

Tanggal Efektif	:	29 November 2018
Masa Penawaran Umum	:	3 Desember 2018
Tanggal Penjatahan	:	5 Desember 2018
Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan (<i>Refund</i>)	:	6 Desember 2018
Tanggal Distribusi Saham Secara Elektronik	:	7 Desember 2018
Tanggal Pencatatan Saham dan Waran Seri I Pada Bursa Efek Indonesia	:	10 Desember 2018
Periode Awal Perdagangan Saham dan Waran Seri I	:	10 Desember 2018
Periode Akhir Perdagangan Waran Seri I	:	
- Pasar Reguler & Negosiasi	:	8 Desember 2021
- Pasar Tunai	:	9 Desember 2021
Periode Awal Pelaksanaan Waran Seri I	:	11 Juni 2019
Periode Akhir Pelaksanaan Waran Seri I	:	10 Desember 2021

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

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

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK ("PERSEROAN") DAN PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA, ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.



PT Urban Jakarta Propertindo, Tbk

Kegiatan Usaha Utama :

Pengembangan Properti apartemen dan pusat perbelanjaan

Berkedudukan di Jakarta Selatan, DKI Jakarta, Indonesia

KANTOR PUSAT

Equity Tower Lt. 26G (SCBD) Lot 9
Jl. Jend. Sudirman Kav. 21
Jakarta Selatan 12920
Telp. +62 21 2918 9191
Fax: +62 21 2918 9199
Website : www.ujp.co.id
Email : corsec@ujp.co.id

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak 360.000.000 (tiga ratus enam puluh juta) Saham Biasa Atas Nama atau sebanyak 11,24% (sebelas koma dua empat persen) dari jumlah seluruh modal disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan, yang merupakan saham baru dan dikeluarkan dari portepel Perseroan ("Saham Baru") dengan Nilai Nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham, dengan Harga Penawaran Rp1.200,- (seribu dua ratus Rupiah) setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham (FPPS) dan akan dicatatkan di PT Bursa Efek Indonesia. Jumlah seluruh Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah sejumlah Rp432.000.000.000,- (empat ratus tiga puluh dua miliar Rupiah).

Perseroan secara bersamaan juga menerbitkan sebanyak 504.000.000 (lima ratus empat juta) Waran Seri I yang menyertai Saham Baru Perseroan atau sebanyak 19,68% (sembilan belas koma enam delapan persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini disampaikan. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang Saham Baru yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan. Setiap pemegang 5 (lima) Saham Baru Perseroan berhak memperoleh 7 (tujuh) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel. Waran Seri I 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 Rp100,- (seratus Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp2.500,- (dua ribu lima ratus Rupiah) yang dapat dilakukan selama masa berlakunya pelaksanaan yaitu 6 (enam) bulan atau lebih sejak efek diterbitkan, yang berlaku mulai tanggal 11 Juni 2019 sampai dengan 10 Desember 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. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang lagi. Total Hasil Pelaksanaan Waran Seri I adalah sebanyak-banyaknya Rp1.260.000.000.000,- (satu triliun dua ratus enam puluh miliar Rupiah).

Pada Tanggal Pencatatan, Perseroan akan menerbitkan Saham Baru dalam rangka pelaksanaan konversi berdasarkan *Convertible Loan Agreement* (Perjanjian Pinjaman Konversi) dengan nilai pokok pinjaman USD25.000.000 menggunakan kurs yang disetujui, yaitu Rp13.548,- untuk 1 USD tertanggal 22 November 2017 sebagaimana diubah dan dinyatakan kembali berdasarkan *Amendment and Restatement of Convertible Loan Agreement* (Perubahan dan Pernyataan Kembali atas Perjanjian Pinjaman Konversi) tertanggal 17 September 2018 dan ditambah dengan Perjanjian Tambahan Terhadap Perjanjian Pinjaman Konversi tertanggal 23 Oktober 2018 antara Perseroan, Ibukota Development Ltd. ("IDL") dan PT Nusa Wijaya Propertindo ("NUSA") ("Perjanjian Pinjaman Konversi") sebanyak 282.250.000 (dua ratus delapan puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu) saham biasa atas nama. Penerbitan Saham Baru terkait konversi berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi telah disetujui oleh para Pemegang Saham Perseroan sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 27 tanggal 17 September 2018, yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia ("Menkumham") berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0019315.AH.01.02.Tahun 2018 tanggal 18 September 2018, dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0243856 tanggal 18 September 2018, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia ("Kemendiknas") di bawah No. AHU-0123236.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 18 September 2018 dan Keputusan Edaran Pemegang Saham Sebagai Pengganti Dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tertanggal 2 November 2018.

Dengan dilaksanakannya waran dan konversi berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi, persentase kepemilikan masyarakat akan menjadi sebanyak-banyaknya sebesar 23,30% (dua puluh tiga koma tiga persen) dari modal yang telah ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham.

Saham Biasa Atas Nama yang ditawarkan seluruhnya terdiri dari Saham Baru yang berasal dari portepel Perseroan, serta akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan Saham Biasa Atas Nama lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk antara lain hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham, hak atas pembagian Saham Bonus dan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK



PT RHB Sekuritas Indonesia



PT Sinarmas Sekuritas

PENJAMIN EMISI EFEK

PT Jasa Utama Capital Sekuritas dan PT Pacific Sekuritas Indonesia

PENCATATAN SAHAM-SAHAM YANG DITAWARKAN DALAM PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI AKAN DILAKUKAN DI BURSA EFEK INDONESIA EMISI EFEK INI DIJAMIN SECARA KESANGGUPAN PENUH (FULL COMMITMENT)

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO KETERSEDIAAN LAHAN YANG DIMILIKI OLEH PERSEROAN. RISIKO USAHA PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN DALAM BAB VI DI DALAM PROSPEKTUS INI.

RISIKO TERKAIT DENGAN KEPEMILIKAN ATAS SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN ANTARA LAIN DISEBABKAN OLEH JUMLAH PEMEGANG SAHAM PERSEROAN YANG TERBATAS DAN/ATAU TUJUAN PEMBELIAN SAHAM SEBAGAI INVESTASI JANGKA PANJANG.

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

Prospektus ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 3 Desember 2018

Perseroan telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran Emisi Efek Bersifat Ekuitas sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham kepada Ketua Otoritas Jasa Keuangan (“**OJK**”) di Jakarta pada tanggal 18 September 2018 dengan Surat No. 029/SRT-DIRUT/UJP/IX/2018, sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tanggal 10 November 1995 tentang Pasar Modal, Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995, Tambahan No. 3608 beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya (“**UUPM**”).

Perseroan merencanakan akan mencatatkan saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini pada PT Bursa Efek Indonesia (“**BEI**”) sesuai dengan Perjanjian Pendahuluan Pencatatan Efek tanggal 29 Oktober 2018 yang telah dibuat antara Perseroan dengan BEI. Apabila syarat-syarat pencatatan Saham di BEI tidak terpenuhi, maka Penawaran Umum ini dibatalkan dan pembayaran pesanan Saham tersebut wajib dikembalikan kepada para pemesan sesuai ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dan Peraturan No. IX.A.2.

Semua Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang disebut dalam Prospektus ini bertanggung jawab sepenuhnya atas data yang disajikan sesuai dengan fungsi mereka, sesuai dengan peraturan yang berlaku di wilayah Negara Republik Indonesia dan kode etik, norma serta standar profesi masing-masing.

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

Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek serta Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dengan tegas menyatakan bukan merupakan pihak terafiliasi dengan Perseroan, baik secara langsung maupun tidak langsung, sebagaimana didefinisikan dalam Undang-Undang Pasar Modal. Selanjutnya penjelasan mengenai hubungan afiliasi dapat dilihat pada Bab XII tentang Penjaminan Emisi Efek dan Bab XIII tentang Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal.

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI TIDAK DIDAFTARKAN BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN ATAU PERATURAN LAIN SELAIN YANG BERLAKU DI INDONESIA. BARANG SIAPA DI LUAR WILAYAH INDONESIA MENERIMA PROSPEKTUS INI, MAKA DOKUMEN INI TIDAK DIMAKSUDKAN SEBAGAI PENAWARAN UNTUK MEMBELI SAHAM INI, KECUALI BILA PENAWARAN DAN PEMBELIAN SAHAM INI TIDAK BERTENTANGAN ATAU BUKAN MERUPAKAN PELANGGARAN TERHADAP PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN SERTA KETENTUAN-KETENTUAN BURSA EFEK YANG BERLAKU DI NEGARA ATAU YURIDIKSI DI LUAR INDONESIA TERSEBUT.

PERSEROAN TELAH MENGUNGKAPKAN SEMUA INFORMASI YANG WAJIB DIKETAHUI OLEH PUBLIK DAN TIDAK ADA FAKTA PENTING DAN RELEVAN YANG TIDAK DIKEMUKAKAN YANG MENYEBABKAN INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL DALAM PROSPEKTUS INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	i
DEFINISI DAN SINGKATAN	iii
RINGKASAN	ix
I. PENAWARAN UMUM	1
II. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM	12
III. PERNYATAAN UTANG	14
IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING	20
V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN	22
VI. FAKTOR RISIKO	46
VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN	51
VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA	53
A. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN	53
1. Riwayat Singkat Perseroan	53
2. Dokumen Perizinan Perseroan	59
3. Manajemen dan Pengawasan Perseroan	62
4. Struktur Organisasi Perseroan	67
5. Tata Kelola Perseroan	68
6. Sumber Daya Manusia	73
7. Hubungan Kepemilikan, Pengurusan dan Pengawasan Antara Perseroan Dengan Pemegang Saham Berbentuk Badan Hukum	75
8. Keterangan Singkat Mengenai Pemegang Saham Berbentuk Badan Hukum	75
9. Perjanjian Dan Kontrak Penting Dengan Pihak Ketiga	77
10. Aset Tetap Yang Dimiliki atau dikuasai Perseroan	96
11. Hak Kekayaan Intelektual	98
12. Asuransi	99
13. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL)	99
14. Perkara Hukum yang Dihadapi Perseroan, Komisaris Perseroan dan Direksi	99
15. Tanggung Jawab Sosial Perusahaan (<i>Corporate Social Responsibility</i>)	99
B. KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA	101
1. Umum	101
2. Kegiatan Usaha Perseroan	102
3. Keunggulan Kompetitif	107
4. Strategi Usaha	107
5. Persaingan Usaha	108
6. Prospek Usaha	109
7. Kegiatan Pemasaran	113

IX.	EKUITAS	114
X.	KEBIJAKAN DIVIDEN	116
XI.	PERPAJAKAN	117
XII.	PENJAMINAN EMISI EFEK	120
XIII.	LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL	122
XIV.	KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR DAN KETENTUAN PENTING LAINNYA TERKAIT PEMEGANG SAHAM	125
XV.	TATA CARA PEMESANAN SAHAM	139
XVI.	PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM	145
XVII.	PENDAPAT DARI SEGI HUKUM	147
XVIII.	LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN	165
XIX.	LAPORAN PENILAI	253

DEFINISI DAN SINGKATAN

- Afiliasi : Berarti pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang Pasar Modal, yaitu:
- 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 komisaris yang sama;
 - hubungan antara perusahaan dengan suatu 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.
- BAE : Biro Administrasi Efek, yaitu dalam hal ini PT Sinartama Gunita.
- Bapepam dan LK : Berarti singkatan dari Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan yang merupakan penggabungan dari Badan Pengawas Pasar Modal dan Direktorat Jenderal Lembaga Keuangan (DJLK), sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia tertanggal 30 Desember 2005 No. 606/KMK.01/2005 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Badan Pengawas Pasar Modal Dan Lembaga Keuangan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 184/PMK.01/2010 tanggal 11 Oktober 2010 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kementrian Keuangan.
- BEI atau Bursa Efek : Bursa Efek Indonesia, bursa efek sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 4 Undang-Undang Pasar Modal, yang diselenggarakan oleh Bursa, suatu Perseroan terbatas berkedudukan di Jakarta, tempat saham Perseroan akan dicatatkan.
- BNRI : Berita Negara Republik Indonesia.
- Daftar Pemegang Saham : Daftar yang dikeluarkan oleh KSEI yang memuat keterangan tentang kepemilikan Efek oleh Pemegang Efek dalam Penitipan Kolektif di KSEI berdasarkan data yang diberikan oleh Pemegang Rekening kepada KSEI.
- DPPS : Berarti daftar yang memuat nama-nama dari pemesan Saham Yang Ditawarkan dan jumlah Saham Yang Ditawarkan yang dipesan yang disusun berdasarkan FPPS yang dibuat oleh masing-masing Penjamin Emisi Efek.
- Efektif : Berarti terpenuhinya seluruh tata cara dan persyaratan Pernyataan Pendaftaran sesuai dengan ketentuan angka 4 huruf a Peraturan No. IX.A.2 tahun 2009, yaitu:
- Atas dasar lewatnya waktu, yakni:
 - 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal Pernyataan Pendaftaran diterima OJK secara lengkap, yaitu telah mencakup seluruh kriteria yang ditetapkan dalam peraturan yang terkait dengan Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana dan peraturan yang terkait dengan Penawaran Umum Perdana; atau

- b. 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal perubahan terakhir yang disampaikan Perseroan atau yang diminta OJK dipenuhi; atau
- 2) Atas dasar Pernyataan Efektif dari OJK bahwa tidak ada lagi perubahan dan/atau tambahan informasi lebih lanjut yang diperlukan.
- FKPS : Berarti Formulir Konfirmasi Penjataan Saham, formulir yang dikeluarkan oleh Manajer Penjataan yang merupakan konfirmasi atas hasil penjataan 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 : Harga yang harus dibayarkan para pemesan saham dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan, yakni Rp1.200,- (seribu dua ratus Rupiah) setiap saham.
- Harga Pelaksanaan Waran Seri I : Berarti harga setiap saham yang harus dibayar pada saat Pelaksanaan Waran Seri I, yaitu Rp2.500,- (dua ribu lima ratus Rupiah) per Waran.
- Hari Bursa : Setiap hari diselenggarakannya perdagangan efek di Bursa Efek, yaitu Senin sampai dengan Jumat kecuali hari tersebut merupakan hari libur nasional atau dinyatakan sebagai hari libur oleh Bursa Efek.
- Hari Kalender : Setiap hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan kalender *Gregorian* tanpa kecuali, termasuk hari Minggu dan hari libur nasional yang ditetapkan sewaktu-waktu oleh Pemerintah.
- Hari Kerja : Hari Senin sampai dengan hari Jumat, kecuali hari libur nasional yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia.
- Kemenkumham : Berarti Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia
- KSEI : Singkatan dari Kustodian Sentral Efek Indonesia, yang bertugas mengadministrasikan penyimpanan Efek berdasarkan Perjanjian Pendaftaran Efek pada Penitipan Kolektif, yang diselenggarakan oleh PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, suatu perseroan terbatas berkedudukan di Jakarta.
- Masa Penawaran Umum : Berarti jangka waktu yang berlangsung paling kurang 1 (satu) hari kerja dan paling lama 5 (lima) hari kerja sesuai dengan Peraturan No. IX.A.2, dimana masyarakat dapat mengajukan pemesanan Saham sebagaimana diatur dalam FPPS dan Bab XV mengenai Tata Cara Pemesanan Saham.
- Manajer Penjataan : Berarti PT Sinarmas Sekuritas yang bertanggung jawab atas penjataan Saham Baru sesuai dengan syarat-syarat yang ditetapkan dalam Peraturan No. IX.A.7.
- Masyarakat : Perorangan baik Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing dan/atau badan hukum, baik badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing, baik yang bertempat tinggal atau berkedudukan hukum di Indonesia ataupun di luar negeri.
- Menkumham : Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (dahulu dikenal dengan nama Menteri Kehakiman Republik Indonesia yang berubah nama Menteri Hukum dan Perundang-Undangan Republik Indonesia).

OJK	: Berarti singkatan dari Otoritas Jasa Keuangan, yang merupakan lembaga yang independen, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan. Sejak tanggal 31 Desember 2012, fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal, Perasuransian, Dana Pensiun, Lembaga Pembiayaan, dan Lembaga Jasa Keuangan Lainnya beralih dari Menteri Keuangan dan Bapepam dan LK ke OJK.
Pasar Perdana	: Berarti penawaran dan penjualan Saham Yang Ditawarkan oleh Perseroan kepada Masyarakat selama Masa Penawaran sebelum Saham Yang Ditawarkan dicatatkan pada BEI.
Pasar Sekunder	: Berarti perdagangan saham pada BEI setelah Tanggal Pencatatan.
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.
Penjamin Emisi Efek	: Pihak-pihak yang melaksanakan Penawaran Umum atas nama Perseroan dan melakukan pembayaran hasil Penawaran Umum kepada Perseroan berdasarkan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.
Penjamin Pelaksana Emisi Efek	: Pihak yang melaksanakan pengelolaan dan penyelenggaraan Penawaran Umum Perdana Saham, dalam hal ini adalah PT RHB Sekuritas Indonesia dan PT Sinarmas Sekuritas.
Penawaran Awal (<i>bookbuilding</i>)	: Ajakan baik secara langsung maupun tidak langsung dengan menggunakan Prospektus Awal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal yang antara lain bertujuan untuk mengetahui minat calon pembeli atas saham yang akan ditawarkan dan atau perkiraan harga penawaran saham.
Penawaran Umum	: Kegiatan penawaran saham yang dilakukan oleh Perseroan untuk menjual saham kepada Masyarakat berdasarkan tata cara yang diatur dalam Undang-Undang Pasar Modal dan peraturan pelaksanaannya.
Penitipan Kolektif	: Jasa penitipan kolektif atas sejumlah efek yang dimiliki oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh kustodian sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pasar Modal.
Perjanjian Pendahuluan Pencatatan Efek	: Perjanjian Pendahuluan Pencatatan Efek, yang dibuat oleh dan antara Perseroan dan Bursa Efek Indonesia pada tanggal 29 Oktober 2018.
Perjanjian Penjaminan Emisi Efek	: Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan No. 45 tanggal 20 September 2018 sebagaimana diubah dengan Addendum I Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 83 tanggal 16 Oktober 2018 dan Addendum II dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 160 tanggal 27 November 2018 yang ketiganya dibuat dihadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn. Notaris di Kota Jakarta, yang ditandatangani oleh Perseroan, Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek.
Pernyataan Penerbitan Waran Seri I	: Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 47 tanggal 20 September 2018 sebagaimana diubah dengan Addendum I Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 84 tanggal 16 Oktober 2018 dan Addendum II dan Pernyataan Kembali Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 161 tanggal 27 November 2018, yang ketiganya dibuat dihadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn. Notaris di Kota Jakarta.

Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham	: Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 46 tanggal 20 September 2018 dibuat dihadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn. Notaris di Kota Jakarta, yang ditandatangani oleh Perseroan dan BAE.
Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I	: Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I No. 48 tanggal 20 September 2018 sebagaimana diubah dengan Addendum I dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I No. 162 tanggal 27 November 2018, yang keduanya dibuat dihadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn. Notaris di Kota Jakarta, yang ditandatangani oleh Perseroan dan BAE.
Peraturan IX.A.1	: Peraturan Bapepam dan LK No. IX.A.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-690/BL/2011 tanggal 30 Desember 2011 tentang Ketentuan Umum Pengajuan Pernyataan Pendaftaran.
Peraturan IX.A.2	: Peraturan Bapepam dan LK No. IX.A.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam No. Kep-122/BL/2009 tanggal 29 Mei 2009, tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum.
Peraturan IX.A.7	: Peraturan Bapepam dan LK No. IX.A.7, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam No. Kep-691/BL/2011 tanggal 30 Desember 2011 tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum.
Peraturan IX.E.1	: Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.1 Lampiran dari Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-412/BL/2009 tanggal 25 November 2009 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.
Peraturan IX.E.2	: Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.2 Lampiran dari Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-614/BL/2011 tanggal 28 November 2011 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.
Peraturan IX.J.1	: 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 Efek Bersifat Ekuitas Dan Perusahaan Publik.
POJK No. 32/2014	: Peraturan OJK No. 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka.
POJK No. 33/2014	: Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
POJK No. 34/2014	: Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik
POJK No. 35/2014	: Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.
POJK No. 30/2015	: Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.
POJK No. 55/2015	: Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tanggal 29 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.
POJK No. 7/2017	: Peraturan OJK No. 7/POJK.04/2017 tanggal 14 Maret 2017 tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, Dan/Atau Sukuk.
POJK No. 8/2017	: Peraturan OJK No. 8/POJK.04/2017 tanggal 14 maret 2017 tentang Bentuk Isi Prospektus dan Prospektus Ringkas Dalam Rangka Penawaran Umum Bersifat Ekuitas.
POJK No. 23/2017	: Peraturan OJK No. 23/POJK.04/2017 tanggal 21 Juni 2017 tentang Prospektus Awal dan Info Memo.

POJK No. 25/2017	: Peraturan OJK No. 25/POJK.04/2017 tanggal 21 Juni 2017 tentang Pembatasan Atas Saham Yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum.
Pernyataan Pendaftaran	: Berarti dokumen yang wajib disampaikan kepada OJK oleh Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham.
Perseroan	: Berarti Pihak yang melakukan Penawaran Umum Perdana Saham, dalam hal ini PT Urban Jakarta Propertindo Tbk., suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia.
Perusahaan Efek	: Pihak yang melakukan kegiatan usaha sebagai penjamin emisi efek, perantara pedagang efek dan/atau manajer investasi sebagaimana yang ditentukan dalam UUPM.
Prospektus	: Berarti dokumen tertulis final 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 POJK No. 8/2017.
Prospektus Awal	: Dokumen tertulis yang memuat seluruh informasi dalam Prospektus yang disampaikan kepada OJK, sebagai bagian dari Pernyataan Pendaftaran, kecuali informasi mengenai Harga Penawaran, Penjaminan Emisi Efek, atau hal-hal lain yang berhubungan dengan persyaratan penawaran yang belum dapat ditentukan.
Prospektus Ringkas	: Berarti ringkasan dari Prospektus Awal.
RUPS	: Rapat Umum Pemegang Saham.
RUPSLB	: Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa.
Saham Baru	: Saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham yang akan dikeluarkan dari dalam simpanan (portepel) Perseroan, yang ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat melalui Penawaran Umum Perdana Saham dalam jumlah sebanyak 360.000.000 (tiga ratus enam puluh juta) saham, yang selanjutnya dicatatkan pada BEI pada Tanggal Pencatatan.
Saham Yang Ditawarkan	: Berarti Saham Baru yang akan ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat dalam Penawaran Umum Perdana Saham dengan jumlah sebanyak 360.000.000 (tiga ratus enam puluh juta) saham yang mewakili sebanyak 11,24% (sebelas koma dua empat persen) dari total modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan akan dicatatkan pada Bursa Efek, yang selanjutnya akan dicatatkan pada Bursa pada Tanggal Pencatatan.
Tanggal Distribusi	: Berarti tanggal penyerahan Saham Yang Ditawarkan beserta bukti kepemilikan Saham Yang Ditawarkan yang wajib diberikan kepada pembeli kepada para pemesan Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham dan harus didistribusikan secara elektronik paling lambat dua Hari Kerja terhitung setelah Tanggal Penjatahan.
Tanggal Pembayaran	: Berarti tanggal pembayaran hasil penjualan Saham Yang Ditawarkan yang harus disetor oleh Penjamin Emisi Efek kepada Perseroan melalui Penjamin Pelaksana Emisi Efek, 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.

- Tanggal Pengembalian : 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 penjatahan atau dalam hal Penawaran Umum Perdana Saham dibatalkan atau ditunda.
- Tanggal Penjatahan : Berarti tanggal dimana Manajer Penjatahan menetapkan penjatahan saham, yaitu selambat-lambatnya 2 (dua) hari kerja setelah tanggal berakhirnya Masa Penawaran Umum.
- TDP : Tanda Daftar Perusahaan.
- UUPM : Berarti Undang-Undang Pasar Modal yaitu Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, Lembaran Negara No. 64 tahun 1995, Tambahan Lembaran Negara No. 3608 beserta peraturan pelaksanaannya berikut perubahan-perubahannya.
- UUPT : Berarti Undang-Undang Perseroan Terbatas yaitu Undang-Undang Republik Indonesia No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Lembaran Negara No. 106 Tahun 2007, Tambahan Lembaran Negara No. 4756.
- Waran Seri I : Berarti Surat Kolektif Waran Seri I atau bukti kepemilikan yang merupakan tanda bukti yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli Saham Hasil Pelaksanaan, yang diterbitkan oleh Perseroan dalam jumlah sebanyak 504.000.000 (lima ratus empat juta) Waran Seri I.
- WIB : Waktu Indonesia Bagian Barat (GMT +7.00)

SINGKATAN NAMA PERUSAHAAN

- “UJP” : PT Urban Jakarta Propertindo Tbk.
- “NUSA” : PT Nusa Wijaya Propertindo
- “IDL” : Ibukota Development, Ltd.
- “ACP” : PT Adhi Commuter Property

RINGKASAN

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

- **UMUM**

Perseroan, suatu Perseroan Terbatas yang berkedudukan di Jakarta Selatan, didirikan dengan nama PT Samsung Development berdasarkan Akta Pendirian No. 62 tanggal 9 Mei 1995 (“**Akta No. 62/1995**”) sebagaimana telah diubah dengan (i) Akta Perubahan Anggaran Dasar No. 36 tanggal 8 Agustus 1995 (“**Akta No. 36/1995**”) dan (ii) Akta Perubahan Anggaran Dasar No. 138 tanggal 25 Oktober 1995 (“**Akta No. 138/1995**”), ketiganya dibuat di hadapan Sinta Sukito, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. C2-15301.HT.01.01-TH.95 tanggal 24 November 1995, dan masing-masing telah didaftarkan dalam buku register pada Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 19 Januari 1996 di bawah nomor (i) Akta No. 62/1995 dengan No. 106/A/PT/HKM/1996.PN, JAK.SEL, (ii) Akta No. 36/1995 dengan No. 146/A/NAT/HKM/1996.PN, JAK.SEL, dan (iii) Akta No. 138/1995 dengan No. 147/A/NAT/HKM/1996.PN, JAK.SEL (“**Akta Pendirian**”).

Dengan telah disahkannya Akta Pendirian oleh Menkumham, maka Perseroan telah didirikan secara sah berdasarkan hukum Republik Indonesia.

Perseroan memiliki Kantor Pusat di Equity Tower Lantai 26G (SCBD) Lot 9, Jl. Jend. Sudirman Kav. 21, Jakarta Selatan 12920.

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Anggaran Dasar yang dimuat dalam Akta Pendirian Perseroan telah mengalami beberapa perubahan yang mana terakhir, dan perubahan terakhir kali sehubungan dengan perubahan status Perseroan menjadi perseroan terbatas terbuka/publik dalam rangka penyesuaian dengan ketentuan anggaran dasar perusahaan publik sebagaimana diatur di dalam (i) POJK No. IX.J.I; (ii) POJK No. 32/2014; dan (iii) POJK No. 33/2014 termuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perubahan Anggaran Dasar No. 27 tanggal 17 September 2018, yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0019315.AH.01.02.Tahun 2018 tanggal 18 September 2018, dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0243856 tanggal 18 September 2018, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0123236.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 18 September 2018 (“**Akta No. 27/2018**”) *juncto* Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 44 tanggal 20 September 2018 yang di buat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta (“**Akta No. 44/2018**”) dan Keputusan Edaran Pemegang Saham Sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tanggal 2 November 2018 (“**Keputusan Edaran 2 November 2018**”). Perseroan telah mulai beroperasi sejak Desember 2016.

- **KEGIATAN USAHA**

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah untuk berusaha dalam bidang Konstruksi, *Engineering, Procurement* dan *Construction* (“**EPC**”), Penyelenggaraan Prasarana dan Sarana Perkeretaapian, Usaha Pariwisata, Investasi dan/atau Pengelolaan Usaha Prasarana dan Sarana Dasar Infrastruktur, Perdagangan, Industri, Pengembangan Kawasan dan *Real Estate* dan Pengembang Properti serta optimalisasi pemanfaatan sumber daya Perseroan untuk menghasilkan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan berdaya saing kuat untuk mendapatkan/mengejar keuntungan guna meningkatkan nilai Perseroan dengan menerapkan

prinsip-prinsip perseroan terbatas.

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan kegiatan usaha utama yang dijalankan oleh Perseroan adalah pengembangan properti apartemen dan pusat perbelanjaan.

• **KEPENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN**

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

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Yongky Wijaya
 Komisaris Independen : Dyah Tjahjani Saraswati

Direksi

Direktur Utama : Paulus Nurwadono
 Direktur : Agus Antono Aditomo
 Direktur : Jason Chen
 Direktur Independen : Tri Rachman Batara

• **STRUKTUR PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM**

Jumlah saham yang ditawarkan : Sebanyak 360.000.000 Saham Biasa Atas Nama
 Persentase Penawaran Umum Perdana : Sebanyak 11,24% dari Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham
 Nilai Nominal : Rp100,- per saham
 Harga Penawaran Saham : Rp1.200,- per saham
 Total Penawaran Umum Perdana : Rp432.000.000.000,-

Saham yang ditawarkan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini seluruhnya merupakan Saham Baru yang berasal dari portepel dan akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan Saham Biasa Atas Nama lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk antara lain hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam RUPS, hak atas pembagian saham bonus dan hak memesan efek terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan dalam UUPT.

• **STRUKTUR PERMODALAN DAN KEPEMILIKAN SAHAM**

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- setiap saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	10.245.640.000	1.024.564.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. NUSA	2.561.409.999	256.140.999.900	99,99
2. Robert Soeharsono	1	100	00,01
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	2.561.410.000	256.141.000.000	100,00
Jumlah Saham Dalam Portepel	7.684.230.000	768.423.000.000	

Saham-saham milik NUSA dan Robert Soeharsono di atas pada Perseroan saat ini sedang digadaijaminkan kepada IDL sehubungan dengan Perjanjian Pinjaman Konversi dan Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua tertanggal 17 September 2018 antara Perseroan, IDL dan NUSA.

