

PROSPEKTUS

Tanggal Efektif	:	20 September 2018
Masa Penawaran Umum Perdana Saham	:	21-24 September 2018
Tanggal Penjataan	:	26 September 2018
Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan	:	27 September 2018
Tanggal Distribusi Saham & Waran Secara Elektronik	:	27 September 2018
Tanggal Pencatatan Saham dan Waran Seri I Pada Bursa Efek Indonesia	:	28 September 2018
Periode Perdagangan Waran Seri I	:	28 September 2018 - 20 September 2021
Periode Pelaksanaan Waran Seri I	:	28 Maret 2019 - 27 September 2021

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

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

PT NATURA CITY DEVELOPMENTS ("PERSEROAN") DAN PARA PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA, ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.

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



PT NATURA CITY DEVELOPMENTS TBK

Kegiatan Usaha Utama:

Pembangunan, Perdagangan dan Jasa yang berhubungan dengan Real Estate Properti

Berkedudukan di Bogor, Indonesia

Kantor Pusat

Sentul International Convention Center, SICC Tower, Lantai 3

Jl. Jend. Sudirman No. 1, Sentul City, Bogor, 16810

Telepon : +62 21 87953448; Fax : +62 21 87953449; Email: corsec@naturacity.co.id; Website: www.serpongnaturacity.co.id

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebesar 2.600.000.000 (dua miliar enam ratus juta) saham biasa atas nama yang seluruhnya adalah Saham Baru dan dikeluarkan dari portepel Perseroan, dengan nilai nominal Rp100 (Seratus Rupiah) setiap saham, yang mewakili sebesar 48,15% (empat puluh delapan koma lima belas persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ("Saham Yang Ditawarkan"), dan ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran Rp120 (seratus dua puluh Rupiah) setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("FPPS"). Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah sebesar Rp312.000.000.000 (tiga ratus dua belas miliar Rupiah). Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang saham baru yang namanya tercatat dalam daftar penjataan Penawaran Umum yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek pada tanggal penjataan, yaitu 26 September 2018. Setiap pemegang 8 (delapan) saham baru Perseroan berhak memperoleh 3 (tiga) waran dimana setiap 1 (satu) waran memberikan hak kepada pemegang untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel. Waran yang diterbitkan mempunyai jangka waktu pelaksanaan selama 3 (tiga) tahun.

Bersamaan dengan penerbitan Saham Baru, Perseroan juga menawarkan Waran Seri I sebesar 975.000.000 (sembilan ratus tujuh puluh lima juta) Waran, yang mewakili sebesar 34,82% dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan sebelum Penawaran Umum Perdana Saham. Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melakukan pembelian Saham Biasa Atas Nama yang bernilai nominal Rp 100,- (seratus Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp 150 (seratus lima puluh Rupiah), sehingga seluruhnya adalah sebanyak-banyaknya Rp 146.250.000.000 (seratus empat puluh enam miliar dua ratus lima puluh juta Rupiah), yang dapat dilaksanakan mulai tanggal 28 Maret 2019 sampai dengan 27 September 2021. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Apabila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku.

Seluruh pemegang saham Perseroan memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, sesuai dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("UUPT"). Saham Yang Ditawarkan dimiliki secara sah dan dalam keadaan bebas, tidak sedang dalam sengketa dan/atau dijamin kepada pihak manapun serta Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek yang namanya tercantum di bawah ini menjamin dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) terhadap sisa Saham Yang Ditawarkan yang tidak dipesan dalam Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan.

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK



PT DANATAMA MAKMUR SEKURITAS

PENJAMIN EMISI EFEK

- PT Henan Putihrai Sekuritas • PT MNC Sekuritas • PT KGI Sekuritas Indonesia • PT NH Korindo Sekuritas Indonesia • PT Reliance Sekuritas Indonesia • PT NISP Sekuritas • PT Profindo Sekuritas Indonesia • PT Artha Sekuritas Indonesia • PT Inti Fikasa Sekuritas • PT ONIX Sekuritas • PT Ekuator Swarna Sekuritas • PT Magenta Kapital Sekuritas Indonesia • PT Wanteg Sekuritas

FAKTOR RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH TURUNNYA PERMINTAAN PASAR AKAN PROPERTI. FAKTOR RISIKO PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VI DI DALAM PROSPEKTUS INI.

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

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

Prospektus ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 21 September 2018.

PT Natura City Developments Tbk (yang selanjutnya disebut "Perseroan") telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum ini kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan Surat No. 104/DIR/NCD/VI/2018 tanggal 27 Juni 2018 sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, yang dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 3608 dan peraturan pelaksanaannya ("UUPM").

Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini direncanakan akan dicatatkan pada PT Bursa Efek Indonesia ("BEI") sesuai dengan Perjanjian Pendahuluan Pencatatan Efek yang telah dibuat antara Perseroan dengan BEI pada tanggal 20 Agustus 2018 sepanjang memenuhi persyaratan pencatatan saham yang ditetapkan oleh BEI. Apabila Perseroan tidak memenuhi persyaratan pencatatan yang ditetapkan oleh BEI, maka Penawaran Umum Perdana Saham ini batal demi hukum dan pembayaran pesanan saham tersebut wajib dikembalikan kepada para pemesan sesuai dengan UUPM dan Peraturan No. IX.A.2.

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

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

Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek, merupakan pihak yang tidak terafiliasi dengan Perseroan baik secara langsung maupun tidak langsung, sebagaimana dimaksud dalam UUPM, sesuai dengan pengungkapan pada Bab XIII mengenai Penjaminan Emisi Efek dan Bab XIV mengenai Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal.

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

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

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI.....	I
DEFINISI, ISTILAH DAN SINGKATAN	III
SINGKATAN NAMA PERUSAHAAN	X
RINGKASAN	XI
I. PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM.....	1
II. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM	4
III. PERNYATAAN UTANG	6
IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING	9
V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN.....	14
VI. FAKTOR RISIKO	25
VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK.....	30
VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA	31
1. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN	31
2. STRUKTUR PERMODALAN DAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN	32
3. DAFTAR KEPEMILIKAN SAHAM DAN HUBUNGAN BISNIS TERKAIT MANAJEMEN DAN KELUARGANYA PADA PERSEROAN DAN AFILIASI	36
4. IZIN-IZIN YANG WAJIB DIPENUHI PERSEROAN	36
5. PERJANJIAN – PERJANJIAN PENTING	37
6. ASURANSI.....	41
7. ASET TETAP	42
8. STRUKTUR ORGANISASI DAN STRUKTUR KELOMPOK USAHA PERSEROAN	44
9. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN	45
10. TATA KELOLA PERUSAHAAN (GOOD CORPORATE GOVERNANCE ATAU GCG)	46
11. MANAJEMEN RISIKO.....	50
12. SUMBER DAYA MANUSIA	52
13. KETERANGAN TENTANG PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM	54
14. KETERANGAN TENTANG PT SURYA CIPTA UTAMA.....	57
15. KETERANGAN TENTANG PERUSAHAAN ANAK	58
16. PERKARA HUKUM YANG SEDANG DIHADAPI PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK, DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS.....	59
17. KEGIATAN USAHA PERSEROAN SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA	60
11. TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN (CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY)...	77
IX. EKUITAS.....	79
X. KEBIJAKAN DIVIDEN	81
XI. PERPAJAKAN	82
XII. PENJAMINAN EMISI EFEK.....	84
XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL	86

XIV.	KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR DAN KETENTUAN PENTING LAINNYA TERKAIT PEMEGANG SAHAM.....	88
XV.	TATA CARA PEMESANAN SAHAM	93
XVI.	PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM	100
XVII.	PENDAPAT DARI SEGI HUKUM.....	102
XVIII.	LAPORAN KEUANGAN	103

DEFINISI, ISTILAH DAN SINGKATAN

Istilah dan ungkapan dalam Prospektus ini mempunyai arti sebagai berikut:

Afiliasi	: Berarti pihak sebagaimana didefinisikan dalam pasal 1 angka 1 UUPM, yaitu: <ul style="list-style-type: none">• hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal;• hubungan antara pihak dengan pegawai, direktur atau komisaris dari pihak tersebut;• hubungan antara 2 (dua) perusahaan dimana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota direksi atau dewan komisaris yang sama;• hubungan antara perusahaan dan pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut;• hubungan antara 2 (dua) perusahaan yang dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung, oleh pihak yang sama; atau• hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama.
AMDAL	: Berarti Analisis Mengenai Dampak Lingkungan, yang terdiri dari kegiatan Analisis Dampak Lingkungan Hidup (“AMDAL”), Rencana Pengelolaan Lingkungan Hidup (“RKL”) dan Rencana Pemantauan Lingkungan Hidup (“RPL”).
Akta PPAS	: Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum PT Natura City Developments Tbk. No. 157 tanggal 31 Mei 2018 beserta Addendum Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Dalam Rangka Penawaran Umum PT Natura City Developments Tbk., Nomor 19 tanggal 12 September 2018, yang keduanya dibuat di hadapan Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH, M.Kn.
Akta PPAW	: Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I No.158 tanggal 31 Mei 2018 beserta Addendum Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Dalam Rangka Penawaran Umum PT Natura City Developments Tbk, no. 21 tanggal 12 September 2018 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH, M.Kn.
Akta PPEE	: Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek PT Natura City Developments Tbk. No. 155 tanggal 31 Mei 2018 beserta addendurnya yaitu Akta Addendum Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Nomor 18 tanggal 12 September 2018, yang semuanya dibuat di hadapan Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH, M.Kn.
Akta PPW Seri I	: Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 156 tanggal 31 Mei 2018 beserta addendurnya yaitu Akta Addendum Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 110 tanggal 24 Juli 2018, Akta Addendum Kedua Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 20 tanggal 12 September 2018, Dalam Rangka Penawaran Umum PT Natura City Developments Tbk., yang semuanya dibuat dihadapan Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH, M.Kn.
Akuntan Publik	: Berarti Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan yang melaksanakan audit atas laporan keuangan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum.

Anak Perusahaan atau Entitas Anak	:	Berarti suatu perusahaan dimana Perseroan memiliki penyertaan saham baik secara langsung maupun tidak langsung lebih dari 50% (lima puluh persen) dari seluruh modal yang ditempatkan dalam perusahaan tersebut.
Anggota Bursa	:	Berarti Anggota Bursa Efek sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 ayat (2) UUPM.
Bank Kustodian	:	Berarti bank umum yang memperoleh persetujuan dari OJK untuk memberikan jasa penitipan atau melakukan jasa kustodian sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
Bapepam dan LK	:	Berarti singkatan dari Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan yang merupakan penggabungan dari Bapepam dan Direktorat Jenderal Lembaga Keuangan (DJLK), sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan No. 606/KMK.01/2005 tanggal 30 Desember 2005 tentang Organisasi dan Tata Kerja Bapepam-LK dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 184/PMK.01/2010 tanggal 11 Oktober 2011 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan, atau para pengganti dan penerima hak dan kewajibannya.
Bursa Efek atau BEI	:	Berarti PT Bursa Efek Indonesia, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan hukum di Jakarta (atau para pengganti atau penerus haknya), merupakan Bursa Efek sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 4 UUPM, dimana saham-saham Perseroan akan dicatatkan.
BUMN	:	Berarti Badan Usaha Milik Negara.
DPPS	:	Berarti Daftar Pemesanan Pembelian Saham, daftar yang memuat nama-nama dari pemesan Saham Yang Ditawarkan dan jumlah Saham Yang Ditawarkan yang dipesan, yang disusun berdasarkan FPPS dan dibuat oleh masing-masing Penjamin Emisi Efek.
Entitas Anak	:	Berarti perusahaan dimana Perseroan mempunyai kepemilikan saham dengan hak suara lebih dari 50% baik langsung maupun tidak langsung, atau apabila Perseroan memiliki 50% atau kurang saham dengan hak suara, Perseroan memiliki kemampuan untuk mengendalikan Entitas Anak. Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Entitas Anak Perseroan adalah SNHS.
Entitas Asosiasi	:	Berarti perusahaan dimana Perseroan memiliki pengaruh signifikan dan bukan merupakan Entitas Anak. Pengaruh signifikan dianggap ada jika Perseroan memiliki, secara langsung maupun tidak langsung, 20% atau lebih hak suara perusahaan, dan atau memiliki kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional perusahaan tersebut, tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut.
FKPS	:	Berarti Formulir Konfirmasi Penjatahan Saham, formulir yang dikeluarkan oleh Manajer Penjatahan yang merupakan konfirmasi atas hasil penjatahan atas nama pemesan sebagai tanda bukti kepemilikan atas Saham Yang Ditawarkan yang dijual oleh Perseroan pada pasar perdana.
FPPS	:	Berarti asli Formulir Pemesanan Pembelian Saham Yang Ditawarkan yang disediakan oleh Perseroan bersama-sama dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek yang harus diisi, ditandatangani dan diajukan dalam rangkap 5 (lima) oleh calon pembeli kepada Penjamin Emisi Efek.

Harga Penawaran	:	Berarti harga setiap Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum, yaitu sebesar Rp 120 (seratus dua puluh Rupiah) setiap saham.
Hari Bursa	:	Berarti hari di mana Bursa Efek melakukan aktivitas transaksi perdagangan efek, kecuali hari tersebut merupakan hari libur nasional atau dinyatakan sebagai hari libur bursa oleh Bursa Efek.
Hari Kalender	:	Berarti semua hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan kalender <i>gregorius</i> tanpa kecuali, termasuk hari Sabtu, Minggu dan hari libur nasional yang ditetapkan sewaktu-waktu oleh Pemerintah Republik Indonesia dan Hari Kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai bukan Hari Kerja.
Hari Kerja	:	Berarti hari kerja pada umumnya tidak termasuk hari Sabtu dan Minggu serta hari yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai hari libur nasional.
IAPI	:	Berarti Institut Akuntan Publik Indonesia.
ISO	:	Berarti <i>International Organization for Standardization</i> , yaitu sistem standarisasi manajemen mutu.
KAP	:	Berarti Kantor Akuntan Publik.
Konfirmasi Tertulis	:	Berarti surat konfirmasi mengenai kepemilikan saham yang dikeluarkan oleh KSEI dan/atau Bank Kustodian dan/atau Perusahaan Efek untuk kepentingan Pemegang Rekening di pasar sekunder.
KSEI	:	Berarti PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan, yang merupakan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
Manajer Penjatahan	:	Berarti PT Danatama Makmur Sekuritas, yang bertanggung jawab atas penjatahan Saham Yang Ditawarkan sesuai dengan syarat-syarat yang ditetapkan dalam Peraturan No. IX.A.7.
Masa Penawaran	:	Berarti jangka waktu bagi Masyarakat untuk dapat mengajukan pemesanan saham.
Masyarakat	:	Berarti perorangan dan/atau badan hukum, baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing dan/atau badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing, baik yang bertempat tinggal atau berkedudukan hukum di Indonesia maupun bertempat tinggal atau berkedudukan di luar Indonesia.
Menkumham	:	Berarti Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (dahulu dikenal sebagai Menteri Kehakiman Republik Indonesia, Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, atau Menteri Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia atau nama lainnya).
OJK	:	Berarti Otoritas Jasa Keuangan yaitu lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan dan penyidikan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal, Perasuransian, Dana Pensiun, Lembaga Pembiayaan, Dan Lembaga Jasa Keuangan Lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 tahun 2011 tanggal 22 November 2012 tentang Otoritas Jasa Keuangan yang merupakan peralihan dari Menteri Keuangan dan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan sejak tanggal 31 Desember 2012.

- Pemegang Rekening : Berarti pihak yang namanya tercatat sebagai pemilik Rekening Efek dan/atau sub Rekening Efek di KSEI yang dapat merupakan Perusahaan Efek dan/atau pihak lain yang disetujui oleh KSEI dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal dan peraturan KSEI.
- Pemegang Saham : Berarti Masyarakat yang memiliki manfaat atas saham yang disimpan dan diadministrasikan dalam:
- Daftar Pemegang Saham Perseroan;
 - Rekening Efek pada KSEI; atau
 - Rekening Efek pada KSEI melalui Perusahaan Efek.
- Pemerintah : Berarti Pemerintah Negara Republik Indonesia.
- Penawaran Awal : Berarti ajakan baik langsung maupun tidak langsung dengan menggunakan Prospektus Awal, segera setelah diumumkannya prospektus ringkas di surat kabar, yang bertujuan untuk mengetahui minat Masyarakat atas Saham Yang Ditawarkan, berupa indikasi jumlah saham yang ingin dibeli dan/atau perkiraan Harga Penawaran, tapi tidak bersifat mengikat dan bukan merupakan suatu pemesanan sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 23/PERATURAN OJK.04/2017 tanggal 21 Juni 2017 tentang Prospektus Awal dan Info Memo dan dengan memperhatikan Peraturan No. IX.A.2.
- Penawaran Umum : Berarti kegiatan penawaran umum perdana saham yang dilakukan oleh Perseroan untuk menjual Saham Yang Ditawarkan kepada Masyarakat berdasarkan tata cara yang diatur dalam UUPM dan peraturan pelaksanaannya dan ketentuan-ketentuan lain yang berhubungan, serta menurut ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.
- Penitipan Kolektif : Berarti jasa penitipan Efek sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Angka 16 UUPM.
- Penjamin Emisi Efek : Berarti Pihak yang membuat kontrak dengan Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum bagi kepentingan Perseroan dengan atau tanpa kewajiban untuk membeli sisa Efek yang tidak terjual.
- Penjamin Pelaksana Emisi Efek : Berarti pihak yang melakukan penyelenggaraan dan pelaksanaan Penawaran Umum yang dalam hal ini adalah PT Danatama Makmur Sekuritas, yang juga merupakan Penjamin Emisi Efek.
- Peraturan No. IX.A.2 : Berarti Peraturan Bapepam-LK No. IX.A.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-122/BL/2009 tanggal 29 Mei 2009 tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana Saham.
- Peraturan No. IX.A.7 : Berarti Peraturan Bapepam-LK No. IX.A.7, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep- 691/BL/2011 tanggal 30 Desember 2011 tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum Perdana Saham.
- Peraturan No. IX.E.1 : Berarti Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.1 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-412/BL/2009 tanggal 25 November 2009 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.
- Peraturan No. IX.J.1 : Berarti Peraturan Bapepam-LK No. IX.J.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Perdana Saham Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik.

-
- Peraturan OJK No. 32/2014 : Berarti Peraturan OJK No. 32/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka, sebagaimana diubah dengan Peraturan OJK No. 10/PERATURAN OJK.04/2017 tanggal 14 Maret 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 32/PERATURAN OJK.04/2014.
- Peraturan OJK No. 33/2014 : Berarti Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
- Peraturan OJK No. 34/2014 : Berarti Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.
- Peraturan OJK No. 35/2014 : Berarti Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.
- Peraturan OJK No. 30/2015 : Berarti Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.
- Peraturan OJK No. 55/2015 : Berarti Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tanggal 29 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.
- Peraturan OJK No. 7/2017 : Berarti Peraturan OJK No. 7/POJK.04/2017 tanggal 14 Maret 2017 tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk.
- Peraturan OJK No. 8/2017 : Berarti Peraturan OJK No. 8/POJK.04/2017 tanggal 14 Maret 2017 tentang Bentuk dan Isi Prospektus dan Prospektus Ringkas Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas.
- Peraturan OJK No. 25/2017 : Berarti Peraturan OJK No. 25/POJK.04/2017 tanggal 14 Maret 2017 tentang Pembatasan atas Saham yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum.
- Pernyataan Efektif : Berarti pernyataan OJK yang menyatakan bahwa Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif: (i) pada hari ke-45 (empat puluh lima) sejak tanggal diterimanya Pernyataan Pendaftaran oleh OJK secara lengkap atau (ii) pada hari ke-45 (empat puluh lima) sejak tanggal perubahan Pernyataan Pendaftaran yang terakhir disampaikan Perseroan kepada OJK, atau (iii) pada tanggal lain berdasarkan pernyataan efektif dari Ketua OJK yang menyatakan bahwa tidak ada lagi perubahan dan/atau tambahan informasi lebih lanjut yang diperlukan, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.A.2 sehingga Perseroan melalui para Penjamin Emisi Efek berhak menawarkan dan menjual Saham Yang Ditawarkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Pernyataan Pendaftaran : Berarti dokumen yang wajib diajukan oleh Perseroan kepada OJK, bersama-sama dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek sebelum Perseroan melakukan penawaran dan penjualan Saham Yang Ditawarkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 19 UUPM juncto Peraturan OJK No. 7/2017 dan dengan memperhatikan ketentuan dalam Peraturan No. IX.A.2.
- Perseroan : Berarti PT Natura City Developments Tbk, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan serta berkantor pusat di Kabupaten Bogor.
- Perusahaan Efek : Berarti pihak yang melakukan kegiatan usaha sebagai Penjamin Emisi Efek, Perantara Pedagang Efek, dan/atau Manajer Investasi sesuai ketentuan dalam Pasal 1 angka 21 UUPM.
-

PPh	: Berarti Pajak Penghasilan.
Prospektus	: Berarti setiap informasi tertulis yang dipersiapkan oleh Perseroan bersama-sama dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek, yang memuat seluruh informasi maupun fakta-fakta penting dan relevan mengenai Perseroan dan Saham Yang Ditawarkan dalam bentuk dan substansi sesuai dengan Pasal 1 Angka 26 Undang-Undang Pasar Modal dan Peraturan OJK No. 8/2017, dan dengan memperhatikan Peraturan No. IX.A.2.
Prospektus Awal	: Berarti dokumen tertulis yang dipersiapkan oleh Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dalam rangka Penawaran Umum dan memuat seluruh informasi dalam Prospektus yang disampaikan kepada OJK sebagai bagian dari Pernyataan Pendaftaran, kecuali informasi mengenai jumlah dan Harga Penawaran dari Saham Yang Ditawarkan, penjaminan emisi Efek atau hal-hal lain yang berhubungan dengan persyaratan Penawaran Umum yang belum dapat ditentukan.
Prospektus Ringkas	: Berarti pernyataan atau informasi tertulis yang merupakan ringkasan dari Prospektus Awal sesuai dengan PERATURAN OJK No. 8/2017, yang diumumkan dalam sekurang-kurangnya 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang memiliki peredaran nasional dalam waktu selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah diterimanya pernyataan OJK sesuai Formulir Peraturan No. IX.A.2 Lampiran 9.
Properti	: Aktivitas Perseroan yang mencakup building management, industrial estate management, club house, perhotelan (hospitality), persewaan kantor, area komersil, foodcourt
Jasa Konstruksi	: Perseroan sebagai kontraktor
Rekening Efek	: Berarti rekening yang memuat catatan posisi saham dan/atau dana milik Pemegang Saham yang diadministrasikan oleh KSEI, Bank Kustodian, atau Perusahaan Efek berdasarkan perjanjian pembukaan Rekening Efek yang ditandatangani dengan Pemegang saham.
Rupiah atau Rp	: Berarti mata uang sah Negara Republik Indonesia.
RUPS	: Berarti Rapat Umum Pemegang Saham yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.
RUPSLB	: Berarti Rapat Umum Pemegang saham Luar Biasa yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.
SABH	: Berarti Sistem Administrasi Badan Hukum–Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia atau pendahulu dan penggantinya.
Saham Baru	: Berarti saham biasa atas nama yang akan diterbitkan dan dikeluarkan dari portepel Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham.
Saham Yang Ditawarkan	: Berarti Saham Baru yang ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat oleh Para Penjamin Emisi Efek melalui Penawaran Umum, yang selanjutnya akan dicatatkan pada BEI pada Tanggal Pencatatan.
Tanggal Distribusi	: Berarti tanggal yang sama dengan Tanggal Pembayaran, yaitu selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan, pada tanggal mana Saham Yang Ditawarkan didistribusikan secara elektronik oleh KSEI kepada Pemegang Rekening.

Tanggal Pembayaran	:	Berarti tanggal pembayaran hasil penjualan Saham Yang Ditawarkan yang harus disetor oleh Penjamin Emisi Efek kepada Perseroan melalui Penjamin Pelaksana Emisi Efek (in good funds), yaitu pada Tanggal Distribusi Saham Yang Ditawarkan, sebagaimana tercantum dalam Prospektus.
Tanggal Pencatatan	:	Berarti tanggal pencatatan Saham Yang Ditawarkan untuk diperdagangkan di Bursa Efek dalam waktu selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Distribusi yang telah ditentukan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.
Tanggal Pengembalian/ <i>Refund</i>	:	Berarti tanggal pengembalian uang pemesanan pembelian Saham Yang Ditawarkan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek melalui Para Penjamin Emisi Efek, yang sebagian atau seluruh pesanannya tidak dapat dipenuhi karena adanya penjataan atau dalam hal Penawaran Umum dibatalkan atau ditunda.
Tanggal Penjataan	:	Berarti selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja terhitung setelah penutupan Masa Penawaran, yang telah ditentukan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek atau Prospektus.
UKL	:	Berarti Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup.
UPL	:	Berarti Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup.
USD	:	Berarti USD Dollar, mata uang Amerika Serikat.
UUPM	:	Berarti Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 No. 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 3608).
UUPT	:	Berarti Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 No. 106, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4756).
UU Ketenagakerjaan	:	Berarti Undang-Undang No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 No. 39, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4279)

SINGKATAN NAMA PERUSAHAAN

Perseroan	: Berarti PT Natura City Developments Tbk
SC	: Berarti PT Sentul City Tbk
SCU	: Berarti PT Surya Cipta Utama
SNHS	: Berarti PT Serpong Natura Hijau Sentosa
GGEA	: Berarti PT Gunung Geulis Elok Abadi
SGC	: Berarti PT Sukaputra Graha Cemerlang

RINGKASAN

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

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

A. KEGIATAN USAHA DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN

UMUM

PT Natura City Development Tbk ("**Perseroan**") adalah sebuah Perseroan Terbatas yang didirikan dan diatur menurut Hukum Indonesia. Perseroan didirikan dengan nama PT Sumber Jaya Adhiguna berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 20, tanggal 29 September 2011, yang dibuat di hadapan Merry Eddy, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Bogor dan telah sah menjadi badan hukum sejak tanggal 6 Oktober 2011 berdasarkan pengesahan Menkumham dengan Surat Keputusan No. AHU-48892.AH.01.01.Tahun 2011, tanggal 6 Oktober 2011.

Anggaran dasar Perseroan telah beberapa kali diubah dan perubahan anggaran dasar Perseroan terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 99, tanggal 29 Juni 2018, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, MKn, Notaris di Kota Bogor, telah diterima dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.03-0225422, tanggal 24 Juli 2018, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0096000.AH.01.11.TAHUN 2018 tanggal 24 Juli 2018. Akta ini mengubah Pasal 15 mengenai Tugas, Tanggung Jawab, dan Wewenang Direksi.

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, dalam menjalankan kegiatan usahanya Perseroan memiliki 1 (satu) Entitas Anak yaitu SNHS. Keterangan mengenai Entitas Anak adalah sebagai berikut:

No.	Nama Perusahaan	Kegiatan Usaha	Persentase Kepemilikan Perseroan	Tahun Usaha Komersial Dimulai	Tahun Penyertaan	Status
1.	PT Serpong Natura Hijau Sentosa ("SNHS")	Pengelolaan Perkotaan / Town Management	99,00 %	2017	2017	Beroperasi

Keterangan selengkapnya mengenai Perseroan dan Entitas Anak dapat dilihat pada Bab VIII Prospektus ini.

Kegiatan Usaha

Perseroan adalah perusahaan pengembang properti yang saat ini memiliki kegiatan usaha pengembangan Kawasan Hunian yang memiliki area pengembangan hingga kurang lebih 169 Ha yang terletak mulai dari Desa Pengasinan, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor hingga Desa/Kelurahan Situ Babakan, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan.

Ikhtisar status luas tanah milik Perseroan hingga Prospektus ini diterbitkan, adalah sebagai berikut:

No.	Jenis Tanah	Bukti Kepemilikan	Jumlah Persil	Luas (m ²)
1.	Dimiliki	Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") Induk	1	38.674*)

		SHGB No. 18/2019 (Sisa)	1	40.402**)
		SHGB No. 19/2017	1	23.085
		SHGB No. 124/2017 (Sisa)	1	67.009***)
		SHGB Induk Telah Pecah, Tanah Belum Dilunasi oleh Konsumen*****)	219	20.114
		SHGB Induk Telah Pecah, Tanah Belum Terjual*****)	34	2.781
		SHGB Induk Telah Pecah, Tidak Terdapat Keterangan	1	81
2.	Tanah Telah Dilunasi Konsumen, SHGB Induk Belum Balik Nama ke Konsumen	SHGB	417	35.321
3.	Dikuasai	<ul style="list-style-type: none"> Akta Pelepasan Hak Utama atas Tanah ("APHT") Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah ("SPHT") 	253	1.458.385*****)
Total			928	1.699.036

Keterangan:

*) Berdasarkan pemeriksaan Konsultan Hukum, terdapat sertifikat-sertifikat tanah pecahan yang belum diserahkan kepada Konsultan Hukum karena masih dalam proses revisi dengan jumlah tanah sebesar 5.295 m².

***) Berdasarkan pemeriksaan Konsultan Hukum, terdapat sertifikat-sertifikat tanah pecahan yang belum diserahkan kepada Konsultan Hukum karena masih dalam proses revisi dengan jumlah tanah sebesar 8.019 m².

****) Berdasarkan pemeriksaan Konsultan Hukum, terdapat sertifikat-sertifikat tanah pecahan yang belum diserahkan kepada Konsultan Hukum karena masih dalam proses revisi dengan jumlah tanah yang direvisi sebesar 130 m².

*****) Terdapat satu bidang tanah seluas ± 10.218 m² dengan bukti kepemilikan APHT No. 03, tanggal 12 Agustus 2016, yang menjadi objek sengketa Perkara No. 285/Pdt.Bth/2017/PN.CBI, tanggal 20 Oktober 2017, terkait Perlawanan (*Derden Verzet*) atas Putusan Mahkamah Agung RI No. 321PK/Pdt/2016, tanggal 11 Januari 2017. jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1938K/Pdt/2013, tanggal 23 Desember 2013, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 234/PDT/2012/PT.BDG, tanggal 8 Agustus 2012, jo. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 131/Pdt.G/2010/PN.CBN, tanggal 15 Agustus 2011.

*****) SHGB Induk Telah Pecah, Tanah Belum Dilunasi oleh Konsumen berarti sertifikat induk telah dipecah sesuai *site plan*, namun konsumen yang melakukan pembelian belum melakukan pelunasan.

*****) SHGB Induk Telah Pecah, Tanah Belum Terjual berarti sertifikat induk telah dipecah sesuai *site plan*, namun belum ada konsumen yang melakukan pembelian.

Prospek Usaha

Dalam pengembangan usaha kedepannya tidak hanya akan terus melakukan pengembangan di daerah serpong dan sekitarnya namun juga akan mulai merambah kedaerah lainnya di Jawa dan Sumatera hal ini di dorong dengan semakin bertumbuhnya perekonomian Indonesia dan semakin meratanya pertumbuhan dan pengembangan daerah-daerah di Indonesia membuka peluang Perseroan untuk mengembangkan usahannya di daerah-daerah lain di seluruh Indonesia.

Saat ini Perseroan sedang melakukan pengembangan dan pembangunan Kawasan Hunian yang terletak di Kawasan serpong tanggerang, yang dikenal sebagai Serpong Natura City.

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

B. KETERANGAN TENTANG SAHAM YANG DITAWARKAN

Ringkasan struktur Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Jumlah Saham dan Waran seri I yang ditawarkan	:	sebesar 2.600.000.000 (dua miliar enam ratus juta) Saham Baru atau sebesar 48,15% (empat puluh delapan koma lima belas persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham, dan 975.000.000 (Sembilan ratus tujuh puluh lima juta) Waran Seri I yang menyertai penerbitan Saham baru.
Jumlah Saham yang dicatatkan	:	sebesar 5.400.000.000 (lima miliar empat ratus juta) saham biasa atas nama, yang mewakili sebesar 100% (seratus persen) dari modal ditempatkan dan disetor dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham, yang terdiri dari saham lama sebanyak 2.800.000.000 (dua miliar delapan ratus juta) saham dan Saham Baru sebesar 2.600.000.000 (dua miliar enam ratus juta) saham.
Nilai Nominal Saham	:	Rp 100 Rupiah per lembar saham.
Harga Penawaran	:	Rp 120 (seratus dua puluh Rupiah)
Nilai Emisi	:	Rp 312.000.000.000 (tiga ratus dua belas miliar Rupiah)
Perbandingan Saham Baru dibandingkan waran seri I	:	Setiap 8 Saham Baru akan mendapatkan 3 waran seri I
Harga pelaksanaan waran seri I	:	Rp 150 (seratus lima puluh Rupiah)
Masa pelaksanaan waran seri I	:	28 Maret 2019 - 27 September 2021
Masa Penawaran Umum	:	21-24 September 2018
Tanggal Pencatatan Saham dan Waran Seri I di BEI	:	28 September 2018

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

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

Pemegang Waran tidak mempunyai hak sebagaimana pemegang saham termasuk hak atas dividen selama Waran tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Bila Waran tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya maka Waran tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku.

C. RENCANA PENGGUNAAN DANA

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

- a) Sekitar 72% (tujuh puluh dua persen) akan digunakan untuk membayar utang Perseroan sehubungan dengan pengembangan usaha. Adapun utang tersebut merupakan utang Perseroan kepada PT Surya Cipta Utama (SCU) yaitu senilai sebesar Rp 214.034.210.526. Keterangan lebih lanjut mengenai utang tersebut dapat dilihat pada Prospektus bab II Rencana Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum Perdana Saham,

sedangkan keterangan mengenai SCU dapat dilihat pada bab VIII. Keterangan Tentang Perseroan, Kegiatan Usaha, Serta Kecenderungan Dan Prospek Usaha.

- b) Sekitar 20% (dua puluh persen) akan digunakan untuk kebutuhan pembelian tanah tambahan yang berlokasi di sekitar kawasan pengembangan Serpong Natura City, maupun di kawasan lain yang akan dikembangkan oleh Perseroan. Saat ini Perseroan sedang dalam tahap survey lokasi yang potensial untuk proyek perumahan dan komersial. Rencana transaksi pembelian tanah terhadap beberapa target yang direncanakan saat ini adalah transaksi dengan pihak ketiga, namun demikian apabila terdapat perubahan di kemudian hari, Perseroan akan melakukan keterbukaan dan pelaporan sesuai persyaratan dan ketentuan dalam Peraturan OJK.
- c) Sekitar 8% (delapan persen) akan digunakan untuk modal kerja yaitu diantaranya: pembayaran kepada kontraktor dan vendor, konsultan teknis proyek dan biaya pemasaran serta penjualan.

Sedangkan dana yang diperoleh Perseroan dari pelaksanaan waran seri I, jika dilaksanakan oleh pemegang waran, maka akan digunakan seluruhnya untuk modal kerja Perseroan.

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

D. STRUKTUR PERMODALAN DAN PEMEGANG SAHAM

Berdasarkan Akta No 110/2018, struktur permodalan dan komposisi susunan pemegang saham Perseroan:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	11.200.000.000	1.120.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
PT Sentul City Tbk ("SC")	2.778.947.000	277.894.700.000	99,25
PT Surya Cipta Utama ("SCU")	21.053.000	2.105.300.000	0,75
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	2.800.000.000	280.000.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	8.400.000.000	840.000.000.000	

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

Keterangan	Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	11.200.000.000	1.120.000.000.000		11.200.000.000	1.120.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:						
SC	2.778.947.000	277.894.700.000	99,25	2.778.947.000	277.894.700.000	51,46%
SCU	21.053.000	2.105.300.000	0,75	21.053.000	2.105.300.000	0,39%
Masyarakat	-	-	-	2.600.000.000	260.000.000.000	48,15%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	2.800.000.000	280.000.000.000	100,00	5.400.000.000	540.000.000.000	100,00%
Saham Dalam Portepel	8.400.000.000	840.000.000.000		5.800.000.000	580.000.000.000	

Apabila Waran yang diperoleh pemegang saham telah dilaksanakan seluruhnya menjadi saham baru dalam Perseroan, maka struktur permodalan Perseroan yang ditempatkan dan disetor penuh sebelum dan sesudah pelaksanaan Waran adalah sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum Pelaksanaan Waran			Setelah Pelaksanaan Waran		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	11.200.000.000	1.120.000.000.000		11.200.000.000	1.120.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:						
SC	2.778.947.000	277.894.700.000	51,46%	2.778.947.000	277.894.700.000	43,59%
SCU	21.053.000	2.105.300.000	0,39%	21.053.000	2.105.300.000	0,33%
Masyarakat	2.600.000.000	260.000.000.000	48,15%	2.600.000.000	260.000.000.000	40,78%
Masyarakat - Waran	-	-	-	975.000.000	97.500.000.000	15,29%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	5.400.000.000	540.000.000.000	100,00%	6.375.000.000	637.500.000.000	100,00%
Saham Dalam Portepel	5.800.000.000	580.000.000.000		4.825.000.000	482.500.000.000	

E. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Ikhtisar data keuangan penting yang disajikan di bawah ini disusun berdasarkan, serta harus dibaca bersama-sama dengan dan mengacu pada laporan keuangan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 2016, dan 2015 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (“KAP”) Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan, dengan opini Tanpa Modifikasi. Keterangan selengkapnya mengenai ikhtisar data keuangan penting Perseroan dapat dilihat pada Bab IV Prospektus ini.

Dalam Rupiah Penuh

IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING	31 Maret 2018	31 Maret 2017	31 Desember 2017	31 Desember 2016	31 Desember 2015*
Total Aset	778.582.999.262	499.979.825.311	561.747.787.335	490.559.737.358	441.371.377.691
Total Liabilitas	393.382.956.674	220.313.082.774	323.615.682.992	210.516.712.390	300.415.057.431
Total Ekuitas	385.200.042.588	279.666.742.537	238.132.104.343	280.043.024.968	140.956.320.260
Pendapatan Neto	13.141.937.614	14.734.680.074	246.500.807.737	303.235.667.932	113.840.845.323
Laba Bruto	8.316.182.098	8.609.772.689	153.142.826.824	183.648.608.713	66.767.731.957
Laba Usaha	601.752.813	551.215.511	103.303.288.047	136.537.807.637	38.284.968.601
Laba Neto	76.108.244	233.246.293	105.249.809.661	139.159.457.280	40.811.288.843

*disajikan kembali

F. FAKTOR RISIKO

Risiko-risiko yang diperkirakan dapat mempengaruhi usaha Perseroan adalah sebagai berikut:

Risiko Utama

Penurunan Permintaan Pasar Akan Properti

Risiko Usaha

1. Biaya Permodalan
2. Penyelesaian Proyek
3. Perubahan Selera Pasar
4. Kenaikan Harga Bahan Baku / Material
5. Kelangkaan Bahan Baku /Material
6. Dalam Pemilihan Mitra Subkontraktor/Supplier
7. Tidak Terpenuhinya Kebutuhan SDM
8. Kredit Konsumen
9. Perijinan
10. Legalitas Tanah
11. Pembayaran

Risiko Umum

1. Melambatnya Pertumbuhan Ekonomi atau Pertumbuhan Ekonomi Negatif di Indonesia
2. Kondisi Politik Indonesia
3. Perubahan Kebijakan atau Peraturan Pemerintah
4. Terjadinya Bencana Alam
5. Keamanan
6. Sosial

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

G. KEBIJAKAN DIVIDEN

Setelah Penawaran Umum Perdana Saham, Manajemen Perseroan memiliki rencana untuk membayarkan dividen dengan rasio sebanyak-banyaknya 20% dari laba tahun berjalan konsolidasi Perseroan tahun buku 2020, dalam bentuk tunai.

Dividen kas akan dibayarkan dalam Rupiah. Pemegang saham pada *recording date* akan memperoleh hak atas dividen dalam jumlah penuh dan dikenakan pajak penghasilan yang berlaku dalam ketentuan perpajakan di

Indonesia. Dividen kas yang diterima oleh pemegang saham dari luar Indonesia akan dikenakan pajak penghasilan sesuai dengan ketentuan perpajakan di Indonesia.

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

I. PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Perseroan akan melakukan Penawaran Umum Perdana Saham dengan menerbitkan saham biasa atas nama yang seluruhnya adalah Saham Baru dan dikeluarkan dari portepel Perseroan sebesar 2.600.000.000 (dua miliar enam ratus juta) saham dengan nilai nominal Rp100 (seratus Rupiah) per saham atau sebesar 48,15% (empat puluh delapan koma lima belas persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum ini. Keseluruhan saham tersebut ditawarkan dengan Harga Penawaran sebesar Rp 120 (seratus dua puluh rupiah) setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("FPPS"). Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum adalah sebesar Rp312.000.000.000 (tiga ratus dua belas miliar Rupiah).

Bersamaan dengan penerbitan Saham Baru, Perseroan juga menawarkan Waran Seri I sebesar 975.000.000 (sembilan ratus tujuh puluh lima juta) Waran, yang mewakili sebesar 34,82% dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan sebelum Penawaran Umum Perdana Saham. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang saham baru yang Namanya tercatat dalam daftar penjatahan Penawaran Umum yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek pada tanggal penjatahan, yaitu 26 September 2018. Setiap pemegang 8 (delapan) saham baru Perseroan berhak memperoleh 3 (tiga) waran dimana setiap 1 (satu) waran memberikan hak kepada pemegang untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portapel. Waran yang diterbitkan mempunyai jangka waktu pelaksanaan selama 3 (tiga) tahun.

Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melakukan pembelian Saham Biasa Atas Nama yang bernilai nominal Rp 100,- (seratus Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp 150 (seratus lima puluh rupiah), sehingga seluruhnya adalah sebanyak-banyaknya Rp 146.250.000.000 (seratus empat puluh enam miliar dua ratus lima puluh juta Rupiah), yang dapat dilakukan selama masa berlakunya pelaksanaan yaitu mulai tanggal 28 Maret 2019 sampai dengan 27 September 2018. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Apabila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku.

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



PT NATURA CITY DEVELOPMENTS TBK

Kegiatan Usaha Utama:

Pembangunan, Kontraktor, Real Estate dan Developer Properti
Berkedudukan di Bogor, Indonesia

Kantor Pusat

Sentul International Convention Center, SICC Tower, Lantai 3

Jl. Jend. Sudirman No. 1, Sentul City, Bogor, 16810

Telepon : +62 21 87953448; Fax : +62 21 87953449

Email: corsec@naturacity.co.id; Website: www.serpongaturacity.co.id

FAKTOR RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH PENURUNAN PERMINTAAN PASAR AKAN PROPERTI. FAKTOR RISIKO PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VI DI DALAM PROSPEKTUS INI.

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

Berdasarkan Akta No 110/2018, struktur permodalan dan komposisi susunan pemegang saham Perseroan:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	11,200,000,000	1,120,000,000,000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
PT Sentul City Tbk ("SC")	2,778,947,000	277,894,700,000	99.25
PT Surya Cipta Utama ("SCU")	21,053,000	2,105,300,000	0.75
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	2,800,000,000	280,000,000,000	100.00
Saham Dalam Portepel	8,400,000,000	840,000,000,000	

Penawaran Umum Perdana Saham

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

Keterangan	Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	11.200.000.000	1.120.000.000.000		11.200.000.000	1.120.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:						
SC	2.778.947.000	277.894.700.000	99,25	2.778.947.000	277.894.700.000	51,46%
SCU	21.053.000	2.105.300.000	0,75	21.053.000	2.105.300.000	0,39%
Masyarakat	-	-	-	2.600.000.000	260.000.000.000	48,15%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	2.800.000.000	280.000.000.000	100,00	5.400.000.000	540.000.000.000	100,00%
Saham Dalam Portepel	8.400.000.000	840.000.000.000		5.800.000.000	580.000.000.000	

Apabila Waran yang diperoleh pemegang saham telah dilaksanakan seluruhnya menjadi saham baru dalam Perseroan, maka struktur permodalan Perseroan yang ditempatkan dan disetor penuh sebelum dan sesudah pelaksanaan Waran adalah sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum Pelaksanaan Waran			Setelah Pelaksanaan Waran		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	11.200.000.000	1.120.000.000.000		11.200.000.000	1.120.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:						
SC	2.778.947.000	277.894.700.000	51,46%	2.778.947.000	277.894.700.000	43,59%
SCU	21.053.000	2.105.300.000	0,39%	21.053.000	2.105.300.000	0,33%
Masyarakat	2.600.000.000	260.000.000.000	48,15%	2.600.000.000	260.000.000.000	40,78%
Masyarakat - Waran				975.000.000	97.500.000.000	15,29%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	5.400.000.000	540.000.000.000	100,00%	6.375.000.000	637.500.000.000	100,00%
Saham Dalam Portepel	5.800.000.000	580.000.000.000		4.825.000.000	482.500.000.000	

Pencatatan Saham Perseroan di BEI

Pencatatan saham yang berasal dari Penawaran Umum Perdana Saham ini sebesar 2.600.000.000 (dua miliar enam ratus juta) saham biasa atas nama yang berasal dari portepel, atau mewakili sebesar 48,15% (empat puluh delapan koma lima belas persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini. Perseroan juga akan mencatatkan seluruh saham biasa atas nama pemegang saham sebelum Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 2.800.000.000 (dua miliar delapan ratus juta) saham atau sebesar 51,46% (lima puluh satu koma empat puluh enam persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini. Dengan demikian, jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di BEI adalah 5.400.000.000 (lima miliar empat ratus juta) saham, atau sebesar 100% (seratus persen) dari modal ditempatkan atau disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini.

Bersamaan dengan pencatatan saham akan dicatatkan pula 975.000.000 (sembilan ratus tujuh puluh lima juta) Waran Seri I yang diberikan secara cuma-cuma kepada pemegang saham baru.

Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini direncanakan akan dicatatkan pada BEI sesuai dengan Perjanjian Pendahuluan Pencatatan Efek yang telah dibuat antara Perseroan dengan BEI pada tanggal 20 Agustus 2018 sepanjang memenuhi persyaratan pencatatan saham yang ditetapkan oleh BEI.

Pengalihan Saham oleh Para Pemegang Saham Pendiri

Berdasarkan POJK Nomor 25/POJK.04/2017, Pihak pemegang saham yang dilarang untuk mengalihkan sebagian atau seluruh kepemilikan atas Efek bersifat ekuitas, sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif adalah 1) PT Sentul City Tbk. (SC) dan 2) PT Surya Cipta Utama (SCU). Adapun kedua pemegang saham tersebut memperoleh saham dari Perseroan dengan harga dan/atau nilai konversi dan/atau harga pelaksanaan di bawah harga Penawaran Umum perdana saham dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran kepada Otoritas Jasa Keuangan, sehubungan dengan konversi utang dividen menjadi modal disetor, yaitu sejumlah Rp145.894.736.842 oleh SC dan sejumlah Rp 1.105.263.158 oleh SCU. Konversi utang dividen menjadi modal disetor dilakukan pada bulan Januari 2018.

SC DAN SCU TIDAK AKAN MENGALIHKAN SELURUH SAHAM YANG DIMILIKINYA DALAM JANGKA WAKTU 8 BULAN SETELAH PERNYATAAN PENDAFTARAN MENJADI EFEKTIF.

II. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

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

- a) Sekitar 72% (tujuh puluh dua persen) akan digunakan untuk membayar utang Perseroan sehubungan dengan pengembangan usaha. Adapun utang tersebut merupakan utang Perseroan kepada PT Surya Cipta Utama (SCU) yaitu senilai sebesar Rp 214.034.210.526. Keterangan lebih lanjut mengenai utang Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan Mengenai Kreditur	PT Surya Cipta Utama (SCU)
Sifat Hubungan Afiliasi Dengan Kreditur	Tidak ada hubungan afiliasi
Nilai Pinjaman Atau Jumlah Utang Saat Ini	Rp 214.034.210.526
Tingkat Bunga	0% (tanpa bunga)
Jatuh Tempo	30 Januari 2019
Penggunaan Pinjaman Dari Utang Yang Akan Dilunasi	Pinjaman ini merupakan alat pembayaran dari Perseroan kepada SCU atas pengambilalihan surat sanggup Perseroan untuk membeli lahan dari pemilik lahan.
Riwayat Utang	<ul style="list-style-type: none"> • Perseroan membeli lahan dari 3 pihak, yaitu PT Royal Ostrindo ("RO"), PT Swakarsa Wira Mandiri ("SWM") dan PT Aspariat Kemakalindo ("AK"). • Perseroan menerbitkan surat sanggup kepada RO, SWM dan AK senilai Rp.215.200.000.000. • SCU mengambil alih surat sanggup Perseroan kepada RO, SWM dan AK • SCU dan Perseroan sepakat untuk mengkonversi surat sanggup tersebut ke dalam Perjanjian hutang, dan dengan demikian Perseroan menjadi berhutang kepada SCU. • Perseroan telah melakukan pembayaran sejumlah Rp 1.165.789.474, sehingga saldo terakhir yang akan dilunasi adalah sebesar Rp 214.034.210.526
Prosedur Dan Persyaratan Pelunasan Dan Pembayaran	<p>Pembayaran kembali Pembayaran kembali atas Pinjaman dapat dilakukan dengan cara Pihak Kedua wajib membayar kembali seluruh Pinjaman kepada Pihak Pertama dalam bentuk <i>bullet payment</i> sesuai dengan waktu dan ketentuan yang ditetapkan dalam Perjanjian yakni pada tanggal jangka waktu pemberian Pinjaman berakhir. Pihak Kedua dapat melakukan perjumpaan hutang atau pemotongan secara langsung atas setiap jumlah yang terutang dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dengan pembayaran kembali Pinjaman.</p> <p>Pembayaran Kembali Dipercepat Pihak Kedua setiap waktu diperbolehkan membayar kembali sebagian atau seluruh Pinjaman sebelum berakhir jangka waktunya, dengan ketentuan Pihak Kedua menyampaikan surat pemberitahuan terlebih dahulu kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya 7 hari kerja sebelumnya tentang kehendak untuk melakukan pembayaran kembali yang dipercepat, yang dengan tegas menyebutkan jumlah Pinjaman yang akan dilunasi dan kapan dilaksanakannya pembayaran dipercepat tersebut, dengan ketentuan pemberitahuan tertulis tersebut tidak dapat ditarik kembali. Tidak terdapat denda atau penalti atas pembayaran kembali dipercepat.</p>
Saldo Utang	Tidak ada saldo utang, karena utang tersebut akan dilunasi seluruhnya.
Pelunasan Lebih Awal	Merupakan pelunasan lebih awal.

- b) Sekitar 20% (dua puluh persen) akan digunakan untuk kebutuhan pembelian tanah tambahan yang berlokasi di sekitar kawasan pengembangan Serpong Natura City, maupun di kawasan lain yang akan dikembangkan oleh Perseroan. Saat ini Perseroan sedang dalam tahap survey lokasi yang potensial untuk proyek perumahan dan komersial. Rencana transaksi pembelian tanah terhadap beberapa target yang direncanakan saat ini adalah transaksi dengan pihak ketiga, namun demikian apabila terdapat perubahan di kemudian hari, Perseroan akan melakukan keterbukaan dan pelaporan sesuai persyaratan dan ketentuan dalam Peraturan OJK.

- c) Sekitar 8% (delapan persen) akan digunakan untuk modal kerja yaitu diantaranya: pembayaran kepada kontraktor dan vendor, konsultan teknis proyek dan biaya pemasaran serta penjualan.

Sedangkan dana yang diperoleh Perseroan dari pelaksanaan waran seri I, jika dilaksanakan oleh pemegang waran, maka akan digunakan untuk modal kerja Perseroan yaitu diantaranya: pembayaran kepada kontraktor, pembiayaan utang usaha, operasional proyek, konsultan teknis proyek, dan biaya pemasaran serta penjualan.

Dalam hal jumlah dana hasil Penawaran Umum tidak mencukupi untuk memenuhi rencana tersebut di atas, maka akan Perseroan akan menggunakan kas internal Perseroan atau menggunakan pendanaan eksternal yang diperoleh dari bank dan/atau lembaga keuangan dan/atau sumber lainnya.

Apabila dana yang diperoleh dari Penawaran Umum ini tidak dipergunakan langsung oleh Perseroan, maka Perseroan akan menempatkan dana tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid, sesuai dengan Peraturan OJK No. 30/2015.

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 30/2015, Perseroan akan menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini kepada OJK dan wajib mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini dalam RUPS Tahunan Perseroan sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham telah direalisasikan. Laporan realisasi penggunaan dana yang disampaikan kepada OJK akan dibuat secara berkala setiap 6 (enam) bulan (Juni dan Desember) sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini telah direalisasikan. Perseroan akan menyampaikan laporan tersebut selambat-lambatnya tanggal 15 bulan berikutnya.

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

Dalam hal rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum yang mengandung unsur transaksi afiliasi, transaksi yang mengandung benturan kepentingan, transaksi material dan atau perubahan kegiatan usaha utama, maka Perseroan akan mengikuti dengan Peraturan No. IX.E.1 dan/atau Peraturan No. IX.E.2.

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 8/2017, total perkiraan biaya (termasuk pajak) yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah sekitar kurang lebih 3,64% dari nilai Emisi yang meliputi:

- Biaya jasa Penjamin Pelaksana Emisi Efek sebesar 2,76:
 - Biaya jasa penjaminan (*underwriting fee*) : 0,55%;
 - Biaya jasa penyelenggaraan (*management fee*): 0,55%;
 - Biaya jasa penjualan (*selling fee*) : 0,28%;
 - Biaya jasa konsultasi keuangan (*financial advisory fee*) sebesar 1,38%;
- Biaya jasa profesi penunjang Pasar Modal sebesar 0,48%, yang terdiri dari biaya jasa Konsultan Hukum sebesar 0,21%; biaya jasa Akuntan Publik sebesar 0,12%; biaya jasa Penilai Publik sebesar 0,09%; biaya Auditor Penjatahan sebesar 0,03%; dan biaya jasa Notaris sebesar 0,03%.
- Biaya jasa lembaga penunjang Pasar Modal sebesar 0,03%, yang merupakan biaya jasa Biro Administrasi Efek;
- Biaya lain-lain 0,37%, termasuk biaya Pernyataan Pendaftaran di OJK, *pencatatan di BEI*, dan pendaftaran di KSEI, biaya penyelenggaraan *public expose* dan *due diligence meeting*, biaya *Roadshow*, biaya percetakan Prospektus, sertifikat dan formulir, biaya iklan surat kabar, biaya kunjungan lokasi dalam rangka uji tuntas, biaya masa penawaran umum, biaya jasa Aktuaria, dan biaya-biaya lain yang berhubungan dengan hal-hal tersebut.

III. PERNYATAAN UTANG

Pada tanggal 31 Maret 2018, Perseroan mempunyai jumlah liabilitas sebesar Rp393.383 juta, yang terdiri dari liabilitas jangka pendek sebesar Rp301.026 juta dan liabilitas jangka panjang sebesar Rp92.357. Angka-angka ini diambil dari laporan keuangan Perseroan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018 serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan, auditor independen, berdasarkan standar *auditing* yang ditetapkan oleh IAPI, dengan pendapat tanpa modifikasian.

Adapun rincian dari jumlah liabilitas Perseroan adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

LIABILITAS	31 MARET 2018
LIABILITAS JANGKA PENDEK	
Utang usaha - pihak ketiga	5.715.049.287
Utang non-usaha	
Pihak ketiga	214.295.536.526
Pihak berelasi	14.452.406.035
Beban masih harus dibayar	26.031.167.515
Utang pajak	1.308.596.103
Uang muka pelanggan jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	39.223.614.096
Total Liabilitas Jangka Pendek	301.026.369.562
LIABILITAS JANGKA PANJANG	
Uang muka pelanggan jangka panjang, setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun	89.883.668.101
Liabilitas diestimasi imbalan kerja karyawan	2.472.919.011
Total Liabilitas Jangka Panjang	92.356.587.112
Total Liabilitas	393.382.956.674

RINCIAN LIABILITAS

Utang Usaha - pihak ketiga

Saldo utang usaha untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018 adalah sebesar Rp. 5.715 juta, seluruhnya merupakan utang usaha kepada pihak ketiga.

Utang Non-Usaha

Saldo utang non-usaha untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018 terdiri dari utang kepada pihak ketiga sebesar Rp. 214.296 juta dan utang kepada pihak berelasi sebesar Rp. 14.452 juta.

Utang non usaha kepada pihak ketiga termasuk utang atas SCU yang merupakan utang untuk mendanai pembelian tanah yang dilakukan oleh Perseroan kepada PT Royal Ostrindo, PT Swakarsa Wira Mandiri dan PT Aspariat Kemakalindo.

Beban masih harus dibayar

Saldo Beban masih harus dibayar untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018 terdiri dari beban kontraktor sebesar Rp. 25.953 juta dan lain-lain sebesar Rp. 78 juta.

Utang Pajak

Saldo utang pajak untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018 adalah sebesar Rp. 1.309 juta, yang terdiri dari:

	31 Maret 2018 (dalam jutaan Rupiah)
Pajak Penghasilan	
Pajak Penghasilan Badan Tahun Sebelumnya	116
Sub Total	122
Pajak Penghasilan Lain	
Pasal 21	127
Pasal 23	42
Pasal 4 (2)	366
Pajak Pertambahan Nilai-Keluaran	535
Sub Total	1.070
Total	1.309

Uang muka pelanggan

Saldo uang muka pelanggan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018 adalah sebesar Rp. 129.107 juta, yang terdiri dari uang muka pelanggan yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun sebesar Rp. 39.224 juta dan uang muka pelanggan jangka Panjang sebesar Rp. 89.884 juta.

Liabilitas diestimasi imbalan kerja karyawan

Saldo liabilitas diestimasi imbalan kerja karyawan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018 adalah sebesar Rp. 2.473 juta, dengan perincian berikut:

	31 Maret 2018 (dalam jutaan Rupiah)
Saldo Awal Tahun	2.209
Penyisihan selama tahun berjalan	256
Penghasilan komprehensif lainnya	8
Saldo Akhir Tahun	2.473

Perjanjian Penting, Liabilitas Kontijensi Dan Komitmen

- Pada tanggal 28 Juni 2013, Perusahaan mengadakan perjanjian pinjaman dengan PT Sentul City Tbk (SC), Perusahaan mendapatkan fasilitas pinjaman sebesar maksimum Rp 20.000.000.000 yang digunakan untuk kepentingan modal kerja. Perjanjian ini telah mengalami beberapa kali perpanjangan. Berdasarkan perjanjian terakhir pada tanggal 30 Juni 2018, pinjaman tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 30 Juni 2019.
- Berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang No. 015b/LEG/PERJ/SKC/IV/2017 tanggal 25 April 2017, Perusahaan bersedia untuk memberikan pinjaman kepada PT Bukit Jonggol Asri (BJA) sebesar Rp 1.100.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 10% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 24 April 2018 dan telah diperpanjang Berdasarkan Addendum I Perjanjian Hutang Piutang tanggal 24 April 2018, Perusahaan bersedia untuk memberikan pinjaman kepada PT Bukit Jonggol Asri (BJA) sebesar Rp 1.100.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 10% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 24 April 2019..
- Berdasarkan Addendum III Perjanjian Hutang Piutang tanggal 30 April 2017, Perusahaan bersedia untuk memberikan pinjaman kepada PT Bukit Jonggol Asri (BJA) sebesarRp 2.100.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 10% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 30 April 2018. Telah diperpanjang Berdasarkan Addendum IV Perjanjian Hutang Piutang tanggal 25 April 2018, Perusahaan bersedia untuk memberikan pinjaman kepada PT Bukit Jonggol Asri (BJA) sebesar Rp 2.100.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 10% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 30 April 2019 .
- Berdasarkan Addendum III Perjanjian Hutang Piutang tanggal 10 Agustus 2017, Perusahaan bersedia untuk memberikan pinjaman kepada PT Bukit Jonggol Asri (BJA) sebesarRp 1.200.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 10% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 10 Agustus 2018. Sampai pada periode pelaporan, perjanjian ini masih dalam proses perpanjangan.

- e. Terdapat satu bidang tanah seluas ± 10.218 m2 dengan bukti kepemilikan APHT No. 03, tanggal 12 Agustus 2016, yang didalamnya seluas 9.979 m2 di Desa Pengasinan menjadi objek sengketa Perkara No. 285/Pdt.Bth/2017/PN.CBI, tanggal 20 Oktober 2017, terkait Perlawanan (Derden Verzet) atas Putusan Mahkamah Agung RI No. 321PK/Pdt/2016, tanggal 11 Januari 2017. jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1938K/Pdt/2013, tanggal 23 Desember 2013, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 234/PDT/2012/PT.BDG, tanggal 8 Agustus 2012, jo. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 131/Pdt.G/2010/PN.CBN, tanggal 15 Agustus, dimana sengketa perkara tersebut masih dalam proses persidangan.
- f. Perusahaan pada tanggal 2 Juli 2013 mengadakan kesepakatan dengan PT Aspariat Kemakalindo, PT Royal Ostrindo dan PT Swakarsa Wira Mandiri dengan total harga sebesar Rp 348,2 Miliar yang terbagi menjadi 2 tahap yaitu pengalihan hak atas tahap 1 yang dilakukan pada bulan Juli 2013 dengan nilai sebesar Rp 133 Miliar, pengalihan hak tahap 2 atas tanah seluas 102,48 hektar dilakukan Perusahaan di bulan Januari 2018 dengan nilai sebesar Rp 215,2 Miliar. Atas utang tersebut Perusahaan menerbitkan surat sanggup kepada pihak-pihak tersebut. Pada tanggal 15 Januari 2018, Perusahaan memperoleh pemberitahuan bahwa utang-utang tersebut telah disepakati dan dialihkan kepada PT Surya Cipta Utama sehingga atas dasar tersebut Perusahaan tidak berhutang kepada PT Aspariat Kemakalindo, PT Royal Ostrindo dan PT Swakarsa Wira Mandiri melainkan berhutang kepada PT Surya Cipta Utama.

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak menerima pinjaman yang material setelah Laporan Keuangan tanggal 31 Maret 2018.

SELURUH LIABILITAS, KOMITMEN DAN KONTINJENSI PERSEROAN PER TANGGAL 31 Maret 2018 TELAH DIUNGKAPKAN DI DALAM LAPORAN KEUANGAN SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN JUGA DI DALAM PROSPEKTUS. PERSEROAN TELAH MELUNASI SELURUH LIABILITAS YANG TELAH JATUH TEMPO. TIDAK ADA LIABILITAS YANG TELAH JATUH TEMPO YANG BELUM DILUNASI OLEH PERSEROAN.

TIDAK ADA FAKTA MATERIAL YANG MENAKIBATKAN PERUBAHAN SIGNIFIKAN PADA LIABILITAS TERKAIT PEMBAYARAN POKOK DAN/ATAU BUNGA PINJAMAN DAN/ATAU PERIKATAN LAIN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN.

MANAJEMEN DALAM HAL INI BERTINDAK UNTUK DAN ATAS NAMA PERSEROAN SERTA SEHUBUNGAN DENGAN TUGAS DAN TANGGUNG JAWABNYA DALAM PERSEROAN DENGAN INI MENYATAKAN KESANGGUPANNYA UNTUK MENYELESAIKAN SELURUH LIABILITAS PERSEROAN YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN SERTA DISAJIKAN DALAM PROSPEKTUS INI.

DARI TANGGAL 31 MARET 2018 SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN DARI TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN INI, PERSEROAN TIDAK MEMILIKI KEWAJIBAN-KEWAJIBAN DAN IKATAN-IKATAN BARU SELAIN KEWAJIBAN-KEWAJIBAN YANG TIMBUL DARI KEGIATAN USAHA NORMAL PERSEROAN SERTA KEWAJIBAN-KEWAJIBAN YANG TELAH DINYATAKAN DI ATAS DAN YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN DAN PROSPEKTUS INI.

PERSEROAN TELAH MEMENUHI SEMUA RASIO KEUANGAN YANG DIPERSYARATKAN DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN.

TIDAK ADA PELANGGARAN ATAS PERSYARATAN DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN SERTA TIDAK ADA KELALAIAN DALAM PEMBAYARAN POKOK DAN/ATAU BUNGA PINJAMAN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR.

