memiliki fasilitas-fasilitas unggulan yang lebih baik dari pesaingnya. Roof top yang menawarkan pemandangan sunset Jimbaran yang terkenal. Selain itu, dengan setting yang lebih eksklusif, Le Meridien Jimbaran terkenal dengan mengedepankan pelayanan hotel yang lebih personal dibandingkan dengan para pesaing. Data tersebut diperoleh dari manajemen Perseroan.

6. HAK ATAS KEKAYAAN INTELEKTUAL

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki hak untuk menggunakan kekayaan intelektual berupa merek/logo “Ristia” yang terdaftar atas nama pencipta PT Ristia Bintang Mahkota pada Direktorat Jenderal Hak Cipta, Paten dan Merek, Departemen Kehakiman Republik Indonesia sebagai berikut:

Hak Cipta

Perseroan

No	No.Pendaftaran	Jenis Ciptaan	Judul Ciptaan	Tanggal Didaftarkan	Nama Pencipta
1	019748	Seni	Logo PT Ristia Bintang Mahkota	16 Desember 1998	PT Ristia Bintang Mahkota

TRBI

No	Pencipta	Pemegang Hak Cipta	Jenis Ciptaan	Judul Ciptaan	Jangka Waktu	No. Pendaftaran
1	TRBI	TRBI	Seni Logo	SMOQEE SKY BAR	50 (lima puluh) tahun	064618
2	TRBI	TRBI	Seni Logo	SMOQEE LOUNGE	50 (lima puluh) tahun	064620
3	TRBI	TRBI	Seni Logo	RISTIA RESORT	50 (lima puluh) tahun	054323

X. EKUITAS

Tabel berikut ini menggambarkan ikhtisar data keuangan penting Perseroan dan Entitas Anak yang bersumber dari Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2017 dan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Anwar & Rekan (Anggota dari DFK International) dan ditandatangani oleh Patricia, CPA dengan opini tanpa modifikasian serta untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Anwar & Rekan (Anggota dari DFK International) dan ditandatangani oleh Freddy, CPA dengan opini tanpa modifikasian. Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak disusun berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan yang dikeluarkan oleh Ikatan Akuntan Publik Indonesia yang merupakan standar akuntansi yang berlaku umum di Indonesia. Tabel ekuitas yang disajikan telah sesuai dengan laporan keuangan dan rincian dari ekuitas tersebut adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	30 September	31 Desember	
	2017	2016	2015
EKUITAS			
Modal saham	143.344.500.000	143.344.500.000	143.344.500.000
Tambahan modal disetor	(1.453.037.094)	(1.653.037.094)	(1.767.134.491)
Saham treasuri	(36.023.050)	(36.023.050)	(36.023.050)
Surplus revaluasi	39.067.341.672	39.067.341.672	39.067.341.672
Kerugian yang belum direalisasi atas perubahan nilai wajar aset keuangan yang tersedia untuk dijual	(1.250.000)	(28.750.000)	(159.900.000)
Saldo laba (defisit)			
Telah ditentukan penggunaannya	2.300.000.000	2.300.000.000	2.300.000.000
Belum ditentukan penggunaannya	(11.568.909.314)	(21.135.708.209)	(14.536.883.494)
Ekuitas <i>merging entity</i>	-	-	4.998.628.742
Sub-jumlah	171.652.622.214	161.858.323.319	173.210.529.379
Kepentingan nonpengendali	17.901.256	15.523.200	7.121.514
JUMLAH EKUITAS	171.670.523.470	161.873.846.519	173.217.650.893

Perseroan telah mengajukan Pernyataan Pendaftaran kepada OJK pada tanggal 22 Januari 2018 sehubungan dengan rencana PUT I dalam rangka penerbitan HMETD atas saham yang terdiri dari sebanyak 1.185.213.000 (satu miliar seratus delapan puluh lima juta dua ratus tiga belas ribu) Saham Seri B dengan Nilai Nominal Rp200,- (dua ratus Rupiah) yang ditawarkan dengan Harga Penawaran Rp 216,- (dua ratus enam belas Rupiah).

Apabila peningkatan Modal Disetor melalui PUT I terjadi pada tanggal 30 September 2017, maka struktur ekuitas Perseroan secara proforma pada tanggal tersebut di atas adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Uraian	Modal saham	Tambahan Modal Disetor / Agio	Saham Treasuri	Surplus Revaluasi	Kerugian Yang Belum Drealisasi	Saldo laba (defisit)	Kepentingan Non-Pengendali	Jumlah Ekuitas
Posisi ekuitas menurut laporan keuangan pada tanggal 30 September 2017 dengan modal dasar Rp520.000.000.000,-	143.344.500.000	(1.453.037.094)	(36.023.050)	39.067.341.672	(1.250.000)	(9.268.909.314)	17.901.256	171.670.523.470
Perubahan ekuitas setelah tanggal 30 September 2017 jika diasumsikan pada tanggal tersebut dilaksanakan.								
PUT I sebanyak-banyaknya 1.185.213.000 saham dengan nilai nominal Rp200,- dan harga penawaran Rp216,- per saham.	237.042.600.000	(15.159.720.920)	-	-	-	-	778.178.147	222.661.057.227
Proforma ekuitas pada tanggal 30 September 2017 setelah Penawaran Umum Terbatas I dilaksanakan.	380.387.100.000	(16.612.758.014)	(36.023.050)	39.067.341.672	(1.250.000)	(9.268.909.314)	796.882.216	394.331.580.697

Catatan:

*) setelah dikurangi biaya emisi

XI. KEBIJAKAN DIVIDEN

Seluruh saham Perseroan yang telah ditempatkan, termasuk saham baru yang akan dikeluarkan dalam rangka PUT I ini mempunyai hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan pemegang saham lama termasuk hak atas dividen sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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.