• **KONVERSI BERDASARKAN PERJANJIAN PINJAMAN KONVERSI**

Pada tanggal 22 November 2017, Perseroan sebagai penerima pinjaman, IDL sebagai pemberi pinjaman dan NUSA* telah menandatangani Perjanjian Pinjaman Konversi dengan nilai pokok pinjaman USD25.000.000 yang telah diubah dan dinyatakan kembali dengan Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pinjaman Konversi tertanggal 17 September 2018 dan ditambah dengan Perjanjian Tambahan Terhadap Perjanjian Pinjaman Konversi tertanggal 23 Oktober 2018 (“**Perjanjian Pinjaman Konversi**”). Berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi, para pihak setuju untuk mengkonversi denominasi mata uang seluruh pinjaman berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi dari dolar Amerika Serikat (USD) menjadi Rupiah dengan menggunakan kurs yang disetujui, yaitu Rp13.548,- untuk 1 USD. Berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi, pinjaman tersebut dapat dikonversi menjadi saham biasa atas nama pada Tanggal Pencatatan dan akan dilakukan pada Harga Penawaran yaitu Rp1.200,- per lembar saham. IDL telah memberikan persetujuan untuk melaksanakan konversi pinjaman berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi menjadi saham biasa atas nama pada Tanggal Pencatatan melalui surat pemberitahuan tertanggal 17 September 2018. Jumlah saham yang akan diterbitkan dalam rangka pelaksanaan konversi pinjaman berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi telah disetujui oleh para Pemegang Saham Perseroan sebagaimana disebutkan dalam Akta No. 27/2018 dan Keputusan Edaran 2 November 2018, yaitu sebanyak 282.250.000 (dua ratus delapan puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu) saham biasa atas nama.

Dengan demikian, Perjanjian Pinjaman Konversi akan berakhir pada Tanggal Pencatatan.

Keterangan lebih lanjut atas Perjanjian Pinjaman Konversi dapat dilihat pada Bab VIII Prospektus ini.

Dengan dilaksanakannya konversi atas pinjaman IDL kepada Perseroan berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi dan terjualnya seluruh Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah Penawaran Umum Perdana Saham secara proforma akan menjadi sebagai berikut:

Struktur Permodalan Perseroan Sebelum dan Setelah Penawaran Umum Perdana Saham

Keterangan	Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham		
	Nilai Nominal Rp100,- per Saham			Nilai Nominal Rp100,- per Saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	10.245.640.000	1.024.564.000.000		10.245.640.000	1.024.564.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
1. NUSA	2.561.409.999	256.140.999.900	99,99	2.561.409.999	256.140.999.900	79,94
2. Robert Soeharsono	1	100	00,01	1	100	00,01
3. IDL	-	-	-	282.250.000	28.225.000.000	8,81
4. Masyarakat	-	-	-	360.000.000	36.000.000.000	11,24
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	2.561.410.000	256.141.000.000	100,00	3.203.660.000	320.366.000.000	100,00
Jumlah Saham Dalam Portepel	7.684.230.000	768.423.000.000		7.041.980.000	704.198.000.000	

Seluruh Saham Baru yang diterbitkan dalam rangka pelaksanaan konversi Perjanjian Pinjaman Konversi memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam RUPS, hak atas pembagian saham bonus dan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.

*j) Berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi, kewajiban NUSA dalam perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:

(1) Sebagai pengambil alih kewajiban Perseroan atas pokok terutang berikut bunganya, apabila Penawaran Umum Perdana Saham tidak terlaksana dalam periode yang ditentukan berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi;

(2) Sebagai pemberi jaminan pihak ketiga dalam Perjanjian Pinjaman Konversi, yaitu:

(a) Menjaminkan saham – saham NUSA di Perseroan kepada IDL; dan
 (b) Mengalihkan dividen yang akan diperoleh NUSA dari Perseroan kepada IDL dalam hal terjadinya cidera janji berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi.

● **PENERBITAN WARAN SERI I**

Rasio Saham dengan Waran Seri I	:	5 : 7 (setiap pemegang 5 Saham Baru, akan memperoleh 7 Waran Seri I)
Jumlah Waran Seri I	:	Sebanyak 504.000.000 Waran Seri I
Harga Pelaksanaan Waran Seri I	:	Rp2.500,-
Total Hasil Pelaksanaan Waran Seri I	:	Sebanyak-banyaknya Rp1.260.000.000.000,-

Persentase Waran Seri I terhadap keseluruhan jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh Perseroan pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini disampaikan adalah sebanyak 19,68% (sembilan belas koma enam delapan persen).

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

**Struktur Permodalan Perseroan
Setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan Sebelum Pelaksanaan Waran Seri I
dan
Setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan Setelah Pelaksanaan Waran Seri I**

Keterangan	Sebelum Pelaksanaan Waran Seri I			Setelah Pelaksanaan Waran Seri I		
	Nilai Nominal Rp100,- per Saham			Nilai Nominal Rp100,- per Saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	10.245.640.000	1.024.564.000.000		10.245.640.000	1.024.564.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
1. NUSA	2.561.409.999	256.140.999.900	79,94	2.561.409.999	256.140.999.900	69,07
2. Robert Soeharsono	1	100	00,01	1	100	00,01
3. IDL	282.250.000	28.225.000.000	8,81	282.250.000	28.225.000.000	7,61
4. Masyarakat	360.000.000	36.000.000.000	11,24	864.000.000	86.400.000.000	23,30
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	3.203.660.000	320.366.000.000	100,00	3.707.660.000	370.766.000.000	100,00
Jumlah Saham Dalam Portepel	7.041.980.000	704.198.000.000		6.537.980.000	653.798.000.000	

● **RENCANA PENGGUNAAN DANA PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM**

Seluruh dana yang diperoleh Perseroan dari hasil Penawaran Umum Perdana Saham, setelah dikurangi biaya-biaya emisi, akan dipergunakan Perseroan untuk:

1. Sekitar 50,988% akan digunakan Perseroan untuk akuisisi lahan di wilayah Jabodetabek. Perseroan saat ini belum dapat mengungkapkan lebih rinci terkait akuisisi lahan karena saat ini masih dalam tahap perencanaan dan negosiasi.
2. Sekitar 30,593% akan digunakan Perseroan untuk belanja modal dan pengembangan.
 - a. Jenis belanja modal yang akan digunakan adalah untuk biaya pengembangan, konstruksi awal dan perizinan proyek *urban suites*, *urban sky* dan proyek lainnya.
 - b. Alasan dan pertimbangannya dilakukan belanja modal dikarenakan belanja modal merupakan kebutuhan Perseroan dalam jangka pendek untuk membangun proyek-proyek Perseroan tersebut.

- c. Penggunaan biaya belanja modal dan pengembangan Perseroan dari keseluruhan dana yang didapat saat Penawaran Umum Perdana Saham memiliki rincian sebagai berikut:

Uang muka kontraktor	12,849%
Pematangan lahan	8,260%
<i>Pre-Operation Cost</i>	0,306%
<i>Legal and Permit</i>	7,648%
<i>Professional Fees</i>	1,530%
	30,593%

3. Sekitar 18,420% akan digunakan Perseroan untuk modal kerja Perseroan yang meliputi antara lain, termasuk namun tidak terbatas pada biaya pemasaran, pembayaran kepada pemasok dan pembayaran kontraktor.

Dalam hal Perseroan akan melakukan transaksi dengan menggunakan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini merupakan transaksi afiliasi dan benturan kepentingan transaksi tertentu dan/atau transaksi material, Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan No. IX.E.1 dan Peraturan No. IX.E.2.

Sedangkan dana yang diperoleh dari Pelaksanaan Waran Seri I seluruhnya akan digunakan untuk modal kerja dan pengembangan usaha Perseroan.

• **IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING**

Tabel berikut ini menggambarkan Ikhtisar Data Keuangan Penting Perseroan yang berasal dari dan dihitung berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 (*unaudited*), serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 yang telah diaudit oleh KAP Rama Wendra (Mc. Millan Woods) dan ditandatangani oleh Acep Kusmayadi, Ak., CPA dengan pendapat Wajar Tanpa Modifikasi dalam semua hal yang material, dan 31 Desember 2015 yang telah diaudit oleh KAP Drs. Tommy Santoso dan ditandatangani oleh Drs. Tommy Santoso dengan pendapat Wajar Tanpa Pengecualian dalam semua hal yang material.

LAPORAN POSISI KEUANGAN

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2018	2017	2016	2015
Aset Lancar	1.039.622.410.239	1.022.351.229.000	84.956.235.000	49.956.380.894
Aset Tidak Lancar	-	-	80.910.700.000	-
Total Aset	1.039.622.410.239	1.022.351.229.000	165.866.935.000	49.956.380.894
Liabilitas Jangka Pendek	100.353.356.221	76.301.922.484	4.045.535.000	304.226.284
Liabilitas Jangka Panjang	339.130.476.832	338.747.546.579	-	28.693.600.000
Total Liabilitas	439.483.833.053	415.049.469.063	4.045.535.000	28.997.826.284
Dana Syirkah	309.686.000.000	338.700.000.000	-	-
Ekuitas	290.452.577.186	268.601.759.937	161.821.400.000	20.958.554.610

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

(dalam Rupiah)

LAPORAN LABA RUGI	30 Juni		31 Desember		
	2018	2017	2017	2016	2015
		<i>(unaudited)</i>			
Pendapatan	52.038.676.596	-	36.601.826.366	161.821.400.000	-
Beban Pokok Pendapatan	(23.392.585.157)	-	(20.559.857.660)	(25.845.774.300)	-
Laba Bruto	28.646.091.439	-	16.041.968.706	135.975.625.700	-
Beban penjualan dan pemasaran	(1.711.643.084)	-	(2.239.043.503)	-	-
Beban umum dan administrasi	(6.557.639.255)	(1.231.872)	(1.375.704.215)	(534.656.584)	(488.515.389)
Pendapatan bunga	1.479.842.642	5.950.704	239.530.670	101.440.803	200.178.200
Beban keuangan	(7.380.415.343)	(369.268)	(1.371.466.062)	(2.674.216)	(12.861.330)
Lain-lain - bersih	3.402.227.406	-	120.000	9.368.644.687	(410.938.177)
Laba (Rugi) Sebelum Pajak					
Penghasilan	17.878.463.805	4.349.564	11.295.405.596	144.908.380.390	(712.136.696)
Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan	17.548.617.249	4.349.564	10.380.359.937	140.862.845.390	(712.136.696)
Total Keuntungan (Kerugian)					
Komprehensif Tahun Berjalan	17.548.617.249	4.349.564	10.380.359.937	140.862.845.390	(712.136.696)

RASIO KEUANGAN

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2018	2017	2016	2015
RASIO KEUANGAN (%)				
Aset Lancar / Liabilitas Jangka Pendek	10,36	13,40	21,00	164,21
Aset Tidak Lancar / Liabilitas Jangka Panjang	-	-	-	-
Jumlah Aset / Jumlah Liabilitas	2,37	2,46	41,00	1,72
Jumlah Liabilitas / Jumlah Aset	0,42	0,41	0,02	0,58
Jumlah Liabilitas / Ekuitas	1,51	1,55	0,03	1,38
Laba (Rugi) sebelum pajak penghasilan / Jumlah Aset	0,02	0,01	0,87	-0,01
Laba (Rugi) sebelum pajak penghasilan / Ekuitas	0,06	0,04	0,90	-0,03
RASIO PERTUMBUHAN (%)				
Pertumbuhan Pendapatan	-	-77,38	-	-
Pertumbuhan Beban Pokok Pendapatan	-	-20,45	-	-
Pertumbuhan Laba Bruto	-	-88,20	-	-
Pertumbuhan Laba Bersih Tahun Berjalan	403.356,93	-92,63	19.880,31	-
Pertumbuhan Aset	1,69	516,37	232,02	-
Pertumbuhan Liabilitas	5,89	10.159,45	-86,05	-
Pertumbuhan Ekuitas	8,14	65,99	672,10	-
RASIO USAHA (%)				
Laba (Rugi) Bruto / Penjualan Bersih	55,05	43,83	84,03	-
Laba(Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan / Penjualan Bersih	34,36	30,86	89,55	-
Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan / Penjualan Bersih	33,72	28,36	87,05	-
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan / Ekuitas	6,16	4,21	89,55	-3,40
Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan / Ekuitas	6,04	3,86	87,05	-3,40
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan / Jumlah Aset	1,72	1,10	87,36	-1,43
Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan / Jumlah Aset	1,69	1,02	84,93	-1,43
RASIO FASILITAS PINJAMAN				
Rasio Aset Lancar / Liabilitas Jangka Pendek (Min. 1x)	2,54	2,46	21,00	164,21
Utang Berbunga / Ekuitas (Maks. 2x)	2,23	2,52	-	-

- **FAKTOR RISIKO**

Risiko di bawah ini disusun berdasarkan bobot dari dampak masing-masing risiko terhadap kinerja keuangan, kegiatan operasional dan prospek Perseroan serta investasi pada saham Perseroan yang dimulai dari risiko utama Perseroan.

- A. Risiko Utama**

Risiko Ketersediaan Lahan yang Dimiliki Perseroan

- B. Risiko Terkait Dengan Kegiatan Usaha Perseroan**

1. Risiko Persaingan Usaha
2. Risiko Terhambatnya Proyek LRT dan Pembangunan
3. Risiko Tren Gaya Hidup
4. Risiko Tuntutan Hukum Pihak Ketiga
5. Risiko Kredit Konsumen
6. Risiko Kendala Pendanaan
7. Risiko Perubahan Teknologi

- C. Risiko Terkait Pengelolaan Perusahaan dan Kepemilikan Saham Perseroan**

1. Risiko Tidak Likuidnya Saham Yang Ditawarkan Pada Penawaran Umum Perdana Saham
2. Fluktuasi Harga Saham Perseroan
3. Risiko Pembagian Dividen

- D. Risiko Umum**

1. Risiko Perubahan Peraturan dan/atau Kebijakan Pemerintahan, Legalitas dan Perizinan
2. Risiko Kondisi Politik Indonesia
3. Risiko Fluktuasi Kurs Valuta Asing
4. Risiko Kenaikan Tingkat Suku Bunga
5. Risiko Terjadinya Bencana Alam
6. Risiko Melambatnya Pertumbuhan Ekonomi atau Pertumbuhan Ekonomi Negatif di Indonesia

Keterangan lebih rinci mengenai risiko usaha dapat dilihat pada Bab VI Prospektus mengenai Faktor Risiko.

- **PROSPEK USAHA**

Pengembangan transportasi massal telah berhasil dikembangkan di berbagai negara maju termasuk negara-negara di Asia Tenggara seperti Malaysia, Singapura dan Thailand. Pengembangan infrastruktur transportasi didukung oleh perkembangan ekonomi yang memadai, pengembangan infrastruktur suatu negara akan secara tidak langsung mempengaruhi perekonomian negara tersebut. Pertumbuhan investasi terhadap infrastruktur transportasi dapat mempercepat waktu perjalanan sehingga meningkatkan efektivitas kerja serta menurunkan biaya yang dikeluarkan untuk transportasi. Dengan meningkatnya efektivitas waktu dan biaya maka hal tersebut akan meningkatkan produktivitas masyarakat dan mempengaruhi kinerja perusahaan secara mikro. Peningkatan kinerja perusahaan yang baik juga akan meningkatkan kondisi ekonomi makro negara tersebut.

Indonesia merupakan negara yang memiliki penjualan kendaraan pribadi terbanyak di ASEAN (sumber: www.industri.kontan.co.id) khususnya di daerah Jabodetabek. Sebagai salah satu solusi dalam mengatasi kemacetan yang terjadi di daerah Jabodetabek, Pemerintah mencanangkan agar pembangunan MRT dan LRT dilakukan. Untuk pengembangan LRT, Presiden Republik Indonesia, Joko Widodo telah menunjuk ACP untuk mengembangkan proyek LRT sebagai kontraktor dan PT Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai operator sesuai dengan Peraturan Presiden No. 98 Tahun 2015 tentang Percepatan Penyelenggaraan Kereta Api Ringan/Light Rail Transit Terintegrasi di Wilayah Jakarta, Bogor, Depok dan Bekasi ("**Perpres No. 98/2015**"). Pengembangan proyek LRT akan dikembangkan dalam dua tahap dimana akan ada 24 stasiun LRT ketika semua tahap telah selesai. Proses

pembangunan MRT ditargetkan akan selesai pada Maret 2019 dan untuk LRT ditargetkan selesai pada Mei 2019. Dari situs resmi LRT, saat ini terdapat empat proyek TOD resmi dan dua diantaranya adalah proyek milik Perseroan (sumber: www.lrtcity.com).

Proyeksi peningkatan pertumbuhan ekonomi Indonesia di 2019 diperkirakan akan menjadi dorongan positif bagi industri properti secara umum. Perseroan berkeyakinan bahwa prospek usaha Perseroan untuk kedepannya sangat menjanjikan dengan membaiknya kondisi perekonomian Indonesia yang dapat memberikan dampak positif terhadap industri properti Indonesia. Beberapa indikator yang dapat mendukung prospek usaha Perseroan antara lain seperti:

1. Rencana pengembangan infrastruktur secara masif yang dilakukan Pemerintah, seperti *Light Rail Transit (LRT)*, *Mass Rapid Transit (MRT)* dan juga jalan-jalan tol sehingga dapat mendukung perkembangan industri properti dengan bertambahnya akses antara lokasi hunian dengan pusat bisnis dan area komersial.
2. Peningkatan pertumbuhan ekonomi yang didorong oleh meningkatnya tingkat konsumsi domestik yang didukung oleh peningkatan daya beli masyarakat, berdampak terhadap peningkatan permintaan hunian baik dari segmen menengah ke bawah maupun segmen ke atas.
3. Meningkatnya kebutuhan hunian vertikal karena perubahan gaya hidup dan tren investasi.
4. Meningkatnya taraf hidup masyarakat mengakibatkan perubahan gaya hidup dan tingkat kebutuhan hunian yang lebih berkualitas dan kompleks.

Piramida penduduk Indonesia juga termasuk kedalam tipe ekspansif dengan laju pertumbuhan penduduk periode 2010-2017 sebesar 1,34% (sumber: Badan Pusat Statistik, 2017) per tahun, tingginya penduduk Indonesia di usia produktif diharapkan dapat mendorong permintaan akan properti residensial baru. Tren *Foreign Direct Investment* atau penyertaan modal langsung oleh investor asing juga menunjukkan tren meningkat sehingga dapat mendorong pertumbuhan penjualan properti baik untuk sektor perkantoran, residensial, maupun pusat perbelanjaan. Berdasarkan data indeks yang dirilis oleh Bank Indonesia (BI) hingga kuartal I tahun 2018, pertumbuhan permintaan residensial jenis apartemen di daerah Jabodetabek berada pada kisaran 7,53% YoY.

• PERKARA HUKUM YANG DIHADAPI PERSEROAN, KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN

Pada saat Prospektus ini diterbitkan Perseroan, Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan tidak sedang terlibat dalam suatu perkara pidana dan/atau perdata dan/atau perselisihan lain termasuk perselisihan di bidang hubungan industrial, perpajakan, perselisihan administratif dengan pihak instansi Pemerintah yang berwenang maupun perselisihan yang diselesaikan melalui badan arbitrase, serta tidak pernah dimohonkan dan/atau dinyatakan pailit dan/atau dalam proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), atau tidak sedang menghadapi somasi, yang dapat mempengaruhi kedudukan peranan dan/atau kelangsungan usaha Perseroan.

• KEBIJAKAN DIVIDEN

Setelah Penawaran Umum Perdana Saham, mulai tahun 2020, manajemen Perseroan berencana untuk membayarkan dividen kas kepada pemegang saham Perseroan dalam jumlah sebanyak-banyaknya sebesar 20,00% (dua puluh koma nol nol persen) dari laba bersih Perseroan tahun buku 2019 dengan tidak mengabaikan tingkat kesehatan keuangan Perseroan dan tanpa mengurangi hak dari RUPS Perseroan untuk menentukan lain sesuai dengan anggaran dasar Perseroan.

Keterangan lebih rinci mengenai kebijakan dividen dapat dilihat pada Bab X Prospektus mengenai Kebijakan Dividen.

I. PENAWARAN UMUM

Perseroan dengan ini melakukan Penawaran Umum Perdana Saham dengan jumlah sebanyak 360.000.000 (tiga ratus enam puluh juta) Saham Biasa Atas Nama atau sebanyak 11,24% (sebelas koma dua empat persen) dari total modal ditempatkan dan disetor penuh setelah pelaksanaan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan, dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) per Saham yang akan ditawarkan dengan harga Rp1.200,- (seribu dua ratus Rupiah) setiap Saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham. Nilai Penawaran Umum Perdana Saham adalah Rp432.000.000.000,- (empat ratus tiga puluh dua miliar Rupiah).

Perseroan secara bersamaan juga menerbitkan sebanyak 504.000.000 (lima ratus empat juta) Waran Seri I yang menyertai Saham Baru Perseroan atau sebanyak 19,68% (sembilan belas koma enam delapan persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini disampaikan. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang Saham Baru yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan. Setiap pemegang 5 (lima) Saham Baru Perseroan berhak memperoleh 7 (tujuh) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel. Waran Seri I 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 Rp100,- (seratus Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp2.500,- (dua ribu lima ratus Rupiah) yang dapat dilakukan selama masa berlakunya pelaksanaan yaitu 6 (enam) bulan atau lebih sejak efek diterbitkan, yang berlaku mulai tanggal 11 Juni 2019 sampai dengan 10 Desember 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. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang lagi. Total Hasil Pelaksanaan Waran Seri I adalah sebanyak-banyaknya Rp1.260.000.000.000,- (satu triliun dua ratus enam puluh miliar Rupiah).

Pada Tanggal Pencatatan, Perseroan akan menerbitkan Saham Baru dalam rangka pelaksanaan konversi berdasarkan *Convertible Loan Agreement* (Perjanjian Pinjaman Konversi) dengan nilai pokok pinjaman USD25.000.000 menggunakan kurs yang disetujui, yaitu Rp13.548,- untuk 1 USD tertanggal 22 November 2017 sebagaimana diubah dan dinyatakan kembali berdasarkan *Amendment and Restatement of Convertible Loan Agreement* (Perubahan dan Pernyataan Kembali atas Perjanjian Pinjaman Konversi) tertanggal 17 September 2018 dan ditambah dengan Perjanjian Tambahan Terhadap Perjanjian Pinjaman Konversi tertanggal 23 Oktober 2018 antara Perseroan, IDL dan NUSA ("**Perjanjian Pinjaman Konversi**") sebanyak 282.250.000 (dua ratus delapan puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu) saham biasa atas nama. Penerbitan Saham Baru terkait konversi berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi telah disetujui oleh para Pemegang Saham Perseroan sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 27 tanggal 17 September 2018, yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0019315.AH.01.02.Tahun 2018 tanggal 18 September 2018, dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0243856 tanggal 18 September 2018, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia ("**Kemenkumham**") di bawah No. AHU-0123236.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 18 September 2018 ("**Akta No. 27/2018**") dan Keputusan Edaran Pemegang Saham Sebagai Pengganti Dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tertanggal 2 November 2018 ("**Keputusan Edaran 2 November 2018**").

Dengan dilaksanakannya waran dan konversi berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi, persentase kepemilikan masyarakat akan menjadi sebanyak-banyaknya sebesar 23,30% (dua puluh tiga koma tiga nol persen) dari modal yang telah ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham.

Saham Biasa Atas Nama yang ditawarkan seluruhnya terdiri dari Saham Baru yang berasal dari portepel Perseroan, serta akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan Saham Biasa Atas Nama lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk antara lain hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham, hak atas pembagian Saham Bonus dan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.



PT Urban Jakarta Propertindo, Tbk

Kegiatan Usaha Utama:

Pengembangan Properti, Apartemen dan Pusat Pembelanjaan

Berkedudukan di Jakarta Selatan, DKI Jakarta, Indonesia

Kantor Pusat:

Equity Tower Lt. 26G (SCBD) Lot 9

Jl. Jend. Sudirman Kav. 21, Jakarta Selatan 12920

Telp.: +62 21 2918 9191

Fax: +62 21 2918 9199

Website: www.ujp.co.id

Email: corsec@ujp.co.id

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI OLEH PERSEROAN ADALAH RISIKO KETERSEDIAAN LAHAN YANG DIMILIKI OLEH PERSEROAN. RISIKO USAHA PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VI FAKTOR RISIKO DALAM PROSPEKTUS INI.

RISIKO TERKAIT DENGAN KEPEMILIKAN ATAS SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN ANTARA LAIN DISEBABKAN OLEH JUMLAH PEMEGANG SAHAM PERSEROAN YANG TERBATAS DAN/ATAU TUJUAN PEMBELIAN SAHAM SEBAGAI INVESTASI JANGKA PANJANG.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perubahan Anggaran Dasar No. 72 tanggal 28 Juni 2018, yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0013197.AH.01.02.Tahun 2018 tanggal 28 Juni 2018 dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0216744 tanggal 28 Juni 2018, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AH-0083429.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 28 Juni 2018 (“**Akta No. 72/2018**”) jo. Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 82 tanggal 29 Juni 2018, yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03.0217176 tanggal 29 Juni 2018, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0083987.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 29 Juni 2018 (“**Akta No. 82/2018**”), susunan pemegang saham dan struktur permodalan Perseroan pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- setiap saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	10.245.640.000	1.024.564.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. NUSA	2.561.409.999	256.140.999.900	99,99
2. Robert Soeharsono	1	100	00,01
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	2.561.410.000	256.141.000.000	100,00
Jumlah Saham Dalam Portepel	7.684.230.000	768.423.000.000	

Saham-saham milik NUSA dan Robert Soeharsono di atas pada Perseroan saat ini sedang digadaikan kepada IDL sehubungan dengan Perjanjian Pinjaman Konversi dan Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua tertanggal 17 September 2018 antara Perseroan, IDL dan NUSA.

Penawaran Umum Perdana Saham

Jumlah Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham adalah sebanyak 360.000.000 (tiga ratus enam puluh juta) Saham Biasa Atas Nama, yang mewakili sebanyak 11,24% (sebelas koma dua empat persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham.

Bersamaan dengan Penawaran Umum Perdana Saham, Perseroan akan melakukan konversi atas tagihan IDL kepada Perseroan menjadi saham dalam Perseroan yang akan dikeluarkan oleh Perseroan dari simpanan Perseroan sebagai akibat dari telah ditandatanganinya Perjanjian Pinjaman Konversi.

Konversi Berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi

Pada tanggal 22 November 2017, Perseroan sebagai penerima pinjaman, IDL sebagai pemberi pinjaman dan NUSA* telah menandatangani Perjanjian Pinjaman Konversi dengan nilai pokok pinjaman USD25.000.000 yang telah diubah dan dinyatakan kembali dengan Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pinjaman Konversi tertanggal 17 September 2018 dan ditambah dengan Perjanjian Tambahan Terhadap Perjanjian Pinjaman Konversi tertanggal 23 Oktober 2018 (“**Perjanjian Pinjaman Konversi**”). Berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi, para pihak setuju untuk mengkonversi denominasi mata uang seluruh pinjaman berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi dari dolar Amerika Serikat (USD) menjadi Rupiah dengan menggunakan kurs yang disetujui, yaitu Rp13.548,- untuk 1 USD. Berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi, pinjaman tersebut dapat dikonversi menjadi saham biasa atas nama pada Tanggal Pencatatan dan akan dilakukan pada Harga Penawaran yaitu Rp1.200,- (seribu dua ratus Rupiah) per lembar saham. IDL telah memberikan persetujuan untuk melaksanakan konversi pinjaman berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi menjadi saham biasa atas nama pada Tanggal Pencatatan

*) Berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi, kewajiban NUSA dalam perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:

(1) Sebagai pengambil alih kewajiban Perseroan atas pokok terutang berikut bunganya, apabila Penawaran Umum Perdana Saham tidak terlaksana dalam periode yang ditentukan berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi;

(2) Sebagai pemberi jaminan pihak ketiga dalam Perjanjian Pinjaman Konversi, yaitu:

(a) Menjaminkan saham – saham NUSA di Perseroan kepada IDL; dan
(b) Mengalihkan dividen yang akan diperoleh NUSA dari Perseroan kepada IDL dalam hal terjadinya cidera janji berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi.

melalui surat pemberitahuan tertanggal 17 September 2018. Jumlah saham yang akan diterbitkan dalam rangka pelaksanaan konversi pinjaman berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi telah disetujui oleh para Pemegang Saham Perseroan sebagaimana disebutkan dalam Akta No. 27/2018 dan Keputusan Edaran 2 November 2018, yaitu sebanyak 282.250.000 (dua ratus delapan puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu) saham biasa atas nama. Dengan demikian, Perjanjian Pinjaman Konversi akan berakhir pada Tanggal Pencatatan.

Keterangan lebih lanjut atas Perjanjian Pinjaman Konversi dapat dilihat pada Bab VIII Prospektus ini.

Dengan dilaksanakannya konversi atas pinjaman IDL kepada Perseroan berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi dan terjualnya seluruh Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah Penawaran Umum Perdana Saham secara proforma akan menjadi sebagai berikut:

Struktur Permodalan Perseroan Sebelum dan Setelah Penawaran Umum Perdana Saham

Keterangan	Sebelum Penawaran Umum Perdana			Setelah Penawaran Umum Perdana		
	Nilai Nominal Rp100,- per Saham			Nilai Nominal Rp100,- per Saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	10.245.640.000	1.024.564.000.000		10.245.640.000	1.024.564.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
1. NUSA	2.561.409.999	256.140.999.900	99,99	2.561.409.999	256.140.999.900	79,94
2. Robert Soeharsono	1	100	00,01	1	100	00,01
3. IDL	-	-	-	282.250.000	28.225.000.000	8,81
4. Masyarakat	-	-	-	360.000.000	36.000.000.000	11,24
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	2.561.410.000	256.141.000.000	100,00	3.203.660.000	320.366.000.000	100,00
Jumlah Saham Dalam Portepel	7.684.230.000	768.423.000.000		7.041.980.000	704.198.000.000	

Seluruh Saham Baru yang diterbitkan dalam rangka pelaksanaan konversi Perjanjian Pinjaman Konversi memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam RUPS, hak atas pembagian saham bonus dan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.