TIDAK TERDAPAT PENGATURAN MENGENAI PEMBATASAN-PEMBATASAN YANG AKAN MERUGIKAN HAK-HAK PEMEGANG SAHAM PUBLIK.

IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

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

Tabel informasi keuangan yang disajikan di bawah ini diambil dari laporan auditan posisi keuangan, laporan auditan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, dan laporan auditan arus kas konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk periode yang berakhir pada 31 Maret 2018 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 2016, dan 2015, yang telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan telah diaudit berdasarkan standar audit yang ditetapkan IAPI oleh Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan, akuntan publik independen, dan laporannya telah ditandatangani oleh Martinus Arifin, S.E., Ak., CA., CPA dengan opini Tanpa Modifikasian pada tanggal 20 Agustus 2018.

LAPORAN POSISI KEUANGAN

	31 Maret 2018 (Diaudit)	31 Desember 2017 (Diaudit)	31 Desember 2016* (Diaudit)	1 Januari 2016*/ 31 Desember 2015* (Diaudit)
A S E T				
ASET LANCAR				
Kas dan setara kas	45.595.446.691	59.679.576.030	17.298.795.079	63.742.220.668
Piutang usaha				
Pihak ketiga	70.197.979.370	74.411.799.629	52.818.463.203	4.149.603.112
Pihak berelasi	-	-	1.330.089.938	1.330.089.938
Piutang non-usaha				
Pihak ketiga	429.920.860	1.421.578.285	1.183.922.800	1.056.093.694
Pihak berelasi	9.134.278.785	10.050.743.798	5.713.153.860	14.758.321.957
Persediaan	255.817.072.259	253.791.405.421	287.466.987.095	242.450.709.045
Uang muka	6.364.273.000	6.711.146.883	6.462.509.000	178.202.634
Pajak dibayar di muka	4.543.951.718	4.283.686.086	7.478.236.834	13.500.918.837
Beban dibayar di muka	32.083.333	139.404.121	3.333.333	2.916.667
Dana yang dibatasi penggunaannya	58.122.990.423	53.898.608.959	58.349.157.309	44.471.093.734
Total Aset Lancar	450.237.996.439	464.387.949.212	438.104.648.451	385.640.170.286
ASET TIDAK LANCAR				
Tanah untuk pengembangan	298.645.701.227	71.798.893.988	43.981.557.531	50.200.789.962
Uang muka perolehan tanah	23.332.815.352	19.215.259.701	2.745.037.100	-
Aset tetap, setelah dikurangi akumulasi penyusutan masing-masing sejumlah				
Rp 1.837.108.399 dan				
Rp 1.125.434.358 serta				
Rp 1.648.771.478, Rp 980.293.740 dan Rp 489.008.947 pada tanggal 31 Maret 2018 dan 2017, serta 31 Desember 2017, 2016 dan 2015	5.442.719.421	5.502.684.434	5.086.344.276	4.888.267.443
Aset keuangan tidak lancar lainnya	923.766.823	843.000.000	642.150.000	642.150.000
Total Aset Tidak Lancar	328.345.002.823	97.359.838.123	52.455.088.907	55.731.207.405
TOTAL ASET	778.582.999.262	561.747.787.335	490.559.737.358	441.371.377.691
LIABILITAS				
LIABILITAS JANGKA PENDEK				
Utang usaha - pihak ketiga	5.715.049.287	3.971.419.432	5.101.461.285	8.820.485.711
Utang non-usaha				
Pihak ketiga	214.295.536.526	1.230.952.684	-	-
Pihak berelasi	14.452.406.035	160.347.142.877	14.452.406.035	14.435.356.035
Beban masih harus dibayar	26.031.167.515	36.018.056.525	33.932.027.133	12.868.209.906
Utang pajak	1.308.596.103	6.760.491.077	4.709.916.125	1.952.149.150
Uang muka pelanggan jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	39.223.614.096	21.747.763.808	27.385.659.932	104.865.034.313
Total Liabilitas Jangka Pendek	301.026.369.562	230.075.826.403	85.581.470.510	142.941.235.115
LIABILITAS JANGKA PANJANG				
Uang muka pelanggan jangka panjang, setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun	89.883.668.101	91.331.289.702	123.698.201.472	156.864.466.482
Liabilitas diestimasi imbalan kerja karyawan	2.472.919.011	2.208.566.887	1.237.040.408	609.355.834
Total Liabilitas Jangka Panjang	92.356.587.112	93.539.856.589	124.935.241.880	157.473.822.316
Total Liabilitas	393.382.956.674	323.615.682.992	210.516.712.390	300.415.057.431

*Disajikan kembali

	31 Maret 2018 (Diaudit)	31 Desember 2017 (Diaudit)	31 Desember 2016* (Diaudit)	1 Januari 2016*/ 31 Desember 2015* (Diaudit)
E K U I T A S				
Modal saham				
Modal dasar - 11.200.000 saham dengan nilai nominal Rp 100.000 per saham masing-masing pada tanggal 31 Maret 2018 dan 2.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100.000 pada 31 Maret 2017, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015				
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 2.800.000 saham pada 31 Maret 2018 dan 1.330.000 saham pada 31 Maret 2017, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015				
	280.000.000.000	133.000.000.000	133.000.000.000	133.000.000.000
Saldo laba				
Telah ditentukan penggunaannya				
Belum ditentukan penggunaannya				
	105.192.542.588	105.124.604.343	147.043.024.968	7.956.320.260
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk				
	385.192.542.588	238.124.604.343	280.043.024.968	140.956.320.260
Kepentingan non-pengendali				
	7.500.000	7.500.000	-	-
Total Ekuitas				
	385.200.042.588	238.132.104.343	280.043.024.968	140.956.320.260
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS				
	778.582.999.262	561.747.787.335	490.559.737.358	441.371.377.691

*Disajikan kembali

LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF

	31 Maret 2018 (Tiga bulan) (Diaudit)	31 Maret 2017 (Tiga bulan) (Tidak Diaudit)	31 Desember 2017 (Satu tahun) (Diaudit)	31 Desember 2016* (Satu tahun) (Diaudit)	31 Desember 2015* (Satu tahun) (Diaudit)
PENDAPATAN NETO	13.141.937.614	14.734.680.074	246.500.807.737	303.235.667.932	113.840.845.323
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(4.825.755.516)	(6.124.907.385)	(93.357.980.913)	(119.587.059.219)	(47.073.113.366)
LABA BRUTO	8.316.182.098	8.609.772.689	153.142.826.824	183.648.608.713	66.767.731.957
Beban penjualan	(3.125.457.310)	(3.678.021.379)	(16.730.883.964)	(16.184.220.109)	(12.030.078.516)
Beban umum dan administrasi	(5.772.953.908)	(4.983.831.029)	(25.145.394.902)	(18.518.890.758)	(11.872.448.178)
Beban pajak final	(360.067.187)	(501.420.012)	(8.051.334.854)	(13.594.177.423)	(5.692.042.266)
Pendapatan operasi lainnya	464.334.327	73.738.963	489.312.445	1.642.550.614	1.446.500.601
Beban operasi lainnya	(123.790.833)	(71.454.743)	(401.237.502)	(456.063.400)	(334.694.997)
(RUGI) LABA DARI USAHA	(601.752.813)	(551.215.511)	103.303.288.047	136.537.807.637	38.284.968.601
Pendapatan keuangan	811.723.660	336.404.018	2.091.527.094	3.032.287.143	2.887.945.242)
Beban keuangan	(17.779.003)	-	(22.677.480)	-	-
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	<u>192.191.844</u>	<u>(214.811.493)</u>	<u>105.372.137.661</u>	<u>139.570.094.780</u>	<u>41.172.913.843</u>
BEBAN PAJAK PENGHASILAN Kini	(116.083.600)	(18.434.800)	(122.328.000)	(410.637.500)	(361.625.000)
LABA (RUGI) NETO UNTUK PERIODE/TAHUN BERJALAN	76.108.244	(233.246.293)	105.249.809.661	139.159.457.280	40.811.288.843
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN:					
Pos yang tidak diakui ke dalam laporan laba rugi Kerugian aktuarial dari program pensiun manfaat pasti	(8.169.999)	(150.536.138)	(168.230.286)	(72.752.572)	(36.277.029)
RUGI KOMPREHENSIF LAIN	(8.169.999)	(150.536.138)	(168.230.286)	(72.752.572)	(36.277.029)
TOTAL PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF PERIODE/TAHUN BERJALAN	<u>67.938.245</u>	<u>(383.782.431)</u>	<u>105.081.579.375</u>	<u>139.086.704.708</u>	<u>40.775.011.814</u>
Total laba (rugi) neto yang dapat diatribusikan kepada:					
Pemilik entitas induk	76.108.244	(233.246.293)	105.249.809.661	139.159.457.280	40.811.288.843
Kepentingan non-pengendali	-	-	-	-	-
T o t a l	<u>76.108.244</u>	<u>(233.246.293)</u>	<u>105.249.809.661</u>	<u>139.159.457.280</u>	<u>40.811.288.843</u>
Total penghasilan (rugi) komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:					
Pemilik entitas induk	67.938.245	(383.782.431)	105.081.579.375	139.086.704.708	40.775.011.814
Kepentingan non-pengendali	-	-	-	-	-
T o t a l	<u>67.938.245</u>	<u>(383.782.431)</u>	<u>105.081.579.375</u>	<u>139.086.704.708</u>	<u>40.775.011.814</u>
LABA (RUGI) BERSIH PER SAHAM DASAR	<u>27</u>	<u>(175)</u>	<u>79.135</u>	<u>104.631</u>	<u>30.685</u>

RASIO-RASIO KEUANGAN PENTING

RASIO KEUANGAN	31 Maret		31 Desember		
	2018	2017*	2017	2016	2015
<u>RASIO PROFITABILITAS</u>					
Laba Bersih Terhadap Ekuitas - ROE (%)	0,02%	-0,08%	44,20%	49,69%	28,95%
Laba Bersih Terhadap Aset - ROA (%)	0,01%	-0,05%	18,74%	28,37%	9,25%
Laba Kotor Terhadap Pendapatan Bersih	63,28%	58,43%	62,13%	60,56%	58,65%
Laba Usaha Terhadap Pendapatan Bersih	-4,58%	-3,74%	41,91%	45,03%	33,63%
Laba Bersih Terhadap Pendapatan Bersih	0,58%	-1,58%	42,70%	45,89%	35,85%
<u>RASIO SOLVABILITAS</u>					
Liabilitas Terhadap Ekuitas	102,12%	78,78%	135,90%	75,17%	213,13%
Liabilitas Terhadap Aset	50,53%	44,06%	57,61%	42,91%	68,06%
Ekuitas Terhadap Aset	49,47%	55,94%	42,39%	57,09%	31,94%
<u>RASIO LIKUIDITAS</u>					
Aset lancar Terhadap Liabilitas Lancar	149,57%	314,67%	201,84%	511,92%	269,79%
Rasio Cepat	64,59%	99,94%	91,53%	176,02%	100,17%
<u>RASIO PERTUMBUHAN</u>					
Total Aset (%)	55,72%	-11,00%	14,51%	11,14%	n/a
Total Kewajiban (%)	78,56%	-31,92%	53,72%	-29,92%	n/a
Ekuitas (%)	37,74%	17,44%	-14,97%	98,67%	n/a
Pendapatan Bersih (%)	-10,81%	-94,02%	-18,71%	166,37%	n/a
Laba Kotor (%)	-3,41%	-94,38%	-16,61%	175,06%	n/a
Laba Usaha (%)	9,17%	-100,53%	-24,34%	256,64%	n/a
Laba Bersih (%)	-132,63%	-100,22%	-24,37%	240,98%	n/a

V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN

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

Tabel informasi keuangan yang disajikan di bawah ini diambil dari laporan audit posisi keuangan, laporan audit laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, dan laporan audit arus kas konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak periode yang berakhir pada 31 Maret 2018 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 2016, dan 2015, yang telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan telah diaudit berdasarkan standar audit yang ditetapkan IAPI oleh Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan, akuntan publik independen, dan laporannya telah ditandatangani oleh Martinus Arifin, S.E., Ak., CA., CPA dengan opini Tanpa Modifikasian pada tanggal 31 Juli 2018 yang diterbitkan kembali dalam laporan Auditor Independen tanggal 20 Agustus 2018 dengan opini Tanpa Modifikasi.

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

1. UMUM

PT Natura City Developments Tbk (“**Perseroan**”) adalah sebuah perseroan terbatas yang didirikan dan diatur menurut Hukum Indonesia. Perseroan didirikan dengan nama PT Sumber Jaya Adhiguna berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 20, tanggal 29 September 2011, yang dibuat di hadapan Merry Eddy, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Bogor dan telah sah menjadi badan hukum sejak tanggal 6 Oktober 2011 berdasarkan pengesahan Menkumham dengan Surat Keputusan No. AHU-48892.AH.01.01.Tahun 2011, tanggal 6 Oktober 2011.

Anggaran dasar Perseroan telah beberapa kali diubah dan perubahan anggaran dasar Perseroan terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 99, tanggal 29 Juni 2018, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, MKn, Notaris di Kota Bogor, telah diterima dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.03-0225422, tanggal 24 Juli 2018, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0096000.AH.01.11.TAHUN 2018 tanggal 24 Juli 2018. Akta ini mengubah Pasal 15 mengenai Tugas, Tanggung Jawab, dan Wewenang Direksi.

2. FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KONDISI KEUANGAN DAN HASIL OPERASIONAL PERSEROAN

Kondisi Pasar Properti Indonesia

Pendapatan Perseroan bersumber dari kegiatan pengembangan properti di Indonesia. Dengan demikian, Perseroan memiliki ketergantungan yang tinggi terhadap keadaan ekonomi, social dan politik di Indonesia secara umum dan industri properti Indonesia pada khususnya. Kondisi-kondisi tersebut mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan mencakup tren penentuan harga pasar yang mempengaruhi penjualan industri dan tingkat harga sewa, standar hidup, tingkat pendapatan yang dapat dibelanjakan, perubahan demografi, tingkat suku bunga dan ketersediaan pembiayaan konsumen. Perseroan memperkirakan hasil operasional Perseroan akan tetap bervariasi dari waktu ke waktu sesuai dengan fluktuasi ekonomi Indonesia dan pasar industri Indonesia.

Nilai industri dipengaruhi oleh berbagai industri, antara lain, penawaran dan permintaan industri yang sejenis, tingkat pertumbuhan ekonomi, peningkatan kondisi aset yang mungkin dilaksanakan, tingkat suku bunga, inflasi, bencana alam serta perkembangan ekonomi dan politik. Secara historis, pasar industri bergerak berdasarkan siklus dan perubahan siklus di masa mendatang dapat menyebabkan fluktuasi atas nilai wajar industri serta kondisi keuangan dan hasil operasional Perseroan.

Fokus Pemerintah

Pertumbuhan Ekonomi Nasional khususnya dibidang konstruksi dan real estate memperlihatkan potensi perkembangan bisnis yang sangat baik untuk kedepannya. Kondisi pertumbuhan konstruksi bangunan pada tiap daerah dapat digunakan sebagai acuan pergerakan perkembangan bisnis konstruksi bangunan dan industri real estate pada tahun-tahun berikutnya.

Pembangunan infrastruktur telah menjadi industri utama pembangunan pemerintah. Program pembangunan infrastruktur jalan, pelabuhan, bandara, kawasan industri, perumahan dan layanan satu atap untuk investasi ditujukan untuk meningkatkan produktivitas rakyat dan daya saing di pasar internasional sehingga bangsa Indonesia bisa maju serta bangkit bersama dengan bangsa-bangsa Asia lainnya.

Program sejuta rumah yang dicanangkan pemerintah memberikan kesempatan para pengembang di bidang industri untuk memperoleh lahan baru dan kemudahan dalam menjalankan dan mengembangkan bisnisnya. Kemudahan pembayaran yang diperoleh konsumen pasar juga dapat menciptakan permintaan produk industri hunian. Selain itu, siklus pasar industri mulai bergerak naik mulai tahun 2016 dan akan berada pada kondisi puncak (*properti boom*) pada tahun 2019, sehingga potensi permintaan pasar indsutri pada beberapa tahun kedepan diprediksi mengalami peningkatan. Hal ini dimanfaatkan para pengembang untuk meningkatkan pengembangan proyek-proyek industri. Dilihat dari profil pasar industri, Jakarta masih mendominasi dalam pengembangan industri di semua industri. Kota-kota lain sudah mulai meningkatkan pengembangan pada industri apartemen dan hotel.

Terdapat kebijakan-kebijakan pemerintah dan institusi lainnya yang berdampak langsung maupun tidak langsung terhadap kegiatan usaha dan investasi Perseroan yaitu:

1. Kebijakan Bank Indonesia terkait Pelonggaran Kebijakan LTV diharapkan dapat dapat memicu peningkatan penjualan di bidang sektor perumahan terutama di sektor perumahan kelas menengah
2. Kebijakan pemerintah terkait pemerataan pembangunan dan pembangunan infrastruktur mendorong perekonomian daerah dan membuka potensi lahan-lahan baru untuk dikembangkan menjadi perumahan dan properti lainnya.
3. Kebijakan Bank Indonesia selama tahun 2018 untuk menurunkan BI Rate diharapkan dapat memicu turunnya suku bunga pinjaman bank yang berdampak pada tutunnya suku bunga pinjaman KPR dan suku bunga pinjaman untuk pembangunan perumahan.

Penjualan

Dalam hal penjualan industri dan real estate, pada umumnya Perseroan melaksanakan kegiatan penjualan awal (*pre-sale*). Dalam kegiatan tersebut, Perseroan menjual sebagian industri sebelum selesainya pembangunan. Saat ini, kebijakan Pemerintah memperbolehkan Perseroan melakukan kegiatan *pre-sale* atas industri Perseroan sebelum penyelesaian selama persyaratan tertentu dipenuhi. Hasil *pre-sale* dapat digunakan untuk mengembangkan industri terkait yang telah terjual melalui proses *pre-sale*. Pembeli dapat membayar harga beli secara penuh pada saat penjualan atau dapat memilih untuk membayar sebagian dari harga beli pada saat penjualan, yang pada umumnya berkisar antara 20% sampai 30% dari harga beli, dan melakukan pembayaran secara bertahap atas jumlah yang masih terutang. Perseroan memiliki kebijakan untuk menaikkan harga jual secara berkala. Selama kurun waktu 3 tahun terakhir, Perseroan telah menaikkan harga penjualan tiap kuartalnya, namun peningkatan harga penjualan tersebut tidak dapat sepenuhnya terlihat dampaknya pada penjualan, pendapatan bersih dan laba operasi di laporan keuangan pada tahun kenaikan tersebut, dikarenakan pengakuan penjualan baru diakui pada saat serah terima unit dengan pelanggan.

3. ANALISIS LAPORAN LABA RUGI

Tabel berikut menunjukkan pendapatan usaha Perseroan untuk periode yang berakhir 31 Maret 2018 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 2016, dan 2015.

	31 Maret 2018 (Audit)	31 Maret 2017 Tidak diaudit	31 Desember 2017 Audit	31 Desember 2016 Audit	31 Desember 2015 Audit
PENJUALAN	13.141.937.614	14.734.680.074	246.500.807.737	303.235.667.932	113.840.845.323
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(4.825.755.516)	(6.124.907.385)	(93.357.980.913)	(119.587.059.219)	(47.073.113.366)
LABA KOTOR	8.316.182.098	8.609.772.689	153.142.826.824	183.648.608.713	66.767.731.957
(RUGI) LABA USAHA	(601.752.813)	(551.215.511)	103.303.288.047	136.537.807.637	38.284.968.601
LABA (RUGI) BERSIH PERIODE / TAHUN BERJALAN	76.108.244	(233.246.293)	105.249.809.661	139.159.457.280	40.811.288.843
LABA (RUGI) KOMPREHENSIF PERIODE/TAHUN BERJALAN	67.938.245	(383.782.431)	105.081.579.375	139.086.704.708	40.775.011.814

a. Penjualan

Periode 31 Maret 2018 dibandingkan dengan 31 Maret 2017

Penjualan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018 adalah sebesar Rp 13.142 juta, atau mengalami penurunan tidak signifikan sebesar 11% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Maret 2017 sebesar Rp 14.735 juta, yang disebabkan penurunan tidak signifikan pada penjualan rumah hunian dan rumah toko yang memiliki kecenderungan lebih kecil di awal tahun.

Periode 31 Desember 2017 dibandingkan dengan 31 Desember 2016

Penjualan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp 246.501 juta, atau mengalami penurunan sebesar 18,71% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2016 sebesar Rp 303.236 juta. Hal tersebut disebabkan karena penurunan penjualan rumah toko.

Periode 31 Desember 2017 dibandingkan dengan 31 Desember 2016

Penjualan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp 303.236 juta, atau mengalami peningkatan sebesar 166,37% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2015 sebesar Rp 113.841 juta. Hal tersebut disebabkan karena meningkatnya penjualan Perseroan baik dari unit rumah hunian maupun rumah toko.

b. Beban Pokok Pendapatan

Periode 31 Maret 2018 dibandingkan dengan 31 Maret 2017

Beban Pokok Pendapatan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018 adalah sebesar Rp 4.826 juta, atau mengalami penurunan sebesar 21% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Maret 2017 sebesar Rp 6.125 juta. Hal tersebut disebabkan sebagai dampak langsung dari penjualan yang menurun

Periode 31 Desember 2017 dibandingkan dengan 31 Desember 2016

Beban Pokok Pendapatan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp 93.358 juta, atau mengalami penurunan sebesar 21,93% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2016 sebesar Rp 119.587 juta. Hal tersebut disebabkan karena penurunan penjualan Perseroan.

Periode 31 Desember 2016 dibandingkan dengan 31 Desember 2015

Beban Pokok Pendapatan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp 93.358 juta, atau mengalami peningkatan sebesar 154,05% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2015 sebesar Rp 47.073 juta. Hal tersebut disebabkan karena meningkatnya unit hunian dan rumah toko yang dijual oleh Perseroan.

c. Laba Kotor

Periode 31 Maret 2018 dibandingkan dengan 31 Maret 2017

Laba Kotor Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018 adalah sebesar Rp 8.316 juta, atau mengalami penurunan sebesar 3% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Maret 2017 sebesar Rp 8.610 juta. Hal tersebut disebabkan karena penurunan penjualan yang tidak signifikan tetapi disisi lain terdapat penurunan beban pokok pendapatan yang cukup besar.

Periode 31 Desember 2017 dibandingkan dengan 31 Desember 2016

Laba Kotor Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp 153.143 juta, atau mengalami penurunan sebesar 16,61% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2016 sebesar Rp 183.649 juta. Hal tersebut disebabkan karena penurunan penjualan Perseroan, khususnya unit rumah toko.

Periode 31 Desember 2016 dibandingkan dengan 31 Desember 2015

Laba Kotor Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp 183.649 juta, atau mengalami peningkatan sebesar 175,06% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2015 sebesar Rp 66.768 juta. Hal tersebut disebabkan karena peningkatan penjualan rumah hunian dan rumah toko.

d. Beban Usaha

Periode 31 Maret 2018 dibandingkan dengan 31 Maret 2017

Beban Usaha Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018 adalah sebesar Rp 8.918 juta, atau mengalami penurunan sebesar 2,6% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Maret 2017 sebesar Rp 9.161 juta. Hal tersebut disebabkan karena penurunan pada komponen beban pemasaran.

Periode 31 Desember 2017 dibandingkan dengan 31 Desember 2016

Beban Usaha Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp 49.840 juta, atau mengalami peningkatan sebesar 5,79% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2016 sebesar Rp 47.111 juta. Hal tersebut disebabkan karena peningkatan beban umum dan administrasi.

Periode 31 Desember 2016 dibandingkan dengan 31 Desember 2015

Beban Usaha Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp 47.111 juta, atau mengalami peningkatan sebesar 66,95% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2015 sebesar Rp 28.219 juta. Hal tersebut disebabkan karena kenaikan beban pemasaran sebagai refleksi dari kenaikan penjualan.

e. Laba Usaha

Periode 31 Maret 2018 dibandingkan dengan 31 Maret 2017

Rugi Usaha Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018 adalah sebesar Rp 602 juta, atau mengalami kenaikan sebesar 9% dibandingkan dengan Rugi Usaha periode yang berakhir 31 Maret 2017 sebesar Rp 551 juta. Hal tersebut disebabkan karena penurunan laba kotor Perseroan.

Periode 31 Desember 2017 dibandingkan dengan 31 Desember 2016

Laba Usaha Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp 103.303 juta, atau mengalami penurunan sebesar 24,34% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2016 sebesar Rp 136.538 juta. Hal tersebut disebabkan karena penurunan penjualan.

Periode 31 Desember 2016 dibandingkan dengan 31 Desember 2015

Laba Usaha Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp 136.538 juta, atau mengalami peningkatan sebesar 254,19% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2015 sebesar Rp 38.285 juta. Hal tersebut disebabkan karena peningkatan penjualan rumah hunian dan rumah toko.

f. Laba Bersih Periode Berjalan

Periode 31 Maret 2018 dibandingkan dengan 31 Maret 2017

Laba Bersih Periode Berjalan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018 adalah sebesar Rp 76 juta, atau mengalami kenaikan sebesar 133% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Maret 2017 dimana tercatat Rugi Bersih sebesar Rp 233 juta. Hal tersebut disebabkan karena adanya kenaikan pendapatan keuangan.

Periode 31 Desember 2017 dibandingkan dengan 31 Desember 2016

Laba Bersih Periode Berjalan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp 105.250 juta, atau mengalami penurunan sebesar 24,37% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2016 sebesar Rp 139.159 juta. Hal tersebut disebabkan karena penurunan secara operasional sebagai akibat penurunan penjualan rumah toko.

Periode 31 Desember 2016 dibandingkan dengan 31 Desember 2015

Laba Bersih Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp 139.159 juta, atau mengalami peningkatan sebesar 238,79% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2015 sebesar Rp 40.811 juta. Hal tersebut disebabkan karena kenaikan penjualan dari unit rumah hunian dan rumah toko.

g. Laba Komprehensif Tahun Berjalan

Periode 31 Maret 2018 dibandingkan dengan 31 Maret 2017

Laba Komprehensif Periode Berjalan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018 adalah sebesar Rp 68 juta, atau mengalami kenaikan sebesar 118% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Maret 2017 dimana tercatat Rugi bersih sebesar Rp 384 juta. Hal tersebut disebabkan karena penurunan kerugian aktuarial dari program pension manfaat pasti.

Periode 31 Desember 2017 dibandingkan dengan 31 Desember 2016

Laba Komprehensif Periode Berjalan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp 105.082 juta, atau mengalami penurunan sebesar 24,45% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2016 sebesar Rp 139.087 juta. Hal tersebut disebabkan karena penurunan penjualan rumah toko.

Periode 31 Desember 2016 dibandingkan dengan 31 Desember 2015

Laba Komprehensif Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp 139.087 juta, atau mengalami peningkatan sebesar 238,61% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2015 sebesar Rp 40.775 juta. Hal tersebut disebabkan karena kenaikan penjualan unit rumah hunian dan rumah toko.

4. ANALISIS LAPORAN POSISI KEUANGAN

Tabel berikut menunjukkan posisi aset, liabilitas, dan ekuitas Perseroan pada yang berakhir pada periode 31 Maret 2018 serta tanggal 31 Desember 2017, 31 Desember 2016 dan 31 Desember 2015:

	31 Maret 2018 Audit	31 Desember 2017 Audit	31 Desember 2016 Audit	31 Desember 2015 Audit
Total Aset Lancar	450.237.996.439	464.387.949.212	438.104.648.451	385.640.170.286
Total Aset Tidak Lancar	328.345.002.823	97.359.838.123	52.455.088.907	55.731.207.405
TOTAL ASET	778.582.999.262	561.747.787.335	490.559.737.358	441.371.377.691
LIABILITAS				
Total Liabilitas Jangka Pendek	301.026.369.562	230.075.826.403	85.581.470.510	142.941.235.115
Total Liabilitas Jangka Panjang	92.356.587.112	93.539.856.589	124.935.241.880	157.473.822.316
TOTAL LIABILITAS	393.382.956.674	323.615.682.992	210.516.712.390	300.415.057.431
TOTAL EKUITAS	385.200.042.588	238.132.104.343	280.043.024.968	140.956.320.260

a. ASET

Aset

Periode 31 Maret 2018 dibandingkan dengan 31 Desember 2017

Aset Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018 adalah sebesar 778.583 juta atau meningkat sebesar 38% dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 561.747 juta. Hal tersebut disebabkan karena peningkatan jumlah kas dan tambahan akuisisi tanah di Kawasan Serpong Natura City.

Periode 31 Desember 2017 dibandingkan dengan 31 Desember 2016

Aset Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp 561.747 juta, atau mengalami peningkatan sebesar 15% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2016 sebesar Rp 490.560 juta. Hal tersebut disebabkan karena peningkatan jumlah kas dan tambahan akuisisi tanah di Kawasan Serpong Natura City.

Periode 31 Desember 2016 dibandingkan dengan 31 Desember 2015

Aset Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp 490.560 juta, atau mengalami kenaikan sebesar 11% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2015 sebesar Rp 441.371 juta. Hal tersebut disebabkan karena kenaikan jumlah persediaan.

Aset Lancar

Periode 31 Maret 2018 dibandingkan dengan 31 Desember 2017

Aset Lancar Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018 adalah sebesar Rp 450.238 juta, atau mengalami penurunan sebesar 3% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2017 sebesar Rp 464.387 juta.

Periode 31 Desember 2017 dibandingkan dengan 31 Desember 2016

Aset Lancar Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp 464.388 juta, atau mengalami peningkatan sebesar 6% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2016 sebesar Rp 438.105 juta. Hal tersebut disebabkan karena peningkatan kas dan piutang usaha Perseroan.

Periode 31 Desember 2016 dibandingkan dengan 31 Desember 2015

Aset Lancar Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp 438.105 juta, atau mengalami peningkatan sebesar 13% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2015 sebesar Rp 385.640 juta. Hal tersebut disebabkan karena kenaikan persediaan dan piutang usaha Perseroan.

Aset Tidak Lancar

Periode 31 Maret 2018 dibandingkan dengan 31 Desember 2017

Aset Tidak Lancar Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018 adalah sebesar Rp 328.345 juta, atau mengalami kenaikan sebesar 237% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2017 sebesar Rp 97.359 juta. Hal tersebut disebabkan karena tambahan akuisisi tanah pada bulan Januari 2018 dalam rangka pengembangan lanjutan Serpong Natura City.

Periode 31 Desember 2017 dibandingkan dengan 31 Desember 2016

Aset Tidak Lancar Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp 97.359 juta, atau mengalami peningkatan sebesar 86% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2016 sebesar Rp 52.455 juta. Hal tersebut disebabkan karena tambahan akuisisi tanah untuk pengembangan Serpong Natura City.

Periode 31 Desember 2016 dibandingkan dengan 31 Desember 2015

Aset Lancar Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp 52.455 juta, atau mengalami penurunan sebesar 6% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2015 sebesar Rp 55.731 juta. Hal tersebut disebabkan karena penurunan tanah untuk pengembangan sebagai akibat pengembangan dan penjualan.

b. LIABILITAS

Periode 31 Maret 2018 dibandingkan dengan 31 Desember 2017

Liabilitas Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018 adalah sebesar Rp 393.383 juta, atau mengalami kenaikan sebesar 21% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2017 sebesar Rp 323.615 juta. Hal tersebut disebabkan karena tambahan hutang untuk mendanai akuisisi tanah tambahan dalam rangka pengembangan Serpong Natura City.

Periode 31 Desember 2017 dibandingkan dengan 31 Desember 2016

Liabilitas Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp 323.616 juta, atau mengalami peningkatan sebesar 53% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2016 sebesar Rp 210.517 juta. Hal tersebut disebabkan karena peningkatan hutang kepada pihak berelasi.

Periode 31 Desember 2016 dibandingkan dengan 31 Desember 2015

Liabilitas Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp 210.517 juta, atau mengalami penurunan sebesar 30% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2015 sebesar Rp 300.415 juta. Hal tersebut disebabkan karena penurunan uang muka pelanggan sehubungan dengan penyerahan unit yang dijual.

Liabilitas Jangka Pendek

Periode 31 Maret 2018 dibandingkan dengan 31 Desember 2017

Liabilitas Jangka Pendek Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018 adalah sebesar Rp 301.026 juta, atau mengalami kenaikan sebesar 31% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2017 sebesar Rp 230.075 juta. Hal tersebut disebabkan karena peningkatan hutang sehubungan akuisisi tanah.

Periode 31 Desember 2017 dibandingkan dengan 31 Desember 2016

Liabilitas Jangka Pendek Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp 230.076 juta, atau mengalami peningkatan sebesar 168,84% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2016 sebesar Rp 85.581 juta. Hal tersebut disebabkan karena peningkatan hutang pihak berelasi.

Periode 31 Desember 2016 dibandingkan dengan 31 Desember 2015

Liabilitas Jangka Pendek Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp 85.581 juta, atau mengalami penurunan sebesar 40,13% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2015 sebesar Rp 142.941 juta. Hal tersebut disebabkan karena penurunan uang muka pelanggan sehubungan dengan penyerahan unit yang dijual.

Liabilitas Jangka Panjang

Periode 31 Maret 2018 dibandingkan dengan 31 Desember 2017

Liabilitas Jangka Panjang Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018 adalah sebesar Rp 92.357 juta, atau mengalami penurunan sebesar 1% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2017 sebesar Rp 93.539 juta. Hal tersebut disebabkan karena penurunan uang muka pelanggan jangka panjang.

Periode 31 Desember 2017 dibandingkan dengan 31 Desember 2016

Liabilitas Jangka Panjang Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp 93.540 juta, atau mengalami penurunan sebesar 25,13% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2016 sebesar Rp 124.935 juta. Hal tersebut disebabkan karena penurunan uang muka pelanggan jangka panjang.

Periode 31 Desember 2016 dibandingkan dengan 31 Desember 2015

Liabilitas Jangka Panjang Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp 124.935 juta, atau mengalami penurunan sebesar 20,66% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2015 sebesar Rp 157.474 juta. Hal tersebut disebabkan karena penurunan uang muka pelanggan jangka Panjang.

c. EKUITAS

Periode 31 Maret 2018 dibandingkan dengan 31 Desember 2017

Ekuitas Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018 adalah sebesar Rp 385.200 juta, atau mengalami kenaikan sebesar 62% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2017 sebesar Rp 238.132 juta. Hal tersebut disebabkan karena adanya tambahan setoran modal oleh pemegang saham Perseroan.

Periode 31 Desember 2017 dibandingkan dengan 31 Desember 2016

Ekuitas Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp 238.132 juta, atau mengalami penurunan sebesar 14,97% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2016 sebesar Rp 280.043 juta. Hal tersebut disebabkan karena penurunan laba ditahan.

Periode 31 Desember 2016 dibandingkan dengan 31 Desember 2015

Ekuitas Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp 280.043 juta, atau mengalami peningkatan sebesar 98,67% dibandingkan dengan periode yang berakhir 31 Desember 2015 sebesar Rp 140.956 juta. Hal tersebut disebabkan karena kenaikan saldo laba ditahan Perseroan.

ANALISIS LAPORAN ARUS KAS

Tabel berikut menunjukkan arus kas Perseroan pada yang berakhir pada periode 31 Maret 2018 serta tanggal 31 Desember 2017, 31 Desember 2016 dan 31 Desember 2015:

	31 Maret 2018	31 Maret 2017 Tidak diaudit	31 Desember 2017	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Kas neto (digunakan untuk) diperoleh dari aktivitas operasi	(14.842.069.444)	8.529.206.328	47.504.209.785	(34.037.098.450)	43.626.007.779
Kas neto diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi	788.093.105	(1.427.175.220)	(5.123.428.834)	(12.406.327.139)	(14.421.603.978)
Kas neto digunakan untuk aktivitas pendanaan	(30.153.000)	-	-	-	(349.366.267)

Periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2017

Arus Kas Dari Aktivitas Operasi

Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi di periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018 adalah sebesar Rp 14.842 juta, menurun sebesar 274% jika dibandingkan dengan kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2017 sebesar Rp 8.529 juta. Sumber Arus kas Masuk Aktivitas Operasi di periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018 bersumber dari Penerimaan Kas dari Pelanggan sebesar Rp 29.161 juta, menurun sebesar 34,59% jika dibandingkan dengan Penerimaan Kas dari Pelanggan pada tanggal 31 Maret 2017 sebesar Rp 44.582 Juta. Penurunan disebabkan oleh banyaknya KPR yang cair pada awal tahun 2017 dibandingkan dengan Tahun 2018 terkait dengan selesainya pemecahan sertifikat induk pada tahun 2017.

Arus Kas Dari Aktivitas Investasi

Kas bersih yang diperoleh dari untuk aktivitas investasi di periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018 adalah sebesar Rp 788 juta meningkat sebesar 155% jika dibandingkan dengan Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2017 sebesar Rp 1.427 juta. Sumber Arus kas Masuk Aktivitas Investasi di periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018 bersumber dari Pengembalian Pinjaman kepada pihak berelasi sebesar Rp 916 juta.

Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan

Kas Bersih Diperoleh Dari Aktivitas Pendanaan di periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018 adalah Rp. 30 juta, sedangkan di posisi 31 Maret 2017 tidak ada kas bersih yang digunakan maupun diperoleh dari aktivitas pendanaan. Selama Periode 31 Maret 2017 hingga 31 Maret 2018 tidak ada arus kas masuk terkait aktivitas pendanaan.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016

Arus Kas Dari Aktivitas Operasi

Kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi di periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp 47.504 juta, meningkat sebesar 239,6% jika dibandingkan dengan kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp 34.037 juta. Sumber Arus kas Aktivitas Operasi di periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 bersumber dari Penerimaan Kas dari Pelanggan sebesar Rp 191.351 juta, meningkat sebesar 46,94% jika dibandingkan dengan Penerimaan Kas

dari Pelanggan pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp 130.221 Juta. Peningkatan didorong oleh cairnya KPR dari Bank yang disebabkan oleh adanya penyelesaian terkait 2 sertifikat induk yang pecah ditahun 2017.

Arus Kas Dari Aktivitas Investasi

Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi di periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp 5.123 juta menurun sebesar 58,7% jika dibandingkan dengan kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi di periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp 12.406 juta. Tidak terdapat Sumber Aruskas Masuk Aktivitas Investasi selama periode 31 Desember 2017 sampai dengan 31 Desember 2016.

Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan

Kas Bersih Diperoleh Dari Aktivitas Pendanaan di periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 tidak berubah dari 31 Desember 2016 yaitu Nihil. Tidak terdapat Sumber Aruskas Masuk Aktivitas Pendanaan selama periode 31 Desember 2017 sampai dengan 31 Desember 2016.

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

Arus Kas Dari Aktivitas Operasi

Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi di periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp 34.037 juta, menurun sebesar 178% jika dibandingkan dengan kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebesar Rp 43.626 juta. Sumber Aruskas Masuk Aktivitas Operasi di periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 bersumber dari Penerimaan Kas dari Pelanggan sebesar Rp 130.221 juta, menurun sebesar 19,34% jika dibandingkan dengan Penerimaan Kas dari Pelanggan pada tanggal 31 Desember 2015 sebesar Rp 161.447 Juta. Penurunan disebabkan oleh tingginya pencairan KPR pada tahun 2015 yang berasal dari penjualan di tahun 2013 dan 2014.

Arus Kas Dari Aktivitas Investasi

Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi di periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp 12.406 juta menurun sebesar 14% jika dibandingkan dengan kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi di periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebesar Rp 14.422 juta. Tidak terdapat Sumber Aruskas Masuk Aktivitas Investasi selama periode 31 Desember 2015 sampai dengan 31 Desember 2016.

Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan

Kas Bersih Diperoleh Dari Aktivitas Pendanaan di periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah Rp 0, merupakan penurunan dibandingkan kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 yaitu Rp 349 juta. Tidak terdapat Sumber Arus Kas Masuk Aktivitas Pendanaan selama periode 31 Desember 2015 sampai dengan 31 Desember 2016.

5. RASIO-RASIO KEUANGAN PENTING

Rasio Solvabilitas

Keterangan	31 Desember 2017	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Rasio Jumlah Kewajiban Terhadap Aset (%)	57,6	43,6	61,1
Rasio Utang Terhadap Modal (DER) (%)	135,9	75,2	213,1
Rasio Jumlah Ekuitas Terhadap Jumlah Aset (%)	42,4	57,9	28,7

Rasio Jumlah Kewajiban Terhadap Aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017, 31 Desember 2016, dan 31 Desember 2015 masing-masing sebesar 57,6%, 43,6%, dan 61,1%.

Rasio Utang Terhadap Modal (*Debt to Equity Ratio*) Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017, 31 Desember 2016, dan 31 Desember 2015 masing-masing sebesar 135,9%, 75,2%, dan 213,1%.

Rasio Jumlah Ekuitas Terhadap Jumlah Aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017, 31 Desember 2016, dan 31 Desember 2015 masing-masing sebesar 42,4%, 57,9%, dan 28,7%.

Rasio Profitabilitas

Keterangan	31 Desember 2017	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Margin Laba Usaha (%)	41,9	45,0	33,9
Margin Laba Bersih (%)	42,7	45,9	36,1
Tingkat Pengembalian Aset (%)	18,7	28,8	0
Tingkat Pengembalian Modal (%)	44,2	49,7	0

Margin laba usaha (*Operating Profit Margin*) Perseroan adalah sebesar 41,9%, 45,0% dan 33,9% untuk masing-masing tahun yang berakhir pada tahun 31 Desember 2017, 31 Desember 2016, dan 31 Desember 2015.

Margin laba bersih (*Net Profit Margin*) Perseroan adalah sebesar 42,7%, 45,9% dan 36,1% untuk masing-masing tahun yang berakhir pada tahun 31 Desember 2017, 31 Desember 2016, dan 31 Desember 2015..

Tingkat Pengembalian Aset (*ROA*) Perseroan adalah sebesar 18,7%, 28,8% dan 0% untuk masing-masing tahun yang berakhir pada tahun 31 Desember 2017, 31 Desember 2016, dan 31 Desember 2015..

Tingkat Pengembalian Ekuitas (*ROE*) Perseroan adalah sebesar 44,2%, 49,7% dan 0% untuk masing-masing tahun yang berakhir pada tahun 31 Desember 2017, 31 Desember 2016, dan 31 Desember 2015.

Rasio Likuiditas

Keterangan	31 Desember 2017	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Rasio Cepat - <i>Quick Ratio</i> (%)	0,9	1,8	1,0
Rasio Lancar - <i>Current Ratio</i> (%)	2,0	5,1	2,7

Rasio cepat (*Quick Ratio*) adalah sebesar 0,9%, 1,8% dan 1,0% untuk masing-masing tahun yang berakhir pada tahun 31 Desember 2017, 31 Desember 2016, dan 31 Desember 2015.

Rasio lancar (*Current Ratio*) Perseroan adalah sebesar 2,0%, 5,1% dan 2,7% untuk masing-masing tahun yang berakhir pada tahun 31 Desember 2017, 31 Desember 2016, dan 31 Desember 2015.

Likuiditas Perseroan secara internal bersumber dari kas dan piutang dan eksternal bersumber dari pinjaman kepada induk Perseroan. Tidak terdapat likuiditas yang material yang belum digunakan. Dengan mempertimbangkan sumber daya keuangan yang tersedia bagi Perseroan, termasuk kas yang dihasilkan dari aktivitas operasi, dan dana hasil penawaran umum, Perseroan berkeyakinan bahwa Perseroan masih memiliki likuiditas yang mencukupi untuk keperluan operasi dan membayar utang.

Tidak ada kecenderungan yang diketahui, permintaan, perikatan atau komitmen, kejadian dan/ atau ketidakpastian yang mungkin mengakibatkan terjadinya peningkatan atau penurunan yang material terhadap likuiditas Perseroan.

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

6. MATA UANG ASING

Perseroan tidak memiliki risiko secara langsung terhadap fluktuasi kurs mata uang asing disebabkan baik pendapatan maupun hutang yang dimiliki perseroan tidak terdapat pendapatan maupun hutang dalam mata uang asing. Perseroan tidak memiliki risiko secara langsung terhadap perubahan suku bunga acuan pinjaman dikarenakan Perseroan tidak memiliki pinjaman yang suku bungannya terkait dengan perubahan suku bunga (*Floting*) namun secara tidak langsung memiliki risiko terkait dengan banyaknya pelanggan yang membeli rumah dengan menggunakan fasilitas KPR sehingga peningkatan suku bunga pinjaman dapat berpengaruh terhadap menurunnya penjualan properti.

7. PERUBAHAN KEBIJAKAN AKUNTANSI

1. Perseroan baru menerapkan PSAK No. 24 (Penyesuaian 2016), “Imbalan kerja” mengakibatkan perubahan kebijakan akuntansi Perusahaan, sebagai berikut:

- Mengakui keuntungan atau kerugian yang timbul dari penyesuaian dan perubahan asumsi-asumsi aktuarial langsung diakui seluruhnya pada penghasilan komprehensif lain pada saat terjadinya
- Mengakui seluruh biaya jasa lalu pada laporan laba rugi pada tanggal yang lebih awal antara ketiga amandemen atau kurtailmen program terjadi, dan ketika Perusahaan mengakui biaya restrukturisasi terkait atau pesangon.
- Biaya bunga dan imbal hasil yang diharapkan dari aset program diganti dengan nilai bunga bersih yang dihitung berdasarkan tingkat diskonto terhadap kewajiban (aset) imbalan pasti bersih
- Imbalan kerja jangka pendek adalah imbalan kerja yang dapat diselesaikan (bukan jatuh tempo untuk diselesaikan) seluruhnya dalam waktu 12 bulan setelah akhir periode pelaporan.

2. Perusahaan sedang mengalami pengembangan dalam industri properti dimana di masa yang akan datang perusahaan memiliki penambahan jumlah karyawan yang kemudian akan menjadi material atas beban gaji yang timbul dalam laporan keuangan.

3. Dampak kuantitatif dari perubahan tersebut terhadap kinerja keuangan Emiten:

	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian		
Kenaikan (penurunan) neto:		
Liabilitas diestimasi imbalan kerja karyawan	1.237.040.408	609.355.834
Saldo laba	(1.237.040.408) (	609.355.834)
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian		
Kenaikan (penurunan) neto:		
Beban umum dan administrasi	554.932.002	264.233.396
Rugi komprehensif lain	72.752.572	36.277.029

VI. FAKTOR RISIKO

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

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

A. RISIKO UTAMA YANG MEMPUNYAI PENGARUH SIGNIFIKAN TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN

Penurunan Permintaan Pasar Akan Properti

Kegiatan usaha utama Perseroan adalah mengembangkan kota mandiri diluar kota Jakarta yang sudah sangat padat penduduknya. Walaupun padat penduduk, tetapi Jakarta tetap merupakan pusat kegiatan ekonomi masyarakat. Dengan demikian kebutuhan terhadap perumahan di kota mandiri yang berlokasi tidak jauh dari Jakarta akan selalu ada. Namun, permintaan kebutuhan perumahan dapat melemah tergantung pada daya beli masyarakat, sehingga calon konsumen yang membeli rumah untuk ditempati padat menunda pembelian dan calon pembeli rumah untuk tujuan investasi akan mengalihkan investasinya ke sector lain. Berdasarkan hal tersebut, tingkat permintaan perumahan dapat melemah, yang selanjutnya dapat mempengaruhi kinerja keuangan Perseroan yang pada akhirnya jumlah pendapatan dan laba Perseroan berpotensi menurun.

B. RISIKO USAHA YANG BERHUBUNGAN DENGAN KEGIATAN USAHA PERSEROAN

Risiko Permodalan

Pengembangan perkotaan memerlukan modal yang besar, kemudian Perseroan dalam mendapatkan dana untuk pengembangan, perolehan tanah, dan pembangunan memerlukan suatu rencana yang matang, karena dana-dana tersebut akan dikapai dalam jangka panjang. Perseroan tidak dapat menjamina akan tersediannya dana yang cukup untuk membiayayai proyek secara jangka panjang. Dalam hal ini pertumbuhan Perseroan dapat menurun apabila pinjaman dana tidak bisa didapatkan dari Perbankan dan/atau pasar modal yang pada akhirnya dapat menurunkan jumlah pendapatan dan laba perseroan.

Risiko Penyelesaian Proyek

Pada saat ini Perseroan sedang dalam proses pengembangan Kota Terpadu dan kawasan pemukiman sesuai dengan konsep yang telah direncanakan. Walupun sebagian perumahan dan beberapa fasilitas-fasilitas telah selesai dibangun, namun masih terdapat risiko terhambatnya penyelesaian proyek secara keseluruhan hingga menghambat pertumbuhan kota terpadu tersebut, seperti misalnya penyelesaian fasilitas-fasilitas Berbeda dengan pengembangan produk rumah tapak, pembangunan produk *high rise* harus dimulai begitu terbitnya keputusan untuk mengembangkan produk tersebut. Dengan demikian, produk *high rise* membutuhkan alokasi dana besar, dan memiliki risiko serapan sehubungan dengan unit yang dipasarkan dan mungkin tidak terjual sesuai rencana. Akibatnya, dapat terjadi arus kas negatif.

Risiko Perubahan Selera Pasar

Bisnis realty terkait erat dengan trend desain bangunan pada suatu masa tertentu. Hal ini menyebabkan terjadinya risiko dimana bangunan yang telah dibangun sesuai desain atau model tertentu menjadi tidak sesuai dengan selera pasar.

Risiko Kenaikan Harga Bahan Baku/Material

Risiko ini terjadi karena kenaikan harga bahan baku/material dan upah baik secara regular maupun karena kebijakan pemerintah di bidang moneter.

Risiko Kelangkaan Bahan Baku/Material

Kelangkaan atau kekurangan bahan baku/material dapat mengganggu penyelesaian proyek pada bidang usaha konstruksi. Hal ini dapat menyebabkan mundurnya waktu pelaksanaan dan penurunan laba.

Risiko Dalam Pemilihan Mitra Subkontraktor/Supplier

Keberhasilan suatu proyek tidak akan lepas dari prestasi subkontraktor atau supplier yang menjadi mitra Perseroan. Karena ini, mencari dan menentukan mitra subkontraktor atau supplier merupakan risiko yang perlu menjadi perhatian.

Risiko Tidak Terpenuhinya Kebutuhan SDM

Kecepatan pertumbuhan organisasi yang tidak bisa diimbangi dengan pemenuhan SDM yang kompeten akan berdampak pada terganggunya pencapaian sasaran perusahaan.

Risiko Kredit Konsumen

Penjualan pada bisnis realty sangat terkait dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) atau Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA), dimana sekitar 80% pembelian terhadap Perseroan melalui KPR atau KPA. Apabila sesuatu terjadi kepada kondisi makro ekonomi dalam tingkat global atau nasional, peningkatan suku bunga maupun pembatasan penyaluran kredit akan terjadi secara otomatis yang dapat menyebabkan menurunnya perolehan pesanan Perseroan

Risiko Perijinan

Risiko ini terutama dalam hal pengendalian dari sisi waktu penyelesaian dan besarnya biaya.

Risiko Legalitas Tanah

Pembelian tanah merupakan langkah strategis utama dalam bisnis Perseroan. Kesalahan mengidentifikasi kepemilikan tanah dapat mengakibatkan masalah legal di kemudian hari.

Risiko Pembayaran

Risiko pembayaran khususnya terjadi pada bidang usaha konstruksi, dimana jika pemberi kerja menunda atau tidak membayar biaya proyek, cost of fund dapat meningkat dan piutang menjadi bermasalah, baik piutang usaha maupun piutang retensi. Risiko ini akan berdampak negatif terhadap cash flow perusahaan.

C. RISIKO UMUM

Risiko Melambatnya Pertumbuhan Ekonomi atau Pertumbuhan Ekonomi Negatif di Indonesia

Seiring dengan proses globalisasi, kondisi ekonomi nasional terpengaruh oleh berbagai kejadian internasional. Kemajuan teknologi, akses informasi yang luas serta meningkatnya perputaran dana investasi dalam jumlah yang sangat besar memungkinkan adanya pergerakan pasar dunia yang sangat signifikan dan cepat tanggap terhadap berbagai perubahan yang terkait dengan politik dan sosial ekonomi. Krisis keuangan di tahun 2008, yang sebagian dipicu oleh krisis subprime mortgage di Amerika Serikat, telah menyebabkan runtuhnya beberapa lembaga keuangan besar di negara tersebut dan dengan cepat berkembang menjadi krisis kredit global. Krisis ini mengakibatkan kegagalan pada beberapa bank Eropa dan menurunnya indeks saham di berbagai bursa efek dan rontoknya harga pasar saham dan komoditas di seluruh dunia, termasuk Indonesia.

Walau ditopang oleh kondisi fundamental yang lebih baik, ekonomi Indonesia mulai merasakan pengaruh daripada krisis global tersebut secara tidak langsung untuk jangka pendek. Kegiatan investasi di Indonesia berkurang pada saat awal terjadinya krisis tersebut disebabkan adanya pergerakan dana keluar dari Indonesia guna menutupi kerugian di negara-negara asal investasi tersebut. Hal ini berakibat pada melambatnya penyerapan tenaga kerja serta penurunan daya beli masyarakat di kalangan ekonomi menengah dan bawah, yang pada akhirnya berimbas pada melambatnya pertumbuhan ekonomi nasional. Keadaan tersebut dapat berpengaruh negatif pada kegiatan usaha konstruksi di Indonesia, ditandai dengan menurunnya permintaan proyek-proyek konstruksi di tengah ketidakpastian pemulihan ekonomi dunia paska krisis tersebut. Penurunan

tingkat perekonomian Indonesia tersebut dapat menurunkan hasil dari kegiatan operasional dan prospek usaha Perseroan.

Risiko Kondisi Politik Indonesia

Risiko politik umumnya berkaitan erat dengan pemerintahan serta situasi politik dan keamanan di suatu Negara. Kondisi politik yang tenang dan stabil merupakan prasyarat perkembangan usaha dan bisnis. Unjuk rasa atau demonstrasi seringkali dilakukan dalam upaya merepresentasikan hak suara atau penyampaian pendapat. Demokrasi atau unjuk rasa ini jika dilakukan secara negatife, seperti perusakan terhadap properti publik maupun milik pribadi yang kemudian diliput oleh media baik nasional maupun internasional akan meningkatkan ketidakamanan terhadap Indonesia, yang kemudian secara langsung akan mempengaruhi tingkat kunjungan.

Kondisi politik yang tidak stabil yang terjadi secara terus menerus, secara langsung ataupun tidak langsung, akan dapat mempengaruhi secara negatif kinerja keuangan Perseroan.

Risiko Perubahan Kebijakan atau Peraturan Pemerintah

Risiko ini dapat timbul untuk proyek-proyek yang berasal dari Pemerintah ataupun BUMN/BUMD sehubungan dengan ditanggungkannya pelaksanaan proyek tersebut akibat perubahan kebijakan Pemerintah. Hal ini akan berpengaruh terhadap tertundanya pekerjaan/proyek tersebut, sehingga dapat mengurangi pendapatan Perseroan.

Selain itu perubahan peraturan ketenagakerjaan, perubahan hukum dan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai upah minimum dan kebebasan serikat pekerja juga dapat mengakibatkan meningkatnya permasalahan dalam hubungan industrial, yang mana hal tersebut dapat berdampak material pada kegiatan operasional Perseroan apabila terjadi pemogokan kerja secara masal.

Risiko Terjadinya Bencana Alam

Kegiatan usaha Perseroan terletak di Indonesia, di mana sebagian dari wilayahnya rentan terhadap bencana alam seperti gempa bumi, tsunami, banjir, letusan gunung berapi, kekeringan atau peristiwa-peristiwa lainnya. Sejumlah bencana alam terjadi di Indonesia, termasuk tsunami, gempa bumi dan banjir telah terjadi di beberapa propinsi di Indonesia.

Dengan banyaknya kejadian bencana alam, hal ini dapat memberikan potensi kerusakan pada bangunan dan proyek khususnya berkaitan dengan proyek pembangunan properti yang sedang dalam proses pengerjaan oleh Perseroan sehingga hal ini dapat mempengaruhi secara negatif pada kinerja operasional dan pada akhirnya pada kinerja keuangan Perseroan. Tidak terdapat kepastian bahwa semua proyek-proyek tersebut memiliki pertanggungjawaban asuransi yang memadai untuk mengganti kerugian akibat bencana alam tersebut.

Risiko Keamanan

Stabilitas kondisi keamanan merupakan faktor penting untuk diperhatikan oleh Perseroan, karena hal ini merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi iklim investasi dan kepercayaan investor. Ketidakstabilan keamanan juga dapat mengakibatkan berkurangnya penyewa properti yang dimiliki oleh Perseroan (penyewa apartemen, penghuni hotel). Sehingga akan berpotensi menurunkan pendapatan Perseroan.

Risiko Faktor Sosial

Dalam menjalankan usahanya, konflik dengan warga sekitar proyek sebelum pembangunan dilakukan merupakan risiko yang dihadapi oleh Perseroan. Risiko ini dapat timbul karena terjadinya dengketan tanah. Oleh karena itu Perseroan perlu terlebih dahulu melakukan sosialisasi kepada warga di area pembangunan.

D. RISIKO USAHA YANG BERHUBUNGAN DENGAN SAHAM

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

- persepsi atas prospek usaha Perseroan dan industri properti secara umum;
- perubahan kondisi ekonomi, politik atau kondisi pasar di Indonesia;
- perbedaan kinerja keuangan dan operasional Perseroan secara aktual dengan ekspektasi investor dan analisis;

- perubahan rekomendasi atau persepsi para analis terhadap Perseroan atau pasar modal dan kondisi ekonomi Indonesia;
- pengumuman oleh Perseroan mengenai aksi korporasi seperti akuisisi, aliansi strategis, kerjasama atau divestasi yang signifikan;
- perubahan harga saham perusahaan-perusahaan (khususnya di Asia) dan di negara-negara berkembang;
- penambahan atau kehilangan karyawan kunci;
- putusan akhir atas suatu litigasi yang sedang berjalan atau yang akan terjadi di masa mendatang;
- penjualan saham yang dilakukan oleh Pemegang Saham Utama dan/atau Pemegang Saham Pengendali Perseroan; dan
- fluktuasi harga-harga saham di pasar modal Indonesia.

Likuiditas saham Perseroan

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

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

Kemampuan Perseroan untuk membayar dividen di kemudian hari

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

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

Keputusan Pemegang Saham Pengendali dapat bertentangan dengan kepentingan pembeli Saham Yang Ditawarkan

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

- menyetujui penggabungan, konsolidasi atau pembubaran Perseroan;
- memberikan pengaruh yang signifikan terhadap kebijakan dan urusan Perseroan;

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

Di masa yang akan datang, Perseroan dapat melakukan transaksi dengan entitas yang dikendalikan oleh Pemegang Saham Pengendali dan pihak terkait lainnya dalam kegiatan usaha sehari-hari. Tidak ada jaminan bahwa transaksi tersebut akan dilakukan pada syarat dan ketentuan yang menguntungkan bagi Perseroan, namun setiap transaksi benturan kepentingan (sebagaimana didefinisikan dalam peraturan OJK) yang dilakukan Perseroan dengan pihak terafiliasi setelah Penawaran Umum Perdana wajib memperoleh persetujuan pemegang saham independen sesuai dengan peraturan OJK sebagaimana diatur dalam Peraturan No. IX.E.1.

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

VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK

Tidak ada kejadian penting dan signifikan yang perlu diungkapkan setelah tanggal Laporan Auditor Independen tertanggal 20 Agustus 2018 atas laporan posisi keuangan perseroan pada tanggal 31 Maret 2018 dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (Anggota dari BDO International Limited) yang ditandatangani oleh Martinus Arifin, S.E., Ak., CA., CPA. sampai dengan efektifnya pernyataan pendaftaran.

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

1. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

PT Natura City Developments Tbk (“Perseroan”) adalah sebuah Perseroan Terbatas yang didirikan dan diatur menurut Hukum Indonesia. Perseroan didirikan dengan nama PT Sumber Jaya Adhiguna berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 20, tanggal 29 September 2011, yang dibuat di hadapan Merry Eddy, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Bogor dan telah sah menjadi badan hukum sejak tanggal 6 Oktober 2011 berdasarkan pengesahan Menkumham dengan Surat Keputusan No. AHU-48892.AH.01.01.Tahun 2011, tanggal 6 Oktober 2011.

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

No.	Nama Pemegang Saham	Nominal (Rp) @Rp100.000	Jumlah Saham	%
Modal Dasar		2.000.000.000	20.000	-
1.	Fifi Elfiah	500.000.000	5.000	50
2.	Reza Akbarsyah	500.000.000	5.000	50
Modal Ditempatkan dan disetor		1.000.000.000	10.000	-
Saham dalam Portepel		1.000.000.000	10.000	-

Anggaran Dasar Perseroan yang termuat dalam Akta Pendirian telah mengalami beberapa kali perubahan sebagai berikut:

1. Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 25, tanggal 11 November 2011, yang dibuat di hadapan Rose Takarina, SH, Notaris di Jakarta, yang disetujui dengan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-61980.AH.0102.Tahun 2011, tanggal 15 Desember 2011. Akta ini mengubah Pasal 1 mengenai Nama dan Tempat Kedudukan.
2. Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 05, tanggal 14 September 2012, yang dibuat di hadapan Flora Elisabeth, SH, M.Kn, Notaris di Kabupaten Bogor, yang disetujui dengan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-17802.AH.01.02.Tahun 2013, tanggal 5 April 2013. Akta ini mengubah Pasal 4 mengenai Modal.
3. Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 03, tanggal 10 Juli 2013, yang dibuat di hadapan Flora Elisabeth, SH, M.Kn, Notaris di Kabupaten Bogor, yang disetujui dengan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-40025.AH.01.02.Tahun 2013, tanggal 23 Juli 2013. Akta ini mengubah Pasal 1 mengenai Nama dan Tempat Kedudukan.
4. Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 83, tanggal 29 Februari 2016, yang dibuat di hadapan Rose Takarina, SH, Notaris di Jakarta, telah diterima dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.03-0030500, tanggal 11 Maret 2016. Akta ini mengubah Pasal 12 mengenai Tugas dan Wewenang Direksi.
5. Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 118, tanggal 30 Januari 2018, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, MKn, Notaris di Kota Bogor, telah diterima dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0004041.AH.01.02.Tahun 2018, tanggal 21 Februari 2018. Akta ini mengubah Pasal 4 mengenai Modal.
6. Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 18, tanggal 21 Maret 2018, yang dibuat di hadapan Yunita Aristina, SH, MKn, Notaris di Kota Jakarta Utara, yang disetujui dengan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0006468.AH.01.02.Tahun 2018, tanggal 21 Maret 2018. Akta ini mengubah Pasal 1 mengenai Nama dan Tempat Kedudukan.
7. Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 110 tanggal 26 April 2018, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, MKn, Notaris di Kota Bogor, yang disetujui dengan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0011482.AH.01.02.TAHUN 2018 dan diterima dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-

AH.01.03-209021, tanggal 23 Mei 2018, dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-020922, tanggal 23 Mei 2018, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0072568.AH.01.11.TAHUN 2018, tanggal 23 Mei 2018. Akta ini merubah anggaran dasar Perseroan untuk disesuaikan dengan Peraturan IX.J.1 dan Peraturan OJK No. 32/2014.

8. Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 99, tanggal 29 Juni 2018, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, MKn, Notaris di Kota Bogor, telah diterima dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.03-0225422, tanggal 24 Juli 2018. Akta ini mengubah Pasal 15 mengenai Tugas, Tanggung Jawab, dan Wewenang Direksi.