Dengan memperhatikan laba Perseroan serta dengan tidak mengurangi hak dari rapat umum pemegang saham Perseroan untuk menentukan lain sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perseroan, manajemen Perseroan merencanakan akan membagikan dividen tunai mulai tahun buku 2017 dengan rincian sebagai berikut:

Laba Bersih	Persentase Dividen Tunai Terhadap Laba Bersih
Sampai dengan Rp15 miliar	10% sampai 15%
Di atas Rp15 miliar	16% sampai 20%

Penentuan jumlah dan pembayaran dividen atas saham tersebut, akan bergantung pada rekomendasi Direksi Perseroan dengan mempertimbangkan beberapa faktor yang meliputi laba ditahan, kondisi keuangan, kondisi likuiditas, prospek usaha di masa depan dan kebutuhan kas.

Dividen akan dibayarkan dalam saham. 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.

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, tidak ada *negative covenant* yang dapat menghambat Perseroan untuk melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham.

XII. PERPAJAKAN

Pajak Penghasilan atas dividen yang berasal dari kepemilikan saham dikenakan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No.36 tahun 2008 (berlaku efektif 1 Januari 2009) mengenai perubahan keempat atas Undang-Undang No.7 tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, dividen atau pembagian keuntungan yang diterima oleh 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 termasuk sebagai Objek Pajak Penghasilan sepanjang seluruh syarat-syarat di bawah ini terpenuhi:

- 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 No.234/PMK.03/2009 tanggal 29 Desember 2009 tentang "Bidang Penanaman Modal Tertentu Yang Memberikan Penghasilan Kepada Dana Pensiun Yang Dikecualikan Sebagai Objek Pajak Penghasilan", penghasilan yang diterima Dana Pensiun yang pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan dari penanaman modal berupa dividen dari saham pada perseroan terbatas yang tercatat pada bursa efek di Indonesia dikecualikan dari objek Pajak Penghasilan.

Sesuai dengan pasal 17 ayat 2 (c) Undang-Undang No. 36 tahun 2008 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2009, penghasilan berupa dividen yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri dikenai Pajak Penghasilan sebesar 10% dan bersifat final.

Dividen yang dibayarkan kepada Wajib Pajak Dalam Negeri (termasuk Bentuk Usaha Tetap) yang tidak memenuhi ketentuan Pasal 4 ayat 3 huruf (f) Undang-Undang Republik Indonesia No.7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No.36 Tahun 2008 di atas, maka atas pembayaran dividen tersebut dikenakan pemotongan Pajak Penghasilan Pasal 23 sebesar 15% dari jumlah bruto sebagaimana diatur di dalam Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang No.7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No.36 Tahun 2008. Lebih lanjut, sesuai ketentuan Pasal 23 ayat (1a) maka apabila Wajib Pajak yang menerima atau memperoleh penghasilan dividen tersebut tidak memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak, besarnya tarif pemotongan adalah lebih tinggi 100% dari tarif yang semula dimaksud atau sebesar 30% dari penerimaan brutonya.

Dividen yang dibayarkan kepada Wajib Pajak Luar Negeri akan dikenakan tarif 20% dari kas yang dibayarkan (dalam hal dividen tunai) atau 20% dari nilai pari (dalam hal dividen saham) atau tarif yang lebih rendah dalam hal pembayaran dividen dilakukan kepada mereka yang merupakan penduduk dari suatu Negara yang telah menandatangani Perjanjian Penghindaran Pajak Berganda (P3B) dengan Indonesia, dengan memenuhi ketentuan sebagaimana diatur di dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-61/PJ/2009 tentang Tata Cara Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda, sebagaimana telah diubah dengan PER-24/PJ/2010.

Agar Wajib Pajak Luar Negeri (WPLN) tersebut dapat menerapkan tarif sesuai P3B, maka sesuai dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-61/PJ/2009 tentang Tata Cara Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda, sebagaimana telah diubah dengan PER-24/PJ/2010, Wajib Pajak Luar Negeri diwajibkan untuk melampirkan Surat Keterangan Domisili (SKD)/*Certificate of Domicile of Non Resident for Indonesia Tax Withholding* yaitu:

1. Form-DGT 1 atau;
2. Form-DGT 2 untuk bank dan WPLN yang menerima atau memperoleh penghasilan melalui kustodian sehubungan dengan penghasilan dari transaksi pengalihan saham atau obligasi yang diperdagangkan atau dilaporkan di pasar modal di Indonesia selain bunga dan dividen serta WPLN yang berbentuk dana pensiun yang pendiriannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan di negara mitra dan merupakan subjek pajak di negara mitra;



3. Form SKD yang lazim diterbitkan oleh negara mitra dalam hal *Competent Authority* di negara mitra tidak dikenakan menandatangani Form DGT-1 / DGT-2, dengan syarat:
- Form SKD tersebut diterbitkan menggunakan Bahasa Inggris;
 - Diterbitkan pada atau setelah tanggal 1 Januari 2010;
 - Berupa dokumen asli atau dokumen fotokopi yang telah dilegalisasi oleh Kantor Pelayanan Pajak tempat salah satu Pemotong/Pemungut Pajak terdaftar sebagai Wajib Pajak;
 - Sekurang-kurangnya mencantumkan informasi mengenai nama WPLN; dan
 - Mencantumkan tanda tangan pejabat yang berwenang, wakilnya yang sah, atau pejabat kantor pajak yang berwenang di negara mitra P3B atau tanda yang setara dengan tanda tangan sesuai dengan kelaziman di negara mitra P3B dan nama pejabat dimaksud.

Di samping persyaratan Form-DGT1 atau Form DGT-2 atau Form SKD Negara Mitra maka sesuai dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-62/PJ/2009 tentang Pencegahan Penyalahgunaan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda sebagaimana telah diubah dengan PER-25/PJ/2010 tanggal 30 April 2010 maka WPLN wajib memenuhi persyaratan sebagai *Beneficial Owner* atau pemilik yang sebenarnya atas manfaat ekonomis dari penghasilan.

KEWAJIBAN PERPAJAKAN PERSEROAN

Sebagai Wajib Pajak, 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 perpajakan yang berlaku. Sampai dengan tanggal prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki tunggakan pajak. Perhitungan pajak penghasilan badan untuk tahun yang berakhir adalah suatu perhitungan sementara yang dibuat untuk tujuan akuntansi dan dapat berubah pada waktu Perseroan menyampaikan Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) PPh Wajib Pajak Badannya.