Penerbitan Waran Seri I

Dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini, Perseroan akan menerbitkan sebanyak 504.000.000 (lima ratus empat juta) Waran Seri I. Waran Seri I ini diberikan secara cuma-cuma kepada para pemegang Saham Baru Perseroan yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan. Waran Seri I tersebut diterbitkan berdasarkan Pernyataan Penerbitan Waran Seri I.

Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melaksanakan setiap 1 (satu) Waran Seri I yang dimiliki menjadi 1 (satu) Saham Baru Perseroan dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah), yang seluruhnya akan dikeluarkan dari portepel dengan Harga Pelaksanaan Rp2.500,- (dua ribu lima ratus Rupiah) per Waran Seri I selama masa berlakunya pelaksanaan yaitu mulai tanggal 11 Juni 2019 sampai dengan 10 Desember 2021. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak atas dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Bila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang.

Apabila Waran Seri I yang diperoleh pemegang saham telah dilaksanakan seluruhnya menjadi Saham Baru dalam Perseroan, maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum dan sesudah pelaksanaan Waran Seri I adalah sebagai berikut:

Struktur Permodalan Perseroan
Setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan Sebelum Pelaksanaan Waran Seri I
dan
Setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan Setelah Pelaksanaan Waran Seri I

Keterangan	Sebelum Pelaksanaan Waran Seri I			Setelah Pelaksanaan Waran Seri I		
	Nilai Nominal Rp100,- per Saham			Nilai Nominal Rp100,- per Saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	10.245.640.000	1.024.564.000.000		10.245.640.000	1.024.564.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
1. NUSA	2.561.409.999	256.140.999.900	79,94	2.561.409.999	256.140.999.900	69,08
2. Robert Soeharsono	1	100	00,01	1	100	00,01
3. IDL	282.250.000	28.225.000.000	8,81	282.250.000	28.225.000.000	7,61
4. Masyarakat	360.000.000	36.000.000.000	11,24	864.000.000	86.400.000.000	23,30
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	3.203.660.000	320.366.000.000	100,00	3.707.660.000	370.766.000.000	100,00
Jumlah Saham Dalam Portepel	7.041.980.000	704.198.000.000		6.537.980.000	653.798.000.000	

Keterangan mengenai Waran Seri I di bawah ini merupakan rangkuman dari Perjanjian Penerbitan Waran Seri I, namun bukan merupakan salinan selengkapnya dari keseluruhan ketentuan dan persyaratan yang tercantum di dalam Akta tersebut. Adapun salinan selengkapnya dapat diperoleh atau dibaca di kantor Perseroan dan kantor Pengelola Administrasi Waran Seri I pada setiap hari dan jam kerja.

A. Definisi

- a. Daftar Pemegang Waran Seri I berarti suatu daftar yang mencatat nama, alamat Pemegang Waran Seri I, dan keterangan lain yang dianggap perlu, yang merupakan daftar penjabatan Waran Seri I pada akhir Tanggal Penjabatan.
- b. Waran Seri I berarti Surat Kolektif Waran Seri I atau bukti kepemilikan yang merupakan tanda bukti yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli Saham Hasil Pelaksanaan, yang diterbitkan oleh Perseroan dalam jumlah sebanyak 504.000.000 (lima ratus empat juta) Waran Seri I.
- c. Surat Kolektif Waran Seri I berarti bukti pemilikan sejumlah Waran Seri I yang diterbitkan oleh Perseroan yang memuat nomor urut, nama, alamat, tanggal penerbitan dan jumlah Waran Seri I serta keterangan lain sehubungan dengan Waran Seri I.
- d. Pelaksanaan Waran Seri I berarti pelaksanaan hak membeli saham baru oleh Pemegang Waran Seri I yang dilaksanakan pada Jangka Waktu Pelaksanaan dan pada Harga Pelaksanaan terkait.
- e. Harga Pelaksanaan Waran Seri I berarti harga setiap saham yang harus dibayar pada saat Pelaksanaan Waran Seri I sesuai dengan syarat-syarat dan kondisi sebagaimana dijelaskan di bawah ini.
- f. Saham Hasil Pelaksanaan berarti Saham baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan sebagai hasil pelaksanaan Waran Seri I dan merupakan saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan yang menjadi bagian dari modal saham Perseroan serta memberikan kepada pemegangnya hak-hak yang sama dengan hak-hak pemegang Saham Perseroan lainnya.
- g. Pelaksanaan Waran Seri I berarti pelaksanaan hak membeli saham baru oleh Pemegang Waran Seri I yang dilaksanakan pada Jangka Waktu Pelaksanaan dan pada Harga Pelaksanaan Waran Seri I terkait.
- h. Pemegang Waran Seri I berarti individu atau orang-orang atau badan hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya yang berlaku di bidang Pasar Modal yang memegang Waran Seri I dan namanya terdaftar dalam Daftar Pemegang Waran Seri I.
- i. Saham Hasil Pelaksanaan berarti Saham baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan sebagai hasil pelaksanaan Waran Seri I dan merupakan saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam Emiten yang menjadi bagian dari modal saham Perseroan serta memberikan kepada pemegangnya hak-hak yang sama dengan hak-hak pemegang Saham Perseroan lainnya.
- j. Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I berarti jangka waktu dimana Pemegang Waran Seri I dapat melaksanakan Waran Seri I yang dapat dilakukan selama masa berlakunya pelaksanaan yaitu 6 (enam) bulan atau lebih sejak Waran Seri I diterbitkan, yang berlaku mulai tanggal 11 Juni 2019 sampai dengan

10 Desember 2021. Jangka waktu Pelaksanaan Waran Seri I tersebut dapat diperpanjang dengan memperhatikan ketentuan dalam Pernyataan Penerbitan Waran Seri I serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. Hak Atas Waran Seri I

- a. Setiap pemegang saham yang memiliki 5 (lima) Saham Baru yang namanya tercatat dalam Daftar Penjatahan Penawaran Umum Perdana Saham yang dilakukan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada Tanggal Penjatahan yaitu 5 Desember 2018 berhak memperoleh 7 (tujuh) Waran Seri I yang diberikan cuma-cuma.
- b. Selama Waran Seri I belum dilaksanakan menjadi saham baru, pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak suara dalam RUPS Perseroan, tidak mempunyai hak atas pembagian dividen Perseroan, tidak berhak atas saham bonus yang berasal dari agio dan saham dividen yang berasal dari kapitalisasi laba, dengan demikian juga tidak mempunyai hak memesan efek terlebih dahulu yang akan dikeluarkan Perseroan di kemudian hari.

C. Bentuk dan Denominasi

Ada 2 (dua) bentuk Waran Seri I yang akan diterbitkan oleh Perseroan, yaitu:

- a. Bagi Pemegang Yang Berhak yang sudah melakukan penitipan sahamnya secara kolektif pada KSEI, Perseroan tidak akan menerbitkan Sertifikat Kolektif Waran Seri I, melainkan akan didistribusikan secara elektronik dengan melakukan pengkreditan Waran Seri I ke Rekening Efek atas nama Bank Kustodian atau Perusahaan Efek yang ditunjuk masing masing Pemegang Waran Seri I di KSEI dan dibuktikan dengan Surat Konfirmasi Waran Seri I.
- b. Bagi Pemegang Yang Berhak yang belum melakukan penitipan sahamnya secara kolektif pada KSEI, maka Waran Seri I akan diterbitkan dalam bentuk Surat Kolektif Waran Seri I yang mencantumkan nama dan alamat pemegang waran, jumlah waran yang dimiliki, jumlah waran yang dapat dipergunakan untuk membeli saham dan keterangan lain yang diperlukan.

Setelah lewat Periode Pelaksanaan Waran Seri I, maka setiap Waran Seri I yang belum dilaksanakan menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku lagi untuk keperluan apapun juga dan Pemegang Waran tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi apapun dalam jumlah berapapun dan dengan alasan kepada Perseroan dan Perseroan tidak lagi mempunyai kewajiban untuk menerbitkan Saham Baru Hasil Pelaksanaan Waran Seri I. Selama Pelaksanaan Waran Seri I belum dilakukan oleh Pemegang Waran Seri I menjadi Saham Baru Hasil Pelaksanaan Waran Seri I, maka Pemegang Waran Seri I tidak berhak untuk mengikuti dan tidak mempunyai hak suara dalam RUPS Perseroan dan tidak berhak menerima dividen dalam bentuk apapun juga serta hak lain yang terkait pada Saham.

D. Hak Untuk Membeli Saham Perseroan dan Jangka Waktu Waran Seri I

- a. Setiap pemegang 1 (satu) Waran Seri I yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Waran Seri I berhak untuk membeli 1 (satu) saham biasa dengan cara melakukan Pelaksanaan Waran Seri I, setiap Hari Kerja selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I dengan membayar Harga Pelaksanaan sebesar Rp2.500,- (dua ribu lima ratus Rupiah) per Waran Seri I, dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan Penerbitan Waran Seri I;
- b. Pemegang Waran Seri I berhak melaksanakan Waran Seri I menjadi Saham selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I yang tanggalnya sebagaimana dimuat dalam Prospektus yang diterbitkan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham;
- c. Setiap Waran Seri I Yang Belum Dilaksanakan melalui cara sebagaimana ditentukan selambat-lambatnya tanggal 10 Desember 2021 pada pukul 16.00 (enam belas) Waktu Indonesia Barat, menjadi batal dan tidak berlaku lagi untuk kepentingan apapun juga dan Pemegang Waran Seri I tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi berupa apapun dari Perseroan.

E. Jangka Waktu Waran Seri I

Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I adalah 6 (enam) bulan atau lebih sejak efek diterbitkan sampai dengan satu hari sebelum ulang tahun pertama pencatatan di bursa yaitu tanggal 11 Juni 2019 sampai dengan 10 Desember 2021 pada pukul 16.00 WIB.

F. Prosedur Pelaksanaan Waran Seri I

- a. Pada jam kerja yang umumnya berlaku selama Jangka Waktu Pelaksanaan, setiap Pemegang Waran Seri I dapat melakukan Pelaksanaan Waran Seri I menjadi saham baru yang dikeluarkan dari saham portepel yang dipegangnya menjadi Saham Hasil Pelaksanaan berdasarkan syarat dan ketentuan dalam Perjanjian Penerbitan Waran Seri I;
- b. Pelaksanaan Waran Seri I dapat dilakukan di kantor pusat Pengelola Administrasi Waran Seri I;
- c. Pada Tanggal Pelaksanaan, Pemegang Waran Seri I yang bermaksud untuk melaksanakan Waran Seri I nya menjadi saham baru, wajib menyerahkan Dokumen Pelaksanaan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I. Formulir Pelaksanaan dilekatkan pada setiap Surat Kolektif Waran Seri I. Bukti Pembayaran Harga Pelaksanaan adalah bukti telah dibayarnya Harga Pelaksanaan oleh Pemegang Waran Seri I kepada Perseroan. Atas penyerahan Dokumen Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri I wajib menyerahkan bukti telah diterimanya Dokumen Pelaksanaan;
- d. Dokumen Pelaksanaan yang sudah diterima oleh Pengelola Administrasi Waran Seri I tidak dapat ditarik kembali;
- e. Pemegang Waran Seri I yang tidak menyerahkan Dokumen Pelaksanaan dalam masa berlaku Pelaksanaan tidak berhak lagi melaksanakan Pelaksanaan Waran Seri I menjadi Saham;
- f. Dalam waktu 1 (satu) Hari Kerja setelah Pengelola Administrasi Waran Seri I menerima Dokumen Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri I melakukan pengecekan terhadap kelengkapan Dokumen Pelaksanaan serta kebenaran tentang terdaptarnya Pemegang Waran Seri I dalam Daftar Pemegang Waran Seri I. Pada Hari Kerja berikutnya apabila: (i) Pengelola Administrasi Waran Seri I diberi kuasa oleh Emiten, maka Pengelola Administrasi Waran Seri I akan meminta konfirmasi dari bank tempat Emiten membuka rekening khusus mengenai pembayaran atas Harga Pelaksanaan telah diterima dengan baik (*in good funds*); (ii) Pengelola Administrasi Waran Seri I tidak diberi kuasa oleh Emiten, maka Pengelola Administrasi Waran Seri I akan meminta konfirmasi kepada Emiten mengenai dapat atau tidaknya Waran Seri I dilaksanakan, dengan ketentuan apabila dalam waktu 1 (satu) Hari Kerja Emiten tidak memberikan jawaban, maka Emiten dianggap menyetujui. Dalam waktu 3 (tiga) Hari Kerja setelah tanggal penerimaan Dokumen Pelaksanaan Pengelola Administrasi Waran Seri I memberikan konfirmasi kepada Pemegang Waran Seri I mengenai diterimanya atau ditolaknya permohonan untuk pelaksanaan. Selambat-lambatnya 4 (empat) Hari Kerja setelah Pengelola Administrasi Waran Seri I menerima persetujuan dari Emiten, maka Pemegang Waran Seri I dapat menukarkan Bukti Penerimaan Dokumen Pelaksanaan dengan Saham Hasil Pelaksanaan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I, dan Pengelola Administrasi Waran Seri I wajib menyerahkan Saham Hasil Pelaksanaan kepada Pemegang Waran Seri I untuk keperluan penerimaan atas pembayaran Harga Pelaksanaan Waran Seri I dan biaya-biaya lain sehubungan dengan Pelaksanaan Waran Seri I, Perseroan membuka dan mengoperasikan rekening khusus, apabila terjadi perubahan rekening khusus, maka Perseroan melalui Pengelola Administrasi Waran Seri I akan memberitahukan kepada Pemegang Waran Seri I;
- g. Dalam hal pelaksanaan sebagian jumlah Waran Seri I yang diwakili dalam Surat Kolektif Waran Seri I, terlebih dahulu harus diadakan pemecahan atas sertifikat tersebut atas biaya Pemegang Waran Seri I yang bersangkutan. Pengelola Administrasi Waran Seri I selanjutnya menerbitkan Surat Kolektif Waran Seri I baru atas nama Pemegang Waran Seri I dalam jumlah yang sesuai dengan Waran Seri I yang belum atau tidak dilaksanakan berdasarkan ketentuan dalam Pernyataan Penerbitan Waran Seri I;
- h. Saham Hasil Pelaksanaan memberikan hak yang sama seperti saham yang lainnya yang telah diterbitkan Emiten kepada pemegangnya yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham;
- i. Perseroan wajib menanggung semua biaya sehubungan dengan Pelaksanaan Waran Seri I menjadi saham baru dan pencatatan Saham Hasil Pelaksanaan pada Bursa Efek;
- j. Apabila terjadi penyesuaian terhadap rasio Pelaksanaan Waran Seri I, sebagaimana diatur dalam Pernyataan Penerbitan Waran Seri I, Perseroan wajib segera memberitahukan secara tertulis kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I mengenai rasio Pelaksanaan Waran Seri I (berikut pernyataan singkat

mengenai fakta-fakta sehingga dilakukan penyesuaian tersebut) pemberitahuan tersebut disampaikan dalam jangka waktu tidak lebih dari 30 (tiga puluh) Hari Kerja sejak diterimanya fakta-fakta yang menyebabkan penyesuaian tersebut, penyesuaian dimaksud berlaku efektif, sesuai dengan Pernyataan Penerbitan Waran Seri I;

- k. Prosedur Pelaksanaan Waran Seri I yang berada dalam penitipan kolektif berlaku sesuai dengan ketentuan KSEI dan peraturan yang berlaku di Pasar Modal;
- l. Pemegang Waran Seri I yang akan melaksanakan Waran Seri I menjadi saham dapat melakukan pembayaran Harga Pelaksanaan dengan cek, bilyet giro, bank transfer, pemindahbukuan ataupun setoran tunai (*in good funds*) kepada rekening bank Perseroan:

PT BANK SINARMAS TBK.
Cabang KFO Thamrin, Jakarta
Atas nama: PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
No. Rek.: 0046718151

G. Penyesuaian Harga Pelaksanaan dan Jumlah Waran Seri I

Berikut adalah hal-hal yang menyebabkan penyesuaian terhadap Waran Seri I:

- ❖ Perubahan nilai nominal saham Perseroan karena penggabungan nilai nominal (*reverse stock*) atau pemecahan nilai nominal (*stock split*), maka :

$$\text{Harga Pelaksanaan Baru} = \frac{\text{Harga Nominal Baru setiap saham}}{\text{Harga Nominal Lama setiap saham}} \times A$$

$$\text{Jumlah Waran Seri I Baru} = \frac{\text{Harga Nominal Lama setiap saham}}{\text{Harga Nominal Baru setiap saham}} \times B$$

A = Harga Pelaksanaan Waran Seri I yang lama
 B = Jumlah awal Waran Seri I yang beredar

Penyesuaian tersebut mulai berlaku efektif pada saat dimulai perdagangan di Bursa Efek dengan nilai nominal yang baru yang diumumkan di dalam 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang memiliki peredaran yang luas.

- ❖ Pembagian saham bonus, saham dividen atau efek lainnya yang dapat dikonversi menjadi saham, maka jumlah Waran Seri I tidak mengalami perubahan dan yang berubah hanyalah harga pelaksanaannya saja, dengan perhitungan:

$$\text{Harga Pelaksanaan Baru} = \frac{A}{(A + B)} \times X$$

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

Penyesuaian tersebut mulai berlaku pada saat saham bonus atau saham dividen mulai berlaku efektif yang akan diumumkan di dalam 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang memiliki peredaran yang luas.

- ❖ Pengeluaran saham baru dengan cara Penawaran Umum Terbatas (PUT).

$$\text{Harga Waran Seri I baru} = \frac{(C - D)}{C} \times X$$

C = Harga pasar saham sebelum pengeluaran pengumuman PUT

X = Harga Pelaksanaan Waran Seri I yang lama

D = Harga teoritis right untuk 1 (satu) saham yang dihitung dengan formula

$$D = \frac{(C - F)}{(G + 1)}$$

F = Harga pembelian 1 (satu) saham berdasarkan hak memesan efek terlebih dahulu (*right*)

G = Jumlah saham yang diperlukan untuk memesan tambahan 1 (satu) saham dengan hak memesan efek terlebih dahulu (*right*)

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

Penyesuaian harga Waran Seri I tersebut di atas tidak untuk penyesuaian jumlah waran dan harus dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan Anggaran Dasar Perseroan, khususnya bahwa Harga Pelaksanaan Waran Seri I tidak boleh kurang dari harga teoritis saham.

H. Pengalihan Hak Atas Waran Seri I

- a. Hak atas Waran Seri I dapat beralih karena terjadinya tindakan hukum, antara lain transaksi jual beli, hibah maupun peristiwa hukum pewarisan akibat kematian seorang Pemegang Waran Seri I;
- b. Dengan memperhatikan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, Pengelola Administrasi Waran Seri I tidak akan mengakui permohonan pengalihan Waran Seri I, kecuali-apabila ketentuan-ketentuan mengenai Penerbitan Waran Seri I telah dipenuhi. Permohonan pengalihan harus dilakukan dengan menggunakan formulir pengalihan. Penyerahan dokumen-dokumen yang masih kurang harus dilengkapi selambat-lambatnya 3 (tiga) Hari Kerja sejak tanggal pengajuan permohonan, dengan memperhatikan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- c. Setiap orang yang memperoleh hak atas Waran Seri I karena hibah maupun pewarisan akibat kematian seorang Pemegang Waran Seri I atau karena sebab lain yang mengakibatkan pemilikan Waran Seri I beralih dapat mengajukan permohonan tertulis kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I yang bertindak untuk dan atas nama Perseroan untuk didaftar sebagai Pemegang Waran Seri I dengan mengajukan bukti-bukti haknya dan dengan membayar biaya administrasi dan biaya lainnya yang dikeluarkan untuk pengalihan Waran Seri I, permohonan tersebut harus mendapat persetujuan dari Perseroan;
- d. Pendaftaran hanya dapat dilakukan apabila Pengelola Administrasi Waran Seri I dapat menerima dokumen pendukung dengan baik dan disetujui oleh Perseroan dengan memperhatikan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- e. Pengelola Administrasi Waran Seri I bertanggungjawab untuk menerbitkan Surat Kolektif Waran Seri I yang baru karena terjadinya hibah maupun peristiwa hukum pewarisan berdasarkan dokumen-dokumen pendukungnya termasuk surat persetujuan direksi Perseroan atas terjadinya hibah/warisan tersebut yang telah diperiksa keabsahannya oleh Pengelola Administrasi Waran Seri I dan Pengelola Administrasi Waran Seri I menyerahkan kepada penerima hibah atau (para) ahli waris yang bersangkutan;

- f. Dalam hal 1 (satu) Waran Seri I karena warisan atau karena sebab apapun menjadi hak beberapa orang atau pihak atau badan hukum, maka kepada orang atau pihak atau badan hukum yang memiliki secara bersama-sama tersebut wajib menunjuk secara tertulis 1 (satu) orang atau 1 (satu) pihak atau 1 (satu) badan hukum diantara mereka sebagai wakil mereka bersama dan hanya nama wakil tersebut yang akan dimasukkan ke dalam Daftar Pemegang Waran Seri I dan wakil ini akan dianggap sebagai pemegang yang sah dari Waran Seri I bersangkutan dan berhak untuk melaksanakan dan menggunakan semua hak yang diberikan kepada Pemegang Waran Seri I. Sebelum Pengelola Administrasi Waran Seri I menerima pemberitahuan secara tertulis sehubungan dengan penunjukan wakil bersama tersebut, Pengelola Administrasi Waran Seri I atau Perseroan akan memperlakukan pihak yang namanya terdaftar dalam Daftar Pemegang Waran Seri I sebagai satu-satunya pihak yang berhak untuk melaksanakan dan menggunakan hak-haknya sebagai Pemegang Waran Seri I;
- g. Pendaftaran pengalihan hak atas Waran Seri I dilakukan oleh Pengelola Administrasi Waran Seri I yang bertindak untuk dan atas nama Perseroan dengan memberikan catatan mengenai peralihan hak itu di dalam Daftar Pemegang Waran Seri I berdasarkan surat-surat yang cukup membuktikan mengenai pengalihan hak termasuk bukti akta hibah yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan telah disetujui oleh direksi Perseroan dengan memperhatikan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal. 8. Peralihan hak atas Waran Seri I mulai berlaku setelah pendaftaran dari peralihan tersebut tercatat dalam Daftar Pemegang Waran Seri I;
- h. Untuk Waran Seri I yang masuk pada penitipan kolektif berlaku peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia.

I. Penggantian Waran Seri I

- a. Apabila Surat Kolektif Waran Seri I mengalami kerusakan atau karena hal-hal lain yang ditetapkan oleh Perseroan dan oleh Pengelola Administrasi Waran Seri I dinyatakan tidak dapat dipakai lagi, pemegang Surat Kolektif Waran Seri I yang bersangkutan harus mengajukan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I;
- b. Perseroan, melalui Pengelola Administrasi Waran Seri I, akan memberikan penggantian Surat Kolektif Waran Seri I yang sudah tidak dapat dipakai lagi dengan yang baru, dimana Surat Kolektif Waran Seri I yang asli harus dikembalikan kepada Perseroan melalui Pengelola Administrasi Waran Seri I untuk kemudian dimusnahkan. Jika Pengelola Administrasi Waran Seri I menolak memberi pengganti Surat Kolektif Waran Seri I, maka Pengelola Administrasi Waran Seri I wajib memberikan alasan penolakan tersebut kepada Pemegang Waran Seri I secara tertulis dengan tembusan kepada Perseroan dan OJK dalam waktu 6 (enam) Hari Kerja setelah diterimanya permintaan tersebut;
- c. Apabila Surat Kolektif Waran Seri I hilang atau musnah, Surat Kolektif Waran Seri I yang baru akan diterbitkan dengan terlebih dahulu menyerahkan bukti-bukti yang sah dan dengan memberikan jaminan-jaminan yang dianggap perlu oleh Pengelola Administrasi Waran Seri I dan diumumkan di Bursa Efek dengan memperhatikan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- d. Semua biaya yang berhubungan dengan pengeluaran penggantian Surat Kolektif Waran Seri I yang hilang atau rusak ditanggung dan dibayar oleh mereka yang meminta pengeluaran pengganti Surat Kolektif Waran Seri I tersebut;
- e. Asli Surat Kolektif Waran Seri I yang telah dikeluarkan penggantinya tersebut tidak berlaku lagi;
- f. Perseroan dan atau Pengelola Administrasi Waran Seri I berhak untuk menetapkan dan menerima jaminan-jaminan sehubungan dengan pembuktian dan penggantian kerugian pihak yang mengajukan permintaan penggantian Surat Kolektif Waran Seri I dan hal-hal lain yang dianggap perlu untuk mencegah kerugian yang akan diderita Perseroan;
- g. Perseroan berkewajiban menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Otoritas Jasa Keuangan dan Bursa Efek sehubungan dengan pengeluaran Surat Kolektif Waran Seri I yang hilang atau rusak. Dalam hal ini, semua biaya yang berhubungan dengan pengeluaran, penggantian Surat Kolektif Waran Seri I yang hilang atau rusak ditanggung oleh mereka yang mengajukan permohonan penggantian Surat Kolektif Waran Seri I tersebut;

- h. Tata cara penggantian Surat Kolektif Waran Seri I dilakukan mengikuti tata cara yang berlaku untuk penggantian surat Saham dengan memperhatikan ketentuan Bursa Efek dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia serta dengan memperhatikan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

J. Pengelola Administrasi Waran Seri I

Perseroan telah menunjuk Pengelola Administrasi Waran Seri I sebagai berikut:

PT Sinartama Gunita
Sinar Mas Land Plaza Menara 1 Lt.9
Jl. MH Thamrin No.51
Jakarta 10350
Telepon : (021) 3922332, Fax : (021) 3923003

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

K. Status Saham Hasil Pelaksanaan

Saham Hasil Pelaksanaan yang dikeluarkan dari portepel Perseroan atas pelaksanaan Waran Seri I adalah saham yang disetor penuh dan merupakan bagian dari modal saham Perseroan. Dengan demikian, pemegang saham hasil pelaksanaan yang sah akan memiliki hak yang sama dan sederajat dengan pemegang saham Emiten lainnya. Pencatatan saham hasil Pelaksanaan Waran Seri I dalam Daftar Pemegang Saham dilakukan pada Tanggal Pelaksanaan Waran Seri I.

L. Penggabungan, Peleburan dan Likuidasi

- a. Apabila dalam jangka waktu Waran Seri I terjadi penggabungan, peleburan dan likuidasi usaha, maka dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah keputusan tersebut diambil Perseroan berkewajiban memberitahukan kepada Pemegang Waran Seri I.
- b. Dalam hal Perseroan melakukan penggabungan atau peleburan dengan perusahaan lain, maka perusahaan yang menerima penggabungan atau peleburan yang merupakan hasil penggabungan atau peleburan dengan Perseroan wajib bertanggung jawab dan tunduk pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang berlaku baik dalam perjanjian, pernyataan, atau ketentuan yang berlaku, dan Pemegang Waran Seri I dapat melaksanakan Waran Seri I menjadi saham di perusahaan hasil penggabungan dengan memperhatikan ketentuan dalam perjanjian, pernyataan, atau ketentuan yang berlaku ini dan peraturan perundangan yang berlaku. Jika selama periode pelaksanaan Perseroan melakukan penggabungan atau peleburan dengan perusahaan lain, maka perusahaan yang menerima penggabungan Perseroan atau perusahaan yang merupakan hasil peleburan dengan Emiten berkewajiban untuk bertanggung-jawab dan tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan yang berlaku. Apabila Perseroan akan dilikuidasi atau dibubarkan, pada Pemegang Waran Seri I yang belum melakukan pelaksanaan atas warannya akan diberikan kesempatan untuk melakukan pelaksanaan warannya sampai dengan tanggal yang ditetapkan kemudian oleh Perseroan.

M. Pemberitahuan Kepada Pemegang Waran Seri I

Dengan memperhatikan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, Perseroan dapat mengubah Penerbitan Waran Seri I, kecuali mengubah Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Persetujuan Pemegang Waran Seri I yang mewakili lebih dari 50% (lima puluh persen) dari Waran Seri I;
- b. Perseroan wajib mengumumkan setiap perubahan Penerbitan Waran Seri I dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia berperedaran nasional dan salah satunya beredar di tempat kedudukan Emiten selambatnya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum ditandatanganinya perubahan penerbitan Waran Seri I dan bilamana selambatnya dalam waktu 21 (dua puluh satu) hari kalender setelah pengumuman tersebut lebih dari 50% (lima puluh persen) pemegang Waran Seri I tidak menyatakan

keberatan secara tertulis atau tidak memberikan tanggapan secara tertulis kepada Perseroan, maka Pemegang Waran Seri I dianggap telah menyetujui usulan perubahan tersebut;

- c. Setiap perubahan Penerbitan Waran Seri I harus dilakukan dengan akta yang dibuat secara notariil dan perubahan tersebut mengikat Perseroan dan Pemegang Waran Seri I dengan memperhatikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Penerbitan Waran Seri I dan syarat-syarat dan kondisi-kondisi yang berlaku, peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal dan ketentuan KSEI.

N. Hukum yang berlaku

Tunduk pada hukum yang berlaku di Republik Indonesia.