Kegiatan Usaha

Berdasarkan Pasal 3, Akta No. 110/2018, maksud dan tujuan dari Perseroan adalah berusaha dalam bidang pembangunan, perdagangan dan jasa, yang berhubungan dengan real estate, properti dan pengelolaan taman hiburan/rekreasi. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

- a. melakukan kegiatan usaha dalam bidang pembangunan, antara lain real estate, properti dan developer, termasuk pengolahan, pematangan, pengurangan dan penggalan tanah, perawatan, pemugaran, perawatan, pemugaran perusahaan dan pengelolaan segala fasilitas dan sarana penunjang serta penjualan dan penyewaan gedung, tanah/rumah hunian/rumah toko dan bangunan lainnya, termasuk tetapi tidak terbatas pada gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, kawasan industri, bangunan hotel, apartemen, kawasan pemukiman, tempat rekreasi, restoran, tempat kesenian/tempat kebudayaan, tempat olahraga, jalan raya, jembatan-jembatan, landasan pesawat, dermaga;
- b. menjalankan kegiatan usaha dalam bidang pemborongan/kontraktor segala macam bangunan, baik termasuk sebagai perencana, pelaksana maupun penyelenggara pembuatan jalan, jembatan, pengairan, gedung, bendungan, landasan, dermaga, perumahan, pertamanan, air bersih, air limbah, sampah drainase, tangki, pipa dan mekanikal elektrik, termasuk juga- sebagai pengembang;
- c. melakukan kegiatan usaha jasa, antara lain jasa pengelolaan gedung, perkantoran, taman hiburan/rekreasi dan kawasan terkait, jasa penanganan home care unit/aduan konsumen, jasa pengurusan izin-izin terkait pembangunan real estate (antara lain tetapi tidak terbatas pada Izin Mendirikan Bangunan untuk konsumen), jasa konsultasi dan rekomendasi kontraktor kepada konsumen, kecuali jasa- dalam bidang hukum dan pajak

2. STRUKTUR PERMODALAN DAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN

Sejak Pendirian Perseroan sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, perubahan struktur permodalan serta susunan pemegang saham dalam Perseroan adalah sebagai berikut:

Tahun 2011

Pada saat pendirian, berdasarkan Akta Pendirian struktur permodalan dan kepemilikan saham Perseroan adalah sebagai berikut:

No.	Nama Pemegang Saham	Nominal (Rp) @Rp100.000	Jumlah Saham	%
Modal Dasar		2.000.000.000	20.000	-
1.	Fifi Elfiah	500.000.000	5.000	50
2.	Reza Akbarsyah	500.000.000	5.000	50
Modal Ditempatkan dan disetor		1.000.000.000	10.000	-
Saham dalam Portepel		1.000.000.000	10.000	-

Selanjutnya, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan mengalami beberapa perubahan sebagai berikut:

Tahun 2012

Pada Agustus 2012, terdapat perubahan susunan pemegang saham sebagai akibat pengalihan:

- 5.000 saham milik Fifi Elfiah kepada Redjianto Setiadi yang pengalihannya dibuktikan dengan Akta Penyimpanan Surat (DEPOT) No. 26 tanggal 11 November 2011 yang dibuat di hadapan Rose Takarina, SH, Notaris di Jakarta yang menyatakan menyimpan sebuah surat yang terdiri dari dua lembar kertas mengenai Jual Beli Saham antara Fifi Elfiah dan Redjianto Setiadi atas 5.000 saham di Perseroan; dan
- 5.000 saham milik Reza Akbarsyah kepada Dina M. Kusuma yang pengalihannya dibuktikan dengan Akta Penyimpanan Surat (DEPOT) No. 27 tanggal 11 November 2011 yang dibuat di hadapan Rose Takarina, SH, Notaris di Jakarta yang menyatakan menyimpan sebuah surat yang terdiri dari dua lembar kertas mengenai Jual Beli Saham antara Reza Akbarsyah dan Dina M. Kusuma atas 5.000 saham di Perseroan.

Sebagai akibat dari pengalihan tersebut, susunan pemegang saham Perseroan berubah menjadi sebagai berikut.

No.	Nama Pemegang Saham	Nominal (Rp) @Rp100.000	Jumlah Saham	%
Modal Dasar		2.000.000.000	20.000	-
1.	Redjianto Setiadi	500.000.000	5.000	50
2.	Dina M. Kusuma	500.000.000	5.000	50
Modal Ditempatkan dan disetor		1.000.000.000	10.000	-
Saham dalam Portepel		1.000.000.000	10.000	-

Pengalihan saham tersebut telah memperoleh persetujuan dari RUPS sebagaimana tercantum dalam Akta Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham No. 25 tanggal 10 November 2011, yang dibuat di hadapan Rose Takarina, SH, Notaris di Jakarta, yang ditegaskan kembali dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 32 tanggal 20 Agustus 2012, yang dibuat di hadapan Rose Takarina, SH, Notaris di Jakarta.

Pada September 2012, terjadi peningkatan modal dasar dan modal ditempatkan/disetor berdasarkan Akta No. 05/2012. Bentuk setoran yang dilakukan oleh PT Sentul City Tbk. adalah dalam bentuk tunai, dan penambahan modal tersebut telah disetujui oleh RUPS. Adapun susunan pemegang saham dan struktur permodalan Perseroan berdasarkan akta tersebut adalah sebagai berikut.

No.	Nama Pemegang Saham	Nominal (Rp) @Rp100.000	Jumlah Saham	%
Modal Dasar		200.000.000.000	2.000.000	-
1.	Redjianto Setiadi	500.000.000	5.000	0,375
2.	Dina M. Kusuma	500.000.000	5.000	0,375
3.	PT Sentul City, Tbk	132.000.000.000	1.320.000	99,25
Modal Ditempatkan dan disetor		133.000.000.000	1.330.000	-
Saham dalam Portepel		67.000.000.000	670.000	-

Pada September 2012, terjadi perubahan susunan pemegang saham sebagai akibat pengalihan seluruh saham Dina M. Kusuma kepada Lukito Hadi Siswanto berdasarkan Akta Penyimpanan Surat (DEPOT) No. 26 tanggal 25 September 2012 yang dibuat dihadapan Rose Katarina SH. Notaris di Jakarta, yang menyatakan menyimpan sebuah surat yang terdiri dari 3 lembar kertas atas jual beli antara Dina M. Kusuma yang diwakili oleh Luciana Herdin dan Lukito Hadi Siswanto atas 5000 lembar saham di Perseroan. Sebagai akibat dari pengalihan tersebut, susunan pemegang saham Perseroan berubah menjadi sebagai berikut.

No.	Nama Pemegang Saham	Nominal (Rp) @Rp100.000	Jumlah Saham	%
Modal Dasar		200.000.000.000	2.000.000	-
1.	Redjianto Setiadi	500.000.000	5.000	0,375
2.	Lukito Hadi Siswanto	500.000.000	5.000	0,375
3.	PT Sentul City, Tbk	132.000.000.000	1.320.000	99,25

No.	Nama Pemegang Saham	Nominal (Rp) @Rp100.000	Jumlah Saham	%
Modal Ditempatkan dan disetor		133.000.000.000	1.330.000	-
Saham dalam Portepel		67.000.000.000	670.000	-

Pengalihan saham tersebut telah memperoleh persetujuan dari RUPS sebagaimana tercantum dalam Notulensi Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham yang dibuat di bawah tangan, bermaterai cukup dan dilekatkan pada minuta Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 25 tanggal 25 September 2012, yang dibuat di hadapan Rose Takarina, SH, Notaris di Jakarta.

Tahun 2013

Pada Juni 2013, terjadi perubahan susunan pemegang saham sebagai akibat pengalihan seluruh saham Lukito Hadi Siswanto kepada Robin Zulkarnain yang dibuktikan dengan Akta Penyimpanan Surat (DEPOT) No. 05 tanggal 14 Juni 2013 yang dibuat di hadapan Flora Elisabeth, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Bogor yang menyatakan menyimpan sebuah surat yang terdiri dari empat lembar kertas pengoperan hak-hak atas saham antara Lukito Hadi Siswanto dan Robin Zulkarnain atas 5.000 saham di Perseroan.

Sebagai akibat dari pengalihan tersebut, susunan pemegang saham Perseroan berubah menjadi sebagai berikut.

No.	Nama Pemegang Saham	Nominal (Rp) @Rp100.000	Jumlah Saham	%
Modal Dasar		200.000.000.000	2.000.000	-
1.	Redjianto Setiadi	500.000.000	5.000	0,375
2.	Robin Zulkarnain	500.000.000	5.000	0,375
3.	PT Sentul City, Tbk	132.000.000.000	1.320.000	99,25
Modal Ditempatkan dan disetor		133.000.000.000	1.330.000	-
Saham dalam Portepel		67.000.000.000	670.000	-

Pengalihan saham tersebut telah memperoleh persetujuan dari RUPS sebagaimana tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 04 tanggal 14 Juni 2013, yang dibuat di hadapan Flora Elisabeth, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Bogor.

Tahun 2016

Pada Februari 2016, terjadi perubahan susunan pemegang saham sebagai akibat pengalihan:

- a. 5.000 saham milik Redjianto Setiadi kepada PT Surya Cipta Utama berdasarkan Akta Jual Beli Saham No. 49 tanggal 30 Oktober 2015 yang dibuat di hadapan Jansehat Aritonang, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Bogor, antara Widi Widananto yang bertindak untuk dan atas nama Redjianto Setiadi dengan PT Surya Cipta Utama atas 5.000 saham di Perseroan; dan
- b. 5.000 saham milik Robin Zulkarnain kepada PT Surya Cipta Utama berdasarkan Perjanjian Jual Beli Saham tanggal 30 Oktober 2015 yang telah di-*waarmerking* No. 566/D/XI/2016 tanggal 9 November 2016 oleh Rose Takarina, Notaris di Jakarta, antara Robin Zulkarnain dan PT Surya Cipta Utama atas 5.000 saham di Perseroan.

Sebagai akibat dari pengalihan tersebut, susunan pemegang saham Perseroan berubah menjadi sebagai berikut.

No.	Nama Pemegang Saham	Nominal (Rp) @Rp100.000	Jumlah Saham	%
Modal Dasar		200.000.000.000	2.000.000	-
1.	PT Surya Cipta Utama	1.000.000.000	10.000	0,75
2.	PT Sentul City, Tbk	132.000.000.000	1.320.000	99,25
Modal Ditempatkan dan disetor		133.000.000.000	1.330.000	-
Saham dalam Portepel		67.000.000.000	670.000	-

Pengalihan saham tersebut telah memperoleh persetujuan dari RUPS sebagaimana tercantum dalam Akta Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham No. 48, tanggal 30 Oktober 2015, yang dibuat di hadapan Jansehat Aritonang, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Bogor, yang ditegaskan kembali dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 83, tanggal 29 Februari 2016, yang dibuat di hadapan Rose Takarina, SH, Notaris di Jakarta.

Tahun 2018

Pada Januari 2018, terjadi peningkatan modal dasar dan modal ditempatkan/disetor berdasarkan Akta No. 118/2018. Peningkatan modal ini merupakan konversi dividen yang menjadi hak pemegang saham ke dalam modal. Adapun susunan pemegang saham dan struktur permodalan Perseroan berdasarkan akta tersebut adalah sebagai berikut.

No.	Nama Pemegang Saham	Nominal (Rp) @Rp100.000	Jumlah Saham	%
Modal Dasar		1.120.000.000.000	11.200.000	
1.	PT Surya Cipta Utama	2.105.300.000	21.053	0,75
2.	PT Sentul City, Tbk	277.894.700.000	2.778.947	99,25
Modal Ditempatkan dan disetor		280.000.000.000	2.800.000	
Saham dalam Portepel		840.000.000.000	8.400.000	

Pada April 2018, terjadi pemecahan nominal saham berdasarkan Akta No. 110/2018. Adapun susunan pemegang saham dan struktur permodalan Perseroan berdasarkan akta tersebut adalah sebagai berikut.

No.	Nama Pemegang Saham	Nominal (Rp) @Rp100	Jumlah Saham	%
Modal Dasar		1.120.000.000.000	11.200.000.000	
1.	PT Surya Cipta Utama	2.105.300.000	21.053.000	0,75
2.	PT Sentul City, Tbk	277.894.700.000	2.778.947.000	99,25
Modal Ditempatkan dan disetor		280.000.000.000	2.800.000.000	
Saham dalam Portepel		840.000.000.000	8.400.000.000	

Tidak ada perubahan struktur permodalan pada tahun 2018 sampai dengan Pernyataan Pendaftaran ke OJK.

3. DAFTAR KEPEMILIKAN SAHAM DAN HUBUNGAN BISNIS TERKAIT MANAJEMEN DAN KELUARGANYA PADA PERSEROAN DAN AFILIASI

No	Nama	PT Natura City Developments			PT Serpong Natura Hijau Sentosa			PT Sentul City Tbk.			PT Sukaputra Graha Cemerlang		
		Hubungan bisnis	Kepemilikan Saham Jumlah	%	Hubungan bisnis	Kepemilikan Saham Jumlah	%	Hubungan bisnis	Kepemilikan Saham Jumlah	%	Hubungan bisnis	Kepemilikan Saham Jumlah	%
1	James Frederick Kumala Istri : Stephanie Alim	Komisaris Utama -	- -	0% 0%	- -	- -	0% 0%	- -	- -	0% 0%	- -	- -	0% 0%
2	Yuli Dwi Kusmadi Istri : Herlia Feronica Sumendap Kusmadi Anak I : Brandon Sontheo Kusmadi Anak II : Angeliqve Davine Putri Kusmadi Anak III : Bryan Sonthe Kusmadi	Komisaris -	- -	0% 0%	- -	- -	0% 0%	- -	- -	0% 0%	- -	- -	0% 0%
3	Djajady Pandjiwidjaja Istri : Melia Muin Anak I : Adriana Panjiwidjaja Anak II : Samuel Andhika Panjiwidjaja	Komisaris Independen -	- -	0% 0%	- -	- -	0% 0%	- -	- -	0% 0%	- -	- -	0% 0%
4	Elfi Darlis Istri : Telmi Fitri Anak I : Riandi Ichram Anak II : Andina Juwita Anak III : Andika Laksmiana Putra Anak IV : M. Fariz Adi Putra	Direktur Utama -	- -	0% 0%	Direktur -	- -	0% 0%	- -	- -	0% 0%	- -	- -	0% 0%
5	Jose Francis Berces Acantilado Istri : Editha Acantilado Anak I : John Aldrin Acantilado Anak II : John Andrei Acantilado Anak III : Joy Ashley Acantilado	Direktur -	- -	0% 0%	- -	- -	0% 0%	- -	- -	0% 0%	- -	- -	0% 0%
6	Eric Effendy Istri : Fransisca Yuliana Gunawan Anak I : Nathanael Aaron Effendy Anak II : Maria Sharon Effendy	Direktur Independen -	- -	0% 0%	- -	- -	0% 0%	- -	- -	0% 0%	- -	- -	0% 0%

4. IZIN-IZIN YANG WAJIB DIPENUHI PERSEROAN

Sampai dengan tanggal diterbitkannya Prospektus ini, Perseroan dan Perusahaan Anak telah memiliki izin-izin penting antara lain sebagai berikut:

No.	Izin	Nomor, Tanggal, dan Instansi
1.	Izin Mendirikan Bangunan Gedung Untuk Pembangunan 368 Unit Rumah Tinggal Di Desa Pengasinan Kecamatan Gunung Sindur	Nomor: 648.11/003.1.1/00727/BPT/2014, tanggal 29 Desember 2014, diterbitkan oleh Badan Perizinan Terpadu Pemerintah Kabupaten Bogor
2.	Izin Mendirikan Bangunan Gedung Untuk Pembangunan 95 Unit Ruko Di Desa Pengasinan Kecamatan Gunung Sindur	Nomor: 648.1/003.1.1/00048/BPT/2015, tanggal 2 Maret 2015, diterbitkan oleh Badan Perizinan Terpadu Pemerintah Kabupaten Bogor
3.	Izin Mendirikan Bangunan Gedung Kepada Perseroan Untuk Pembangunan 201 Unit Rumah Tinggal Di Desa Pengasinan Kecamatan Gunung Sindur	Nomor: 648.11/003.1.1/00647/BPMPTSP/2016, tanggal 29 Desember 2016, diterbitkan oleh Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Kabupaten Bogor
4.	Izin Mendirikan Bangunan Gedung Untuk Pembangunan 122 Unit Rumah Tinggal Di Desa Pengasinan Kecamatan Gunung Sindur	Nomor: 648.11/003.1.1/00648/BPMPTSP/2016, tanggal 29 Desember 2016, diterbitkan oleh Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Kabupaten Bogor
5.	Izin Mendirikan Bangunan Gedung Untuk Pembangunan 72 Unit Rumah Toko Di Desa Pengasinan Kecamatan Gunung Sindur	Nomor: 648.1/003.1.1/00649/BPMPTSP/2016, tanggal 29 Desember 2016, diterbitkan oleh Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Kabupaten Bogor

No.	Izin	Nomor, Tanggal, dan Instansi
6.	Izin Mendirikan Bangunan Gedung Untuk Pembangunan 3 Unit Rumah Toko Di Perumahan Serpong Natura City Di Desa Pengasinan Kecamatan Gunung Sindur	No. 648.1/003.1.1/00589/DPMPTSP/2017, tanggal 15 Agustus 2017, diterbitkan oleh Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Kabupaten Bogor
7.	Izin Mendirikan Bangunan Gedung Untuk Pembangunan 227 Unit Rumah Tinggal Di Perumahan Serpong Natura City Desa Pengasinan Kecamatan Gunung Sindur	Nomor: 648.11/003.1.1/00178/DPMPTSP/2018, tanggal 21 Maret 2018, diterbitkan oleh Dinas Penanaman dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Kabupaten Bogor
8.	Izin Mendirikan Bangunan Untuk Pembangunan 275 Unit Rumah Tinggal Di Perumahan Serpong Natura City Desa Pengasinan Kecamatan Gunung Sindur	Nomor: 648.11/003.1.1/00855/DPMPTSP/2017, tanggal 20 Desember 2017, diterbitkan oleh Dinas Penanaman dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Kabupaten Bogor
9.	Izin Lokasi Kabupaten Bogor (Berdasarkan keterangan Perseroan dan Tanda Penerimaan Permohonan/Berkas Izin No. 001/0040/DPMPTSP/2018, tertanggal 2 Maret 2018, yang diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Pemerintah Kabupaten Bogor, Izin Lokasi Kabupaten Bogor masih dalam proses pembaharuan).	Nomor: 591.1/0001/00123/BPT/2011, tanggal 29 Desember 2011, diterbitkan oleh Bupati Bogor
10.	Izin Lokasi Kota Tangerang Selatan (Berdasarkan keterangan Perseroan, Surat Permohonan Rekomendasi No. 20/DIR/SKC/III/2018 dan No. 21/DIR/SKC/III/2018, tertanggal 20 Maret 2018, yang diterbitkan oleh Perseroan untuk Ketua Badan Perencanaan Pembangunan Daerah ("BAPPEDA") Kota Tangerang Selatan dan Dinas Bangunan dan Penataan Ruang Tangerang Selatan, yang telah diterima oleh BAPPEDA Tangerang Selatan juga Dinas Bangunan dan Penataan Ruang Kota Tangerang Selatan, serta Surat Permohonan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Rangka Penerbitan Izin Lokasi No. 12/DIR/SKC/II/2018, tanggal 15 Februari 2018, yang diterbitkan oleh Perseroan untuk Badan Pertanahan Nasional Tangerang Selatan, yang telah diterima oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, Izin Lokasi Kota Tangerang Selatan masih dalam proses pengurusan).	Diterbitkan oleh Walikota Tangerang Selatan
11.	Izin Serah Pakai Tanah (Berdasarkan keterangan Perseroan dan Surat Pemberitahuan No. 23/DIR/NCD/VII/18, tertanggal 23 Juli 2018, yang diterbitkan oleh Perseroan kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kantor Perwakilan Pemprov Jawa Barat di Bogor, saat ini masih dalam proses perpanjangan).	Nomor: 593.3/KEP.26/11.1.01.0/BPMT/2015, tanggal 27 Februari 2015, diterbitkan oleh Badan Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Pemerintah Provinsi Jawa Barat
12.	Izin Lingkungan	No. 648/82/Kpts-IL/TL-DLH/2018, tidak bertanggal, diterbitkan oleh Bupati Bogor

5. PERJANJIAN – PERJANJIAN PENTING

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

PERJANJIAN - PERJANJIAN DENGAN PIHAK TERAFILIASI

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

1. **Perjanjian Pinjaman, tanggal 28 Juni 2013 sebagaimana diubah dengan (i) Addendum Perjanjian Pinjaman tanggal 30 Juni 2014 (“Addendum I”); (ii) Addendum Perjanjian Pinjaman tanggal 30 Juni 2017 (“Addendum II”); Addendum Perjanjian Pinjaman tanggal 30 Juni 2018 (“Addendum III”) antara Perseroan dan PT Sentul City Tbk (“SC”) (“Perjanjian Pinjaman SC”)**

Berdasarkan Perjanjian Pinjaman ini, SC menyediakan fasilitas pinjaman tanpa bunga kepada Perseroan untuk membiayai kepentingan ekspansi usaha Perseroan dengan jumlah total Rp20.000.000.000 yang digunakan untuk membiayai aktifitas usaha Perseroan. Pinjaman ini diberikan SC tanpa bunga. Tanggal jatuh tempo dari Perjanjian Pinjaman SC ini adalah 30 Juni 2019.

Dalam Perjanjian Pinjaman SC tidak terdapat ketentuan yang dapat membatasi Perseroan untuk melaksanakan Penawaran Umum maupun pembatasan yang dapat merugikan pemegang saham publik.

- a. **Perjanjian Utang Piutang No.009/BJA-LGL/III/2015, tanggal 11 Februari 2015, sebagaimana diubah dengan (i) Addendum I Utang Piutang, tanggal 30 April 2015; (ii) Addendum II Utang Piutang, tanggal 30 April 2016; (iii) Addendum III Utang Piutang, tanggal 30 April 2017; dan Addendum IV Utang Piutang, tanggal 30 April 2018 antara Perseroan dan PT Bukit Jonggol Asri (“BJA”) (“Perjanjian Utang BJA I”)**

Berdasarkan Perjanjian Utang BJA I, Perseroan memberikan pinjaman kepada BJA yang akan digunakan sebagai bantuan kesulitan likuiditas keuangan BJA sebesar Rp2.100.000.000 dengan tingkat bunga 10% per tahun. Tanggal jatuh tempo dari Perjanjian Utang BJA I adalah 30 April 2019.

Dalam Perjanjian Utang BJA I tidak terdapat ketentuan yang dapat membatasi Perseroan untuk melaksanakan Penawaran Umum maupun pembatasan yang dapat merugikan pemegang saham publik.

- b. **Perjanjian Utang Piutang No.001/LEG/PERJ/SKC/VII/2015, tanggal 10 Juli 2015, sebagaimana diubah dengan Addendum I Utang Piutang, tanggal 10 Agustus 2015, (ii) Addendum II Utang Piutang, tanggal 10 Agustus 2016, (iii) Addendum III Utang Piutang, tanggal 10 Agustus 2017, dan (iv) Addendum IV Utang Piutang tanggal 27 Juli 2018 antara Perseroan dan PT Bukit Jonggol Asri (“BJA”) (“Perjanjian Utang BJA II”)**

Berdasarkan Perjanjian Utang BJA II, Perseroan memberikan pinjaman kepada BJA yang akan digunakan sebagai bantuan kesulitan likuiditas keuangan BJA sebesar Rp1.200.000.000 dengan tingkat bunga 10% per tahun. Tanggal jatuh tempo dari Perjanjian Utang BJA II adalah 30 Juni 2019.

Dalam Perjanjian Utang BJA II tidak terdapat ketentuan yang dapat membatasi Perseroan untuk melaksanakan Penawaran Umum maupun pembatasan yang dapat merugikan pemegang saham publik.

- c. **Perjanjian Utang Piutang No.015b/LEG/PERJ/SKC/IV/2017, tanggal 25 April 2017, sebagaimana diubah dengan Addendum I Perjanjian Utang Piutang, tanggal 24 April 2018 antara Perseroan dan PT Bukit Jonggol Asri (“BJA”) (“Perjanjian Utang BJA III”)**

Berdasarkan Perjanjian Utang BJA III, Perseroan memberikan pinjaman kepada BJA yang akan digunakan sebagai bantuan kesulitan likuiditas keuangan BJA sebesar Rp1.100.000.000 dengan tingkat bunga 10% per tahun. Tanggal jatuh tempo dari Perjanjian Utang BJA III adalah 24 April 2019.

Dalam Perjanjian Utang BJA III tidak terdapat ketentuan yang dapat membatasi Perseroan untuk melaksanakan Penawaran Umum maupun pembatasan yang dapat merugikan pemegang saham publik.

- d. **Perjanjian Utang Piutang No.015a/LEG/PERJ/SKC/III/2017, tanggal 1 Maret 2017, sebagaimana diubah dengan Addendum Perjanjian Utang Piutang No.01a/LEG/PERJ/SKC/II/2018 tanggal 28 Februari 2018, antara Perseroan dan PT Serpong Natura Hijau Sentosa (“SNHS”) (“Perjanjian Pinjaman SNHS”)**

Berdasarkan Perjanjian Pinjaman ini, Perseroan menyediakan fasilitas pinjaman kepada SNHS dengan plafon sebesar Rp2.500.000.000 dengan tingkat bunga 3% per tahun yang digunakan untuk membiayai aktivitas operasional SNHS. Tanggal jatuh tempo dari Perjanjian Pinjaman SNHS ini adalah 31 Januari 2019.

Dalam Perjanjian Pinjaman SNHS tidak terdapat ketentuan yang dapat membatasi Perseroan untuk melaksanakan Penawaran Umum maupun pembatasan yang dapat merugikan pemegang saham publik.

PERJANJIAN-PERJANJIAN DENGAN PIHAK KETIGA

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

1. PERJANJIAN SEHUBUNGAN DENGAN PEKERJAAN KONTRAKTOR

Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan antara Perseroan dengan kontraktor untuk aset perumahan

Sampai dengan tanggal 26 Juli 2018, Perseroan telah mengikatkan diri dalam 19 Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan yang masih berlaku dengan berbagai kontraktor yang ditunjuk oleh Perseroan. Ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan tersebut bersifat serupa (*template*) yang antara lain mengatur sebagai berikut:

- Detail dan jenis pekerjaan secara spesifik untuk masing-masing SPK.
- Cara Pembayaran dengan sistem *Down Payment*, angsuran, dan retensi dengan nilai yang akan disepakati para pihak dengan pembayaran yang akan dilakukan setelah penyelesaian pekerjaan oleh kontraktor.
- Denda dan sanksi terhadap kelalaian terhadap waktu dan mutu.
- Sengketa dan tempat kedudukan akan diusahakan oleh kedua belah pihak secara musyawarah untuk mufakat.

2. PERJANJIAN SEHUBUNGAN DENGAN KEGIATAN JUAL BELI DENGAN KONSUMEN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah antara Perseroan dengan Pembeli

Sampai dengan tanggal 26 Juli 2018, Perseroan telah melaksanakan 1.171 Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang terdiri dari 3 jenis yaitu (i) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Inden dengan cara Tunai Bertahap, (ii) Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan cara Tunai Lunas, (iii) Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan cara Kredit Pemilikan Rumah. Adapun PPJB tersebut memiliki kesamaan klausul secara umum (*template*) namun terdapat beberapa perbedaan sebagaimana tercantum dalam tabel sebagai berikut:

No	Jenis PPJB	Penyerahan Tanah dan Bangunan / Ketentuan Pinjam Pakai	Jaminan Pihak Pertama	Penyelesaian Perselisihan	Cara Pembayaran
1.	PPJB Tunai Bertahap	<p>Perseroan memberikan hak pinjam pakai kepada Pembeli</p> <p>Jangka waktu pemberian hak pinjam pakai adalah Pembeli telah melunasi seluruh kewajiban pembayaran</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pembeli tidak melaksanakan kewajiban pembayaran - Terjadi pembatalan Perjanjian 	Perseroan menjamin tanah dan bangunan yang menjadi obyek PPJB tidak berada dalam sengketa, tidak dikenakan sita jaminan dan membebaskan pihak kedua dari segala tuntutan	PN Cibinong	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Booking Fee</i> - Uang Muka - Membayar sisa pembayaran dengan membuka bilyet giro atau cek
2.	PPJB Tunai Lunas	<p>Tanah dan Bangunan akan diserahkan oleh Perseroan kepada Pembeli sesuai dengan waktu yang ditentukan dalam PPJB</p> <p>Apabila Perseroan lalai untuk menyerahkan tanah dan bangunan kepada Pembeli kecuali karena force majeure, Perseroan wajib membayar denda keterlambatan 1%o per hari dengan maksimum jumlah denda 5% dari sisa pekerjaan yang belum terselesaikan</p>	Perseroan menjamin tanah dan bangunan yang menjadi obyek PPJB tidak berada dalam sengketa, tidak dikenakan sita jaminan dan membebaskan pihak kedua dari segala tuntutan	PN Cibinong	<ul style="list-style-type: none"> - Harga jual beli atas tanah dan bangunan akan dibayar lunas oleh pembeli
3.	PPJB Kredit Pemilikan	Tanah dan Bangunan akan diserahkan oleh Perseroan kepada Pembeli sesuai	Perseroan menjamin tanah dan bangunan yang menjadi obyek PPJB tidak	PN Cibinong	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Booking Fee</i> - Uang Muka

No	Jenis PPJB	Penyerahan Tanah dan Bangunan / Ketentuan Pinjam Pakai	Jaminan Pihak Pertama	Penyelesaian Perselisihan	Cara Pembayaran
	Rumah	dengan waktu yang ditentukan dalam PPJB Apabila Perseroan lalai untuk menyerahkan tanah dan bangunan kepada Pembeli kecuali karena force majeure, Perseroan wajib membayar denda keterlambatan 1% per hari dengan maksimum jumlah denda 5% dari sisa pekerjaan yang belum terselesaikan	berada dalam sengketa, tidak dikenakan sita jaminan dan membebaskan pihak kedua dari segala tuntutan		<ul style="list-style-type: none"> - Membayar sisa pembayaran dengan membuka bilyet giro atau cek - Selambat-lambatnya 10 hari kalender sejak penandatanganan PPJB, Pembeli wajib memenuhi kewajiban pembayaran kepada Bank yang memberikan fasilitas KPR kemudian melaksanakan penandatanganan Akad Kredit

3. PERJANJIAN PINJAMAN

1. **Perjanjian Kredit No.XLV/045/BUKI/PK-REG/VII/2014 tanggal 24 Juli 2014 sebagaimana diubah dengan Addendum Perjanjian Kredit No. XLIV/061D/BUKI/PK-REG/X/2014 ("Addendum I") tanggal 29 Oktober 2014; Addendum Perjanjian Kredit No.XLVII/112/BUKI/ADD-PK-REG/X/2017 ("Addendum V") tanggal 26 Oktober 2017; dan Addendum Perjanjian Kredit No.XLVIII/048/BUKI/ADD-PK-REG/X/2018 tanggal 10 Juli 2018 ("Addendum VI") antara PT Sentul City Tbk ("SC"); PT Bank Bukopin Tbk ("Bank Bukopin"); dan Perseroan ("Perjanjian Pinjaman Bukopin I")**

Berdasarkan Perjanjian Pinjaman Bukopin ini, ini, Perseroan akan menjamin Perjanjian Pinjaman Bukopin I senilai Rp.10.000.000.000 dengan memberikan jaminan pinjaman dalam bentuk tabungan SiAga Bisnis Badan Usaha di Bank Bukopin atas nama Perseroan dengan nominal Rp13.000.000.000. Pinjaman ini akan memiliki suku bunga 1% per tahun di atas suku bunga tabungan SiAga Bisnis Badan Usaha milik Perseroan yang dijamin. Tanggal jatuh tempo dari Perjanjian Pinjaman Bukopin I ini adalah 24 Oktober 2018.

Pinjaman Bukopin I dijamin dengan perjanjian gadai tanggal 24 Juli 2014, antara Perseroan dan Bank Bukopin dengan rekening Tabungan SiAga Bisnis Badan Usaha atas nama Perseroan dengan nomor rekening 4506200401 senilai Rp13.000.000.000

Perseroan tidak akan mengadakan perjanjian pinjaman lain sepanjang mengenai hak atas jaminan yang masih menjadi agunan Perjanjian Pinjaman Bukopin I.

Dalam Perjanjian Pinjaman Bukopin I tidak terdapat ketentuan yang dapat membatasi Perseroan untuk melaksanakan Penawaran Umum maupun pembatasan yang dapat merugikan pemegang saham publik.

2. **Perjanjian Kredit No. XLIV/102/BUKI/PK-REG/X/2014 tanggal 28 Oktober 2014, sebagaimana diubah dengan Addendum Perjanjian Kredit No.XLVII/113/BUKI/ADD-PK-REG/X/2017 tanggal 26 Oktober 2017 ("Addendum IV"); dan Addendum Perjanjian Kredit No.XLVIII/049/BUKI/ADD-PK-REG/VII/2018 tanggal 12 Juli 2018 ("Addendum V") antara PT Sentul City Tbk ("SC"); PT Bank Bukopin Tbk ("Bank Bukopin); dan Perseroan ("Perjanjian Pinjaman Bukopin II")**

Berdasarkan Perjanjian Pinjaman Bukopin II ini, Perseroan akan menjamin Perjanjian Pinjaman Bukopin II senilai Rp9.000.000.000 dengan memberikan jaminan pinjaman dalam bentuk tabungan SiAga Bisnis Badan Usaha di Bank Bukopin atas nama Perseroan dengan total nominal Rp18.000.000.000. Pinjaman ini akan memiliki suku bunga 1.5% per tahun di atas suku bunga tabungan SiAga Bisnis Badan Usaha milik Perseroan yang dijamin. Tanggal jatuh tempo dari Perjanjian Pinjaman Bukopin II ini adalah 30 Oktober 2018.

Pinjaman Bukopin II dijamin dengan perjanjian gadai tanggal 28 Oktober 2014 antara Perseroan dan Bank

Bukopin dengan rekening Tabungan SiAga Bisnis Badan Usaha atas nama Perseroan dengan nomor rekening:

- 4506200401 senilai Rp13.000.000.000;
- 4506200367 senilai Rp5.000.000.000;
- 4506200402 senilai Rp1.000.000.000.

Perseroan tidak akan mengadakan perjanjian pinjaman lain sepanjang mengenai hak atas jaminan yang masih menjadi agunan Perjanjian Pinjaman Bukopin II.

Dalam Perjanjian Pinjaman Bukopin II tidak terdapat ketentuan yang dapat membatasi Perseroan untuk melaksanakan Penawaran Umum maupun pembatasan yang dapat merugikan pemegang saham publik.

3. Perjanjian Pinjaman tanggal 30 Januari 2018 antara PT Surya Cipta Utama ("SCU") dan Perseroan ("Perjanjian Pinjaman SCU")

SCU merupakan pemegang yang sah atas surat sanggup Perseroan kepada (i) PT Aspariat Kemakalindo, (ii) PT Royal Ostrindo, (iii) PT Swakarsa Wiramandiri yang didapatkan berdasarkan:

- Surat Pengalihan Surat Sanggup tanggal 15 Januari 2018 dari PT Aspariat Kemakalindo kepada PT Surya Cipta Utama atas Surat Sanggup Perseroan kepada PT Aspariat Kemakalindo untuk kesanggupan pembayaran transaksi jual beli tanah senilai Rp.46.800.000.000 tanggal 8 Januari 2018;
- Surat Pengalihan Surat Sanggup tanggal 15 Januari 2018 dari PT Royal Ostrindo kepada PT Surya Cipta Utama dengan nilai Rp.67.000.000.000 atas Surat Sanggup Perseroan kepada PT Royal Ostrindo untuk kesanggupan pembayaran transaksi jual beli tanah senilai Rp.67.000.000.000 tanggal 8 Januari 2018;
- Surat Pengalihan Surat Sanggup tanggal 15 Januari 2018 dari PT Swakarsa Wiramandiri kepada PT Surya Cipta Utama atas Surat Sanggup Perseroan kepada PT Swakarsa Wiramandiri untuk kesanggupan pembayaran transaksi jual beli tanah senilai Rp.101.400.000.000 tanggal 8 Januari 2018.

Berdasarkan Perjanjian Pinjaman SCU, SCU mengalihkan surat sanggup menjadi pinjaman tanpa bunga kepada Perseroan dengan jumlah total Rp215.200.000.000. Tanggal jatuh tempo dari Perjanjian Pinjaman SCU ini adalah 1 tahun sejak tanggal 30 Januari 2018

Dalam Perjanjian Pinjaman SCU terdapat ketentuan yang dapat membatasi Perseroan untuk melaksanakan PUPS. Namun demikian, berdasarkan Surat Pengesampingan oleh SCU, tanggal 26 Juni 2018, ketentuan yang membatasi Perseroan untuk mengadakan rapat umum pemegang saham yang acaranya merubah anggaran dasar perusahaan, permodalan, (susunan Direksi dan Komisaris) serta pemegang saham, telah dikesampingkan oleh SCU.

6. ASURANSI

Sampai dengan tanggal Prospektus ini, Perseroan telah mengadakan perjanjian asuransi dengan beberapa perusahaan asuransi antara lain:

No.	Asuransi	Periode	Obyek Pertanggungan	Jumlah Pertanggungan
1.	Properti terhadap segala resiko (<i>Property of All Risk</i>)	5 Juni 2018 – 5 Juni 2019	<ul style="list-style-type: none"> • Properti berupa gedung SICC Tower Sentul City Lt. 3, Jalan Jenderal Sudirman No. 1, Babakan Madang, Sentul City, Bogor, Jawa Barat; • Kantor di Jalan Serpong Raya, Desa Pengasinan, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. 	Rp4.960.963.153,00

2.	Properti terhadap Gempa Bumi	5 Juni 2018 – 5 Juni 2019	<ul style="list-style-type: none"> • Properti berupa gedung SICC Tower Sentul City Lt. 3, Jalan Jenderal Sudirman No. 1, Babakan Madang, Sentul City, Bogor, Jawa Barat; • Kantor di Jalan Serpong Raya, Desa Pengasinan, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. 	Rp4.960.963.153,00
3.	Money – Cash in Safe	5 Juni 2018 – 5 Juni 2019	<ul style="list-style-type: none"> • Money yang terletak pada Gedung SICC Tower Sentul City Lt. 3, Jalan Jenderal Sudirman No. 1, Babakan Madang, Sentul City, Bogor, Jawa Barat; • Money yang terletak pada kantor Jalan Serpong Raya, Desa Pengasinan, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. 	Rp95.000.000,00

Perseroan berkeyakinan bahwa asuransi-asuransi Perseroan tersebut adalah memadai untuk mengganti obyek yang diasuransikan atau menutup risiko yang dipertanggungjawabkan Perseroan serta tidak berada dalam keadaan cidera janji (*default*) sehubungan dengan polis asuransi yang ditutup oleh Perseroan sebagaimana diungkapkan di atas.

Perseroan tidak memiliki hubungan Afiliasi dengan perusahaan-perusahaan asuransi (penanggung) dimana Perseroan menutup polis tersebut di atas.

7. ASET TETAP

Aset tetap yang penting yang dimiliki dan/atau dikuasai Perseroan, termasuk penggunaan atau pemanfaatannya saat ini adalah sebagai berikut, yang terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor dan Desa/Kelurahan Situ Babakan, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan:

No.	Jenis Tanah		Bukti Kepemilikan	Jumlah Persil	Luas (m ²)
1.	Dimiliki	Sertifikat Hak Guna Bangunan (“SHGB”) Induk	SHGB No. 17/2017 (Sisa)	1	38.674*)
			SHGB No. 18/2019 (Sisa)	1	40.402**)
			SHGB No. 19/2017	1	23.085
			SHGB No. 124/2017 (Sisa)	1	67.009***)

		SHGB Induk Telah Pecah, Tanah Belum Dilunasi oleh Konsumen*****)	SHGB	219	20.114
		SHGB Induk Telah Pecah, Tanah Belum Terjual*****)	SHGB	34	2.781
		SHGB Induk Telah Pecah, Tidak Terdapat Keterangan	SHGB	1	81
2.	Tanah Telah Dilunasi Konsumen, SHGB Induk Belum Balik Nama ke Konsumen		SHGB	417	35.321
3.	Dikuasai	<ul style="list-style-type: none"> Akta Pelepasan Hak Utama atas Tanah ("APHT") Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah ("SPPH") 		253	1.458.385*****)
Total				928	1.699.036

Keterangan:

*) Berdasarkan pemeriksaan Konsultan Hukum, terdapat sertifikat-sertifikat tanah pecahan yang belum diserahkan kepada Konsultan Hukum karena masih dalam proses revisi dengan jumlah tanah sebesar 5.295 m².

**) Berdasarkan pemeriksaan Konsultan Hukum, terdapat sertifikat-sertifikat tanah pecahan yang belum diserahkan kepada Konsultan Hukum karena masih dalam proses revisi dengan jumlah tanah sebesar 8.019 m².

***) Berdasarkan pemeriksaan Konsultan Hukum, terdapat sertifikat-sertifikat tanah pecahan yang belum diserahkan kepada Konsultan Hukum karena masih dalam proses revisi dengan jumlah tanah yang direvisi sebesar 130 m².

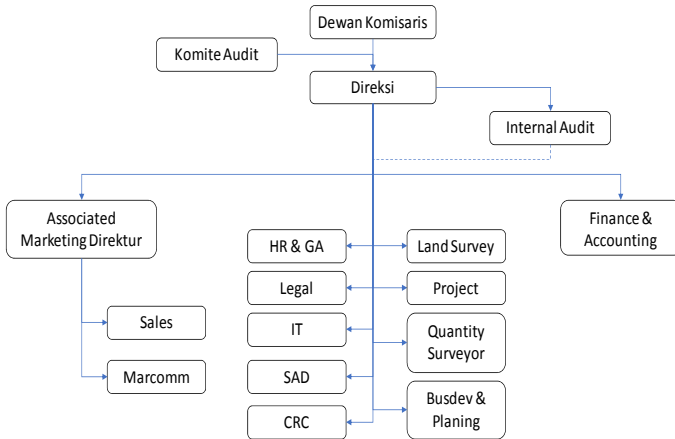
****) Terdapat satu bidang tanah seluas ± 10.218 m² dengan bukti kepemilikan APHT No. 03, tanggal 12 Agustus 2016, yang menjadi objek sengketa Perkara No. 285/Pdt.Bth/2017/PN.CBI, tanggal 20 Oktober 2017, terkait Perlawanan (*Derden Verzet*) atas Putusan Mahkamah Agung RI No. 321PK/Pdt/2016, tanggal 11 Januari 2017. jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1938K/Pdt/2013, tanggal 23 Desember 2013, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 234/PDT/2012/PT.BDG, tanggal 8 Agustus 2012, jo. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 131/Pdt.G/2010/PN.CBN, tanggal 15 Agustus 2011.

*****) SHGB Induk Telah Pecah, Tanah Belum Dilunasi oleh Konsumen berarti sertifikat induk telah dipecah sesuai *site plan*, namun konsumen yang melakukan pembelian belum melakukan pelunasan.

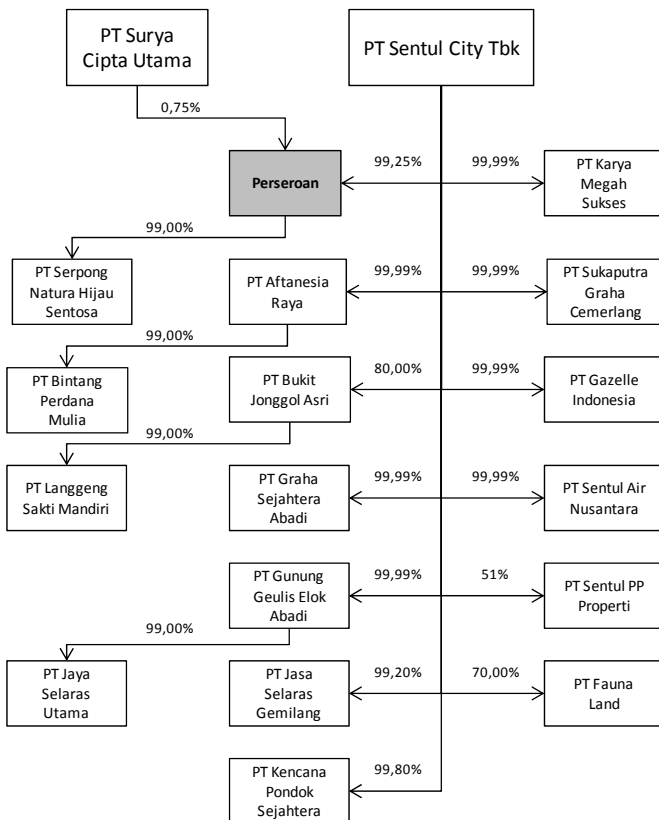
*****) SHGB Induk Telah Pecah, Tanah Belum Terjual berarti sertifikat induk telah dipecah sesuai *site plan*, namun belum ada konsumen yang melakukan pembelian.

8. STRUKTUR ORGANISASI DAN STRUKTUR KELOMPOK USAHA PERSEROAN

Struktur Organisasi



Struktur Kelompok Usaha



9. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN

Berdasarkan Akta No. 110/2018 jo. Akta No. 99/2018, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan pada tanggal diterbitkannya Prospektus ini adalah sebagai berikut:




Dewan Komisaris

Komisaris Utama : James Frederick Kumala
 Komisaris : Yuli Dwi Kusmadi
 Komisaris Independen : Djajady Pandjiwidjaja

Direksi

Direktur Utama : Elfi Darlis
 Direktur : Jose Francis Berces Acanilado
 Direktur Independen : Eric Effendy

DEWAN KOMISARIS

	<p>James Frederick Kumala, Komisaris Utama.</p> <p>Warga Negara Indonesia, Lahir di Jakarta, 28 Juli 1984. Menjabat sebagai Komisaris Utama Perseroan sejak tahun 2018. Saat ini juga menjabat sebagai Business Development Manager - PT Karya Bintang Gemilang "Sentul Alaya" sejak 2011 dan Steering Committee - PT Kaestindo sejak 2010. James juga berpengalaman sebagai Development Manager PT Sentul City Tbk (2010-2013), Direktur Utama PT Serpong Karya Cemerlang (2013-2016). Meraih gelar Bachelor of Business pada tahun 2010 dari California State University, Northridge.</p>
	<p>Yuli Dwi Kusmadi, Komisaris.</p> <p>Warga Negara Indonesia, lahir di Jember, 23 Juli 1976. Menjabat sebagai Komisaris Perseroan sejak tahun 2018. Saat ini juga menjabat sebagai Komisaris di PT Sukaputra Graha Cemerlang sejak 2015. Yuli juga berpengalaman sebagai Direktur Utama di PT SAN (2015-2018), Komisaris Utama PT Serpong Karya Cemerlang (2016-2017). Meraih gelar Sarjana Teknik pada tahun 1998 dari Fakultas Teknik Sipil, Universitas Pelita Harapan.</p>
	<p>Djajady Pandjiwidjaja, Komisaris Independen.</p> <p>Warga Negara Indonesia, lahir di Palembang, 4 Agustus 1964. Menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan sejak tahun 2018. Saat ini menjabat sebagai Komisaris Independen - PT Panca Global Sekuritas sejak 2018, Direktur PT Mitsui OSK Lines Indonesia, sejak 2014. Djajady juga berpengalaman sebagai Auditor KAP Johan, Molanda & Rekan (1988-1989), Finance & Accounting Manager PT Asuransi Prudential Indonesia (1990-1994), President & Country Director PT Mitsui OSK Lines Indonesia (2011-2014), Global Auditor MOL Liner, Ltd (2014-2018). Meraih gelar Sarjana Ekonomi pada tahun 1990 dari Universitas Trisakti Jakarta, dan MBA dari De Monfort University, UK pada tahun 2000.</p>

DIREKSI

	<p>Elfi Darlis, Direktur Utama.</p> <p>Warga Negara Indonesia, lahir di Lintau, 25 Maret 1953. Menjabat sebagai Direktur Utama Perseroan sejak tahun 2018. Elfy juga memiliki posisi di grup Perseroan sebagai Assistant to President Director PT Serpong Karya Cemerlang (2012-2015), Assistant to CEO Sentul City Group (2010-2012).</p> <p>Selain itu berpengalaman juga sebagai Senior Staff Operation di Standard Chartered Bank, Jakarta (1976-1980), Assistant Manager G/A, Loans and Bills American Express Bank Ltd (1981-1985), Assistant Manager Branch Bank Pasific cabang Medan (1986-1987), Marketing Jayanti Group (1988-1989), VP Operation Long Term Credit Bank of Japan Jakarta (1990-1999), AVP Operation Overseas Chinese Banking Corporation Jakarta (2000-2008).</p> <p>Meraih gelar Pasca Sarjana Ilmu Administrasi pada tahun 2001 dari Universitas Muhammadiyah Jakarta.</p>
	<p>Jose Francis Berces Acantilado, Direktur.</p> <p>Warga Negara Indonesia, lahir di Filipina, tanggal 6 Maret 1961. Menjabat sebagai Komisaris Perseroan sejak tahun 2018. NIORA/Permit: J1U1PRF81995/2C11AB0423-Q. Francis berpengalaman sebagai Audit Associate Ernst & Young (1983-1989), Group Financial Controller Gelmart Industries Phillipines Inc. (1990-1997), General and Sales Manager Kingshoe Mfg Phillipines (1999-2001), Consultant System Software Application, Finance, Auditing and Bookkeeping (2001-2015), CFO Philippine Global Communication Inc. (2006-2011), CFO PT Jungleland Asia (2012-2013).</p> <p>Meraih gelar Bachelor of Science tahun 1981 dari Far Eastern University Manila.</p>
	<p>Eric Effendy, Direktur Independen</p> <p>Warga Negara Indonesia, lahir di Jakarta, 21 Mei 1979. Menjabat sebagai Direktur Independen Perseroan sejak tahun 2018.</p> <p>Sebelum diangkat menjadi Direktur Independen, Eric Effendy menjabat sebagai Manager General Affair di PT ACR Global Investments (2015-2018), Manager Business Developments PT Rajawali Corpora (2008-2015), dan Business Developments di PT Media Nusantara Tbk (2006-2008).</p> <p>Meraih gelar Sarjana Ekonomi tahun 2002 dari Universitas Tarumanegara, Jakarta.</p>

10. TATA KELOLA PERUSAHAAN (GOOD CORPORATE GOVERNANCE ATAU GCG)

Dewan Komisaris

Dewan Komisaris bertugas melakukan pengawasan atas kebijaksanaan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, serta memberikan nasihat kepada Direksi sepanjang Tahun. Selain sebagai organ pengawasan, Dewan Komisaris juga memiliki tanggung jawab dalam hal pemberian saran dan pandangan terkait rencana atau keputusan yang dibuat bagi Perseroan. Secara umum, Dewan Komisaris merupakan salah satu organ penyeimbang agar berjalannya kegiatan usaha sesuai dengan anggaran dasar dan standar yang telah ditetapkan.

Rapat Dewan Komisaris dapat diadakan setiap waktu. Sepanjang tahun 2018, seluruh Dewan Komisaris menghadiri sebanyak 2x dari total 2x Rapat Dewan Komisaris yang diselenggarakan. Adapun Komisaris Independen baru ditunjuk oleh Perseroan pada pertengahan tahun 2018.

Dengan terbentuknya Komite Nominasi dan Remunerasi (KNR), maka selanjutnya KNR akan melakukan evaluasi terhadap kebijakan remunerasi dan nominasi; dan memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai:

- a. Kebijakan, struktur dan besaran atas remunerasi, bagi Direksi dan Dewan Komisaris untuk disampaikan kepada Rapat Umum Pemegang Saham; dan
- b. Penilaian kinerja dengan kesesuaian remunerasi yang diterima masing-masing anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.

Selanjutnya, dasar penetapan gaji dan tunjangan lainnya terhadap para anggota Direksi akan ditentukan oleh RUPS Tahunan Perseroan. Jumlah gaji dan tunjangan Dewan Komisaris untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 31 Maret 2018 masing-masing adalah sebesar Rp 900.000.000 dan Rp 226.291.550.

Direksi

Direksi bertugas untuk menjalankan dan bertanggung jawab atas pengurusan kepentingan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan yang ditetapkan dalam anggaran dasar yang telah disusun oleh Perseroan. Direksi juga menyusun rencana kerja tahunan yang memuat anggaran tahunan Perseroan dan disampaikan kepada Dewan Komisaris untuk memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris, sebelum dimulainya tahun buku yang akan datang. Direksi juga menetapkan susunan organisasi dan tata kerja Perseroan.

Sepanjang tahun 2018, seluruh Direksi, kecuali Direktur Independen yang baru ditunjuk pada pertengahan tahun 2018, menghadiri sebanyak 6x dari total 6x Rapat Direksi yang diselenggarakan.

Direksi perseroan telah menerapkan manajemen risiko dan prinsip-prinsip *Good Corporate Governance* dalam setiap kegiatan usaha Perseroan pada seluruh tingkatan atau jenjang organisasi. Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya.

Pada periode 31 Desember 2017 dan 31 Maret 2018, jumlah gaji dan tunjangan adalah berturut-turut sebesar Rp 1.523.403.136 dan Rp 344.406.349.

Sekretaris Perusahaan

Untuk memenuhi Peraturan OJK No. 35/2014 dan berdasarkan Surat Penunjukan tanggal 10 September 2018, Perseroan telah menunjuk Elfi Darlis, sebagai Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*), untuk mewakili Perseroan dalam berhubungan dan melakukan koordinasi dengan lembaga pasar modal, dalam hal ini BEI, OJK, KSEI dan instansi lain yang berkaitan dengan Pasar Modal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selanjutnya fungsi Sekretaris Perusahaan adalah sebagai berikut:

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

Komite Audit

Untuk memenuhi Peraturan OJK No. 55/2015, Perseroan telah membentuk dan mengangkat Komite Audit berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No.002/SK/KOM/NCD/VI/2018, tanggal 20 Juli 2018, dengan ketua Djajady Pandjiwidjaja, serta anggota Adi Imansyah dan Novan Raditya.

Profil singkat Komite Audit adalah sebagai berikut:

Anggota 1

Adi Imansyah

Pendidikan:

2000 : Sarjana Ekonomi Akuntansi, Universitas Gunadarma

Pekerjaan:

2018-sekarang : Komite Audit PT Natura City Developments

2016-sekarang : Senior Staff KAP DRS Armandias, Ak.

2014-sekarang : Direktur, PT Mbanyu Ageng Mili Lestari (KJA)

Anggota 2

Novan Raditya

Pendidikan:

2004 : Sarjana Ekonomi Akuntansi, Universitas Islam Indonesia

Pekerjaan:

2018-sekarang : Komite Audit PT Natura City Developments

2017-sekarang : Internal Audit PT Jamu Air Mancur

Tugas dan tanggung jawab Komite Audit:

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

Komite Audit mempunyai kewenangan untuk mendapatkan catatan dan informasi tentang karyawan, dana, aset serta sumber daya Perseroan lainnya yang berkaitan dengan pelaksanaan tugasnya. Dalam melaksanakan wewenang ini, Komite Audit berkerja sama dengan pihak yang melaksanakan Unit Audit Internal.

Komite Audit wajib mengadakan rapat sekurang-kurangnya 1 (satu) kali dalam 3 (tiga) bulan. Hasil dapat dituangkan dalam risalah rapat yang ditandatangani oleh seluruh anggota Komite Audit yang hadir. Komite Audit wajib membuat laporan tahunan atas pelaksanaan kegiatan Komite Audit kepada Dewan Komisaris dan dimuat dalam Laporan Tahunan Perseroan.

Komite Nominasi dan Remunerasi

Untuk memenuhi peraturan OJK No. 34/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi, Perseroan telah membentuk dan mengangkat Komite Nominasi dan Remunerasi berdasarkan SK Dewan Komisaris tertanggal 17 Januari 2018, dengan ketua Djajady Pandjiwidjaja, serta anggota James Frederick Kumala dan Yuli Dwi Kusmadi.

Profil singkat Komite Nominasi dan Remunerasi dapat dilihat pada bab VIII Keterangan tentang Perseroan, subbab 9. Pengurusan dan Pengawasan Perseroan.

Tugas dan tanggung jawab

- a. Fungsi nominasi dan remunerasi wajib dilaksanakan oleh Dewan Komisaris;
- b. Terkait dengan fungsi Nominasi:
 - Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai: (i) komposisi jabatan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris; (ii) kebijakan dan kriteria yang dibutuhkan dalam proses nominasi ; dan (iii) kebijakan evaluasi kinerja bagi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.
 - Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris berdasarkan tolak ukur yang telah disusun sebagai bahan evaluasi; dan
 - Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai program pengembangan kemampuan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris ; dan
 - Memberikan usulan calon yang memenuhi syarat sebagai Anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris untuk disampaikan kepada RUPS ;
- c. Terkait dengan fungsi Remunerasi:
 - Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai struktur remunerasi , kebijakan, atas Remunerasi dan besaran Remunerasi; dan
 - Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja dengan kesesuaian Remunerasi yang diterima masing-masing anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.

Pengendalian Internal dan Unit Audit Internal

Manajemen Perseroan dan Anak Perusahaannya percaya bahwa penerapan tata kelola perusahaan yang baik secara konsisten merupakan bagian yang penting bagi Perseroan. Untuk keperluan tersebut, manajemen Perseroan telah membuat suatu kebijakan tata kelola perusahaan yang disebut "Pedoman Tata Kelola Perusahaan Yang Baik". Pedoman tersebut disusun sesuai dengan Tata Kelola Perusahaan berstandar internasional. Pedoman ini akan menjadi panduan bagi Perseroan dan Anak Perusahaan dalam penentuan peraturan perusahaan, sistem, prosedur, dan aktifitas bisnis lainnya.

Pedoman Tata Kelola Perusahaan Yang Baik berisi kebijakan-kebijakan atas visi, misi dan Pedoman Perilaku; rencana strategis, rencana usaha, perencanaan keuangan (anggaran) dan pengawasan kinerja; pemegang saham; Dewan Komisaris dan Direksi; sistem manajemen risiko, pengendalian internal dan audit; pemangku kepentingan (*stakeholders*); keterbukaan (transparansi) dan pengungkapan (*disclosure*) dan benturan kepentingan.

Lebih lanjut, Perseroan juga telah membentuk Internal Audit, untuk memenuhi Peraturan OJK No. 56/2015. Satuan audit internal telah ditetapkan berdasarkan Piagam Unit Audit Internal Perseroan, yang merupakan lampiran SK Direksi No. 09/DIR/NCD/VI/2018, pada tanggal 6 Juni 2018, dengan Kepala Unit Audit Internal adalah Aloysius L. Diaz, SE. Internal Audit akan melakukan pemeriksaan dan mengevaluasi atas proses operasi dan pengendalian internal Perseroan yang kemudian akan dituangkan dalam laporan hasil audit beserta rekomendasi dan saran perbaikan yang diperlukan dan dilaporkan kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris.

Tugas dan tanggung jawab Unit Audit Internal adalah sebagai berikut:

- a. Menyusun dan melaksanakan rencana audit internal tahunan;
- b. Menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian internal dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan Perseroan;
- c. Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektivitas di bidang keuangan, akuntansi, operasional, SDM, pemasaran, teknologi informasi dan kegiatan lainnya;
- d. Memberikan saran perbaikan dan informasi yang objektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkat manajemen;
- e. Membuat laporan hasil audit dan menyampaikan laporan tersebut kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris;
- f. Memantau, menganalisis dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan;
- g. Bekerja sama dengan Komite Audit;
- h. Menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan audit internal yang dilakukannya; dan
- i. Melakukan pemeriksaan khusus bila diperlukan.

11. MANAJEMEN RISIKO

Perseroan senantiasa menerapkan sistem manajemen risiko guna mengantisipasi kemungkinan terjadinya tekanan keuangan dan perlindungan terhadap kerugian yang sangat besar.

Pengelolaan risiko di Perseroan mencakup keseluruhan lingkup aktivitas bisnis Perseroan. Secara berkelanjutan, Perseroan mengembangkan serta meningkatkan kerangka sistem pengelolaan risiko serta struktur pengendalian internal yang terpadu dan komprehensif. Hal ini diharapkan dapat mengidentifikasi sedini mungkin potensi risiko yang dapat berpengaruh pada kinerja Perseroan, untuk selanjutnya mengambil langkah-langkah yang dibutuhkan untuk meminimalkan risiko. Kerangka sistem pengelolaan ini dituangkan dalam kebijakan operasi, prosedur, serta kebijakan terkait mengenai manajemen risiko.

Berubahnya lingkungan eksternal dan internal bisnis Perseroan telah mengalami perkembangan yang ditandai dengan meningkatnya ketidakpastian, persaingan yang semakin kompleks, kemajuan teknologi, perubahan regulasi, hukum dan sosial politik maka diperlukan pengelola Manajemen Risiko di lingkungan perusahaan. Saat ini perusahaan telah menetapkan pengelola Manajemen Risiko dengan ditetapkannya Bagian Risiko yang mengelola risiko. Perseroan membentuk tim manajemen risiko yang memberi pertimbangan dalam pengambilan keputusan dalam menangani pekerjaan baru yang belum pernah dikerjakan oleh Perseroan sebelumnya dan seluruh kegiatan yang dilakukan di seluruh unit kerja.

Langkah-langkah yang dilakukan terkait memitigasi risiko Perseroan adalah sebagai berikut:

A. RISIKO UTAMA

PERMINTAAN PASAR AKAN PROPERTI

Perseroan berusaha untuk menciptakan produk-produk yang terdiversifikasi sesuai dengan karakteristik daya beli konsumen yang beragam. Pada saat ekonomi melemah, Perseroan juga berupaya untuk meluncurkan produk dengan biaya produksi yang seoptimal mungkin, sehingga harga jual dapat menyesuaikan dengan kondisi ekonomi yang sedang berjalan.

B. RISIKO USAHA

1. BIAYA PERMODALAN

Perseroan telah melakukan kerjasama dengan beberapa pengembang BUMN, maupun swasta ternama untuk melakukan pengembangan kawasan secara bersama sehingga dapat menekan biaya permodalan.

2. PENYELESAIAN PROYEK

Perseroan memiliki manajemen proyek beserta dengan tim yang profesional untuk mengawasi jalannya pekerjaan suatu proyek. Monitoring yang ketat akan meminimalkan tidak terselesaikannya proyek dan/atau terhambatnya penyelesaian proyek tersebut.

3. PERSAINGAN USAHA

Dalam menghadapi risiko persaingan kompetitor lain, Perseroan berusaha untuk selalu melakukan riset dan pengembangan serta melakukan perbandingan-perbandingan dengan perusahaan properti sejenis, agar selalu ada inovasi dalam produk yang menarik yang membuat Perseroan berbeda dengan kompetitor. Lokasi Perseroan yang terletak di daerah dengan kontur pegunungan dan relatif sejuk, juga memberikan keunggulan kompetitif.

4. KENAIKAN HARGA BAHAN BANGUNAN DAN KELANGKAAN BAHAN BANGUNAN

Perseroan menerapkan sistem pengaturan persediaan bahan bangunan sehingga dapat selalu tersedia pada saat dibutuhkan. Hal ini akan menjadikan pembangunan tepat waktu dan pengakuan pendapatan Perseroan dari penjualan perumahan tersebut dapat segera diakui sesuai dengan proyeksi yang telah dibuat Perseroan.

Dalam menghadapi kenaikan harga bahan bangunan, perseroan terus melakukan kerjasama dengan vendor-vendor yang sebelumnya telah bekerjasama secara positif dengan Perseroan dalam periode tersebut. Sehingga dapat meminimalisasi dampak dari kekurangan pasokan dan menjaga harga bahan bangunan yang diperlukan.

5. KEGAGALAN PERSEROAN MEMENUHI PERATURAN PERUNDANGAN-UNDANGAN YANG BERLAKU

Perseroan berusaha memenuhi seluruh peraturan perundangan yang berlaku dan aktif dalam mengikuti sosialisasi perubahan dan pembaharuan dari peraturan yang berlaku, sehingga dapat membuat Perseroan untuk memenuhi perubahan dan/atau pembaharuan peraturan tersebut.