<p>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.</p>
--

XIII. KETERANGAN TENTANG PEMBELI SIAGA

Dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku, jika saham baru yang ditawarkan melalui PUT I ini tidak seluruhnya diambil oleh pemegang HMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang saham lainnya yang melakukan pemesanan tambahan dari haknya sebagaimana tercantum dalam HMETD secara proporsional berdasarkan hak yang telah dilaksanakan.

Apabila setelah alokasi tersebut masih terdapat sisa saham yang ditawarkan, maka pembeli siaga, yaitu PT Sinarmas Sekuritas dan PT Ristia BMS Capital berdasarkan Akta Pernyataan Kesanggupan Pembelian Sisa Saham No. 1342 tanggal 15 Januari 2018, Akta Addendum Pernyataan Kesanggupan Pembelian Sisa Saham No. 1439 tanggal 13 Februari 2018, Akta Addendum II Pernyataan Kesanggupan Pembelian Sisa Saham No. 2425 tanggal 26 Februari 2018, Akta Pernyataan Kesanggupan Pembelian Sisa Saham No. 1440 tanggal 13 Februari 2018 dan Akta Addendum Pernyataan Kesanggupan Pembelian Sisa Saham No. 2426 tanggal 26 Februari 2018 yang kelimanya dibuat di hadapan Recky Francky Limpele, SH. Notaris di Jakarta (**"Akta Pernyataan Kesanggupan Pembelian Sisa Saham"**), telah secara tegas menyatakan kesanggupannya untuk mengambil bagian sisa saham yang merupakan seluruh jumlah saham yang menjadi hak dari pemegang saham lain Perseroan jika tidak diambil oleh mereka (**"Sisa Saham"**) dalam PUT I pada Harga Penawaran, yaitu sebesar Rp216,- (dua ratus enam belas rupiah) per saham.

PT SINARMAS SEKURITAS ("SMS")

SMS didirikan dengan nama PT Sinarmas Ekagraha Money Changer berdasarkan Akta No. 234 tanggal 23 Juni 1988 dihadapan Benny Kristianto, S.H., Notaris di Jakarta. Tambahan Berita Negara RI No. 67 tanggal 22 Agustus 1989.

Anggaran Dasar SMS telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Sinarmas Sekuritas No. 2 tanggal 2 November 2017 yang dibuat dihadapan Syofilawati, S.H., Notaris di Kota Bekasi, yang telah diterima Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03.0187030 tanggal 2 November 2017 dan telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No.AHU-0138632.AH.01.11.TAHUN 2017 tanggal 2 November 2017.

SMS sebagai Pembeli Siaga menyatakan memiliki kecukupan dana untuk membeli sejumlah 321.005.931 saham dari keseluruhan jumlah sisa saham dalam PUT I.

PT Sinarmas Sekuritas
Sinarmas Land Plaza, Menara 3 Lantai 5
Jl. M.H Thamrin No. 51
Jakarta 10350 – Indonesia
Telepon : (021) 392 5550, Faksimili : (021) 392 5540
Website : www.sinarmassekuritas.co.id

KEGIATAN USAHA

Ruang lingkup kegiatan usaha SMS adalah dalam bidang perusahaan efek yang telah memperoleh izin usaha perantara pedagang efek, penjamin emisi efek dan manajer investasi.

Permodalan

Struktur permodalan SMS sampai diterbitkannya Prospektus ini adalah sebagai berikut :

Keterangan	Nilai Nominal Rp1000 per saham		
	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	%
Modal Dasar	550.000.000	550.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :			
PT Sinarmas Multiartha Tbk	142.699.000	142.699.000.000	99,999%
PT Asuransi Sinarmas	1.000	1.000.000	0,001%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	142.700.000	142.700.000.000	100%
Jumlah Modal Saham dalam Portepel	407.300.000	407.300.000.000	

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi SMS sampai diterbitkannya Prospektus ini adalah sebagai berikut :

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Indra Widjaja
 Komisaris : Kurniawan Udjaja
 Komisaris : Kokarjadi Chandra

Direksi

Direktur Utama : Hermawan Hoesen
 Direktur : Jeffrosenberg
 Direktur : Suherli
 Direktur : Fendy Sutanto

PT RISTIA BMS CAPITAL

Keterangan mengenai PT Ristia BMS Capital telah diungkap pada Bab IX Keterangan Tentang Perseroan dan Entitas Anak, Kegiatan Usaha, Serta Kecenderungan dan Prospek Usaha.

PT Ristia BMS Capital sebagai Pembeli Siaga menyatakan memiliki kecukupan dana untuk membeli sejumlah 35.667.326 saham dari keseluruhan jumlah sisa saham dalam PUT I.

Pokok-pokok Akta Pernyataan Pembelian Sisa Saham PUT I Perseroan

- Pihak** : **PT Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk. (Emiten)**
PT Sinarmas Sekuritas dan PT Ristia BMS Capital (Pembeli Siaga)
- Obyek Perjanjian** : Pembeli Siaga akan mengikat diri untuk mengambil bagian sisa saham yang merupakan seluruh jumlah saham yang menjadi hak dari pemegang saham lain Perseroan jika tidak diambil bagian oleh mereka ("sisa saham") sampai dengan akhir periode pendaftaran saham.
- Jangka Waktu** : Sejak tanggal ditandatanganinya akta dan akan berakhir dengan sendirinya apabila segala kewajiban telah diselesaikan.
- Ketentuan Pembelian Sisa Saham**
- Pembeli Siaga wajib membayar kepada Perseroan seluruh harga pembelian sesuai dengan Harga Penawaran atas seluruh Sisa Saham yang dibeli Pembeli Siaga;
 - Para pemegang saham telah menyetujui Penawaran Umum Terbatas I, dan pengeluaran Saham dengan cara Penawaran Umum Terbatas I ini dalam Rapat Umum Pemegang Saham yang akan diadakan Perseroan;
 - Pernyataan Pendaftaran yang diajukan oleh Perseroan kepada OJK dalam rangka Penawaran Umum Terbatas I telah menjadi efektif berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia;

- d. Perseroan telah memperoleh semua persetujuan, dan izin-izin yang diperlukan, serta telah mengambil segala tindakan-tindakan sebagaimana diperlukan guna secara sah mengeluarkan dan menyerahkan serta mencatatkan saham yang berasal dari Penawaran Umum Terbatas I pada Bursa Efek Indonesia;
- e. Pembeli Siaga bertanggung jawab penuh terhadap Perseroan atas dibayarkannya seluruh harga pemesanan saham yang dijatahkan dan dijamin tersebut tidak akan menerima imbalan jasa dari hasil harga penawaran.