Pencatatan Saham di BEI

Bersamaan dengan pencatatan saham yang berasal dari Penawaran Umum Perdana Saham dengan jumlah sebanyak 360.000.000 (tiga ratus enam puluh juta) saham biasa atas nama yang mewakili sebanyak 11,24% (sebelas koma dua empat persen) dan hasil konversi atas pinjaman berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi dengan jumlah sebanyak 282.250.000 (dua ratus delapan puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu) saham biasa atas nama yang mewakili sebanyak 8,81% (delapan koma delapan satu persen), maka Perseroan juga akan mencatatkan seluruh saham biasa atas nama pemegang saham sebelum Penawaran Umum Perdana Saham sejumlah 2.561.410.000 (dua miliar lima ratus enam puluh satu juta empat ratus sepuluh ribu) saham yang mewakili sebanyak 79,94% (tujuh puluh sembilan koma sembilan empat persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham.

Dengan demikian jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di BEI seluruhnya adalah sebanyak 3.203.660.000 (tiga miliar dua ratus tiga juta enam ratus enam puluh ribu) saham atau sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh sesudah Penawaran Umum Perdana Saham ini.

Selain itu sebanyak 504.000.000 (lima ratus empat juta) Waran Seri I yang diterbitkan menyertai Saham Baru yang ditawarkan melalui Penawaran Umum Perdana Saham ini seluruhnya juga akan dicatatkan pada BEI.

Pembatasan atas Saham yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum

Penambahan modal yang dilakukan oleh NUSA terhadap Perseroan, berasal dari kapitalisasi saham yang berasal dari cadangan yang belum ditentukan penggunaannya atas laba tahun 2017 sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perubahan Anggaran Dasar No. 72 tanggal 28 Juni 2018, yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta. NUSA selaku pemegang saham Perseroan dilarang untuk mengalihkan sebanyak 2.561.409.999 (dua miliar lima ratus enam puluh satu juta empat ratus sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan) lembar saham Perseroan yang dimilikinya sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran menjadi efektif sebagaimana dimaksud dalam POJK 25/2017.

PERSEROAN SAAT INI MEMILIKI RENCANA UNTUK MENGELUARKAN ATAU MENCATATKAN SAHAM BARU DAN/ATAU EFEK LAINNYA YANG DAPAT DIKONVERSIKAN MENJADI SAHAM DALAM JANGKA WAKTU 12 (DUA BELAS) BULAN SETELAH TANGGAL PERNYATAAN PENDAFTARAN MENJADI EFEKTIF.

PADA SAAT PROSPEKTUS INI DITERBITKAN TIDAK ADA EFEK LAINNYA YANG DAPAT DIKONVERSI MENJADI SAHAM PERSEROAN KECUALI SAHAM BARU YANG DIKELUARKAN DALAM RANGKA PELAKSANAAN KONVERSI ATAS SAHAM BERDASARKAN PERJANJIAN PINJAMAN KONVERSI DAN PELAKSANAAN WARAN SERI I.

II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Seluruh dana yang diperoleh Perseroan dari hasil Penawaran Umum Perdana Saham, setelah dikurangi biaya-biaya emisi, akan dipergunakan Perseroan untuk:

1. Sekitar 50,988% akan digunakan Perseroan untuk akuisisi lahan di wilayah Jabodetabek. Perseroan saat ini belum dapat mengungkapkan lebih rinci terkait akuisisi lahan karena saat ini masih dalam tahap perencanaan dan negosiasi.
2. Sekitar 30,593% akan digunakan Perseroan untuk belanja modal dan pengembangan.
 - a. Jenis belanja modal yang akan digunakan adalah untuk biaya pengembangan, konstruksi awal dan perizinan *Project Urban Suites*, *Project Urban Sky* dan proyek-proyek Perseroan lainnya.
 - b. Alasan dan pertimbangannya dilakukan belanja modal dikarenakan belanja modal merupakan kebutuhan Perseroan dalam jangka pendek untuk membangun proyek-proyek Perseroan tersebut.
 - c. Penggunaan biaya belanja modal dan pengembangan Perseroan dari keseluruhan dana yang didapat saat Penawaran Umum Perdana Saham memiliki rincian sebagai berikut:

Uang muka kontraktor	12,849%
Pematangan lahan	8,260%
<i>Pre-Operation Cost</i>	0,306%
<i>Legal and Permit</i>	7,648%
<i>Professional Fees</i>	1,530%
	30,593%

3. Sekitar 18,420% akan digunakan Perseroan untuk modal kerja Perseroan yang meliputi antara lain, termasuk namun tidak terbatas pada biaya pemasaran, pembayaran kepada pemasok dan pembayaran kontraktor.

Dalam hal Perseroan akan melakukan transaksi dengan menggunakan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini yang merupakan transaksi afiliasi dan benturan kepentingan transaksi tertentu dan/atau transaksi material, Perseroan akan memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan No. IX.E.1 dan No. IX.E.2.

Sedangkan dana yang diperoleh dari Pelaksanaan Waran Seri I seluruhnya akan digunakan untuk modal kerja dan pengembangan usaha Perseroan.

Apabila dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham tidak mencukupi, Perseroan masih memiliki berbagai alternatif pembiayaan yang antara lain berasal dari kas internal Perseroan dan pinjaman bank mengingat rasio-rasio keuangan Perseroan masih memungkinkan untuk melakukan hal tersebut.

Apabila dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham belum dipergunakan seluruhnya, maka penempatan sementara dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham tersebut harus dilakukan Perseroan dengan memperhatikan keamanan dan likuiditas serta dapat memberikan keuntungan finansial yang wajar bagi Perseroan dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sesuai dengan POJK 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.

Perkiraan total biaya emisi yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah sekitar 1,937% (satu koma sembilan tiga tujuh persen) dari jumlah dana yang diperoleh dari Penawaran Umum Perdana Saham ini, yang meliputi:

- a. Biaya jasa Penjamin Emisi Efek sekitar 0,952% (nol koma sembilan lima dua persen), yang terdiri dari:
 - biaya jasa penyelenggaraan (*management fee*) 0,517% (nol koma lima satu tujuh persen),
 - biaya jasa penjaminan (*underwriting fee*) 0,218% (nol koma dua satu delapan persen), dan
 - biaya jasa penjualan (*selling fee*) 0,218% (nol koma dua satu delapan persen);
- b. Biaya jasa profesi penunjang pasar modal sekitar 0,516% (nol koma lima satu enam persen), yang terdiri dari:
 - biaya jasa akuntan publik sekitar 0,121% (nol koma satu dua satu persen),
 - biaya jasa konsultan hukum sekitar 0,281% (nol koma dua delapan satu persen),
 - biaya jasa konsultan jasa penilai publik sekitar 0,089% (nol koma nol delapan sembilan persen), dan
 - biaya notaris sekitar 0,025% (nol koma nol dua lima persen);
- c. Biaya lembaga penunjang pasar modal sekitar 0,038% (nol koma nol tiga delapan persen) merupakan biaya jasa Biro Administrasi Efek;
- d. Biaya Pendaftaran kepada OJK 0,013% (nol koma nol satu tiga persen);
- e. Biaya BEI sekitar 0,096% (nol koma nol sembilan enam persen);
- f. Biaya KSEI sekitar 0,004% (nol koma nol nol empat persen);
- g. Biaya lain-lain antara lain percetakan, iklan, acara Paparan Publik dan *Due Diligence Meeting* serta biaya-biaya emisi lainnya sekitar 0,318% (nol koma tiga satu delapan persen).

Apabila Perseroan bermaksud mengubah rencana penggunaan dana dari rencana semula seperti yang tercantum dalam Prospektus ini, maka rencana dan alasan mengenai perubahan penggunaan dana tersebut disampaikan bersamaan dengan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK serta harus dimintakan persetujuan dari para pemegang saham Perseroan melalui RUPS terlebih dahulu sesuai dengan POJK No. 30/2015. Penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham akan dilaksanakan dengan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya di bidang pasar modal.

Apabila dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham belum dipergunakan seluruhnya, maka penempatan sementara atas dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham tersebut harus dilakukan Perseroan dengan memperhatikan keamanan dan likuiditas serta dapat memberikan keuntungan finansial yang wajar bagi Perseroan dan sesuai dengan ketentuan peraturan serta perundang-undangan yang berlaku.

III. PERNYATAAN UTANG

Tabel berikut ini menggambarkan posisi liabilitas Perseroan yang berasal dari dan dihitung berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 yang telah diaudit oleh KAP Rama Wendra (Mc. Millan Woods) dan ditandatangani oleh Acep Kusmayadi, Ak., CPA dengan pendapat Wajar Tanpa Modifikasian dalam semua hal yang material.

Pada tanggal 30 Juni 2018, Perseroan mempunyai liabilitas yang keseluruhannya berjumlah Rp439.483.833.053,- dengan perincian sebagai berikut:

Keterangan	<i>(dalam Rupiah)</i> Jumlah
LIABILITAS JANGKA PENDEK	
Utang usaha	76.113.791.110
Utang pajak	2.913.767.137
Pendapatan diterima dimuka	4.390.159.336
Utang lain-lain	45.105.370
Beban akrual	16.890.533.268
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	100.353.356.221
LIABILITAS JANGKA PANJANG	
Utang lembaga keuangan lainnya	338.700.000.000
Liabilitas imbalan paska kerja	354.751.853
Utang pihak berelasi	75.724.979
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	339.130.476.832
JUMLAH LIABILITAS	439.483.833.053

Perincian lebih lanjut mengenai kewajiban tersebut adalah sebagai berikut:

1. UTANG USAHA

Saldo utang usaha pada tanggal 30 Juni 2018 adalah sebesar Rp76.113.791.110,- dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	<i>(dalam Rupiah)</i> Jumlah
Belum jatuh tempo	6.109.262.387
Lewat jatuh tempo:	
Kurang dari 30 hari	2.751.844.384
31 – 60 hari	4.721.140.897
61 – 90 hari	29.278.395.049
Lebih dari 90 hari	33.253.148.393
Jumlah Utang Usaha	76.113.791.110

(dalam Rupiah)

Keterangan	Jumlah
Rupiah:	
Pihak Berelasi	
PT Adhi Persada Gedung	35.904.418.169
PT Adhi Persada Beton	2.138.635.008
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	42.614.000
Sub-Jumlah Pihak Berelasi	38.085.667.177
Pihak Ketiga	
Tn. Teddy Arman	20.691.540.000
Tn. Ignatius Janto Tanuhardja	2.561.770.000
PT Wijaya Putra Kusuma	2.548.565.000
PT Lia Pijer Energi	1.151.627.678
PT Hartika Alsa Gema Sangkala	915.840.000
PT Indomegah Cipta Bangun	595.260.299
PT Bias Teknoart Kreasindo	550.564.000
Lainnya (dibawah Rp500.000.000)	9.012.956.956
Sub-jumlah Utang Pihak Ketiga	38.028.123.933
Jumlah Utang Usaha	76.113.791.110

Utang usaha merupakan utang atas *progress* konstruksi kepada PT Adhi Persada Gedung dan subkontraktor lainnya. Atas utang usaha tersebut, tidak terdapat pemberian jaminan atas utang usaha yang diterima oleh Perseroan.

2. UTANG PAJAK

Saldo utang pajak pada tanggal 30 Juni 2018 adalah sebesar Rp2.913.767.137,- dengan rincian sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	Jumlah
PPh Pasal 4 (2)	510.234.756
Final Wapu	803.680.752
PPh Pasal 21	574.718.517
PPh Pasal 23 – Wapu	98.198.820
PPh Pasal 23	47.500.000
PPN Keluaran	879.434.292
Jumlah Utang Pajak	2.913.767.137

3. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

Pendapatan diterima dimuka merupakan pendapatan atas uang muka penjualan apartemen *Gateway Park* dan *Urban Signature*. Saldo pendapatan diterima dimuka KSO per 30 Juni 2018 adalah sebesar Rp4.390.159.336,-.

4. UTANG LAIN-LAIN

Utang lain-lain merupakan utang atas pinjaman non-operasional Perseroan kepada pihak ketiga. Saldo utang lain-lain per 30 Juni 2018 adalah sebesar Rp45.105.370

5. BEBAN AKRUAL

Saldo beban akrual pada tanggal 30 Juni 2018 adalah sebesar Rp16.890.533.268,- dengan rincian sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	Jumlah
Bunga	16.878.447.698
Lainnya	12.085.570
Jumlah Beban Akrual	16.890.533.268

6. UTANG LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA

Ibukota Development, Ltd.

Pada tanggal 22 November 2017, Perseroan melakukan Perjanjian Pinjaman Konversi dengan Ibukota Development, Ltd. Perjanjian tersebut dibuat dihadapan Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., di Jakarta Selatan.

Atas Perjanjian Pinjaman Konversi tersebut, Perseroan memperoleh Pinjaman dari Ibukota Development Ltd., sebesar USD25.000.000 dengan suku bunga 7% dan jangka waktu pinjaman sampai dengan tahun ke-3 setelah pinjaman tersebut dicairkan.

Saldo utang lembaga keuangan lainnya per 30 Juni 2018 adalah sebesar Rp338.700.000.000,-.

Jaminan

- a. Peminjam akan menandatangani dan menyebabkan Pemberi Jaminan untuk menandatangani dokumen-dokumen berikut ini dalam bentuk dan isi yang dapat disetujui oleh Pemberi Pinjaman:
 - i. Perjanjian Gadai Saham atas seluruh saham-saham Peminjam yang ditandatangani oleh seluruh pemegang saham Peminjam (“Perjanjian Gadai Saham”);
 - ii. Perjanjian Pengalihan Hak Atas Dividen oleh seluruh pemegang saham Peminjam (“Perjanjian Pengalihan Hak Atas Dividen”); dan
 - iii. Kuasa Menjual seluruh saham yang diterbitkan oleh Peminjam yang diberikan oleh seluruh pemegang saham Peminjam (“Kuasa Menjual Saham”).
- b. Peminjam akan menandatangani:
 - i. Akta Jaminan Fidusia Atas Piutang dari JO Ciracas dan JO Jatibening, dimana Peminjam akan mengalihkan melalui jaminan fidusia untuk kepentingan Pemberi Pinjaman Piutang yang pada tanggal ditandatanganinya. Akta Jaminan Fidusia terdiri dari Piutang yang berasal dari JO Ciracas dan JO Cikunir; dan
 - ii. Dokumen-dokumen lain yang dari waktu ke waktu diperlukan untuk menjamin pelaksanaan kewajiban Peminjam berdasarkan perjanjian ini.
- c. Persyaratan dan ketentuan atas konversi tersebut adalah sebagai berikut:
 - 1) Peminjam berjanji untuk menyebabkan terjadinya IPO atas Perusahaan terkait atau sebelum bulan ke 39 sejak tanggal penarikan atau penjualan saham oleh Perusahaan terkait pada bulan ke 48 sejak tanggal penarikan. Apabila gagal menyebabkan terjadinya IPO, maka pinjaman harus dibayar kembali oleh peminjam pada tanggal jatuh tempo.
 - 2) Peminjam harus, sebelum terjadinya suatu Peristiwa *Exit*:
 - a. Segera memberitahukan kepada pemberi pinjaman mengenai rencana Peristiwa *Exit* dimaksud dan mengirimkan kepada pemberi pinjaman setiap informasi material (termasuk namun tidak terbatas pada persyaratan komersial, penilaian dan penetapan harga) dan dokumen transaksi yang berkaitan dengan Peristiwa *Exit*, dan memberikan *update* regular atas dimulainya *progress* dan penyelesaian Peristiwa *Exit* dan informasi lain yang diminta oleh pemberi pinjaman (dan setelah menerima pemberitahuan dari peminjam, pemberi pinjaman wajib berpartisipasi di dalam Peristiwa *Exit*,

- dengan tunduk kepada diperolehnya persetujuan yang diperlukan dari instansi pemerintah yang berwenang);
- b. Menyebabkan dikecualikannya hak mendahului dari para pemegang saham peminjam untuk mengambil bagian atas Saham Konversi;
 - c. Memastikan dan menyebabkan semua persetujuan yang diperlukan dari para pemegang saham peminjam untuk menyetujui peningkatan modal dasar peminjam, dan penerbitan saham konversi kepada pemberi pinjaman telah diperoleh;
 - d. Mengajukan permohonan kepada pihak berwenang (termasuk namun tidak terbatas pada BKPM) atas persetujuan yang diperlukan agar pemberi pinjaman dapat memperoleh saham konversi sebelum terjadinya Peristiwa *Exit* dan atau turut serta didalam Peristiwa *Exit*;
 - e. Memastikan dan menyebabkan konversi yang diatur didalam perjanjian ini akan dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.
- 3) Jika peminjam melakukan IPO atas Perusahaan terkait pada atau sebelum bulan ke 39 sejak tanggal penarikan atau penjualan saham oleh Perusahaan, peminjam harus dengan tunduk kepada diperolehnya persetujuan yang diperlukan dari otoritas berwenang.
- a. Dalam hal Peristiwa *Exit* selain dari IPO, sebelum Peristiwa *Exit*, atau dalam hal IPO, pada tanggal pencatatan saham, mengalokasikan dan menerbitkan jumlah saham baru biasa didalam permodalan peminjam (Saham Konversi) kepada pemberi pinjaman, dimana pemberi pinjaman akan mengambil bagian atas seluruh saham konversi, bebas dari jaminan dan dinyatakan telah disetor penuh harga konversi, untuk melunasi seluruh (dan bukan hanya sebagian) dari tunggakan pinjaman pokok dengan ketentuan bahwa jumlah saham konversi yang akan dialokasikan kepada pemberi pinjaman tidak akan melebihi jumlah yang dimiliki oleh pemegang saham yang didalam Perusahaan penanaman modal asing.

Penggunaan dana atas fasilitas pinjaman yang diperoleh Perseroan

Penggunaan dana atas fasilitas pinjaman yang diperoleh Perseroan adalah untuk mendanai Kerjasama Operasi, untuk keperluan perolehan tanah, kepentingan, dan/atau aset untuk maksud sebagaimana dinyatakan sebagai berikut:

- a. Membiayai pengambilalihan tanah sehubungan dengan Kerjasama-Kerjasama Operasi yang ada saat ini dan yang akan ada di masa yang akan datang:
 - i. JO Jatibening;
 - ii. JO Ciracas;
 - iii. Usulan Kerjasama Operasi sehubungan dengan Kelurahan Cibubur, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, Propinsi DKI Jakarta (JO Cibubur);
 - iv. Usulan Kerjasama Operasi sehubungan dengan Cikunir, Kotamadya Bekasi, Propinsi DKI Jakarta (JO Cikunir).
- b. Membiayai pemasaran, pengurusan perizinan, persiapan tanah dan biaya-biaya lain yang tidak dibiayai oleh bank sehubungan dengan Kerjasama-Kerjasama Operasi Peminjam atau Entitas Terkait untuk tujuan pendanaan konstruksi bangunan sehubungan dengan Kerjasama-Kerjasama Operasi (Penghimpun Dana Ekuitas).
- c. Untuk mendanai biaya transaksi dan biaya lain (termasuk biaya *hedging*) yang timbul sehubungan dengan akuisisi sebelumnya dan Penghimpun Dana Ekuitas.
- d. Untuk maksud lain sebagaimana disetujui tertulis oleh Pemberi Pinjaman.

7. LIABILITAS IMBALAN PASKA KERJA

Saldo liabilitas imbalan paska kerja pada tanggal 30 Juni 2018 adalah sebesar Rp354.751.853,- dengan rincian sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	Jumlah
Beban jasa kini	354.751.853
Jumlah Liabilitas Imbalan Paska Kerja	354.751.853

Asumsi aktuarial yang signifikan untuk penentuan kewajiban imbalan pasti adalah tingkat diskonto dan kenaikan gaji yang diharapkan. Analisis sensitivitas di bawah ini ditentukan berdasarkan masing-masing perubahan asumsi yang mungkin terjadi pada akhir periode pelaporan, dengan semua asumsi lain konstan.

(dalam Rupiah)

	30 Juni 2018
Tingkat diskonto	
Tingkat diskonto +1% (9,30%)	(29.121.428)
Tingkat diskonto -1% (7,30%)	33.459.612
Tingkat kenaikan gaji	
Tingkat kenaikan gaji +1% (8,00%)	33.559.342
Tingkat kenaikan gaji -1% (6,00%)	(29.710.684)

Analisis sensitivitas yang disajikan di atas mungkin tidak mewakili perubahan yang sebenarnya dalam kewajiban imbalan pasti mengingat bahwa perubahan asumsi terjadinya tidak terisolasi satu sama lain karena beberapa asumsi tersebut mungkin berkorelasi.

Selanjutnya, dalam menyajikan analisis sensitivitas di atas, nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan menggunakan metode *projected unit credit* pada akhir periode pelaporan, yang sama dengan yang diterapkan dalam menghitung liabilitas manfaat pasti yang diakui dalam laporan posisi keuangan.

Asumsi – asumsi dasar yang digunakan dalam menentukan liabilitas imbalan pasca kerja pada tanggal 30 Juni 2018 adalah sebagai berikut:

30 Juni 2018	
Jumlah peserta	: 18
Umur pensiun normal (tahun)	: 55
Kenaikan gaji (per tahun)	: 7%
Tingkat bunga diskonto (per tahun)	: 8,30%
Tingkat kematian	: TMI – 2011

8. UTANG PIHAK BERELASI

Saldo utang pihak berelasi pada tanggal 30 Juni 2018 adalah sebesar Rp75.724.979,- dengan rincian sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	Jumlah
PT Nusa Wijaya Propertindo	75.724.979
Jumlah Utang Pihak Berelasi	75.724.979
Jumlah Liabilitas	439.483.833.053
Persentase terhadap jumlah liabilitas	0,02%

Utang kepada pihak berelasi merupakan dana talangan yang diberikan oleh pihak berelasi untuk kegiatan operasional Perusahaan. Utang tersebut tanpa bunga, jaminan dan jangka waktu pengembaliannya.

KOMITMEN DAN KONTINJENSI

Pada tanggal laporan auditor independen, Perseroan tidak memiliki komitmen maupun kewajiban kontinjensi.

SELURUH LIABILITAS PERSEROAN PADA TANGGAL 30 JUNI 2018 TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS INI.

DARI TANGGAL 30 JUNI 2018 SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN ATAS LAPORAN KEUANGAN PERSEROAN TERSEBUT, DAN DARI TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN TERSEBUT SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIF PERNYATAAN PENDAFTARAN INI, PERSEROAN TIDAK MEMILIKI LIABILITAS DAN IKATAN-IKATAN BARU. SELAIN YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN DAN PROSPEKTUS INI.

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

SAMPAI DENGAN PROSPEKTUS INI DITERBITKAN TIDAK TERDAPAT PEMBatasan-PEMBatasan (NEGATIVE COVENANTS) YANG AKAN MERUGIKAN HAK-HAK PEMEGANG SAHAM PUBLIK.

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

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

IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Tabel berikut ini menggambarkan Ikhtisar Data Keuangan Penting Perseroan yang berasal dari dan dihitung berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 (*unaudited*), serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 yang telah diaudit oleh KAP Rama Wendra (Mc. Millan Woods) dan ditandatangani oleh Acep Kusmayadi, Ak., CPA dengan pendapat Wajar Tanpa Modifikasian dalam semua hal yang material, dan 31 Desember 2015 yang telah diaudit oleh KAP Drs. Tommy Santoso dan ditandatangani oleh Drs. Tommy Santoso dengan pendapat Wajar Tanpa Pengecualian dalam semua hal yang material.

LAPORAN POSISI KEUANGAN

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2018	2017	2016	2015
ASET				
ASET LANCAR				
Kas dan setara kas	72.643.964.893	269.588.634.472	-	24.110.606.594
Dana dibatasi penggunaannya	372.173.240.561	338.700.000.000	-	-
Piutang usaha				
Pihak berelasi	14.711.374.561	11.496.253.008	-	-
Pihak ketiga	22.128.314.210	12.857.980.064	-	-
Aset real estat	539.001.609.498	376.692.110.414	84.956.235.000	25.845.774.300
Uang muka	8.784.414.135	-	-	-
Biaya dibayar dimuka	331.800.000	165.166.667	-	-
Pajak dibayar dimuka	9.847.692.382	12.851.084.374	-	-
JUMLAH ASET LANCAR	1.039.622.410.239	1.022.351.229.000	84.956.235.000	49.956.380.894
ASET TIDAK LANCAR				
Aset pengaturan bersama	-	-	-	-
Piutang pihak berelasi	-	-	80.910.700.000	-
JUMLAH ASET TIDAK LANCAR	-	-	80.910.700.000	-
JUMLAH ASET	1.039.622.410.239	1.022.351.229.000	165.866.935.000	49.956.380.894
LIABILITAS DAN EKUITAS				
LIABILITAS				
LIABILITAS JANGKA PENDEK				
Utang usaha	76.113.791.110	56.999.413.148	-	-
Utang pajak	2.913.767.137	4.892.745.513	4.045.535.000	-
Pendapatan diterima dimuka	4.390.159.336	4.616.479.773	-	-
Utang lain-lain	45.105.370	7.671.144.000	-	304.226.284
Beban akrual	16.890.533.268	2.122.140.050	-	-
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK	100.353.356.221	76.301.922.484	4.045.535.000	304.226.284
LIABILITAS JANGKA PANJANG				
Utang lembaga keuangan lainnya	338.700.000.000	338.700.000.000	-	-
Liabilitas imbalan paska kerja	354.751.853	-	-	-
Utang pihak berelasi	75.724.979	47.546.579	-	28.693.600.000
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG	339.130.476.832	338.747.546.579	-	28.693.600.000
JUMLAH LIABILITAS	439.483.833.053	415.049.469.063	4.045.535.000	28.997.826.284
DANA SYIRKAH	309.686.000.000	338.700.000.000	-	-
EKUITAS				
Modal saham – nilai nominal Rp100,- dan Rp22.190.000,- saham seri A dan Rp74.330.000,- saham seri B pada per Juni 2018 dan Desember 2017, 2016 dan 2015.				
Modal dasar – 10.245.640.000 dan 600 lembar per Juni 2018 dan Desember 2017, 2016 dan 2015				
Modal ditempatkan dan disetor penuh 2.561.410.000 lembar per Juni 2018 dan 600 lembar per 31 Desember 2017, 2016 dan 2015.	256.141.000.000	29.998.800.000	29.998.800.000	29.998.800.000
Uang muka setoran modal	-	96.400.000.000	-	-
Selisih penjabaran mata uang asing	6.382.600.000	6.382.600.000	6.382.600.000	6.382.600.000
Saldo laba	27.928.977.186	135.820.359.937	125.440.000.000	(15.422.845.390)
JUMLAH EKUITAS	290.452.577.186	268.601.759.937	161.821.400.000	20.958.554.610
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	1.039.622.410.239	1.022.351.229.000	165.866.935.000	49.956.380.894

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni		31 Desember		
	2018	2017 (Unaudited)	2017	2016	2015
PENDAPATAN	52.038.676.596	-	36.601.826.366	161.821.400.000	-
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(23.392.585.157)	-	(20.559.857.660)	(25.845.774.300)	-
LABA BRUTO	28.646.091.439	-	16.041.968.706	135.975.625.700	-
Beban penjualan dan pemasaran	(1.711.643.084)	-	(2.239.043.502)	-	-
Beban umum dan administrasi	(6.557.639.255)	(1.231.872)	(1.375.704.215)	(534.656.584)	(488.515.389)
Pendapatan bunga	1.479.842.642	5.950.704	239.530.670	101.440.803	200.178.200
Beban keuangan	(7.380.415.343)	(369.268)	(1.371.466.062)	(2.674.216)	(12.861.330)
Lain-lain - bersih	3.402.227.406	-	120.000	9.368.644.687	(410.938.177)
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	17.878.463.805	4.349.564	11.295.405.596	144.908.380.390	(712.136.696)
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(329.846.556)	-	(915.045.659)	(4.045.535.000)	-
LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN	17.548.617.249	4.349.564	10.380.359.937	140.862.845.390	(712.136.696)
Penghasilan Komprehensif Lain:					
Item yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi periode berikutnya:	-	-	-	-	-
Item yang akan direklasifikasi ke laba rugi periode berikutnya:	-	-	-	-	-
TOTAL KEUNTUNGAN (KERUGIAN) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	17.548.617.249	4.349.564	10.380.359.937	140.862.845.390	(712.136.696)
LABA BERSIH PER SAHAM DASAR	53,98	0,01	34,60	469,56	(2,37)

RASIO KEUANGAN

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2018	2017	2016	2015
RASIO KEUANGAN (X)				
Aset Lancar / Liabilitas Jangka Pendek	10,36	13,40	21,00	164,21
Aset Tidak Lancar / Liabilitas Jangka Panjang	-	-	-	-
Jumlah Aset / Jumlah Liabilitas	2,37	2,46	41,00	1,72
Jumlah Liabilitas / Jumlah Aset	0,42	0,41	0,02	0,58
Jumlah Liabilitas / Ekuitas	1,51	1,55	0,03	1,38
Laba (Rugi) sebelum pajak penghasilan / Jumlah Aset	0,02	0,01	0,87	-0,01
Laba (Rugi) sebelum pajak penghasilan / Ekuitas	0,06	0,04	0,90	-0,03
RASIO PERTUMBUHAN (%)				
Pertumbuhan Pendapatan	-	-77,38	-	-
Pertumbuhan Beban Pokok Pendapatan	-	-20,45	-	-
Pertumbuhan Laba Bruto	-	-88,20	-	-
Pertumbuhan Laba Bersih Tahun Berjalan	403.356,93	-92,63	19.880,31	-
Pertumbuhan Aset	1,69	516,37	232,02	-
Pertumbuhan Liabilitas	5,89	10.159,45	-86,05	-
Pertumbuhan Ekuitas	8,14	65,99	672,10	-
RASIO USAHA (%)				
Laba (Rugi) Bruto / Penjualan Bersih	55,05	43,83	84,03	-
Laba(Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan / Penjualan Bersih	34,36	30,86	89,55	-
Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan / Penjualan Bersih	33,72	28,36	87,05	-
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan / Ekuitas	6,16	4,21	89,55	-3,40
Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan / Ekuitas	6,04	3,86	87,05	-3,40
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan / Jumlah Aset	1,72	1,10	87,36	-1,43
Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan / Jumlah Aset	1,69	1,02	84,93	-1,43
RASIO FASILITAS PINJAMAN				
Rasio Aset Lancar / Liabilitas Jangka Pendek (Min. 1x)	2,54	2,46	21,00	164,21
Utang Berbunga / Ekuitas (Maks. 2x)	2,23	2,52	-	-

V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

Analisis dan pembahasan ini disusun berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 (unaudited), serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 yang telah diaudit oleh KAP Rama Wendra (Mc. Millan Woods) dengan pendapat Wajar Tanpa Modifikasi yang ditandatangani oleh Acep Kusmayadi, Ak., CPA, dan 31 Desember 2015 yang telah diaudit oleh KAP Drs. Tommy Santoso dan ditandatangani oleh Drs. Tommy Santoso dengan pendapat Wajar Tanpa Pengecualian dalam semua hal yang material.