C. RISIKO UMUM

1. KONDISI PEREKONOMIAN SECARA MAKRO DAN GLOBAL

Untuk memitigasi risiko pertumbuhan ekonomi secara negatif dalam bentuk penurunan daya beli masyarakat dan penurunan tingkat permintaan akan properti, Perseroan bekerjasama dengan perbankan dalam memberikan paket-paket pembelian rumah dengan harga khusus dan bonus, serta bunga yang relatif terjangkau.

2. KEBIJAKAN PEMERINTAH

Dalam mengelola risiko terjadinya perubahan kebijakan pemerintah, legalitas dan perizinan Perseroan berusaha untuk terus menjalin hubungan yang baik dengan pemerintah pusat maupun daerah terutama dalam risiko mendapatkan perizinan terkait pembangunan proyek. Perseroan juga aktif dalam organisasi profesi sehingga dapat memberikan masukan kepada Pemerintah untuk peraturan yang akan datang agar tetap kondusif untuk bisnis properti.

3. TUNTUTAN ATAU GUGATAN HUKUM

Untuk memitigasi risiko negatif, Perseroan selalu berusaha melakukan segala kegiatan usahanya baik dalam pembebasan tanah, pengelolaan sarana dan prasarana umum dan pelayanan terhadap konsumen dengan memperhatikan secara ketat hukum dan perundang-undangan yang berlaku, Perseroan memastikan bahwa manajemen dan karyawan-karyawannya tunduk pada hukum dalam menjalankan kegiatan usahanya.

4. KEBAKARAN DAN BENCANA ALAM

Untuk mengelola risiko ini, perlindungan Pertama yang dilakukan Perseroan adalah memastikan bahwa semua asuransi yang dibutuhkan untuk menutup kerugian apabila terjadi, telah dimiliki. Selain itu, Perseroan memastikan bahwa setiap karyawannya terutama yang bertugas di lapangan, bekerja dengan standar keamanan yang tinggi sehingga meminimalisir risiko yang berasal dari faktor manusia.

12. SUMBER DAYA MANUSIA

Perseroan sangat menyadari bahwa Sumber Daya Manusia (SDM) merupakan elemen strategis dalam pencapaian tujuan organisasi. Karena itu, Perseroan berkomitmen untuk mengelola SDM dengan tepat. Terlebih di tengah persaingan industri yang semakin ketat, keberadaan SDM yang tangguh akan memegang peranan yang sangat penting guna mewujudkan visi dan misi serta tujuan Perseroan. Karena itu, sebagai bagian dari upaya mencapai visi dan misi Perseroan diantaskan dengan senantiasa memandang karyawan menggunakan pendekatan human capital yang berarti karyawan merupakan aset yang sangat berharga bagi Perseroan.

Perseroan secara berkelanjutan terus berupaya untuk meningkatkan kualitas, kompetensi dan karakter serta kesejahteraan karyawan untuk menumbuhkan rasa kenyamanan dan kebanggaan karyawan kepada Perseroan. Sebagai perusahaan properti terpercaya, tiga hal utama yang menjadi fokus Perusahaan sejak beberapa tahun terakhir terkait human capital ini adalah regenerasi, pengembangan dan transfer knowledge.

Setiap tahunnya, Perseroan merencanakan jumlah tenaga kerja dengan mempertimbangkan strategi dan kebijakan pengembangan Perusahaan, jumlah pegawai yang pensiun serta program efisiensi dan integrasi proses bisnis melalui teknologi informasi yang dilakukan Perseroan. Komposisi pegawai juga mempertimbangkan usulan kebutuhan pegawai dari masing-masing unit kerja.

Per tanggal 31 Maret 2018, Perseroan dan Anak Perusahaan memiliki 116 karyawan. Jumlah tersebut sejalan dengan kebutuhan SDM dari sisi kuantitas dengan mempertimbangkan peningkatan produktivitas setiap pegawai.

Komposisi Karyawan Perseroan dan Anak Perusahaan

Berikut ini adalah komposisi karyawan Perseroan dan Anak Perusahaan untuk periode tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Maret 2018, 31 Desember 2017, 2016, dan 2015:

A. Komposisi karyawan Perseroan dan Anak Perusahaan menurut jenjang pendidikan adalah sebagai berikut:

Tingkat Jabatan	31-Mar-18			31-Dec-17		
	Perseroan	SNHS	Jumlah	Perseroan	SNHS	Jumlah
Pasca Sarjana (S2)	1	1	2	1	1	2
Sarjana (S1)	53	1	54	53	1	54
Diploma III	10		10	11		11
Diploma II			0			0
Diploma I			0			0
≤ SMA	47	3	50	52	2	54
Jumlah	111	5	116	117	4	121

Tingkat Jabatan	31-Dec-16			31-Dec-15		
	Perseroan	SNHS	Jumlah	Perseroan	SNHS	Jumlah
Pasca Sarjana (S2)	4		4			0
Sarjana (S1)	57		57	41		41
Diploma III	13		13	5		5
Diploma II			0			0
Diploma I			0			0
≤ SMA	48		48	27		27
Jumlah	122	0	122	73	0	73

B. Komposisi karyawan Perseroan dan Anak Perusahaan menurut jenjang manajemen adalah sebagai berikut:

Jenjang Manajemen	31-Mar-18			31-Dec-17		
	Perseroan	SNHS	Jumlah	Perseroan	SNHS	Jumlah
Manajerial	39	1	40	44	1	45
Staf	52	4	56	53	4	57
Non Staf	20		20	19		19
Jumlah	111	5	116	116	5	121

Jenjang Manajemen	31-Dec-16			31-Dec-15		
	Perseroan	SNHS	Jumlah	Perseroan	SNHS	Jumlah
Manajerial	49		49	32		32
Staf	59		59	34		34
Non Staf	14		14	7		7
Jumlah	122	0	122	73	0	73

C. Komposisi karyawan Perseroan dan Anak Perusahaan menurut jenjang usia adalah sebagai berikut:

Tingkat Usia	31-Mar-18			31-Dec-17		
	Perseroan	SNHS	Jumlah	Perseroan	SNHS	Jumlah
< 21 tahun			0			0
21 – 30 Tahun	59		59	51		51
31 – 40 Tahun	24	3	27	27	4	31
41 – 50 Tahun	21	1	22	27	1	28
Lebih dari 50 Tahun	7	1	8	11		11
Jumlah	111	5	116	116	5	121

Tingkat Usia	31-Dec-16			31-Dec-15		
	Perseroan	SNHS	Jumlah	Perseroan	SNHS	Jumlah
< 21 tahun			0			0
21 – 30 Tahun	49		49	25		25
31 – 40 Tahun	38		38	20		20
41 – 50 Tahun	27		27	20		20
Lebih dari 50 Tahun	8		8	8		8
Jumlah	122	0	122	73	0	73

D. Komposisi karyawan Perseroan dan Anak Perusahaan menurut status karyawan adalah sebagai berikut:

Status Karyawan	31-Mar-18			31-Dec-17		
	Perseroan	SNHS	Jumlah	Perseroan	SNHS	Jumlah
Tetap	26		26	26		26
Kontrak	85	5	90	90	5	95
Jumlah	111	5	116	116	5	121

Status Karyawan	31-Dec-16			31-Dec-15		
	Perseroan	SNHS	Jumlah	Perseroan	SNHS	Jumlah
Tetap	27		27	26		26
Kontrak	95		95	47		47
Jumlah	122	0	122	73	0	73

E. Komposisi karyawan Perseroan dan Anak Perusahaan berdasarkan masa kerja adalah sebagai berikut:

Masa Kerja	31-Mar-18			31-Dec-17		
	Perseroan	SNHS	Jumlah	Perseroan	SNHS	Jumlah
< 5 tahun	87	5	92	33	5	38
> 5 tahun – 10 tahun	24		24	83		83
> 10 tahun			0			0
Jumlah	111	5	116	116	5	121

Masa Kerja	31-Dec-16			31-Dec-15		
	Perseroan	SNHS	Jumlah	Perseroan	SNHS	Jumlah
< 5 tahun	111		111	32		32
> 5 tahun – 10 tahun	11		11	41		41
> 10 tahun			0			0
Jumlah	122	0	122	73	0	73

F. Komposisi karyawan Perseroan dan Anak Perusahaan berdasarkan **aktivitas utama** adalah sebagai berikut:

Masa Kerja	31-Mar-18			31-Dec-17		
	Perseroan	SNHS	Jumlah	Perseroan	SNHS	Jumlah
Administrasi	75	5	80	72	5	77
Pemasaran	16		16	24		24
Lapangan	20		20	20		20
Jumlah	111	5	116	116	5	121

Masa Kerja	31-Dec-16			31-Dec-15		
	Perseroan	SNHS	Jumlah	Perseroan	SNHS	Jumlah
Administrasi	64		64	44		44
Pemasaran	34		34	18		18
Lapangan	24		24	11		11
Jumlah	122	0	122	73	0	73

Keterangan:

1. Perseroan = PT Natura City Developments Tbk.
2. SNHS = PT Serpong Natura Hijau Sentosa, Anak Perusahaan

G. Saat ini Perseroan dan Anak Perusahaan memiliki 1 orang tenaga kerja asing yang bekerja di Perseroan dan Anak Perusahaan Perseroan yang berkedudukan di Indonesia, dengan rincian sebagai berikut:

No	Nama	Jabatan	Warga	No. IMTA	Masa Berlaku	No KITAS	Masa Berlaku
1	Jose Francis Berces Acantilado	Direksi	Filiphina	kep.59777/MEN/P/IMTA/2017	18-08-2018	2C21AB0572-R	18-08-2018

Perseroan sedang melakukan pengurusan perpanjangan atas IMTA dan KITAS dari Jose Francis Berces Acantilado.

Perseroan tidak memiliki karyawan yang memiliki keahlian khusus di suatu bidang tertentu, yang apabila karyawan tersebut tidak ada akan mengganggu sistem dan kelangsungan kegiatan operasional usaha Perseroan.

Fasilitas dan Kesejahteraan Karyawan

Perseroan berdedikasi untuk mencapai dan mempertahankan standar tertinggi kesehatan dan kesejahteraan bagi pegawai guna memenuhi rasa aman dan tenteram bagi pegawai dan keluarganya selama pegawai menjalankan tugas.

Dalam hal pemberian fasilitas dan kesejahteraan pegawai, Perseroan telah melakukan kebijakan penggajian yang sepenuhnya mengikuti dan mematuhi ketentuan tentang Upah Minimum Provinsi/ Kabupaten/Kota (UMP/K) wilayah masing-masing unit kerja Perseroan yang ditetapkan oleh Pemerintah. Kompensasi program kesejahteraan dan fasilitas pegawai Perseroan mengacu kepada Ketentuan dan Peraturan Kementerian Tenaga Kerja dan Transmigrasi, termasuk pemenuhan upah yang berlaku.

13. KETERANGAN TENTANG PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan dimiliki oleh 1 (satu) pemegang saham utama berbentuk badan hukum dengan kepemilikan saham lebih dari 5% (lima persen), yaitu SC dengan jumlah saham sebanyak 2.778.947.000 saham dalam Perseroan atau mewakili 99,25% dari seluruh modal yang ditempatkan dan disetor penuh Perseroan.

Riwayat Singkat SC

PT Sentul City Tbk ("SC") didirikan pertama kali dengan nama PT Sentragriya Kharisma dengan akta Notaris Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta No. 311 tanggal 16 April 1993. Akta pendirian ini telah disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-24350.HT.01.01.Th.93 tanggal 8 Juni 1993 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 65 tanggal 13 Agustus 1993, Tambahan No. 3693. Nama Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, yang terakhir menjadi PT Sentul City Tbk berdasarkan akta Notaris Fathiah Helmi, S.H., No. 26 tanggal 19 Juli 2006. Perubahan nama

Perusahaan ini disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-21373.HT.01.04.Th.2006 tanggal 20 Juli 2006 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 34 tanggal 25 April 2008, Tambahan No. 4949.

Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan dan yang terakhir adalah dengan akta Notaris No. 60 tanggal 16 Juni 2017, yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, mengenai perubahan susunan Dewan Direksi dan Komisaris Perusahaan. Perubahan ini telah mendapatkan persetujuan atau pemberitahuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dinyatakan dalam Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0150036

Bidang Usaha SC

Perseroan memulai kegiatan komersialnya sejak tahun 1995 dan saat ini Kantor Operasional Perseroan adalah di Sentul City Building, Jl. MH.Thamrin Kav.8, Sentul City, Bogor 16811.

Kegiatan usaha utama Perseroan saat ini adalah pengembangan perkotaan (urban development) yang meliputi aktivitas pembangunan infrastruktur dengan segala fasilitasnya, menyediakan lahan siap bangun untuk investor, pengembangan kawasan permukiman, pembangunan gedung-gedung komersial dan non komersial sesuai dengan konsep pembangunan kota satelit, menyelenggarakan jasa yang berkaitan dengan / menunjang pembangunan kota tersebut. Dalam menjalankan kegiatan usahanya tersebut, Perseroan dibantu oleh anak perusahaan Perseroan untuk melakukan kegiatan usaha yang bersifat penunjang, seperti pengelolaan kawasan, penyediaan air, listrik, transportasi kawasan, pengelolaan fasilitas dan infrastruktur. Perseroan melalui anak perusahaan juga melakukan aktivitas pembelian lahan dan pengembangan untuk mewujudkan kawasan Sentul sebagai kota mandiri.

Dalam menjalankan usahanya, Perseroan membeli tanah dan menyiapkannya menjadi lahan siap bangun lengkap dengan infrastrukturnya. Pembangunan dapat dilakukan oleh Perseroan sendiri maupun oleh pihak lain. Sampai saat ini seluruh fasilitas sarana dan prasarana yang sedang dan akan dibangun masih dalam pengelolaan Perseroan dimana seluruh ijin-ijin untuk menjalankan kegiatan usaha masih dimiliki oleh Perseroan, kecuali fasilitas Polo dan Equestrian yang dikelola oleh PT Jakarta Polo dan Equestrian, Taman Budaya, dan Rumah Makan Pancarsari yang dikelola oleh anak perusahaan Perseroan PT Gunung Geulis Elok Abadi.

Selanjutnya, Perseroan dalam mengelola kegiatan usahanya dibantu oleh anak perusahaan Perseroan, beberapa diantaranya yaitu SGC dan GGEA. SGC melakukan kegiatan usaha yang berhubungan dengan tata kota yang menjadi penunjang pengelolaan kawasan Sentul City yang dikelola oleh Perseroan, contohnya pengelolaan air, penyediaan listrik, transportasi, dan lain-lain. GGEA melakukan kegiatan usaha penatausahaan, pengelolaan, penyewaan, rehabilitasi, dan lain-lain pada kawasan Sentul City.

Perseroan akan menjadikan kawasan Sentul sebagai kota mandiri, yang terdiri dari perumahan, perkantoran, pertokoan, fasilitas rekreasi, rumah sakit, sekolah dan lain-lainnya. Untuk keperluan tersebut. Perseroan melakukan pembangunan secara bertahap, dimulai dari penyiapan lahan siap bangun beserta infrastrukturnya. Perseroan juga meneruskan konsep pembangunannya dengan fokus pada 4 pilar pembangunan, yaitu Eco City, Education and Knowledge City, Entertainment and Destination City, dan Art and Culture City.

Pengurusan dan Pengawasan SC

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi SC sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 60 tanggal 16 Juni 2017, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn., notaris di Kota Bogor, susunan pengurus Perseroan adalah sebagai berikut:

DEWAN KOMISARIS

Presiden Komisaris (merangkap sebagai Komisaris Independen)	: Tranggono Ting
Wakil Presiden Komisaris	: Antonius Prijohandojo Kristanto
Komisaris Independen	: Soemarso Slamet Rahardjo
Komisaris	: Sumarsono

DIREKSI

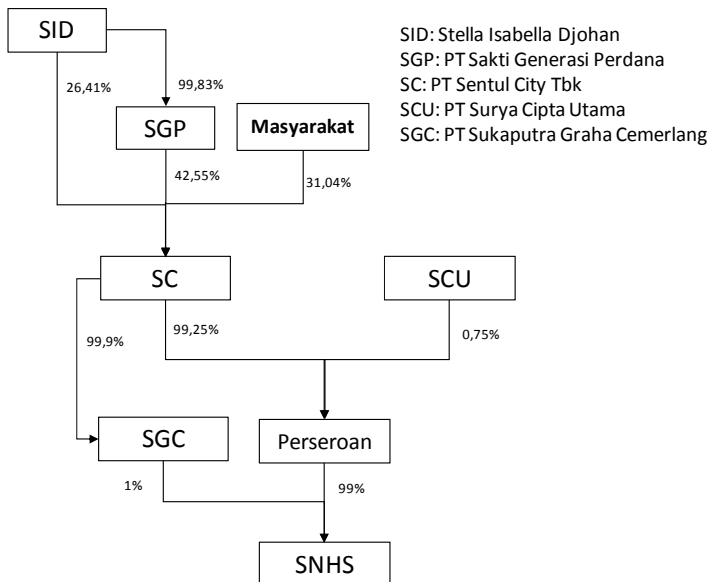
Presiden Direktur : Keith Steven Muljadi
 Direktur Independen : Syukurman Larosa
 Direktur : Ricky Kinanto Teh
 Direktur : Rickey Mabbun Leuterio

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham SC

Sebagaimana Daftar Pemegang Saham SC pada tanggal 30 April 2018, yang diterbitkan oleh PT Sirca Datapro Perdana selaku Biro Administrasi Efek SC, struktur permodalan dan susunan pemegang saham SC yang mencapai 5% atau lebih adalah sebagai berikut:

PEMEGANG SAHAM	JUMLAH SAHAM	%
Stella Isabella Djohan	10.543.088.313	19,08%
Sakti Generasi Perdana, PT	23.513.477.865	42,55%
Jonathan Tahir	3.354.177.366	6,07%
Masyarakat	17.847.913.776	32,30%
TOTAL	55.258.657.320	100,00%

Struktur Pengendali SC dan Perseroan



Iktisar Data Keuangan Penting

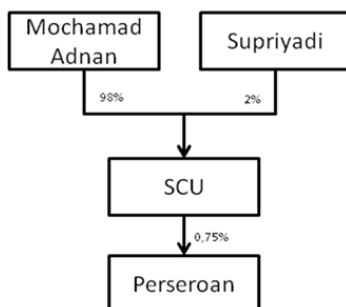
LAPORAN POSISI KEUANGAN		(dalam jutaan Rupiah)			
Uraian	31/3/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015	
ASET					
Aset Lancar	4.138.608	4.596.876	4.019.040	4.191.414	
Aset Tidak Lancar	11.093.234	10.380.165	7.340.466	6.954.483	
TOTAL ASET	15.231.842	14.977.041	11.359.506	11.145.897	
LIABILITAS DAN EKUITAS					
LIABILITAS					
Liabilitas Jangka Pendek	3.074.101	2.954.287	2.848.671	3.227.925	
Liabilitas Jangka Panjang	2.088.365	2.080.199	1.350.586	1.368.253	
Total Liabilitas	5.162.466	5.034.486	4.199.257	4.596.177	
Total Ekuitas	10.069.376	9.942.555	7.160.249	6.549.719	
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	15.231.842	14.977.041	11.359.506	11.145.897	

LAPORAN LABA RUGI		(dalam jutaan Rupiah)			
Uraian	(Tiga bulan/three-month)				
	2018	2017			2015
		(Tidak diaudit Unaudited)	(Satu tahun/One year)		
	2018	(Tidak diaudit Unaudited)	2017	2016	2015
Pendapatan Neto	337.996	162.557	1.623.485	1.206.575	559.801
Laba (Rugi) Bruto	245.368	49.289	961.679	739.747	229.959
Laba (Rugi) Usaha	158.306	21.812	608.713	656.996	204.547
Penghasilan Komprehensif Tahun Berjalan	125.716	(44.027)	466.871	562.231	66.937

14. KETERANGAN TENTANG PT SURYA CIPTA UTAMA

Umum

PT Surya Cipta Utama (SCU) didirikan pada tahun 2008. SCU memiliki kepemilikan saham sebesar 21.053.000 lembar saham atau 0,75% di Perseroan. Pemegang saham terakhir SCU saat ini adalah Mochamad Adnan dengan kepemilikan sebesar 98%.



Kegiatan Usaha

SCU merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang investasi properti. Dalam menjalankan kegiatan usahanya, SCU melakukan investasi pada lokasi-lokasi tanah yang potensial sehubungan dengan kemitraan usaha dengan developer-developer properti di Indonesia. Beberapa proyek investasi tanah yang pernah ditangani oleh SCU antara lain adalah kerjasama dengan PT Sentul City Tbk. untuk akuisisi tanah di daerah Jonggol, Kabupaten Bogor dan proyek tanah di Bogor dengan PT Prima Mustika Chandra.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Berdasarkan Akta SCU No. 10/2018, struktur permodalan dan kepemilikan saham SCU adalah sebagai berikut:

	Modal ditempatkan dan disetor penuh	Lembar Saham	Nominal
1	Mochamad Adnan	49	49.000.000
2	Supriadi	1	1.000.000

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan pengurus dan pengawas SCU adalah sebagai berikut:

Direktur: Ko Yohanes Heriko

Komisaris: Dian Purwheny

15. KETERANGAN TENTANG PERUSAHAAN ANAK

PT SERPONG NATURA HIJAU SENTOSA ("SNHS")

Tabel berikut merupakan ringkasan keterangan mengenai SNHS

No.	Nama Perusahaan	Kegiatan Usaha	Persentase Kepemilikan Perseroan	Tahun Usaha Komersial Dimulai	Tahun Penyertaan	Status
1.	PT Serpong Natura Hijau Sentosa ("SNHS")	Pengelolaan Perkotaan / <i>Town Management</i>	99,00 %	2017	2017	Beroperasi

Riwayat Singkat

SNHS didirikan berdasarkan Akta No. 3 tanggal 6 Januari 2017 dibuat dihadapan Rose Takarina, SH, Notaris di Jakarta. dan telah sah menjadi badan hukum sejak tanggal 13 Januari 2017 berdasarkan pengesahan Menkumham dengan Surat Keputusan No. AHU-0001402.AH.01.01.Tahun 2017, tanggal 13 Januari 2017.

Kegiatan Usaha

Maksud dan tujuan, kegiatan SNHS adalah berusaha dalam bidang pengelolaan perkotaan atau Kawasan (*Town Management*) yang saat ini menjadi pengelola Kawasan dimana Perseroan membangun perumahan. SNHS saat ini beralamat di Gedung SICC Lt.3, Jl. Jend Sudirman Desa Cipambuan, Kec. Babakan Madang, Kabupaten Bogor, SNHS sudah mulai beroperasi sejak Tahun 2017.

Perizinan terkait dengan kegiatan usaha

Dalam menjalankan kegiatan usaha utamanya, SNHS telah memperoleh Perizinan Operasional yakni SIUP – Menengah No. 510.41/028/00135/DPMPSTP/2017, tanggal 19 Januari 2017, yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Kabupaten Bogor.

Kepemilikan Saham

Susunan pemegang saham SNHS adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp 100.000.- per saham		
	Jumlah	Nilai	%
Modal Dasar	30.000	3.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan disetor penuh:			
Perseroan	7.425	742.500.000	99,00
PT Sukaputra Graha Cemerlang	75	7.500.000	1,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Saham dalam Portepel	7.500	750.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	22.500	2.250.000.000	

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Laporan Posisi Keuangan

	<i>(Rp juta)</i>	
	31 Maret 2018	31 Maret 2017
Total Aset	1.295,2	1.301,9
Total Liabilitas	1.715,8	1.394,2
Total Ekuitas	-420,5	-92,6

Tidak ada perubahan signifikan pada Laporan Posisi Keuangan SNHS. Kenaikan dan penurunan adalah seiring dengan aktivitas operasional SNHS yang dimulai sejak Februari 2017.

Laporan Laba Rugi Komprehensif

	(Rp Juta)	
	31 Maret 2018	31 Maret 2017
Pendapatan	229,2	58,8
Laba (Rugi) Kotor	-329,1	12,0
Laba (Rugi) komprehensif tahun berjalan	-327,9	11,8

Kenaikan pendapatan pada periode tiga bulan tahun 2018 terjadi karena aktivitas perumahan dimana SNHS beroperasi sudah bertambah. Namun SNHS masih merugi per 31 Maret 2018, hal ini dikarenakan aktivitas operasional yang bertambah banyak belum diimbangi dengan pendapatan yang memadai. Kontribusi pendapatan SNHS terhadap Perseroan adalah sekitar 1,74% pada periode 31 Maret 2018, dan sekitar 0,39% pada periode 31 Maret 2017.

Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 3, tanggal 6 Januari 2017, yang dibuat di hadapan Rose Takarina, SH, Notaris di Jakarta, dan telah diterima pemberituannya oleh Menkumham berdasarkan Surat Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas SNHS No. AHU-0001402.AH.01.01.TAHUN 2017, tanggal 13 Januari 2017, serta dicatat di dalam Daftar Perseroan dengan No. AHU-0004285.AH.01.11.TAHUN 2017, tanggal 13 Januari 2017, susunan Dewan Komisaris dan Direksi SNHS adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris : Abdul Rosyid

Direksi

Direktur : Elfi Darlis

16. PERKARA HUKUM YANG SEDANG DIHADAPI PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK, DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

Selain yang akan diungkapkan di bawah ini, Perseroan tidak sedang terlibat dalam perkara bidang perdata, pidana dan/atau perselisihan lain di lembaga peradilan dan/atau di lembaga arbitrase maupun potensi perkara baik di Republik Indonesia maupun di luar negeri atau perselisihan administratif dengan instansi pemerintah yang berwenang termasuk perselisihan sehubungan dengan kewajiban perpajakan atau perselisihan yang berhubungan dengan masalah atau terlibat dalam perselisihan lain di luar pengadilan yang secara material dapat mempengaruhi kelangsungan usaha Perseroan.

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan sedang terlibat dalam 1 perkara, yaitu menjadi penggugat dalam upaya hukum Perlawanan (*Derden Verzet*) yang diajukan Perseroan kepada:

- Simon Siboro sebagai Terlawan I;
- Wiston Manihuruk sebagai Terlawan II;
- Nelson Jekonya Purba sebagai Terlawan III;
- PT Royal Ostrindo sebagai Terlawan IV;
- PT Swakarsa Wira Mandiri sebagai Terlawan V;
- PT Aspariat Kemakalindo sebagai Terlawan VI;
- Badan Pertanahan Nasional RI cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagai Turut Terlawan I;
- Pemerintah Kepala Daerah Kabupaten Bogor sebagai Turut Terlawan II;
- Camat Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, sebagai Turut Terlawan III;
- Kepala Desa/Lurah Pengasinan Kabupaten Bogor sebagai Turut Terlawan IV.

dengan Register Perkara No. 285/Pdt.Bth/2017/PN.CBI tanggal 20 Oktober 2017 terkait Perlawanan (*Derden Verzet*) atas Putusan Mahkamah Agung RI No. 321PK/Pdt/2016, tanggal 11 Januari 2017.

Perseroan memperoleh hak atas tanah seluas ± 10.218 m² yang terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, berdasarkan Akta Pelepasan Hak Utama atas Tanah No. 03 tanggal 12 Agustus 2016 dengan Terlawan IV, termasuk di dalamnya tanah seluas ± 9.979 m² yang menjadi objek sengketa tanah antara Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan III, dahulu sebagai Penggugat serta Pemohon Kasasi dan Peninjauan Kembali ("**Penggugat**") dengan Terlawan IV, Terlawan V, dan Terlawan VI dalam Putusan

Mahkamah Agung RI No. 321PK/Pdt/2016, tanggal 11 Januari 2017 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1938K/Pdt/2013, tanggal 23 Desember 2013 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 234/PDT/2012/PT.BDG, tanggal 8 Agustus 2012 jo. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 131/Pdt.G/2010/PN.CBN, tanggal 15 Agustus 2011, yang mana kesemuanya menolak gugatan Penggugat. Namun kemudian, Mahkamah Agung RI melalui Putusan No. 321PK/Pdt/2016, tanggal 11 Januari 2017, mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Penggugat dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1938K/Pdt/2013, tanggal 23 Desember 2013. Dalam hal ini, Perseroan tidak mengetahui adanya Putusan Mahkamah Agung RI No. 321PK/Pdt/2016 tersebut yang ternyata memiliki sangkut paut terhadap objek tanah yang dimiliki Perseroan, yang putusannya merugikan Perseroan. Setelah mengetahui adanya Putusan Mahkamah Agung RI No. 321PK/Pdt/2016, Perseroan melakukan upaya hukum berupa intervensi atas perkara tersebut.

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, perkara masih dalam proses pemeriksaan di Pengadilan Negeri Cibinong. Apabila perlawanan yang dilakukan oleh Perseroan tersebut tidak diterima oleh Pengadilan Negeri Cibinong, perkara tersebut tidak berpengaruh negatif secara material terhadap kegiatan usaha Perseroan.

17. KEGIATAN USAHA PERSEROAN SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA

1. KEGIATAN USAHA

Perseroan adalah perusahaan pengembang properti yang saat ini memiliki kegiatan usaha pengembangan Kawasan Hunian yang memiliki area pengembangan hingga kurang lebih 169 Ha yang terletak mulai dari Desa Pengasinan, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor hingga Desa/Kelurahan Situ Babakan, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan.

Ikhtisar status luas tanah milik Perseroan hingga Prospektus ini diterbitkan, adalah sebagai berikut:

No.	Jenis Tanah		Bukti Kepemilikan	Jumlah Persil	Luas (m ²)
1.	Dimiliki	Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") Induk	SHGB No. 17/2017 (Sisa)	1	38.674*)
			SHGB No. 18/2019 (Sisa)	1	40.402**)
			SHGB No. 19/2017	1	23.085
			SHGB No. 124/2017 (Sisa)	1	67.009***)
		SHGB Induk Telah Pecah, Tanah Belum Dilunasi oleh Konsumen*****)	SHGB	219	20.114
		SHGB Induk Telah Pecah, Tanah Belum Terjual*****)	SHGB	34	2.781
		SHGB Induk Telah Pecah, Tidak Terdapat Keterangan	SHGB	1	81
2.	Tanah Telah Dilunasi Konsumen, SHGB Induk Belum Balik Nama ke Konsumen		SHGB	417	35.321
3.	Dikuasai		• Akta Pelepasan Hak Utama atas Tanah	253	1.458.385*****)

		(“APHT”) • Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (“SPPH”)		
Total			928	1.699.036

Keterangan:

- *) Berdasarkan pemeriksaan Konsultan Hukum, terdapat sertifikat-sertifikat tanah pecahan yang belum diserahkan kepada Konsultan Hukum karena masih dalam proses revisi dengan jumlah tanah sebesar 5.295 m².
- ***) Berdasarkan pemeriksaan Konsultan Hukum, terdapat sertifikat-sertifikat tanah pecahan yang belum diserahkan kepada Konsultan Hukum karena masih dalam proses revisi dengan jumlah tanah sebesar 8.019 m².
- ****) Berdasarkan pemeriksaan Konsultan Hukum, terdapat sertifikat-sertifikat tanah pecahan yang belum diserahkan kepada Konsultan Hukum karena masih dalam proses revisi dengan jumlah tanah yang direvisi sebesar 130 m².
- *****) Terdapat satu bidang tanah seluas ± 10.218 m² dengan bukti kepemilikan APHT No. 03, tanggal 12 Agustus 2016, yang menjadi objek sengketa Perkara No. 285/Pdt.Bth/2017/PN.CBI, tanggal 20 Oktober 2017, terkait Perlawanan (*Derden Verzet*) atas Putusan Mahkamah Agung RI No. 321PK/Pdt/2016, tanggal 11 Januari 2017. jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1938K/Pdt/2013, tanggal 23 Desember 2013, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 234/PDT/2012/PT.BDG, tanggal 8 Agustus 2012, jo. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 131/Pdt.G/2010/PN.CBN, tanggal 15 Agustus 2011.
- *****) SHGB Induk Telah Pecah, Tanah Belum Dilunasi oleh Konsumen berarti sertifikat induk telah dipecah sesuai *site plan*, namun konsumen yang melakukan pembelian belum melakukan pelunasan.
- ******) SHGB Induk Telah Pecah, Tanah Belum Terjual berarti sertifikat induk telah dipecah sesuai *site plan*, namun belum ada konsumen yang melakukan pembelian.

Dalam pengembangan usaha, kedepannya Perseroan tidak hanya akan melakukan pengembangan di daerah serpong dan sekitarnya namun juga akan mulai merambah ke daerah lainnya di Jawa dan Sumatera. Hal ini di dorong dengan semakin bertumbuhnya perekonomian Indonesia dan semakin meratanya pertumbuhan dan pengembangan daerah-daerah di Indonesia membuka peluang Perseroan untuk mengembangkan usahanya di daerah-daerah lain di seluruh Indonesia.

Saat ini Perseroan sedang melakukan pengembangan dan pembangunan Kawasan Hunian yang terletak di Kawasan serpong tanggerang, yang dikenal sebagai Serpong Natura City.

Serpong Natura City adalah sebuah kawasan hunian yang asri, nyaman dan lengkap untuk gaya hidup modern dan sehat. Berlokasi di wilayah Serpong menjadikan Serpong Natura City memiliki nilai investasi yang menguntungkan dan terus berkembang.



Masterplan Serpong Natura City seluas kurang lebih 203ha didesain sedemikian rupa sehingga menciptakan sebuah kawasan hunian yang mampu mengakomodir gaya hidup modern masyarakat urban. Serpong Natura City adalah kawasan hunian yang dikembangkan oleh Perseroan, yang merupakan anak perusahaan dari PT

Sentul City, Tbk. Kesuksesan Proyek Sentul City menjadi jaminan akan kualitas yang unggul bagi Serpong Natura City.

Serpong Natura City dirancang dengan komitmen tinggi pada keselarasan antara penyediaan hunian berkualitas dengan keasrian alam sekitarnya. Sebuah inspirasi untuk mengembangkan properti secara inovatif, sistematis dan kreatif untuk menyajikan hunian yang harmonis dengan alam demi kenyamanan keluarga. Serpong Natura City adalah wujud sebuah hunian yang sebenarnya, bukan hanya sebagai tempat tinggal tetapi juga bagian dari perjalanan hidup dengan membawa arti dari sebuah rumah. Mendefinisikan kembali arti sebuah hunian yang berpadu dengan ketenangan alam, hingga tercipta tempat tinggal yang ramah lingkungan.

Berada di tepat di jalan utama Serpong Raya menjadikan Serpong Natura City hadir sebagai kawasan yang eksklusif dengan aksesibilitas yang prima. Berlokasi di wilayah Serpong dan dekat dengan perbatasan wilayah Bogor menjadikan Serpong Natura City hadir sebagai sebuah kawasan hunian yang alami dan asri. Pepohonan tua berusia puluhan hingga ratusan tahun yang tumbuh di sekitar kawasan, bukan hanya menyajikan pemandangan yang menyejukan mata namun berkontribusi besar bagi kesegaran udara. Ratusan jenis burung menjadi kelengkapan ekosistem di keasrian alam sekitar kawasan.

Kawasan huniannya dikembangkan sedemikian rupa hingga mampu menyajikan pengalaman tinggal yang nyaman dengan berbagai kelengkapan standar hidup modern hingga dapat mengakomodir kebutuhan seluruh anggota keluarga seperti tersedianya pasar modern, floating market, pasar modern, sekolah, rumah sakit, club house serta taman dan jogging track.

Semua sistem kabeling ditanam di bawah tanah, hingga semakin mempertegas konsep modern sebuah kawasan hunian. Underground cableing ini bukan semata memikirkan unsur estetika saja namun juga lebih aman dan ramah lingkungan.

Desain rumah tinggalnya dikembangkan oleh team arsitektur yang berpengalaman hingga mampu menciptakan desain hunian yang detail, artistik dan fungsional. Rancang bangun yang eksklusif ini diterjemahkan kemudian menjadi bangunan yang berkualitas karena menggunakan material bangunan berstandar tinggi dengan denah rumah yang compact namun fungsional hingga mampu menyajikan tata ruang yang nyaman untuk ditempati.

Visi dan Misi

VISI

Menjadikan perusahaan properti pilihan utama bagi pelanggan dan pihak yang berkepentingan lainnya karena kami meningkatkan kualitas kehidupan dan tumbuh bersama dengan semua pelanggan dan para pemegang saham.

MISI

- Mengembangkan Natura City dengan perumahan bermutu dan inovatif yang selaras dengan lingkungan alam.
- Memadukan perencanaan dan pembangunan fasilitas komersial, hiburan dan wisata.
- Menyediakan fasilitas pendidikan terbaik dan layanan kesehatan bertaraf internasional.
- Memperkaya pertumbuhan Natura City dengan fasilitas seni dan budaya.

PRODUK PERSEROAN

ACACIA



Klaster perdana dari Natura City ini mulai dipasarkan pada Juni 2013 dengan menawarkan sebanyak 174 unit rumah dan 47 unit rumah toko (ruko).

Selain rumah di klaster ini dipasarkan pula rumah toko (ruko) dengan rata-rata Luas Bangunan 118 m / Luas Tanah 54 m . Tercatat pertanggal 23 April 2018 di klaster Acacia telah terjual rumah sebanyak 174 unit dan ruko sebanyak 38 unit. Serta masih memasarkan rumah sebanyak 3 unit dan 9 unit ruko.

Sebuah cluster eksklusif dan asri yang dirancang secara detail, nyaman, artistik dan fungsional. Rumah bergaya modern minimalis, dengan facade bangunan yang simpel namun berkesan eksklusif dan penataan ruangan dilakukan secara maksimal sehingga nyaman ditempati serta berpadu dengan kelengkapan fasilitas untuk memenuhi segala kebutuhan keluarga.

Tipe-tipe bangunan yang di pasarkan adalah sebagai berikut :

Tipe 70/94,5

Luas Bangunan 70 m² / Luas Tanah 94,5 m²



Tipe 98/120

Luas Bangunan 98 m² / Luas Tanah 120 m²



Tipe Bangunan 45/81

Luas Bangunan 45 m² / Luas Tanah 81 m²



BASEA



Klaster Basea merupakan klaster kedua dan mulai dipasarkan pada Juli 2013, menawarkan sebanyak 194 unit rumah dan 27 unit rumah toko (ruko).

Selain rumah di klaster ini dipasarkan pula rumah toko (ruko) dengan rata-rata Luas Bangunan 118 m / Luas Tanah 54 m . Tercatat pertanggal 23 April 2018 di klaster Basea telah terjual rumah sebanyak 191 unit dan ruko sebanyak 27 unit.

Tipe-tipe bangunan yang di pasarkan adalah sebagai berikut :

Tipe 70/94,5

Luas Bangunan 70 m² / Luas Tanah 94,5 m²



Tipe 98/120

Luas Bangunan 98 m² / Luas Tanah 120 m²



Tipe Bangunan 45/81

Luas Bangunan 45 m² / Luas Tanah 81 m²



CATTLEYA



Klaster Cattleya dipasarkan pada November 2013 dan dikembangkan diatas lahan seluas 72.697 m , dengan total 323 unit rumah dan 72 unit rumah toko (ruko).

Selain rumah diklaster ini dipasarkan pula rumah toko (ruko) dengan rata-rata Luas Bangunan 54 m / Luas Tanah 118 m . Tercatat pertanggal 23 April 2018 di Klaster Cattleya telah terjual rumah sebanyak 313 unit. Serta masih memasarkan rumah sebanyak 10 unit dan 4 unit ruko.

Tipe-tipe bangunan yang di pasarkan adalah sebagai berikut :

Tipe 39/72

Luas Bangunan 39 m² / Luas Tanah 72 m²



Tipe 55/81

Luas Bangunan 55 m² / Luas Tanah 81 m²



EDELWEISS



Klaster Edelweiss mulai dipasarkan pada Juni 2014 yang dikembangkan diatas lahan seluas 47.375 m² , dengan total 277 unit rumah dan 27 unit rumah toko (ruko).

Tercatat pertanggal 23 April 2018 di Klaster Edelweis telah terjual rumah sebanyak 227 unit. Serta dipasarkan rumah sebanyak 50 unit dan ruko sebanyak 27 unit (100%).

Tipe-tipe bangunan yang di pasarkan adalah sebagai berikut :

Tipe 39/72

Luas Bangunan 39 m² / Luas Tanah 72 m²



Tipe 55/72

Luas Bangunan 55 m² / Luas Tanah 72 m²



FIDELIA



Klaster Fidelity dipasarkan pertama kali pada Juni 2015 yang dikembangkan diatas lahan seluas 49.165 m² , dengan total 288 unit rumah dan 24 unit rumah toko (ruko).

Tercatat pertanggal 23 April 2018 di Klaster Fidelity telah terjual rumah sebanyak 210 unit. Serta dipasarkan rumah sebanyak 77 unit dan ruko sebanyak 24 unit.

Tipe-tipe bangunan yang di pasarkan adalah sebagai berikut :

Tipe 36/72

Luas Bangunan 36 m² / Luas Tanah 72 m²

Tipe 55/72

Luas Bangunan 55 m² / Luas Tanah 72 m²



Tipe Bangunan 27/60
Luas Bangunan 27 m² / Luas Tanah 60 m²



GARDENIA



Klaster Gardenia dipasarkan sejak Mei 2016 yang dikembangkan diatas lahan seluas 46.888 M², dengan total 227 unit rumah dan 31 unit rumah toko (ruko).

Tercatat pertanggal 23 April 2018 di Klaster Gardenia telah terjual rumah sebanyak 135 unit. Serta dipasarkan rumah sebanyak 55 unit dan ruko sebanyak 31 unit.

Tipe-tipe bangunan yang di pasarkan adalah sebagai berikut:

TYPE 28/60

TYPE 43/72



TYPE 60/81



RIVER VALLEY



Klaster River Valley yang dipasarkan mulai Oktober 2016 diatas lahan seluas 47.273 m² ini memiliki keunggulan utama yaitu tata letaknya memanfaatkan lekuk aliran sungai yang alami sebagai nilai tambahnya. Sebanyak 138 unit rumah ditawarkan kalster ini dengan banyak pilihan desain yang eksklusif.

Tercatat pertanggal 23 April 2018 di Klaster River Valley telah terjual rumah sebanyak 53 unit dan dipasarkan sebanyak 85 unit.

Cluster ini menawarkan 3 Type Rumah yaitu:

Montana TYPE 41/60

Everest Type 80/77



Alpine 1 Type 56/60



Alpine 2 Type 62/60



Gran Paradiso Type 68/66



THE SIGNATURE



Klaster The Signatrue dipasarkan mulai Oktober 2017 diatas lahan seluas 31.872 m², dengan total 77 unit rumah dan 24 unit rumah toko (ruko). Saat ini The Signature merupakan klaster paling premium di Natura City.

Sebuah cluster baru kelas Premium yang terdapat tepat di jantung Serpong Natura City tahap 1 dengan akses jalan Boulevard ROW 25 menuju tahap 2. Dengan konsep Exclusive Resort diatas tanah seluas 3,1 ha yang

dilengkapi berbagai fasilitas, seperti: - Community Center - Plaza - Jogging Track - Mini Amphitheatre - Thematic Garden Serta dengan konsep trase jalan 'Wave' yang menambah kenyamanan bagi penghuni. Terdapat 3 Tipe, antara lain Tipe 123/120, Tipe 137/153, Tipe 159/200, dengan 2 pilihan desain bangunan Mediterranean dan Neo Classic. Menggunakan bahan-bahan bangunan berkualitas tinggi.

Mediterranean Type 123/120



Neo Classic Type 123/120



Mediterranean Type 137/153



Neo Classic Type 137/153



Mediterranean Type 159/200



Mediterranean Type 159/200



FASILITAS



a. Fasilitas dalam Cluster

- (i) One gate system. Semua klaster dirancang dengan desain kawasan yang privat yang hanya memiliki satu pintu gerbang untuk menjaga keamanan dan kenyamanan tinggal bagi para penghuni. Dilengkapi dengan kamera CCTV dan tenaga keamanan 24 jam.
- (ii) Triple play yang meliputi jaringan telfon, tv cable dan internet.
- (iii) Ada beberapa klaster yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas seperti:
 - Taman bermain anak
 - Jogging track
 - River walk
 - Gazebo

b. Fasilitas dalam Kawasan

- (i) Sistim kabeling bawah tanah, sehingga menambah keindahan serta keamanan kawasan.
- (ii) Saluran air tertutup bawah tanah sehingga keamanan dan keindahan kawasan secara keseluruhan terjaga.
- (iii) Mixed Use Building. Merupakan kompleks bangunan komersial yang terdiri dari hotel, perkantoran dan apartemen.
- (iv) Club House. Pusat kebugaran dan olahraga yang dilengkapi dengan café dan meeting room yang bisa disewakan.
- (v) Rumah Sakit. Sebuah pusat kesehatan dan pelayanan medis yang lengkap dan modern serta dikelola oleh manajemen rumah sakit bertaraf internasional.
- (vi) Sekolah. Lembaga pendidikan bertaraf internasional dari jenjang pendidikan tingkat TK, SD, SMP dan SMA yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas penunjang pendidikan dan perkembangan fisik dan mental anak didik.
- (vii) Universitas. Pusat pendidikan tingkat lanjut yang akan dikelola oleh sebuah lembaga pendidikan tingkat tinggi yang bertaraf internasional.
- (viii) Pasar Modern. Pusat belanja modern yang memadukan konsep pasar basah dan pusat belanja aneka produk kebutuhan harian rumah tangga.
- (ix) Ah Poong. Merupakan pusat kuliner yang dipadukan dengan sarana wisata dan hiburan dalam sebuah konsep yang memadukan keindahan alam sekitar dan fasilitas modern.

c. Fasilitas di Kawasan sekitar

- (i) AEON Mall BSD yang merupakan pusat belanja besar bertaraf internasional yang lengkap dan modern berada kurang lebih 15 Km dari lokasi proyek.
- (ii) ICE BSD yang merupakan pusat eksebsi besar bertaraf internasional yang seringkali mengadakan pameran dan pagelaran baik dibidang properti, otomotif, buku, pendidikan dan lain-lain. Lokasinya berada kurang lebih 15 Km dari proyek.
- (iii) Giant BSD yang merupakan pusat belanja yang lengkap dan modern berada kurang lebih 10 Km dari lokasi proyek.
- (iv) ITC BSD yang merupakan pusat belanja dan grosir yang lengkap dan modern berada kurang lebih 12 Km dari lokasi proyek.
- (v) Eka Hospital yang merupakan pusat kesehatan dan pelayanan medis bertaraf internasional yang lengkap dan modern berada kurang lebih 10 Km dari lokasi proyek.

d. Akses

- (i) Pintu Masuk. Proyek Serpong Natura dapat diakses melalui 3 pintu yang terletak di Jln. Raya Serpong sebagai pintu utama dan 2 pintu lainnya yaitu melalui Jln. Pasar Jengkol dan Jln. Raya Pemuda
- (ii) Akses Tol. Lokasi proyek Serpong Natura City dapat ditempuh melalui jalan bebas hambatan yaitu Tol Pondok Indah – BSD
- (iii) Stasiun Kereta Commuterline. Lokasi proyek dapat ditempuh dari stasiun commuterline terdekat yaitu stasiun Rawa Buntu yang hanya berjarak sekitar 15 menit perjalanan berkendara.

2. PEMASARAN DAN PENJUALAN

Perseroan secara aktif melakukan kegiatan pemasaran dan penjualan. Kegiatan ini dilaksanakan oleh tenaga pemasaran internal, dengan didukung oleh bank-bank yang memiliki kerjasama dalam penyediaan KPR. Kegiatan promosi dan publikasi di berbagai media dan komunitas tetap dilanjutkan untuk menunjang pemasaran di lapangan, disamping juga membina hubungan baik dengan pelanggan antara lain dengan menerbitkan Customer Service Newsletter. Selain itu, Perseroan menyediakan pelatihan untuk seluruh bagian pemasaran/ tim pemasaran.

Strategi pemasaran yang dilakukan antara lain:

- Pengembangan kawasan yang mengacu pada keselarasan lingkungan, berwawasan lingkungan dan harmonisasi terhadap lingkungan sekitarnya sehingga dapat meminimalkan efek negatif yang timbul akibat pembangunan. Pembangunan ini mengusung konsep Natura / Alam.
- Strategi pricing yang kompetitif dibandingkan para pesaingnya.
- Pembangunan diupayakan menjadi tempat pembelajaran yang lengkap, baik pendidikan formal maupun pendidikan non-formal yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat umum. Fasilitas pendidikan ini dimulai dari jenjang TK hingga Perguruan Tinggi/Universitas.
- Pengembangan kawasan wisata dan komersial terpadu, termasuk fungsi akomodasi yang di desain untuk menjadi tujuan wisata sekaligus Kawasan hunian dan komersial yang bertaraf internasional.
- Melakukan perencanaan yang lebih detail untuk mengembangkan zona komersial, hunian, fasilitas.

Redevelopment Program yaitu perbaikan dan revitalisasi untuk fasilitas-fasilitas dan infrastruktur pada klaster yang telah ada.

3. PANGSA PASAR

Pangsa pasar yang cukup besar serta tumbuh secara signifikan menjadi daya tarik bagi pihak lain untuk terjun ke dalam industri yang sama dengan yang digeluti Perseroan. Situasi ini berdampak pada meningkatnya persaingan usaha dan kemungkinan terjadinya kelebihan pasokan di pasar, sehingga para pemasok properti berlomba-lomba mendapatkan konsumen sebanyak mungkin dengan berbagai penawaran yang menarik.

Menjawab hal tersebut, Perseroan merumuskan konsep pembangunan properti yang terencana serta strategi pemasaran yang tepat. Hal inilah yang kemudian mendorong keberhasilan Perseroan dalam menjual setiap proyek properti yang dikembangkan, sehingga memiliki pangsa pasar yang cukup signifikan terutama untuk

proyek-proyek residensial dan perumahan.

Pangsa pasar dari produk yang dihasilkan Perseroan adalah untuk kalangan menengah dan Perseroan sangat mengerti pentingnya menjaga hubungan baik dengan para pelanggan lama, selain juga menarik pelanggan baru. Untuk itu Perseroan dalam pengembangan produk-produk propertinya juga memperhatikan aspek fasilitas dan kemudahan bagi para penghuni.

Dengan pangsa pasar sebagaimana tersebut, Perseroan harus mampu menyempurnakan berbagai cara proses pembangunan dan serah terima rumah tepat waktu disertai dengan dipercepatnya pembangunan jaringan infrastruktur makro dan mikronya.

4. KEUNGGULAN KOMPETITIF

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

- Aksesibilitas tinggi ke lokasi Serpong Natura
 - e. Pintu Masuk. Proyek Serpong Natura dapat diakses melalui 3 pintu yang terletak di Jln. Raya Serpong sebagai pintu utama dan 2 pintu lainnya yaitu melalui Jln. Pasar Jengkol dan Jln. Raya Pemuda.
 - f. Akses Tol. Lokasi proyek Serpong Natura City dapat ditempuh melalui jalan bebas hambatan yaitu Tol Pondok Indah – BSD.
 - g. Stasiun Kereta Commuterline. Lokasi proyek dapat ditempuh dari stasiun commuterline terdekat yaitu stasiun Rawa Buntu yang hanya berjarak sekitar 15 menit perjalanan berkendara.
- Fasilitas dalam Klaster dan Kawasan yang lengkap
 - One gate system. Semua klaster dirancang dengan desain kawasan yang privat yang hanya memiliki satu pintu gerbang untuk menjaga keamanan dan kenyamanan tinggal bagi para penghuni. Dilengkapi dengan kamera CCTV dan tenaga keamanan 24 jam.
 - Triple play yang meliputi jaringan telfon, tv cable dan internet.
 - Ada beberapa klaster yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas seperti:
 - o Taman bermain anak
 - o - Jogging track
 - o - River walk
 - o - Gazebo
 - Sistem kabeling bawah tanah, sehingga menambah keindahan serta keamanan kawasan.
 - Saluran air tertutup bawah tanah sehingga keamanan dan keindahan kawasan secara keseluruhan terjaga.
 - Mixed Use Building. Merupakan kompleks bangunan komersial yang terdiri dari hotel, perkantoran dan apartemen.
 - Club House. Pusat kebugaran dan olahraga yang dilengkapi dengan café dan meeting room yang bisa disewakan.
 - Rumah Sakit. Sebuah pusat kesehatan dan pelayanan medis yang lengkap dan modern serta dikelola oleh manajemen rumah sakit bertaraf internasional.
 - Sekolah. Lembaga pendidikan bertaraf internasional dari jenjang pendidikan tingkat TK, SD, SMP dan SMA yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas penunjang pendidikan dan perkembangan fisik dan mental anak didik.
 - Universitas. Pusat pendidikan tingkat lanjut yang akan dikelola oleh sebuah lembaga pendidikan tingkat tinggi yang bertaraf internasional.
 - Pasar Modern. Pusat belanja modern yang memadukan konsep pasar basah dan pusat belanja aneka produk kebutuhan harian rumah tangga.
 - Ah Poong. Merupakan pusat kuliner yang dipadukan dengan sarana wisata dan hiburan dalam sebuah konsep yang memadukan keindahan alam sekitar dan fasilitas modern.
- Fasilitas Luar Kawasan yang lengkap
 - AEON Mall BSD yang merupakan pusat belanja besar bertaraf internasional yang lengkap dan modern berada kurang lebih 15 Km dari lokasi proyek.
 - ICE BSD yang merupakan pusat eksepsi besar bertaraf internasional yang seringkali mengadakan

pameran dan pagelaran baik dibidang properti, otomotif, buku, pendidikan dan lain-lain. Lokasinya berada kurang lebih 15 Km dari proyek.

- Giant BSD yang merupakan pusat belanja yang lengkap dan modern berada kurang lebih 10 Km dari lokasi proyek.
 - ITC BSD yang merupakan pusat belanja dan grosir yang lengkap dan modern berada kurang lebih 12 Km dari lokasi proyek.
 - Eka Hospital yang merupakan pusat kesehatan dan pelayanan medis bertaraf internasional yang lengkap dan modern berada kurang lebih 10 Km dari lokasi proyek.
- Dukungan dari SEC sebagai pemegang saham
SEC merupakan perusahaan pengembang properti terkemuka di Indonesia yang merupakan salah satu pemilik landbank terbesar di Indonesia. Adanya SEC sebagai pemegang saham memberikan nilai tambah dalam penjualan properti Perseroan dengan kepercayaan konsumen karena rekam jejak SEC sebagai pemegang saham Perseroan.
 - Kualitas produk yang tinggi
Produk-produk properti Perseroan mengutamakan kualitas yang baik dan memberikan nilai lebih dengan harga tetap bersaing. Hal ini dapat dibuktikan dengan penjualan Perseroan yang cukup baik walaupun di tengah kelesuan pasar properti Indonesia.
 - Harga
Value properti yang didapatkan lebih tinggi dari harga. Harga properti yang ditawarkan Perseroan sangat bersaing dengan harga pasaran di Kawasan sekitar.
 - Memiliki tim manajemen yang berpengalaman .

5. STRATEGI PERSEROAN

Perseroan berupaya untuk menjadi yang terdepan dengan menjalankan strategi pengembangan Kawasan Serpong Natura City secara menyeluruh dengan konsep Kawasan terpadu. Perseroan mengerti bahwa dengan makin mahalnya harga properti di pusat kota, para pembeli properti khususnya kaum muda dan keluarga baru secara tidak langsung dipaksa untuk memilih hunian yang berlokasi di pinggiran kota, dan Kawasan Tangerang/Serpong termasuk Bogor merupakan salah satu Kawasan yang menjadi pilihan favorit konsumen karena aksesnya sudah didukung dengan jalan tol dan commuter line. Para konsumen juga sangat selektif dalam pemilihan produk properti dimana pemilihan didasarkan pada pertimbangan utama yaitu harga disamping ketersediaan fasilitas pendukung.

Kondisi ini sudah diantisipasi Perseroan dengan strategi Perseroan menguasai landbank yang besar, dimana di Kawasan Serpong Natura City, Perseroan masih dapat membuat pengembangan lanjutan untuk jangka waktu setidaknya 3 tahun. Selain itu, Serpong Natura City didesain sebagai Kawasan yang sudah memiliki berbagai fasilitas dalam Kawasan, disamping diuntungkan dengan banyaknya fasilitas luar Kawasan sebagai dampak positif berkembangnya hunian di Serpong / Tangerang Selatan.

Kedepannya, Perseroan tidak ingin hanya terbatas pada pengembangan di Serpong saja, dan berencana untuk terus melakukan ekspansi pada Kawasan-kawasan lainnya di Indonesia dengan brand Natura City yang sudah cukup dikenal dan memiliki nilai jual yang baik karena kualitasnya tinggi dan harganya yang kompetitif.

Perseroan juga akan terus menerus memantapkan bidang pemasaran dan secara dinamis melakukan adaptasi pada struktur organisasi untuk menghadapi tantangan-tantangan dalam pengembangan usaha, dengan didukung pada riset serta peningkatan mutu produk untuk kepuasan konsumen.

6. KEADAAN PERSAINGAN DALAM INDUSTRI TERMASUK KEDUDUKAN PERSEROAN DALAM INDUSTRI (POSITIONING) DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN

Persaingan

Sehubungan dengan bisnis yang dijalankan Perseroan, beberapa Pihak yang dianggap menjadi kompetitor Perseroan dalam industri ini antara lain adalah:

1. Serpong Paradise
2. Serpong Jaya
3. Golden Park
4. Serpong Lagoon
5. Bukit Dago

Besarnya pangsa pasar Perseroan menurut skala penjualan dibandingkan dengan para pesaing di atas, berdasarkan analisa internal perseroan adalah yang paling besar. Hal ini disebabkan karena Perseroan memiliki beberapa keunggulan utama, yaitu antara lain:

1. Lokasi yang terletak pada jalan provinsi
2. Varian produk
3. Harga kompetitif (dibanding dengan kualitas)

Sebagai tambahan, keunggulan Perseroan yang lain dibandingkan dengan kompetitornya adalah:

- Kawasan NCD akan memiliki 3 pintu yang masing-masingnya berlokasi di Kawasan yang strategis.
- PT Sentul City Tbk. (BKSL) sebagai pemegang saham Perseroan memiliki reputasi baik dalam industri properti.
- Konsep NCD dirancang lebih mengutamakan pasar menengah (first home buyer dan keluarga kecil) dengan harga yang terjangkau, dan faktanya saat ini kebutuhan hunian khususnya di Jabodetabek masih sangat besar, dan merupakan pasar yang masih sangat besar bagi Perseroan.
- Akses ke lokasi NCD mudah dicapai melalui jalan tol dan kereta api.
- Keunggulan lainnya:
 - Lokasi Strategis dan Bebas Banjir.
 - Konsep Kota Modern.
 - Land Bank yang Luas.
 - Sunrise property.
 - Spesifikasi produk middle up.
 - Fasilitas Lengkap.
 - Harga & cara bayar bervariasi
 - Diawasi CCTV dan pengamanan 24 jam.

Prospek Usaha

Stabilnya pertumbuhan ekonomi Indonesia di tengah gejolak ekonomi dunia, serta terjaganya inflasi pada tingkat yang cukup rendah memberikan pengaruh positif bagi aktivitas ekonomi di Indonesia, baik dari sektor domestik maupun internasional. Dampak positif tersebut khususnya sangat berpengaruh terhadap pertumbuhan industri properti.

Pertumbuhan Penduduk Indonesia yang mengalami peningkatan sebesar 1,12% per tahun menjadikan peluang yang potensial bagi pengusaha di sektor properti. Hal ini disebabkan semakin meningkatnya jumlah penduduk, maka akan semakin besar pula kebutuhan akan hunian. Selain itu Tren foreign direct investment (FDI) atau penyertaan modal langsung oleh investor asing juga menunjukkan tren meningkat sehingga mendorong pertumbuhan industri dan gedung perkantoran. Hal ini dapat berdampak pada meningkatnya pertumbuhan penjualan properti baik untuk sektor perkantoran, residensial, maupun pusat perbelanjaan.

Kinerja sektor industri konstruksi pada segmen realty di tahun 2017 terbilang cukup menjanjikan. Hal tersebut dilatarbelakangi oleh fokus pemerintah dalam memajukan serta mengembangkan infrastruktur tanah air serta dorongan lainnya seperti besarnya investasi swasta yang berasal dari luar dan dalam negeri pada industri properti. Peningkatan investasi dan sektor swasta tentunya memberi harapan yang besar bagi segmen gedung di 2017.

Program sejuta rumah yang dicanangkan pemerintah memberikan kesempatan para pengembang di bidang properti untuk memperoleh lahan baru dan kemudahan dalam menjalankan dan mengembangkan bisnisnya. Kemudahan pembayaran yang diperoleh konsumen pasar juga dapat menciptakan permintaan produk properti

hunian. Selain itu, siklus pasar properti mulai bergerak naik mulai tahun 2016 dan akan berada pada kondisi puncak (property boom) pada tahun 2019, sehingga potensi permintaan pasar properti pada beberapa tahun kedepan diprediksi mengalami peningkatan. Hal ini dimanfaatkan para pengembang untuk meningkatkan pengembangan proyek-proyek properti. Dilihat dari profil pasar properti, Jakarta masih mendominasi dalam pengembangan properti di semua sektor. Kota-kota lain sudah mulai meningkatkan pengembangan pada sektor apartemen dan hotel.

Dengan kebijakan pemerintah tersebut, Perekonomian Indonesia diprediksi tumbuh dan akan menempati peringkat ketujuh terbesar di dunia pada tahun 2030, sehingga berpengaruh pada bertambahnya penduduk consuming class di Indonesia. Pertumbuhan consuming class ini diprediksi dapat mempengaruhi peningkatan permintaan akan sarana bangunan gedung dalam memenuhi kebutuhan wadah beraktivitas.

Mengamati kinerja pemerintah tersebut, Perseroan optimis dapat mencapai target dan tujuan Perusahaan dalam meningkatkan Omzet Kontrak dan Omzet Penjualan serta laba yang selama ini telah menunjukkan peningkatan positif.

Kebijakan pemerintah untuk fokus pada pembangunan infrastruktur terkait perumahan memberikan dampak positif bagi prospek usaha Perusahaan.

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

- a. Pembenahan atas sistem transportasi massal di Jabodetabek dan pengurangan tingkat kemacetan sebagai dampak positif system transportasi masal akan meningkatkan minat konsumen untuk berelokasi ke daerah luar Jakarta.
- b. Perbaikan Situasi Makro Ekonomi baik Nasional maupun International diharapkan akan memulihkan bisnis Properti.
- c. Diferensiasi Produk (Desain maupun Pola Bayar) akan menjadi penentu utama dalam keunggulan bersaing terutama pada kondisi bisnis Properti yang sedang berusaha pulih saat ini.
- d. Kota-kota Besar (Ibu Kota Propinsi) diluar Jawa yang tinggi perputaran uangnya dan atau padat penduduknya akan mulai tumbuh tuntutan huniannya dan merupakan prospek pasar baru untuk Perseroan.
- e. Penegakan peraturan serta peningkatan GCG atas tata kelola pemerintahan akan semakin baik.

7. INFORMASI TEKNOLOGI

Perseroan senantiasa melakukan peningkatan kemampuan dan keandalan teknologi informasi (TI) untuk mendukung pertumbuhan bisnis yang berkelanjutan sekaligus meningkatkan efisiensi dan fungsi kontrol.

Bagian Sistem Informasi (SI) berfungsi untuk menunjang dan menyediakan kebutuhan dari tiap Direktorat serta unit bisnis dalam rangka meningkatkan efisiensi dan efektivitas operasional perusahaan melalui penyediaan aplikasi dan perangkat keras serta infrastruktur yang dibutuhkan. Bagian SI terus berupaya dalam menunjang dan mendukung kinerja perusahaan dengan melakukan penyempurnaan struktur organisasi sistem Perseroan, guna peningkatan kompetensi serta pemetaan Teknologi Perseroan secara lebih spesifik agar dapat mengoptimalkan kinerja dan memberikan hasil yang lebih maksimal, serta membantu memudahkan Perseroan dalam aktivitas Perdagangan. Untuk meningkatkan kompetensi dan kualitas HC dari Bagian SI, Perseroan secara rutin mengadakan pelatihan teknis, baik infrastruktur jaringan maupun tata kelola Teknologi Informasi, bekerja sama dengan pihak ketiga.