XIV. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang berperan dalam Penawaran Umum Terbatas I ini adalah sebagai berikut:

- 1. Notaris:**

Recky Francky Limpele, SH.,
Wisma Tigris
JL. Batu Ceper No. 19 D, E, F
Jakarta Pusat 10120
Tel : +62 21 32322265

Nama Partner : R.F. Limpele, S.H.
No. STTD : 528/PM/STTD-N/2002
Tanggal STTD : 19 Agustus 2000
Asosiasi : Ikatan Notaris Indonesia (INI)
No. Keanggotaan Asosiasi : 011.001.030.020966
Pedoman Kerja : No. 019/BTN/1/18 tertanggal 9 Januari 2018
Tugas Pokok : Membuat akta-akta dalam rangka Penawaran Umum Terbatas I PT Ristia Bintang Mahkotasejati, Tbk., antara lain Perjanjian Pembelian Sisa Saham, Pengelolaan Administrasi Saham, serta akta-akta pengubahannya.

- 2. Akuntan:**

Anwar & Rekan
Permata Kuningan Building lantai 5
Jl. Kuningan Mulia Kav. 9C, Jakarta 12980
Tel : +62 21 8378 0750

Nama Partner : Patricia, CPA
No. STTD : 149/BL/STTD-AP/2011
Tanggal STTD : 31 Maret 2011
Asosiasi : Ikatan Akuntan Publik Indonesia (IAPI)
No. Keanggotaan Asosiasi : No. 1606
Pedoman Kerja : No. 019/BTN/1/18 tertanggal 9 Januari 2018
Tugas Pokok : Membuat akta-akta dalam rangka Penawaran Umum Terbatas I PT Ristia Bintang Mahkotasejati, Tbk., antara lain Perjanjian Pembelian Sisa Saham, Pengelolaan Administrasi Saham, serta akta-akta pengubahannya.

Pedoman Kerja : Standar Profesi Akuntan Publik yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia (IAPI) dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 13/POJK.03/2017 tentang penggunaan Jasa Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik dalam kegiatan Jasa Keuangan Perseroan menunjuk Kantor Akuntan Publik berdasarkan Surat Perikatan No. AR/P/317/17 tanggal 16 Agustus 2017

Tugas Pokok : Melaksanakan audit berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI. Standar tersebut mengharuskan akuntan publik untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan tersebut bebas dari kesalahan penyajian material. Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

Akuntan Publik bertanggung jawab atas pendapat yang diberikan dalam Laporan Keuangan Konsolidasian yang digunakan dalam rangka PUT I ini berdasarkan audit yang dilakukan.

3. Konsultan Hukum:

William Soerjonegoro & Partner

Office 8, 19th Floor SCBD Lot. 28

Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53

Jakarta 12910, Indonesia

Tel : +62 21 29333133

- Nama Partner : Anita Saridewi Putra, SH
No. STTD : 7/PM.22/2018
Tanggal STTD : 15 Februari 2018
Asosiasi : Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal (HKHPM)
No. Keanggotaan Asosiasi : No. 201225
No. Keanggotaan Asosiasi : 011.001.030.020966
Pedoman Kerja : Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal yang dituangkan dalam Surat Keputusan No.KEP.01/HKHPM/2005 tanggal 18 Februari 2005 tentang Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal sebagaimana telah diubah dengan Keputusan No.KEP.04/HKHPM/XI/2012 tanggal 6 Desember 2012 dan Surat Keputusan No.01/KEP-HKHPM/II/2014 tanggal 4 Februari 2014.
- Tugas Pokok : Membuat akta-akta dalam rangka Penawaran Umum Terbatas I PT Ristia Bintang Mahkotasejati, Tbk., antara lain Perjanjian Pembelian Sisa Saham, Pengelolaan Administrasi Saham, serta akta-akta pengubahannya.
- Surat Penunjukan Dari Perseroan : No. 021/Quotation/WSP/VIII/2017 tanggal 25 Agustus 2017.
- Tugas Pokok : Melakukan pemeriksaan dan penelitian dari segi hukum dan memberikan Laporan Pemeriksaan Segi Hukum serta memberikan Pendapat Segi Hukum atas aspek-aspek hukum yang menyangkut Perseroan dan Penawaran Umum Terbatas I serta Transaksi Afiliasi dan Transaksi Material yang akan dilakukan oleh Perseroan, sesuai dengan Standar Profesi dan Peraturan Pasar Modal yang berlaku guna melaksanakan prinsip keterbukaan.
- Hasil pemeriksaan dari segi hukum tersebut telah dimuat dalam Laporan Uji Tuntas yang merupakan penjelasan atas Perseroan dari segi hukum dan menjadi dasar dan bagian yang tidak terpisahkan dari Pendapat Segi Hukum yang diberikan secara objektif dan mandiri oleh konsultan hukum di atas, yang mengungkapkan semua fakta, data serta informasi penting yang menyangkut aspek-aspek hukum dari Perseroan serta Penawaran Umum Terbatas I serta Transaksi Afiliasi dan Transaksi Material, sebagaimana diharuskan dalam rangka penerapan prinsip-prinsip keterbukaan informasi dan transparansi yang berhubungan dengan Penawaran Umum Terbatas I.