1. Umum

Perseroan merupakan salah satu perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan dan pengelolaan gedung apartemen, perkantoran, ruko dan gedung perbelanjaan (*mall*). Perseroan saat ini sudah memiliki dua proyek yang sedang dalam proses pengerjaan dan perencanaan serta beberapa *Land Bank* untuk dikembangkan kedepannya. Perseroan telah memiliki perjanjian kerjasama dengan ACP dalam mengembangkan hunian TOD berbasis LRT.

Perseroan memiliki kantor pusat di Equity Tower Lt. 26G (SCBD) Lot 9, Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Senayan, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.

2. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kondisi Keuangan dan Hasil Operasi Perseroan

Beberapa faktor yang mempengaruhi bisnis, kondisi keuangan, hasil operasi dan prospek usaha Perseroan adalah sebagai berikut:

- **Faktor kondisi Pasar *Real Estate***

Sebagian besar pendapatan Perseroan berasal dari kegiatan pengembangan properti di Indonesia. Oleh karena itu, Perseroan memiliki ketergantungan yang tinggi terhadap keadaan ekonomi Indonesia secara umum dan pasar properti di Indonesia khususnya. Kondisi ekonomi lainnya yang mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan mencakup tren penentuan harga pasar yang mempengaruhi penjualan properti 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 properti Indonesia.

- **Faktor Penjualan dan Pendapatan Properti**

- *Penjualan properti*

Dalam hal penjualan properti, Perseroan pada umumnya melakukan kegiatan penjualan awal (*pre-sale*). Di dalam kegiatan ini, Perseroan pertama-tama menjual sebagian properti yang akan dibangun sebelum selesainya pembangunan tersebut. Pada saat ini, hukum Indonesia memperbolehkan Perseroan melakukan kegiatan *pre-sale* atas properti sebelum penyelesaian selama persyaratan tertentu sudah dipenuhi. Hasil *pre-sale* yang sudah didapatkan dapat digunakan kembali oleh Perseroan untuk melakukan pengembangan properti terkait yang telah terjual melalui proses *pre-sale*. Pembeli properti Perseroan dapat membayar harga beli secara penuh pada saat penjualan atau dapat memilih untuk membayar sebagian dari harga beli pada saat penjualan, yakni pada umumnya berkisar antara 20% sampai 30% dari harga beli, dan melakukan pembayaran secara bertahap atas jumlah yang masih terhutang.

Apabila pembeli bertahap tidak memenuhi kewajiban pembayarannya, maka sesuai dengan perjanjian jual beli standar Perseroan, Perseroan berhak membatalkan kontrak penjualan dan menjual kembali properti tersebut tanpa melalui prosedur penyitaan. Di samping itu, pada umumnya Perseroan berhak mempertahankan sebagian dari pembayaran yang dilakukan sebelum terjadinya gagal bayar.

Penentuan harga properti Perseroan disusun berdasarkan harga pasar yang berlaku pada waktu penjualan, dan dalam kasus-kasus tertentu, menggunakan harga premium. Pada umumnya, Perseroan mengembangkan properti residensial secara bertahap, sehingga Perseroan memiliki fleksibilitas untuk menyesuaikan penawaran produk dengan permintaan pasar. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai penjualan yang dihasilkan dari pengembangan baru mencakup jenis properti yang dikembangkan, penentuan waktu penyelesaian proyek dan penentuan waktu pengakuan pendapatan. Penjualan Perseroan juga dipengaruhi sejumlah faktor yang dapat mempengaruhi permintaan, termasuk demografi pasar serta tingkat aksesibilitas konsumen terhadap pusat kota untuk mendekatkan diri dengan tempat kerja mereka.

Di masa mendatang, Perseroan memperkirakan akan tetap melakukan *pre-sale* atas sebagian besar unit baru di proyek-proyek pengembangan Perseroan yang baru. Sehubungan dengan pengembangan baru, jumlah properti yang berhasil dijual dan jadwal penyerahan properti kepada konsumen bergantung pada jadwal konstruksi dan respon pasar pada saat peluncuran pengembangan baru tersebut.

- *Pendapatan properti*

Kinerja portofolio properti Perseroan terutama bergantung pada pendapatan yang dihasilkan dari penyewaan properti yang dimiliki Perseroan serta beban operasional yang terkait. Faktor-faktor yang mempengaruhi pendapatan sewa yang dihasilkan dari properti Perseroan termasuk, tetapi tidak terbatas pada kondisi ekonomi, baik lokal maupun secara umum, permintaan penyewa terhadap ruang ritel, penawaran properti-properti ritel baru di berbagai daerah tempat Perseroan beroperasi, kinerja penjualan atau kondisi usaha penyewa, arus pengunjung properti ritel, pola belanja konsumen, persaingan dengan properti ritel lainnya, inflasi, pengembangan transportasi, dan infrastruktur.

Harga sewa umumnya tetap selama periode sewa dan akan dikaji ulang sebelum berakhirnya periode sewa dengan mempertimbangkan kondisi pasar yang berlaku. Pada umumnya Perseroan menentukan harga sewa dengan mengacu kepada harga pasar untuk industri sejenis di lokasi yang setara, dengan penyesuaian terhadap kondisi pasar. Faktor-faktor utama dalam menentukan harga sewa mencakup tipe penyewa dan ukuran serta lokasi spesifik ruang yang disewakan dalam suatu pengembangan.

Perseroan meyakini bahwa proporsi penjualan dan pendapatan yang dihasilkan dari pendapatan rutin akan tetap meningkat dan hal ini akan membantu meminimalkan risiko operasional sehubungan dengan fluktuasi pasar properti di Indonesia.

- **Faktor Biaya Pendanaan dan Pengembangan**

Kemampuan Perseroan untuk memperoleh pendanaan, serta biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pendanaan tersebut, berpengaruh terhadap kegiatan usaha Perseroan. Sebagai contoh, Perseroan mendanai kegiatan pembangunan propertinya melalui hutang jangka menengah hingga hutang jangka panjang yang relatif signifikan serta melalui kegiatan *pre-sale* pengembangan baru miliknya. Tingkat suku bunga yang lebih tinggi akan meningkatkan biaya perolehan pinjaman untuk mendanai ekspansi bisnis Perseroan. Di samping itu, akses Perseroan terhadap modal dan biaya pendanaan dipengaruhi oleh pembatasan-pembatasan tertentu, seperti pembatasan restriktif standar sehubungan dengan hutang Perseroan, dan dalam hal pendanaan bank, Perseroan mungkin terbentur oleh batasan hutang per nasabah atas pinjaman bank.

- **Faktor Kebijakan Pemerintah dan Perubahan Peraturan**

Pemerintah Indonesia dapat dari waktu ke waktu, mengeluarkan kebijakan baru atau undang-undang yang dapat mempengaruhi industri properti. Kebijakan pemerintah yang mempengaruhi posisi keuangan keseluruhan Perseroan termasuk dampaknya bagi kondisi keuangan Perseroan adalah sebagai berikut:

- a. Kebijakan tarif pajak yang akan mempengaruhi beban pajak dan laba bersih Perseroan.
- b. Kebijakan ketenagakerjaan seperti perubahan tingkat Upah Minimum Regional (UMR) dan/atau Upah Minimum Provinsi (UMP) dan jaminan sosial yang akan mempengaruhi biaya upah tenaga kerja Perseroan.

- **Faktor Penentuan Waktu Penyelesaian Proyek**

Jumlah properti yang dapat dikembangkan atau diselesaikan Perseroan selama periode tertentu bersifat terbatas mengingat adanya kendala waktu dan kebutuhan modal substansial yang harus dipenuhi untuk pengembangan dan konstruksi proyek. Apabila terjadi penundaan, penjualan dan penyewaan juga akan mengalami penundaan, dengan demikian menunda penerimaan pembayaran, walaupun pembayaran uang muka dalam jumlah tertentu sudah diterima. Di samping itu, penundaan dalam proyek akan mengakibatkan penundaan terhadap kemampuan pencapaian target penjualan, dengan demikian akan menghambat realisasi pendapatan rutin dari kegiatan operasional properti Perseroan. Perseroan juga dapat mengalami penundaan dalam konstruksi dan/atau penyelesaian proyek. Jadwal konstruksi properti bergantung pada sejumlah faktor, termasuk waktu yang dibutuhkan untuk mendapatkan persetujuan dan ijin konstruksi yang diperlukan, serta kemampuan Perseroan untuk mendapatkan penyewa.

3. Komponen Utama Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

a. Pendapatan

Pendapatan usaha Perseroan terdiri atas Ruko dan Apartemen dan Tanah. Tabel berikut ini menyajikan pendapatan Perseroan sebagai persentase dari total pendapatan Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 (*unaudited*), serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015.

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni				31 Desember					
	2018	%	2017 (unaudited)	%	2017	%	2016	%	2015	%
Ruko dan Apartemen	27.735.162.596	53,30	-	-	36.601.826.366	100,00	-	-	-	-
Tanah	24.303.514.000	46,70	-	-	-	-	161.821.400.000	100,00	-	-
Total	52.038.676.596	100,00	-	-	36.601.826.366	100,00	161.821.400.000	100,00	-	-

b. Beban Pokok Pendapatan

Tabel berikut ini menyajikan beban pokok pendapatan Perseroan berdasarkan bidang usaha sebagai persentase dari total beban pokok pendapatan untuk periode yang disajikan:

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni				31 Desember					
	2018	%	2017 (unaudited)	%	2017	%	2016	%	2015	%
Ruko dan Apartemen	16.962.986.639	72,51	-	-	20.559.857.660	100,00	-	-	-	-
Tanah	6.429.598.518	27,49	-	-	-	-	25.845.774.300	100,00	-	-
Total	23.392.585.157	100,00	-	-	20.559.857.660	100,00	25.845.774.300	100,00	-	-

c. Beban Penjualan dan Pemasaran

Beban penjualan dan pemasaran merupakan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Perseroan dan Proyek Gateway Park sehubungan dengan proses penjualan ruko dan apartemen, meliputi gaji, komisi dan promosi. Saldo untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 (*Unaudited*) serta tahun yang berakhir 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 masing-masing sebesar Rp1.711.643.084,-, Rp0,-, Rp2.239.043.504,-, Rp0,-, Rp0,-.

d. *Beban Umum dan Administrasi*

Tabel berikut ini menyajikan beban umum dan administrasi Perseroan sebagai persentase dari total beban umum dan administrasi untuk periode yang disajikan:

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni				31 Desember					
	2018	%	2017 (unaudited)	%	2017	%	2016	%	2015	%
Gaji dan tunjangan	3.318.801.504	50,61	-	-	996.719.215	72,45	22.118.000	4,14	34.600.000	7,08
Jasa profesional	2.276.062.036	34,71	-	-	375.750.000	27,31	71.155.200	13,31	13.893.000	2,84
Imbalan kerja	354.751.853	5,41	-	-	-	-	-	-	-	-
Beban ATK dan Operasional Kantor	154.344.600	2,35	1.231.872	100,00	3.235.000	0,24	2.225.000	0,42	864.005	0,18
Beban Pajak	151.407.969	2,31	-	-	-	-	-	-	-	-
Pemeliharaan	97.099.000	1,48	-	-	-	-	-	-	-	-
Perjalanan Dinas	82.054.700	1,25	-	-	-	-	-	-	-	-
Sewa kantor	66.360.000	1,01	-	-	-	-	-	-	-	-
Entertainment dan sumbangan	41.865.485	0,64	-	-	-	-	-	-	-	-
Listrik, air, internet dan telepon	14.892.108	0,23	-	-	-	-	-	-	-	-
Pajak bumi & bangunan	-	-	-	-	-	-	439.158.384	82,14	439.158.384	89,90
Total	6.557.639.255	100,00	1.231.872	100,00	1.375.704.215	100,00	534.656.584	100,00	488.515.389	100,00

e. *Pendapatan bunga*

Tabel berikut ini menyajikan pendapatan bunga Perseroan sebagai persentase dari total pendapatan bunga untuk periode yang disajikan:

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni				31 Desember					
	2018	%	2017 (unaudited)	%	2017	%	2016	%	2015	%
Bunga jasa giro	1.479.842.642	100,00	5.950.704	100,00	239.530.670	100,00	171.908	0,17	200.178.200	100,00
Bunga deposito	-	-	-	-	-	-	101.268.895	99,83	-	-
Total	1.479.842.642	100,00	5.950.704	100,00	239.530.670	100,00	101.440.803	100,00	200.178.200	100,00

f. *Beban Keuangan*

Tabel berikut ini menyajikan beban keuangan Perseroan sebagai persentase dari total beban keuangan untuk periode yang disajikan:

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni				31 Desember					
	2018	%	2017 (unaudited)	%	2017	%	2016	%	2015	%
Bunga Administrasi bank	(6.372.830.160)	86,35	-	-	(1.315.328.183)	95,91	-	-	-	-
Pajak	(4.332.565)	0,06	(369.268)	100,00	(11.935.316)	0,87	-	-	-	-
Lainnya	(266.300.618)	3,61	-	-	(44.202.563)	3,22	-	-	-	-
	(736.952.000)	9,99	-	-	-	-	(2.674.216)	100,00	(12.861.330)	100,00
Total	(7.380.415.343)	100,00	(369.268)	100,00	(1.371.466.062)	100,00	(2.674.216)	100,00	(12.861.330)	100,00

g. *Pendapatan (Beban) Lain-Lain*

Tabel berikut ini menyajikan pendapatan (beban) lain-lain Perseroan sebagai persentase dari total pendapatan (beban) lain-lain untuk periode yang disajikan:

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni				31 Desember					
	2018	%	2017 (unaudited)	%	2017	%	2016	%	2015	%
Selisih kurs	3.402.187.406	100,00	-	-	-	-	157.041.424	1,68	-	-
Lainnya	40.000	0,00	-	-	120.000	100,00	9.211.603.263	98,32	(410.938.177)	100,00
Total	3.402.227.406	100,00	-	-	120.000	100,00	9.368.644.687	100,00	(410.938.177)	100,00

4. Hasil Operasi

Tabel berikut ini menyajikan ringkasan pendapatan dan beban Perseroan untuk periode yang disajikan:

(dalam Rupiah)

LAPORAN LABA RUGI	30 Juni		31 Desember		
	2018	2017 (unaudited)	2017	2016	2015
Pendapatan	52.038.676.596	-	36.601.826.366	161.821.400.000	-
Beban Pokok Pendapatan	(23.392.585.157)	-	(20.559.857.660)	(25.845.774.300)	-
Laba Bruto	28.646.091.439	-	16.041.968.706	135.975.625.700	-
Beban penjualan dan pemasaran	(1.711.643.084)	-	(2.239.043.503)	-	-
Beban umum dan administrasi	(6.557.639.255)	(1.231.872)	(1.375.704.215)	(534.656.584)	(488.515.389)
Pendapatan bunga	1.479.842.642	5.950.704	239.530.670	101.440.803	200.178.200
Beban keuangan	(7.380.415.343)	(369.268)	(1.371.466.062)	(2.674.216)	(12.861.330)
Lain-lain - bersih	3.402.227.406	-	120.000	9.368.644.687	(410.938.177)
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan	17.878.463.805	4.349.564	11.295.405.596	144.908.380.390	(712.136.696)
Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan	17.548.617.249	4.349.564	10.380.359.937	140.862.845.390	(712.136.696)
Penghasilan Komprehensif Lain:					
Item yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi periode berikutnya:	-	-	-	-	-
Item yang akan direklasifikasi ke laba rugi periode berikutnya:	-	-	-	-	-
Total Keuntungan (Kerugian) Komprehensif Tahun Berjalan	17.548.617.249	4.349.564	10.380.359.937	140.862.845.390	(712.136.696)

Pendapatan

Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2017

Pendapatan Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 adalah sebesar Rp52.038.676.596,- meningkat sebesar Rp52.038.676.596,- atau 100,00% dibanding pendapatan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2017. Peningkatan ini terjadi karena Perseroan baru melaksanakan pembangunan proyek Gateway Park di akhir tahun 2017.

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

Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp36.601.826.366,- menurun sebesar Rp125.219.573.634,- atau 77,38% dibanding pendapatan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016. Penurunan ini terutama disebabkan oleh adanya transaksi atas pelepasan

tanah yang nilainya jauh lebih tinggi pada tahun 2016 jika dibandingkan dengan pendapatan tahun 2017 yang hanya terdiri dari pendapatan atas penjualan ruko dan apartemen.

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

Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp161.821.400.000,- meningkat sebesar Rp161.821.400.000,- atau 100,00% dibanding pendapatan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015. Peningkatan ini terutama disebabkan karena pada tahun 2016 terdapat penjualan tanah sedangkan pada tahun 2015 Perseroan belum beroperasi secara komersial.

Kenaikan Pendapatan periode 30 Juni 2018 dipengaruhi oleh kenaikan nilai kontrak yang dihasilkan dari kenaikan Harga unit apartemen dan jumlah unit yang terjual ke konsumen. Harga pada akhir tahun 2017 rata-rata adalah Rp17.062.089,- *exclude* PPN sedangkan penjualan periode 2018 sampai dengan 30 Juni 2018 adalah Rp19.335.830,- *exclude* PPN. Kenaikan dari tahun 2017 ke periode juni 2018 adalah 13,33%.

Jumlah unit terjual pada tahun 2017 adalah 355 unit. Periode januari sampai dengan Juni 2018 Perseroan berhasil menjual 104 unit sehingga total penjualan sampai dengan Juni 2018 adalah 459 unit. Kenaikan pendapatan dipicu oleh kenaikan nilai kontrak yang terjadi dikali realisasi *progress* konstruksi dari bangunan atas unit yang terjual. Semakin tinggi *progress* konstruksi dari unit apartemen yang dijual akan menarik bagi calon konsumen dan menambah keyakinan para konsumen untuk membeli unit apartemen yang dijual Perseroan. Unit yang laku terjual dengan harga yang terus naik akan membuat nilai kontrak semakin besar sehingga pendapatan perusahaan semakin bertambah sejalan dengan bertambahnya *progress* konstruksi dan pembayaran 20% awal dari konsumen (untuk memenuhi syarat pengakuan pendapatan apartemen). Sehingga kenaikan harga dan volume penjualan unit apartemen tersebut mempengaruhi pertumbuhan penjualan Perseroan pada tahun berjalan.

Perseroan mulai menjalankan usaha secara komersial pada akhir tahun 2016, dimana terdapat penjualan tanah kepada PT Adhi Karya (Persero) Tbk. Selanjutnya pada akhir tahun 2017 sampai dengan 30 Juni 2018 Perseroan telah mencatatkan penjualan serta laba bersih. Terdapat peningkatan terhadap penjualan akibat dari adanya kenaikan harga dimana pada tahun 2017 rata-rata sebesar Rp17.062.089,- *exclude* PPN sedangkan penjualan periode 2018 harga rata-rata naik menjadi Rp19.335.830,- *exclude* PPN.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016, 2017 dan Periode 30 Juni 2018 dampak dari Inflasi dan kurs valuta asing tidak memiliki efek langsung terhadap penjualan Perseroan dikarenakan pembelian dari produk Perseroan menggunakan mata uang lokal (Rupiah).

Beban Pokok Pendapatan

Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2017

Beban pokok pendapatan Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 adalah sebesar Rp23.392.585.157,- meningkat sebesar Rp23.392.585.157,- atau 100,00% dibanding beban pokok pendapatan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2017. Peningkatan ini terutama disebabkan karena Perseroan baru melaksanakan pembangunan proyek Gateway Park di akhir tahun 2017.

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

Beban pokok pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp20.559.857.660,- menurun sebesar Rp5.285.916.640,- atau 20,45% dibanding beban pokok pendapatan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016. Penurunan ini terutama disebabkan oleh adanya

transaksi atas pelepasan tanah yang nilainya jauh lebih tinggi pada tahun 2016 jika dibandingkan dengan beban pokok pendapatan tahun 2017 yang hanya terdiri atas penjualan ruko dan apartemen.

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

Beban pokok pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp25.845.774.300,- meningkat sebesar Rp25.845.774.300,- atau 100,00% dibanding beban pokok pendapatan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015. Peningkatan ini terutama disebabkan karena Perseroan belum membukukan adanya beban pokok pendapatan dikarenakan Perseroan belum beroperasi secara komersial pada tahun 2015.

Beban Penjualan dan Pemasaran

Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2017

Beban penjualan dan pemasaran Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 adalah sebesar Rp1.711.643.084,- meningkat sebesar Rp1.711.643.084,- atau 100,00% dibanding beban penjualan dan pemasaran yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2017. Peningkatan ini dikarenakan Perseroan baru melaksanakan pembangunan proyek Gateway Park di akhir tahun 2017.

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

Beban penjualan dan pemasaran Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp2.239.043.503,- meningkat sebesar Rp2.239.043.503,- atau 100,00% dibanding beban penjualan dan pemasaran yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016. Peningkatan ini terutama disebabkan karena Perseroan belum membukukan adanya beban penjualan dan pemasaran karena penjualan tanah pada tahun 2016, tidak membutuhkan adanya beban pemasaran.

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

Perseroan belum membukukan adanya beban penjualan dan pemasaran pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015.

Beban Umum dan Administrasi

Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2017

Beban umum dan administrasi Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 adalah sebesar Rp 6.557.639.255,- meningkat sebesar Rp 6.556.407.383,- atau 532.231,22% dibanding beban umum dan administrasi yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2017 yang menunjukkan angka sebesar Rp 1.231.872,-. Peningkatan ini dikarenakan Perseroan baru melaksanakan pembangunan proyek Gateway Park di akhir tahun 2017.

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

Beban umum dan administrasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp1.375.704.215,- meningkat sebesar Rp841.047.631,- atau 157,31% dibanding beban umum dan administrasi yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan beban gaji dan tunjangan sebesar Rp 974.601.215,- atau sebesar 4406,37% dan jasa profesional sebesar Rp304.594.800,- atau sebesar 428,07%, yang sejalan dengan dimulainya pelaksanaan pembangunan

proyek Gateway Park pada Desember 2017 dan Perseroan telah mencatatkan pendapatan atas Ruko dan Apartemen.

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

Beban umum dan administrasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp534.656.584,- meningkat sebesar Rp46.141.195,- atau 9,45% dibanding beban umum dan administrasi yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 yang menunjukkan angka sebesar Rp488.515.389,-. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan beban jasa profesional sebesar Rp57.262.200,- atau 412,17%, yang digunakan oleh Pemegang saham sebelumnya dalam hal ini Samsung Corporation, Korea.

Pendapatan Bunga

Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2017

Pendapatan bunga Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 adalah sebesar Rp1.479.842.642,- meningkat sebesar Rp1.473.891.938,- atau 24.768,36% dibanding pendapatan bunga yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2017 yang menunjukkan angka sebesar Rp 5.950.704,-. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan bunga jasa giro sebesar Rp1.473.891.938,- atau sebesar 24.768,36%, yang sejalan dengan adanya peningkatan saldo Setara Kas Perseroan.

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

Pendapatan bunga Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp239.530.670,- meningkat sebesar Rp138.089.867,- atau 136,13% dibanding pendapatan bunga yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan bunga jasa giro sebesar Rp239.358.762,- atau sebesar 139.236,55%, yang sejalan dengan adanya peningkatan saldo Setara Kas Perseroan.

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

Pendapatan bunga Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp101.440.803,- menurun sebesar Rp98.737.397,- atau 49,32% dibanding pendapatan bunga yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015. Penurunan ini terutama disebabkan oleh adanya penurunan bunga jasa giro sebesar Rp200.006.292,- atau sebesar 99,91%, dikarenakan pada akhir Desember 2016 Perseroan tidak memiliki saldo Setara Kas pada Bank dan Instansi lainnya.

Beban Keuangan

Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2017

Beban keuangan Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 adalah sebesar Rp7.380.415.343,- meningkat sebesar Rp7.380.046.075,- atau 1.998.560,96% dibanding beban keuangan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2017. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh adanya beban bunga dari pinjaman Perseroan sebesar Rp6.372.830.160,-, yang sejalan dengan adanya peningkatan pinjaman bank Perseroan.

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

Beban keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp1.371.466.062,- meningkat sebesar Rp1.368.791.846,- atau 51.184,79% dibanding beban keuangan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh adanya beban bunga dari pinjaman Perseroan sebesar Rp1.315.328.183,-, yang sejalan dengan adanya penerimaan pinjaman bank Perseroan.

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

Beban keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp2.674.216,- menurun sebesar Rp10.187.114,- atau 79,21% dibanding beban keuangan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015. Penurunan ini terutama disebabkan oleh adanya penurunan pada beban keuangan lainnya sebesar Rp10.187.114,- atau sebesar 79,21%, dikarenakan pada akhir Desember 2016 Perseroan tidak memiliki saldo Setara Kas dan pinjaman berbunga pada Bank dan Instansi lainnya.

Lain-Lain - Bersih

Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2017

Lain-lain bersih Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 adalah sebesar Rp3.402.227.406,- meningkat sebesar Rp3.402.227.406,- atau 100,00% dibanding lain-lain bersih yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2017. Peningkatan tersebut terjadi akibat dari adanya laba selisih kurs yang diperoleh dari peningkatan nilai giro USD yang ditempatkan oleh Perseroan, sedangkan pada periode 30 Juni 2017, Perseroan belum memiliki saldo Kas dan Setara Kas.

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

Lain-lain bersih Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp120.000,- menurun sebesar Rp9.368.524.687,- atau 100,00% dibanding lain-lain bersih yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016. Penurunan ini terutama disebabkan oleh adanya pendapatan yang diperoleh dari penghapusan hutang pihak berelasi atas kepemilikan pemegang saham terdahulu serta Pendapatan PPh 4(2) atas penjualan tanah Ciracas yang menjadi bagian dari penyertaan Kerjasama Operasi pada tanggal 31 Desember 2016.

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

Lain-lain bersih Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp9.368.644.687,- meningkat sebesar Rp9.779.582.864,- atau 2.379,82% dibanding lain-lain bersih yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 yang menunjukkan angka sebesar Rp410.938.177,-. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh adanya pendapatan yang diperoleh dari penghapusan hutang pihak berelasi atas kepemilikan pemegang saham terdahulu serta Pendapatan PPh 4(2) atas penjualan tanah Ciracas yang menjadi bagian dari penyertaan Kerjasama Operasi pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp9.211.603.263,-.

Laba (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan

Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2017

Laba sebelum pajak penghasilan Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 adalah sebesar Rp17.878.463.805,- meningkat sebesar Rp17.874.114.241,- atau 410.940,37% dibanding

laba sebelum pajak penghasilan pendapatan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2017. Peningkatan ini dikarenakan Perseroan baru melaksanakan pembangunan proyek Gateway Park di akhir tahun 2017.

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

Laba sebelum pajak penghasilan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp11.295.405.596,- menurun sebesar Rp133.612.974.793,- atau 92,21% dibanding laba sebelum pajak penghasilan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016. Penurunan ini terutama disebabkan oleh adanya penurunan pada pendapatan sebesar Rp125.219.573.634,- atau 77,38% dan pendapatan lain-lain – bersih sebesar Rp9.368.524.687,- atau 100,00%.

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

Laba sebelum pajak penghasilan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp144.908.380.390,- meningkat sebesar Rp145.620.517.086,- atau 20.448,39% dibanding rugi sebelum pajak penghasilan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015. Peningkatan ini terutama disebabkan karena Perseroan belum membukukan adanya pendapatan dikarenakan Perseroan belum beroperasi secara komersial pada tahun 2015.

Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan

Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2017

Laba bersih tahun berjalan Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 adalah sebesar Rp17.548.617.249,- meningkat sebesar Rp17.544.267.685,- atau 403.356,93% dibanding laba bersih tahun berjalan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2017. Peningkatan ini dikarenakan Perseroan baru melaksanakan pembangunan proyek Gateway Park di akhir tahun 2017.

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

Laba bersih tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp10.380.359.937,- menurun sebesar Rp130.482.485.453,- atau 92,63% dibanding laba bersih tahun berjalan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016. Penurunan ini terutama disebabkan oleh adanya penurunan pada pendapatan sebesar Rp125.219.573.634,- atau 77,38% dan pendapatan lain-lain – bersih sebesar Rp5.322.989.687,- atau 100,00%.

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

Laba bersih tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp140.862.845.390,- meningkat sebesar Rp141.574.982.086,- atau 91,70% dibanding rugi bersih tahun berjalan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015. Peningkatan ini terutama disebabkan karena Perseroan belum membukukan adanya pendapatan dikarenakan Perseroan belum beroperasi secara komersial pada tahun 2015.