Perseroan juga memberikan kesempatan untuk mengikuti workshop dan seminar untuk meningkatkan pengetahuan tentang info terkini Teknologi Informasi. Pada prinsipnya, Perseroan senantiasa menerapkan teknologi informasi yang inovatif untuk mendukung operasional perusahaan serta meningkatkan produktivitas karyawan.

8. PENGENDALIAN KUALITAS

Perseroan berkomitmen untuk senantiasa menyediakan layanan yang memuaskan pelanggan dengan terus berupaya meningkatkan penerapan prinsip-prinsip manajemen mutu untuk mendorong tercapainya standar operasional yang terbaik sehingga memberikan nilai tambah lebih kepada para pemangku kepentingan

terutama pemegang saham, pelanggan, karyawan, dan masyarakat luas. Untuk itu Perseroan telah menyusun dan menerapkan standar kualitas kerja dan layanan.

Sistem manajemen mutu Perseroan senantiasa meningkatkan kinerja perusahaan yang berbasis pada upaya perbaikan yang berkelanjutan dengan menerapkan berbagai strategi dengan mengendalikan kesesuaian penggunaan sistem standar terhadap peraturan perundang-undangan, persyaratan pemangku kepentingan, kebutuhan pelanggan, dan kebutuhan organisasi.

9. ANALISIS MENGENAI DAMPAK LINGKUNGAN (“AMDAL”)

Sesuai dengan peraturan yang berlaku, kegiatan pembangunan serta pengembangan pemukiman yang dilakukan Perseroan perlu dilengkapi dengan sebuah Analisis Dampak Lingkungan (AMDAL). Perseroan juga melakukan studi mengenai Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL) dan Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL) Pembangunan Perumahan “Serpong Natura City” di Desa Pengasinan Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten Bogor.

Studi AMDAL sudah diterima dan disetujui oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat melalui Surat No. 653/12/KPTS-DAM/NLH/2015 tanggal 10 Juli 2015 yang antara lain menyetujui usulan rencana kegiatan AMDAL dengan syarat bahwa AMDAL beserta RKL/RPL wajib dilaksanakan dan ditaati sepenuhnya oleh Perseroan untuk seluruh tahapan kegiatan yang dilakukan.

Perseroan telah menyediakan pengelolaan sarana Permukiman yang memadai. Di samping penyediaan tenaga keamanan, jalan trotoar serta pelayanan pemeliharaan taman, Perseroan juga mengatur pembuangan berbagai limbah seperti berikut ini:

Limbah Padat dan Pembuangan Sampah

Perseroan mengkoordinasikan pengumpulan sampah bagi para penghuninya. Hal ini dilaksanakan melalui pelayanan pembuangan sampah harian yang mengumpulkan sampah di pusat-pusat pembuangan sampah untuk dibuang di tempat penampungan sementara dan kemudian dibuang ke pembuangan sampah akhir.

Pengelolaan Air Limbah

Perseroan telah membangun sistem drainase yang terpisah dengan pembuangan air limbah dan limbah diolah terpusat, tidak diresapkan ke dalam tanah tapi didaur ulang untuk keperluan lain, seperti irigasi lapangan golf.

Di lokasi kawasan terdapat instalasi Pengolahan Air Limbah Domestik (STP) yang mengolah limbah cair dari berbagai sarana komersial pada lokasi kawasan sebelum dibuang ke saluran air kawasan/periran umum. Perseroan telah mewajibkan hal tersebut kepada pengembang untuk kawasan yang menimbulkan limbah cair, seperti hotel, restoran, convention centre, dan lain-lain, serta mematuhi ketentuan perijinan yang ditetapkan Pemda Kabupaten Bogor.

Pembuangan Limbah

Perseroan telah mendukung himbuan pemerintah untuk meningkatkan kualitas pengelolaan limbah dan menciptakan lingkungan yang lebih sehat yaitu menjadi pioner dalam pengolahan limbah terpusat mengikuti ketentuan Pemerintah yang dimana hasil olahannya digunakan kembali untuk irigasi lapangan golf (konservasi air).

11. TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN (CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY)

CSR menjadi suatu bentuk kebijakan dan kegiatan yang diselenggarakan oleh Perseroan dalam berkontribusi terhadap masyarakat dan lingkungan serta menjadi salah satu aspek berkelanjutan bisnis Perusahaan. Bagi Perseroan, program dan kegiatan CSR merupakan salah satu aspek penting dalam menjalin hubungan harmonis dengan seluruh pemangku kepentingan. Implementasi program CSR yang dilakukan Perseroan difokuskan kepada empat aspek utama, yaitu bidang lingkungan, sosial dan kemasyarakatan, tanggung jawab kepada pelanggan, serta praktik ketenagakerjaan, keselamatan dan kesehatan kerja.

Perseroan menyelenggarakan kebijakan CSR berdasarkan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007, Bab V, Pasal 74 ayat (1). Dalam undang-undang tersebut dijelaskan bahwa Perusahaan yang menjalankan kegiatan usaha berkaitan dengan sumber daya alam wajib melaksanakan program CSR. Perseroan berinisiatif untuk

melaksanakan program CSR yang tepat guna sesuai dengan kebutuhan. Program dan kegiatan CSR menjadi kunci dari keberlanjutan bisnis Perseroan serta memberikan nilai tambah bagi seluruh pemangku kepentingan.

Perseroan mengelompokkan aktivitas tanggung Jawab Sosial Perusahaan ke dalam empat aktivitas tanggung Jawab Sosial yaitu:

1. Program Pemeliharaan dan Pelestarian lingkungan Hidup

Kebijakan tanggung jawab sosial perusahaan terhadap lingkungan hidup merupakan salah satu sarana bagi perusahaan untuk menyeimbangkan antara keuntungan ekonomi dengan kontribusinya bagi ekonomi masyarakat, sosial, dan lingkungan demi mewujudkan pembangunan berkelanjutan.

2. Tanggung Jawab terhadap Ketenagakerjaan, Kesehatan, dan Keselamatan Kerja

Implementasi tanggung jawab sosial perusahaan yang terkait dengan ketenagakerjaan, kesehatan dan keselamatan kerja adalah tanggung jawab terhadap internal perusahaan yang meliputi praktik terbaik atas karyawan, jaminan kesehatan, keselamatan kerja yang berhubungan dengan persamaan hak, kesempatan kerja, sarana dan keselamatan kerja, tingkat kecelakaan kerja serta pendidikan dan pelatihan.

3. Tanggung Jawab terhadap Pengembangan Sosial dan Kemasyarakatan

Program tanggung jawab sosial terhadap pengembangan sosial dan kemasyarakatan ditujukan bagi kesejahteraan masyarakat dimana Perseroan beroperasi. Perseroan mendukung pemberdayaan masyarakat melalui peningkatan kualitas hidup, seperti penyaluran bantuan, pemberdayaan masyarakat, perbaikan sarana dan prasarana sosial, peningkatan pendidikan dan kesehatan serta bentuk donasi/pemberdayaan lainnya.

4. Tanggung Jawab terhadap Perlindungan dan Pelayanan Kepada Konsumen

Sebagai Badan usaha yang melaksanakan fungsi pelayanan kebutuhan primer masyarakat maka Perseroan memegang teguh prinsip transparansi dalam upaya menjaga hubungan baik. Oleh sebab itu, Perseroan memiliki sebuah mekanisme dalam menangani pengaduan konsumen dan melakukan penanganan pengaduan konsumen. Bagi manajemen, pengaduan ini dapat digunakan untuk memperbaiki kinerja Perseroan di masa datang.

MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA TIDAK TERDAPAT KECENDERUNGAN YANG SIGNIFIKAN DALAM PRODUKSI, PENJUALAN, PERSEDIAAN, BEBAN, DAN HARGA PENJUALAN SEJAK TAHUN BUKU TERAKHIR YANG DAPAT MEMPENGARUHI KEGIATAN USAHA DAN PROSPEK KEUANGAN PERSEROAN, SELAIN FAKTOR RISIKO YANG BERADA DILUAR KENDALI PERSEROAN SEBAGAIMANA TELAH DIUNGKAPKAN PADA BAB FAKTOR RISIKO.

SETIAP KECENDERUNGAN, KETIDAKPASTIAN, PERMINTAAN, KOMITMEN, ATAU PERISTIWA YANG DAPAT DIKETAHUI YANG DAPAT MEMPENGARUHI SECARA SIGNIFIKAN PENJUALAN BERSIH ATAU PENDAPATAN USAHA, PENDAPATAN DARI OPERASI BERJALAN, PROFITABILITAS, LIKUIDITAS ATAU SUMBER MODAL, ATAU PERISITWA YANG AKAN MENYEBABKAN INFORMASI KEUANGAN YANG DILAPORKAN TIDAK DAPAT DIJADIKAN INDIKASI ATAS HASIL OPERASI ATAU KONDISI KEUANGAN MASA MENDATANG, TELAH DIUNGKAPKAN SEBAGAI FAKTOR RISIKO YANG BERADA DI LUAR KENDALI PERSEROAN, SEBAGAIMANA TELAH DIUNGKAPKAN PADA BAB FAKTOR RISIKO.

IX. EKUITAS

Tabel di bawah ini menyajikan ekuitas yang bersumber dari Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Anak Perusahaan untuk periode tiga bulan yang berakhir pada 31 Maret 2018 dan untuk Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 2016, dan 2015 yang telah diaudit oleh KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan dengan opini Tanpa Modifikasi.

	31 Maret 2018 (Diaudit)	31 Desember 2017 (Diaudit)	31 Desember 2016* (Diaudit)	1 Januari 2016* 31 Desember 2015* (Diaudit)
EKUITAS				
Modal saham				
Modal dasar - 11.200.000 saham dengan nilai nominal Rp 100.000 per saham masing-masing pada tanggal 31 Maret 2018 dan 2.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100.000 pada 31 Maret 2017, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015				
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 2.800.000 saham pada				
31 Maret 2018 dan 1.330.000 saham pada 31 Maret 2017, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015				
Saldo laba	280.000.000.000	133.000.000.000	133.000.000.000	133.000.000.000
Telah ditentukan penggunaannya				
Belum ditentukan penggunaannya	105.192.542.588	105.124.604.343	147.043.024.968	7.956.320.260
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	385.192.542.588	238.124.604.343	280.043.024.968	140.956.320.260
Kepentingan non-pengendali	7.500.000	7.500.000	-	-
Total Ekuitas	385.200.042.588	238.132.104.343	280.043.024.968	140.956.320.260

*Disajikan kembali

Selanjutnya, Perseroan akan melakukan Penawaran Umum Perdana Saham melalui Pasar Modal, dimana saham yang akan ditawarkan dan dijual kepada masyarakat adalah sebanyak 2.600.000.000 (dua miliar enam ratus juta) Saham Biasa Atas Nama dengan nilai nominal Rp 100 (seratus Rupiah) atau sebesar 48,15% dari jumlah seluruh modal disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana dengan harga penawaran Rp 120 per saham.

Dengan asumsi Penawaran Umum Perdana Saham kepada masyarakat tersebut telah terjadi pada tanggal 31 Maret 2018, maka struktur ekuitas setelah dikurangi asumsi perkiraan total biaya emisi (termasuk pajak) sebesar +/- Rp 11.344 juta sekitar 3,64% dari nilai emisi, secara proforma adalah sebagai berikut :

Struktur Proforma Ekuitas Setelah IPO, sebelum pelaksanaan Waran Seri I

Uraian	Posisi Ekuitas pada tanggal 31 Maret 2018 sebelum Penawaran Umum Perdana Saham	Perubahan yang terjadi karena Penawaran Umum Perdana Saham	Proforma ekuitas pada tanggal 31 Maret 2018 setelah Penawaran Umum Perdana Saham
<i>(dalam Rupiah penuh)</i>			
EKUITAS			
Modal ditempatkan dan disetor penuh	280.000.000.000	260.000.000.000	540.000.000.000
Tambahan modal disetor		40.656.272.917	40.656.272.917
Saldo laba	105.192.542.588	-	105.192.542.588
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	385.192.542.588	300.656.272.917	685.848.815.505
Kepentingan non-pengendali	7.500.000	-	7.500.000
Total ekuitas	385.200.042.588	300.656.272.917	685.856.315.505

Bersamaan dengan penawaran umum, Perseroan juga akan menerbitkan Waran Seri I sebanyak 975.000.000 (sembilan ratus tujuh puluh lima juta) lembar waran, yaitu setiap pemegang 8 Saham Baru mendapatkan 3

Waran. Dengan asumsi Waran Seri I dilaksanakan seluruhnya oleh masyarakat pada harga pelaksanaan Rp 150 tersebut telah terjadi pada tanggal 31 Maret 2018, maka struktur ekuitas secara proforma adalah sebagai berikut:

Struktur Proforma Ekuitas Setelah IPO, setelah pelaksanaan Waran Seri I

Uraian	Proforma Ekuitas pada tanggal 31 Maret 2018 sebelum Pelaksanaan Waran Seri I	Perubahan yang terjadi karena Pelaksanaan Waran Seri I	(dalam Rupiah penuh)
			Proforma ekuitas pada tanggal 31 Maret 2018 setelah Pelaksanaan Waran Seri I
EKUITAS			
Modal ditempatkan dan disetor penuh	540.000.000.000	97.500.000.000	637.500.000.000
Tambahan modal disetor		48.750.000.000	48.750.000.000
Saldo laba	105.192.542.588	-	105.192.542.588
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	645.192.542.588	146.250.000.000	791.442.542.588
Kepentingan non-pengendali	7.500.000	-	7.500.000
Total ekuitas	645.200.042.588	146.250.000.000	791.450.042.588

X. KEBIJAKAN DIVIDEN

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

Berdasarkan Undang-undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, pembagian dividen dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPS Tahunan). Sebelum berakhirnya tahun keuangan, dividen interim dapat dibagikan sepanjang hal itu diperbolehkan oleh Anggaran Dasar Perseroan dan pembagian dividen interim tidak menyebabkan aset bersih Perseroan menjadi kurang dari modal ditempatkan dan disetor penuh dan cadangan wajib Perseroan. Pembagian dividen interim tersebut ditetapkan oleh Direksi setelah mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris. Jika setelah berakhirnya tahun keuangan dimana terjadi pembagian dividen interim Perseroan mengalami kerugian, maka dividen interim yang telah dibagikan tersebut harus dikembalikan oleh pemegang saham kepada Perseroan. Dewan Komisaris serta Direksi akan bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk pengembalian dimaksud jika dividen interim tidak dikembalikan oleh pemegang saham.

Sebagai perusahaan terbuka, Perseroan merencanakan untuk membayar dividen tunai dimulai pada tahun 2020, sebesar-besarnya sejumlah 20% yang juga dikaitkan dengan, antara lain keuntungan yang didapat pada tahun fiskal serta kewajiban Perseroan untuk mengalokasikan dana cadangan sesuai dengan aturan yang berlaku dan kondisi keuangan Perseroan. Selain itu, tingkat pertumbuhan Perseroan ke depan juga merupakan pertimbangan penting dalam pembagian dividen. Semua hal tersebut secara keseluruhan diharapkan dapat selaras dengan tujuan Perseroan untuk memaksimalkan nilai pemegang saham jangka panjang.

Dividen kas akan dibayarkan dalam Rupiah. Pemegang saham pada *recording date* akan memperoleh hak atas dividen dalam jumlah penuh dan dikenakan pajak penghasilan yang berlaku dalam ketentuan perpajakan di Indonesia. Dividen kas yang diterima oleh pemegang saham dari luar Indonesia akan dikenakan pajak penghasilan sesuai dengan ketentuan perpajakan di Indonesia.

Riwayat pembayaran dividen

Perseroan pertama kali mengumumkan pembagian dividen pada tahun 2018 sebesar 147 miliar, yang menjadi hak pemegang saham, yang kemudian dikonversi menjadi setoran modal oleh pemegang saham. Setelah itu, Perseroan belum pernah membagikan dividen.

XI. PERPAJAKAN

1. PERPAJAKAN UNTUK PEMEGANG SAHAM

Sesuai dengan Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 yang diubah terakhir oleh Undang-Undang No. 36 tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan, dividen atau bagian laba yang diterima atau diperoleh Perseroan Terbatas sebagai Wajib Pajak dalam negeri, koperasi, Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah, dari penyertaan modal pada badan usaha yang didirikan dan bertempat kedudukan di Indonesia tidak dikenakan Pajak Penghasilan jika semua kondisi di bawah ini dipenuhi :

- Dividen berasal dari cadangan laba yang ditahan; dan
- Bagi Perseroan Terbatas, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah yang menerima dividen, kepemilikan saham pada badan yang memberikan dividen paling rendah 25% dari jumlah modal yang disetor.

Sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 651/KMK.04/1994 tanggal 29 Desember 1994 tentang Bidang-bidang Penanaman Modal Tertentu yang memberikan Penghasilan Kepada Dana Pensiun yang Tidak Termasuk sebagai Obyek Pajak Penghasilan, maka penghasilan yang atau diperoleh Dana Pensiun yang pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia tidak termasuk sebagai obyek Pajak Penghasilan apabila penghasilan tersebut diterima atau diperoleh dari penanaman modal antara lain dividen dari saham pada Perseroan Terbatas yang tercatat di Bursa Efek di Indonesia.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.41 tahun 1994 juncto Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.14 tahun 1997 tentang Pajak Penghasilan Atas penghasilan Dari Transaksi Penjualan Saham Di Bursa Efek telah ditetapkan sebagai berikut:

- 1) Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi dan badan dari transaksi penjualan saham di Bursa Efek dipungut Pajak Penghasilan sebesar 0,1% dari jumlah bruto nilai transaksi dan bersifat final. Pembayaran Pajak Penghasilan yang terutang dilakukan dengan cara pemotongan oleh penyelenggara Bursa Efek melalui perantara pedagang efek pada saat pelunasan transaksi penjualan saham;
- 2) Pemilik saham pendiri dikenakan tambahan Pajak Penghasilan yang bersifat final sebesar 0,5% (nol koma lima persen) dari nilai saham Perseroan yang dimilikinya pada saat Penawaran Umum Perdana Saham;
- 3) Penyetoran tambahan Pajak Penghasilan yang terutang dapat dilakukan oleh perusahaan atas nama masing-masing pemilik saham pendiri dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah saham tersebut diperdagangkan di bursa efek. Namun apabila pemilik saham pendiri tidak memilih ketentuan sebagaimana dimaksud dalam butir 2 di atas, maka perhitungan Pajak Penghasilannya dilakukan berdasarkan tarif Pajak Penghasilan yang berlaku umum sesuai dengan Pasal 17 Undang-Undang Republik Indonesia No.36 tahun 2008.

Peraturan Pemerintah atas penghasilan dari transaksi penjualan saham di bursa efek di atas juga berlaku untuk dana pensiun yang pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan republik Indonesia.

Pajak Penghasilan atas dividen saham akan dikenakan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No.7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 (berlaku efektif 1 Januari 2010).

Dividen yang diterima atau diperoleh pemegang saham Wajib Pajak Dalam Negeri selain dari pihak-pihak yang memenuhi syarat di atas dan bentuk usaha tetap dari Wajib Pajak luar negeri dikenakan Pajak Penghasilan sesuai pasal 23 Undang-Undang No. 36 tahun 2008. Perusahaan yang membayar dividen harus memotong pajak penghasilan pasal 23 sebesar 15% (lima belas) persen dari jumlah bruto sesuai dengan pasal 23 Undang-Undang Pajak Penghasilan. Pemotongan pajak penghasilan pasal 23 merupakan kredit pajak untuk pajak penghasilan tahunan yang terhutang oleh pemegang saham Wajib Pajak Dalam Negeri dan bentuk usaha tetap.

Besarnya tarif yang dikenakan atas penghasilan berupa dividen yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak orang

pribadi dalam negeri berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat 2c, tarif yang dikenakan atas penghasilan berupa dividen yang dibagikan kepada Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri adalah paling tinggi sebesar 10% (sepuluh persen) dan bersifat final. Penetapan mengenai besarnya tariff tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (2d) diatur dengan Peraturan Pemerintah No.19 tahun 2010 tentang Pajak Penghasilan atas Dividen yang Diterima atau Diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi dalam Negeri.

Berdasarkan Pasal 26 ayat 1, dividen yang dibayar atau terhutang kepada Wajib Pajak Luar Negeri akan dikenakan tarif sebesar 20% (dua puluh persen) dari kas yang dibayarkan (dalam hal dividen tunai) atau 20% (dua puluh persen) dari nilai par (dalam hal dividen saham). Kepada mereka yang merupakan penduduk dari suatu negara yang telah menandatangani suatu Perjanjian Penghindaran Pajak Berganda (P3B) dengan Indonesia, dengan memenuhi surat edaran Dirjen pajak No.SE-03/PJ.101/1996 tanggal 29 maret 1996 tentang Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda (P3B), dapat memperoleh fasilitas tarif yang lebih rendah dengan ketentuan harus menyerahkan Sertifikat Domisili asli yang diterbitkan Kantor Pajak negara asal. Sertifikat ini berlaku untuk masa 1 (satu) tahun dan selanjutnya harus diperpanjang. Namun untuk bank, selama bank tersebut tidak mengubah alamat seperti yang tercantum pada sertifikat tersebut, sertifikat tersebut tetap berlaku.

2. PEMENUHAN KEWAJIBAN PERPAJAKAN OLEH PERSEROAN

Sebagai Wajib Pajak, secara umum Perseroan memiliki kewajiban perpajakan untuk Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Perseroan telah memenuhi kewajiban perpajakannya sesuai dengan perundang-undangan dan peraturan perpajakan yang berlaku. Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki tunggakan pajak.

<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>
--

XII. PENJAMINAN EMISI EFEK

1. KETERANGAN TENTANG PENJAMINAN EMISI EFEK

Berdasarkan persyaratan serta ketentuan yang tercantum dalam Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana Saham PT Natura City Developments Tbk No. 155 Tanggal 31 Mei 2018, sebagaimana diubah dengan Akta Addendum Pertama Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum No. 18, tanggal 12 September 2018 antara Perseroan dan Pejamin Pelaksana Efek yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, Notaris di Kota Bogor, Penjamin Pelaksana Emisi Efek/Pejamin Emisi Efek yang namanya tercantum di bawah ini, menyetujui sepenuhnya untuk menawarkan dan menjual Saham Perseroan kepada masyarakat sebesar bagian penjaminannya dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) sebesar 100% (seratus persen) dari emisi saham yang berjumlah 2.600.000.000 (dua miliar enam ratus juta) saham, sehingga mengikat untuk membeli dengan harga perdana, sisa saham yang tidak habis terjual pada tanggal penutupan Masa Penawaran.

Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini menghapuskan perikatan sejenis tertulis maupun tidak tertulis yang telah ada sebelumnya maupun yang akan ada di kemudian hari antara Emiten dengan Penjamin Emisi Efek.

Selanjutnya Penjamin Emisi Efek yang ikut dalam Penjaminan Emisi Saham Perseroan telah sepakat untuk melaksanakan tugasnya masing-masing sesuai dengan Peraturan No. IX.A.7 tentang Tanggung Jawab Manajer Penjatahan dalam Rangka Pemesanan dan Penjatahan Efek dalam Penawaran Umum.

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

Penjamin Emisi	Porsi Penjaminan		Persentase (%)
	Lembar Saham	Nilai (Rp)	
Penjamin Pelaksana Emisi Efek			
PT Danatama Makmur Sekuritas	2.587.300.000	310.476.000.000	99,512%
Penjamin Emisi Efek			
PT Henan Putihrai Sekuritas	5.000.000	600.000.000	0,192%
PT MNC Sekuritas	3.000.000	360.000.000	0,115%
PT KGI Sekuritas Indonesia	650.000	78.000.000	0,025%
PT NH Korindo Sekuritas Indonesia	650.000	78.000.000	0,025%
PT Reliance Sekuritas	650.000	78.000.000	0,025%
PT NISP Sekuritas	500.000	60.000.000	0,019%
PT Profindo Sekuritas Indonesia	500.000	60.000.000	0,019%
PT Artha Sekuritas Indonesia	500.000	60.000.000	0,019%
PT Inti Fikasa Sekuritas	300.000	36.000.000	0,012%
PT ONIX Sekuritas	250.000	30.000.000	0,010%
PT Ekuator Swarna Sekuritas	250.000	30.000.000	0,010%
PT Magenta Kapital Sekuritas	250.000	30.000.000	0,010%
PT Wanteg Sekuritas Indonesia	200.000	24.000.000	0,008%
Jumlah	2.600.000.000	312.000.000.000	100,000%

Penjamin Pelaksana Emisi Efek/Pejamin Emisi Efek seperti tersebut di atas, menyatakan dengan tegas tidak terafiliasi sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tanggal 10 November 1995 tentang Pasar Modal.

2. PENENTUAN HARGA PENAWARAN SAHAM PADA PASAR PERDANA

Harga Penawaran untuk Saham Yang Ditawarkan ditentukan berdasarkan hasil kesepakatan dan negosiasi Perseroan dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan mempertimbangkan hasil Penawaran Awal (*bookbuilding*) yang dilakukan sejak tanggal 28 Agustus - 10 September 2018.

Berdasarkan hasil Penawaran Awal (*bookbuilding*) jumlah permintaan terbanyak yang diterima oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek, berada pada kisaran harga Rp 110 (seratus sepuluh rupiah) sampai dengan Rp 140 (seratus empat puluh rupiah) setiap saham. Dengan mempertimbangkan hasil Penawaran Awal tersebut di atas

maka berdasarkan kesepakatan antara Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan Perseroan ditetapkan Harga Penawaran sebesar Rp 120 (seratus dua puluh rupiah).

Penentuan harga ini juga telah mempertimbangkan faktor-faktor berikut:

1. Kondisi pasar pada saat *bookbuilding* dilakukan;
2. Permintaan (*demand*) dari investor domestik dan internasional;
3. Permintaan dari calon investor yang berkualitas (*Qualified Institutional Buyer / QIB*);
4. Kinerja Keuangan Perseroan;
5. Data dan informasi mengenai Perseroan, kinerja, sejarah, prospek usaha Perseroan serta industri Jasa Pelayanan Kesehatan;
6. Penilaian terhadap direksi dan manajemen, operasi atau kinerja Perseroan, serta prospek pendapatan Perseroan di masa mendatang;
7. Status dari perkembangan terakhir Perseroan;
8. Faktor-faktor di atas dalam kaitannya dengan penentuan nilai pasar dan berbagai metode penilaian untuk beberapa perusahaan yang bergerak di bidang sejenis dengan Perseroan; dan
9. Mempertimbangkan kinerja saham di Pasar Sekunder.

Tidak dapat dijamin atau dipastikan, bahwa setelah Penawaran Umum ini, harga saham Perseroan akan terus berada di atas Harga Penawaran atau perdagangan saham Perseroan akan terus berkembang secara aktif di BEI dimana saham tersebut dicatatkan.

XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

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

Akuntan Publik:

KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan

Prudential Tower 17th Floor,

Jl. Jenderal Sudirman Kav 79, Jakarta 12910

Telp: +62-21 5795 7300 | Faks: +62-21 5795 7301

Nomor/Tanggal: STTD.AP-224/PM.222/2018 atas nama Martinus Arifin, S.E., Ak., CA., CPA

Nomor Keanggotaan Profesi: AP.1241

Tugas dan Kewajiban Pokok:

Melaksanakan audit berdasarkan standar auditing yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Di dalam standar tersebut Akuntan Publik diharuskan untuk merencanakan dan melaksanakan audit agar memperoleh keyakinan yang memadai bahwa laporan keuangan bebas dari salah saji yang material. Dalam hal ini Akuntan Publik bertanggung jawab atas pendapat yang diberikan terhadap laporan keuangan yang diauditnya.

Audit yang dilakukan oleh Akuntan Publik mencakup pemeriksaan atas pengujian bukti-bukti yang mendukung jumlah-jumlah dan pengungkapan dalam laporan keuangan, penilaian atas prinsip akuntansi yang dipergunakan dan estimasi signifikan yang dibuat oleh manajemen serta penilaian terhadap penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

Perseroan menunjuk KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan sebagai Akuntan Publik Perseroan dalam rangka Penawaran Umum berdasarkan Surat Penunjukkan No. S1019/FH/A18/034/04-18.

Pedoman kerja Akuntan Publik adalah sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Standar Profesional Akuntan Publik (SPAP).

Konsultan Hukum:

UMBRA PARTNERSHIP

Telkom Landmark Tower, Tower 2, 49th Floor

Jl. Gatot Subroto Kav. 52

Jakarta 12710, Indonesia

Nomor/Tanggal STTD: No.81/PM.22/STTD-KH/2018 tanggal 22 Januari 2018

atas nama Pramudya Azhar Oktavinanda

Nomor Keanggotaan Profesi: 201430 atas nama Pramudya Azhar Oktavinanda

Tugas dan Kewajiban Pokok:

Melakukan pemeriksaan dari segi hukum atas fakta yang ada mengenai Perseroan dan keterangan lain yang berkaitan dengan Perseroan sebagaimana disampaikan oleh Perseroan. Hasil pemeriksaan tersebut telah dimuat dalam Laporan Uji Tuntas yang menjadi dasar dari Pendapat Hukum yang diberikan secara obyektif dan mandiri, sesuai dengan kode etik, standar profesi, dan peraturan di bidang pasar modal yang berlaku.

Perseroan menunjuk UMBRA Partnership sebagai Konsultan Hukum Perseroan dalam rangka Penawaran Umum berdasarkan Surat Penunjukkan No. II/DIR/NCD/III/2018 tanggal 2 Maret 2018.

Pedoman Kerja: Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal Lampiran dari Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. KEP.01/ HKHPM/2005 tanggal 18 Februari 2005 sebagaimana terakhir diubah berdasarkan Keputusan HKHPM No.01/KEP-HKHPM/II/2014 tanggal 4 Februari 2014.

Notaris:

Elizabeth Karina Leonita SH., M.Kn.

Jl. Pengadilan No. 23A

Bogor Tengah 16121, Jawa Barat, Indonesia

Telp: +62251 8325224

Email: notariselizabethkarina@gmail.com

Nomor/Tanggal STTD: 16/PM.223/STTD-N/2014

Nomor Keanggotaan Profesi: Ikatan Notaris Indonesia Kota Bogor No. 01/INI-Bgr/II/2014

Tugas dan Kewajiban Pokok:

Menyiapkan dan membuatkan akta-akta Berita Acara RUPS Perseroan dan Perjanjian-Perjanjian sehubungan dengan Penawaran Umum, sesuai dengan Peraturan Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.

Perseroan menunjuk Elizabeth Karina Leonita SH., M.Kn. sebagai Notaris dalam rangka Penawaran Umum Perseroan berdasarkan Surat Penunjukkan No. 10/DIR/NCD/IV/2018 tanggal 21 April 2018.

Pedoman Kerja: Undang-Undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Undang-Undang No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia.

Biro Administrasi Efek:

PT Bima Registra

Graha MIR Lantai 6 A2, Jalan Pemuda No. 9, Rawamangun

Jakarta Timur, 13220

Telp: +6221 295 69871

Fax: +6221 295 69872

Nomor/Tanggal STTD: S-146/PM.2/2014 a/n PT Bima Registra

Nomor Keanggotaan Profesi: ABI/IX/2014-011

Tugas dan Kewajiban Pokok:

Bertanggung jawab atas penerimaan pemesanan saham berupa Daftar Pemesanan Pembelian Saham (DPPS) dan Formulir Pemesanan Pembelian Saham (FPPS) yang telah dilengkapi dengan dokumen sebagaimana diisyaratkan dalam pemesanan pembelian saham dan telah mendapat persetujuan dari Penjamin Pelaksana Emisi sebagai pemesanan yang diajukan untuk diberikan penjatahan saham serta melakukan administrasi pemesanan pembelian saham sesuai dengan aplikasi yang tersedia pada BAE. Bersama-sama dengan Penjamin Pelaksana Emisi, BAE mempunyai hak untuk menolak pemesanan pembelian saham yang tidak memenuhi persyaratan pemesanan dengan memperhatikan peraturan yang berlaku.

Perseroan menunjuk PT Bima Registra sebagai BAE Perseroan berdasarkan surat penunjukkan No.421/BIMA/BID/V/2018 tanggal 28 Mei 2018.

Para Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dengan ini menyatakan bahwa tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan, baik secara langsung maupun tidak langsung sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Pasar Modal.

Pedoman Kerja: Peraturan Pasar Modal dari OJK dan Asosiasi Biro Administrasi Efek Indonesia.

XIV. KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR DAN KETENTUAN PENTING LAINNYA TERKAIT PEMEGANG SAHAM

- A. Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha
1. Maksud dan tujuan Perseroan ini adalah berusaha dalam bidang pembangunan, perdagangan dan jasa, yang berhubungan dengan real estate, properti dan pengelolaan taman hiburan/rekreasi.
 2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
 - a. melakukan kegiatan usaha dalam bidang pembangunan, antara lain real estate, properti dan developer, termasuk pengolahan, pematangan, pengurugan dan penggalian tanah, perawatan, pemugaran, perawatan, pemugaran perusahaan dan pengelolaan segala fasilitas dan sarana penunjang serta penjualan dan penyewaan gedung, tanah/rumah hunian/rumah toko dan bangunan lainnya, termasuk tetapi tidak terbatas pada gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, kawasan industri, bangunan hotel, apartemen, kawasan pemukiman, tempat rekreasi, restoran, tempat kesenian/tempat kebudayaan, tempat olahraga, jalan raya, jembatan-jembatan, landasan pesawat, dermaga;
 - b. menjalankan kegiatan usaha dalam bidang pemborongan/kontraktor segala macam bangunan, baik termasuk sebagai perencana, pelaksana maupun penyelenggara pembuatan jalan, jembatan, pengairan gedung, bendungan, landasan, dermaga, perumahan, pertamanan, air bersih, air limbah, sampah drainase,-tangki, pipa dan mekanikal elektrikal, termasuk juga- sebagai pengembang;
 - c. melakukan kegiatan usaha jasa, antara lain jasa pengelolaan gedung, perkantoran, taman hiburan/rekreasi dan kawasan terkait, jasa penanganan home care unit/aduan konsumen, jasa pengurusan izin-izin terkait pembangunan real estate (antara lain tetapi tidak terbatas pada Izin Mendirikan Bangunan untuk konsumen), jasa konsultasi dan rekomendasi kontraktor kepada konsumen, kecuali jasa- dalam bidang hukum dan pajak.
- B. Ketentuan yang Mengatur mengenai Perubahan Permodalan
1. Saham-saham yang masih dalam simpanan akan dikeluarkan menurut keperluan modal Perseroan, pada waktu dan dengan cara, harga serta persyaratan yang ditetapkan oleh Direksi berdasarkan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (selanjutnya disebut RUPS), dengan cara penawaran umum terbatas, dengan memperhatikan peraturan yang termuat dalam anggaran dasar ini, Undang-Undang nomor 40 tahun 2007 (dua ribu tujuh) tentang Perseroan Terbatas (selanjutnya disebut Undang-Undang), peraturan dan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal, antara lain peraturan yang mengatur tentang penambahan modal tanpa hak memesan efek terlebih dahulu serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan. Kuorum dan keputusan RUPS untuk menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan harus memenuhi persyaratan dalam anggaran dasar.
 2. Setiap saham dalam simpanan yang dikeluarkan lebih lanjut harus disetor penuh. Penyetoran modal dapat pula dilakukan dengan cara selain dalam bentuk uang -dengan memenuhi ketentuan yang berlaku, yaitu:
 - a. benda yang akan dijadikan setoran modal dimaksud wajib diumumkan kepada publik pada saat pemanggilan RUPS mengenai penyetoran tersebut;
 - b. benda yang akan dijadikan setoran wajib dinilai oleh Penilai Independen yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut OJK) dan tidak dijamin dengan cara apapun juga;
 - c. memperoleh persetujuan RUPS dengan kuorum sebagaimana diatur dalam ketentuan RUPS pengambilan keputusan mengenai pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas dalam anggaran dasar;
 - d. dalam hal benda yang dijadikan sebagai setoran modal dilakukan dalam bentuk saham Perseroan yang tercatat di Bursa Efek, maka harganya harus ditetapkan berdasarkan nilai pasar wajar; dan
 - e. dalam hal penyetoran tersebut berasal dari laba ditahan, agio saham, laba bersih Perseroan, dan/atau unsur modal sendiri, maka laba ditahan, agio saham, laba bersih Perseroan dan/atau unsur modal sendiri lainnya tersebut sudah dimuat dalam Laporan Keuangan Tahunan terakhir yang telah diperiksa oleh Akuntan yang terdaftar di OJK dengan pendapat wajar tanpa pengecualian.

3. RUPS yang menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan dengan cara penawaran umum terbatas harus memutuskan jumlah maksimum saham dalam simpanan yang akan dikeluarkan. Kuorum dan keputusan RUPS untuk menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan harus memenuhi persyaratan dalam tata tertib, kuorum, hak suara dan keputusan RUPS dalam anggaran dasar ini.
4. Jika efek yang bersifat Ekuitas akan dikeluarkan oleh Perseroan, maka:
 - a. setiap penambahan modal melalui pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas (Efek Bersifat Ekuitas adalah saham atau efek yang dapat ditukar dengan saham atau efek yang mengandung hak untuk memperoleh saham antara lain obligasi konversi atau waran) yang dilakukan dengan pemesanan, maka hal tersebut wajib dilakukan dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (selanjutnya disebut HMETD) kepada pemegang saham yang berhak atas HMETD, yaitu pemegang saham yang namanya terdaftar dalam daftar pemegang saham Perseroan 8 (delapan) hari kerja setelah efektifnya Pernyataan Pendaftaran berdasarkan RUPS yang menyetujui pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas dalam jumlah yang sebanding dengan jumlah saham yang telah terdaftar dalam daftar pemegang saham Perseroan atas-nama pemegang saham masing-masing pada tanggal tersebut;
 - b. pengeluaran Efek bersifat ekuitas tanpa memberikan HMETD kepada pemegang saham dapat dilakukan dalam hal pengeluaran saham:
 - i. ditujukan kepada karyawan Perseroan;
 - ii. ditujukan kepada pemegang obligasi atau Efek lain yang dapat dikonversi menjadi saham, yang telah dikeluarkan dengan persetujuan RUPS;
 - iii. dilakukan dalam rangka reorganisasi dan/atau restrukturisasi yang telah disetujui oleh RUPS; dan/atau
 - iv. dilakukan sesuai dengan peraturan di bidang Pasar Modal yang memperbolehkan penambahan modal tanpa HMETD;
 - c. HMETD wajib dapat dialihkan dan diperdagangkan, dengan mengindahkan ketentuan anggaran dasar ini dan- peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
 - d. efek bersifat ekuitas yang akan dikeluarkan oleh Perseroan dan tidak diambil oleh pemegang HMETD harus dialokasikan kepada semua pemegang saham yang memesan tambahan efek bersifat ekuitas, dengan ketentuan apabila jumlah efek bersifat ekuitas yang dipesan melebihi jumlah efek bersifat ekuitas yang akan dikeluarkan, efek bersifat ekuitas yang tidak diambil tersebut wajib dialokasikan sebanding dengan jumlah HMETD yang dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang memesan tambahan efek bersifat ekuitas;
 - e. dalam hal masih terdapat sisa efek bersifat ekuitas yang tidak diambil bagian oleh pemegang saham sebagaimana dimaksud pada huruf d di atas, maka dalam hal terdapat pembeli siaga, efek bersifat ekuitas tersebut wajib dialokasikan kepada pihak tertentu yang bertindak sebagai pembeli siaga dengan harga dan syarat-syarat yang sama.
5. Pelaksanaan pengeluaran saham dalam portepel untuk pemegang efek yang dapat ditukar dengan saham atau efek yang mengandung hak untuk memperoleh saham, dapat dilakukan oleh Direksi berdasarkan RUPS Perseroan terdahulu yang telah menyetujui pengeluaran efek tersebut.
6. Penambahan modal disetor menjadi efektif setelah terjadinya penyeteroran, dan saham yang diterbitkan mempunyai hak-hak yang sama dengan saham yang mempunyai klasifikasi yang sama yang diterbitkan oleh Perseroan, dengan tidak mengurangi kewajiban Perseroan untuk mengurus pemberitahuan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
7. Penambahan modal dasar Perseroan hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan RUPS. Perubahan anggaran dasar dalam rangka perubahan modal dasar harus disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
8. Penambahan modal dasar yang mengakibatkan modal ditempatkan dan disetor menjadi kurang dari 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar, dapat dilakukan sepanjang:
 - a. telah memperoleh persetujuan RUPS untuk menambah modal dasar;
 - b. telah memperoleh persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia;
 - c. penambahan modal ditempatkan dan disetor sehingga menjadi paling sedikit 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar wajib dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dimaksud pada ayat (10) huruf b Pasal ini;
 - d. dalam hal penambahan modal disetor sebagaimana dimaksud pada huruf c di atas tidak terpenuhi sepenuhnya, maka Perseroan harus mengubah kembali anggaran dasarnya, sehingga

- modal disetor menjadi paling sedikit 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar, dalam jangka waktu 2 (dua) bulan setelah jangka waktu pada huruf c Pasal ini tidak terpenuhi;
- e. persetujuan RUPS sebagaimana dimaksud pada huruf a Pasal ini termasuk juga persetujuan untuk mengubah anggaran dasar sebagaimana dimaksud pada huruf d Pasal ini.
9. Perubahan anggaran dasar dalam rangka penambahan modal dasar menjadi efektif setelah terjadinya penyeteroran modal yang mengakibatkan besarnya modal disetor menjadi paling sedikit 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar dan mempunyai hak-hak yang sama dengan saham lainnya yang diterbitkan oleh Perseroan, dengan tidak mengurangi kewajiban Perseroan untuk mengurus persetujuan perubahan anggaran dasar dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia atas pelaksanaan penambahan modal disetor tersebut.
- C. Ketentuan yang Mengatur tentang Pelaksanaan RUPS Tahunan dan RUPSLB
1. RUPS Tahunan diselenggarakan tiap tahun, paling lambat 6 (enam) bulan setelah tahun buku Perseroan ditutup.
 2. Dalam RUPS Tahunan:
 - a. Direksi mengajukan perhitungan tahunan yang terdiri dari neraca dan perhitungan laba rugi dari tahun buku yang bersangkutan serta penjelasan atas dokumen tersebut dan yang telah diperiksa oleh Akuntan Publik yang terdaftar, neraca dan perhitungan laba rugi mana yang harus diajukan untuk mendapat persetujuan dan pengesahan RUPS Perseroan;
 - b. Direksi mengajukan laporan tahunan mengenai keadaan dan jalannya Perseroan, tata usaha keuangan dari tahun buku yang bersangkutan, hasil yang telah dicapai, perkiraan mengenai perkembangan Perseroan di masa yang akan datang, kegiatan utama Perseroan dan perubahannya selama tahun buku serta rincian masalah- yang timbul selama tahun buku yang mempengaruhi kegiatan Perseroan untuk mendapatkan persetujuan RUPS Perseroan;
 - c. diputuskan penggunaan laba Perseroan tahun buku yang baru selesai dan laba yang belum dibagi dari tahun-tahun buku yang lalu harus ditentukan dan disetujui;
 - d. dilakukan penunjukan akuntan publik yang terdaftar;
 - e. jika perlu, mengisi lowongan jabatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan;
 - f. dapat diputuskan hal-hal lain yang telah diajukan- dengan tidak mengurangi ketentuan dalam anggaran dasar.
 3. RUPS Luar Biasa dapat diselenggarakan sewaktu-waktu berdasarkan kebutuhan untuk membicarakan dan memutuskan mata acara rapat, kecuali mata acara rapat yang dimaksud pada nomor 2 huruf a, sampai dengan c, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan anggaran dasar Perseroan.
- D. Pemindehan Hak atas Saham
1. Bentuk dan tata cara pemindehan hak atas saham Perseroan, yang termasuk dalam Penitipan Kolektif, yang diperdagangkan di Pasar Modal wajib memenuhi ketentuan dalam peraturan perundang-undangan dibidang Pasar Modal dan peraturan Bursa Efek dimana saham-saham Perseroan dicatatkan. Dalam hal Perseroan tidak menerbitkan surat kolektif saham, maka saham Perseroan diadmnistrasikan secara elektronik dalam Penitipan Kolektif pada Kustodian Sentral Efek Indonesia berdasarkan Perjanjian Pendaftaran Efek di Kustodian Sentral Efek Indonesia. Pemindehan hak atas saham yang termasuk dalam Penitipan Kolektif dilakukan dengan pemindahbukuan dari rekening Efek satu ke rekening Efek lain pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, Bank Kustodian, dan Perusahaan Efek. Pemindehan hak atas saham baru berlaku setelah pencatatan pendaftaran dari pemindehan tersebut dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan untuk saham tanpa warkat, hal tersebut dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, ketentuan dibidang Pasar Modal dan ketentuan Bursa Efek ditempat dimanasaham-saham Perseroan dicatatkan serta ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang penanaman modal. Dokumen pemindehan hak atas saham harus berbentuk- sebagaimana ditentukan dan/atau yang dapat diterima oleh Direksi dengan ketentuan, bahwa dokumen pemindehan hak atas saham-saham yang tercatat pada Bursa Efek harus memenuhi peraturan-peraturan yang berlaku pada Bursa Efek di tempat dimana saham-saham tersebut dicatatkan, dengan tidak mengurangi peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal dan ketentuan Bursa Efek yang berlaku di- tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan.
 2. Dalam hal terjadi perubahan pemilikan atas suatu saham, pemilik asli yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham harus tetap dianggap sebagai pemegang- saham sampai nama pemilik baru telah

- tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan, dengan tidak mengurangi izin-izin pihak yang berwenang dan peraturan perundang-undangan serta ketentuan pada Bursa Efek di Indonesia tempat di mana saham Perseroan dicatatkan.
3. Bentuk dan tata cara pemindahan hak atas saham yang diperdagangkan di Pasar Modal wajib memenuhi peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
 4. Semua pemindahan hak atas saham harus dibuktikan dengan dokumen yang ditandatangani oleh atau atas nama pihak yang memindahkan hak dan oleh atau atas nama pihak yang menerima pemindahan hak atas saham yang bersangkutan. Dokumen pemindahan hak atas saham harus memenuhi peraturan di bidang Pasar Modal yang berlaku di Indonesia, tempat di mana saham Perseroan dicatatkan, dengan tidak mengurangi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 5. Direksi dapat menolak untuk mendaftarkan pemindahan hak atas saham dalam buku Daftar Pemegang- Saham Perseroan apabila cara-cara yang disyaratkan dalam anggaran dasar ini tidak dipenuhi atau apabila salah satu syarat dalam izin yang diberikan kepada Perseroan oleh pihak yang berwenang atau hal lain yang disyaratkan oleh pihak yang berwenang tidak terpenuhi.
 6. Apabila Direksi menolak untuk mencatatkan pemindahan hak atas saham tersebut, dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal permohonan untuk pendaftaran itu diterima oleh Direksi Perseroan, Direksi wajib mengirimkan pemberitahuan penolakan kepada pihak yang akan memindahkan haknya. Mengenai saham Perseroan yang tercatat pada bursa efek di Indonesia, setiap penolakan untuk mencatat pemindahan hak harus sesuai dengan peraturan Bursa --Efek di Indonesia yang berlaku di tempat saham Perseroan dicatatkan.
 7. Orang yang mendapat hak atas saham karena kematian seorang pemegang saham atau karena alasan lain yang menyebabkan kepemilikan suatu saham berubah menurut hukum, dengan mengajukan bukti-bukti hak sebagaimana sewaktu-waktu disyaratkan oleh Direksi, dapat mengajukan permohonan secara tertulis untuk didaftar sebagai pemegang saham. Pendaftaran hanya dapat dilakukan apabila Direksi dapat menerima baik bukti-bukti hak itu tanpa mengurangi ketentuan dalam anggaran dasar ini serta dengan mengindahkan peraturan yang berlaku di Bursa Efek di Indonesia, tempat saham Perseroan dicatatkan.
 8. Semua pembatasan, larangan, dan ketentuan dalam anggaran dasar ini yang mengatur hak untuk memindahkan hak atas saham dan pendaftaran pemindahan hak atas saham harus berlaku pula terhadap setiap pemindahan hak menurut angka 6.
 9. Pemegang saham yang mengajukan permintaan penyelenggaraan RUPS dan dalam hal permintaan penyelenggaraan RUPS tersebut dipenuhi oleh Direksi dan Dewan Komisaris atau berdasarkan penetapan pengadilan, wajib tidak mengalihkan saham yang dimilikinya dalam jangka waktu paling sedikit 6 (enam) bulan sejak penyelenggaraan RUPS.
- E. Ringkasan ketentuan yang berkaitan dengan Direksi
1. Perseroan diurus dan dipimpin oleh suatu Direksi yang terdiri dari sedikit-dikitnya 3 (tiga) anggota Direksi. Seorang diantaranya dapat diangkat menjadi Direktur Utama dan seorang diantaranya lagi dapat diangkat menjadi Direktur Independen.
 2. Anggota Direksi diangkat oleh RUPS, masing-masing untuk jangka waktu sampai dengan ditutupnya RUPS Tahunan yang kelima setelah pengangkatan tersebut, dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikannya sewaktu-waktu dengan tetap memberikan kesempatan kepada anggota Direksi yang bersangkutan untuk memberikan klarifikasi dalam RUPS tersebut apabila yang bersangkutan menginginkannya. Anggota Direksi diangkat oleh RUPS, masing-masing untuk jangka waktu sampai dengan ditutupnya RUPS Tahunan yang kelima setelah pengangkatan tersebut, dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikannya sewaktu-waktu dengan tetap memberikan kesempatan kepada anggota Direksi yang bersangkutan untuk memberikan klarifikasi dalam- RUPS tersebut apabila yang bersangkutan menginginkannya. Anggota Direksi yang masa jabatannya telah berakhir dapat diangkat kembali.
 3. Direksi berhak mewakili Perseroan di dalam dan di luar pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat Perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan Perseroan, serta menjalankan segala tindakan, baik yang mengenai pengurusan maupun kepemilikan, akan tetapi untuk tindakan-tindakan di bawah ini:
 - a. meminjam atau meminjamkan uang atas nama Perseroan (dalam hal ini tidak termasuk pengambilan uang dari pinjaman/kredit yang telah dibuka) di atas Rp 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah);
 - b. mengikat Perseroan sebagai penjamin hutang;

- c. membebankan Hak Tanggungan, menggadaikan atau secara lain membebani harta kekayaan Perseroan di atas Rp 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah);
 - d. membeli/menjual, memperoleh/melepaskan hak atas tanah dan bangunan dengan nilai di atas Rp 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah), kecuali dalam rangka menjalankan kegiatan usaha Perseroan;
 - e. melakukan penyertaan modal dalam badan hukum lain tanpa mengurangi izin dari pihak yang berwenang dengan nilai penyertaan di atas Rp 1.000.000.000,- satu miliar Rupiah);
 - f. mengadakan kontrak kerja sama dengan pihak lain selain dari kontrak kerja sama yang berkaitan dengan kegiatan operasional sehari-hari Perseroan dengan nilai di atas Rp 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah);
- harus dilakukan dengan persetujuan tertulis terlebih- dahulu dari 2 (dua) orang Komisaris Perseroan atau surat-surat yang berkenaan turut ditandatangani oleh- 2 (dua) orang Komisaris Perseroan.

F. Ringkasan ketentuan yang berkaitan dengan Dewan Komisaris

1. Dewan Komisaris sedikit-dikitnya terdiri dari 2 (dua) orang anggota Dewan Komisaris. Seorang diantaranya dapat diangkat menjadi Komisaris Utama dan seorang diantaranya lagi dapat diangkat menjadi -Komisaris Independen. Dalam hal Dewan Komisaris terdiri lebih dari 2 (dua) orang anggota Dewan Komisaris, jumlah Komisaris Independen wajib paling kurang 30% (tiga puluh persen) dari jumlah seluruh anggota Dewan Komisaris dan 1 (satu) diantara anggota Dewan Komisaris diangkat menjadi Komisaris Utama.
2. Anggota Dewan Komisaris diangkat oleh RUPS, masing-masing untuk jangka waktu sampai dengan ditutupnya RUPS Tahunan yang kelima setelah pengangkatan tersebut, dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikannya sewaktu-waktu dengan tetap memberikan kesempatan anggota Dewan Komisaris yang bersangkutan untuk memberikan klarifikasi dalam RUPS tersebut apabila yang bersangkutan menginginkannya.
3. Dewan Komisaris melakukan pengawasan atas kebijaksanaan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, serta memberikan nasihat kepada Direksi. Dewan Komisaris wajib menjalankan tugas dan tanggung jawab dengan itikad baik, penuh tanggung jawab dan kehati-hatian.

XV. TATA CARA PEMESANAN SAHAM

1. PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Selama Masa Penawaran, para pemesan yang berhak dapat melakukan pemesanan pembelian saham yaitu mulai pukul 10.30 sampai dengan pukul 15.00 WIB, pada Gerai Penawaran Umum.

Pemesanan pembelian saham harus dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Prospektus ini dan FPPS. Pemesanan pembelian saham dilakukan dengan menggunakan FPPS asli ataupun salinan yang dikeluarkan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek. FPPS asli ataupun salinan yang dikeluarkan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek dapat diperoleh dari para Penjamin Emisi Efek atau Agen Penjualan yang namanya tercantum pada Bab Penyebarluasan Prospektus dan FPPS dalam Prospektus ini. FPPS dibuat dalam 5 (lima) rangkap. Pemesanan pembelian saham yang dilakukan menyimpang dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas tidak akan dilayani. Setiap pemesan saham harus telah memiliki rekening efek pada Perseroan efek/bank kustodian yang telah menjadi Pemegang Rekening pada Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI).

Setiap pihak hanya berhak mengajukan 1 (satu) FPPS dan wajib diajukan oleh pemesan yang bersangkutan dengan melampirkan fotokopi tanda jati diri (KTP/Paspor bagi perorangan dan Anggaran Dasar bagi badan hukum) dan membawa tanda jati diri asli (KTP/Paspor bagi perorangan dan Anggaran Dasar bagi badan hukum) serta tanda bukti sebagai nasabah anggota bursa dan melakukan pembayaran sebesar jumlah pemesanan. Bagi pemesan asing, di samping melampirkan fotokopi paspor, pada FPPS wajib mencantumkan nama dan alamat di luar negeri dan/ atau domisili hukum yang sah dari pemesan secara lengkap dan jelas serta melakukan pembayaran sebesar jumlah pesanan.

Agen Penjualan, Penjamin Emisi Efek, Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan berhak untuk menolak pemesanan pembelian saham apabila FPPS tidak diisi dengan lengkap atau bila persyaratan pemesanan pembelian saham termasuk persyaratan pihak yang berhak melakukan pemesanan, tidak terpenuhi. Sedangkan pemesan, tidak dapat membatalkan pembelian sahamnya apabila telah memenuhi persyaratan pemesanan tersebut.

2. PEMESAN YANG BERHAK

Setiap pihak hanya berhak mengajukan satu FPPS dan wajib diajukan oleh pemesan yang bersangkutan dengan melampirkan fotocopy jati diri (KTP/paspor bagi perorangan dan anggaran dasar bagi badan hukum) dan membawa tanda jati diri asli (KTP/paspor bagi perorangan, dan anggaran dasar bagi badan hukum) serta tanda bukti sebagai nasabah anggota bursa dan melakukan pembayaran sebesar jumlah pesanan. Bagi pemesan asing, di samping melampirkan fotocopy paspor, pada FPPS wajib mencantumkan nama dan alamat di luar negeri dan/atau domisili hukum yang sah dari pemesan secara lengkap dan jelas serta melakukan pembayaran sebesar jumlah pemesanan.

Penjamin Emisi Efek, Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan berhak untuk menolak pemesanan pembelian saham apabila FPPS tidak diisi dengan lengkap atau bila persyaratan pemesanan pembelian saham termasuk persyaratan pihak yang berhak melakukan pemesanan, tidak terpenuhi. Sedangkan pemesan, tidak dapat membatalkan pembelian sahamnya apabila telah memenuhi persyaratan pemesanan pembelian.

Pemesan yang berhak melakukan pemesanan pembelian saham adalah perorangan dan/atau Lembaga/Badan Usaha sebagaimana diatur dalam UUPM dan Peraturan No. IX.A.7 tentang Tanggung Jawab Manajer Penjatahan dalam Rangka Pemesanan dan Penjatahan Efek dalam Penawaran Umum.

3. JUMLAH PESANAN

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

4. PENDAFTARAN EFEK KE DALAM PENITIPAN KOLEKTIF

Saham-Saham Yang Ditawarkan ini telah didaftarkan pada KSEI berdasarkan Perjanjian Tentang Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas Pada Penitipan Kolektif yang ditandatangani antara Perseroan dengan KSEI.

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

5. PENGAJUAN PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Selama Masa Penawaran, para pemesan yang berhak dapat melakukan pemesanan pembelian saham selama jam kerja yang berlaku pada kantor Penjamin Pelaksana Emisi Efek atau para Penjamin Emisi Efek atau Agen Penjualan dimana FPPS diperoleh.

Setiap pihak hanya berhak mengajukan 1 (satu) FPPS dan wajib diajukan oleh pemesan yang bersangkutan dengan melampirkan fotokopi tanda jati diri (KTP/Paspor bagi perorangan dan Anggaran Dasar bagi badan hukum) dan membawa tanda jati diri asli (KTP/Paspor bagi perorangan dan Anggaran Dasar bagi badan hukum) serta tanda bukti sebagai nasabah anggota bursa dan melakukan pembayaran sebesar jumlah pemesanan. Bagi pemesan

asing, di samping melampirkan fotokopi paspor, pada FPPS wajib mencantumkan nama dan alamat di luar negeri dan/ atau domisili hukum yang sah dari pemesan secara lengkap dan jelas serta melakukan pembayaran sebesar jumlah pesanan.

Agen Penjualan, Penjamin Emisi Efek, Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan berhak untuk menolak pemesanan pembelian saham apabila FPPS tidak diisi dengan lengkap atau bila persyaratan pemesanan pembelian saham termasuk persyaratan pihak yang berhak melakukan pemesanan, tidak terpenuhi. Sedangkan pemesan, tidak dapat membatalkan pembelian sahamnya apabila telah memenuhi persyaratan pemesanan tersebut.

6. MASA PENAWARAN UMUM

Masa Penawaran Umum akan berlangsung selama 2 Hari Kerja, yaitu pada 21-24 September 2018. Jam penawaran akan dimulai pada pukul 10.30 WIB sampai dengan pukul 15.00 WIB.

7. TANGGAL PENJATAHAN

Tanggal Penjataan di mana para Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan menetapkan penjatahan saham untuk setiap pemesanan dan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku adalah tanggal 26 September 2018.

8. SYARAT-SYARAT PEMBAYARAN

Pembayaran dapat dilakukan dengan uang tunai, cek, pemindahbukuan atau wesel bank dalam mata uang Rupiah serta dibayarkan kepada Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada waktu FPPS diajukan. Semua setoran harus dimasukkan ke dalam rekening Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada :

Atas nama : PT Danatama Makmur Sekuritas
No. Rekening: 100.300.37952
PT Bank Mayapada International Tbk
Cabang Kantor Pusat Operasional Sudirman – Jakarta

Apabila pembayaran dilakukan dengan menggunakan cek, cek tersebut harus merupakan cek atas nama/milik pihak yang mengajukan (menandatangani) formulir pemesanan. Cek milik/atas nama Pihak Ketiga tidak dapat diterima sebagai pembayaran. Semua biaya bank dan biaya transfer sehubungan dengan pembayaran tersebut menjadi tanggung jawab pemesan. Semua cek dan wesel bank akan segera dicairkan pada saat diterima. Bilamana pada saat pencairan, cek atau wesel bank ditolak oleh bank, pemesanan pembelian saham yang bersangkutan adalah batal. Pembayaran menggunakan cek/pemindahbukuan/giro sudah harus *"in good fund"* pada hari terakhir masa Penawaran Umum untuk Penjamin Emisi Efek, nasabah ritel dan nasabah institusi, kecuali untuk nasabah institusi internasional yang menerima penjatahan pasti.

Semua biaya bank dan biaya transfer sehubungan dengan pembayaran tersebut menjadi tanggung jawab pemesan. Semua cek dan bilyet giro akan segera dicairkan pada saat diterima. Bilamana pada saat pencairan cek atau bilyet giro ditolak oleh bank tertarik, maka pemesan saham yang bersangkutan otomatis menjadi batal. Untuk pembayaran melalui *transfer account* dari bank lain, pemesan harus melampirkan fotokopi Nota Kredit Lalu Lintas Giro (LLG) dari bank yang bersangkutan dan menyebutkan nomor FPPS/DPPS-nya.

Apabila pembayaran dilakukan dengan menggunakan cek, cek tersebut harus merupakan cek atas nama/milik pihak yang mengajukan (menandatangani) formulir pemesanan. Cek milik/atas nama Pihak Ketiga tidak dapat diterima sebagai pembayaran. Semua biaya bank dan biaya transfer sehubungan dengan pembayaran tersebut menjadi tanggung jawab pemesan. Semua cek dan wesel bank akan segera dicairkan pada saat diterima. Bilamana pada saat pencairan, cek atau wesel bank ditolak oleh bank, pemesanan pembelian saham yang bersangkutan adalah batal. Pembayaran menggunakan cek/pemindahbukuan/giro sudah harus *"in good fund"* pada hari terakhir masa Penawaran Umum untuk Penjamin Emisi Efek, nasabah ritel dan nasabah institusi, kecuali untuk nasabah institusi internasional yang menerima penjatahan pasti.

Semua biaya bank dan biaya transfer sehubungan dengan pembayaran tersebut menjadi tanggung jawab pemesan. Semua cek dan bilyet giro akan segera dicairkan pada saat diterima. Bilamana pada saat pencairan cek atau bilyet giro ditolak oleh bank tertarik, maka pemesan saham yang bersangkutan otomatis menjadi batal. Untuk pembayaran melalui *transfer account* dari bank lain, pemesan harus melampirkan fotokopi Nota Kredit Lalu Lintas Giro (LLG) dari bank yang bersangkutan dan menyebutkan nomor FPPS/DPPS-nya.

9. BUKTI TANDA TERIMA

Penjamin Pelaksana Emisi Efek, para Penjamin Emisi Efek, atau Agen Penjualan yang menerima pengajuan FPPS, akan menyerahkan kembali kepada pemesan, tembusan atau fotokopi lembar ke-5 (lima) dari FPPS yang telah ditandatangani (tanda tangan asli) sebagai Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham. Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham ini bukan merupakan jaminan dipenuhinya pemesanan. Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham tersebut harus disimpan dengan baik agar kelak dapat diserahkan kembali pada saat pengembalian uang pemesanan dan/atau penerimaan Formulir Konfirmasi Penjatahan atas pemesanan pembelian saham. Bagi pemesan pembelian saham secara khusus, Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham akan diberikan langsung oleh Perseroan.

10. PENJATAHAN SAHAM

Pelaksanaan penjatahan akan dilakukan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek, yaitu PT Danatama Makmur Sekuritas, selaku Manajer Penjatahan sesuai dengan Peraturan Nomor IX.A.7.

A. Penjatahan Pasti (*Fixed Allotment*)

Dalam Penawaran Umum ini, Penjatahan Pasti dibatasi sampai dengan jumlah maksimum 99% (sembilan puluh sembilan persen) dari jumlah saham yang ditawarkan.