- 4. Penilai:** **KJPP IHOT DOLLAR & RAYMOND**
Graha ROI Formula Lt. 3 Suite 302
Jl. Sultan Iskandar Muda No. 222
Jakarta 12240
Tel : +62 21 7245677
- Nama Partner : Sulistyawati Sendjaja, MM, MAPPI dan Anis Rahayu, ST, MAPPI
No. STTD : 08/PM.22/ STTD-P/B/2016 dan 66/BL/STTD-P/A/2012
Tanggal STTD : 27 Januari 2016 dan 08 Februari 2012
Asosiasi : Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI)
No. Keanggotaan Asosiasi : No. 06-S-01969 dan No. 95-S-00611
Pedoman Kerja : Standar Penilaian Indonesia dan Peraturan OJK
Surat Penunjukan Dari Perseroan : No. 042R/XI/SVFO/17/KJPPID&R tanggal 10 November 2017 dan 262/XI/AV/17/KJPPID&R tanggal 29 November 2017.
Tugas Pokok : Lingkup kerja Penilai dalam rangka PUT I ini sesuai dengan Standar Profesi dan Peraturan Pasar Modal yang berlaku. Dalam melaksanakan tugas penilaian, Penilai senantiasa mengacu pada Standar Penilaian Indonesia (SPI 2015) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI). Penilaian meliputi pemberian Pendapat Kewajaran atas transaksi material dan afiliasi Perseroan serta melakukan Penilaian Saham dan Aset TRBI.
- 6. Biro Administrasi Efek:** **PT Sinartama Gunita**
Sinarmas Land Plaza Tower I, Lantai 9
Jl. MH. Thamrin No.51
Jakarta 10350, Indonesia
Telp. +62 21 392 2332
Faks. +62 21 392 3003
- No. Izin Usaha : Kep-82/PM/1991
Tanggal Izin Usaha : 30 September 1991
Asosiasi : Asosiasi Biro Administrasi Efek Indonesia
No. Keanggotaan Asosiasi : ABI/IX/2008-007
Surat Penunjukan Dari Perseroan : 578/BCI-DIR/XI/2015 tanggal 3 November 2015
Tugas Pokok : Lingkup kerja BAE dalam PUT I ini adalah antara lain mempersiapkan Daftar Pemegang Saham yang berhak atas HMETD, menerbitkan Sertifikat Bukti HMETD atas nama pemegang saham, mendistribusikan Sertifikat Bukti HMETD untuk setiap pemegang saham atau mengkonfirmasi pencatatan HMETD ke dalam penitipan kolektif KSEI, melayani permohonan pemecahan Sertifikat Bukti HMETD, melayani permohonan balik nama atas Sertifikat Bukti HMETD yang sudah diperjualbelikan/dialihkan, memproses pemesanan saham sesuai dengan hak yang dimiliki berikut dengan pesanan tambahan berdasarkan persyaratan yang berlaku sampai dengan penerbitan Surat Kolektif Saham kepada para pemegang saham maupun Surat Konfirmasi Pencatatan Saham KSEI sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan.

Dalam hal terjadinya adanya hak yang tidak dilaksanakan, maka BAE bersama Perseroan akan melakukan proses penjatahan atas pemesanan tambahan dan mencetak konfirmasi penjatahan serta menyiapkan laporan penjatahan. BAE juga bertanggung jawab untuk menyesuaikan DPS dan Daftar Kolektif Saham atau Surat Konfirmasi Pencatatan Saham terhadap setiap tambahan saham yang telah diterbitkan karena adanya pelaksanaan hak, memeriksa kelengkapan dokumen para pemesan dan memberikan tanda terima pemesanan pembelian saham, menyerahkan Surat Kolektif ke dalam penitipan kolektif KSEI, memastikan dana pembayaran Pemesanan Pembelian Saham telah diterima dengan baik (*in good funds*) di dalam rekening Perseroan dan menyiapkan pengembalian uang pemesanan saham tambahan.

LEMBAGA DAN PARA PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL DALAM RANGKA PUT I TERSEBUT MENYATAKAN BAHWA TIDAK ADA HUBUNGAN AFILIASI DENGAN PERSEROAN BAIK SECARA LANGSUNG MAUPUN TIDAK LANGSUNG SEBAGAIMANA DIDEFINISIKAN DALAM UNDANG-UNDANG NO. 8 TAHUN 1995 TANGGAL 10 NOPEMBER 1995 TENTANG PASAR MODAL DAN PERATURAN PELAKSANAANNYA.

XIV. TATA CARA PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Persyaratan Pemesanan dan Pembelian Saham yang diuraikan dibawah ini dapat berubah apabila terdapat peraturan-peraturan KSEI yang baru.

Dalam rangka PUT I Perseroan telah menunjuk PT Sinartama Gunita sebagai Pengelola Pelaksanaan Administrasi Saham dan Agen Pelaksanaan dalam rangka PUT I sesuai dengan Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham dan Agen Pelaksanaan Dalam Rangka Penawaran Umum Terbatas I PT Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk No.1341 tanggal 15 Januari 2018, dibuat dihadapan Recky Francky Limpele, SH., selaku Notaris di Jakarta.

1. PEMESAN YANG BERHAK

Para pemegang saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada akhir waktu perdagangan tanggal 28 Maret 2018 berhak untuk membeli saham baru dalam rangka PUT I ini dengan ketentuan bahwa setiap pemilik sebanyak 19 (sembilan belas) saham mempunyai hak untuk memesan 69 (enam puluh sembilan) saham dengan harga penawaran Rp216,- (dua ratus enam belas Rupiah) per saham yang harus dibayar penuh pada saat pengajuan pemesanan pembelian.

Pemesan yang berhak melakukan pembelian saham baru adalah:

- Para Pemegang Saham Perseroan yang memiliki HMETD yang sah dan tidak dijual/dialihkan kepada pihak lain dan pembeli HMETD yang namanya tercantum dalam Sertifikat Bukti HMETD atau dalam kolom *endorsement* pada Sertifikat Bukti HMETD, atau
- Pemegang HMETD yang tercatat dalam Penitipan Kolektif pada KSEI sampai dengan tanggal terakhir periode perdagangan HMETD.

Pemesan dapat terdiri dari perorangan dan/atau Badan Hukum Indonesia maupun Asing, sebagaimana diatur dalam Undang-undang No.8 Tahun 1995 tanggal 10 Nopember 1995 tentang Pasar Modal.