Total Keuntungan (Kerugian) Komprehensif Tahun Berjalan

Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2017

Total keuntungan komprehensif tahun berjalan Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 adalah sebesar Rp17.548.617.249,- meningkat sebesar Rp17.544.267.685,- atau 403.356,93% dibanding total keuntungan komprehensif tahun berjalan yang berakhir pada tanggal 30 Juni

2017. Peningkatan ini dikarenakan Perseroan baru melaksanakan pembangunan proyek Gateway Park di akhir tahun 2017.

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

Total keuntungan komprehensif tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp10.380.359.937,- menurun sebesar Rp130.482.485.453,- atau 92,63% dibanding total keuntungan komprehensif tahun berjalan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016. Penurunan ini terutama disebabkan oleh adanya penurunan pada pendapatan sebesar Rp125.219.573.634,- atau 77,38% dan pendapatan lain-lain – bersih sebesar Rp5.322.989.687,- atau 100,00%.

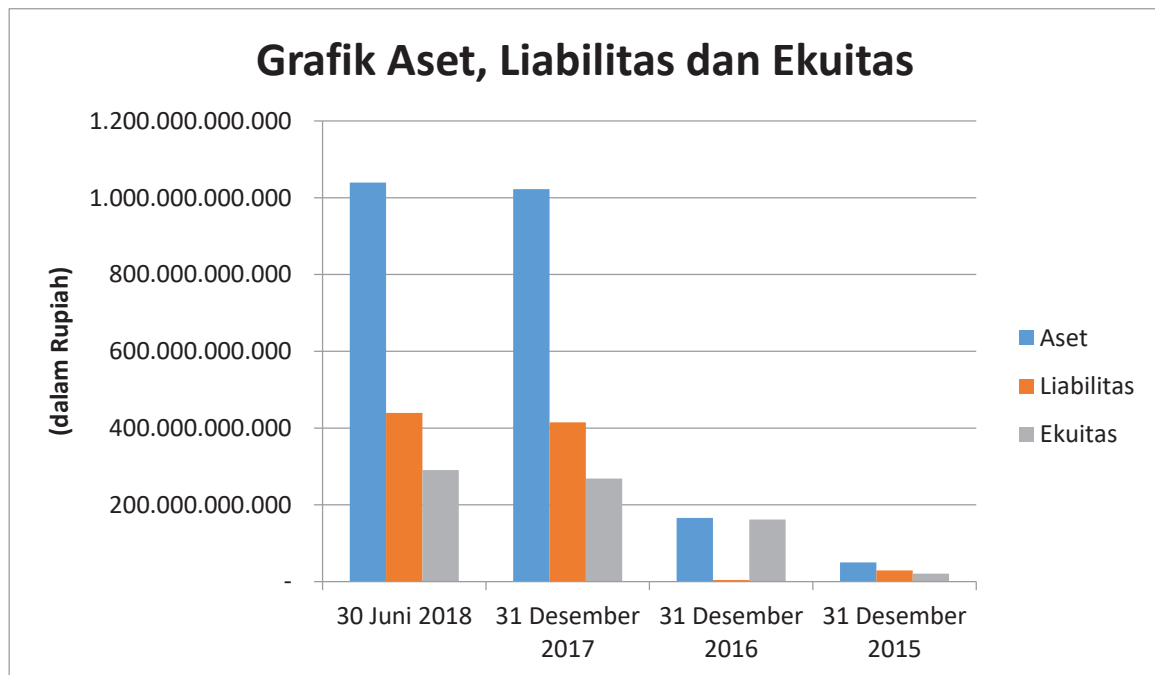
Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015

Total keuntungan komprehensif tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp140.862.845.390,- meningkat sebesar Rp141.574.982.086,- atau 91,70% dibanding total kerugian komprehensif tahun berjalan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015. Peningkatan ini terutama disebabkan karena Perseroan belum membukukan adanya pendapatan dikarenakan Perseroan belum beroperasi secara komersial pada tahun 2015.

PERTUMBUHAN ASET, LIABILITAS DAN EKUITAS

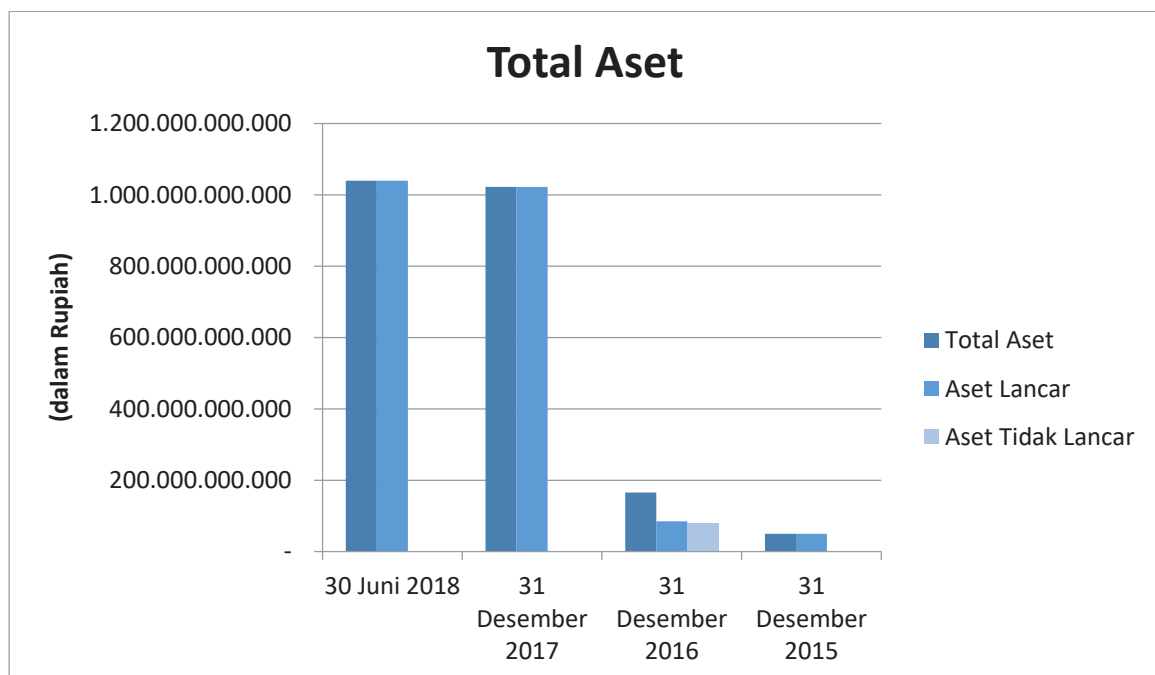
(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2018	2017	2016	2015
Aset Lancar	1.039.622.410.239	1.022.351.229.000	84.956.235.000	49.956.380.894
Aset Tidak Lancar	-	-	80.910.700.000	-
Total Aset	1.039.622.410.239	1.022.351.229.000	165.866.935.000	49.956.380.894
Liabilitas Jangka Pendek	100.353.356.221	76.301.922.484	4.045.535.000	304.226.284
Liabilitas Jangka Panjang	339.130.476.832	338.747.546.579	-	28.693.600.000
Total Liabilitas	439.483.833.053	415.049.469.063	4.045.535.000	28.997.826.284
Dana Syirkah	309.686.000.000	338.700.000.000	-	-
Ekuitas	290.452.577.186	268.601.759.937	161.821.400.000	20.958.554.610



ASET

Berikut ini adalah perkembangan aset Perseroan 4 tahun terakhir:



Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 dibandingkan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017

Total aset Perseroan pada tanggal 30 Juni 2018 adalah sebesar Rp1.039.622.410.239,- yang terdiri atas aset lancar sebesar Rp1.039.622.410.239,- dan aset tidak lancar sebesar Rp0,-.

Aset lancar Perseroan pada tanggal 30 Juni 2018 mengalami kenaikan sebesar Rp17.271.181.239,- atau sebesar 1,69% dibandingkan dengan 31 Desember 2017. Hal ini terutama disebabkan karena adanya peningkatan pada aset real estat sebesar Rp162.309.499.084,- atau sebesar 43,09%, sejalan dengan terlaksananya pembangunan proyek-proyek yang dimiliki oleh Perseroan.

Perseroan tidak mencatatkan adanya aset tidak lancar pada periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017.

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

Total aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp1.022.351.229.000,- yang terdiri atas aset lancar sebesar Rp1.022.351.229.000,- dan aset tidak lancar sebesar Rp0,-.

Aset lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 mengalami peningkatan sebesar Rp937.394.994.000,- atau sebesar 1103,39% dibandingkan dengan 31 Desember 2016. Hal ini terutama disebabkan karena Perseroan pada akhir tahun 2017 telah melaksanakan pembangunan proyek Apartemen dan Ruko di Gateway Park.

Aset tidak lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 mengalami penurunan sebesar Rp80.910.700.000,- atau sebesar 100,00% dibandingkan dengan 31 Desember 2016. Hal ini terutama disebabkan dikarenakan telah diterimanya pembayaran atas piutang kepada pemegang saham PT Nusa Wijaya Propertindo.

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

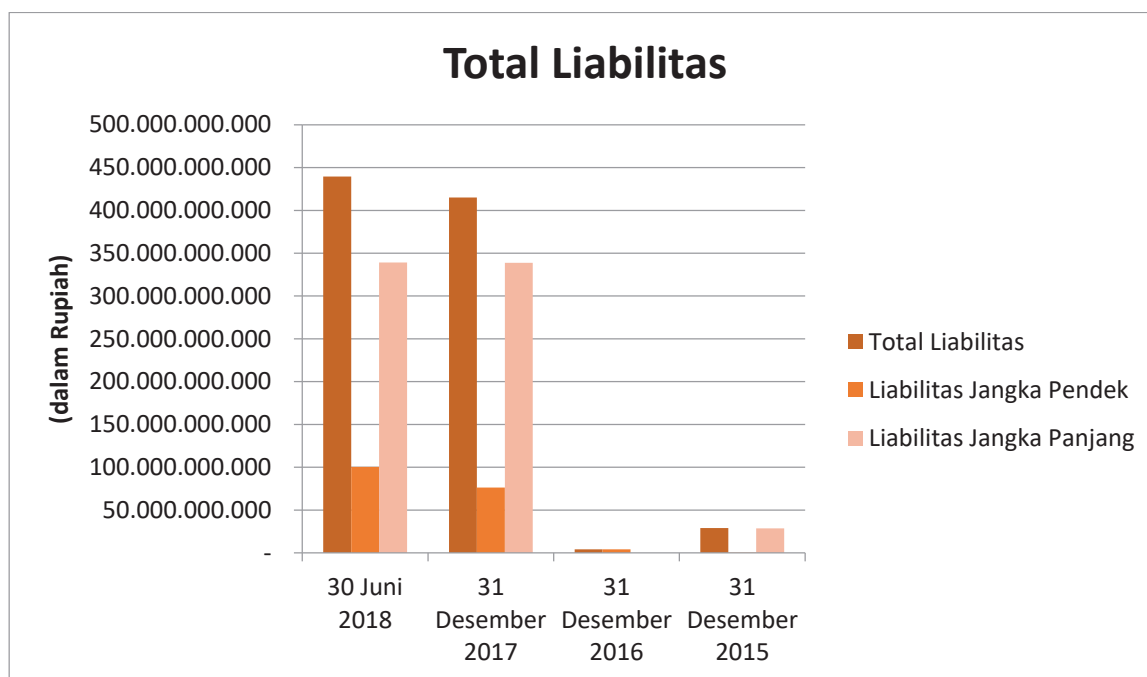
Total aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp165.866.935.000,- yang terdiri atas aset lancar sebesar Rp84.956.235.000,- dan aset tidak lancar sebesar Rp80.910.700.000,-.

Aset lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2016 mengalami peningkatan sebesar Rp34.999.854.106,- atau sebesar 70,06% dibandingkan dengan 31 Desember 2015. Hal ini terutama disebabkan karena adanya penyertaan atas Kerjasama Perseroan dengan PT Adhi Karya (Persero) Tbk atas proyek Urban Signature sebesar Rp84.956.235.000, sedangkan penurunan sebesar Rp24.110.606.594 merupakan penurunan atas pelunasan kewajiban Perseroan kepada pemegang saham lama, Samsung Corporation, Korea.

Aset tidak lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2016 mengalami peningkatan sebesar Rp80.910.700.000,- atau sebesar 100,00% dibandingkan dengan 31 Desember 2015. Hal ini terutama disebabkan karena Perseroan memiliki piutang pihak berelasi sebesar Rp80.910.700.000,-.

LIABILITAS

Berikut ini adalah perincian mengenai liabilitas Perseroan 4 tahun terakhir:



Periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 dibandingkan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017

Total liabilitas Perseroan pada tanggal 30 Juni 2018 adalah sebesar Rp439.483.833.053,- yang terdiri atas liabilitas jangka pendek sebesar Rp100.353.356.221,- dan liabilitas jangka panjang sebesar Rp339.130.476.832,-.

Liabilitas jangka pendek Perseroan pada tanggal 30 Juni 2018 mengalami peningkatan sebesar Rp24.051.433.737,- atau sebesar 32% dibandingkan dengan 31 Desember 2017. Hal ini terutama disebabkan karena adanya peningkatan pada utang usaha sebesar Rp19.114.377.962,- atau sebesar 34% yang merupakan peningkatan atas utang kepada kontraktor sehubungan dengan progress pembangunan Persediaan *real estate* yang dimiliki, selanjutnya juga terdapat peningkatan pada beban akrual sebesar Rp14.768.393.218,- atau 696% yang merupakan akrual atas beban bunga pinjaman kepada Ibukota Development Ltd.

Liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 30 Juni 2018 mengalami peningkatan sebesar Rp382.930.253,- atau sebesar 0,11% dibandingkan dengan 31 Desember 2017. Hal ini terutama disebabkan karena adanya peningkatan pada liabilitas imbalan paska kerja sebesar Rp354.751.853, dikarenakan kewajiban Perseroan untuk menyelenggarakan program imbalan kerja berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 mengenai imbalan pasca kerja. Perseroan baru menerapkan liabilitas imbalan paska kerja pada 30 Juni 2018.

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

Total liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp415.049.469.063,- yang terdiri atas liabilitas jangka pendek sebesar Rp76.301.922.484,- dan liabilitas jangka panjang sebesar Rp338.747.546.579,-.

Liabilitas jangka pendek Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 mengalami peningkatan sebesar Rp72.256.387.484,- atau sebesar 1.786,08% dibandingkan dengan 31 Desember 2016. Hal ini terutama disebabkan karena adanya utang usaha atas progress konstruksi kepada PT Adhi Persada Gedung dan subkontraktor lainnya sebesar Rp56.999.413.148.

Liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 mengalami peningkatan sebesar Rp338.747.546.579,- atau sebesar 100,00% dibandingkan dengan 31 Desember 2016. Hal ini terutama disebabkan karena Perseroan melakukan Perjanjian Pinjaman Konversi dengan Ibukota Development, Ltd. sebesar Rp338.700.000.000.

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

Total liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp4.045.535.000,- yang terdiri atas liabilitas jangka pendek sebesar Rp4.045.535.000,- dan liabilitas jangka panjang sebesar Rp0,-.

Liabilitas jangka pendek Perseroan pada tanggal 31 Desember 2016 mengalami peningkatan sebesar Rp3.741.308.716,- atau sebesar 1.229,78% dibandingkan dengan 31 Desember 2015. Hal ini terutama disebabkan karena adanya utang pajak sebesar Rp4.045.535.000.

Liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 31 Desember 2016 mengalami penurunan sebesar Rp28.693.600.000,- atau sebesar 100,00% dibandingkan dengan 31 Desember 2015. Hal ini terutama disebabkan karena adanya pelunasan hutang pada pihak berelasi.

Dana Syirkah

Saldo dana syirkah pada tanggal 30 Juni 2018 adalah sebesar Rp309.686.000.000,- dengan rincian sebagai berikut:

<i>(dalam Rupiah)</i>	
Keterangan	Jumlah
Dolar Amerika Serikat	
PT Maybank Indonesia, Tbk	309.686.000.000
Jumlah Utang Bank	309.686.000.000

PT Maybank Indonesia, Tbk.

Perseroan memperoleh fasilitas kredit dalam bentuk valuta asing USD25.000.000 yang disetujui oleh PT Maybank Indonesia, Tbk. sebagaimana termuat dalam Akad Perjanjian Kredit No. 043/Mudharabah/CDU-Syariah/2017 tanggal 14 Desember 2017 yang dibuat dibawah tangan dengan rincian fasilitas kredit sebagai berikut:

30 Juni 2018	
Jenis	: Pembiayaan Mudharabah
Akad	: Line Fasilitas
Tujuan	: Modal Usaha
Nilai plafon	: USD25.000.000
Nisbah	: 0,9%
Jangka waktu	: s.d 14 Desember 2018
seluruh fasilitas	

Jaminan

Rekening Giro sebesar USD25.000.000 atas nama PT Urban Jakarta Propertindo.

Sejak diakuisisinya Perseroan dan melakukan kerjasama dengan PT Adhi Karya (Persero) Tbk. divisi Transit Oriented Development (Adhi TOD), Perseroan memutuskan untuk menjadi *developer* yang fokus untuk mengembangkan kawasan yang berbasis TOD. Setelah berhasil menjalin kerjasama dengan Adhi untuk mengembangkan TOD dengan mengembangkan Kawasan Apartemen yang didalamnya terdapat komersial area dan *Mall (mixed Used)* di Ciracas, Perseroan kembali mendapatkan penawaran tanah yang berada di area TOD. Perseroan dan Adhi TOD sepakat untuk membeli tanah secara Bersama-sama di area Jaticempaka – Bekasi. Untuk membeli tanah tersebut, perseroan masih menggunakan dana sendiri (*self financing*). Setelah tanah tersebut selesai diakuisisi oleh Perseroan dan Adhi TOD, pada tanggal 2 Maret 2017 PKS kerjasama KSO dengan Adhi TOD ditandatangani.

Setelah mempelajari *business plan* yang disusun oleh tim Adhi TOD pada Proyek KSO Ciracas dan Jaticempaka, Perseroan memiliki keyakinan untuk terus mengembangkan tanah-tanah yang berada disekitaran jalur LRT. Dengan harapan apabila perseroan bisa mengakuisisi tanah yang berada disekitar area Stasiun LRT maka seiring dengan berjalannya waktu dan kemajuan *progress* pembangunan infrastruktur LRT, kenaikan properti yang dikembangkan akan berbanding lurus dengan kemajuan *progress* pembangunan Infrastruktur LRT. Oleh karena itu, Perseroan mencoba mencari pendanaan untuk dapat mengakuisi tanah-tanah yang berpotensi dapat terhubung dengan stasiun-stasiun LRT.

Perseroan melakukan diskusi dan negosiasi untuk melakukan pinjaman modal kerja ke bank-bank dalam negeri. Namun dikarenakan tujuan pendanaan adalah untuk mengakuisisi tanah baru, pematangan tanah dan pengembangan, permintaan perseroan terbentur dengan peraturan BI yang mengatur bahwa dana pinjaman bank tidak boleh diperuntukkan untuk mengakuisisi tanah.

Atas keterbatasan pendanaan pada Bank Lokal tersebut, Perseroan mencoba untuk mencari pendanaan ke *Private Equity*. Setelah bertemu dengan beberapa *Private Equity*, Perseroan diperkenalkan ke Ibukota Development Ltd. yaitu perusahaan investasi yang menyediakan dana untuk “situasi khusus” yang fleksibel berupa kombinasi hutang dan modal (*Hybrid Capital*) dimana hutang dapat dikonversi menjadi ekuitas (*Convertible Bond*).

Setelah melakukan pertemuan, diskusi dan negosiasi, pada bulan Maret 2017. Ibukota Development Ltd. tertarik untuk melakukan investasi di Perseroan dikarenakan Produk yang dikembangkan Perseroan adalah kawasan *Mixed Used* yang berbasis TOD. Sehingga pada tanggal 22 November 2017, setelah dilakukan *Tax Due Dilligence* dan *Financial Due Dilligence* yang dilakukan oleh PricewaterhouseCoopers serta *Legal Due Dilligence* yang dilakukan oleh Lembaga Hukum Hutabarat Halim & Rekan (HHR), Ibu Kota Development (IDL) sepakat untuk menandatangani perjanjian hutang yang dapat dikonversi menjadi ekuitas sebesar USD25.000.000, Perseroan telah menerima pinjaman tersebut pada tanggal 6 Desember 2017. Selanjutnya, untuk memitigasi hal tersebut Perseroan berencana untuk melakukan *Hedging* atas dana yang akan diterima Perseroan dari IDL.

Adanya persyaratan jaminan untuk melakukan *hedging*, Perseroan merasa keberatan dikarenakan dana yang ingin digunakan untuk CAPEX dan OPEX adalah total dari jumlah pinjaman yang akan di-*Hedge* yaitu USD25.000.000. Atas hal tersebut Maybank mengajukan fasilitas Pinjaman Promes Berulang (PPB) atau dana syirkah sebesar USD25.000.000 yang dijamin dengan jaminan berupa gadai giro sebesar USD25.000.000, maka jaminan atas fasilitas kredit ini dapat juga dijadikan jaminan untuk membuka fasilitas CCS sebesar USD25.000.000.

Oleh karena itu, Perseroan memutuskan untuk mengajukan fasilitas Dana Syirkah di Maybank agar Perseroan dapat melakukan CCS sewaktu-waktu hingga jatuh temponya MCB. Dengan adanya fasilitas PPB tersebut, Perseroan memiliki kemampuan untuk menggunakan seluruh dana dari pinjaman IDL dan memiliki fasilitas CCS line di Maybank Sebesar USD25.000.000.

Atas pencairan PPB sebesar USD25.000.000, Perseroan telah menerima pada tanggal 21 Desember 2017 sebesar USD7.000.000 dan sebesar USD18.000.000 pada tanggal 29 Desember 2017, yang digunakan untuk pembelian tanah Proyek Urban Sky dan Urban Suite, serta biaya pengembangan lainnya.

Total aset Perseroan jika tidak terdapat pinjaman dari PT Maybank Indonesia Tbk. untuk periode 30 Juni 2018 adalah sebesar Rp729.936.410.239,- dan per 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp683.651.229.000,-, dengan total liabilitas per 30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 masing-masing sebesar Rp439.483.833.053,- dan Rp415.049.469.063,-.

Pada akhir Juni 2018 terdapat pelemahan atas kurs rupiah hingga Rp14.000,-, Perseroan telah melakukan negosiasi untuk mengkonversi hutang dengan menggunakan *rate* Rp13.548,-. Pada bulan September 2018 IDL menyepakati pengajuan Perseroan tersebut dengan keyakinan bahwa Perseroan diharapkan lebih berkembang setelah IPO berhasil dijalankan.

Terkait dengan fasilitas dana syirkah, Perseroan berencana akan melunasi fasilitas tersebut pada saat tanggal jatuh tempo dikarenakan Perseroan sudah tidak memerlukan *hedging* karena pinjaman dari IDL sudah disepakati pada *rate* tertentu.

Ekuitas

Pada tanggal 30 Juni 2018, jumlah ekuitas Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp21.850.817.249,- atau 8,14% dibanding dengan 31 Desember 2017. Peningkatan ini terutama disebabkan karena adanya tambahan modal disetor tunai sebesar Rp4.302.200.000,- serta perolehan laba bersih sebesar Rp17.548.617.249,-.

Pada tanggal 31 Desember 2017, jumlah ekuitas Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp106.780.359.937,- atau 65,99% dibanding dengan 31 Desember 2016. Peningkatan ini terutama disebabkan karena adanya peningkatan pada uang muka setoran modal sebesar Rp96.400.000.000,- serta laba bersih per 31 Desember 2017 sebesar Rp10.380.359.937,-.

Pada tanggal 31 Desember 2016, jumlah ekuitas Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp140.862.845.390,- atau 672,10% dibanding dengan 31 Desember 2015. Peningkatan tersebut berasal dari perolehan laba bersih per 31 Desember 2016.

5. Analisis Arus Kas

Tabel berikut ini menjelaskan ikhtisar laporan arus kas Perseroan untuk periode yang disajikan:

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni		31 Desember		
	2018	2017	2017	2016	2015
Kas Bersih Diperoleh Dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Operasi	(138.787.807.418)	4.349.564	(246.469.612.107)	80.170.583.719	(699.025.366)
Kas Bersih Diperoleh Dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Investasi	(12.073.240.561)	(142.887.210.000)	(338.700.000.000)	-	-
Kas Bersih Diperoleh Dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Pendanaan	(46.083.621.600)	142.892.310.000	854.758.246.579	(104.281.190.313)	2.818.400.000
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Setara Kas	(196.944.669.579)	9.449.564	269.588.634.472	(24.110.606.594)	2.119.374.634
Kas dan Setara Kas Awal Tahun	269.588.634.472	-	-	24.110.606.594	21.991.231.960
Kas dan Setara Kas Akhir Tahun	72.643.964.893	9.449.564	269.588.634.472	-	24.110.606.594

Kas Bersih Diperoleh Dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Operasi

Pada tanggal 30 Juni 2018 kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi Rp138.787.807.418,- dimana sebagian besar kas digunakan untuk pembayaran kas kepada pemasok.

Pada tanggal 30 Juni 2017 kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi Rp4.349.564,- dimana sebagian besar kas diperoleh dari pembayaran kas operasional lainnya.

Pada tanggal 31 Desember 2017 kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi Rp246.469.612.107,- dimana sebagian besar kas digunakan untuk pembayaran kas kepada pemasok.

Pada tanggal 31 Desember 2016 kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi Rp80.170.583.719,- dimana sebagian besar kas diperoleh dari penerimaan kas dari pelanggan.

Pada tanggal 31 Desember 2015 kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi Rp699.025.366,- dimana sebagian besar kas digunakan untuk pembayaran operasional dan lainnya.

Kas Bersih Diperoleh Dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Investasi

Pada tanggal 30 Juni 2018 kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Rp12.073.240.561,- dimana sebagian besar kas digunakan untuk dana dibatasi penggunaannya.

Pada tanggal 30 Juni 2017 kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Rp142.887.210.000,- dimana sebagian besar kas digunakan untuk aset pengaturan bersama.

Pada tanggal 31 Desember 2017 kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Rp338.700.000.000,- dimana sebagian besar kas digunakan untuk dana dibatasi penggunaannya.

Pada tanggal 31 Desember 2016 Perseroan tidak mencatatkan adanya arus kas dari aktivitas investasi.

Pada tanggal 31 Desember 2015 Perseroan tidak mencatatkan adanya arus kas dari aktivitas investasi.

Kas Bersih Diperoleh Dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Pendanaan

Pada tanggal 30 Juni 2018 kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan Rp46.083.621.600,- dimana sebagian besar kas digunakan untuk pembayaran dana syirkah dan lembaga keuangan.

Pada tanggal 30 Juni 2017 kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan Rp142.892.310.000,- dimana sebagian besar kas diperoleh dari penerimaan piutang pihak berelasi dan penerimaan utang pihak berelasi.

Pada tanggal 31 Desember 2017 kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan Rp854.758.246.579,- dimana sebagian besar kas diperoleh dari penerimaan dari dana syirkah dan lembaga keuangan.

Pada tanggal 31 Desember 2016 kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan Rp104.281.190.313,- dimana sebagian besar kas digunakan untuk pembayaran piutang pihak berelasi dan pembayaran utang pihak berelasi.

Pada tanggal 31 Desember 2015 kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan Rp2.818.400.000,- dimana sebagian besar kas diperoleh dari penerimaan utang pihak berelasi.

Likuiditas

Likuiditas menunjukkan tingkat kemampuan Perseroan untuk memenuhi seluruh kewajiban jangka pendek yang tercermin dari rasio antara aset lancar terhadap liabilitas jangka pendek. Semakin tinggi rasio tersebut, semakin baik kemampuan Perseroan untuk memenuhi liabilitas jangka pendek. Tidak terdapat sumber likuiditas yang material yang belum digunakan oleh Perseroan.

Rasio aset lancar terhadap liabilitas jangka pendek Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir tanggal 30 Juni 2018, serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 masing-masing adalah sebesar 10,36x, 13,40x, 21,00x dan 164,21x.

Sumber likuiditas Perseroan dapat diperoleh secara internal maupun eksternal yang berasal dari aktivitas operasi.

Perseroan tidak melihat adanya kecenderungan yang diketahui, permintaan, perikatan atau komitmen, kejadian dan/atau ketidakpastian di luar rencana penawaran umum perdana saham yang mungkin mengakibatkan terjadinya peningkatan atau penurunan yang material terhadap likuiditas Perseroan. Kedepannya, Perseroan akan terus mengandalkan arus kas dari kegiatan operasi, kas dan setara kas, deposito yang dijamin dan fasilitas kredit bank untuk terus mendanai kegiatan operasi dan belanja modal Perseroan. Selain itu, diharapkan pertumbuhan laba yang terus meningkat, terkait dengan rencana ekspansi usaha, juga akan semakin meningkatkan tingkat likuiditas Perseroan.

Atas dasar ini, Perseroan berkeyakinan memiliki likuiditas yang cukup untuk mendanai modal kerja dan pembelanjaan barang modal.

Solvabilitas

Solvabilitas merupakan kemampuan Perseroan untuk memenuhi liabilitasnya. Rasio solvabilitas dihitung dengan menggunakan dua metode pendekatan berikut ini:

1. Liabilitas dibagi Ekuitas (Perbandingan Liabilitas terhadap Ekuitas); dan
2. Liabilitas dibagi Aset (Solvabilitas Aset).

Rasio solvabilitas ekuitas Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir tanggal 30 Juni 2018, serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 masing-masing adalah sebesar 1,51x, 1,55x, 0,03x dan 1,38x.

Pada tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018, rasio solvabilitas ekuitas berada pada 1,51x. Rasio ini turun jika dibandingkan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dikarenakan meningkatnya modal ditempatkan dan disetor penuh.

Pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, rasio solvabilitas ekuitas berada pada 1,55x. Rasio ini naik signifikan jika dibandingkan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dikarenakan pada tahun 31 Desember 2016 belum terdapat utang lembaga keuangan lainnya.

Pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016, rasio solvabilitas ekuitas berada pada 0,03x. Rasio ini turun signifikan jika dibandingkan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 dikarenakan pada tahun 31 Desember 2015 terdapat utang pihak berelasi.