Penjatahan Pasti dalam Penawaran Umum Efek berupa saham hanya dapat dilakukan dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- 1) Manajer Penjatahan menentukan besarnya persentase dan Pihak yang akan mendapatkan Penjatahan Pasti dalam Penawaran Umum. Penentuan besarnya persentase Penjatahan Pasti wajib memperhatikan kepentingan pemesan perorangan;
- 2) Jumlah penjatahan pasti sebagaimana dimaksud pada butir (1) termasuk pula jatah bagi pegawai Perseroan yang melakukan pemesanan dalam Penawaran Umum Perdana Saham (jika ada) dengan jumlah paling banyak 10% (sepuluh persen) dari jumlah Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham;
- 3) Penjatahan Pasti dilarang diberikan kepada pemesan sebagaimana berikut:
 - a) direktur, komisaris, pegawai, atau Pihak yang memiliki 20% (dua puluh per seratus) atau lebih saham dari suatu Perusahaan Efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek atau agen penjualan Efek sehubungan dengan Penawaran Umum;
 - b) direktur, komisaris, dan/atau pemegang saham utama Emiten; atau
 - c) Afiliasi dari Pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a) dan huruf b), yang bukan merupakan Pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga.

B. Penjatahan Terpusat (*Pooling*)

Penjatahan Terpusat dibatasi sampai dengan jumlah maksimum 1% (satu persen) dari jumlah saham yang ditawarkan. Jika jumlah Efek yang dipesan melebihi jumlah Efek yang ditawarkan melalui suatu Penawaran Umum, maka Manajer Penjatahan harus melaksanakan prosedur penjatahan sisa Efek setelah alokasi untuk Penjatahan Pasti sebagai berikut:

- 1) dalam hal setelah mengecualikan pemesan Efek sebagaimana dimaksud dalam angka 10 huruf A angka 3) dan terdapat sisa Efek yang jumlahnya sama atau lebih besar dari jumlah yang dipesan, maka:
 - a) pemesan yang tidak dikecualikan akan menerima seluruh jumlah Efek yang dipesan; dan

- b) dalam hal para pemesan yang tidak dikecualikan telah menerima penjatahan sepenuhnya dan masih terdapat sisa Efek, maka sisa Efek tersebut dibagikan secara proporsional kepada para pemesan sebagaimana dimaksud dalam angka 10 huruf A angka 3) menurut jumlah yang dipesan oleh para pemesan.
- 2) dalam hal setelah mengecualikan pemesan Efek sebagaimana dimaksud dalam angka 10 huruf A angka 3) dan terdapat sisa Efek yang jumlahnya lebih kecil dari jumlah yang dipesan, maka penjatahan bagi pemesan yang tidak dikecualikan itu, harus mengikuti ketentuan sebagai berikut:
 - a) dalam hal akan dicatatkan di Bursa Efek, maka Efek tersebut dialokasikan dengan memenuhi persyaratan berikut ini:
 - i. para pemesan yang tidak dikecualikan akan memperoleh satu satuan perdagangan di Bursa Efek, jika terdapat cukup satuan perdagangan yang tersedia. Dalam hal jumlahnya tidak mencukupi, maka satuan perdagangan yang tersedia akan dibagikan dengan diundi. Jumlah Efek yang termasuk dalam satuan perdagangan dimaksud adalah satuan perdagangan terbesar yang ditetapkan oleh Bursa Efek di mana Efek tersebut akan tercatat; dan
 - ii. apabila terdapat Efek yang tersisa, maka setelah satu satuan perdagangan dibagikan kepada pemesan yang tidak dikecualikan, pengalokasian dilakukan secara proporsional dalam satuan perdagangan menurut jumlah yang dipesan oleh para pemesan.

Sejalan dengan ketentuan dalam Peraturan No.IX.A.7, dalam hal terjadi kelebihan pemesanan saham dan terbukti bahwa pihak tertentu mengajukan pemesanan saham melalui lebih dari satu FPPS untuk setiap Penawaran Umum Perdana Saham, baik secara langsung maupun tidak langsung, maka untuk tujuan penjatahan Manajer Penjatahan hanya dapat mengikutsertakan satu FPPS yang pertama kali diajukan oleh pemesan yang bersangkutan.

11. PENUNDAAN MASA PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM ATAU PEMBATALAN PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

- a. Dalam jangka waktu sejak Pernyataan Pendaftaran memperoleh Pernyataan Efektif sampai dengan berakhirnya Masa Penawaran Umum Perdana Saham, Perseroan dapat menunda Masa Penawaran Umum Perdana Saham untuk masa paling lama 3 (tiga) bulan sejak Pernyataan Pendaftaran memperoleh Pernyataan Efektif atau membatalkan Penawaran Umum Perdana Saham, dengan ketentuan :
 - 1) Terjadi suatu keadaan di luar kemampuan dan kekuasaan Perseroan yang meliputi :
 - a) Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) di Bursa Efek turun melebihi 10% (sepuluh persen) selama 3 (tiga) Hari Bursa berturut – turut;
 - b) Bencana alam, perang, huru-hara, kebakaran, pemogokan yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan; dan/atau;
 - c) Peristiwa lain yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan yang ditetapkan oleh OJK sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.A.2-11 lampiran 11; dan
 - 2) Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut :
 - a) Mengumumkan penundaan Masa Penawaran Umum Perdana saham atau pembatalan Penawaran Umum Perdana saham paling kurang 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat 1 (satu) Hari Kerja setelah penundaan atau pembatalan tersebut. Di samping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan informasi tersebut dalam media massa lainnya;
 - b) Menyampaikan informasi penundaan Masa Penawaran Umum Perdana saham atau pembatalan Penawaran Umum Perdana saham tersebut kepada OJK pada hari yang sama dengan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a);
 - c) Menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a) kepada OJK paling lambat 1 (satu) Hari Kerja setelah pengumuman dimaksud; dan
 - d) Perseroan yang menunda Masa Penawaran Umum Perdana saham atau pembatalan Penawaran Umum Perdana saham yang sedang dilakukan, dalam hal pesanan yang telah dibayar maka Perseroan wajib mengembalikan uang pemesanan saham kepada pemesan paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan tersebut.

- b. Emiten yang melakukan penundaan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan akan memulai kembali masa Penawaran Umum berlaku ketentuan sebagai berikut:
- 1) dalam hal penundaan masa Penawaran Umum disebabkan oleh kondisi sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Emiten wajib memulai kembali masa Penawaran Umum paling lambat 8 (delapan) hari kerja setelah indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami peningkatan paling sedikit 50% (lima puluh perseratus) dari total penurunan indeks harga saham gabungan yang menjadi dasar penundaan;
 - 2) dalam hal indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami penurunan kembali sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Emiten dapat melakukan kembali penundaan masa Penawaran Umum;
 - 3) wajib menyampaikan kepada Bapepam dan LK informasi mengenai jadwal Penawaran Umum dan informasi tambahan lainnya, termasuk informasi peristiwa material yang terjadi setelah penundaan masa Penawaran Umum (jika ada) dan mengumumkannya dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja sebelum dimulainya lagi masa Penawaran Umum. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Emiten dapat juga mengumumkan dalam media massa lainnya; dan
 - 4) wajib menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam butir 3) kepada Bapepam dan LK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud

Pengakhiran Perjanjian Penjaminan Emisi Efek berlaku tanpa diperlukan keputusan dan/atau penetapan Pengadilan Negeri dan pihak-pihak dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dengan ini mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Apabila terjadi pengakhiran Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, kecuali karena alasan seluruh hak dan kewajiban para pihak telah terpenuhi, maka para pihak dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek wajib memberitahukan secara tertulis kepada OJK.

12. PENGEMBALIAN UANG PEMESANAN

Bagi pemesan yang telah mengisi FPPS dan melakukan pembayaran atas Saham Yang Ditawarkan yang pesannya ditolak seluruhnya atau sebagian atau dalam hal terjadinya penundaan atau pembatalan Penawaran Umum Perdana saham ini, pengembalian uang kepada para pemesan dalam mata uang Rupiah akan dilakukan oleh Penjamin Emisi Efek di tempat dimana FPPS yang bersangkutan diajukan. Pengembalian uang tersebut dilakukan selambat – lambatnya 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan atau 2 (dua) Hari Kerja sejak tanggal diumumkannya penundaan atau pembatalan Penawaran Umum Perdana saham sesuai dengan Peraturan No. IX.A.2.

Dengan memperhatikan ketentuan mengenai penjatahan, apabila terjadi kelebihan pemesanan, maka masing-masing Penjamin Emisi Efek bertanggung jawab untuk mengembalikan uang pemesanan kepada para pemesan kepada siapa FPPS diajukan oleh pemesan. Dalam hal terjadi penundaan atau pembatalan atas Penawaran Umum Perdana saham, maka apabila pengumuman penundaan atau pembatalan Penawaran Umum Perdana saham ini dilaksanakan sebelum Tanggal Pembayaran, maka pengembalian atas uang pemesanan merupakan tanggung jawab dari para Penjamin Emisi Efek. Namun, apabila pengumuman penundaan atau pembatalan Penawaran Umum Perdana saham ini dilaksanakan setelah Tanggal Pembayaran, maka tanggung jawab untuk mengembalikan pembayaran pemesanan akan berada pada pihak Perseroan.

Pengembalian uang tersebut dilakukan dalam bentuk pemindahbukuan ke rekening atas nama pemesan atau melalui instrumen pembayaran lainnya dalam bentuk cek, bilyet giro atau surat pengembalian yang dapat diambil langsung oleh pemesan yang bersangkutan pada Penjamin Emisi Efek dimana pemesanan diajukan dengan menyerahkan bukti tanda terima pemesanan Saham dan bukti tanda jati diri.

Setiap pihak yang lalai dalam melakukan pengembalian uang pemesanan kepada pemesan, yang telah menyampaikan pesanan kepada pihak tersebut, sehingga terjadi keterlambatan dalam pengembalian uang pemesanan tersebut, wajib membayar denda kepada para pemesan yang bersangkutan untuk setiap hari

keterlambatan yang dihitung berdasarkan suku bunga rekening giro bank penerima dikalikan jumlah uang yang terlambat dibayar yang dihitung sejak hari ketiga Tanggal Penjatahan atau tanggal diumumkannya penundaan atau pembatalan Penawaran Umum Perdana saham secara proporsional dengan jumlah hari keterlambatan, dengan ketentuan 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) Hari Kalender dan 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) Hari Kalender. Bank penerima adalah bank dimana Penjamin Pelaksana Emisi Efek membuka rekening bank atas nama Penjamin Pelaksana Emisi Efek untuk menerima uang pemesanan Saham Yang Ditawarkan. Untuk menghindari keragu – ragan, mekanisme pengembalian uang pemesanan tersebut hanya akan berlaku terhadap pemesanan retail yang mendapatkan alokasi Saham Yang Ditawarkan berdasarkan alokasi penjatahan terpusat (*pooling*) sebagaimana diatur di dalam Peraturan IX.A.7.

Apabila pengembalian atas pembayaran pemesanan telah tersedia namun pemesan tidak datang untuk mengambilnya dalam waktu 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan atau 2 (dua) Hari Kerja sejak tanggal diumumkannya penundaan atau pembatalan Penawaran Umum Perdana saham, maka kesalahan itu bukan merupakan tanggung jawab para Penjamin Emisi Efek yang bersangkutan.

13. PENYERAHAN FORMULIR KONFIRMASI PENJATAHAN ATAS PEMESANAN SAHAM

Distribusi Formulir Konfirmasi Penjatahan Saham kepada masing-masing rekening efek pemesan saham pada para Penjamin Emisi Efek di mana FPPS yang bersangkutan diajukan akan dilaksanakan paling cepat dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah Tanggal Penjatahan. Formulir Konfirmasi Penjatahan atas distribusi saham tersebut dapat diambil dengan menyerahkan Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham.

14. LAIN-LAIN

Sejalan dengan ketentuan dalam Peraturan No. IX.A.7, dalam hal terjadi kelebihan pemesanan Efek dan terbukti bahwa Pihak tertentu mengajukan pemesanan Efek melalui lebih dari satu formulir pemesanan untuk setiap Penawaran Umum, baik secara langsung maupun tidak langsung, untuk tujuan penjatahan Manajer Penjatahan hanya dapat mengikutsertakan satu formulir pemesanan Efek yang pertama kali diajukan oleh pemesan yang bersangkutan.

XVI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Prospektus dan Formulir Pemesanan Pembelian Saham (FPPS) dapat diperoleh pada saat Masa Penawaran Umum yaitu pada tanggal 21 hingga 24 September 2018, di Gerai Penawaran Umum pada pukul 10.30 hingga pukul 15.00. Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Para Penjamin Emisi Efek adalah sebagai berikut:

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK:

PT DANATAMA MAKMUR SEKURITAS

Danatama Square
Jl. Mega Kuningan Blok C-6/Kav.12
Kawasan Mega Kuningan
Jakarta 12950, Indonesia
Telepon: +62 (21) 5797 4288
Faksimile: +62 (21) 5797 4280
Website : www.danatama.com
Email : ibanking@datatama.com

PENJAMIN EMISI EFEK

● PT Henan Putihrai Sekuritas

Wisma Tamara 7, Jl. Jend Sudirman Kav 24, Jakarta, 12920, RT.10/RW.1, Kuningan, Karet, South Jakarta City, Jakarta 12920

● PT NH Korindo Sekuritas Indonesia

Jl. Letjen M.T. Haryono No.62, RT.2/RW.2, Pancoran, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12780

● PT Profindo Sekuritas Indonesia

Gedung Permata Kuningan, 19th Floor, Jl. Kuningan Mulia, Kavling 9C, Guntur Setiabudi, RT.1/RW.6, Menteng Atas, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12980

● PT ONIX Sekuritas

Deutsche Bank Building, Jl. H. Agus Salim, RT.1/RW.5, Menteng, Central Jakarta City, Jakarta 10310

● PT Wanteg Sekuritas

AKR Tower, Jl. Panjang No.5, RT.11/RW.10, Indonesia, Kebon Jeruk, West Jakarta City, Jakarta 11530

● PT MNC Sekuritas

MNC Financial Center Lt. 14 - 16
Jl. Kebon Sirih No. 21 - 27
Jakarta Pusat 10340

● PT Reliance Sekuritas Indonesia

Menara Batavia Ground Floor. Jl.KH.Mas Mansyur Kav 126 Jakarta 10220

● PT Artha Sekuritas Indonesia

Jl. Jendral Sudirman Kav. 52-53, Equity Tower SCBD lot 9 Lt. 22 Suite E-F, RT.5/RW.3, Senayan, Kebayoran Baru, DKI Jakarta, Jakarta 12910

● PT Ekuator Swarna Sekuritas

Office District 8, Tower Treasury 17th Floor. SCBD Lot. 28 Jl. Jend. Sudirman Kav. 52 - 53. Jakarta Selatan, 12190

● PT KGI Sekuritas Indonesia

Sona Topas Tower, Fl. 11, Jl. Jend. Sudirman No.Kav. 26, RT.4/RW.2, Kuningan, Karet, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12920

● PT NISP Sekuritas

OCBC NISP Tower Lt. 21
Jl. Prof. Dr. Satrio Kav. 25
Jakarta 12940

● PT Inti Fikasa Sekuritas

Menara Batavia 23rd Floor, Jl. Kyai Haji Mas Mansyur, Kav. 125-126, Karet Tengsin, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10220

● PT Magenta Kapital Sekuritas Indonesia

Menara Batavia, Jl. K.H. Mas Mansyur No.126, Karet Tengsin, Tanah Abang, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10220

GERAI PENAWARAN UMUM

Hotel Prasada Mansion
Jl. Komando Raya No.6, RT.4/RW.1, Kuningan
Karet, Kecamatan Setiabudi
Jakarta Selatan, 12920

XVII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM

19 September 2018

No. Ref.: 46-v60/AZA/NCD-IPO/2018

Kepada
PT Natura City Developments Tbk
Gedung SICC Lt. 3 Jl. Jenderal Sudirman
Desa Cipambuan No. 01, Kec. Babakan Madang
Kabupaten Bogor

U.p.: Direksi

Perihal: Pendapat Dari Segi Hukum Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana PT Natura City Developments Tbk

Dengan hormat,

Untuk memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal, kami kantor konsultan hukum UMBRA PARTNERSHIP, dalam hal ini diwakili oleh Pramudya A. Oktavinanda, PhD, yang telah memiliki Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No.81/PM.22/STTD-KH/2018, tanggal 22 Januari 2018 dan telah terdaftar dalam Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal dengan Nomor 201430, selaku Konsultan Hukum yang bebas dan mandiri, telah ditunjuk oleh PT Natura City Developments Tbk ("**Perseroan**") berdasarkan Surat Penunjukkan No. II/DIR/NCD/III.2018 tanggal 2 Maret 2018, untuk melakukan Uji Tuntas dan mempersiapkan Laporan Uji Tuntas ("**LUT**") serta memberikan Pendapat Dari Segi Hukum atas Perseroan ("**Pendapat Hukum**"), sehubungan dengan rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sebagaimana diuraikan lebih lanjut di bawah ini ("**PUPS**").

Dengan tetap memperhatikan ruang lingkup, pembatasan dan asumsi yang akan disebutkan di bawah, Pendapat Hukum ini dapat diubah, ditambah berdasarkan dokumen-dokumen tambahan dari Perseroan dan keterangan-keterangan Perseroan yang kami peroleh, setelah tanggal dikeluarkannya Pendapat Hukum ini sampai dengan dinyatakan efektifnya pernyataan pendaftaran atas dokumen PUPS oleh OJK (sebagaimana didefinisikan di bawah ini).

Pendapat Hukum ini menggantikan Pendapat Hukum yang telah diberikan sebelumnya, sebagaimana dimuat dalam surat kami No. 46-v14/AZA/NCD-IPO/2018, tanggal 8 Juni 2018, No. 46-v27/AZA/NCD-IPO/2018, tanggal 30 Juli 2018, dan No. 46-v32/AZA/NCD-IPO/2018, tanggal 24 Agustus 2018.

A. URAIAN TRANSAKSI

Perseroan, melalui PUPS, berencana untuk menawarkan sebanyak 2.600.000.000 saham biasa atas nama yang seluruhnya dikeluarkan dari portepel Perseroan dengan nominal Rp100 setiap saham yang mewakili 48,15% dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah penawaran umum yang merupakan saham baru yang ditawarkan kepada masyarakat ("**Saham Yang Ditawarkan**") dengan harga penawaran sebesar Rp120 setiap

saham. Saham-saham yang akan diterbitkan dalam PUPS memiliki hak yang sama dan sederajat dengan seluruh saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam perseroan sebelum PUPS.

Selain itu, PUPS juga disertai dengan penerbitan 975.000.000 waran yang dapat dikonversi menjadi saham baru yang dikeluarkan dari portepel ("**Waran Seri I**") dengan harga pelaksanaan sebesar Rp150 setiap saham. Waran Seri I diberikan kepada setiap pemegang saham baru yang namanya tercatat di Daftar Pemegang Saham Perseroan pada saat penjatahan ("**DPS Penjatahan**") secara cuma-cuma dengan ketentuan bahwa setiap pemegang 8 saham baru yang namanya tercatat dalam DPS Penjatahan akan memperoleh 3 Waran Seri I.

PUPS telah mendapatkan persetujuan pemegang saham Perseroan sesuai Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 110, tanggal 26 April 2018, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, Notaris di Kabupaten Bogor, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham (sebagaimana didefinisikan di bawah ini) berdasarkan Keputusan Menkumham No. AHU-0011482.AH.01.02.TAHUN 2018, tanggal 23 Mei 2018, dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0072568.AH.01.11.TAHUN 2018, tanggal 23 Mei 2018, serta telah diterima pemberitahuan perubahannya oleh Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0209021, tanggal 23 Mei 2018, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0072568.AH.01.11.TAHUN 2018, tanggal 23 Mei 2018 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-020922, tanggal 23 Mei 2018, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0072568.AH.01.11.TAHUN 2018, tanggal 23 Mei 2018 ("**Akta No. 110/2018**").

Dalam rangka PUPS, selain persetujuan RUPS sebagaimana telah diperoleh berdasarkan Akta No. 110/2018, Perseroan tidak wajib memperoleh perizinan atau persetujuan terlebih dahulu dari instansi yang berwenang dan/atau pihak ketiga. Namun, berdasarkan ketentuan yang berlaku, Perseroan wajib: (i) menyampaikan laporan tertulis terkait rencana PUPS kepada OJK yang telah dipenuhi berdasarkan Surat Perseroan, tanggal 27 Juni 2018, dan (ii) mengajukan pernyataan pendaftaran kepada OJK dan pernyataan pendaftaran tersebut dinyatakan efektif oleh OJK.

PUPS ini dijamin dengan kesanggupan penuh oleh PT Danatama Makmur Sekuritas (juga selaku Penjamin Pelaksana Emisi Efek), PT Henan Putihrai Sekuritas, PT MNC Sekuritas, PT KGI Sekuritas Indonesia, PT Nonghyup Korindo Sekuritas Indonesia, PT Reliance Sekuritas Indonesia Tbk, PT NISP Sekuritas, PT Profindo Sekuritas Indonesia, PT Artha Sekuritas Indonesia, PT Wanteg Sekuritas, PT Onix Sekuritas, PT Ekuator Swarna Sekuritas, PT Magenta Kapital Sekuritas Indonesia, dan PT Inti Fikasa Sekuritas, selaku Penjamin Emisi Efek.

Dalam rangka PUPS ini, seluruh saham Perseroan akan dicatatkan pada PT Bursa Efek Indonesia ("**BEI**"). Sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum dan peraturan pasar modal yang berlaku. Dalam rangka PUPS, Perseroan telah menandatangani:

- (a) Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum No. 155, tanggal 31 Mei 2018, sebagaimana diubah dan dinyatakan kembali dengan Akta Addendum Pertama Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum No. 18, tanggal 12 September 2018, antara Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek, yang

keduanya dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, Notaris di Kota Bogor ("**Perjanjian Penjaminan Emisi Efek**");

- (b) Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 156, tanggal 31 Mei 2018, sebagaimana diubah dengan Akta Addendum Pertama Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 110, tanggal 24 Juli 2018, dan Akta Addendum Kedua Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 20, tanggal 12 September 2018, yang ketiganya dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, Notaris di Kota Bogor ("**Pernyataan Penawaran Umum Waran**");
- (c) Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Pada Pasar Perdana dan Pasar Sekunder dan Sebagai Agen Pelaksana Pada Penawaran Umum No. 157, tanggal 31 Mei 2018, sebagaimana diubah dengan Akta Addendum Pertama Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Pada Pasar Perdana dan Pasar Sekunder dan Sebagai Agen Pelaksana Penawaran Umum No. 19, tanggal 12 September 2018, antara Perseroan dan Biro Administrasi Efek, yang keduanya dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, Notaris di Kota Bogor ("**Perjanjian Administrasi Efek**"); dan
- (d) Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I No. 158, tanggal 31 Mei 2018, sebagaimana diubah dengan Akta Addendum Pertama Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I No. 21, tanggal 12 September 2018, antara Perseroan dan Biro Administrasi Efek, yang keduanya dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, Notaris di Kota Bogor ("**Perjanjian Administrasi Waran**");
- (e) Perjanjian Pendahuluan Pencatatan Efek, tanggal 20 Agustus 2018, yang dibuat antara Perseroan dan BEI ("**Perjanjian Pendahuluan Pencatatan Efek**"); dan
- (f) Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI No. SP-060/SHM/KSEI/0618, tanggal 6 Juli 2018, yang dibuat antara Perseroan dan KSEI ("**Perjanjian Pendaftaran di KSEI**").

Dana yang diperoleh Perseroan dari hasil PUPS, setelah dikurangi dengan biaya-biaya emisi yang terkait, akan digunakan oleh Perseroan dengan rincian sebagai berikut :

- (a) Sekitar 72% akan digunakan untuk membayar utang Perseroan sehubungan dengan pengembangan usaha Perseroan. Adapun utang tersebut merupakan utang Perseroan kepada PT Surya Cipta Utama ("**SCU**") atas surat utang (*promissory notes*) yang diterbitkan oleh SCU kepada Perseroan, senilai Rp215.200.000.000, yang mana, berdasarkan keterangan Perseroan, nilai terutang saat ini senilai Rp214.034.210.526;
- (b) Sekitar 20% akan digunakan untuk kebutuhan pembelian tanah tambahan yang berlokasi di sekitar kawasan pengembangan Serpong Natura City, maupun di kawasan lain yang akan dikembangkan oleh Perseroan. Saat ini Perseroan sedang dalam tahap survei lokasi yang potensial untuk proyek perumahan dan komersial. Rencana transaksi pembelian tanah terhadap beberapa target yang direncanakan saat ini adalah transaksi dengan pihak ketiga, namun demikian apabila terdapat perubahan di kemudian hari, Perseroan akan melakukan keterbukaan dan pelaporan sesuai persyaratan dan ketentuan dalam Peraturan OJK; dan
- (c) Sekitar 8% akan digunakan untuk modal kerja yaitu diantaranya: pembayaran kepada kontraktor dan vendor, konsultan teknis proyek dan biaya pemasaran serta penjualan;

(selanjutnya disebut sebagai "**Rencana Penggunaan Dana**").

Sedangkan dana yang diperoleh Perseroan dari pelaksanaan waran seri I, jika dilaksanakan oleh pemegang waran, maka akan digunakan untuk modal kerja Perseroan yaitu di antaranya: pembayaran kepada kontraktor, pembiayaan utang usaha, operasional proyek, konsultan teknis proyek, dan biaya pemasaran serta penjualan.

Sehubungan dengan Rencana Penggunaan Dana, Perseroan akan menyampaikan Laporan Realisasi Penggunaan Dana dari hasil PUPS kepada OJK sesuai dengan Peraturan OJK No.30/POJK.04/2015, tanggal 19 Desember 2015, tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum ("**POJK 30**"). Apabila terdapat perubahan dari Rencana Penggunaan Dana, sebagaimana diwajibkan dalam POJK 30, Perseroan wajib: (i) menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil PUPS bersamaan dengan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK, dan (ii) memperoleh persetujuan dari RUPS terlebih dahulu.

Dalam hal Perseroan akan melaksanakan suatu transaksi dengan menggunakan dana hasil PUPS yang merupakan transaksi afiliasi dan benturan kepentingan transaksi tertentu dan/atau transaksi material, Perseroan wajib memenuhi ketentuan Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.1, tanggal 25 November 2009, tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu dan/atau Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.2, tanggal 28 November 2011 Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.

Sehubungan dengan saham yang diterbitkan oleh Perseroan sebelum PUPS, ketentuan Peraturan OJK No. 25/POJK.04/2017 tentang Pembatasan atas Saham yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum berlaku bagi Perseroan dimana setiap pihak yang memperoleh saham Perseroan dengan harga dan/atau nilai konversi dan/atau harga pelaksanaan di bawah harga PUPS dalam jangka waktu 6 bulan sebelum penyampaian pernyataan pendaftaran kepada OJK, maka dilarang untuk mengalihkan sebagian atau seluruh kepemilikan atas saham Perseroan tersebut sampai dengan 8 bulan setelah pernyataan pendaftaran menjadi efektif.

B. DEFINISI

Selain dari istilah yang telah didefinisikan di bawah ini, istilah-istilah lain yang dipakai, namun tidak diatur dalam Pendapat Hukum ini memiliki arti yang sama dengan istilah-istilah sebagaimana didefinisikan di dalam Prospektus:

"**Anggaran Dasar**" berarti anggaran dasar suatu PT yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia.

"**Anak Perusahaan**" berarti perusahaan yang berbentuk badan hukum PT berdasarkan Hukum Indonesia yang saham-sahamnya dimiliki secara langsung oleh Perseroan dimana kepemilikan Perseroan pada perusahaan tersebut lebih dari 50% dari seluruh saham yang telah ditempatkan dalam perusahaan tersebut dan laporan keuangannya dikonsolidasikan ke dalam laporan keuangan Perseroan sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku di Republik Indonesia, yang dalam hal ini adalah PT Serpong Natura Hijau Sentosa ("**SNHS**").

"**BANI**" berarti Badan Arbitrase Nasional Indonesia.

"**Bapepam-LK**" berarti Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Republik Indonesia.

"**BEI**" berarti PT Bursa Efek Indonesia.

"**Biro Administrasi Efek**" berarti PT Bima Registra selaku Biro Administrasi Efek yang ditunjuk oleh Perseroan.

"**BNRI**" berarti Berita Negara Republik Indonesia.

"**BPJS**" berarti Badan Penyelenggara Jaminan Sosial.

"**Dewan Komisaris**" berarti Dewan Komisaris dari suatu PT.

"**Direksi**" berarti Direksi dari suatu PT.

"**HKHPM**" berarti Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal.

"**Hukum Indonesia**" berarti hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku secara sah di Republik Indonesia sampai dengan Tanggal Pendapat Hukum.

"**KSEI**" berarti PT Kustodian Sentral Efek Indonesia.

"**LUT**" berarti Laporan Uji Tuntas atas Perseroan dan Anak Perusahaan yang memuat hasil Uji Tuntas kami, yang disusun dengan memperhatikan ketentuan Standar HKHPM dan ketentuan Hukum Indonesia yang relevan terhadap pelaksanaan Uji Tuntas.

"**Menkumham**" berarti Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

"**OJK**" berarti Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No.21 tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan.

"**Penjamin Emisi Efek**" berarti PT Danatama Makmur Sekuritas, PT Henan Putihrai Sekuritas, PT MNC Sekuritas, PT KGI Sekuritas Indonesia, PT Nonghyup Korindo Sekuritas Indonesia, PT Reliance Sekuritas Indonesia Tbk, PT NISP Sekuritas, PT Profindo Sekuritas Indonesia, PT Artha Sekuritas Indonesia, PT Wanteg Sekuritas, PT Onix Sekuritas, PT Ekuator Swarna Sekuritas, PT Magenta Kapital Sekuritas Indonesia, dan PT Inti Fikasa Sekuritas, serta para penjamin emisi efek lainnya yang ditunjuk oleh Perseroan berdasarkan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.

"**Penjamin Pelaksana Emisi Efek**" berarti PT Danatama Makmur Sekuritas.

"**Peraturan BEI No. I-A**" berarti Peraturan BEI No. I-A Lampiran Keputusan Direksi BEI No. Kep-00001/BEI/01-2014 tanggal 20 Januari 2014 tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham Yang Diterbitkan oleh Perusahaan Tercatat.

"**Perjanjian Kredit**" berarti perjanjian-perjanjian kredit/instrumen utang yang mengikat Perseroan dan/atau Anak Perusahaan sebagaimana diungkapkan dalam Prospektus.

"**Perjanjian Material**" berarti perjanjian-perjanjian yang mengikat Perseroan dengan Pihak Terafiliasi dan/atau pihak ketiga yang bersifat material terhadap pelaksanaan kegiatan usaha utama dari Perseroan sebagaimana diungkapkan dalam Prospektus dan LUT.

"**Peraturan No. IX.J.1**" berarti Peraturan Bapepam-LK No. IX.J.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-179/BL/2008, tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik yang diundangkan pada tanggal 14 Mei 2008.

"**Perizinan Operasional**" berarti perizinan operasional yang bersifat material terhadap kelangsungan kegiatan usaha utama dari Perseroan.

"**Perizinan Umum**" berarti perizinan umum yang bersifat administratif sehubungan dengan pelaksanaan kegiatan usaha Perseroan.

"**Periode Uji Tuntas**" berarti periode terhitung sejak tanggal pendiriannya Perseroan sampai dengan Tanggal Pendapat Hukum.

"**POJK 30**" berarti Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum Publik yang diundangkan pada tanggal 6 Desember 2015.

"**POJK 32**" berarti Peraturan OJK No. 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan RUPS Perusahaan Terbuka yang diundangkan pada tanggal 8 Desember 2014 sebagaimana diubah dengan Peraturan OJK No. 10/POJK.04/2017 yang diundangkan pada tanggal 14 Maret 2017.

"**POJK 33**" berarti Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.

"**POJK 34**" berarti Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik yang diundangkan pada tanggal 8 Desember 2014.

"**POJK 35**" berarti Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik yang diundangkan pada tanggal 8 Desember 2014.

"**POJK 55**" berarti Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit yang diundangkan pada tanggal 29 Desember 2015.

"**POJK 56**" berarti Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal yang diundangkan pada tanggal 29 Desember 2015.

"**Prospektus**" berarti prospektus yang dikeluarkan oleh Perseroan sehubungan dengan pelaksanaan PUPS.

"**PT**" berarti Perseroan Terbatas.

"**RUPS**" berarti Rapat Umum Pemegang Saham.

"**Standar HKHPM**" berarti Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal yang dikeluarkan oleh HKHPM berdasarkan Keputusan HKHPM No. Kep.02/HKHPM/VIII/2018, tanggal 8 Agustus 2018.

"**Surat Pernyataan**" berarti surat-surat pernyataan yang ditandatangani oleh Perseroan pada tanggal 7 Juni 2018.

"**Tanggal Pendapat Hukum**" berarti tanggal dikeluarkannya Pendapat Hukum ini yaitu tanggal 19 September 2018.

"**Uji Tuntas**" berarti uji tuntas dari segi hukum atas Perseroan dan Anak Perusahaan yang dilaksanakan oleh kami sehubungan dengan rencana pelaksanaan transaksi PUB III Tahap I oleh Perseroan, dengan memperhatikan Ruang Lingkup, Pembatasan dan Asumsi sebagaimana dalam Pendapat Hukum ini.

"**UUPT**" berarti Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

“WLTk” berarti Wajib LapOr Tenaga Kerja.

C. RUANG LINGKUP, PEMBATAAN, DAN ASUMSI

Pendapat Hukum ini mempunyai ruang lingkup dan pembatasan-pembatasan sebagai berikut:

1. Pendapat Hukum ini disusun khusus atas keadaan Perseroan dan Anak Perusahaan Perseroan selama Periode Uji Tuntas;
2. Pendapat Hukum ini disusun berdasarkan pemeriksaan atas dokumen-dokumen asli, turunan, salinan dan fotokopi yang kami peroleh dari Perseroan dan Anak Perusahaan Perseroan serta pernyataan dan keterangan lisan maupun tertulis yang diberikan oleh anggota Direksi, Dewan Komisaris, wakil dan/atau pegawai dari masing-masing Perseroan dan Anak Perusahaan Perseroan yang hasilnya termuat dalam LUT, yang menjadi dasar dan bagian yang tidak terpisahkan dari Pendapat Hukum ini;
3. Pendapat Hukum ini disusun dalam kerangka Hukum Indonesia dan karenanya tidak dimaksudkan untuk berlaku atau dapat ditafsirkan menurut hukum atau yurisdiksi hukum negara lain; dan
4. seluruh ruang lingkup dan pembatasan sebagaimana dimuat dalam LUT menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari ruang lingkup dan pembatasan dalam Pendapat Hukum ini.

Dengan memperhatikan Ruang Lingkup dan Pembatasan di atas, dalam menyusun Pendapat Hukum ini, kami berasumsi bahwa:

1. selain untuk Perseroan dan Anak Perusahaan yang menjadi pihak, semua tanda tangan adalah asli dan ditandatangani oleh pihak yang berwenang, semua dokumen yang diperlihatkan atau diserahkan kepada kami sebagai asli adalah otentik, dan bahwa salinan atau fotokopi dari tanda tangan dan dokumen yang diberikan kepada kami adalah sama dengan dokumen aslinya;
2. bahwa Perseroan dan Anak Perusahaan telah memberikan kepada kami seluruh dokumen dan informasi yang relevan dengan pelaksanaan Uji Tuntas dan penyusunan Pendapat Hukum ("**Informasi Uji Tuntas**") dan tidak ada dokumen dan informasi lainnya yang relevan yang tidak atau belum diberikan atau diberitahukan kepada kami sampai dengan Tanggal Pendapat Hukum;
3. bahwa seluruh Informasi Uji Tuntas beserta dengan seluruh fakta yang dinyatakan dalam Informasi Uji Tuntas tersebut, termasuk juga pernyataan dan keterangan tertulis (termasuk turunan dan salinannya) atau lisan yang diberikan oleh pejabat pemerintah, badan peradilan dan pihak ketiga lainnya yang telah menjadi dasar penyusunan LUT dan Pendapat Hukum ini, adalah benar, akurat, lengkap, tidak menyesatkan, sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, belum diubah dan masih berlaku sampai dengan Tanggal Pendapat Hukum, serta tidak ada hal-hal lain yang berkaitan yang disembunyikan dengan sengaja maupun tidak;

4. bahwa dokumen asli masih ada dan belum diubah, dibatalkan maupun digantikan oleh dokumen atau perjanjian atau tindakan lain yang tidak kami ketahui;
5. bahwa dokumen-dokumen tersebut mengatur kewajiban yang mengikat para pihak berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah ditandatangani oleh Perseroan atau Anak Perusahaan untuk kepentingannya masing-masing;
6. bahwa untuk setiap dokumen dimana pihaknya berbentuk perusahaan (selain Perseroan dan Anak Perusahaan), pihak tersebut masih tetap berdiri dan mempunyai kewenangan dan memperoleh perizinan/persetujuan korporat dan pihak yang berwenang yang diperlukan untuk menandatangani perjanjian tersebut dan perjanjian tersebut telah ditandatangani dengan benar untuk keuntungan/kepentingan pihak tersebut dan bahwa para pihak tidak dalam keadaan pailit atau keadaan lain pada saat penandatanganan perjanjian tersebut;
7. bahwa untuk setiap dokumen dimana Perseroan dan/atau Anak Perusahaan menjadi pihak, yang diatur atau tunduk berdasarkan hukum yang berlaku di luar yurisdiksi Republik Indonesia ("**Hukum Asing**"), dokumen tersebut berlaku secara sah dan mengikat Perseroan dan/atau Anak Perusahaan sesuai dengan Hukum Asing tersebut, bahwa dokumen tersebut tidak melanggar ketentuan dari Hukum Asing yang relevan, dan bahwa dokumen tersebut masih tetap berlaku sampai dengan Tanggal Pendapat Hukum;
8. bahwa setiap pihak yang mengadakan perjanjian dengan Perseroan dan Anak Perusahaan dan dan/atau para pejabat Pemerintah yang mengeluarkan perizinan Perseroan dan Anak Perusahaan, melakukan pendaftaran atau pencatatan untuk kepentingan Perseroan dan Anak Perusahaan mempunyai kewenangan dan kekuasaan untuk melakukan tindakan tersebut secara sah dan mengikat berdasarkan Hukum Indonesia;
9. dokumen, informasi beserta dengan pernyataan dan keterangan tertulis (termasuk turunan dan salinannya) atau lisan yang diberikan oleh pejabat pemerintah, badan peradilan dan pihak ketiga lainnya terkait dengan pelaksanaan Uji Tuntas adalah benar, lengkap dan sesuai dengan keadaan yang sesungguhnya; dan
10. pernyataan-pernyataan dan keterangan-keterangan tertulis atau lisan yang diberikan oleh anggota Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau pegawai Perseroan, Pemegang Saham Utama Perseroan dan Anak Perusahaan sehubungan dengan pelaksanaan Uji Tuntas dan penyusunan Pendapat Hukum adalah benar, lengkap dan sesuai dengan keadaan yang sesungguhnya.

D. PENDAPAT HUKUM

Setelah memeriksa dan meneliti dokumen LUT, serta memperhatikan asumsi dan kualifikasi di atas, Pendapat Hukum kami adalah sebagai berikut:

1. Perseroan, berkedudukan di Kabupaten Bogor, adalah PT yang didirikan dan diatur menurut Hukum Indonesia. Perseroan didirikan dengan nama PT Sumber Jaya Adhiguna berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 20, tanggal 29 September 2011, yang dibuat di hadapan Merry Eddy, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Bogor, dan telah sah menjadi badan hukum sejak tanggal 6 Oktober 2011 berdasarkan berdasarkan Keputusan Menkumham No. AHU-48892.AH.01.01.Tahun 2011, tanggal 6 Oktober 2011 ("**Akta Pendirian**").

Anggaran Dasar Perseroan yang termuat dalam Akta Pendirian telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir ialah sehubungan dengan perubahan Pasal 15 Anggaran Dasar terkait tugas, tanggung jawab dan wewenang Direksi berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 99, tanggal 29 Juni 2018, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Bogor, yang telah diterima pemberitahuan perubahannya oleh Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0225422, tanggal 24 Juli 2018, dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0225423, tanggal 24 Juli 2018, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0096000.AH.01.11.TAHUN 2018, tanggal 24 Juli 2018 ("**Akta No. 99/2018**").

(Anggaran dasar Perseroan sebagaimana dimuat dalam Akta Pendirian beserta perubahan-perubahannya selanjutnya disebut "**Anggaran Dasar Perseroan**").

Anggaran Dasar Perseroan beserta seluruh perubahan Anggaran Dasar Perseroan telah sesuai dengan Hukum Indonesia, termasuk Peraturan No. IX.J.1, POJK 32 dan POJK 33.

Anggaran Dasar Anak Perusahaan pada saat pendirian telah sah dan berlaku sesuai dengan Hukum Indonesia dan Anggaran Dasar Anak Perusahaan.

2. Susunan permodalan Perseroan sejak pendiriannya hingga saat ini telah sesuai dengan Anggaran Dasar dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku

Berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan, susunan permodalan Perseroan saat ini adalah sebagai berikut:

Modal dasar	: Rp	1.120.000.000.000
Modal ditempatkan/disetor	: Rp	280.000.000.000

Modal dasar Perseroan terbagi atas 11.200.000.000 lembar saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp100.

Modal ditempatkan/disetor Perseroan selama Periode Uji Tuntas telah disetor secara penuh sesuai dengan ketentuan Hukum Indonesia.

Struktur permodalan Perseroan dan Anak Perusahaan telah sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan dan Anak Perusahaan serta ketentuan Hukum Indonesia.

3. Berdasarkan Akta No. 110/2018, susunan pemegang saham Perseroan saat ini adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100 per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	11.200.000.000	1.120.000.000.000	-
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PT Sentul City Tbk	2.778.947.000	277.894.700.000	97,25
SCU	21.053.000	2.105.300.000	0,75
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	2.800.000.000	280.000.000.000	100
Modal Dalam Portepel	8.400.000.000	840.000.000.000	-

Berdasarkan keterangan Perseroan, pemegang saham pengendali Perseroan adalah Stella Isabella Djohan.

Berdasarkan pemeriksaan kami dan didukung dengan Surat Pernyataan, SCU bukan afiliasi dari Perseroan.

Perseroan dan Anak Perusahaan telah memiliki: (i) Daftar Pemegang Saham yang mencerminkan susunan pemegang saham Perseroan dan Anak Perusahaan serta (ii) Daftar Khusus Perseroan dan Anak Perusahaan dimana setiap anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dan Anak Perusahaan saat ini beserta anggota keluarganya tidak memiliki saham dalam Perseroan.

4. Berdasarkan Akta No. 99/2018, susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan terkini adalah sebagai berikut.

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : James Frederick Kumala
 Komisaris : Yuli Dwi Kusnadi
 Komisaris Independen : Djajady Pandjiwidjaja

Direksi

Direktur Utama : Elfi Darlis
 Direktur : Jose Francis Berces Acantilado
 Direktur Independen : Eric Effendy

Pengangkatan anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan di atas telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan ketentuan Hukum Indonesia.

Berdasarkan pemeriksaan kami yang didukung dengan surat pernyataan pribadi dari masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, tanggal 23 Juli 2018, seluruh anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan telah memenuhi ketentuan POJK 33. Perseroan telah memiliki dan telah mengangkat Direktur

Independen dan Komisaris Independen sebagai pemenuhan persyaratan Peraturan BEI No. I-A dan POJK 33.

Perseroan telah memiliki Sekretaris Perusahaan sebagaimana dipersyaratkan oleh POJK 35.

Perseroan telah memiliki Komite Nominasi dan Remunerasi sebagaimana dipersyaratkan oleh POJK 34.

Perseroan telah memiliki Komite Audit sebagaimana dipersyaratkan oleh POJK 55. Perseroan telah memiliki Unit Audit Internal sebagaimana dipersyaratkan oleh POJK 56. Perseroan telah menyusun Piagam Komite Audit dan Piagam Audit Internal sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Pengangkatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Anak Perusahaan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Anak Perusahaan dan UUPT.

5. Berdasarkan pemeriksaan kami, Surat Pernyataan dan Anggaran Dasar, kegiatan usaha utama Perseroan saat ini adalah menyelenggarakan kegiatan dalam bidang pembangunan, perdagangan dan jasa, yang berhubungan dengan real estat, properti dan pengelolaan taman hiburan/rekreasi, dan sampai dengan Tanggal Pendapat Hukum, berdasarkan Surat Pernyataan dan keterangan Perseroan, untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, Perseroan melakukan kegiatan usaha pengembang, penjualan dan pembelian properti serta jasa pengelolaan dan penyewaan properti beserta kegiatan usaha penunjangnya.

Pengungkapan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana tercantum dalam Peraturan No. IX.J.1.

Maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Anak Perusahaan termasuk ke dalam ruang lingkup usaha sebagaimana diuraikan dalam Anggaran Dasar terkini dari Anak Perusahaan dan telah sesuai dengan UUPT.

Berdasarkan Surat Pernyataan, Perseroan dan Anak Perusahaan Perseroan telah menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan maksud dan tujuan sebagaimana tercantum dalam Anggaran Dasar dan Anak Perusahaan Perseroan.

6. Perseroan dan Anak Perusahaan telah memperoleh Perizinan Umum yang material termasuk juga telah melakukan pemenuhan atas kewajiban pelaporan yang dipersyaratkan perizinan tersebut yang diperlukan untuk menjalankan kegiatan usaha utamanya sebagaimana disyaratkan dalam Hukum Indonesia, dan Perizinan Umum tersebut masih berlaku sampai dengan Tanggal Pendapat Hukum.

Selain itu, Perseroan dan Anak Perusahaan telah memperoleh Perizinan Operasional termasuk Izin Mendirikan Bangunan atas nama Perseroan yang material. Perseroan dan Anak Perusahaan juga telah melakukan pemenuhan atas kewajiban pelaporan yang dipersyaratkan perizinan tersebut yang diperlukan untuk menjalankan kegiatan usaha utamanya sebagaimana disyaratkan dalam Hukum Indonesia.

Adapun Perizinan Operasional Perseroan berupa Izin Lokasi Kabupaten Bogor dan Izin Lokasi Kota Tangerang Selatan untuk proyek yang akan dikembangkan serta Izin Serah

Pakai Tanah sedang dalam proses pengurusan dan tidak terdapat jaminan bahwa izin-izin tersebut akan diperoleh oleh Perseroan. Berdasarkan pemeriksaan kami yang didukung dengan Surat Pernyataan, tidak terdapat dampak negatif yang bersifat material terhadap kegiatan usaha Perseroan dan Anak Perusahaan sehubungan dengan proses pengurusan perizinan, proses perolehan perizinan, ataupun pelaporan berkala perizinan yang belum diperoleh atau belum dilakukan oleh Perseroan dan Anak Perusahaan.

7. Aset-aset Perseroan dan Anak Perusahaan yang bersifat material terhadap kegiatan usaha Perseroan, termasuk aset berupa hak atas kekayaan intelektual, telah dimiliki dan dikuasai secara sah, tidak sedang dibebankan dengan hak jaminan/agunan untuk menjamin kewajiban kepada pihak ketiga dan tidak sedang dalam sengketa, kecuali atas aset yang bersifat material berupa tanah dengan hak atas tanah dalam bentuk Akta Pelepasan Hak Utama atas Tanah No. 03, tanggal 12 Agustus 2016, yang sedang dalam proses sengketa.

Aset-aset tanah yang dimiliki dan dikuasai Perseroan dan Anak Perusahaan telah didukung oleh dokumen yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, dan hak-hak Perseroan atas kepemilikan dan penguasaan atas tanah-tanah tersebut masih berlaku.

8. Perseroan memiliki penyertaan saham dalam Anak Perusahaan yaitu sebagai berikut:

No.	Nama Anak Perusahaan	Jumlah Lembar Saham	Nilai Nominal (Rp)	Persentase Kepemilikan (%)
1.	SNHS	Rp742.500.000,00	7.425	99%

Penyertaan saham Perseroan pada Anak Perusahaan tersebut telah dilakukan oleh Perseroan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan saham Perseroan di Anak Perusahaan tersebut tidak sedang dalam sengketa maupun dijaminakan kepada pihak lain.

9. Kecuali sebagaimana diungkapkan dalam LUT dan Prospektus, seluruh Perjanjian Material dari Perseroan dan Anak Perusahaan masih berlaku dan mengikat Perseroan dan Anak Perusahaan serta tidak bertentangan dengan Anggaran Dasarnya dan ketentuan Hukum Indonesia dan tidak terdapat pembatasan atau larangan bagi Perseroan untuk melakukan PUPS maupun menggunakan dana hasil PUPS sesuai dengan Rencana Penggunaan Dana serta tidak terdapat ketentuan yang merugikan pemegang saham publik.
10. Perseroan dan Anak Perusahaan saat ini terikat dalam perjanjian-perjanjian kredit atau instrumen utang sebagaimana yang telah diungkapkan dalam Prospektus. Berdasarkan pemeriksaan kami, tidak terdapat ketentuan dalam perjanjian-perjanjian kredit atau instrumen utang tersebut yang membatasi Perseroan untuk melakukan PUPS maupun menggunakan dana hasil PUPS sesuai dengan Rencana Penggunaan Dana serta ketentuan yang merugikan pemegang saham publik.

11. Berdasarkan pemeriksaan kami yang didukung dengan Surat Pernyataan, Perseroan dan Anak Perusahaan telah memenuhi ketentuan sehubungan dengan upah minimum, peraturan perusahaan, WLTk, BPJS Ketenagakerjaan dan BPJS Kesehatan.
12. Berdasarkan pemeriksaan kami yang didukung dengan Surat Pernyataan, sampai dengan Tanggal Pendapat Hukum, Perseroan dan Anak Perusahaan telah menutup asuransi atas aset-asetnya yang bernilai material.
13. Aspek-aspek hukum dalam Prospektus yang meliputi anggaran dasar, struktur permodalan dan susunan pemegang saham, perizinan, perjanjian-perjanjian material dan instrumen utang, daftar aset material serta keterlibatan perkara telah sesuai dengan LUT.
14. Sesuai ketentuan Hukum Indonesia, dalam rangka PUPS, Perseroan telah menandatangani: (i) Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, (ii) Perjanjian Administrasi Efek, dan (iii) Perjanjian Administrasi Waran dan (iv) Pernyataan Penawaran Umum Waran. Perjanjian-perjanjian tersebut mengikat Perseroan dan dibuat sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan serta ketentuan Hukum Indonesia di bidang pasar modal. Berdasarkan keterangan Perseroan, Penjamin Emisi Efek dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Perseroan tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Penjamin Emisi Efek dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek.
15. Selain dari yang telah diungkapkan di dalam LUT dan Prospektus sehubungan dengan keterlibatan Perseroan dan Anak Perusahaan dalam perkara di badan peradilan, berdasarkan pemeriksaan kami atas fakta-fakta dan dokumen-dokumen yang relevan serta surat pernyataan dari Perseroan dan Anak Perusahaan, Perseroan dan Anak Perusahaan, saat ini tidak sedang menjadi pihak baik dalam perkara perdata, perkara hubungan industrial, perkara pajak, perkara tata usaha negara, tidak sedang terdaftar sebagai pihak di dalam register perkara pidana, tidak sedang terlibat dalam perkara di BANI, dan tidak sedang menjadi termohon dalam perkara kepailitan di Pengadilan Niaga, serta tidak sedang terlibat dalam perselisihan lain di luar pengadilan, yang bersifat material dan dapat mempengaruhi kelangsungan usaha utama Perseroan dan Anak Perusahaan secara negatif.
16. Berdasarkan pemeriksaan kami atas fakta-fakta dan dokumen-dokumen yang relevan serta surat pernyataan dari masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dan Anak Perusahaan, tidak ada anggota Direksi dan Komisaris dari Perseroan dan Anak Perusahaan yang terlibat dalam perkara hukum, baik pada bidang perdata maupun pidana dan/atau perselisihan/tuntutan di pengadilan dan/atau badan arbitrase mana pun di Indonesia atau di negara asing atau dalam perselisihan administratif dengan badan pemerintah termasuk perselisihan yang terkait dengan kewajiban pajak atau perselisihan yang terkait dengan masalah perburuhan atau diajukan untuk kepailitan oleh pihak ketiga atau tidak pernah dinyatakan pailit atau menyebabkan suatu perusahaan mengalami dipailitkan dan perselisihan lain di luar pengadilan yang secara material dan dapat mempengaruhi pelaksanaan tugas dan kewajiban mereka sebagai anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan dan Anak Perusahaan.

Demikianlah Pendapat Hukum ini kami persiapkan dalam kapasitas kami sebagai konsultan hukum yang bebas dan mandiri, dengan penuh kejujuran dan tidak berpihak serta terlepas dari kepentingan pribadi, baik secara langsung maupun tidak langsung terhadap usaha Perseroan, dan kami bertanggung jawab atas isi Pendapat Hukum ini.

Hormat kami,

UMBRA PARTNERSHIP



Pramudya A. Oktavinanda, PhD
STTD: No.81/PM.22/STT D-KH/2018

Tembusan:
Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal

XVIII. LAPORAN KEUANGAN

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS
DAN ENTITAS ANAK**

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015**

**DAN
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015**

DAFTAR ISI

Pernyataan Direksi

Ekshibit

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	A
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	B
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	C
Laporan Arus Kas Konsolidasian	D
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	E
Laporan Auditor Independen	

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016 DAN 2015 (DIAUDIT)
PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

- | | | |
|-----------------|---|---|
| 1. Nama | : | Elfi Darlis |
| Alamat Kantor | : | Gedung SICC Lantai 3
Jl. Jenderal Sudirman, Babakan Madang, Bogor - Jawa Barat |
| Alamat Domisili | : | Jl. Ciputat Molek 2 Blok D I - 2
RT. 005/RW .007, Ciputat Timur |
| Nomor Telepon | : | 021 - 87953448 |
| Jabatan | : | Direktur Utama |
| | | |
| 2. Nama | : | Jose Francis Berces Acantilado |
| Alamat Kantor | : | Gedung SICC Lantai 3
Jl. Jenderal Sudirman, Babakan Madang, Bogor - Jawa Barat |
| Alamat Domisili | : | Jl. Equator 3 No. 20 Cluster Equador Sentul City
Babakan Madang |
| Nomor Telepon | : | 021 - 87953448 |
| Jabatan | : | Direktur |

Menyatakan bahwa:

- Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Natura City Developments dan entitas anak;
- Laporan keuangan konsolidasian PT Natura City Developments dan entitas anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
- Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Natura City Developments dan entitas anak telah dimuat secara lengkap dan benar;
 - Laporan keuangan konsolidasian PT Natura City Developments dan entitas anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
- Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Natura City Developments dan entitas anak.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Bogor, 20 Agustus 2018





Elfi Darlis
Presiden Direktur

Jose Francis Berces Acantilado
Direktur

PT. NATURA CITY DEVELOPMENTS

Head Office: SICC Tower 3rd Floor

Jl. Jend. Sudirman Babakan Madang, Sentul City Kabupaten Bogor, Jawa Barat
16810 Phone : (021) 87953448, 87953550, 87953551 Fax : (021) 87953449

Marketing Office:

Jl. Serpong Raya Ds. Pengasinan, Kec. Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Jawa
Barat 16340 Phone : (021) 29867777, 29868888 Fax : (021) 29862987

Website: www.naturacity.co.id

PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 31 MARET 2018
DAN PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Catatan	31 Maret 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016*	1 Januari 2016*/ 31 Desember 2015*	
A S E T					
ASET LANCAR					
Kas dan setara kas	4	45.595.446.691	59.679.576.030	17.298.795.079	63.742.220.668
Piutang usaha					
Pihak ketiga	5	70.197.979.370	74.411.799.629	52.818.463.203	4.149.603.112
Pihak berelasi	5,20	-	-	1.330.089.938	1.330.089.938
Piutang non-usaha					
Pihak ketiga		429.920.860	1.421.578.285	1.183.922.800	1.056.093.694
Pihak berelasi	20	9.134.278.785	10.050.743.798	5.713.153.860	14.758.321.957
Persediaan	6	255.817.072.259	253.791.405.421	287.466.987.095	242.450.709.045
Uang muka		6.364.273.000	6.711.146.883	6.462.509.000	178.202.634
Pajak dibayar di muka	12a	4.543.951.718	4.283.686.086	7.478.236.834	13.500.918.837
Beban dibayar di muka		32.083.333	139.404.121	3.333.333	2.916.667
Dana yang dibatasi penggunaannya	7	58.122.990.423	53.898.608.959	58.349.157.309	44.471.093.734
Total Aset Lancar		<u>450.237.996.439</u>	<u>464.387.949.212</u>	<u>438.104.648.451</u>	<u>385.640.170.286</u>
ASET TIDAK LANCAR					
Tanah untuk pengembangan	8	298.645.701.227	71.798.893.988	43.981.557.531	50.200.789.962
Uang muka perolehan tanah	9	23.332.815.352	19.215.259.701	2.745.037.100	-
Aset tetap, setelah dikurangi akumulasi penyusutan masing-masing sejumlah Rp 1.837.108.399 dan Rp 1.125.434.358 serta Rp 1.648.771.478, Rp 980.293.740 dan Rp 489.008.947 pada tanggal 31 Maret 2018 dan 2017, serta 31 Desember 2017, 2016 dan 2015		5.442.719.421	5.502.684.434	5.086.344.276	4.888.267.443
Aset keuangan tidak lancar lainnya		923.766.823	843.000.000	642.150.000	642.150.000
Total Aset Tidak Lancar		<u>328.345.002.823</u>	<u>97.359.838.123</u>	<u>52.455.088.907</u>	<u>55.731.207.405</u>
TOTAL ASET		<u>778.582.999.262</u>	<u>561.747.787.335</u>	<u>490.559.737.358</u>	<u>441.371.377.691</u>
LIABILITAS					
LIABILITAS JANGKA PENDEK					
Utang usaha - pihak ketiga		5.715.049.287	3.971.419.432	5.101.461.285	8.820.485.711
Utang non-usaha					
Pihak ketiga	10	214.295.536.526	1.230.952.684	-	-
Pihak berelasi	10,20	14.452.406.035	160.347.142.877	14.452.406.035	14.435.356.035
Beban masih harus dibayar	11	26.031.167.515	36.018.056.525	33.932.027.133	12.868.209.906
Utang pajak	12b	1.308.596.103	6.760.491.077	4.709.916.125	1.952.149.150
Uang muka pelanggan jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	13	39.223.614.096	21.747.763.808	27.385.659.932	104.865.034.313
Total Liabilitas Jangka Pendek		<u>301.026.369.562</u>	<u>230.075.826.403</u>	<u>85.581.470.510</u>	<u>142.941.235.115</u>
LIABILITAS JANGKA PANJANG					
Uang muka pelanggan jangka panjang, setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun	13	89.883.668.101	91.331.289.702	123.698.201.472	156.864.466.482
Liabilitas diestimasi imbalan kerja karyawan	14	2.472.919.011	2.208.566.887	1.237.040.408	609.355.834
Total Liabilitas Jangka Panjang		<u>92.356.587.112</u>	<u>93.539.856.589</u>	<u>124.935.241.880</u>	<u>157.473.822.316</u>
Total Liabilitas		<u>393.382.956.674</u>	<u>323.615.682.992</u>	<u>210.516.712.390</u>	<u>300.415.057.431</u>
*Disajikan kembali (Catatan 27)					

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 31 MARET 2018
DAN PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Catatan	31 Maret 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016*	1 Januari 2016*/ 31 Desember 2015*
EKUITAS				
Modal saham				
Modal dasar - 11.200.000 saham dengan nilai nominal Rp 100.000 per saham masing-masing pada tanggal 31 Maret 2018 dan 2.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100.000 pada 31 Maret 2017, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015				
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 2.800.000 saham pada 31 Maret 2018 dan 1.330.000 saham pada 31 Maret 2017, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015				
15	280.000.000.000	133.000.000.000	133.000.000.000	133.000.000.000
Saldo laba				
Telah ditentukan penggunaannya				
	-	-	-	-
Belum ditentukan penggunaannya				
	<u>105.192.542.588</u>	<u>105.124.604.343</u>	<u>147.043.024.968</u>	<u>7.956.320.260</u>
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk				
	385.192.542.588	238.124.604.343	280.043.024.968	140.956.320.260
Kepentingan non-pengendali				
	<u>7.500.000</u>	<u>7.500.000</u>	-	-
Total Ekuitas				
	<u>385.200.042.588</u>	<u>238.132.104.343</u>	<u>280.043.024.968</u>	<u>140.956.320.260</u>
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS				
	<u>778.582.999.262</u>	<u>561.747.787.335</u>	<u>490.559.737.358</u>	<u>441.371.377.691</u>

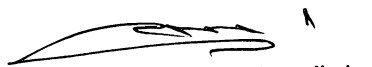
*Disajikan kembali (Catatan 27)

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

Bogor, 20 Agustus 2018



Elfi Darlis
Direktur Utama



Jose Francis Berces Acantilado
Direktur

PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA 31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	31 Maret 2018 (Tiga bulan) (Diaudit)	31 Maret 2017 (Tiga bulan) (Tidak Diaudit)	31 Desember 2017 (Satu tahun) (Diaudit)	31 Desember 2016* (Satu tahun) (Diaudit)	31 Desember 2015* (Satu tahun) (Diaudit)
PENDAPATAN NETO	16	13.141.937.614	14.734.680.074	246.500.807.737	303.235.667.932	113.840.845.323
BEBAN POKOK PENDAPATAN	17	(4.825.755.516)	(6.124.907.385)	(93.357.980.913)	(119.587.059.219)	(47.073.113.366)
LABA BRUTO		8.316.182.098	8.609.772.689	153.142.826.824	183.648.608.713	66.767.731.957
Beban penjualan	18	(3.125.457.310)	(3.678.021.379)	(16.730.883.964)	(16.184.220.109)	(12.030.078.516)
Beban umum dan administrasi	19	(5.772.953.908)	(4.983.831.029)	(25.145.394.902)	(18.518.890.758)	(11.872.448.178)
Beban pajak final	12c	(360.067.187)	(501.420.012)	(8.051.334.854)	(13.594.177.423)	(5.692.042.266)
Pendapatan operasi lainnya		464.334.327	73.738.963	489.312.445	1.642.550.614	1.446.500.601
Beban operasi lainnya		(123.790.833)	(71.454.743)	(401.237.502)	(456.063.400)	(334.694.997)
(RUGI) LABA DARI USAHA		(601.752.813)	(551.215.511)	103.303.288.047	136.537.807.637	38.284.968.601
Pendapatan keuangan		811.723.660	336.404.018	2.091.527.094	3.032.287.143	2.887.945.242)
Beban keuangan		(17.779.003)	-	(22.677.480)	-	-
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		192.191.844	(214.811.493)	105.372.137.661	139.570.094.780	41.172.913.843
BEBAN PAJAK PENGHASILAN Kini	12d	(116.083.600)	(18.434.800)	(122.328.000)	(410.637.500)	(361.625.000)
LABA (RUGI) NETO UNTUK PERIODE/TAHUN BERJALAN		76.108.244	(233.246.293)	105.249.809.661	139.159.457.280	40.811.288.843
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN:						
Pos yang tidak diakui ke dalam laporan laba rugi						
Kerugian aktuarial dari program pensiun manfaat pasti	14	(8.169.999)	(150.536.138)	(168.230.286)	(72.752.572)	(36.277.029)
RUGI KOMPREHENSIF LAIN		(8.169.999)	(150.536.138)	(168.230.286)	(72.752.572)	(36.277.029)
TOTAL PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF PERIODE/TAHUN BERJALAN		67.938.245	(383.782.431)	105.081.579.375	139.086.704.708	40.775.011.814
Total laba (rugi) neto yang dapat diatribusikan kepada:						
Pemilik entitas induk		76.108.244	(233.246.293)	105.249.809.661	139.159.457.280	40.811.288.843
Keperluan non-pengendali		-	-	-	-	-
T o t a l		76.108.244	(233.246.293)	105.249.809.661	139.159.457.280	40.811.288.843
Total penghasilan (rugi) komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:						
Pemilik entitas induk		67.938.245	(383.782.431)	105.081.579.375	139.086.704.708	40.775.011.814
Keperluan non-pengendali		-	-	-	-	-
T o t a l		67.938.245	(383.782.431)	105.081.579.375	139.086.704.708	40.775.011.814
LABA (RUGI) BERSIH PER SAHAM DASAR	21	27	(175)	79.135	104.631	30.685

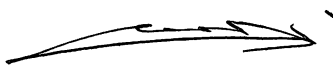
*Disajikan kembali (Catatan 27)

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir
yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

Bogor, 20 Agustus 2018



Elfi Darlis
Direktur Utama



Jose Francis Berces Acantilado
Direktur

PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA 31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Modal saham ditempatkan dan disetor penuh	Saldo laba		Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	Kepentingan non-pengendali	Total ekuitas
		Telah ditentukan penggunaannya	Belum ditentukan penggunaannya			
Saldo pada tanggal 31 Desember 2015*	133.000.000.000	-	8.565.676.094	141.565.676.094	-	141.565.676.094
Dampak penerapan PSAK 24 (revisi 2015)	-	-	(609.355.834)	(609.355.834)	-	(609.355.834)
Saldo pada tanggal 1 Januari 2016*	133.000.000.000	-	7.956.320.260	140.956.320.260	-	140.956.320.260
Total penghasilan komprehensif tahun berjalan	-	-	139.086.704.708	139.086.704.708	-	139.086.704.708
Saldo pada tanggal 31 Desember 2016	133.000.000.000	-	147.043.024.968	280.043.024.968	-	280.043.024.968
Tambahan modal disetor	-	-	-	-	7.500.000	7.500.000
Rugi komperhensif periode berjalan	-	-	(383.782.431)	(383.782.431)	-	(383.782.431)
Saldo pada tanggal 31 Maret 2017	133.000.000.000	-	146.659.242.537	279.659.242.537	7.500.000	279.666.742.537
Saldo pada tanggal 31 Desember 2016	133.000.000.000	-	147.043.024.968	280.043.024.968	-	280.043.024.968
Dividen	-	-	(147.000.000.000)	(147.000.000.000)	-	(147.000.000.000)
Tambahan modal disetor	-	-	-	-	7.500.000	7.500.000
Total penghasilan komprehensif tahun berjalan	-	-	105.081.579.375	105.081.579.375	-	105.081.579.375
Saldo pada tanggal 31 Desember 2017	133.000.000.000	-	105.124.604.343	238.124.604.343	7.500.000	238.132.104.343
Peningkatan modal disetor	147.000.000.000	-	-	147.000.000.000	-	147.000.000.000
Total penghasilan komprehensif periode berjalan	-	-	67.938.245	67.938.245	-	67.938.245
Saldo pada tanggal 31 Maret 2018	280.000.000.000	-	105.192.542.588	385.192.542.588	7.500.000	385.200.042.588
*disajikan kembali (Catatan 27)	Catatan 15					

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA 31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015 (DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Catatan	31 Maret 2018 (Tiga Bulan) (Diaudit)	31 Maret 2017 (Tiga Bulan) (Tidak Diaudit)	31 Desember 2017 (Satu Tahun) (Diaudit)	31 Desember 2016 (Satu Tahun) (Diaudit)	31 Desember 2015 (Satu Tahun) (Diaudit)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI					
Penerimaan kas dari pelanggan	29.161.461.067	44.582.540.254	191.351.355.796	130.221.840.635	161.447.874.742
Pembayaran kepada kontraktor	(35.215.568.942)	(28.153.614.378)	(101.474.677.282)	(126.881.914.941)	(87.893.652.800)
Pembayaran kepada karyawan	(3.667.671.923)	(3.875.564.977)	(17.050.912.902)	(15.776.864.790)	(9.259.732.728)
Penerimaan kas dari aktivitas operasi lainnya	464.334.327	1.403.828.901	1.819.402.383	-	-
Pembayaran untuk aktivitas operasional lainnya	(4.690.645.218)	(4.352.761.431)	(24.327.857.843)	(16.670.482.277)	(15.509.444.170)
Arus kas (digunakan untuk) diperoleh dari operasi	(13.948.090.689)	9.604.428.369	50.317.310.152	(29.107.421.373)	48.785.045.044
Penerimaan dari pendapatan bunga	811.723.660	336.404.018	2.091.527.094	3.032.287.143	2.887.945.242
Pembayaran beban bunga	(17.779.003)	-	(22.677.480)	-	-
Pembayaran pajak penghasilan	-	-	(410.637.500)	(361.625.000)	(650.932.164)
Pembayaran pajak final	(1.687.923.412)	(1.411.626.059)	(4.471.312.481)	(7.600.339.220)	(7.396.050.343)
Kas neto (digunakan untuk) diperoleh dari aktivitas operasi	(14.842.069.444)	8.529.206.328	47.504.209.785	(34.037.098.450)	43.626.007.779
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI					
Pembelian aset tetap	(128.371.908)	(97.085.282)	(793.338.896)	(689.361.626)	(333.192.083)
Pinjaman kepada pihak berelasi	916.465.013	(1.330.089.938)	(4.330.089.938)	(11.716.965.513)	(14.088.411.895)
Kas neto diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi	788.093.105	(1.427.175.220)	(5.123.428.834)	(12.406.327.139)	(14.421.603.978)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN					
Pembayaran untuk kewajiban dalam sewa pembiayaan	(30.153.000)	-	-	-	-
Pembayaran pinjaman jangka pendek - pihak berelasi	-	-	-	-	(349.366.267)
Kas neto digunakan untuk aktivitas pendanaan	(30.153.000)	-	-	-	(349.366.267)
(PENURUNAN) KENAIKAN NETO DALAM KAS DAN SETARA KAS	(14.084.129.339)	7.102.031.108	42.380.780.951	(46.443.425.589)	28.855.037.534
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	59.679.576.030	17.298.795.079	17.298.795.079	63.742.220.668	34.887.183.134
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	45.595.446.691	24.400.826.187	59.679.576.030	17.298.795.079	63.742.220.668
Informasi tambahan atas aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas disajikan pada Catatan 28					

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. U M U M

a. Pendirian Perusahaan

PT Natura City Developments (“Perusahaan”) didirikan pertama kali dengan nama PT Sumber Jaya Adhiguna dengan Akta Notaris Merry Eddy, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor No. 20 tanggal 29 September 2011. Akta pendirian ini telah mendapatkan persetujuan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-48892.AH.01.01 Tahun 2011 tanggal 6 Oktober 2011. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 25 tanggal 11 November 2011 oleh Notaris Ny. Rose Takarina, S.H, PT Sumber Jaya Adhiguna berubah nama menjadi PT Serpong Karya Cemerlang dan telah mendapatkan persetujuan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-61980.AH.01.02 Tahun 2011 tanggal 15 Desember 2011.