2. DISTRIBUSI HMETD

- Bagi pemegang saham yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, HMETD akan didistribusikan secara elektronik melalui rekening efek Anggota Bursa atau Bank Kustodian masing-masing di KSEI selambat-lambatnya 1 hari kerja setelah tanggal pencatatan pada DPS yang berhak atas HMETD, yaitu tanggal 28 Maret 2018.
- Bagi pemegang saham yang sahamnya tidak dimasukkan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI Perseroan akan menerbitkan HMETD atas nama Pemegang Saham.

Para Pemegang Sahamnya tidak dimasukkan dalam sistem penitipan koloktif di KSEI dapat mengambil HMETD, Prospektus dan Formulir lainnya di Biro Administrasi Efek yang ditunjuk Perseroan pada setiap hari kerja dan jam kerja dengan menunjukkan asli kartu tanda pengenal yang sah (KTP/Paspor/KITAS) dan menyerahkan foto kopinya serta asli surat kuasa bagi yang tidak bisa mengambil sendiri.

Perseroan melalui BAE akan mengirimkan paket HMETD, Prospektus dan formulir lainnya kepada para pemegang saham yang berada diluar Jabotabek melalui Pos Tercatat, hanya bila ada permintaan tertulis dari pemegang saham yang bersangkutan. Perseroan tidak akan mengirimkan paket tersebut diatas kepada para pemegang saham yang beralamat di Amerika Serikat sehubungan dengan peraturan *United States Securities Act 1933 No.5* yang berlaku di Negara tersebut.

3. PENDAFTARAN / PELAKSANAAN HMETD

Pendaftaran pelaksanaan HMETD dilakukan di Kantor BAE Perseroan dan dapat dilakukan mulai tanggal 2 April 2018 sampai dengan 6 April 2018 pada hari dan jam kerja (Senin s/d Jumat) pukul 09:00 – 15:00 WIB.

- a. Para Pemegang HMETD dalam penitipan kolektif KSEI (*scriptless*) yang bermaksud melaksanakan haknya untuk membeli saham yang dikeluarkan Perseroan berdasarkan HMETD yang dimilikinya dapat mengajukan permohonan pelaksanaan haknya melalui Perusahaan Efek / Bank Kustodian

yang mengelola efeknya. Selanjutnya Perusahaan Efek / Bank Kustodian harus memberikan instruksi pelaksanaan pemesanan pembelian saham dalam rangka HMETD tersebut kepada KSEI dengan peraturan dan prosedur operasional yang telah ditetapkan KSEI.

Untuk dapat memberikan instruksi pemesanan pembelian saham tersebut maka Perusahaan Efek / Bank Kustodian harus telah memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- Pemegang HMETD harus telah memiliki dana yang cukup untuk sejumlah HMETD yang akan dilaksanakannya pada saat mengajukan permohonan tersebut.
- Kecukupan HMETD dan dana tersebut harus telah tersedia di dalam Rekening Efek yang melakukan pemesanan pembelian saham.
- Perusahaan Efek / Bank Kustodian harus telah membuka *sub account* untuk pemegang HMETD yang akan melakukan pemesanan pembelian saham.

Pada hari kerja berikutnya setelah Perusahaan Efek / Bank Kustodian memberikan instruksi pelaksanaan pembelian saham, maka KSEI akan menyampaikan kepada BAE PT Sinartama Gunita Daftar Pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif KSEI yang melaksanakan haknya berikut lampiran dokumen jati diri masing-masing pemegang HMETD dan menyetorkan dana pembayaran pelaksanaan HMETD tersebut ke rekening bank Perseroan serta menyerahkan asli bukti setoran pembayaran dananya kepada BAE PT Sinartama Gunita.

HMETD yang tidak dilaksanakan sampai dengan lewatnya batas waktu yang telah ditetapkan oleh Perseroan akan dihapuskan pencatatannya dalam Rekening Efek oleh KSEI. Untuk ini KSEI akan menyampaikan konfirmasi mengenai penghapusan pencatatan efek tersebut kepada Perusahaan Efek / Bank Kustodian yang bersangkutan.

- b. Para Pemegang HMETD dalam bentuk warkat / HMETD yang akan melaksanakan HMETD-nya harus mengajukan permohonan pelaksanaan HMETD kepada Biro Administrasi Efek yang ditunjuk Perseroan, yaitu:

BIRO ADMINISTRASI EFEK
PT Sinartama Gunita
Sinarmasland Plaza Tower I Lt.9
Jl. MH Thamrin No.51
Jakarta 10330

Dengan membawa dokumen sebagai berikut:

- HMETD asli yang telah ditandatangani dan diisi lengkap.
- Bukti Pembayaran asli bank berupa bukti transfer/bilyet giro/cek/tunai/pemindah bukuan
- Surat Kuasa Asli yang sah (jika dikuasakan) bermeterai Rp6.000 (enam ribu Rupiah) dilampiri dengan foto kopi KTP/SIM/Paspor/KITAS dari pemberi dan penerima kuasa.
- Foto kopi KTP/SIM/Paspor/KITAS (untuk pemesan perorangan) yang masih berlaku atau foto kopi AD (bagi Badan Hukum/Lembaga) dengan lampiran susunan Direksi / Pengurus terbaru serta foto kopi identitas dirinya.
- Apabila pemegang HMETD menghendaki saham hasil pelaksanaan dalam bentuk elektronik maka permohonan pelaksanaan kepada BAE harus diajukan melalui Anggota Bursa atau Bank Kustodian yang ditunjuk dengan menyerahkan dokumen tambahan berupa :
 - Asli Surat Kuasa dari Pemegang HMETD kepada Anggota Bursa / Bank Kustodian untuk mengajukan permohonan pelaksanaan HMETD dan melakukan pengelolaan efek atas saham hasil pelaksanaan HMETD dalam penitipan Kolektif KSEI atas nama pemberi kuasa.
 - Asli FPE yang telah diisi lengkap untuk keperluan pendistribusian saham hasil pelaksanaan HMETD.

Perseroan akan menerbitkan saham hasil pelaksanaan HMETD dalam bentuk fisik SKS jika pemegang HMETD tidak menginginkan saham hasil pelaksanaannya dimasukkan dalam penitipan KSEI.