Berdasarkan Akta Notaris No. 18 oleh Yunita Aristina, S.H., M.Kn., tanggal 21 Maret 2018, Notaris di Jakarta Utara, nama Perusahaan berubah menjadi PT Natura City Developments dan telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-6468.AH.01.02 Tahun 2018 tanggal 21 Maret 2018.

Perubahan Anggaran dasar Perusahaan yang terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 110 oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 26 April 2018, Notaris di Kabupaten Bogor, antara lain mengenai perubahan status dan anggaran dasar menjadi Perusahaan Terbuka, serta perubahan komposisi susunan pengurus Perusahaan.

Berdasarkan Akta Notaris No. 99 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 29 Juni 2018, Notaris di Bogor, terdapat perubahan susunan Direksi Perusahaan dan telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0225423 Tahun 2018 tanggal 24 Juli 2018.

Sesuai dengan Pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan meliputi bidang pembangunan dan perdagangan. Saat ini kegiatan usaha yang dilakukan Perusahaan adalah sebagai berikut:

- Di bidang pembangunan meliputi kegiatan perencanaan, pelaksanaan, konstruksi beserta fasilitas-fasilitasnya serta pemborong pada umumnya (*general contractor*) yang meliputi pembangunan kawasan perumahan (*real estate*) dan rumah toko (*ruko*).
- Di bidang perdagangan yang berhubungan dengan real estat dan properti, yaitu penjualan dan pembelian, rumah dan rumah toko (*ruko*).

Perusahaan memulai kegiatan komersialnya sejak tahun 2013 dengan kantor operasional yang berdomisili di Jalan Jendral Sudirman No. 1, Babakan Madang, Sentul City, Bogor.

Entitas induk Perusahaan adalah PT Sentul City Tbk, yang didirikan di Indonesia.

b. Struktur Entitas Anak

Nama entitas anak	Domisili	Jenis usaha	Mulai operasi komersial	Persentase kepemilikan (%)				Total aset (dalam jutaan Rupiah)			
				31Mar 2018	31 Des 2017	31 Des 2016	31 Des 2015	31Mar 2018	31 Des 2017	31 Des 2016	31 Des 2015
PT Serpong Natura Hijau Sentosa (SNHS)	Bogor	Pengelolaan perkotaan	2017	99,00%	99,00%	-	-	1.295	1.302	-	-

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. U M U M (Lanjutan)

b. Struktur Entitas Anak (Lanjutan)

PT Serpong Natura Hijau Sentosa (SNHS)

Berdasarkan akta Notaris Rose Takarina, S.H., No.3 tanggal 6 April 2017, Perusahaan mendirikan SNHS yang akan bergerak dalam bidang pengelolaan perkotaan melalui penyertaan saham 7.425 saham dengan nilai nominal Rp 100.000 per saham atau sejumlah Rp 742.500.000 yang mewakili 99,00% kepemilikan di SNHS. PT Sukaputra Graha Cemerlang (SGC) memiliki 75 lembar saham kepemilikan pada SNHS sebesar Rp 7.500.000, yang mewakili 1,00% kepemilikan di SNHS.

c. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Pada tanggal 31 Maret 2018 dan 2017, dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 susunan dewan komisaris dan direksi Perusahaan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	Yuli Dwi Kusmadi
Komisaris	:	Ronald Chandra

Direksi

Direktur Utama	:	Elfi Darlis
Direktur Independen	:	Eric Effendy
Direktur	:	Jose Francis Berces Acantilado

Susunan Komite Audit pada tanggal 31 Maret 2018 adalah sebagai berikut:

Ketua	:	Djajady Pandjiwidjaya
Anggota	:	Adi Imansyah
Anggota	:	Novan Raditya

Berdasarkan Surat Penunjukkan *Corporate Secretary* Perusahaan tanggal 1 Juni 2018, Perusahaan menetapkan Budi Nugroho sebagai Sekretaris Perusahaan.

Berdasarkan Surat Penunjukkan Internal Audit Perusahaan tanggal 1 Juni 2018, Perusahaan menetapkan Aloysius L. Diaz, S.E. sebagai ketua Internal Audit Perusahaan.

Gaji dan tunjangan yang dibayarkan kepada dewan komisaris dan direksi, pada tanggal 31 Maret 2018, serta 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2018 (dalam ribuan Rupiah)	31 Desember 2017 (dalam ribuan Rupiah)	31 Desember 2016 (dalam ribuan Rupiah)	31 Desember 2015 (dalam ribuan Rupiah)
<u>Dewan Komisaris</u>				
Gaji dan Imbalan kerja jangka pendek lainnya	-	-	-	-
<u>Dewan Direksi</u>				
Gaji dan imbalan kerja jangka pendek lainnya	344.406.349	1.523.403.136	1.123.540.720	711.042.000

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. **U M U M** (Lanjutan)

b. **Struktur Entitas Anak** (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Maret 2018, serta 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 Perusahaan dan entitas anak mempunyai karyawan tetap masing-masing sejumlah 28 dan 25, serta 26, 27 dan 26 karyawan (tidak diaudit).

2. **IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN**

a. **Pernyataan Kepatuhan**

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia serta Peraturan No. VIII.G.7 tanggal 25 Juni 2012 tentang "Pedoman Penyajian Laporan Keuangan".

b. **Dasar Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan basis akrual (*accrual basis*) dengan menggunakan konsep biaya perolehan (*historical cost concept*), kecuali untuk akun-akun tertentu yang disusun berdasarkan pengukuran lain yang dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun yang bersangkutan.

Laporan arus kas konsolidasian yang disajikan dengan menggunakan metode langsung (*direct method*), menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas dan setara kas yang diklasifikasikan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah ("Rp") yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan dan entitas anak.

Penyusunan dan penyajian laporan keuangan berdasarkan PSAK mengharuskan penggunaan asumsi dan estimasi akuntansi kritis tertentu. Penyusunan dan penyajian laporan keuangan juga mengharuskan manajemen untuk melakukan pertimbangan di dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan dan entitas anak. Hal yang melibatkan pertimbangan dengan tingkat kompleksitas yang tinggi, atau asumsi dan estimasi yang bersifat signifikan terhadap laporan keuangan, diungkapkan di dalam laporan keuangan pada Catatan 3.

c. **Perubahan Kebijakan Akuntansi**

Kebijakan akuntansi yang diadopsi adalah konsisten dengan kebijakan akuntansi tahun keuangan sebelumnya, kecuali bagi pengadopsian PSAK dan ISAK revisian dan PSAK baru yang berlaku efektif pada atau setelah tanggal 1 Januari 2017. Perubahan kebijakan akuntansi Perusahaan dan entitas anak, dibuat sebagaimana disyaratkan sesuai dengan ketentuan transisi yang relevan terkait dengan PSAK dan ISAK tersebut.

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

c. Perubahan Kebijakan Akuntansi (Lanjutan)

Adopsi PSAK dan ISAK Revisian dan PSAK Baru

Standar dan penyesuaian standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2017, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- Amandemen PSAK No. 1 “Penyajian Laporan Keuangan”,
- ISAK No. 31 “Interpretasi atas Ruang Lingkup PSAK 13: Properti Investasi”,
- PSAK No. 3 “Laporan Keuangan”,
- PSAK No. 24 “Imbalan Kerja”,
- PSAK No. 58 “Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan”,
- PSAK No. 60 “Instrumen Keuangan: Pengungkapan”, dan
- ISAK No. 32 “Definisi dan Hierarki Standar Akuntansi Keuangan”.

PSAK dan ISAK Revisian dan PSAK Baru yang Telah Diterbitkan namun belum berlaku efektif

Pada tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian ini, manajemen sedang mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar baru dan revisi berikut yang telah diterbitkan, namun belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai 1 Januari 2017 adalah sebagai berikut:

- PSAK No. 15 “Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama”,
- Amandemen PSAK No. 16 “Aset Tetap”,
- PSAK No. 67 “Pengungkapan Kepentingan dalam Entitas Lain”,
- PSAK No. 69 “Agrikultur”,
- Amandemen PSAK No. 2 “Laporan Arus Kas tentang Prakarsa Pengungkapan”,
- Amandemen PSAK No. 46 “Pajak Penghasilan tentang Pengakuan Aset Pajak Tangguhan untuk rugi yang Belum Direalisasi”,
- PSAK No. 71 “Instrumen Keuangan”,
- PSAK No. 72 “Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan”,
- PSAK No. 73 “Sewa”, dan
- Amandemen PSAK No. 62 “Penerapan PSAK No. 71 untuk PSAK No. 62”.

Penundaan

Dewan Standar Akuntansi Ikatan Akuntan Indonesia memutuskan untuk menunda pemberlakuan ISAK No. 21, “Perjanjian Konstruksi Real Estat” dan PPSAK No. 7, “Pencabutan PSAK No. 44: Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat paragraf 08 (b)”, yang semula berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada dan atau setelah 1 Januari 2013. Pada tanggal laporan keuangan, penundaan masih berlaku.

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

d. Prinsip Konsolidasian

Perusahaan dan entitas anak menerapkan PSAK No. 65, "Laporan Keuangan Konsolidasian". Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan laporan keuangan Perusahaan dan entitas anak.

Entitas Anak adalah seluruh entitas (termasuk entitas bertujuan khusus) di mana Perusahaan dan entitas anak memiliki pengendalian untuk mengatur kebijakan keuangan dan operasional.

Entitas anak dikonsolidasi secara penuh sejak tanggal akuisisi, yaitu tanggal Perusahaan dan entitas anak memperoleh pengendalian, sampai dengan tanggal entitas induk kehilangan pengendalian. Pengendalian dianggap ada ketika:

- Perusahaan dan entitas anak memiliki kekuasaan;
- Perusahaan dan entitas anak memiliki eksposur atau hak atas imbal hasil dari variable keterlibatannya dengan entitas lainnya; dan
- Perusahaan dan entitas anak memiliki kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas entitas lain untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil entitas lainnya.

Perusahaan dan entitas anak menilai kembali apakah terdapat atau tidak pengendalian terhadap entitas jika fakta dan keadaan yang menunjukkan bahwa ada perubahan satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian. Entitas anak dikonsolidasi secara penuh sejak tanggal pengendalian dialihkan ke Perusahaan dan entitas anak dan dihentikan untuk dikonsolidasi sejak tanggal pengendalian ditransfer keluar dari Perusahaan dan entitas anak. Aset, liabilitas, pendapatan dan beban dari entitas anak, yang diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan, termasuk dalam laporan laba rugi dari tanggal Perusahaan dan entitas anak mendapatkan pengendalian sampai dengan tanggal Perusahaan dan entitas anak berhenti untuk mengendalikan entitas anak.

Semua akun dan transaksi antar entitas yang material, termasuk keuntungan atau kerugian yang belum direalisasi, jika ada, dieliminasi untuk mencerminkan laporan posisi keuangan konsolidasian dan hasil operasi Perusahaan dan entitas anak sebagai satu kesatuan usaha.

Transaksi dengan kepentingan non-pengendali yang tidak menimbulkan kehilangan pengendalian diperhitungkan sebagai transaksi ekuitas. Selisih antara nilai wajar imbalan yang dibayarkan dan harga saham relevan yang diakuisisi sebesar nilai tercatat aset bersih, dicatat di dalam ekuitas. Keuntungan dan kerugian pelepasan kepada kepentingan non-pengendali juga dicatat di dalam ekuitas.

Rugi entitas anak yang tidak dimiliki secara penuh diatribusikan pada KNP bahkan jika hal ini mengakibatkan KNP mempunyai saldo defisit.

Jika kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Perusahaan dan entitas anak:

- menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap *goodwill*) dan liabilitas entitas anak;
- menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap KNP;
- menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas, bila ada;
- mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;
- mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;
- mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain; dan
- mereklasifikasi bagian induk atas komponen yang sebelumnya diakui sebagai pendapatan komprehensif ke Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba.

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

d. Prinsip Konsolidasian (Lanjutan)

Kepentingan Non Pengendali mencerminkan bagian atas laba rugi dan aset bersih dari entitas anak yang tidak dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung oleh Perusahaan dan entitas anak, yang masing-masing disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

e. Aset dan Liabilitas Keuangan

Perusahaan dan entitas anaknya mengakui aset keuangan atau liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan, jika dan hanya jika, Perusahaan dan entitas anak menjadi salah satu pihak dalam ketentuan kontrak instrumen keuangan tersebut.

Pada saat pengakuan awal, aset atau liabilitas keuangan diukur pada nilai wajar, kecuali aset dan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, ditambah atau dikurangi dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung atas perolehan aset keuangan atau penerbitan liabilitas keuangan. Pengukuran aset dan liabilitas keuangan setelah pengakuan awal tergantung pada klasifikasi aset dan liabilitas keuangan tersebut.

1. Klasifikasi

a. Aset Keuangan

Perusahaan dan entitas anaknya menentukan klasifikasi aset keuangannya pada saat pengakuan awal, sepanjang diperbolehkan, mengevaluasi penentuan klasifikasi aset keuangan setiap akhir tahun. Berdasarkan PSAK No. 55, "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran", Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan diukur melalui laba rugi, pinjaman yang diberikan dan piutang, dimiliki hingga jatuh tempo dan tersedia untuk dijual.

Aset keuangan Perusahaan dan entitas anaknya terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, piutang non-usaha, dana yang dibatasi penggunaannya dan Aset keuangan tidak lancar lainnya.

i. Aset Keuangan Diukur Pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi

Aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi terdiri dari aset yang diklasifikasikan ke dalam kelompok untuk diperdagangkan dan aset keuangan pada saat pengakuan awal ditetapkan pada nilai wajar melalui laba rugi.

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk diperdagangkan jika diperoleh untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat.

Aset derivatif juga diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk diperdagangkan kecuali ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai yang efektif (*effective hedge*). Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi dicatat di laporan posisi keuangan pada nilai wajar dengan keuntungan atau kerugian diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Setelah pengakuan awal, aset keuangan ini diukur pada nilai wajar tanpa dikurangi biaya transaksi yang mungkin timbul pada penjualan atau pelepasan lain.

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

e. Aset dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

1. Klasifikasi (Lanjutan)

a. Aset Keuangan (Lanjutan)

ii. Pinjaman yang Diberikan dan Piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan yang tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif dan Perusahaan dan entitas anak tidak berniat untuk menjualnya segera atau dalam waktu dekat.

Setelah pengakuan awal, aset keuangan ini diukur pada nilai wajar tanpa dikurangi biaya transaksi yang mungkin timbul pada penjualan atau pelepasan lain.

iii. Dimiliki Hingga Jatuh Tempo

Dimiliki hingga jatuh tempo (*held-to-maturity*) adalah aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan jatuh temponya telah ditetapkan di mana Perusahaan dan entitas anak mempunyai intensi positif dan kemampuan untuk memiliki aset keuangan tersebut hingga jatuh tempo, dan tidak ditetapkan pada nilai wajar melalui laba rugi atau tersedia untuk dijual.

iv. Tersedia untuk Dijual

Kategori tersedia untuk dijual (*available-for-sale*) adalah aset keuangan non-derivatif yang ditetapkan sebagai tersedia untuk dijual atau yang tidak diklasifikasikan ke dalam salah satu kategori aset keuangan lainnya.

b. Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan dalam ruang lingkup PSAK No. 55, "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran", diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi dan liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Perusahaan dan entitas anak menentukan klasifikasi liabilitas keuangan pada pengakuan awal.

Liabilitas keuangan Perusahaan dan entitas anak terdiri dari utang usaha, utang non-usaha dan beban masih harus dibayar.

i. Liabilitas Keuangan Diukur Pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi

Liabilitas keuangan diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi terdiri dari liabilitas keuangan yang diklasifikasikan ke dalam kelompok untuk diperdagangkan dan liabilitas keuangan pada saat pengakuan awal ditetapkan pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk diperdagangkan jika diperoleh untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat. Liabilitas derivatif juga diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk diperdagangkan kecuali ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai yang efektif.

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

e. Aset dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

1. Klasifikasi (Lanjutan)

b. Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

i. Liabilitas Keuangan Diukur Pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi (Lanjutan)

Liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laporan laba rugi dicatat di laporan posisi keuangan pada nilai wajar dengan keuntungan atau kerugian diakui dalam Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

ii. Liabilitas Keuangan Lainnya

Pinjaman adalah liabilitas keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan yang tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif dan Perusahaan dan entitas anak tidak berniat untuk menjualnya segera atau dalam waktu dekat.

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan lainnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

2. Pengukuran Biaya Perolehan Diamortisasi.

Biaya perolehan diamortisasi dari aset dan liabilitas keuangan adalah jumlah aset atau liabilitas keuangan yang diukur pada saat pengakuan awal dikurangi pembayaran pokok, ditambah atau dikurangi dengan amortisasi kumulatif dengan menggunakan metode suku bunga efektif (*effective interest rate method*) yang dihitung dari selisih antara nilai awal dan nilai jatuh temponya, dan dikurangi penyisihan kerugian penurunan nilai.

3. Penurunan Nilai dari Aset Keuangan

Pada akhir tanggal periode pelaporan, Perusahaan dan entitas anak mengevaluasi apakah terdapat bukti yang obyektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai.

Aset keuangan atau kelompok aset keuangan diturunkan nilainya dan kerugian penurunan nilai telah terjadi hanya jika terdapat bukti yang obyektif mengenai penurunan nilai tersebut sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset tersebut (peristiwa yang merugikan) dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan yang dapat diestimasi secara andal.

Perusahaan dan entitas anak menentukan apakah terdapat bukti obyektif penurunan nilai secara individual atas aset keuangan yang signifikan secara individual, dan secara individual atau kolektif untuk aset keuangan yang tidak signifikan secara individual.

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

e. Aset dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

3. Penurunan Nilai dari Aset Keuangan (Lanjutan)

Jika Perusahaan dan entitas anak menentukan tidak terdapat bukti obyektif mengenai penurunan nilai aset keuangan yang dinilai secara individual, terlepas aset keuangan tersebut signifikan atau tidak, maka Perusahaan dan entitas anak memasukkan aset tersebut ke dalam kelompok aset keuangan yang memiliki karakteristik risiko kredit yang serupa dan menilai penurunan nilai kelompok tersebut secara kolektif.

Aset yang penurunan nilainya dinilai secara individual dan untuk itu kerugian penurunan nilai diakui atau tetap diakui, tidak termasuk dalam penilaian penurunan nilai secara kolektif.

Jumlah kerugian penurunan nilai atas aset keuangan yang penurunan nilainya dievaluasi secara individual diukur berdasarkan selisih antara nilai tercatat aset keuangan dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa datang yang didiskontokan menggunakan tingkat suku bunga efektif awal dari aset keuangan tersebut. Nilai tercatat aset tersebut dikurangi melalui akun cadangan kerugian penurunan nilai dan beban kerugian diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Arus kas masa datang dari kelompok aset keuangan Perusahaan dan entitas anak yang penurunan nilainya dievaluasi secara kolektif, diestimasi berdasarkan arus kas kontraktual atas aset-aset di dalam kelompok tersebut dan kerugian historis yang pernah dialami atas aset-aset yang memiliki karakteristik risiko kredit yang serupa dengan karakteristik risiko kredit kelompok tersebut. Kerugian historis yang pernah dialami kemudian disesuaikan berdasarkan data terkini yang dapat diobservasi untuk mencerminkan kondisi saat ini yang tidak berpengaruh pada periode terjadinya kerugian historis tersebut, dan untuk menghilangkan pengaruh kondisi yang ada pada periode historis namun sudah tidak ada lagi pada saat ini.

4. Penghentian Pengakuan

Perusahaan dan entitas anak menghentikan pengakuan aset keuangan pada saat hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut kadaluarsa atau Perusahaan dan entitas anak mentransfer seluruh hak untuk menerima arus kas kontraktual dari aset keuangan dalam transaksi di mana Perusahaan dan entitas anak secara substansial telah mengalihkan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan.

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya jika liabilitas keuangan tersebut berakhir, dibatalkan atau telah kadaluarsa. Jika liabilitas keuangan tertentu digantikan dengan liabilitas keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama namun dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, atau terdapat modifikasi secara substansial atas ketentuan liabilitas keuangan yang ada saat ini, maka pertukaran atau modifikasi tersebut dianggap sebagai penghentian pengakuan liabilitas keuangan awal. Pengakuan timbulnya liabilitas keuangan baru serta selisih antara nilai tercatat liabilitas keuangan awal dengan yang baru diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

e. Aset dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

4. Penghentian Pengakuan (Lanjutan)

Hak dan liabilitas yang timbul atau yang masih dimiliki dalam transfer tersebut diakui secara terpisah sebagai aset atau liabilitas. Dalam transfer di mana pengendalian atas aset masih dimiliki, Perusahaan dan entitas anak tetap mengakui aset yang ditransfer tersebut sebesar keterlibatan yang berkelanjutan, di mana tingkat keberlanjutan Perusahaan dan entitas anak dalam aset yang ditransfer adalah sebesar perubahan nilai aset yang ditransfer.

5. Saling Hapus

Aset dan liabilitas keuangan (*set-off*) dan nilai bersih dilaporkan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, Perusahaan dan entitas anak ada hak hukum saat ini yang dilaksanakan untuk mengimbangi jumlah yang diakui dan berintens untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara simultan.

6. Pengukuran Nilai Wajar

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayarkan untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.

Jika tersedia, Perusahaan dan entitas anak mengukur nilai wajar instrumen keuangan dengan menggunakan harga kuotasi di pasar aktif untuk instrumen tersebut. Suatu pasar dianggap aktif jika harga kuotasi sewaktu-waktu dan secara berkala tersedia dan mencerminkan transaksi pasar yang aktual dan teratur dalam suatu transaksi yang wajar.

Jika pasar suatu instrumen keuangan tidak aktif, Perusahaan dan entitas anak menentukan nilai wajar dengan menggunakan teknik penilaian mencakup penggunaan transaksi pasar terkini yang dilakukan secara wajar oleh pihak-pihak yang memahami, berkeinginan, dan jika tersedia, referensi atas nilai wajar terkini dari instrumen lain yang secara substansial sama, penggunaan analisa arus kas yang didiskonto dan penggunaan model penetapan harga opsi.

PSAK No. 60, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan", mensyaratkan pengungkapan tertentu yang mensyaratkan klasifikasi aset keuangan dan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar dengan menggunakan hirarki nilai wajar yang mencerminkan signifikansi input yang digunakan di dalam melakukan pengukuran nilai wajar.

Hierarki nilai wajar memiliki tingkatan sebagai berikut:

- a. Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identikal yang dapat diakses Perusahaan dan entitas anak pada tanggal pengukuran (Tingkat 1);
- b. Input selain harga kuotasian yang termasuk di dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik langsung (misalnya harga) maupun tidak langsung (Tingkat 2); dan
- c. Input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas (Tingkat 3).

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

f. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari saldo kas dan bank, serta deposito berjangka dengan jangka waktu jatuh tempo tiga bulan atau kurang sejak tanggal penempatan dan tidak digunakan sebagai jaminan atas utang atau pinjaman serta tidak dibatasi penggunaannya.

g. Transaksi dengan Pihak Berelasi

Sesuai dengan PSAK No. 7, "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi", Perusahaan dan entitas anak mengungkap hubungan, transaksi dan saldo pihak-pihak berelasi, termasuk komitmen, dalam laporan keuangan secara individual.

Suatu pihak dianggap berelasi dengan Perusahaan dan entitas anak adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas menyiapkan laporan keuangannya (dirujuk sebagai "entitas pelapor"), sebagai berikut:

- (1) Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - (a) memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - (b) memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - (c) personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk entitas pelapor.
- (2) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - (a) Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain);
 - (b) satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
 - (c) kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
 - (d) satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
 - (e) entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca-kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;
 - (f) entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam paragraf 1;
 - (g) orang yang diidentifikasi dalam sub-paragraf (1) (a) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas); dan
 - (h) entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Seluruh transaksi signifikan dengan pihak-pihak yang berelasi, diungkapkan dalam Catatan 20 atas laporan keuangan.

Transaksi tersebut dilakukan berdasarkan persyaratan yang disepakati oleh para pihak.

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

h. Persediaan

Persediaan awalnya diakui sebesar nilai perolehan dan selanjutnya diukur pada nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan maupun nilai realisasi bersih. Biaya perolehan persediaan dinyatakan berdasarkan metode identifikasi khusus (*specific identification method*) sesuai dengan PSAK No. 14, "Persediaan".

Persediaan real estat terdiri dari unit bangunan yang siap dijual (rumah tinggal dan rumah toko (ruko)); unit bangunan dalam penyelesaian (rumah tinggal dan rumah toko (ruko)) dicatat berdasarkan biaya perolehan. Biaya perolehan tanah sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan, beban pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat serta beban pinjaman.

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dijual lainnya, dialokasikan berdasarkan luas area yang dapat dijual.

Nilai realisasi bersih merupakan harga jual yang diestimasi di dalam kondisi normal bisnis, dikurangi beban variabel penjualan yang diterapkan dan dikurangi biaya untuk menyelesaikan persediaan dalam proses.

Estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substantial. Perusahaan dan entitas anak akan melakukan revisi dan realokasi beban, jika terjadi perubahan yang mendasar.

Biaya perolehan rumah hunian dalam penyelesaian terdiri dari beban aktual konstruksi dan dipindahkan ke rumah hunian tersedia untuk dijual pada saat pembangunan telah selesai.

i. Tanah untuk Pengembangan

Tanah yang sedang dikembangkan dipindahkan ke tanah matang pada saat pengembangan tanah telah selesai. Semua biaya dialokasikan secara proporsional ke tanah yang dapat dijual berdasarkan luas area masing-masing.

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dapat dijual lainnya, dialokasikan kepada luas area yang dapat dijual.

Beban yang tidak berhubungan dengan proyek diakui pada saat terjadinya.

Berdasarkan PSAK No. 44, "Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat", Beban Tanah yang dimiliki Perusahaan dan entitas anak tetapi belum dikembangkan, disajikan pada akun tersendiri sebagai "Tanah untuk Pengembangan". Tanah yang belum dikembangkan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi bersih. Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan, yang terdiri dari biaya pra-perolehan dan perolehan tanah, dipindahkan ke akun persediaan pada saat dimulainya pengembangan tanah dan pengembangan prasarana lainnya.

j. Aset Tetap

Perusahaan dan entitas anak menerapkan PSAK No. 16, "Aset Tetap". Perusahaan dan entitas anak memilih untuk menggunakan model biaya sebagai kebijakan akuntansi pengukuran atas aset tetapnya.

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

j. Aset Tetap (Lanjutan)

Aset tetap dinilai sebesar biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi penurunan nilai, jika ada.

Pada pengakuan awal, aset tetap dinilai sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan aset meliputi harga pembelian dan semua biaya yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset tersebut ke suatu kondisi kerja dan kondisi lokasi bagi tujuan penggunaannya.

Penyusutan aset tetap dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*), berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap, sebagai berikut:

	<u>Masa manfaat</u>	<u>Persen penyusutan</u>
Bangunan	20	5%
Mesin	4	25%
Kendaraan	4	25%
Peralatan dan perabot kantor	4	25%

Biaya-biaya setelah perolehan awal diakui sebagai bagian dari nilai tercatat aset atau sebagai aset yang terpisah apabila ada kemungkinan manfaat ekonomis sehubungan dengan aset tersebut di masa mendatang akan mengalir ke Perusahaan dan entitas anak dan biayanya dapat diukur dengan andal.

Beban perbaikan dan pemeliharaan rutin dibebankan pada laporan laba rugi dan terjadinya.

Aset tetap yang sudah tidak digunakan lagi atau dijual, biaya perolehan dan akumulasi penyusutannya dikeluarkan dari kelompok aset tetap yang bersangkutan dan laba atau rugi yang terjadi disajikan dalam laporan laba rugi komprehensif lain konsolidasian tahun bersangkutan.

Keuntungan atau kerugian pelepasan aset tetap ditentukan dengan membandingkan penerimaan dengan nilai tercatat dan dicatat ke dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dari operasi.

Nilai sisa, masa manfaat, dan metode depresiasi, ditinjau pada tiap akhir periode pelaporan, dan disesuaikan secara prospektif, sesuai keadaan.

Apabila terdapat indikasi penurunan nilai, diakui sebesar jumlah terpulihkan apabila nilai tercatat aset tersebut lebih besar dibandingkan dengan jumlah terpulihkan yang diestimasi (Catatan 2k).

k. Penurunan Nilai Aset Non-Kuangan

Perusahaan dan entitas anak menerapkan PSAK No. 48, "Penurunan Nilai Aset". Pada setiap akhir periode pelaporan, Perusahaan dan entitas anak menilai apakah terdapat indikasi bahwa aset non-keuangan telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi adanya penurunan nilai, maka Perusahaan dan entitas anak mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut.

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

k. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan (Lanjutan)

Nilai terpulihkan aset adalah jumlah lebih tinggi dibandingkan nilai wajar aset atau Unit Penghasil Kas (“UPK”) dikurangi biaya pelepasan dengan nilai pakainya. Nilai terpulihkan ditentukan bagi aset individual, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset lain atau kelompok aset. Nilai pakai ditentukan dengan mengestimasi arus kas masuk dan keluar masa depan dari pemakaian aset dan dari pelepasan akhirnya dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang mencerminkan penilaian pasar saat ini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik aset.

Apabila nilai tercatat aset melebihi nilai terpulihkannya, maka aset tersebut dicatat pada nilai terpulihkan. Kerugian penurunan nilai diakui di dalam laba rugi.

Pembalikan jumlah kerugian penurunan nilai atas aset akan diakui, jika, dan hanya jika, terdapat perubahan di dalam estimasi yang digunakan untuk menentukan nilai terpulihkan aset sejak pengujian terkini penurunan nilai. Apabila, keadaannya seperti ini, nilai tercatat aset meningkat sampai jumlah terpulihkan. Kenaikan nilai tersebut tidak dapat melebihi nilai tercatat yang telah ditentukan (neto setelah penyusutan) seandainya aset tidak mengalami rugi penurunan nilai sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai atas aset diakui segera di dalam laba rugi, kecuali aset disajikan dalam jumlah revaluasian sesuai dengan PSAK lain.

l. Modal Saham

Modal saham diukur pada nilai nominal untuk seluruh saham yang ditempatkan. Pada saat Perusahaan dan entitas anak menempatkan lebih dari satu jenis saham, akun terpisah dikelola untuk tiap jenis saham dan jumlah saham yang ditempatkan.

Pada saat saham terjual pada premium dan diskon, selisih antara penerimaan dan nilai nominal dikreditkan pada akun “Tambahan modal disetor” dalam laporan posisi keuangan konsolidasian. Pada saat saham ditempatkan dengan kompensasi selain kas, penerimaan diukur dengan nilai wajar kompensasi yang diterima. Apabila saham ditempatkan untuk menghapus atau melunaskan liabilitas Perusahaan, saham diukur baik pada nilai wajar saham yang ditempatkan atau nilai wajar liabilitas yang dilunasi, mana yang lebih dapat ditentukan secara andal.

Beban langsung yang terjadi sehubungan dengan penerbitan ekuitas, seperti beban *underwriting*, akuntansi dan legal, biaya percetakan dan pajak dapat dibebankan pada akun “Tambahan modal disetor” dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

m. Dividen

Dividen diakui pada saat dividen secara legal menjadi terutang. Dividen interim diakui pada saat diumumkan oleh Direksi. Dividen final diakui pada saat dividen diumumkan oleh para pemegang saham pada saat Rapat Umum Pemegang Saham.

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

n. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Berdasarkan PSAK No. 44, "Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat", pendapatan dari penjualan lahan siap bangun, rumah hunian dan rumah toko diakui dengan menggunakan metode pengakuan penuh (*full accrual method*) bila memenuhi semua kondisi berikut:

1. Rumah hunian, lahan siap bangun dan rumah toko:
 - a. Proses penjualan telah selesai;
 - b. Harga jual akan tertagih;
 - c. Tagihan penjualan tidak bersifat subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli di masa yang akan datang; dan
 - d. Penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.
2. Lahan siap bangun (bila bangunan akan didirikan oleh pembeli):
 - a. Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
 - b. Harga jual akan tertagih;
 - c. Tagihan penjual tidak bersifat subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh di masa yang akan datang;
 - d. Proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak mempunyai kewajiban yang signifikan lagi untuk menyelesaikan tanah kavling yang dijual, seperti kewajiban untuk memantapkan kavling tanah atau kewajiban untuk membangun fasilitas-fasilitas pokok yang dijanjikan ataupun yang menjadi kewajiban penjual sesuai dengan perjanjian pengikatan jual beli atau ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - e. Hanya tanah kavling saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas tanah kavling tersebut.

Apabila salah satu atau lebih kriteria tersebut tidak terpenuhi, maka jumlah uang yang diterima dari pembeli akan diakui sebagai "Uang muka pelanggan" di dalam laporan posisi keuangan, sampai seluruh kriteria tersebut dipenuhi.

Beban pokok penjualan lahan siap bangun terdiri dari beban perolehan dan pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah. Beban pokok penjualan rumah hunian dan rumah toko mencakup seluruh beban pembangunan dan taksiran beban untuk menyelesaikan pekerjaan. Taksiran beban untuk menyelesaikan pekerjaan termasuk di dalam "Beban Masih Harus Dibayar". Selisih antara jumlah taksiran beban dengan beban aktual pembangunan dibebankan ke "Beban Pokok Pendapatan" tahun berjalan.

Pendapatan bunga diakui dengan mempertimbangkan hasil efektif aset tersebut.

o. Liabilitas Diestimasi Imbalan Kerja Karyawan

Imbalan pasca kerja ditentukan berdasarkan Undang-Undang ketenagakerjaan No. 13/2003.

Liabilitas atau aset imbalan kerja bersih adalah agregat dari nilai kini liabilitas imbalan pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi dengan nilai wajar aset program (jika ada), disesuaikan dengan dampak yang membatasi aset imbalan pasti bersih terhadap batas atas aset. Batas atas aset adalah nilai sekarang dari manfaat ekonomis yang tersedia dalam bentuk pengembalian dana dari program atau pengurangan iuran masa mendatang tersebut.

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

o. Liabilitas Diestimasi Imbalan Kerja Karyawan (Lanjutan)

Liabilitas imbalan pensiun tersebut merupakan nilai kini liabilitas imbalan pasti pada akhir periode pelaporan yang dihitung oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode *projected unit credit*.

Sesuai dengan PSAK No. 24, "Imbalan Kerja", biaya jasa lalu diakui segera dalam laba rugi. Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian pengalaman dan perubahan asumsi aktuarial segera diakui sebagai penghasilan komprehensif lain.

Pengukuran kembali terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, imbal hasil aset program dan setiap perubahan dampak batas atas aset, tidak termasuk jumlah yang dimasukkan dalam bunga neto atas liabilitas atau aset imbalan pasti. Pengukuran kembali atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto diakui dalam penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya.

p. Perpajakan

1) Pajak Penghasilan

Perusahaan dan entitas anak menerapkan PSAK No. 46, "Pajak Penghasilan". Pajak penghasilan badan dihitung untuk setiap Perusahaan dan entitas anak sebagai badan hukum sendiri.

Beban pajak penghasilan terdiri dari beban pajak kini dan beban pajak tangguhan. Beban pajak penghasilan diakui pada laba rugi, kecuali untuk komponen yang diakui secara langsung di ekuitas atau dalam penghasilan komprehensif lain.

Pajak Kini

Beban pajak kini terdiri dari estimasi utang atau restitusi pajak atas laba atau rugi kena pajak untuk tahun yang bersangkutan dan penyesuaian terkait dengan utang atau restitusi pajak tahun-tahun sebelumnya. Beban pajak kini diukur berdasarkan laba kena pajak dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal pelaporan.

2) Pajak Final

Pendapatan dari penjualan lahan siap bangun, rumah hunian dan rumah toko merupakan subyek pajak final sebesar 5% dari jumlah bruto nilai jual, berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 71 Tahun 2008 tanggal 4 November 2008 dan mengalami perubahan tarif menjadi 2,5% berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 34 tahun 2016 yang berlaku sejak tanggal 8 September 2016.

Beban pajak final diakui secara proporsional dengan jumlah pendapatan yang diakui pada tahun berjalan dan disajikan sebagai bagian dari beban operasi.

3) Hal-hal perpajakan lainnya

Koreksi terhadap liabilitas pajak diakui saat Surat Ketetapan Pajak ("SKP") diterima atau, jika mengajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan tersebut telah ditetapkan.

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

q. Kontinjensi

Liabilitas kontinjensi tidak diakui di dalam laporan keuangan konsolidasian. Liabilitas kontinjensi diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasi kecuali kemungkinan arus keluar sumber daya ekonomi adalah kecil.

Aset kontinjensi tidak diakui di dalam laporan keuangan, namun diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian jika terdapat kemungkinan suatu arus masuk manfaat ekonomis mengalir ke dalam entitas sesuai dengan PSAK No. 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi".

r. Laba per Saham

Perusahaan dan entitas anak menerapkan PSAK No. 56, "Laba Per Saham". Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba neto yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan.

Laba per saham dilusian dihitung dengan membagi laba neto yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar setelah disesuaikan dengan efek berpotensi saham biasa yang sifatnya dilutif.

s. Informasi Segmen

Perusahaan dan entitas anak menerapkan PSAK No. 5, "Segmen Operasi". Segmen adalah komponen yang dapat dibedakan dari Perusahaan dan entitas anak yang terlibat baik dalam menyediakan produk-produk tertentu (segmen usaha), atau dalam menyediakan produk dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dari segmen lainnya. Segmen operasi dilaporkan secara konsisten dengan pelaporan intern yang diberikan kepada pengambil keputusan pimpinan operasi. Pengambil keputusan pimpinan operasi, yang bertanggungjawab di dalam mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi, telah diidentifikasi sebagai komite pengendali yang membuat keputusan strategis.

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk item-item yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang memadai untuk segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar Perusahaan dan entitas anak dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasi.

t. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

Peristiwa yang memberikan bukti atas adanya kondisi pada akhir periode pelaporan (peristiwa penyesuaian setelah periode pelaporan) tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian.

Peristiwa setelah periode pelaporan yang bukan merupakan peristiwa penyesuaian, diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian bila material sesuai dengan PSAK No. 8 (Penyesuaian 2014), "Peristiwa setelah Periode Pelaporan".

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anak mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dari pendapatan, beban, aset dan liabilitas, dan pengungkapan atas liabilitas kontinjensi, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

Pertimbangan

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan dan entitas anak yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan:

Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Perusahaan dan entitas anak menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan pertimbangan bila definisi yang ditetapkan PSAK No. 55 terpenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Perusahaan dan entitas anak seperti diungkapkan pada Catatan 2e.

Pajak Penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal. Perusahaan dan entitas anak mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini.

Perusahaan dan entitas anak mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Perusahaan dan entitas anak. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Masa Manfaat dari Aset Tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 4 sampai 20 tahun.

Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Perusahaan dan entitas anak menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya beban penyusutan masa depan mungkin direvisi. Nilai tercatat bersih atas aset tetap Perusahaan dan entitas anak pada tanggal 31 Maret 2018, serta 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 adalah sebesar Rp 5.442.719.421, serta Rp 5.502.684.434, Rp 5.086.344.276 dan Rp 4.888.267.443.

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Pensiun dan Imbalan Kerja

Perusahaan dan entitas anak menetapkan tingkat suku bunga yang sesuai dan kenaikan tingkat gaji di masa depan pada tiap akhir periode pelaporan. Tingkat suku bunga adalah yang tingkat suku bunga yang harus digunakan untuk menetapkan arus kas keluar masa depan yang diharapkan yang disyaratkan untuk menyelesaikan kewajiban pensiun. Di dalam menetapkan tingkat suku bunga yang sesuai, Perusahaan dan entitas anak mempertimbangkan tingkat suku bunga obligasi pemerintah yang didenominasi oleh mata uang di mana manfaat tersebut akan dibayarkan dan memiliki syarat-syarat jatuh tempo yang mendekati syarat-syarat kewajiban pensiun terkait.

Tingkat kenaikan gaji di masa depan, Perusahaan dan entitas anak mengumpulkan semua data historis terkait dengan perubahan dasar gaji dan menyesuaikannya pada rencana bisnis di masa depan.

Sementara Perusahaan dan entitas anak berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Perusahaan dan entitas anak dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja bersih.

Nilai tercatat atas liabilitas diestimasi imbalan kerja Perusahaan dan entitas anak pada tanggal 31 Maret 2018, serta 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 adalah sebesar Rp 2.472.919.011, serta Rp 2.208.566.887, Rp 1.237.040.408, dan Rp 609.355.834. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 14.

Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Perusahaan dan entitas anak menentukan nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan pada pasar aktif dengan menggunakan teknik penilaian. Teknik tersebut dipengaruhi secara signifikan oleh asumsi yang digunakan, termasuk tingkat suku bunga diskonto dan estimasi arus kas di masa depan. Dalam hal tersebut, estimasi nilai wajar yang diturunkan tidak selalu dapat disubstansikan oleh perbandingan dengan pasar independen dan, dalam banyak kasus, tidak dapat segera direalisasikan.

Apabila input yang digunakan untuk mengukur nilai wajar aset dan liabilitas dapat dikategorikan di dalam tingkat yang berbeda di dalam hirarki nilai wajar, maka penilaian nilai wajar dikategorikan di dalam keseluruhan pada tingkat yang sama di dalam hierarki nilai wajar sebagai input terendah yang signifikan terhadap pengukuran.

Perusahaan dan entitas anak mengakui transfer antara tingkatan di dalam hierarki nilai wajar pada setiap akhir periode pelaporan selama perubahan tersebut terjadi.

Metode dan asumsi yang diterapkan, dan teknik penilaian yang digunakan, diungkapkan di dalam Catatan 24.

Penurunan nilai muncul saat nilai tercatat aset atau UPK melebihi nilai terpulihkannya, yang lebih besar antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Nilai wajar dikurangi beban untuk menjual didasarkan pada ketersediaan data dari perjanjian penjualan yang mengikat yang dibuat dalam transaksi normal atas aset serupa atau harga pasar yang dapat diamati dikurangi dengan beban tambahan yang dapat diatribusikan dengan pelepasan aset.

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Nilai Wajar Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Perhitungan nilai pakai didasarkan pada model arus kas yang didiskontokan. Arus kas diproyeksikan untuk sepuluh tahun ke depan dan tidak termasuk aktivitas restrukturisasi yang belum ada perikatannya atau investasi signifikan di masa depan yang akan meningkatkannya kinerja dari UPK yang diuji. Nilai terpulihkan paling sensitif terhadap tingkat diskonto yang digunakan untuk model arus kas yang didiskontokan seperti halnya dengan arus kas masuk masa depan yang diharapkan dan tingkat pertumbuhan yang digunakan untuk tujuan ekstrapolasi.

4. KAS DAN SETARA KAS

	31 Maret 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016	31 Desember 2015
K a s	65.000.000	65.000.000	45.000.000	65.000.000
B a n k				
Dalam Rupiah				
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	10.483.606.461	9.845.460.577	2.331.930.975	7.612.296.373
PT Bank Central Asia Tbk	3.048.781.906	2.754.946.244	4.581.541.375	1.360.545.356
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1.559.992.950	2.485.344.547	4.356.215.247	3.497.991.656
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1.085.478.848	461.837.631	1.381.419.505	201.809.831
PT Bank Jabar Banten Tbk	693.053.341	304.404.850	86.928.617	771.106.041
PT Bank Permata Tbk	297.084.340	274.102.922	86.143.767	1.425.459.682
PT Bank Bukopin Tbk	127.729.659	535.404.972	286.529.449	94.932.057
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	80.905.784	80.882.112	80.708.388	80.529.409
PT Bank Syariah Mandiri	46.704.897	1.346.317.102	2.794.819	-
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	29.394.551	940.000	-	-
PT Bank BNI Syariah	22.516.500	22.516.500	422.516.500	4.780.000
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	2.325.573	2.418.573	199.632.419	197.615.443
PT Bank Mega Tbk	-	-	-	207.220
Sub-total	17.477.574.810	18.114.576.030	13.816.361.061	15.247.273.068
Setara kas				
Deposito berjangka				
Dalam Rupiah				
PT Bank Bukopin Tbk	19.500.000.000	23.000.000.000	-	9.000.000.000
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	4.500.000.000	14.500.000.000	3.437.434.018	11.347.639.725
PT Bank Mega Tbk	4.052.871.881	4.000.000.000	-	-
PT Bank CIMB Niaga Tbk	-	-	-	14.000.000.000
PT Bank Permata Tbk	-	-	-	12.082.307.875
PT Bank Pan Indonesia Tbk	-	-	-	2.000.000.000
Sub-total	28.052.871.881	41.500.000.000	3.437.434.018	48.429.947.600
T o t a l	45.595.446.691	59.679.576.030	17.298.795.079	63.742.220.668

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

4. KAS DAN SETARA KAS (Lanjutan)

Deposito berjangka memiliki jangka waktu 1 bulan sejak tanggal penempatan dan dikenakan tingkat suku bunga berkisar 6,35% - 7,50%, serta 6,35% - 8,50%, 7,25% - 9,00% dan 5,20% - 9,25% per tahun untuk periode/tahun yang berakhir pada 31 Maret 2018, serta 31 Desember 2017, 2016 dan 2015.

Pendapatan bunga deposito berjangka masing-masing sebesar Rp 595.902.807, serta Rp 1.167.484.665, Rp 1.882.625.558 dan Rp 1.512.471.275 untuk periode/tahun yang berakhir pada 31 Maret 2018, serta 31 Desember 2017, 2016 dan 2015.

5. PIUTANG USAHA

	31 Maret 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Pihak ketiga				
Rumah hunian dan ruko	70.197.979.370	74.411.799.629	52.818.463.203	4.149.603.112
Pihak berelasi (Catatan 20)	-	-	1.330.089.938	1.330.089.938
T o t a l	<u>70.197.979.370</u>	<u>74.411.799.629</u>	<u>54.148.553.141</u>	<u>5.479.693.050</u>

Analisa berdasarkan umur piutang usaha pada tanggal 31 Maret 2018 dan 2017, serta 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Belum jatuh tempo	63.499.554.786	73.112.010.280	23.694.460.529	4.424.834.116
Telah jatuh tempo:				
Kurang dari 3 bulan	6.400.410.312	1.003.768.183	19.947.665.142	806.607.692
3 - 6 bulan	153.970.432	244.082.495	4.913.618.247	248.251.242
6 bulan - 1 tahun	134.332.426	42.227.494	3.715.633.252	-
Lebih dari 1 tahun	9.711.414	9.711.177	1.877.175.971	-
N e t o	<u>70.197.979.370</u>	<u>74.411.799.629</u>	<u>54.148.553.141</u>	<u>5.479.693.050</u>

Pada tanggal 31 Maret 2018, serta 31 Desember 2017, 2016 dan 2015, seluruh piutang usaha Perusahaan dan entitas anak merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

Berdasarkan hasil penelaahan keadaan akun piutang masing-masing pelanggan pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa piutang Perusahaan dan entitas anak masih dapat tertagih sehingga manajemen tidak melakukan penyisihan atas penurunan nilai piutang.

6. PERSEDIAAN

	31 Maret 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Rumah hunian dan ruko dalam penyelesaian	255.817.072.259	253.791.405.421	287.466.987.095	242.450.709.045

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

6. PERSEDIAAN (Lanjutan)

	31 Maret 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Tanah matang	101.445.748.064	102.486.880.411	118.059.154.171	92.385.104.834
Unit bangunan dan bangunan dalam penyelesaian				
Rumah hunian	139.233.476.283	135.816.433.044	139.987.371.723	114.992.362.476
Rumah toko	15.137.847.912	15.488.091.966	29.420.461.201	35.073.241.735
T o t a l	255.817.072.259	253.791.405.421	287.466.987.095	242.450.709.045

Mutasi persediaan adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Persediaan awal	253.791.405.421	287.466.987.095	242.450.709.045	213.342.627.841
Penambahan tahun berjalan	6.642.665.258	53.368.787.079	108.444.964.688	76.181.194.570
Reklasifikasi dari tanah untuk pengembangan (Catatan 8)	-	6.213.178.860	56.158.372.581	-
Persediaan tersedia untuk dijual	260.434.070.679	347.048.953.034	407.054.046.314	289.523.822.411
Beban pokok pendapatan (Catatan 17)	(4.616.998.420)	(93.257.547.613)	(119.587.059.219)	(47.073.113.366)
T o t a l	255.817.072.259	253.791.405.421	287.466.987.095	242.450.709.045

Rumah hunian dan rumah toko dalam penyelesaian merupakan biaya perolehan tanah siap bangun, beban konstruksi rumah dan prasarana lainnya yang masih dalam proses konstruksi setelah dikurangi dengan pengakuan beban pokok penjualan berdasarkan persentase penyelesaian proyek.

Jumlah persediaan yang pengikatan jual belinya telah berlaku namun penjualannya belum diakui pada tanggal 31 Maret 2018, serta 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 masing-masing adalah sebesar Rp 15.163.720.665, serta Rp 9.205.611.547, Rp 44.408.640.001 dan Rp 50.014.475.812 atau 5,93%, 3,63%, 15,45% dan 20,63% dari jumlah nilai persediaan. Penjualan tersebut belum diakui karena pada tanggal 31 Maret 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan.

Nilai persediaan diakui sebagai beban pokok pendapatan masing-masing sebesar Rp 4.616.998.420, serta Rp 93.257.547.613, Rp 119.587.059.219 dan Rp 47.073.113.366 untuk periode/tahun yang berakhir pada 31 Maret 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 (Catatan 17).

Hak legal atas tanah berupa HGB atas nama Perusahaan dan entitas anak berjangka waktu 20-30 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2015-2034. Manajemen berkeyakinan tidak terdapat kesulitan dalam perpanjangan HGB.

Manajemen berpendapat tidak perlu perlindungan asuransi untuk persediaannya karena sebagian sebesar terdiri dari tanah.

Manajemen berpendapat bahwa nilai realisasi persediaan lebih tinggi dari biayanya. Sehingga penyisihan atas persediaan tersebut tidak diperlukan.

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

7. DANA YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA

	<u>31 Maret 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>	<u>31 Desember 2016</u>	<u>31 Desember 2015</u>
PT Bank Bukopin Tbk	19.426.689.014	19.312.462.361	19.690.542.131	30.147.021.240
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	19.206.564.747	18.080.508.615	10.571.848.038	4.068.475.449
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	10.458.218.955	9.469.590.395	7.959.075.562	804.639.622
PT Bank Jabar Banten	6.128.357.623	4.605.976.063	10.419.060.018	193.625.863
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	976.522.580	976.522.580	9.257.331.560	9.257.331.560
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	960.532.504	587.443.945	-	-
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	514.805.000	414.805.000	-	-
PT Bank BNI Syariah	451.300.000	451.300.000	451.300.000	-
T o t a l	<u>58.122.990.423</u>	<u>53.898.608.959</u>	<u>58.349.157.309</u>	<u>44.471.093.734</u>

Dana Perusahaan dan entitas anak yang ditempatkan pada beberapa bank pada tanggal 31 Maret 2018, serta 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 merupakan dana pencairan KPR dari konsumen, sedangkan dana Perusahaan dan entitas anak yang ditempatkan di PT Bank Bukopin Tbk merupakan dana yang digunakan sebagai jaminan atas utang PT Sentul City Tbk yang tidak bisa digunakan oleh Perusahaan dan entitas anak berdasarkan pernyataan yang tercantum dalam Perjanjian Kredit antara PT Sentul City Tbk dan bank.

8. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

Pada tanggal 31 Maret 2018, serta 31 Desember 2017, 2016 dan 2015, luas tanah untuk pengembangan masing-masing berjumlah 161,31 hektar, 56,04 hektar, 33,71 hektar dan 39,49 hektar dengan nilai masing-masing Rp 298.645.701.227, Rp 71.798.893.988, Rp 43.981.557.531 dan Rp 50.200.789.962. Perusahaan dan entitas anak telah mempunyai sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah tersebut.

Mutasi tanah dalam pengembangan adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>	<u>31 Desember 2016</u>	<u>31 Desember 2015</u>
Tanah dalam pengembangan	71.798.893.988	43.981.557.531	50.200.789.962	19.087.327.650
Penambahan tahun berjalan	226.846.807.239	34.030.515.317	49.939.140.150	31.113.462.312
Reklasifikasi ke persediaan (Catatan 6)	-	(6.213.178.860)	(56.158.372.581)	-
T o t a l	<u>298.645.701.227</u>	<u>71.798.893.988</u>	<u>43.981.557.531</u>	<u>50.200.789.962</u>

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

8. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN (Lanjutan)

Rincian dan luas tanah untuk pengembangan adalah sebagai berikut (hektar):

	31 Maret 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Lokasi				
Pengasinan	146,16	40,89	33,71	39,49
Babakan	13,05	13,05	-	-
Babakan Madang	2,10	2,10	-	-
T o t a l	161,31	56,04	33,71	39,49

Tidak terdapat biaya bunga dan selisih kurs yang dikapitalisasi untuk periode tiga bulan yang berakhir 31 Maret 2018, serta untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017, 2016 dan 2015.

Tidak terdapat tanah yang dijadikan jaminan utang pada tanggal 31 Maret 2018, serta 31 Desember 2017, 2016 dan 2015.

Perusahaan dan entitas anak berkeyakinan bahwa tidak terdapat masalah dengan hak kepemilikan atas tanah tersebut dan proses sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

Hak legal atas tanah berupa HGB atas nama Perusahaan dan entitas anak berjangka waktu 30 tahun yang akan jatuh tempo 2047-2048, manajemen berkeyakinan tidak terdapat kesulitan dalam perpanjangan HGB.

9. UANG MUKA PEROLEHAN TANAH

Dalam rangka untuk memperluas areal tanah yang dimilikinya, Perusahaan dan entitas anak melakukan pembelian tanah yang berada di sekitar areal tanah Perusahaan dan entitas anak. Pembelian tanah tersebut dilakukan dengan pembayaran uang muka kepada pemilik tanah melalui beberapa perantara pihak ketiga. Jumlah uang muka tersebut dilaporkan di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai "Uang Muka Perolehan Tanah" masing-masing sejumlah Rp 23.332.815.352, serta Rp 19.215.259.701, Rp 2.745.037.100 dan nihil pada tanggal 31 Maret 2018, serta 31 Desember 2017, 2016 dan 2015. Akun ini akan direklasifikasi ke akun "Tanah untuk Pengembangan" pada saat harga pembelian tanah tersebut sudah dilunasi penuh dan surat pelepasan hak diterima oleh Perusahaan dan entitas anak.

10. UTANG NON-USAHA

	31 Maret 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Pihak ketiga				
PT Surya Cipta Utama	214.034.210.526	939.473.684	-	-
Lain-lain	261.326.000	291.479.000	-	-
Sub-total	214.295.536.526	1.230.952.684	-	-
Pihak berelasi (Catatan 20)	14.452.406.035	160.347.142.877	14.452.406.035	14.435.356.035
T o t a l	228.747.942.561	161.578.095.561	14.452.406.035	14.435.356.035

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

10. UTANG NON-USAHA (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2017, Perusahaan mengumumkan pembagian dividen sebesar Rp 147.000.000.000 dimana porsinya adalah untuk PT Sentul City Tbk sebesar Rp 145.894.736.842 dan PT Surya Cipta Utama sebesar Rp 1.105.263.158 sebelum pajak dengan jumlah bersih sebesar Rp 939.473.684. Pada tanggal 31 Maret 2018 dan 31 Desember 2017, utang dividen tersebut sebesar Rp nihil dan Rp 939.473.684 (Catatan 15).

Utang atas PT Surya Cipta Utama pada tanggal 31 Maret 2018 merupakan utang pembelian tanah yang dilakukan oleh Perusahaan dan entitas anak kepada PT Royal Ostrindo, PT Swakarsa Wira Mandiri dan PT Aspariat Kemakalindo yang diambil alih oleh PT Surya Cipta Utama sebesar Rp 215.200.000.000 (Catatan 26).

11. BEBAN MASIH HARUS DIBAYAR

	31 Maret 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Kontraktor	25.953.137.715	35.791.750.864	33.852.491.236	12.779.779.556
Lain-lain	78.029.800	226.305.661	79.535.897	88.430.350
T o t a l	26.031.167.515	36.018.056.525	33.932.027.133	12.868.209.906

12. PERPAJAKAN**a. Pajak Dibayar Di Muka**

	31 Maret 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Pajak lainnya:				
Pajak final - Pasal 4 (2)	4.421.510.034	4.159.388.431	7.355.795.150	13.199.741.393
Pajak Pertambahan Nilai - Masukan	122.441.684	124.297.655	122.441.684	301.177.444
T o t a l	4.543.951.718	4.283.686.086	7.478.236.834	13.500.918.837

b. Utang Pajak

	31 Maret 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Pajak penghasilan:				
Pajak Penghasilan Badan Tahun sebelumnya	116.083.600 122.328.000	122.328.000 -	410.637.500 -	361.625.000 -
Sub-total	238.411.600	122.328.000	410.637.500	361.625.000
Pajak penghasilan lain:				
Pasal 21	127.335.403	125.820.183	116.918.991	142.625.747
Pasal 23	42.302.942	197.880.146	28.461.501	27.021.922
Pasal 4 (2)	365.661.761	1.376.910.125	1.043.635.295	893.743.335
Pajak Pertambahan Nilai - Keluaran	534.884.397	4.937.552.623	3.110.262.838	527.133.146
Sub-total	1.070.184.503	6.638.163.077	4.299.278.625	1.590.524.150
T o t a l	1.308.596.103	6.760.491.077	4.709.916.125	1.952.149.150

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

12. PERPAJAKAN (Lanjutan)

c. Beban Pajak Final

	31 Maret 2018	31 Maret 2017	31 Desember 2017	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Pendapatan yang dikenakan pajak final					
Perusahaan (2,5%)	11.654.943.410	9.294.941.370	173.089.656.915	62.704.238.943	-
Perusahaan (5%)	1.373.872.050	5.380.929.562	74.481.868.625	240.531.428.989	113.840.845.323
T o t a l	<u>13.028.815.460</u>	<u>14.675.870.932</u>	<u>247.571.525.540</u>	<u>303.235.667.932</u>	<u>113.840.845.323</u>
Beban pajak final					
Perusahaan (2,5%)	291.373.585	232.373.534	4.327.241.423	1.567.605.974	-
Perusahaan (5%)	68.693.602	269.046.478	3.724.093.431	12.026.571.449	5.692.042.266
T o t a l	<u>360.067.187</u>	<u>501.420.012</u>	<u>8.051.334.854</u>	<u>13.594.177.423</u>	<u>5.692.042.266</u>

d. Perhitungan Fiskal

Rekonsiliasi antara laba (rugi) sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dengan taksiran laba kena pajak serta perhitungan beban pajak kini untuk periode/tahun yang berakhir pada 31 Maret 2018 dan 2017, serta 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2018	31 Maret 2017	31 Desember 2017	31 Desember 2016	31 Desember 2015
<u>Pajak kini:</u>					
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan komprehensif lain konsolidasian	192.191.844 (	214.811.493)	105.372.137.661	139.570.094.780	41.172.913.843
Laba (rugi) entitas anak sebelum beban pajak penghasilan	327.953.444 (	11.841.044)	842.635.280	-	-
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan - Perusahaan	520.145.288 (	226.652.537)	106.214.772.941	139.570.094.780	41.172.913.843
Ditambah (Dikurangi):					
Penghasilan yang dikenakan pajak bersifat final:					
Penjualan real estat	(12.912.715.675)	(14.675.870.932)	(245.598.753.064)	(303.235.667.932)	(113.840.845.323)
Pendapatan keuangan	(810.148.962)	(336.312.248)	(2.087.839.088)	(3.032.287.143)	(2.887.945.242)
Beban yang berhubungan dengan penghasilan yang dikenakan pajak final	13.410.871.551	15.007.678.481	141.157.835.463	167.785.478.907	76.738.143.927
Beban imbalan kerja	256.182.125	304.896.199	803.296.193	554.932.002	264.233.396
Taksiran laba kena pajak	<u>464.334.327</u>	<u>73.738.963</u>	<u>489.312.445</u>	<u>1.642.550.614</u>	<u>1.446.500.601</u>

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

12. PERPAJAKAN (Lanjutan)

d. Perhitungan Fiskal (Lanjutan)

	31 Maret 2018	31 Maret 2017	31 Desember 2017	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Taksiran beban pajak penghasilan tahun berjalan	116.083.600	18.434.800	122.328.000	410.637.500	361.625.000
Dikurangi pajak penghasilan dibayar di muka:	-	-	-	-	-
Taksiran utang pajak penghasilan	116.083.600	18.434.800	122.328.000	410.637.500	361.625.000

Jumlah penghasilan kena pajak dan beban pajak penghasilan kini Perusahaan untuk tahun 2017 seperti yang disebutkan di atas akan dilaporkan oleh Perusahaan dalam Surat Pemberitahuan Tahunan ("SPT") PPh badan tahun 2017 ke Kantor Pajak.

Untuk tahun 2016 dan 2015, Perusahaan telah melaporkan penghasilan kena pajak dan beban pajak penghasilan kini dalam SPT PPh Badan sesuai dengan jumlah tersebut di atas.

13. UANG MUKA PELANGGAN

	31 Maret 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Rumah hunian	117.336.203.867	102.749.647.311	114.637.691.497	167.155.996.484
R u k o	9.432.990.154	8.301.240.307	36.446.169.907	94.573.504.311
Lain-lain	2.338.088.176	2.028.165.892	-	-
T o t a l	129.107.282.197	113.079.053.510	151.083.861.404	261.729.500.795
Uang muka pelanggan jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam satu tahun				
Rumah hunian	35.996.100.429	18.830.172.425	16.465.971.483	55.710.895.503
R u k o	889.425.491	889.425.491	10.919.688.449	49.154.138.810
Lain-lain	2.338.088.176	2.028.165.892	-	-
T o t a l	39.223.614.096	21.747.763.808	27.385.659.932	104.865.034.313

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

13. UANG MUKA PELANGGAN (Lanjutan)

	31 Maret 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Uang muka pelanggan jangka panjang, setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun				
Rumah hunian	81.340.103.438	83.919.474.886	98.171.720.014	111.445.100.981
R u k o	8.543.564.663	7.411.814.816	25.526.481.458	45.419.365.501
T o t a l	89.883.668.101	91.331.289.702	123.698.201.472	156.864.466.482

Penerimaan uang muka di atas akan diakui sebagai penjualan bila memenuhi kriteria pengakuan pendapatan.

14. LIABILITAS DIESTIMASI IMBALAN KERJA KARYAWAN

Perusahaan dan entitas anak memberikan imbalan kepada karyawan yang telah mencapai usia pensiun 55 tahun berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 tanggal 25 Maret 2003.

Perhitungan liabilitas imbalan kerja karyawan pada 31 Maret 2018, serta 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 adalah berdasarkan laporan aktuarial independen, PT Padma Radya Aktuarial masing-masing tanggal 7 Mei 2018 dan 2 Maret 2018 dengan menggunakan metode "Projected Unit Credit".

Perusahaan dan entitas anak mencatat liabilitas diestimasi bersih untuk imbalan kerja karyawan masing-masing pada tanggal 31 Maret 2018, serta 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 adalah sebesar:

	31 Maret 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Nilai kini kewajiban imbalan kerja karyawan	2.472.919.011	2.208.566.887	1.237.040.408	609.355.834

Mutasi saldo liabilitas diestimasi untuk imbalan kerja karyawan pada tanggal 31 Maret 2018, serta 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Saldo awal tahun	2.208.566.887	1.237.040.408	609.355.834	308.845.409
Penyisihan selama tahun berjalan	256.182.125	803.296.193	554.932.002	264.233.396
Penghasilan komprehensif lain	8.169.999	168.230.286	72.752.572	36.277.029
Saldo akhir tahun	2.472.919.011	2.208.566.887	1.237.040.408	609.355.834

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

14. LIABILITAS DIESTIMASI IMBALAN KERJA KARYAWAN (Lanjutan)

Beban imbalan kerja karyawan yang dibebankan dan disajikan sebagai bagian dari akun “Beban Gaji dan Kesejahteraan Karyawan” di dalam Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan rincian sebagai berikut:

	31 Maret 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Beban jasa masa kini	154.487.616	549.432.958	424.142.855	236.501.861
Beban bunga	40.050.936	115.647.032	61.054.987	27.731.535
Biaya jasa lalu	61.643.573	138.216.203	69.734.160	-
Saldo akhir tahun	256.182.125	803.296.193	554.932.002	264.233.396

Analisis sensitivitas dibawah telah ditentukan berdasarkan kemungkinan perubahan yang cukup untuk setiap asumsi yang signifikan atas nilai kini kewajiban imbalan kerja pada akhir periode pelaporan, dengan asumsi bahwa seluruh asumsi lain digunakan secara tetap:

	31 Maret 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Tingkat diskonto:				
Kenaikan 1%	2.266.771.730	2.022.123.096	1.127.346.863	554.682.934
Penurunan 1%	2.708.746.209	2.421.828.820	1.362.864.228	671.796.768
	31 Maret 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Tingkat kenaikan gaji:				
Kenaikan 1%	2.722.939.736	2.428.648.375	1.368.358.559	675.038.389
Penurunan 1%	2.250.856.364	2.012.790.162	1.120.780.996	551.041.055

Rata-rata durasi liabilitas diestimasi imbalan kerja pada 31 Maret 2018, serta 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 masing-masing sebesar 12,74, 12,04, 12,81, dan 13,45.

Tabel di bawah adalah analisis jatuh tempo atas pembayaran manfaat yang tidak didiskontokan:

	31 Maret 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016	31 Desember 2015
1 tahun kedepan	199.140.311	201.693.253	11.945.765	5.095.941
Antara tahun ke 1 - tahun ke 2	23.568.331	21.917.842	212.997.874	9.373.391
Antara tahun ke 2 - tahun ke 5	441.395.919	431.407.655	423.527.512	245.925.706
Antara tahun ke 5 - tahun ke 10	5.282.640.339	5.071.715.068	3.811.371.542	1.224.201.923
> tahun ke 10	16.134.064.911	13.459.696.462	13.365.214.470	9.904.983.093

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. MODAL SAHAM

Perusahaan memiliki modal dasar sebanyak 11.200.000 lembar saham dan modal ditempatkan dan disetor penuh sebanyak 2.800.000 lembar saham pada tanggal 31 Maret 2018 dan modal dasar sebanyak 2.000.000 lembar saham dan modal ditempatkan dan disetor penuh sebanyak 1.330.000 lembar saham pada tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dengan nilai nominal sebesar Rp 100.000 per saham.

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2018 adalah sebagai berikut

<u>Pemegang Saham</u>	<u>Jumlah saham</u>	<u>Persentase kepemilikan (%)</u>	<u>Jumlah modal</u>
PT Sentul City Tbk	2.778.947	99,25	277.894.700.000
PT Surya Cipta Utama	21.053	0,75	2.105.300.000
T o t a l	2.800.000	100,00	280.000.000.000

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal dan 31 Desember 2017, serta 31 Desember 2016 dan 2015 adalah sebagai berikut

<u>Pemegang Saham</u>	<u>Jumlah saham</u>	<u>Persentase kepemilikan (%)</u>	<u>Jumlah modal</u>
PT Sentul City Tbk	1.320.000	99,25	132.000.000.000
PT Surya Cipta Utama	10.000	0,75	1.000.000.000
T o t a l	1.330.000	100,00	133.000.000.000

Berdasarkan Akta No. 118 yang dibuat oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn., tanggal 30 Januari 2018 di Bogor, Perusahaan menyetujui untuk melakukan perubahan modal dasar dimana semula sebesar Rp 200.000.000.000 menjadi sebesar Rp 1.120.000.000.000 dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan yang semula sebesar Rp 133.000.000.000 menjadi sebesar Rp 280.000.000.000. Peningkatan modal tersebut dilakukan dengan uang tunai sebesar Rp 36.842 oleh Pemegang Saham PT Surya Cipta Utama, mengkonversi ke dalam ekuitas terkait dengan tagihan-tagihan kepada Perusahaan terkait dengan kewajiban pembayaran dividen yang menjadi hak pemegang saham dimana yang telah dibuat berdasarkan Akta No. 87 yang dibuat oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH.,M.Kn., tanggal 19 Desember 2017 di Bogor, Perusahaan menyetujui untuk membagikan dividen sebesar Rp 147.000.000.000 dimana porsi pembagian yaitu PT Sentul City Tbk sebesar Rp 145.894.736.842, dan PT Surya Cipta Utama sebesar Rp 1.105.263.158.

16. PENDAPATAN

	<u>31 Maret 2018</u>	<u>31 Maret 2017</u>	<u>31 Desember 2017</u>	<u>31 Desember 2016</u>	<u>31 Desember 2015</u>
Pihak ketiga					
Rumah hunian	11.541.885.111	13.268.032.573	191.509.294.874	192.685.141.567	102.832.424.938
Rumah toko	1.370.830.563	1.407.838.371	54.089.458.190	110.550.526.365	11.008.420.385
Pengelolaan kota	229.221.940	58.809.130	902.054.673	-	-
T o t a l	13.141.937.614	14.734.680.074	246.500.807.737	303.235.667.932	113.840.845.323

Pada tanggal 31 Maret 2018 dan 2017, serta 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 tidak terdapat pembeli dengan nilai penjualan yang melebihi 10% dari pendapatan.

PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

17. BEBAN POKOK PENDAPATAN

	<u>31 Maret 2018</u>	<u>31 Maret 2017</u>	<u>31 Desember 2017</u>	<u>31 Desember 2016</u>	<u>31 Desember 2015</u>
Pihak ketiga					
Rumah hunian	4.073.837.838	5.623.492.279	75.616.060.058	98.233.673.580	43.457.577.068
Rumah toko	543.160.582	488.225.106	17.641.487.555	21.353.385.639	3.615.536.298
Pengelolaan kota	208.757.096	13.190.000	100.433.300	-	-
T o t a l	<u>4.825.755.516</u>	<u>6.124.907.385</u>	<u>93.357.980.913</u>	<u>119.587.059.219</u>	<u>47.073.113.366</u>

18. BEBAN PENJUALAN

	<u>31 Maret 2018</u>	<u>31 Maret 2017</u>	<u>31 Desember 2017</u>	<u>31 Desember 2016</u>	<u>31 Desember 2015</u>
Beban pemasaran	1.329.117.330	1.640.839.342	7.427.989.008	7.128.476.429	4.258.225.663
Jasa profesional	956.309.968	751.133.415	3.854.574.361	3.431.833.979	3.282.653.656
Beban gaji dan tunjangan	697.847.030	1.107.852.497	4.597.843.337	5.017.604.391	3.626.755.455
Beban sewa	78.500.000	-	276.600.000	240.974.194	324.210.000
Beban percetakan	-	7.704.743	439.092.774	216.091.900	262.988.900
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100 juta)	63.682.982	170.491.382	134.784.484	149.239.216	275.244.842
T o t a l	<u>3.125.457.310</u>	<u>3.678.021.379</u>	<u>16.730.883.964</u>	<u>16.184.220.109</u>	<u>12.030.078.516</u>

19. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	<u>31 Maret 2018</u>	<u>31 Maret 2017</u>	<u>31 Desember 2017</u>	<u>31 Desember 2016</u>	<u>31 Desember 2015</u>
Gaji dan kesejahteraan karyawan	3.034.104.428	2.826.812.052	12.940.763.083	10.733.553.643	6.665.191.992
Jasa profesional	1.043.651.849	226.909.005	3.022.388.703	1.696.006.677	160.325.000
Kebersihan dan keamanan	421.595.866	630.682.536	2.913.688.828	1.477.305.312	1.327.768.500
Imbalan kerja karyawan (Catatan 14)	256.182.125	304.896.199	803.296.193	554.932.002	264.233.396
Penyusutan	188.336.921	145.140.618	668.477.739	491.284.792	279.491.988
S e w a	151.402.950	168.147.245	489.248.015	481.723.016	369.342.200
Listrik, telepon dan internet	106.979.976	94.793.090	429.596.214	308.414.706	228.848.223
Perbaikan dan pemeliharaan	102.362.743	192.129.500	418.496.508	212.083.060	-
Perlengkapan kantor	81.676.557	116.662.900	480.994.228	423.792.207	296.945.673
Bahan bakar	79.543.900	69.253.700	301.071.300	200.405.050	180.020.925
Beban pajak	52.310.568	16.464.253	279.403.737	174.448.580	808.247.440
Jamuan dan representasi	32.843.100	28.244.198	415.490.526	334.900.646	640.816.147
Jasa pengelolaan lingkungan	-	-	764.156.252	764.156.252	-
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100 juta)	221.962.925	163.695.733	1.218.323.576	665.884.815	651.216.694
T o t a l	<u>5.772.953.908</u>	<u>4.983.831.029</u>	<u>25.145.394.902</u>	<u>18.518.890.758</u>	<u>11.872.448.178</u>

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

20. SALDO, TRANSAKSI DAN HUBUNGAN DENGAN PIHAK BERELASI

Hubungan dan sifat saldo akun atau transaksi-transaksi dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

<u>Pihak Berelasi</u>	<u>Sifat dari Hubungan</u>		<u>Sifat dari Transaksi</u>	
PT Ananda Putra Bangsa	Afiliasi		Pinjaman	
PT Bukit Jonggol Asri	Entitas sepengendali		Pinjaman	
PT Sukaputra Graha Cemerlang	Entitas sepengendali		Pinjaman	
PT Sentul City Tbk	Entitas induk		Pinjaman	
	<u>31 Maret 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>	<u>31 Desember 2016</u>	<u>31 Desember 2015</u>
<u>Piutang usaha</u>				
PT Sentul City Tbk	-	-	1.330.089.938	1.330.089.938
Persentase terhadap total aset (%)	-	-	0,27	0,30
<u>Piutang non-usaha</u>				
PT Sentul City Tbk	4.726.778.785	5.643.243.798	2.413.153.860	2.000.000.000
PT Bukit Jonggol Asri	4.400.000.000	4.400.000.000	3.300.000.000	3.300.000.000
PT Sukaputra Graha Cemerlang	7.500.000	7.500.000	-	-
PT Ananda Putra Bangsa	-	-	-	9.458.321.957
Sub-total	<u>9.134.278.785</u>	<u>10.050.743.798</u>	<u>5.713.153.860</u>	<u>14.758.321.957</u>
Persentase terhadap total aset (%)	<u>1,17</u>	<u>1,79</u>	<u>1,16</u>	<u>3,34</u>
<u>Utang non-usaha</u>				
PT Sentul City Tbk	<u>14.452.406.035</u>	<u>160.347.142.877</u>	<u>14.452.406.035</u>	<u>14.435.356.035</u>
Persentase terhadap total liabilitas (%)	<u>3,67</u>	<u>49,54</u>	<u>6,87</u>	<u>4,81</u>

Gaji dan tunjangan lain yang diberikan untuk Dewan Komisaris dan Direksi kelompok usaha masing-masing sebesar Rp 344.406.349 dan Rp 287.839.278, serta Rp 1.523.403.136, Rp 1.123.540.720, dan Rp 711.042.000 untuk periode/tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018 dan 2017, serta 31 Desember 2017, 2016 dan 2015.

Rincian jenis transaksi dengan pihak berelasi yang jumlahnya melebihi Rp 1.000.000.000 pada tanggal 31 Maret 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 adalah sebagai berikut:

1. Pada 31 Desember 2016 dan 2015 piutang usaha kepada PT Sentul City Tbk (SC) merupakan piutang atas pengalihan unit rumah konsumen sebesar Rp 1.330.089.938.

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

20. SALDO, TRANSAKSI DAN HUBUNGAN DENGAN PIHAK BERELASI (Lanjutan)

Rincian jenis transaksi dengan pihak berelasi yang jumlahnya melebihi Rp 1.000.000.000 pada tanggal 31 Maret 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 adalah sebagai berikut:

2. Piutang non-usaha kepada PT Sentul City Tbk (SC) merupakan pinjaman untuk modal kerja yang tidak dikenakan bunga, tidak disertai jaminan dan seluruhnya dapat ditagih sesuai permintaan dari pemberi pinjaman (*demandable*). Pada tanggal 31 Maret 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015, jumlah utang non-usaha kepada SC masing-masing sebesar Rp 4.726.778.785, Rp 5.643.243.798, Rp 2.413.153.860 dan Rp 2.000.000.000.
3. Piutang non-usaha dari PT Bukit Jonggol Asri (BJA) merupakan pinjaman untuk modal kerja yang tidak dikenakan bunga, tidak disertai jaminan dan seluruhnya dapat ditagih sesuai permintaan dari pemberi pinjaman (*demandable*). Pada tanggal 31 Maret 2018 dan 2017, serta 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 piutang non-usaha kepada BJA masing-masing sebesar Rp 4.400.000.000, Rp 4.400.000.000, Rp 3.300.000.000 dan Rp 3.300.000.000.
4. Utang non-usaha dari PT Sentul City Tbk (SC) merupakan pinjaman untuk modal kerja yang tidak dikenakan bunga, tidak disertai jaminan dan seluruhnya dapat ditagih sesuai permintaan dari pemberi pinjaman (*demandable*). Pada tanggal 31 Maret 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 jumlah utang kepada SC masing-masing sebesar Rp 14.452.406.035, Rp 160.347.142.877, Rp 14.452.406.035 dan Rp 14.435.356.035.
5. Perusahaan menyetujui untuk membagikan dividen sebesar Rp 147.000.000.000 dengan porsi pembagian kepada PT Sentul City Tbk sebesar Rp 145.894.736.842, dan PT Surya Cipta Utama sebesar Rp 1.105.263.158 sebelum pajak dengan jumlah bersih sebesar Rp 939.473.684. Pada tanggal 31 Desember 2017, dividen tersebut belum dibayarkan dan dicatat sebagai "Utang Non-Usaha" (Catatan 15).

21. LABA PER SAHAM

Berikut adalah perhitungan laba per saham dasar yang digunakan untuk tahun berakhir pada 31 Maret 2018 dan 2017, serta 31 Desember 2017, 2016 dan 2015:

	31 Maret 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Laba (rugi) neto yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan	76.108.244	105.249.809.661	139.159.457.280	40.811.288.843
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar	2.800.000	1.330.000	1.330.000	1.330.000
Laba per saham dasar/dilusian	27	79.135	104.631	30.685

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

22. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Kebijakan manajemen risiko keuangan Perusahaan dan entitas anak bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisa risiko-risiko keuangan yang dihadapi Perusahaan dan entitas anak, menetapkan batasan risiko dan pengendalian yang sesuai serta untuk mengawasi kepatuhan terhadap batasan yang telah ditetapkan.

Kebijakan manajemen risiko keuangan yang dijalankan oleh Perusahaan dan entitas anak dalam menghadapi risiko tersebut adalah sebagai berikut:

a. Risiko Kredit

Eksposur risiko kredit Perusahaan dan entitas anak terutama adalah dalam mengelola piutang usaha. Perusahaan dan entitas anak melakukan pengawasan kolektibilitas piutang usaha sehingga dapat diterima penagihannya secara tepat waktu dan juga melakukan penelaahan atas masing-masing piutang pelanggan secara berkala untuk menilai potensi timbulnya kegagalan penagihan dan membentuk pencadangan berdasarkan hasil penelaahan tersebut.

Dalam mengelola penagihan piutang agar tepat waktu, maka Perusahaan dan entitas anak melakukan pengawasan secara intensif, dengan mengirimkan surat penagihan berkala kepada konsumen sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang ditetapkan. Atas keterlambatan pembayaran dari konsumen, maka Perusahaan dan entitas anak akan mengenakan denda.

Tabel di bawah ini merangkum paparan maksimum gross risiko kredit dari setiap kelas keuangan aset sebelum memperhitungkan agunan atau pendukung kredit lainnya pada tanggal 31 Maret 2018, serta 31 Desember 2017, 2016 dan 2015.

	31 Maret 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Pinjaman yang diberikan dan piutang :				
Bank dan setara kas	45.530.446.691	59.614.576.030	17.253.795.079	63.677.220.668
Piutang usaha	70.197.979.370	74.411.799.629	54.148.553.141	5.479.693.050
Piutang non-usaha	9.564.199.645	11.472.322.083	6.897.076.660	15.814.415.651
Dana yang dibatasi penggunaannya	58.122.990.423	53.898.608.959	58.349.157.309	44.471.093.734
Aset keuangan tidak lancar lainnya	3.350.000	3.350.000	1.650.000	1.650.000
T o t a l	183.418.966.129	199.400.656.701	136.650.232.189	129.444.073.103

Analisis aging aset keuangan Perusahaan dan entitas anak berikut:

31 Maret 2018	Belum jatuh tempo maupun tidak mengalami penurunan nilai	Telah jatuh tempo namun belum mengalami penurunan nilai				T o t a l
		1-3 Bulan	3-6 Bulan	6-12 Bulan	> 12 Bulan	
Tersedia untuk dijual Pinjaman dan piutang						
Bank dan setara kas	45.530.446.691	-	-	-	-	45.530.446.691
Piutang usaha	63.499.554.786	6.400.410.312	153.970.432	134.332.426	9.711.414	70.197.979.370
Piutang non-usaha	9.564.199.645	-	-	-	-	9.564.199.645
Dana yang dibatasi penggunaannya	58.122.990.423	-	-	-	-	58.122.990.423
Aset keuangan tidak lancar lainnya	3.350.000	-	-	-	-	3.350.000
T o t a l	176.720.541.545	6.400.410.312	153.970.432	134.332.426	9.711.414	183.418.966.129

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

22. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

a. Risiko Kredit (Lanjutan)

<u>31 Desember 2017</u>	Belum jatuh tempo maupun tidak mengalami penurunan nilai	Telah jatuh tempo namun belum mengalami penurunan nilai				T o t a l
		1-3 Bulan	3-6 Bulan	6-12 Bulan	> 12 Bulan	
Tersedia untuk dijual						
Pinjaman dan piutang						
Bank dan setara kas	59.614.576.030	-	-	-	-	59.614.576.030
Piutang usaha	73.112.010.280	1.003.768.183	244.082.495	42.227.494	9.711.177	74.411.799.629
Piutang non-usaha	11.472.322.083	-	-	-	-	11.472.322.083
Dana yang dibatasi penggunaannya	53.898.608.959	-	-	-	-	53.898.608.959
Aset keuangan tidak lancar lainnya	3.350.000	-	-	-	-	3.350.000
T o t a l	198.100.867.352	1.003.768.183	244.082.495	42.227.494	9.711.177	199.400.656.701
<u>31 Desember 2016</u>	Belum jatuh tempo maupun tidak mengalami penurunan nilai	Telah jatuh tempo namun belum mengalami penurunan nilai				T o t a l
		1-3 Bulan	3-6 Bulan	6-12 Bulan	> 12 Bulan	
Tersedia untuk dijual						
Pinjaman dan piutang						
Bank dan setara kas	17.253.795.079	-	-	-	-	17.253.795.079
Piutang usaha	23.694.460.529	19.947.665.142	4.913.618.247	3.715.633.252	1.877.175.971	54.148.553.141
Piutang non-usaha	5.897.076.660	-	-	-	1.000.000.000	6.897.076.660
Dana yang dibatasi penggunaannya	58.349.157.309	-	-	-	-	58.349.157.309
Aset keuangan tidak lancar lainnya	1.650.000	-	-	-	-	1.650.000
T o t a l	105.196.139.577	19.947.665.142	4.913.618.247	3.715.633.252	2.877.175.971	136.650.232.189
<u>31 Desember 2015</u>	Belum jatuh tempo maupun tidak mengalami penurunan nilai	Telah jatuh tempo namun belum mengalami penurunan nilai				T o t a l
		1-3 Bulan	3-6 Bulan	6-12 Bulan	> 12 Bulan	
Tersedia untuk dijual						
Pinjaman dan piutang						
Bank dan setara kas	63.677.220.668	-	-	-	-	63.677.220.668
Piutang usaha	4.424.834.116	806.607.692	248.251.242	-	-	5.479.693.050
Piutang non-usaha	14.814.415.651	-	-	-	1.000.000.000	15.814.415.651
Dana yang dibatasi penggunaannya	44.471.093.734	-	-	-	-	44.471.093.734
Aset keuangan tidak lancar lainnya	1.650.000	-	-	-	-	1.650.000
T o t a l	127.389.214.169	806.607.692	248.251.242	-	1.000.000.000	129.444.073.103

Berikut adalah klasifikasi aset keuangan Perusahaan dan entitas anak yang tidak lewat jatuh tempo atau gangguan.

<u>31 Maret 2018</u>	Tingkat atas	Tingkat standar	T o t a l
Pinjaman dan piutang			
Bank dan setara kas	45.530.446.691	-	45.530.446.691
Piutang usaha	-	63.499.554.786	63.499.554.786
Piutang non-usaha	9.564.199.645	-	9.564.199.645
Dana yang dibatasi penggunaannya	58.122.990.423	-	58.122.990.423
Aset keuangan tidak lancar lainnya	3.350.000	-	3.350.000
T o t a l	113.220.986.759	63.499.554.786	176.720.541.545

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

22. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

a. Risiko Kredit (Lanjutan)

<u>31 Desember 2017</u>	<u>Tingkat atas</u>	<u>Tingkat standar</u>	<u>T o t a l</u>
Pinjaman dan piutang			
Bank dan setara kas	59.614.576.030	-	59.614.576.030
Piutang usaha	-	73.112.010.280	73.112.010.280
Piutang non-usaha	11.472.322.083	-	11.472.322.083
Dana yang dibatasi penggunaannya	53.898.608.959	-	53.898.608.959
Aset keuangan tidak lancar lainnya	3.350.000	-	3.350.000
T o t a l	<u>124.988.857.072</u>	<u>73.112.010.280</u>	<u>198.100.867.352</u>
<u>31 Desember 2016</u>	<u>Tingkat atas</u>	<u>Tingkat standar</u>	<u>T o t a l</u>
Pinjaman dan piutang			
Bank dan setara kas	17.253.795.079	-	17.253.795.079
Piutang usaha	-	23.694.460.529	23.694.460.529
Piutang non-usaha	-	5.897.076.660	5.897.076.660
Dana yang dibatasi penggunaannya	58.349.157.309	-	58.349.157.309
Aset keuangan tidak lancar lainnya	1.650.000	-	1.650.000
T o t a l	<u>75.604.602.388</u>	<u>29.591.537.189</u>	<u>105.196.139.577</u>
<u>31 Desember 2015</u>	<u>Tingkat atas</u>	<u>Tingkat standar</u>	<u>T o t a l</u>
Pinjaman dan piutang			
Bank dan setara kas	63.677.220.668	-	63.677.220.668
Piutang usaha	-	4.424.834.116	4.424.834.116
Piutang non-usaha	-	14.814.415.651	14.814.415.651
Dana yang dibatasi penggunaannya	44.471.093.734	-	44.471.093.734
Aset keuangan tidak lancar lainnya	1.650.000	-	1.650.000
T o t a l	<u>108.149.964.402</u>	<u>19.239.249.767</u>	<u>127.389.214.169</u>

Perusahaan dan entitas anak telah menilai kualitas kredit dari kas di bank dan setara kas sebagai kelas tinggi karena ini disimpan di/atau dilakukan dengan bank terkemuka yang memiliki probabilitas rendah kebangkrutan.

Aset keuangan lain Perusahaan dan entitas anak dikategorikan berdasarkan pengalaman penagihan Perusahaan dan entitas anak kepada rekanan. Definisi dari peringkat yang digunakan oleh Perusahaan dan entitas anak untuk mengevaluasi risiko kredit rekanan adalah sebagai berikut:

1. Level atas - Kepastian diperoleh dari pihak ketiga yang mengikuti ketentuan kontrak tanpa banyak usaha untuk menagih.
2. Level standar - Melakukan beberapa pengingatn untuk memperoleh kepastian dari pihak ketiga.

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

22. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

b. Risiko Likuiditas

Eksposur risiko likuiditas Perusahaan dan entitas anak timbul terutama dari penempatan dana dari kelebihan penerimaan kas setelah dikurangkan dari penggunaan kas untuk mendukung kegiatan usaha Perusahaan dan entitas anak. Perusahaan dan entitas anak mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan arus kas dan fasilitas bank dengan terus memonitor arus kas perkiraan dan aktual.

Perusahaan dan entitas anak juga menerapkan manajemen risiko likuiditas yang berhati-hati dengan mempertahankan saldo kas yang cukup yang berasal dari penagihan hasil penjualan dan menempatkan kelebihan dana kas dalam instrumen keuangan dengan tingkat risiko yang rendah namun memberikan imbal hasil yang memadai serta memperhatikan reputasi dan kredibilitas lembaga keuangan.

Perusahaan dan entitas anak menerapkan manajemen risiko likuiditas dengan menetapkan saldo kas yang memadai yang berasal dari penagihan piutang konsumen atau sumber lainnya.

Risiko likuiditas timbul apabila Perusahaan dan entitas anak menemukan kesulitan dalam mewujudkan asetnya atau mengumpulkan dana untuk memenuhi komitmen terkait dengan liabilitas keuangannya.

Perusahaan dan entitas anak mengelola likuiditas dengan membuat rencana penerimaan dan pengeluaran dalam bentuk perencanaan arus kas secara periodik dan melakukan monitoring atas realisasinya. Perusahaan dan entitas anak menempatkan kelebihan atas kas dalam instrumen keuangan dengan risiko yang rendah namun memberikan imbal hasil yang memadai pada lembaga-lembaga keuangan yang memiliki kredibilitas dan rating yang dapat dipertanggungjawabkan.

Tabel di bawah profil jatuh tempo liabilitas keuangan Perusahaan dan entitas anak berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Maret 2018, serta 31 Desember 2017, 2016 dan 2015:

	Permintaan segera atau antara satu tahun	Lebih dari satu tahun	T o t a l
<u>31 Maret 2018</u>			
Liabilitas Keuangan			
Utang usaha - Pihak ketiga	5.715.049.287	-	5.715.049.287
Utang non-usaha	-	228.747.942.561	228.747.942.561
Beban masih harus dibayar	26.031.167.515	-	26.031.167.515
T o t a l	31.746.216.802	228.747.942.561	260.494.159.363
	Permintaan segera atau antara satu tahun	Lebih dari satu tahun	T o t a l
<u>31 Desember 2017</u>			
Liabilitas Keuangan			
Utang usaha - Pihak ketiga	3.971.419.432	-	3.971.419.432
Utang non-usaha	-	161.578.095.561	161.578.095.561
Beban masih harus dibayar	36.018.056.525	-	36.018.056.525
T o t a l	39.989.475.957	161.578.095.561	201.567.571.518

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

22. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

b. Risiko Likuiditas (Lanjutan)

<u>31 Desember 2016</u>	Permintaan segera atau antara satu tahun	Lebih dari satu tahun	T o t a l
Liabilitas Keuangan			
Utang usaha - Pihak ketiga	5.101.461.285	-	5.101.461.285
Utang non-usaha	-	14.452.406.035	14.452.406.035
Beban masih harus dibayar	33.932.027.133	-	33.932.027.133
T o t a l	39.033.488.418	14.452.406.035	53.485.894.453
	Permintaan segera atau antara satu tahun	Lebih dari satu tahun	T o t a l
<u>31 Desember 2015</u>			
Liabilitas Keuangan			
Utang usaha - Pihak ketiga	8.820.485.711	-	8.820.485.711
Utang non-usaha	-	14.435.356.035	14.435.356.035
Beban masih harus dibayar	12.868.209.906	-	12.868.209.906
T o t a l	21.688.695.617	14.435.356.035	36.124.051.652

23. PENGELOLAAN PERMODALAN

Tujuan utama pengelolaan permodalan Perusahaan dan entitas anak adalah untuk memastikan bahwa Perusahaan dan entitas anak memelihara peringkat kredit yang kuat dan rasio permodalan yang sehat untuk mendukung bisnis dan memaksimalkan nilai pemegang saham.

Perusahaan dan entitas anak mengelola struktur permodalan dan membuat penyesuaian terhadap struktur permodalan tersebut terkait dengan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara atau menyesuaikan struktur permodalan, Perusahaan dan entitas anak melakukan penyesuaian pembayaran dividen kepada pemegang saham, imbal hasil modal kepada pemegang saham atau menerbitkan saham-saham baru.

Perusahaan dan entitas anak memantau penggunaan modal dengan menggunakan rasio gear yaitu utang bersih dibagi dengan total modal ditambah utang bersih. Perusahaan dan entitas anak memasukkan utang usaha, utang non-usaha, dan beban masih harus dibayar dikurangi kas dan setara kas. Modal meliputi ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemegang ekuitas Perusahaan dan entitas anak. Tidak terdapat perubahan dari periode sebelumnya terhadap manajemen permodalan Perusahaan dan entitas anak.

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

23. PENGELOLAAN PERMODALAN (Lanjutan)

	31 Maret 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Utang usaha	5.715.049.287	3.971.419.432	5.101.461.285	8.820.485.711
Utang non-usaha	228.747.942.561	161.578.095.561	14.452.406.035	14.435.356.035
Beban masih harus dibayar	26.031.167.515	36.018.056.525	33.932.027.133	12.868.209.906
Sub-total	260.494.159.363	201.567.571.518	53.485.894.453	36.124.051.652
Dikurangi:				
Kas dan setara kas	45.595.446.691	59.679.576.030	17.298.795.079	63.742.220.668
Liabilitas neto	214.898.712.672	141.887.995.488	36.187.099.374	(27.618.169.016)
Total ekuitas	385.200.042.588	238.132.104.343	280.043.024.968	140.956.320.260
T o t a l	600.098.755.260	380.020.099.831	316.230.124.342	113.338.151.244
Rasio gear	35,81%	37,34%	11,44%	(24,37%)

24. INSTRUMEN KEUANGAN

Ditetapkan di bawah ini adalah perbandingan antara nilai tercatat dan nilai wajar semua kategori instrumen keuangan Perusahaan dan entitas anak pada tanggal 31 Maret 2018, serta 31 Desember 2017, 2016 dan 2015.

<u>31 Maret 2018</u>	<u>Nilai tercatat</u>	<u>Nilai wajar</u>
Aset Keuangan		
Pinjaman yang diberikan dan piutang		
Kas dan setara kas	45.595.446.691	45.595.446.691
Piutang usaha	70.197.979.370	70.197.979.370
Piutang non-usaha	9.564.199.645	9.564.199.645
Dana yang dibatasi penggunaannya	58.122.990.423	58.122.990.423
Aset keuangan tidak lancar lainnya	3.350.000	3.350.000
T o t a l	183.483.966.129	183.483.966.129
Liabilitas Keuangan		
Pinjaman yang diberikan		
Utang usaha	5.715.049.287	5.715.049.287
Utang non-usaha	228.747.942.561	228.747.942.561
Beban masih harus dibayar	26.031.167.515	26.031.167.515
T o t a l	260.494.159.363	260.494.159.363
<u>31 Desember 2017</u>		
	<u>Nilai tercatat</u>	<u>Nilai wajar</u>
Aset Keuangan		
Pinjaman yang diberikan dan piutang		
Kas dan setara kas	59.679.576.030	59.679.576.030
Piutang usaha	74.411.799.629	74.411.799.629
Piutang non-usaha	11.472.322.083	11.472.322.083
Dana yang dibatasi penggunaannya	53.898.608.959	53.898.608.959
Aset keuangan tidak lancar lainnya	3.350.000	3.350.000
T o t a l	199.465.656.701	199.465.656.701

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

24. INSTRUMEN KEUANGAN (Lanjutan)

<u>31 Desember 2017</u> (Lanjutan)	<u>Nilai tercatat</u>	<u>Nilai wajar</u>
Liabilitas Keuangan		
Pinjaman yang diberikan		
Utang usaha	3.971.419.432	3.971.419.432
Utang non-usaha	161.578.095.561	161.578.095.561
Beban masih harus dibayar	<u>36.018.056.525</u>	<u>36.018.056.525</u>
T o t a l	<u>201.567.571.518</u>	<u>201.567.571.518</u>
<u>31 Desember 2016</u>		
Nilai tercatat		
Nilai wajar		
Aset Keuangan		
Pinjaman yang diberikan dan piutang		
Kas dan setara kas	17.298.795.079	17.298.795.079
Piutang usaha	54.148.553.141	54.148.553.141
Piutang non-usaha	6.897.076.660	6.897.076.660
Dana yang dibatasi penggunaannya	58.349.157.309	58.349.157.309
Aset keuangan tidak lancar lainnya	<u>1.650.000</u>	<u>1.650.000</u>
T o t a l	<u>136.695.232.189</u>	<u>136.695.232.189</u>
Liabilitas Keuangan		
Pinjaman yang diberikan		
Utang usaha	5.101.461.285	5.101.461.285
Utang non-usaha	14.452.406.035	14.452.406.035
Beban masih harus dibayar	<u>33.932.027.133</u>	<u>33.932.027.133</u>
T o t a l	<u>53.485.894.453</u>	<u>53.485.894.453</u>
<u>31 Desember 2015</u>		
Nilai tercatat		
Nilai wajar		
Aset Keuangan		
Pinjaman yang diberikan dan piutang		
Kas dan setara kas	63.742.220.668	63.742.220.668
Piutang usaha	5.479.693.050	5.479.693.050
Piutang non-usaha	15.814.415.651	15.814.415.651
Dana yang dibatasi penggunaannya	44.471.093.734	44.471.093.734
Aset keuangan tidak lancar lainnya	<u>1.650.000</u>	<u>1.650.000</u>
T o t a l	<u>129.509.073.103</u>	<u>129.509.073.103</u>
Liabilitas Keuangan		
Pinjaman yang diberikan		
Utang usaha	8.820.485.711	8.820.485.711
Utang non-usaha	14.435.356.035	14.435.356.035
Beban masih harus dibayar	<u>12.868.209.906</u>	<u>12.868.209.906</u>
T o t a l	<u>36.124.051.652</u>	<u>36.124.051.652</u>

Kas dan setara kas, piutang usaha, piutang non-usaha, dana yang dibatasi penggunaannya, Aset keuangan tidak lancar lainnya, utang usaha, utang non-usaha dan beban masih harus dibayar mendekati nilai wajar karena bersifat jangka pendek.

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

25. INFORMASI SEGMENT USAHA

Perusahaan dan entitas anak mengklasifikasikan dan mengevaluasi segmen usaha real estat menjadi segmen pelaporan utama. Segmen lainnya diklasifikasikan sebagai "Lain-lain" terdiri dari pengelolaan kota.

Segmen usaha dikelola oleh badan hukum yang terpisah karena masing-masing menawarkan jasa dan produk yang berbeda. Seluruh transaksi-transaksi antar segmen telah dieliminasi.

<u>31 Maret 2018</u>	<u>Segmen Utama Real Estat</u>	<u>Segmen Lain-lain</u>	<u>Jumlah Segmen</u>
Segmen Primer:			
Pendapatan eksternal	12.912.715.675	229.221.939	13.141.937.614
Hasil segmen	8.295.717.255	20.464.843	8.316.182.098
Beban usaha	(8.548.823.175)	(349.588.043)	(8.898.411.218)
Penghasilan lain-lain, Bersih	<u>773.251.184</u>	<u>1.169.780</u>	<u>774.420.964</u>
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan	520.145.264	(327.953.420)	192.191.844
Total beban pajak penghasilan	(116.083.600)	-	(116.083.600)
Laba (rugi) neto periode berjalan	<u>404.061.664</u>	<u>(327.953.420)</u>	<u>76.108.244</u>
Rugi komprehensif lain	(8.169.999)	-	(8.169.999)
Total penghasilan komprehensif setelah kepentingan non-pengendali	<u>395.891.665</u>	<u>(327.953.420)</u>	<u>67.938.245</u>
Informasi lainnya:			
Aset segmen	779.702.793.573	1.295.249.459	780.998.043.032
Eliminasi aset antar segmen	(2.415.043.770)	-	(2.415.043.770)
N e t o	<u>777.287.749.803</u>	<u>1.295.249.459</u>	<u>778.582.999.262</u>
Liabilitas segmen	393.339.662.273	1.715.838.171	395.055.500.444
Eliminasi liabilitas antar segmen	-	(1.672.543.770)	(1.672.543.770)
N e t o	<u>393.339.662.273</u>	<u>43.294.401</u>	<u>393.382.956.674</u>
31 Maret 2017			
Segmen Primer:			
Pendapatan eksternal	14.675.870.944	58.809.130	14.734.680.074
Hasil segmen	8.564.153.559	45.619.130	8.609.772.689
Beban usaha	(8.628.290.909)	(33.561.499)	(8.661.852.408)
Beban lain-lain, Bersih	(162.515.187)	(216.587)	(162.731.774)
(Rugi) laba sebelum beban pajak penghasilan	(226.652.537)	11.841.044	(214.811.493)
Total beban pajak penghasilan	(18.434.800)	-	(18.434.800)
(Rugi) laba neto periode berjalan	<u>(245.087.337)</u>	<u>11.841.044</u>	<u>(233.246.293)</u>
Rugi komprehensif lain	(150.536.138)	-	(150.536.138)
Total (rugi) penghasilan komprehensif setelah kepentingan non-pengendali	<u>(395.623.475)</u>	<u>11.841.044</u>	<u>(383.782.431)</u>

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

25. INFORMASI SEGMENT USAHA (Lanjutan)

<u>31 Maret 2017</u> (Lanjutan)	<u>Segmen Utama Real Estat</u>	<u>Segmen Lain-lain</u>	<u>Jumlah Segmen</u>
Informasi lainnya:			
Aset segmen	500.167.787.570	842.062.441	501.009.850.011
Eliminasi aset antar segmen	(1.030.024.700)	-	(1.030.024.700)
Neto	<u>499.137.762.870</u>	<u>842.062.441</u>	<u>499.979.825.311</u>
Liabilitas segmen	220.520.386.074	80.221.400	220.600.607.474
Eliminasi liabilitas antar segmen	(48.339.000)	(239.185.700)	(287.524.700)
Neto	<u>220.472.047.074</u>	<u>(158.964.300)</u>	<u>220.313.082.774</u>
<u>31 Desember 2017</u>	<u>Segmen Utama Real Estat</u>	<u>Segmen Lain-lain</u>	<u>Jumlah Segmen</u>
Segmen Primer:			
Pendapatan eksternal	245.598.753.064	902.054.673	246.500.807.737
Hasil segmen	152.341.205.450	801.621.374	153.142.826.824
Beban usaha	(40.229.736.807)	(1.646.542.059)	(41.876.278.866)
(Beban) penghasilan lain-lain, Bersih	(5.896.695.702)	2.285.405	(5.894.410.297)
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan	106.214.772.941	(842.635.280)	105.372.137.661
Total beban pajak penghasilan	(122.328.000)	-	(122.328.000)
Laba (rugi) neto tahun berjalan	<u>106.092.444.941</u>	<u>(842.635.280)</u>	<u>105.249.809.661</u>
Rugi komprehensif lain	(168.230.286)	-	(168.230.286)
Total penghasilan (rugi) komprehensif setelah kepentingan non-pengendali	<u>105.924.214.655</u>	<u>(842.635.280)</u>	<u>105.081.579.375</u>
Informasi lainnya:			
Aset segmen	562.387.492.855	1.301.900.485	563.689.393.340
Eliminasi aset antar segmen	(1.941.606.005)	-	(1.941.606.005)
Neto	<u>560.445.886.850</u>	<u>1.301.900.485</u>	<u>561.747.787.335</u>
Liabilitas segmen	323.420.253.230	1.394.535.767	324.814.788.997
Eliminasi liabilitas antar segmen	(1.199.106.005)	-	(1.199.106.005)
Neto	<u>322.221.147.225</u>	<u>1.394.535.767</u>	<u>323.615.682.992</u>

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

25. INFORMASI SEGMENT USAHA (Lanjutan)

<u>31 Desember 2016</u>	<u>Segmen Utama Real Estat</u>	<u>Segmen Lain-lain</u>	<u>Jumlah Segmen</u>
Segmen Primer:			
Pendapatan eksternal	303.235.667.932	-	303.235.667.932
Hasil segmen	183.648.608.713	-	183.648.608.713
Beban usaha	(34.703.110.867)	-	(34.703.110.867)
Beban lain-lain, Bersih	(9.375.403.066)	-	(9.375.403.066)
Laba sebelum beban pajak penghasilan	139.570.094.780	-	139.570.094.780
Total beban pajak penghasilan	(410.637.500)	-	(410.637.500)
Laba netto tahun berjalan	139.159.457.280	-	139.159.457.280
Rugi komprehensif lain	(72.752.572)	-	(72.752.572)
Total penghasilan komprehensif setelah kepentingan non-pengendali	139.086.704.708	-	139.086.704.708
Informasi lainnya:			
Aset segmen	490.559.737.358	-	490.559.737.358
Eliminasi aset antar segmen	-	-	-
N e t o	490.559.737.358	-	490.559.737.358
Liabilitas segmen	210.516.712.390	-	210.516.712.390
Eliminasi liabilitas antar segmen	-	-	-
N e t o	210.516.712.390	-	210.516.712.390
<u>31 Desember 2015</u>	<u>Segmen Utama Real Estat</u>	<u>Segmen Lain-lain</u>	<u>Jumlah Segmen</u>
Segmen Primer:			
Pendapatan eksternal	113.840.845.323	-	113.840.845.323
Hasil segmen	66.767.731.957	-	66.767.731.957
Beban usaha	(23.902.526.694)	-	(23.902.526.694)
Beban lain-lain, Bersih	(1.692.291.420)	-	(1.692.291.420)
Laba sebelum beban pajak penghasilan	41.172.913.843	-	41.172.913.843
Total beban pajak penghasilan	(361.625.000)	-	(361.625.000)
Laba netto tahun berjalan	40.811.288.843	-	40.811.288.843
Rugi komprehensif lain	(36.277.029)	-	(36.277.029)
Total penghasilan komprehensif setelah kepentingan non-pengendali	40.775.011.814	-	40.775.011.814
Informasi lainnya:			
Aset segmen	441.371.377.691	-	441.371.377.691
Eliminasi aset antar segmen	-	-	-
N e t o	441.371.377.691	-	441.371.377.691
Liabilitas segmen	300.415.057.431	-	300.415.057.431
Eliminasi liabilitas antar segmen	-	-	-
N e t o	300.415.057.431	-	300.415.057.431

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

26. PERJANJIAN PENTING, LIABILITAS KONTIJENSI DAN KOMITMEN

1. Pada tanggal 28 Juni 2013, Perusahaan mengadakan perjanjian pinjaman dengan PT Sentul City Tbk (SC), Perusahaan mendapatkan fasilitas pinjaman sebesar maksimum Rp 20.000.000.000 yang digunakan untuk kepentingan modal kerja. Perjanjian ini telah mengalami beberapa kali perpanjangan. Berdasarkan perjanjian terakhir pada tanggal 30 Juni 2017, pinjaman tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 30 Juni 2018 (Catatan 29).
2. Berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang No. 015b/LEG/PERJ/SKC/IV/2017 tanggal 25 April 2017, Perusahaan bersedia untuk memberikan pinjaman kepada PT Bukit Jonggol Asri (BJA) sebesar Rp 1.100.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 10% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 24 April 2018 (Catatan 29).
3. Berdasarkan Addendum III Perjanjian Hutang Piutang tanggal 30 April 2017, Perusahaan bersedia untuk memberikan pinjaman kepada PT Bukit Jonggol Asri (BJA) sebesar Rp 2.100.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 10% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 30 April 2018. Sampai pada periode pelaporan, perjanjian ini masih dalam proses perpanjangan (Catatan 29).
4. Berdasarkan Addendum III Perjanjian Hutang Piutang tanggal 10 Agustus 2017, Perusahaan bersedia untuk memberikan pinjaman kepada PT Bukit Jonggol Asri (BJA) sebesar Rp 1.200.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 10% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 10 Agustus 2018. Sampai pada periode pelaporan, perjanjian ini masih dalam proses perpanjangan.
5. Terdapat satu bidang tanah seluas ± 10.218 m² dengan bukti kepemilikan APHT No. 03, tanggal 12 Agustus 2016, yang didalamnya seluas 9.979 m² di Desa Pengasinan menjadi objek sengketa Perkara No. 285/Pdt.Bth/2017/PN.CBI, tanggal 20 Oktober 2017, terkait Perlawanan (Derden Verzet) atas Putusan Mahkamah Agung RI No. 321PK/Pdt/2016, tanggal 11 Januari 2017. jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1938K/Pdt/2013, tanggal 23 Desember 2013, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 234/PDT/2012/PT.BDG, tanggal 8 Agustus 2012, jo. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 131/Pdt.G/2010/PN.CBN, tanggal 15 Agustus, dimana sengketa perkara tersebut masih dalam proses persidangan.
6. Perusahaan pada tanggal 2 Juli 2013 mengadakan kesepakatan dengan PT Aspariat Kemakalindo, PT Royal Ostrindo dan PT Swakarsa Wira Mandiri dengan total harga sebesar Rp 348,2 Miliar yang terbagi menjadi 2 tahap yaitu pengalihan hak atas tahap 1 yang dilakukan pada bulan Juli 2013 dengan nilai sebesar Rp 133 Miliar, pengalihan hak tahap 2 atas tanah seluas 102,48 hektar dilakukan Perusahaan di bulan Januari 2018 dengan nilai sebesar Rp 215,2 Miliar. Atas utang tersebut Perusahaan menerbitkan surat sanggup kepada pihak-pihak tersebut. Pada tanggal 15 Januari 2018, Perusahaan memperoleh pemberitahuan bahwa utang-utang tersebut telah disepakati dan dialihkan kepada PT Surya Cipta Utama sehingga atas dasar tersebut Perusahaan tidak berhutang kepada PT Aspariat Kemakalindo, PT Royal Ostrindo dan PT Swakarsa Wira Mandiri melainkan berhutang kepada PT Surya Cipta Utama (Catatan 10).

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

27. PENYAJIAN KEMBALI DAN REKLASIFIKASI

Penyajian Kembali

Akun tertentu pada laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015 telah disajikan kembali agar sesuai penerapan PSAK revisian (PSAK No. 24, “Imbalan Kerja”). Ringkasan atas akun-akun disajikan kembali adalah sebagai berikut:

<u>Deskripsi</u>	<u>Sebelum penyajian kembali</u>	<u>Penyajian kembali</u>	<u>Sesudah penyajian kembali</u>
<u>31 Desember 2016</u>			
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN			
Liabilitas diestimasi imbalan kerja karyawan	-	1.237.040.408	1.237.040.408
Saldo laba	148.280.065.376 (	1.237.040.408)	147.043.024.968
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPRESIF LAIN KONSOLIDASIAN			
Beban umum dan administrasi	17.963.958.756	554.932.002	18.518.890.758
Rugi komprehensif lain	-	72.752.572	72.752.572
<u>31 Desember 2015</u>			
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN			
Liabilitas diestimasi imbalan kerja karyawan	-	609.355.834	609.355.834
Saldo laba	8.565.676.094 (	609.355.834)	7.956.320.260
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPRESIF LAIN KONSOLIDASIAN			
Beban umum dan administrasi	11.608.214.782	264.233.396	11.872.448.178
Rugi komprehensif lain	-	36.277.029	36.277.029

Reklasifikasi

Akun tertentu pada laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, serta 1 Januari 2016 telah direklasifikasi agar sesuai dengan penyajian laporan keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Maret 2018, sebagai berikut:

<u>Deskripsi</u>	<u>Sebelum reklasifikasi</u>	<u>Reklasifikasi</u>	<u>Sesudah reklasifikasi</u>
31 Desember 2017			
Piutang non-usaha			
Pihak ketiga	421.578.285	1.000.000.000	1.421.578.285
Pihak berelasi	11.050.743.798 (	1.000.000.000)	10.050.743.798
Utang non-usaha			
Pihak ketiga	291.479.000	939.473.684	1.230.952.684
Pihak berelasi	161.286.616.561 (	939.473.684)	160.347.142.877

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

27. PENYAJIAN KEMBALI DAN REKLASIFIKASI (Lanjutan)

Reklasifikasi (Lanjutan)

Akun tertentu pada laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, serta 1 Januari 2016 telah direklasifikasi agar sesuai dengan penyajian laporan keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Maret 2018, sebagai berikut: (Lanjutan)

Deskripsi	Sebelum reklasifikasi	Reklasifikasi	Sesudah reklasifikasi
31 Desember 2016			
Kas dan setara kas	17.461.304.079 (	162.509.000)	17.298.795.079
Piutang non-usaha			
Pihak ketiga	183.922.800	1.000.000.000	1.183.922.800
Pihak berelasi	6.713.153.860 (	1.000.000.000)	5.713.153.860
Uang muka	-	6.462.509.000	6.462.509.000
Tanah untuk pengembangan	26.975.312.470	17.006.245.061	43.981.557.531
Uang muka perolehan tanah	26.051.282.161 (	23.306.245.061)	2.745.037.100
1 Januari 2016			
Kas dan setara kas	63.920.423.302 (	178.202.634)	63.742.220.668
Piutang non-usaha			
Pihak ketiga	56.093.694	1.000.000.000	1.056.093.694
Pihak berelasi	15.758.321.957 (	1.000.000.000)	14.758.321.957
Uang muka	-	178.202.634	178.202.634
Tanah untuk pengembangan	-	50.200.789.962	50.200.789.962
Uang muka perolehan tanah	50.200.789.962 (	50.200.789.962)	-

28. TRANSAKSI NON-KAS

	31 Maret 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016	31 Desember 2015
Aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas:				
Perolehan aset tetap dari utang sewa pembiayaan	-	291.479.000	-	-
Reklasifikasi dari persediaan ke tanah untuk pengembangan	-	-	(9.287.266.646)	(9.287.266.646)
Reklasifikasi dari piutang non-usaha ke tanah untuk pengembangan	-	-	(20.762.133.610)	(20.762.133.610)
Peningkatan modal dari konversi utang non usaha-pihak ketiga	147.000.000.000	-	-	-
Penyelesaian utang dan piutang non usaha-pihak ketiga	1.000.000.000	-	-	-
Perolehan tanah untuk pengembangan dari utang non usaha-pihak ketiga	215.200.000.000	-	-	-

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

29. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

- Berdasarkan akta Notaris No. 110 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 26 April 2018, Notaris di kota Bogor mengenai:
 1. Menyetujui Penawaran Umum Perdana Saham (Initial Public Offering/IPO) Perusahaan melalui pengeluaran saham baru dari dalam simpanan (portepel) Perusahaan, untuk ditawarkan kepada masyarakat di wilayah Republik Indonesia dan untuk dicatatkan di Bursa Efek Indonesia.
 2. Menyetujui penerbitan waran yang mana jumlahnya akan ditentukan oleh Dewan Komisaris Perseroan.
 3. Persetujuan untuk memberikan kuasa kepada Direksi Perusahaan untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan IPO termasuk tetapi tidak terbatas pada penetapan harga penawaran atas saham-saham yang akan ditawarkan dalam Penawaran Umum, menetapkan penggunaan dana atas dana yang diperoleh dari penawaran umum, mendaftarkan saham-saham Perusahaan dalam Penitipan kolektif sesuai dengan peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia, serta mencatatkan seluruh saham Perusahaan yang merupakan saham-saham yang telah dikeluarkan dan disetor penuh pada Bursa Efek.
 4. Mendelegasikan dan memberikan kuasa dengan hak substitusi, baik sebagian atau seluruhnya, kepada Dewan Komisaris Perusahaan untuk melaksanakan Keputusan Para Pemegang Saham termasuk: (i) menyatakan realisasi atau pelaksanaan pengeluaran atau penerbitan saham dalam rangka IPO Perseroan dan mengeluarkan saham dalam rangka pelaksanaan waran; (ii) menentukan kepastian jumlah saham dalam simpanan yang akan dikeluarkan melalui IPO kepada masyarakat; (iii) menyatakan dalam akta notaris mengenai peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan sebagai realisasi pengeluaran saham yang telah dikeluarkan dalam IPO.
 5. Menyetujui perubahan status Perusahaan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka dan mengubah nama Perusahaan, dari sebelumnya bernama PT Natura City Developments menjadi PT Natura City Developments Tbk.
 6. Menyetujui perubahan seluruh ketentuan anggaran dasar Perseroan dalam rangka perubahan status Perseroan menjadi Perusahaan Terbuka untuk disesuaikan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan.
 7. Menyetujui perubahan seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perusahaan dalam rangka menjadi Perusahaan Terbuka.
 8. Pada tanggal tersebut terdapat perubahan susunan Komisaris dan Direksi Perusahaan adalah sebagai berikut:

	Sebelum perubahan	Sesudah perubahan
<u>Dewan Komisaris</u>		
Komisaris Utama	:	Yuli Dwi Kusmadi
		James Frederick Kumala
Komisaris	:	Ronald Chandra
Komisaris Independen	:	-
		Yuli Dwi Kusmadi Djajady Pandjiwidjaja
<u>Direksi</u>		
Direktur Utama	:	Elfi Darlis
Direktur Independen	:	Niki Ivandry
Direktur	:	Jose Francis Berces
		Acantilado
		Elfi Darlis Richard, S.E. Jose Francis Berces Acantilado

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

29. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN (Lanjutan)

- Berdasarkan akta Notaris No. 110 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 26 April 2018, Notaris di kota Bogor mengenai: (Lanjutan)

9. Perubahan nominal dan jumlah lembar saham dari Rp 100.000 menjadi Rp 100, dan jumlah saham modal dasar perseroan dari 11.200.000 menjadi 11.200.000.000, saham ditempatkan dan disetor dari 2.800.000 menjadi 2.800.000.000.

	<u>Sebelum perubahan</u>	<u>Sesudah perubahan</u>
Jumlah saham		
PT Sentul City Tbk	2.778.947	2.778.947.000
PT Surya Cipta Utama	21.053	21.053.000
T o t a l	<u>2.800.000</u>	<u>2.800.000.000</u>

- Berdasarkan Akta No. 99 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 29 Juni 2018, Notaris di Bogor mengenai perubahan susunan Direksi Perusahaan yang telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0225423 Tahun 2018 tanggal 24 Juli 2018 adalah sebagai berikut:

	<u>Sebelum perubahan</u>	<u>Sesudah perubahan</u>
Direksi		
Direktur Utama	:	Elfi Darlis
Direktur Independen	:	Eric Effendy
Direktur	:	Jose Francis Berces Acantilado

- Berdasarkan Addendum I Perjanjian Hutang Piutang tanggal 24 April 2018, Perusahaan bersedia untuk memberikan pinjaman kepada PT Bukit Jonggol Asri (BJA) sebesar Rp 1.100.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 10% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 24 April 2019.
- Berdasarkan Addendum IV Perjanjian Hutang Piutang tanggal 25 April 2018, Perusahaan bersedia untuk memberikan pinjaman kepada PT Bukit Jonggol Asri (BJA) sebesar Rp 2.100.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 10% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 30 April 2019.
- Pada tanggal 28 Juni 2013, Perusahaan mengadakan perjanjian pinjaman dengan PT Sentul City Tbk (SC), Perusahaan mendapatkan fasilitas pinjaman sebesar maksimum Rp 20.000.000.000 yang digunakan untuk kepentingan modal kerja. Perjanjian ini telah mengalami beberapa kali perpanjangan. Berdasarkan perjanjian terakhir pada tanggal 30 Juni 2018, pinjaman tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 30 Juni 2019.

**PT NATURA CITY DEVELOPMENTS DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA
31 MARET 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016, DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

30. PENERBITAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Saham Perdana kepada masyarakat dan kemudian dicatatkan di Bursa Efek Indonesia, Perusahaan dan entitas anak telah menerbitkan kembali laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018, serta 31 Desember 2017, 2016 dan 2015. Perubahan tersebut yaitu penambahan pengungkapan pada Ekshibit A, C dan D serta Catatan 1, 2, 6, 8, 10, 12, 15, 20, 26, 29, 30, 31 atas laporan keuangan konsolidasian.

31. PENYUSUNAN DAN PENYELESAIAN LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Manajemen Perusahaan dan entitas anak bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan konsolidasian dan telah menyetujui untuk menerbitkan laporan keuangan konsolidasian pada tanggal 20 Agustus 2018.

No. : 991/0.S152/MA.0/03.18/R2
Hal : Laporan Keuangan Konsolidasian
31 Maret 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

Laporan Auditor Independen

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT Natura City Developments
B o g o r

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Natura City Developments (“Perusahaan”) dan entitas anaknya terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Maret 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasian untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan konsolidasian

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Tanggung jawab auditor

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian tersebut bebas dari kesalahan penyajian material.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

TANUBRATA SUTANTO FAHMI BAMBANG & REKAN

Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (Certified Public Accountants), an Indonesian partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the International BDO network of Independent member firms.

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Natura City Developments dan entitas anaknya tanggal 31 Maret 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018, dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Penekanan suatu hal

Sebelum laporan ini, kami telah menerbitkan laporan auditor independen No. 943/1.S152/MA.1/03.18/R tertanggal 31 Juli 2018 atas laporan keuangan konsolidasian PT Natura City Developments dan entitas anaknya untuk tahun yang berakhir 31 Maret 2018, dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015. Sehubungan dengan penambahan pengungkapan seperti yang dijelaskan dalam Catatan 30 atas laporan keuangan konsolidasian, Perusahaan dan entitas anaknya menerbitkan kembali laporan keuangan konsolidasian untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2018, dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015.

Hal lain

Laporan ini diterbitkan dengan tujuan untuk dicantumkan dalam prospektus sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Perdana kepada para pemegang saham perusahaan di Bursa Efek Indonesia.

Kantor Akuntan Publik
TANUBRATA SUTANTO FAHMI BAMBANG & Rekan



Martinus Arifin, S.E., Ak, CA., CPA
NIAP AP.1241

20 Agustus 2018

TMI/yn