Bilamana pengisian HMETD tidak sesuai dengan petunjuk/syarat-syarat pemesanan pembelian saham ataupun persyaratan pembayaran sebagaimana yang tercantum dalam HMETD dan prospektus untuk pelaksanaan HMETD ini tidak dipenuhi oleh pemegang HMETD, maka hal ini dapat mengakibatkan penolakan pemesanan.

4. PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM TAMBAHAN

Pemegang HMETD (diluar penitipan kolektif KSEI) dapat melakukan pemesanan saham tambahan melebihi porsi yang ditentukan dengan mengisi kolom Pemesanan Saham Tambahan yang telah disediakan pada HMETD atau Formulir Pemesanan Pembelian Saham Tambahan (FPPS Tambahan) dalam kelipatan 200 (dua ratus).

Bagi pemegang HMETD dalam penitipan kolektif KSEI yang bermaksud melakukan pemesanan saham tambahan melebihi porsi yang ditentukan sesuai dengan jumlah saham yang dimiliki, maka pemesanan saham tambahan harus dilakukan dengan cara mengajukan permohonan kepada BAE Perseroan melalui Anggota Bursa/Bank Kustodian, dengan menyerahkan dokumen-dokumen seperti:

- Asli FPPS Tambahan yang telah diisi dengan lengkap dan benar
- Asli instruksi pelaksanaan (*exercise*) yang telah berhasil (*settled*) yg dilakukan melalui *C-Best*
- Asli FPE yang telah diisi lengkap
- Asli Bukti Pembayaran dengan transfer/pemindah bukuan/ giro/cek/ tunai ke rekening perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran.

Pemegang saham yang HMETD-nya tidak dijual atau pembeli/pemegang HMETD yang namanya tercantum dalam Sertifikat HMETD, atau dalam kolom endosemen pada HMETD dapat memesan saham tambahan melebihi porsi yang ditentukan sesuai dengan jumlah hak yang dimiliki dengan mengisi FPPS Tambahan. Penolakan dapat dilakukan terhadap pemesan yang tidak mematuhi petunjuk sesuai dengan yang tercantum dalam HMETD dan Formulir Pemesanan Pembelian Saham Tambahan. Pemesan pembelian saham tambahan harus dilakukan dalam kelipatan 100 (seratus) saham. Pembayaran pemesanan pembelian saham tambahan sudah harus diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening Perseroan selambat-lambatnya tanggal 10 April 2018

5. PENJATAHAN PEMESANAN SAHAM TAMBAHAN

Penjatahan atas pemesanan saham tambahan akan ditentukan pada tanggal 11 April 2018 dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Bila jumlah seluruh saham yang dipesan, termasuk pemesanan saham tambahan tidak melebihi jumlah seluruh saham yang ditawarkan dalam PUT I ini, maka seluruh pesanan atas saham tambahan akan dipenuhi.
- b. Bila jumlah seluruh saham yang dipesan, termasuk pemesanan saham tambahan melebihi jumlah seluruh saham yang ditawarkan dalam PUT I ini, maka kepada pemesan yang melakukan pemesanan saham tambahan akan diberlakukan sistem penjatahan secara proporsional, berdasarkan atas jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang meminta pemesanan saham tambahan.

Manajer Penjatahan akan menyampaikan laporan hasil pemeriksaan akuntan kepada OJK mengenai kewajaran dari pelaksanaan penjatahan dengan berpedoman pada peraturan No. VIII.G.12 tentang "Pedoman Pemeriksaan Oleh Akuntan Atas Pemesanan dan Penjatahan Efek atau Pembagian Saham Bonus" dan Peraturan No. IX.A.7 tentang "Tanggung Jawab Manajer Penjatahan dalam Rangka Pemesanan dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum" paling lambat 30 hari sejak tanggal penjatahan.

6. PERSYARATAN PEMBAYARAN

Asli bukti pembayaran dari bank berupa bukti transfer bilyet/giro/cek/tunai. Pembayaran Pemesanan pembelian saham dalam rangka PUT I, harus dibayar penuh (*full amount*) dan mata uang Rupiah secara tunai, cek, bilyet giro atau pemindah bukuan/transfer pada saat pengajuan pemesanan pembelian saham dengan mencantumkan nama pemesan dan No. HMETD dalam mata uang Rupiah kepada rekening Perseroan pada:

Bank Negara Indonesia Cabang Melawai
AC No: 0105099749
Atas Nama: PT Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk

Dalam hal ini, Perseroan akan memberikan tembusan bukti pembayaran di mana tercantum didalamnya nama pemesan dan No. Sertifikat HMETD.

Semua biaya bank yang timbul dalam rangka pembelian saham menjadi beban pemesan. Pemesanan akan dibatalkan jika persyaratan pembayaran tidak dipenuhi.

Semua cek dan wesel bank akan segera dicairkan pada saat diterima. Apabila pada saat pencairan cek atau wesel bank tersebut ditolak oleh bank yang bersangkutan, maka pemesanan pembelian saham dianggap batal. Tanggal pembayaran dihitung berdasarkan tanggal penerimaan cek/pemindahbukuan/ giro dan dananya telah diterima dengan baik (*in good funds*) pada rekening Perseroan tersebut diatas. Untuk pemesanan pembelian saham tambahan, pembayaran dilakukan pada hari yang mana pembayaran tersebut sudah harus diterima dengan baik dan telah nyata dalam rekening Perseroan (*in good funds*) paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah tanggal akhir perdagangan HMETD, yaitu tanggal 10 April 2018.

7. BUKTI TANDA TERIMA PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Pada saat menerima pengajuan pemesanan pembelian saham, BAE akan menyerahkan kepada pemesan Bukti Tanda Terima Pembelian Saham yang merupakan bagian dari HMETD yang telah dicap dan ditandatangani untuk kemudian dijadikan sebagai salah satu bukti pada saat mengambil SKS/atau pengembalian uang untuk pemesanan yang tidak terpenuhi. Bagi pemegang HMETD dalam penitipan kolektif KSEI akan mendapatkan konfirmasi atas permohonan pelaksanaan HMETD (*exercise*) dari C-Best di KSEI melalui pemegang rekening KSEI.

8. PEMBATALAN PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Perseroan berhak untuk membatalkan pemesanan saham secara keseluruhan atau sebagian dengan memperhatikan persyaratan yang berlaku. Pembatalan pemesanan saham tersebut di antaranya dapat disebabkan oleh karena pengisian formulir yang tidak benar atau tidak lengkap, pembayaran untuk pemesanan tidak diterima dengan baik (*not in good funds*) di rekening Perseroan, dan/atau kelengkapan dokumen permohonan tidak terpenuhi pada saat mengajukan permohonan pemesanan saham. Pemberitahuan mengenai pembatalan pemesanan saham tambahan yaitu pada tanggal 10 April 2018.

9. PENGEMBALIAN UANG PEMESANAN

Dalam hal tidak terpenuhinya sebagian atau seluruhnya dari pemesanan pembelian saham yang lebih besar dari pada haknya atau dalam hal terjadinya pembatalan pemesanan saham maka Perseroan akan mengembalikan sebagian atau seluruh uang pemesanan tersebut dalam mata uang Rupiah dengan menggunakan LLG/transfer ataupun pemindahbukuan ke rekening pemegang saham yang berhak menerima pengembalian uang pemesanan tersebut. Pengembalian uang pemesanan saham tersebut dilakukan selambat-lambatnya 2 (dua) hari kerja setelah tanggal penjatahan yaitu tanggal 13 April 2018.

Besarnya bunga atas keterlambatan pengembalian uang pemesanan tersebut dihitung berdasarkan rata-rata tingkat suku bunga deposito satu tahun dari bank umum milik negara yaitu sebesar 4,50%, dalam hal ini Bank Negara Indonesia. Perseroan tidak memberikan bunga atas keterlambatan pengembalian uang pemesanan saham apabila keterlambatan tersebut disebabkan oleh pemesan yang tidak mengambil uang pengembalian sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Pengembalian uang dilakukan dalam mata uang Rupiah dengan menggunakan bilyet giro/cek, dan pemindahbukuan/transfer atas nama Pemesan yang dapat diambil oleh pemesan mulai tanggal 13 April 2018 di BAE Perseroan pukul 10:00 WIB sampai 15:00 WIB. Setelah tanggal 13 April 2018, pengambilan cek dilakukan di kantor Perseroan.

Uang pengembalian hanya dapat diambil dengan menunjukkan KTP asli pemesan atau tanda bukti jati diri asli lainnya dan menyerahkan Bukti Tanda Terima Bukti Pemesanan Pembelian Saham serta menyerahkan fotokopi KTP tersebut. Pemesanan tidak dikenakan biaya bank maupun biaya transfer untuk jumlah yang dikembalikan tersebut. Bilamana pemesan berhalangan mengambil sendiri, maka

pemesan dapat memberikan kuasa kepada orang lain yang ditunjuk dengan melampirkan surat kuasa bermeterai Rp6.000 (enam ribu Rupiah) dan fotokopi KTP pemberi kuasa dan penerima kuasa serta menunjukkan KTP asli pemberi dan penerima kuasa tersebut. Apabila pengembalian uang pemesanan dilakukan dengan cara pemindahbukuan/transfer, Perseroan akan memindahkan uang tersebut ke rekening atas nama pemesan langsung sehingga pemesan tidak akan dikenakan biaya bank atau biaya pemindahbukuan/transfer tersebut.

10. PENYERAHAN SAHAM HASIL PELAKSANAAN HMETD

Penyerahan saham hasil pelaksanaan HMETD akan didistribusikan kepada Pemegang Saham mulai tanggal 10 April 2018. Saham hasil pelaksanaan HMETD bagi pemesan yang melaksanakan HMETD sesuai dengan haknya melalui KSEI akan dikreditkan pada rekening efek dalam 2 (dua) hari kerja setelah permohonan pelaksanaan HMETD diterima dari KSEI dan dana pembayaran telah diterima dengan baik di rekening Perseroan.

Adapun saham hasil penjatahan atas pemesanan saham tambahan akan didistribusikan dalam bentuk elektronik dalam penitipan kolektif KSEI selambat-selambatnya 2 (dua) hari bursa setelah tanggal penjatahan.

11. ALOKASI SISA SAHAM YANG TIDAK DIAMBIL OLEH PEMEGANG HMETD

Jika saham baru yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Terbatas I ini tidak seluruhnya diambil bagian/dibeli oleh pemegang saham Perseroan atau pemegang HMETD maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang saham Perseroan lainnya secara proporsional yang melakukan pemesanan lebih dari haknya yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang meminta penambahan efek berdasarkan harga pesanan.

XVII. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS, SERTIFIKAT BUKTI HMETD, DAN FORMULIR

Prospektus, Sertifikat Bukti HMETD dan Formulir tersedia sejak tanggal 29 Maret 2018 bagi Para Pemegang Saham Perseroan yang tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan pada akhir waktu perdagangan tanggal 28 Maret 2018 di:

Biro Administrasi Efek:

PT Sinartama Gunita
Sinar Mas Land Plaza Tower I Lt.9
Jl. MH Thamrin No.51
Jakarta 10350
Telp : +62 (21) 3922332
Fax : +62 (21) 3923003

Apabila memerlukan informasi tambahan, dapat menghubungi *Corporate Secretary* Perseroan di:

PT Ristia Bintang Mahkotasejati, Tbk.
Gedung Ribens Lt. 3
Jl. RS Fatmawati No. 188
Jakarta 12420 - Indonesia
Telepon: (62-21) 7511441; Fax: (62-21) 7511025
Email : corsec@ristiagroup.com
Website : www.ristiagroup.co.id

Apabila sampai dengan tanggal 6 April 2018 Pemegang Saham Perseroan belum mengambil Prospektus, Sertifikat Bukti HMETD, serta Formulir dan tidak menghubungi Biro Administrasi Efek, maka seluruh risiko kerugian bukan menjadi tanggung jawab Biro Administrasi Efek ataupun Perseroan, melainkan merupakan tanggung jawab para Pemegang Saham yang bersangkutan.

Halaman ini sengaja dikosongkan