Rasio solvabilitas aset Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir tanggal 30 Juni 2018, serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 masing-masing adalah sebesar 0,42x, 0,41x, 0,02x dan 0,58x.

Pada tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018, rasio solvabilitas aset berada pada 0,42x. Rasio ini sedikit naik jika dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dikarenakan terjadinya peningkatan aset dan hutang.

Pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 rasio solvabilitas aset berada pada 0,41x. Rasio ini naik signifikan jika dibandingkan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dikarenakan pada tahun 31 Desember 2016 perseroan belum melakukan kegiatan operasional secara komersial sehingga belum terdapat aset-aset dan utang lembaga keuangan lainnya.

Pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016, rasio solvabilitas aset berada pada 0,02x dimana rasio ini turun secara signifikan jika dibandingkan dengan 31 Desember 2015 dikarenakan adanya utang pihak berelasi.

Imbal Hasil Rata-rata Ekuitas

Imbal Hasil Rata-rata Ekuitas (*Return on Average Equity/ROAE*) menggambarkan kemampuan Perseroan untuk memperoleh pendapatan dari ekuitasnya. ROAE Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir tanggal 30 Juni 2018, serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 masing-masing adalah sebesar 6,28%, 4,82%, 154,13% dan -3,40%.

Pada tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018, imbal hasil rata-rata ekuitas perseroan berada di 6,28%. Rasio ini naik jika dibandingkan 31 Desember 2017 dikarenakan terjadi peningkatan laba bersih Perseroan yang bersumber dari kenaikan pendapatan Perseroan.

Pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, imbal hasil rata-rata ekuitas Perseroan berada di 4,82%. Rasio ini turun cukup signifikan jika dibandingkan 31 Desember 2016 dikarenakan laba bersih Perseroan yang naik cukup signifikan pada tahun 2016.

Pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016, imbal hasil rata-rata ekuitas Perseroan berada di 154,13%. Rasio ini naik cukup signifikan jika dibandingkan 31 Desember 2015 dikarenakan pada tahun 2015 Perseroan memiliki laba bersih negatif.

Imbal Hasil Rata-rata Aset

Imbal Hasil Rata-rata Aset (*Return on Average Asset/ROAA*) menggambarkan kemampuan Perseroan untuk menghasilkan pendapatan dari asetnya. ROAA Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir tanggal 30 Juni 2018, serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 masing-masing adalah sebesar 1,70%, 1,75%, 130,54% dan -1,43%.

Pada tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018, imbal hasil rata-rata aset perseroan berada di 1,70%. Rasio ini turun jika dibandingkan 31 Desember 2017 dikarenakan terjadi peningkatan akun dana dibatasi penggunaannya pada aset lancar.

Pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, imbal hasil rata-rata aset Perseroan berada di 1,75%. Rasio ini turun cukup signifikan jika dibandingkan 31 Desember 2016 dikarenakan laba bersih Perseroan yang naik cukup signifikan pada tahun 2016.

Pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016, imbal hasil rata-rata aset Perseroan berada di 130,54%. Rasio ini naik cukup signifikan jika dibandingkan 31 Desember 2015 dikarenakan pada tahun 2015 Perseroan memiliki laba bersih negatif.

6. Operasi per Segmen Operasi

Perseroan membagi operasi bisnis berdasarkan divisi-divisi operasi yaitu Perseroan, Kerjasama Operasi Gateway Park dan Kerjasama Operasi Urban Signature. Informasi segmen operasi Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada 30 Juni 2018 adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2018			
	Apartemen	Ruko	Lainnya	Jumlah
Pendapatan	27.735.162.596	-	24.303.514.000	52.038.676.596
Beban pokok pendapatan	(16.962.986.639)	-	(6.429.598.518)	(23.392.585.157)
Laba bruto	10.772.175.957	-	17.873.915.482	28.646.091.439
Beban usaha				(8.269.282.339)
Pendapatan (beban) lain-lain				(2.498.345.295)
Laba sebelum pajak				17.878.463.805
Pajak penghasilan				(329.846.556)
Laba Bersih				17.548.617.249
Jumlah aset segmen	1.039.622.410.239	-	-	1.039.622.410.239
Jumlah liabilitas segmen	749.169.833.053	-	-	749.169.833.053

	31 Desember 2017			
	Apartemen	Ruko	Lainnya	Jumlah
Pendapatan	11.209.899.076	25.391.927.290	-	36.601.826.366
Beban pokok pendapatan	(6.856.039.426)	(13.703.818.234)	-	(20.559.857.660)
Laba bruto	4.353.859.650	11.688.109.056	-	16.041.968.706
Beban usaha				(3.614.747.717)
Pendapatan (beban) lain-lain				(1.131.815.393)
Laba sebelum pajak				11.295.405.596
Pajak penghasilan				(915.045.659)
Laba Bersih				10.380.359.937
Jumlah aset segmen	1.022.351.229.000	-	-	1.022.351.229.000
Jumlah liabilitas segmen	753.749.469.063	-	-	753.749.469.063

	31 Desember 2016			
	Apartemen	Ruko	Lainnya	Jumlah
Pendapatan	-	-	161.821.400.000	161.821.400.000
Beban pokok pendapatan	-	-	(25.845.774.300)	(25.845.774.300)
Laba bruto	-	-	135.975.625.700	135.975.625.700
Beban usaha				(534.656.584)
Pendapatan (beban) lain-lain				9.467.411.274
Laba sebelum pajak				144.908.380.390
Pajak penghasilan				(4.045.535.000)
Laba Bersih				140.862.845.390
Jumlah aset segmen	165.866.935.000	-	-	165.866.935.000
Jumlah liabilitas segmen	4.045.535.000	-	-	4.045.535.000

	31 Desember 2015			
	Apartemen	Ruko	Lainnya	Jumlah
Pendapatan	-	-	-	-
Beban pokok pendapatan	-	-	-	-
Laba bruto	-	-	-	-
Beban usaha				(488.515.389)
Pendapatan (beban) lain-lain				(223.621.307)
Laba sebelum pajak				(712.136.696)
Pajak penghasilan				-
Rugi Bersih				(712.136.696)
Jumlah aset segmen	49.956.380.894	-	-	49.956.380.894
Jumlah liabilitas segmen	28.997.826.284	-	-	28.997.826.284

7. Pengaruh fluktuasi kurs mata uang asing atau suku bunga terhadap Perseroan

Menguatnya kurs dolar terhadap Rupiah memiliki imbas secara tidak langsung terhadap pendapatan Perseroan dan hasil usaha Perseroan. Perubahan kurs mata uang asing memiliki dampak terhadap pinjaman Perseroan yang berupa dolar. Saat ini Perseroan memiliki pinjaman wajib konversi dengan mata uang asing, namun pinjaman tersebut akan terselesaikan dengan adanya pelaksanaan IPO. Dalam perjanjian hutang wajib konversi tersebut Perseroan dan pihak pemberi pinjaman telah sepakat pada penentuan kurs tertentu.

8. Kejadian atau transaksi yang tidak normal dan jarang terjadi yang mempengaruhi Perseroan

Aktivitas operasional Perseroan adalah melakukan penjualan atas Apartemen dan komersial area lainnya yang dimiliki oleh KSO. Tidak terdapat kejadian atau transaksi yang tidak normal atau perubahan penting dalam ekonomi yang secara langsung dapat mempengaruhi jumlah pendapatan dan profitabilitas pada laporan keuangan Perseroan.

9. Manajemen Risiko

Untuk mengelola dan meminimalkan risiko, Perseroan melakukan kegiatan operasionalnya berdasarkan *Good Corporate Governance*. Sehubungan dengan keperluan tersebut Perseroan telah menunjuk *Corporate Secretary*, Komisaris Independen, Direktur Independen serta membentuk Unit Audit Internal. Penerapan *Good Corporate Governance* juga bertujuan dalam rangka mendukung pelaksanaan visi dan misi Perseroan,

pedoman perilaku, rencana bisnis, perencanaan keuangan (*budgeting*), pengawasan kerja Dewan Komisaris dan Direksi, sistem manajemen risiko, keterbukaan, pengungkapan (*disclosure*) dan benturan kepentingan.

Risiko keuangan utama yang dihadapi Perseroan meliputi risiko keterbatasan lahan, risiko persaingan usaha, risiko kredit konsumen, risiko nilai tukar mata uang asing, risiko suku bunga, risiko likuiditas dan risiko harga. Perhatian atas pengelolaan risiko ini telah meningkat secara signifikan dengan mempertimbangkan perubahan dan volatilitas keuangan di Indonesia. Dalam rangka mengelola risiko-risiko usaha Perseroan, Perseroan telah berusaha mengambil langkah-langkah untuk mengelola risiko sebagai berikut:

a. Risiko Keterbatasan Lahan

Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya senantiasa mencari dan menargetkan lokasi-lokasi tanah yang memiliki potensial dengan harga yang terjangkau. Salah satu strategi yang dilakukan oleh Perseroan dalam menentukan lokasi-lokasi tersebut adalah dengan melakukan evaluasi terhadap lokasi-lokasi maupun daerah-daerah yang belum berkembang namun berada di dalam prospek proyek-proyek pemerintah.

b. Risiko Persaingan Usaha

Perseroan sebagai salah satu perusahaan yang bergerak di bidang properti turut serta dalam persaingan di dalam industri properti di Indonesia. Perseroan telah memiliki mitigasi risiko dan strategi usaha dalam menghadapi persaingan tersebut. Proyek-proyek yang sedang dibangun oleh Perseroan memiliki lokasi yang strategis baik dari segi aksesibilitas dan harga sehingga dapat menarik minat konsumen.

c. Risiko Kredit Konsumen

Risiko kredit adalah risiko dimana Perseroan akan mengalami kerugian yang timbul dari pelanggan, klien atau pihak lawan yang gagal memenuhi kewajiban kontraktual mereka. Kebijakan Perseroan mengelola risiko tersebut adalah dengan menerapkan kebijakan persetujuan pembelian berdasarkan prinsip kehati-hatian, melakukan pengawasan terhadap portofolio kredit secara berkesinambungan serta melakukan pengelolaan atas piutangnya.

Instrumen keuangan Perseroan yang mempunyai potensi atas risiko kredit terdiri dari kas dan setara kas, piutang pihak berelasi dan aset lain-lain. Jumlah eksposur risiko kredit maksimum sama dengan nilai tercatat atas akun-akun tersebut.

d. Risiko Nilai Tukar Mata Uang Asing

Risiko nilai tukar mata uang adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa mendatang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan nilai tukar mata uang asing. Jika Perseroan memiliki hutang terhadap pihak ketiga menggunakan Kurs Amerika Serikat (USD), penguatan Dolar Amerika Serikat dan pelemahan Rupiah dapat berimbas secara negatif terhadap kinerja keuangan Perseroan.

e. Risiko Suku Bunga

Risiko suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan suku bunga pasar. Risiko suku bunga yang potensial dari hutang yang diperoleh Perseroan.

f. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko dimana posisi arus kas Perseroan menunjukkan pendapatan jangka pendek tidak cukup untuk menutupi pengeluaran jangka pendek.

Perseroan mengelola risiko likuiditas dengan mempertahankan kas dan setara kas yang mencukupi dalam memenuhi komitmen untuk operasi normal Perseroan dan secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal tanggal jatuh tempo aset dan kewajiban keuangan.

Perseroan mengelola risiko likuiditas dengan mempertahankan kas dan setara kas yang mencukupi dalam memenuhi komitmen Perseroan untuk operasi normal Perseroan dan secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal tanggal jatuh tempo aset dan kewajiban keuangan.

g. Risiko Harga

Risiko harga adalah risiko fluktuasi nilai instrumen keuangan sebagai akibat perubahan harga pasar. Saat ini, aset keuangan Perseroan terbesar dalam bentuk pinjaman, risiko harga berdampak atas nilai riil piutang tersebut.

VI. FAKTOR RISIKO

Investasi dalam saham Perseroan melibatkan sejumlah risiko. Para investor harus hati-hati mempertimbangkan semua informasi yang terkandung dalam Prospektus ini, termasuk risiko yang dijelaskan di bawah ini, sebelum membuat keputusan investasi. Risiko yang ditetapkan di bawah tidak dimaksudkan untuk menjadi lengkap atau komprehensif dalam hal dari semua faktor risiko yang mungkin timbul dalam hubungan dengan kegiatan usaha Perseroan atau setiap keputusan untuk membeli, dimiliki sendiri atau menjual saham Perseroan. Risiko dan faktor risiko yang ditetapkan di bawah ini bukanlah merupakan daftar lengkap hambatan yang saat ini dihadapi Perseroan atau yang mungkin berkembang di masa depan. Risiko tambahan, baik yang diketahui atau yang tidak diketahui, mungkin di masa depan memiliki pengaruh yang merugikan pada kegiatan usaha Perseroan, kondisi keuangan dan hasil operasi. Harga pasar saham Perseroan bisa menurun akibat risiko tersebut dan para investor mungkin kehilangan semua atau sebagian dari investasinya.

Risiko di bawah ini disusun berdasarkan bobot dari dampak masing-masing risiko terhadap kinerja keuangan, kegiatan operasional dan prospek Perseroan serta investasi pada saham Perseroan yang dimulai dari risiko utama Perseroan.

A. RISIKO UTAMA

Risiko Ketersediaan Lahan yang Dimiliki Perseroan

Industri Properti Perseroan memiliki bidang usaha jasa yang bergerak dalam penjualan aset berupa apartemen tempat tinggal. Selain tempat tinggal, Perseroan juga menyediakan kenyamanan berupa fasilitas-fasilitas yang tersedia di dalam Apartemen maupun di daerah sekitar. Salah satu pertimbangan konsumen untuk membeli hunian adalah lokasi yang strategis disertai dengan kenyamanan dan kelengkapan fasilitas-fasilitas sekitar untuk kebutuhan sehari-hari. Apartemen yang berlokasi dekat dengan infrastruktur seperti jalan tol yang menuju langsung ke ibu kota dan pusat perbelanjaan akan menjadi daya tarik yang lebih tinggi dibandingkan dengan hunian lain. Dalam menjalankan bisnisnya, Perseroan membutuhkan waktu untuk membangun aset berupa lahan yang akan dirubah menjadi sebuah hunian yang nyaman dan terpercaya. Pembangunan hunian merupakan penghasilan dan bisnis utama Perseroan, sehingga ketersediaan lahan yang memiliki lokasi strategis atau lahan yang bisa dirubah menjadi *revenue*, merupakan faktor yang sangat penting. Risiko ketersediaan lahan yang dimiliki Perseroan merupakan risiko utama karena jika Perseroan tidak lagi memiliki lahan yang bisa dikembangkan, maka kegiatan usaha serta prospek usaha daripada Perseroan akan terhambat.

Untuk mencegah risiko ini terjadi, Perseroan telah menyediakan lahan yang cukup untuk bertahun-tahun kedepan yang siap untuk dikembangkan dan membuka kemungkinan untuk mengakuisisi lahan. Selain itu, Manajemen dari Perseroan merupakan individu yang berpengalaman dibidang properti dan memiliki kecakapan untuk menangkap peluang-peluang bisnis di bidang properti maupun dibidang usaha yang lain. Dengan dikelolanya Perseroan oleh Manajemen yang sangat kompeten, maka dapat diharapkan Perseroan bisa bersaing dan berkembang lebih pesat.

B. RISIKO TERKAIT DENGAN KEGIATAN USAHA PERSEROAN

1. Risiko Persaingan Usaha

Pertumbuhan populasi dan generasi milenial di Indonesia yang pesat, membuat industri properti di Indonesia menjadi sangat menarik. Permintaan hunian oleh generasi yang saat ini berumur antara 23 – 37 tahun sedang bertumbuh dengan pesat sehingga menimbulkan banyaknya persaingan usaha di bidang properti karena kesempatan yang masih besar. Dalam hal ini, Perseroan memiliki banyak pesaing dan banyaknya substitusi hunian yang bisa dipilih oleh konsumen. Jika Perseroan tidak melakukan inovasi,

maka kegiatan usaha Perseroan dan prospek usaha Perseroan akan terhambat oleh pesaing-pesaing lainnya.

Risiko dari Persaingan Usaha sudah disiapkan dengan matang oleh Perseroan sehingga risiko ini dapat diminimalisir. Perseroan memiliki kelebihan yaitu dekatnya proyek Perseroan dengan transportasi umum seperti LRT dan memiliki konsep *Transit Oriented Development* (TOD) yang jarang dimiliki oleh pesaing lainnya. Hunian milik Perseroan terhubung dengan langsung ke *Light Rail Transit* (LRT) sehingga dapat memudahkan penghuni untuk menuju ibu kota maupun bepergian tempat lainnya. Selain itu, harga dari Apartemen Perseroan masih sangat terjangkau karena terletak di daerah pinggiran Jakarta.

2. Risiko Terhambatnya Proyek LRT dan Pembangunan

Kenyamanan berakomodasi merupakan salah satu pertimbangan penting dalam memilih hunian. Perseroan telah menyiapkan akomodasi yang bertempat sangat dekat dengan transportasi umum seperti LRT. Pembangunan LRT yang berdekatan dengan Apartemen Perseroan merupakan salah satu faktor yang dapat menaikkan nilai proyek Perseroan. Pembangunan LRT yang sedang berjalan saat ini diharapkan dapat selesai tepat waktu agar sejalan dengan proyek yang sedang dibangun oleh Perseroan. Berhubung LRT merupakan faktor penting yang dapat menjadi nilai tambah bagi proyek Perseroan, keterlambatan penyelesaian proyek LRT dapat berimbas terhadap permintaan proyek yang dibangun oleh Perseroan. Dikarenakan proyek LRT merupakan proyek yang dijalankan oleh pihak ketiga dan Perseroan tidak mempunyai kontrol atas hal tersebut, maka risiko terhambatnya proyek LRT dapat mempengaruhi prospek usaha Perseroan.

Konsumen tentunya akan mengharapkan bahwa proyek yang dijalankan oleh Perseroan dapat selesai tepat pada waktunya. Jika terjadi keterlambatan dalam pembangunan karena faktor internal maupun eksternal, hal tersebut akan dapat merusak reputasi dan prospek usaha Perseroan.

3. Risiko Tren Gaya Hidup

Pembangunan dan pengembangan LRT dapat terbilang masih baru dan masih dalam tahap pembangunan. Kendaraan pribadi masih menjadi alternatif utama bagi masyarakat dalam bepergian di dalam kota. Perubahan tren gaya hidup dan kebiasaan masyarakat Indonesia dari menggunakan kendaraan pribadi menjadi transportasi umum berupa LRT tentunya membutuhkan waktu. Jika perubahan tren gaya hidup berhasil terjadi, maka nilai dari proyek Perseroan akan meningkat mengingat proyek Perseroan berdekatan secara langsung dengan LRT. Jika tren gaya hidup masyarakat Indonesia tidak berubah maka hal ini tentunya dapat mempengaruhi prospek usaha dan target pendapatan Perseroan.

4. Risiko Tuntutan Hukum Pihak Ketiga

Pembelian atau akuisisi lahan menjadi hal penting bagi Perseroan untuk mengembangkan bisnis usahanya. Dari pembelian atau akuisisi lahan, dapat terjadi tuntutan hukum baik yang terjadi sebelum atau sesudah proyek beroperasi. Tuntutan hukum dari pihak ketiga dapat berdampak negatif terhadap reputasi, kegiatan usaha, kondisi keuangan, operasional dan prospek usaha Perseroan.

5. Risiko Kredit Konsumen

Dalam bisnis properti, penjualan unit sangat bergantung terhadap Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) atau Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA). Jika sewaktu-waktu terjadi perubahan kondisi makro ekonomi yang menyebabkan meningkatnya suku bunga, pembatasan penyaluran kredit, maka hal tersebut akan berdampak secara langsung terhadap kinerja Perseroan mengingat banyaknya konsumen yang menggunakan KPA.

6. Risiko Kendala Pendanaan

Perseroan dalam menjalankan proyek-proyek pembangunannya membutuhkan jumlah dana yang cukup besar untuk penyelesaian proyek yang dikerjakan. Selama proyek-proyek tersebut dikerjakan, terdapat kemungkinan kebutuhan dana untuk menyelesaikan proyek tersebut tidak tersedia tepat pada waktunya.

Meskipun selama ini Perseroan tidak pernah mengalami kesulitan memperoleh pendanaan dari perbankan untuk mendanai seluruh proyeknya yang telah selesai atau proyek yang saat ini sedang dikembangkan namun tidak terdapat jaminan bahwa hal tersebut tetap berlangsung di masa depan. Ketidakmampuan Perseroan untuk memperoleh pendanaan secara tepat waktu, dapat menyebabkan terhambatnya bahkan sampai terhentinya proyek tersebut. Terhambatnya atau terhentinya proyek yang sedang dilaksanakan oleh Perseroan akan berdampak negatif pada kinerja operasional, pendapatan dan prospek usaha Perseroan.

7. Risiko Perubahan Teknologi

Seiring dengan perkembangan teknologi yang semakin pesat, hal tersebut dapat menjadi ancaman bagi usaha Perseroan. Munculnya *Internet of Things (IoT)* yang merupakan sebuah konsep yang bertujuan untuk memperluas manfaat konektivitas internet yang tersambung secara terus menerus ke seluruh aspek kehidupan manusia termasuk salah satunya rumah tinggal, membuat Perseroan harus dapat mengembangkan hunian yang dapat mengakomodir perubahan teknologi ini sehingga tidak mengurangi pangsa pasar Perseroan.

C. RISIKO TERKAIT PENGELOLAAN PERUSAHAAN DAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN

1. Risiko Tidak Likuidnya Saham Yang Ditawarkan Pada Penawaran Umum Perdana Saham

Meskipun Perseroan akan mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia, tidak ada jaminan bahwa pasar untuk saham Perseroan yang diperdagangkan tersebut akan berkembang atau, jika pasar berkembang saham Perseroan akan aktif atau likuid karena terdapat kemungkinan mayoritas pemegang saham tidak memperdagangkan sahamnya di pasar sekunder dan/atau tujuan pembelian saham adalah sebagai investasi jangka panjang.

2. Fluktuasi Harga Saham Perseroan

Harga saham Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham mungkin dapat berfluktuasi secara luas dan mungkin dapat diperdagangkan pada harga di bawah Harga Penawaran yang ditentukan setelah proses penawaran awal dan berdasarkan kesepakatan antara Perseroan dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek. Hal ini disebabkan antara lain oleh:

- Perbedaan antara realisasi kinerja keuangan dan usaha Perseroan dengan ekspektasi para investor dan analisis atas kinerja keuangan dan usaha Perseroan;
- Perubahan rekomendasi atau persepsi para analis terhadap Perseroan dan Indonesia;
- Adanya keterbukaan informasi atas transaksi yang sifatnya material yang diumumkan Perseroan;
- Perubahan kondisi Pasar Modal Indonesia yang berfluktuasi baik karena faktor domestik maupun pengaruh pasar modal negara lain;
- Perubahan kondisi makro Indonesia maupun industri properti pada khususnya, dan kondisi politik dan sosial secara umum di Indonesia; dan
- Keterlibatan Perseroan dalam proses pengadilan atau sengketa.

3. Risiko Pembagian Dividen

Pembagian dividen akan dilakukan berdasarkan keputusan RUPS dengan mempertimbangkan pendapatan, kondisi keuangan, arus kas, kebutuhan modal kerja dan belanja modal Perseroan di masa mendatang. Kerugian yang dibukukan dalam laporan keuangan konsolidasian Perseroan dapat menjadi salah satu alasan untuk tidak membagikan dividen. Lebih lanjut, kebutuhan pendanaan atas rencana

pengembangan usaha di masa mendatang juga dapat mempengaruhi keputusan Perseroan untuk tidak membagikan dividen. Dimana laba yang terkumpul akan digunakan Perseroan sebagai dana internal bagi pengembangan usaha.

D. RISIKO UMUM

1. Risiko Perubahan Peraturan dan/atau Kebijakan Pemerintahan, Legalitas dan Perizinan

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

2. Risiko Kondisi Politik Indonesia

Risiko politik berkaitan erat dengan pemerintahan serta situasi politik dan keamanan di suatu negara. Kondisi politik yang tenang dan stabil merupakan salah satu prasyarat perkembangan usaha dan bisnis. Kondisi politik yang tidak stabil yang terjadi secara terus menerus, akan secara langsung ataupun tidak langsung dapat mempengaruhi secara negatif kinerja keuangan Perseroan.

3. 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.

Walaupun 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 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 pasca krisis tersebut. Penurunan tingkat perekonomian Indonesia tersebut dapat menurunkan hasil dari kegiatan operasional dan prospek usaha Perseroan.

4. Risiko Kenaikan Tingkat Suku Bunga

Perseroan bergerak di bidang usaha pengembangan properti dimana pendanaan berasal dari pinjaman bank dengan tingkat suku bunga tertentu yang digunakan untuk kegiatan operasional Perseroan dalam melakukan kegiatan usahanya. Di samping jumlah pendanaan, faktor lainnya yang juga menentukan adalah jangka waktu pendanaan dan tingkat suku bunga yang diberikan. Apabila terjadi peningkatan tingkat suku bunga, beban bunga dapat bertumbuh lebih cepat dari pendapatan usaha Perseroan yang

dapat memberikan dampak negatif secara material terhadap kinerja operasional, kondisi keuangan dan prospek usaha Perseroan.

5. Risiko Fluktuasi Kurs Valuta Asing

Nilai tukar mata asing merupakan nilai tukar mata uang antara dua negara berbeda dan dapat berpengaruh terhadap pembayaran saat ini ataupun disaat mendatang. Jika Perseroan memiliki hutang terhadap pihak ketiga menggunakan Kurs Amerika Serikat (USD), penguatan Dollar Amerika Serikat dan pelemahan Rupiah dapat berimbas secara negatif terhadap kinerja keuangan Perseroan.

6. 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 dimana sejumlah bencana yang baru saja disebutkan telah terjadi di beberapa lokasi di Indonesia. Kemunculan bencana alam dapat memberikan potensi kerusakan pada bangunan dan proyek khususnya berkaitan dengan proyek pembangunan properti yang sedang dalam proses pengerjaan oleh Perseroan sehingga dapat berdampak secara negatif pada kinerja operasional dan pada akhirnya pada kinerja keuangan Perseroan.

PERSEROAN TELAH MENGUNGKAPKAN SEMUA RISIKO MATERIAL DALAM MENJALANKAN KEGIATAN USAHANYA.

MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA SEMUA RISIKO YANG DIHADAPI OLEH PERSEROAN DALAM MELAKSANAKAN KEGIATAN USAHA TELAH DIUNGKAPKAN DAN DISUSUN BERDASARKAN BOBOT DARI DAMPAK MASING-MASING RISIKO TERHADAP KINERJA KEUANGAN PERSEROAN DALAM PROSPEKTUS.

VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Terdapat kejadian penting setelah tanggal laporan Auditor Independen tertanggal 18 September 2018 atas laporan posisi keuangan Perseroan pada tanggal 30 Juni 2018 dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut yang telah diaudit oleh KAP Rama Wendra (Mc. Millan Woods) dengan pendapat Wajar Tanpa Modifikasian yang ditandatangani oleh Acep Kusmayadi, Ak., CPA.

1. Perjanjian Pemborongan

Perseroan menandatangani Kontrak Perjanjian Pemborongan dengan PT Adhi Persada Gedung dengan No. PERJ/07/VII/2018 tanggal 9 Juli 2018 mengenai Pekerjaan Desain dan Build Paket Pekerjaan Struktur, Arsitektur, Mekanikal Elektrikal dan Plumbing Proyek Urban Sky Cikunir. Nilai kontrak sebesar Rp667.775.000.000,- dengan jangka waktu pelaksanaan proyek selama 36 bulan kalender.

2. Perjanjian Sewa

Berdasarkan akta Notaris Erly Hendriati Kuswandy, S.H., M.Kn., No. 9 tanggal 18 Juli 2018 Perseroan menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa dengan Handoyo Santoso, S.H., bahwa Perseroan menyewa sebidang tanah dan bangunan yang berlokasi di Jl. KH. Noer Ali, Komplek Grand Kota Bintang, Blok A No. 3 dan No. 5, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi dengan nilai sewa sebesar Rp600.000.000,- dan jangka waktu selama 2 tahun.

3. Perjanjian Novasi

Pada tanggal 2 Juli 2018 Perseroan menandatangani Perjanjian Novasi No. 112-1/047/VII/2018 dan No. 112-1/048/VII/2018 dengan PT Adhi Karya (Persero) Tbk. ("ADHI") dan PT Adhi Commuter Properti ("ACP"), dimana terhitung sejak tanggal 2 Juli 2018:

- ADHI menyerahkan kepada ACP seluruh hak dan kewajiban yang ada dan akan akan dikemudian hari sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kerjasama.
- ACP sepakat menggantikan kedudukan ADHI di dalam Perjanjian Kerjasama dan menerima penyerahan dari ADHI atas seluruh hak dan kewajiban yang timbul berdasarkan Perjanjian Kerjasama sejak tanggal efektif serta berjanji akan melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban sebagaimana yang tercantum dalam Perjanjian Kerjasama, sehingga terhitung sejak tanggal efektif seluruh hak dan kewajiban ADHI kepada PT Urban Jakarta Propertindo ("UJP") berdasarkan Perjanjian Kerjasama beralih menjadi hak dan kewajiban ACP kepada UJP, dan hak dan kewajiban UJP kepada ADHI berdasarkan Perjanjian Kerjasama beralih menjadi hak dan kewajiban UJP kepada ACP.
- ADHI dan ACP saling membebaskan satu sama lain dari masing-masing hak dan kewajiban sebagaimana telah disepakati dalam Perjanjian Kerjasama dan hal-hal lainnya terkait Perjanjian Kerjasama.

4. Perubahan Perjanjian Pembiayaan Mudharabah IB

Pada tanggal 13 September 2018, Perseroan menandatangani Perubahan Perjanjian Pembiayaan Mudharabah IB mengenai Merubah ketentuan pasal 12 ayat 12.1 mengenai Pemberian Jaminan atas Fasilitas Pembiayaan Mudharabah IB yang untuk selanjutnya menjadi blokir Rekening Giro No.2.7778.000090 atas nama Nasabah sebesar USD25.000.000.

5. Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pinjaman Konversi

Pada tanggal 17 September 2018, Perseroan dengan Ibukota Development Ltd. dan NUSA telah menandatangani Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pinjaman Konversi terkait dengan klausul mengenai :

- Referensi terhadap jumlah mata uang US\$ jika dikonversi menjadi mata uang Rupiah akan menggunakan nilai tukar Rp13.542,- untuk US\$1,-

- Penghapusan klausul 9.3 mengenai Harga Konversi:

Apabila Peristiwa *Exit* terjadi dalam 18 bulan dari tanggal penarikan maka harga per saham konversi mewakili diskon 25% terhadap harga penawaran, harga jual saham, atau harga jual aset (sebagaimana berlaku).

Apabila Peristiwa *Exit* terjadi antara tanggal 19 sampai dengan 36 bulan tanggal penarikan, jadilah harga per saham konversi yang mewakili diskon sebesar 32,5% terhadap harga penawaran, harga jual saham, atau harga jual aset (sebagaimana berlaku).

Jika Peristiwa *Exit* terjadi antara tanggal 37 dan 48 bulan tanggal penarikan, dimana harga per saham konversi yang mewakili diskon sebesar 42,5% terhadap harga penawaran, harga jual saham atau harga jual aset (sebagaimana berlaku).

Perjanjian ini ditandatangani pada tanggal yang disebutkan di atas dan berlaku retroaktif sejak Tanggal Efektif.

6. Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua

Pada tanggal 17 September 2018, Perseroan dengan Ibukota Development Ltd. juga menandatangani Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua sebagai berikut:

- Pemberi pinjaman dengan ini setuju untuk menyediakan pinjaman dengan jumlah sebesar US\$4.554.000,-.
- Referensi terhadap jumlah mata uang US\$ jika dikonversi menjadi mata uang Rupiah akan menggunakan nilai tukar Rp14.500,- untuk US\$1,-.

7. Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan

Perseroan melakukan perubahan Anggaran Dasar berdasarkan akta No. 27 tanggal 17 September 2018. Perubahan tersebut telah mendapatkan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0019315.AH.01.02.TAHUN 2018 mengenai persetujuan perubahan status Perseroan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka dan mengubah nama Perseroan, dari sebelumnya bernama PT Urban Jakarta Propertindo menjadi PT Urban Jakarta Propertindo Tbk..

8. Perjanjian Tambahan Terhadap Perjanjian Pinjaman Konversi

Pada tanggal 23 Oktober 2018, Perseroan dengan Ibukota Development Ltd. dan NUSA telah menandatangani Perjanjian Tambahan Terhadap Perjanjian Pinjaman Konversi terkait dengan klausul mengenai:

- Referensi terhadap jumlah mata uang US\$ jika dikonversi menjadi mata uang Rupiah akan menggunakan nilai tukar Rp13.548,- untuk US\$1,-.

9. Permohonan Pengesampingan Hak dan Persetujuan dalam Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua

Berdasarkan Surat tanggal 2 November 2018 dari PT Urban Jakarta Propertindo Tbk., kepada Ibukota Development Ltd., telah disetujui mengenai Permohonan Pengesampingan hak dan Persetujuan dalam Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua tertanggal 17 September 2018 antara Ibukota Development Ltd. (sebagai pemberi pinjaman), PT Urban Jakarta Propertindo Tbk. (sebagai peminjam) dan PT Nusa Wijaya Propertindo.

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

A. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN

1. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

Perseroan, suatu Perseroan Terbatas yang berkedudukan di Jakarta Selatan, didirikan dengan nama PT Samsung Development berdasarkan Akta Pendirian No. 62 tanggal 9 Mei 1995 (“**Akta No. 62/1995**”) sebagaimana telah diubah dengan (i) Akta Perubahan Anggaran Dasar No. 36 tanggal 8 Agustus 1995 (“**Akta No. 36/1995**”) dan (ii) Akta Perubahan Anggaran Dasar No. 138 tanggal 25 Oktober 1995 (“**Akta No. 138/1995**”), ketiganya dibuat di hadapan Sinta Sukito, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. C2-15301.HT.01.01-TH.95 tanggal 24 November 1995, dan masing-masing telah didaftarkan dalam buku register pada Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 19 Januari 1996 di bawah nomor (i) Akta No. 62/1995 dengan No. 106/A/PT/HKM/1996.PN, JAK.SEL, (ii) Akta No. 36/1995 dengan No. 146/A/NAT/HKM/1996.PN, JAK.SEL, dan (iii) Akta No. 138/1995 dengan No. 147/A/NAT/HKM/1996.PN, JAK.SEL (“**Akta Pendirian**”).

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Anggaran Dasar yang dimuat dalam Akta Pendirian Perseroan telah mengalami beberapa perubahan yang mana terakhir, dan perubahan terakhir kali sehubungan dengan perubahan status Perseroan menjadi perseroan terbatas terbuka/publik dalam rangka penyesuaian dengan ketentuan anggaran dasar perusahaan publik sebagaimana diatur di dalam (i) POJK No. IX.J.I; (ii) POJK No. 32/2014; dan (iii) POJK No. 33/2014 termuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perubahan Anggaran Dasar No. 27 tanggal 17 September 2018, yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0019315.AH.01.02.Tahun 2018 tanggal 18 September 2018, dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0243856 tanggal 18 September 2018, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0123236.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 18 September 2018 (“**Akta No. 27/2018**”) *juncto* Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 44 tanggal 20 September 2018 yang di buat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta (“**Akta No. 44/2018**”). Perseroan telah mulai beroperasi sejak Desember 2016.

Berdasarkan Akta No. 27/2018, para pemegang saham Perseroan telah menyetujui antara lain:

- a. menyetujui perubahan status Perseroan dari Perseroan tertutup menjadi perseroan terbuka dan mengubah nama Perseroan, dari sebelumnya bernama PT Urban Jakarta Propertindo menjadi PT Urban Jakarta Propertindo Tbk.
- b. menyetujui Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan melalui pengeluaran saham baru dari dalam simpanan (portepel) Perseroan sebanyak-banyaknya sebesar 600.000.000 (enam ratus juta) saham dengan nilai nominal per saham Rp 100,00 (seratus Rupiah), untuk ditawarkan kepada masyarakat baik di wilayah Republik Indonesia maupun diluar wilayah Republik Indonesia, untuk dicatatkan di BEI. Pemegang saham Perseroan dengan ini mengesampingkan haknya untuk mengambil bagian atas saham baru yang dikeluarkan tersebut.

- c. menyetujui perubahan seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan untuk disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal, termasuk (i) Peraturan No. IX.J.1, (ii) POJK No. 32/2014 dan (iii) POJK No. 33/2014.

Struktur Permodalan dan Susunan Pendiri/Pemegang Saham Perseroan

Sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian, struktur permodalan dan susunan pendiri/pemegang saham Perseroan pada saat pendirian adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp22.190.000,- setiap saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	280	6.213.200.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. Samsung Engineering & Construction Co. Ltd.	279	6.191.000.000	99,64
2. Florence Wanamurti	1	22.190.000	00,36
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	280	6.213.200.000	100,00
Jumlah Saham Dalam Portepel	-	-	

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan dalam 3 (tiga) tahun terakhir sebelum disampaikannya Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan ini adalah sebagai berikut:

1. Berdasarkan Akta Pernyataan Sebagian Keputusan Pemegang Saham No. 32 tanggal 23 Desember 2016, yang dibuat di hadapan Silvy Solivan, S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang, yang telah memperoleh persetujuan Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0025502.AH.01.02.Tahun 2016 tanggal 28 Desember 2016, dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0113199 tanggal 28 Desember 2016, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-156669.AH.01.11.Tahun 2016 tanggal 28 Desember 2016 ("**Akta No. 32/2016**"), para pemegang saham Perseroan telah menyetujui, antara lain:
 - a. penjualan dan pengalihan seluruh saham yang dimiliki Samsung C&T Corporation dalam Perseroan yaitu sebanyak 599 saham yang terdiri atas (i) 279 saham Seri A dan (ii) 320 saham Seri B kepada PT Nusa Wijaya Propertindo; dan
 - b. penjualan dan pengalihan saham yang dimiliki Hee Won Kim dalam Perseroan yaitu sebanyak 1 saham kepada Dena Adryan Mohammad.

sehingga, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Akta No. 32/2016 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	600	29.998.800.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
A. Saham Seri A @ Rp22.190.000,-			
1. NUSA	279	6.191.010.000	46,50
2. Dena Ardyan Mohammad	1	22.190.000	0,17
B. Saham Seri B @ Rp74.330.000,-			
1. NUSA	320	23.785.600.000	53,33
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	600	29.998.800.000	100,00
Jumlah Saham Dalam Portepel	-	-	

2. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 12 tanggal 6 Juni 2018, yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0216333 tanggal 27 Juni 2018 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0082858.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 27 Juni 2018 (“**Akta No. 12/2018**”), para pemegang saham Perseroan telah menyetujui penjualan dan pengalihan saham yang dimiliki Dena Adryan Mohammad dalam Perseroan yaitu sebanyak 1 saham Seri A kepada NUSA, sehingga struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	600	29.998.800.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
A. Saham Seri A @ Rp22.190.000,-			
1. NUSA	280	6.213.200.000	46,67
B. Saham Seri B @ Rp74.330.000,-			
1. NUSA	320	23.785.600.000	53,33
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	600	29.998.800.000	100,00
Jumlah Saham Dalam Portepel	-	-	

3. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perubahan Anggaran Dasar No. 72 tanggal 28 Juni 2018, yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0013197.AH.01.02.Tahun 2018 tanggal 28 Juni 2018 dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0216744 tanggal 28 Juni 2018, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0083429.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 28 Juni 2018 (“**Akta No. 72/2018**”), para pemegang saham Perseroan telah menyetujui, antara lain:
- peningkatan modal dasar Perseroan menjadi sebesar Rp1.024.564.000.000,-;
 - perubahan nilai nominal saham yang semula masing-masing Saham Seri A memiliki nilai nominal sebesar Rp22.190.000,- dan Saham Seri B sebesar Rp74.330.000,- menjadi masing-masing Saham Seri A dan Saham Seri B memiliki nilai nominal sebesar Rp100,-;

- c. penyatuan klasifikasi saham dari yang semula terdiri dari dua klasifikasi saham yaitu Saham Seri A dan Saham Seri B, menjadi satu klasifikasi saham yang merupakan saham biasa;
- d. peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan menjadi sebesar Rp256.141.000.000,-.

sehingga, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Akta No. 72/2018 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- setiap saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	10.245.640.000	1.024.564.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. NUSA	2.561.410.000	256.141.000.000	100,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	2.561.410.000	256.141.000.000	100,00
Jumlah Saham Dalam Portepel	7.684.230.000	768.423.000.000	

4. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 82 tanggal 29 Juni 2018, yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta yang telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0217176 tanggal 29 Juni 2018, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0083987.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 29 Juni 2018 ("**Akta No. 82/2018**"), pemegang saham Perseroan telah menyetujui penjualan dan pengalihan saham yang dimiliki NUSA yaitu sebanyak 1 saham kepada Robert Soeharsono, sehingga susunan pemegang saham Perseroan pada tanggal diterbitkannya tanggal Prospektus ini adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- setiap saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	10.245.640.000	1.024.564.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. NUSA	2.561.409.999	256.140.999.900	99,99
2. Robert Soeharsono	1	100	00,01
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	2.561.410.000	256.141.000.000	100,00
Jumlah Saham Dalam Portepel	7.684.230.000	768.423.000.000	

Saham-saham milik NUSA dan Robert Soeharsono di atas pada Perseroan saat ini sedang digadaikan kepada IDL sehubungan dengan Perjanjian Pinjaman Konversi dan Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua tertanggal 17 September 2018 antara Perseroan, IDL dan NUSA.

Kegiatan Usaha Perseroan

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah untuk berusaha dalam bidang Konstruksi, *Engineering*, *Procurement* dan *Construction* ("**EPC**"), Penyelenggaraan Prasarana dan Sarana Perkeretaapian, Usaha Pariwisata, Investasi dan/atau Pengelolaan Usaha Prasarana dan Sarana Dasar Infrastruktur, Perdagangan, Industri, Pengembangan Kawasan dan *Real Estate* dan Pengembang Properti serta optimalisasi pemanfaatan sumber daya Perseroan untuk menghasilkan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan berdaya saing kuat untuk mendapatkan/mengejar keuntungan guna meningkatkan nilai Perseroan dengan menerapkan prinsip-prinsip perseroan terbatas.

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

A. Kegiatan Usaha Konstruksi:

a. Konstruksi seluruh sektor pembangunan gedung meliputi:

1. Konstruksi Gedung Tempat Tinggal;
2. Konstruksi Gedung Perkantoran;
3. Konstruksi Gedung Industri;
4. Konstruksi Gedung Perbelanjaan;
5. Konstruksi Gedung Kesehatan;
6. Konstruksi Gedung Pendidikan;
7. Konstruksi Gedung Penginapan;
8. Konstruksi Gedung Tempat Hiburan dan Olahraga;
9. Konstruksi Gedung Lainnya;

termasuk pembangunan perbaikan/pemeliharaan, renovasi pada pekerjaan tersebut.

b. Menjalankan Konstruksi Jalan dan Jalan Rel, antara lain meliputi:

1. Konstruksi Jalan Raya;
2. Konstruksi Jembatan dan Jalan Layang;
3. Konstruksi Jalan Rel dan Jembatan Rel;
4. Konstruksi Terowongan, termasuk pembangunan, peningkatan, perbaikan, pemeliharaan, renovasi pada pekerjaan tersebut.

c. Menjalankan Konstruksi Jaringan Irigasi, Komunikasi, dan Limbah, antara lain meliputi:

1. Konstruksi Bangunan Pengolahan, Penyaluran, dan Penampungan Air Minum, Air Limbah dan Drainase;
2. Konstruksi Bangunan Elektrikal;
3. Pembuatan atau Pengeboran Sumur Air Tanah;
4. Konstruksi Jaringan Elektrikal dan Telekomunikasi Lainnya.

d. Pemasangan Bangunan Prefabrikasi untuk Konstruksi Jaringan Saluran Irigasi, Komunikasi dan Limbah;

e. Pembongkaran;

f. Penyiapan Lahan;

g. Instalasi Sistem Kelistrikan, antara meliputi Instalasi Listrik, Instalasi Telekomunikasi;

h. Penyelesaian Konstruksi Bangunan antara lain meliputi Dekorasi Interior;

i. Konstruksi Khusus Lainnya, antara lain meliputi Penyewaan Alat Konstruksi dengan Operator;

B. Kegiatan Usaha Real Estat antara lain meliputi Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa.

Untuk mencapai maksud dan tujuan serta untuk menunjang kegiatan usaha utama Perseroan tersebut di atas, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha penunjang sebagai berikut:

- A. Kegiatan Usaha Informasi dan Komunikasi:
- a. menjalankan Jasa Multimedia, antara lain meliputi:
 1. *Internet Service Provider*;
 2. Jasa Interkoneksi Internet (NAP);
 3. Jasa Multimedia Lainnya;
 4. Jasa Internet Teleponi untuk Keperluan Publik (ITKP);
 - b. menjalankan usaha Penerbitan Piranti Lunak (*software*);
 - c. menjalankan Aktivitas Penyiaran dan Pemrograman Televisi, antara lain meliputi Aktivitas Penyiaran dan Pemrograman Televisi oleh Swasta;
 - d. menjalankan Aktivitas Telekomunikasi Lainnya Yang Tidak Termasuk Dalam Lainnya, antara lain meliputi Jasa Jual Kembali Jasa Teleponi Dasar;
 - e. menjalankan Aktivitas Telekomunikasi Dengan Kabel.
- B. Aktivitas Penyewaan dan Sewa Guna Usaha tanpa Hak Opsi, Ketenagakerjaan, Agen Perjalanan dan Penunjang Usaha Lainnya:
- a. menjalankan Penyediaan Sumber Daya Manusia dan Manajemen fungsi Sumber Daya Manusia;
 - b. menjalankan Aktivitas Penyediaan Tenaga Kerja Waktu Tertentu;
 - c. menjalankan Jasa Penunjang Usaha Lainnya Yang Tidak Termasuk Dalam Lainnya antara lain meliputi Aktivitas Jasa Penunjang Usaha Lainnya Yang Tidak Termasuk Dalam Lainnya.
- C. Pengangkutan dan Pergudangan, antara lain meliputi menjalankan Aktivitas Penunjang Angkutan Darat, termasuk:
- a. Aktivitas Perparkiran Di Luar Badan Jalan (*Off Street Parking*);
 - b. Aktivitas Perparkiran Di Badan Jalan (*On Street Parking*).
- D. Industri Pengolahan meliputi Industri Peralatan Komunikasi Lainnya.

Namun, kegiatan usaha yang sedang berjalan pada saat ini adalah pengembangan properti apartemen dan pusat perbelanjaan.

Beberapa kebijakan/peraturan pemerintah terkait lingkungan hidup yang mungkin berdampak material terhadap penggunaan aset Perseroan, antara lain:

- Undang - Undang No. 32 Tahun 2009 tentang Kewajiban Pengelolaan Lingkungan;
- Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2012 tentang Kewajiban Kegiatan Dilengkapi Ijin Lingkungan;
- Peraturan Menteri Lingkungan Hidup No. 14 Tahun 2010 tentang Dokumen Lingkungan Hidup Bagi Usaha dan/atau Kegiatan Yang Telah Memiliki Izin Usaha dan/atau Kegiatan Tetapi Belum Memiliki Dokumen Lingkungan Hidup;
- Peraturan Menteri Lingkungan Hidup No. 05 Tahun 2012 tentang Jenis Rencana Usaha dan/atau Kegiatan Yang Wajib Memiliki Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup.

Tidak ada permasalahan terkait lingkungan hidup yang berdampak material terhadap penggunaan aset Perseroan.

Adapun biaya pengelolaan lingkungan yang dikeluarkan Perseroan sampai dengan 30 Juni 2018 adalah Rp0,- dikarenakan proyek-proyek yang sedang dijalankan oleh Perseroan pada saat itu masih dalam proses pembangunan yang belum berdampak ke lingkungan hidup proyek-proyek Perseroan.

2. DOKUMEN PERIZINAN PERSEROAN

Sehubungan dengan kegiatan usaha Perseroan, Perseroan telah memiliki izin-izin penting antara lain sebagai berikut:

2.1 Perizinan Operasional Sehubungan Dengan Proyek

A. Project Gateway

No.	Nomor dan Tanggal	Keterangan	Masa Berlaku
1.	Keputusan Walikota Bekasi No. 503/Kep.295-DPMPTSP/VI/2017 tanggal 19 Juni 2017 tentang Pemberian Izin Prinsip Lokasi Untuk Keperluan Pembangunan Apartemen/Hunian, Perdagangan dan Fasilitas Pendukung Lainnya Atas Nama Departement TOD PT Adhi Karya (Tbk) QQ PT Urban Jakarta Propertindo Terletak di Jalan Kapin Raya Kelurahan Jatibening Kecamatan Pondokgede Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat (" Izin Lokasi Gateway ")	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pemegang izin Lokasi Gateway diizinkan untuk memperoleh/membebasakan tanah dalam areal izin Lokasi Gateway dari hak dan kepentingan pihak lain berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak atau pihak yang mempunyai kepentingan tersebut dengancara pelepasan hak atau jual beli, pemberian ganti kerugian, relokasi/konsolidasi tanah, atau cara lain sesuai ketentuan yang berlaku; dan 2. Perolehan tanah harus diselesaikan dalam jangka waktu 3 tahun sejak tanggal ditetapkan Izin Lokasi Gateway. 	1 tahun sejak tanggal ditetapkan.
2.	Surat Izin Pelaksanaan Mendirikan Bangunan No. 503/0504/I-B/DPMPTSP.PPBANG tanggal 20 Juli 2018 yang dikeluarkan oleh Plt. Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (" SIPMB Gateway ")	<ol style="list-style-type: none"> 1. Selama pekerjaan pendirian bangunan dilaksanakan pemegang Izin Mendirikan Bangunan ("IMB") diwajibkan memenuhi ketentuan pengelolaan lingkungan sesuai dengan arahan dai Badan Pengelola Lingkungan Hidup ("BPLH") Kota Bekasi; 2. Pemohon bertanggung jawab sepenuhnya terhadap kerusakan/gangguan atas bangunan dan prasarana lingkungan yang disebabkan oleh kegiatan pembangunan sesuai dengan ketentuan sebagaimana pada Pasal 7 Perwal No. 49 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah No. 15 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan; dan 3. Setelah <i>progress</i> fisik/konstruksi mencapai minimal 	Tidak diatur.

No.	Nomor dan Tanggal	Keterangan	Masa Berlaku
		60% maka pemohon dapat melanjutkan proses SIPMB Gateway menjadi IMB.	

B. Project Urban Signature

No.	Nomor dan Tanggal	Keterangan	Masa Berlaku
1.	Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 046/J.1/31/-1.711.32/2017 tentang Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang di Jalan Penganten Ali, Kelurahan Ciracas, Kecamatan Ciracas, Kota Administrasi Jakarta Timur tanggal 22 November 2017 (“Izin Lokasi Signature”)	<ol style="list-style-type: none"> Izin Lokasi Signature diberikan untuk lokasi di Jalan Penganten Ali, Kel. Ciracas, Kec. Cicaras, Jakarta Timur, DKI Jakarta dengan luas bidang tanah sebesar 79.475 m²; dan Pelaksanaan ketentuan dalam Izin Lokasi Signature secara keseluruhan termasuk pembangunan fisiknya di lokasi tersebut harus sudah diselesaikan paling lama 3 tahun sejak tanggal Izin Lokasi Signature diterbitkan, apabila dalam jangka waktu tersebut terlampaui sedangkan belum dapat direalisasikan pembangunan serta ketentuan dan persyaratan dalam Izin Lokasi Signature ini, maka Izin Lokasi Signature ini akan ditinjau kembali. 	Tidak diatur.

C. Project Urban Sky

No.	Nomor dan Tanggal	Keterangan	Masa Berlaku
1.	Keputusan Walikota Bekasi No. 503/Kep.150-DMPPTSP/II/2018 tentang Pemberian Izin Prinsip Lokasi Untuk Keperluan Apartemen, Hotel, Pusat Perbelanjaan, Rumah Sakit dan Fasilitas Pendukung Lainnya Atas Nama PT Urban Jakarta Propertindo Terletak di Jalan Galaxy 1 Cikunir Keluarahan Jakamulya Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat tanggal 13 Februari 2018 (“Izin Lokasi Sky”)	<ol style="list-style-type: none"> Pemegang izin Lokasi Sky diizinkan untuk memperoleh/membebasikan tanah dalam areal izin Lokasi Sky dari hak dan kepentingan pihak lain berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak atau pihak yang mempunyai kepentingan tersebut dengancara pelepasan hak atau jual beli, pemberian ganti kerugian, relokasi/konsolidasi tanah, atau cara lain sesuai ketentuan yang berlaku; dan Perolehan tanah harus diselesaikan dalam jangka waktu 3 tahun sejak tanggal ditetapkan Izin Lokasi Sky. 	1 tahun sejak tanggal ditetapkan.

D. Project Urban Suite

No.	Nomor dan Tanggal	Keterangan	Masa Berlaku
1.	Surat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat No. 1/2018 tentang Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Penerbitan Izin Lokasi tanggal 1 Maret 2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi ("Risalah Pertimbangan Izin Lokasi Suite")	Risalah Pertimbangan Izin Lokasi Suite adalah sehubungan dengan proses pengurusan Izin Lokasi untuk proyek yang berlokasi di Jalan Caman, Kel. Jatibening, Kec. Pondok Gede dengan luas bidang tanah sebesar 15.522 m ² .	Tidak diatur.

2.2 Perizinan Dalam Rangka Penanaman Modal

No.	Nomor dan Tanggal	Keterangan	Masa Berlaku
1.	Surat Pemberitahuan BKPM No. 182/I/PMA/1995 tanggal 19 April 1995 tentang Persetujuan Presiden Atas Penanaman Modal Asing ("Surat Pemberitahuan No. 182/1995")	<ol style="list-style-type: none"> Perseroan wajib untuk mengajukan permohonan Izin Usaha Tetap Pembangunan dan Pengusahaan Gedung Apartemen kepada BKPM pada saat perusahaan siap melaksanakan kegiatan komersial; Perseroan wajib untuk menyampaikan Analisis Dampak Lingkungan kepada Komisi Analisis Dampak Lingkungan Daerah DKI Jakarta sebelum melaksanakan operasi secara komersial; Perseroan diwajibkan menyampaikan laporan kegiatan proyek penanaman modal setiap 6 bulan sekali dan disampaikan selambat-lambatnya pada tanggal 31 Juli untuk Laporan Semester I dan tanggal 31 Januari untuk Laporan Semester II. 	Perseroan diberikan izin penanaman modal selama 30 tahun terhitung sejak Perseroan berproduksi material.
2.	Surat Izin Prinsip Penanaman Modal Asing No. 1549/1/IP/PMA/2016 tanggal 7 Juni 2016 yang dikeluarkan oleh Deputi Bidang Pelayanan Penanaman Modal atas nama Badan Koordinasi Penanaman Modal "BKPM" ("Izin Prinsip No. 1549/2016")	<ol style="list-style-type: none"> Berdasarkan Berita Acara Pengawasan tanggal 30 Mei 2016. Surat Pemberitahuan No. 182/1995 masih terkendala perbedaan konversi kurus dan pemasaran serta akses alan kurang baik, oleh sebab itu Perseroan direkomendasikan untuk diterbitkan Izin Prinsip Pengganti; dan Izin Prinsip No. 1549/2016 merupakan pengganti dari Surat Pemberitahuan No. 182/1995 dengan demikian Surat Pemberitahuan No. 182/1995 tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi. 	Sama dengan jadwal waktu penyelesaian proyek atau paling lama 3 tahun sejak diterbitkannya Izin Prinsip No. 1549/2016.
3.	Surat Izin Prinsip Perubahan Penanaman Modal Asing No. 3302/1/IP-PB/PMA/2016 tanggal 22 September 2016	Merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Izin Prinsip No. 1549/2016.	

No.	Nomor dan Tanggal	Keterangan	Masa Berlaku
	yang dikeluarkan oleh Deputi Bidang Pelayanan Penanaman Modal atas nama Kepala BKPM		
4.	Surat Izin Prinsip Penanaman Modal Dalam Negeri No. 367/1/IP/PMDN/2016 tanggal 23 Desember 2016 yang dikeluarkan oleh Deputi Bidang Pelayanan Penanaman Modal atas nama Kepala BKPM	Persetujuan atas pengalihan seluruh saham peserta asing kepada peserta Indonesia dan untuk selanjut Perseroan dicatat sebagai perusahaan penanaman modal dalam negeri.	Sama dengan jadwal waktu penyelesaian proyek atau paling lama 3 tahun sejak diterbitkannya Izin Prinsip No. 1549/2016.
5.	Izin Komersial/Operasional PT Urban Jakarta Propertindo tanggal 27 September 2018 yang dikeluarkan oleh Lembaga Pengelola dan Penyelenggaran <i>One Single Submission</i> (“Izin Komersial/Operasional”) (“Lembaga OSS”)	Izin Komersial/Operasional merupakan komitmen Perseroan untuk memenuhi standar, sertifikat dan/atau lisensi dan/atau pendaftaran barang/jasa, sesuai dengan jenis produk dan/atau jasa yang dikomersialkan sesuai dengan ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik.	Tidak diatur
6.	Izin Lokasi PT Urban Jakarta Propertindo tanggal 27 September 2018 yang dikeluarkan oleh Lembaga OSS	Proyek berlokasi di Kel. Jakasetia, Kec. Bekasi Selatan, Bekasi, Jawa Barat dengan luas lahan sebesar 1,3000 Hektar sehubungan dengan rencana kegiatan Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa.	Tidak diatur

3. MANAJEMEN DAN PENGAWASAN PERSEROAN

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

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Yongky Wijaya
 Komisaris Independen : Dyah Tjahjani Saraswati

Direksi

Direktur Utama : Paulus Nurwadono
 Direktur : Agus Antono Aditomo
 Direktur : Jason Chen
 Direktur Independen : Tri Rachman Batara

Pengangkatan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan telah memenuhi POJK No. 33/2014.

Tugas, tanggung jawab dan wewenang Direksi sebagaimana termaktub dalam POJK No. 33/2014 adalah sebagai berikut:

- 1) Direksi bertugas menjalankan dan bertanggung jawab atas pengurusan Emiten atau Perusahaan Publik untuk kepentingan Emiten atau Perusahaan Publik sesuai dengan maksud dan tujuan Emiten atau Perusahaan Publik yang ditetapkan dalam anggaran dasar.
- 2) Dalam menjalankan tugas dan tanggung jawab atas pengurusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Direksi wajib menyelenggarakan RUPS tahunan dan RUPS lainnya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dan anggaran dasar.
- 3) Setiap anggota Direksi wajib melaksanakan tugas dan tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian.
- 4) Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Direksi dapat membentuk komite.
- 5) Dalam hal dibentuk komite sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Direksi wajib melakukan evaluasi terhadap kinerja komite setiap akhir tahun buku.

Anggota Direksi dan Dewan Komisaris diangkat dan diberhentikan oleh RUPS. Masa jabatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris adalah sampai dengan penutupan RUPS Tahunan kelima sejak tanggal 16 Agustus 2018.

Penunjukan Direktur Independen dan Komisaris Independen dilakukan sesuai dengan Peraturan Pencatatan Efek dan POJK 33/2014.

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

DEWAN KOMISARIS



Yongky Wijaya, Komisaris Utama

Warga Negara Indonesia, 56 tahun

Menjabat sebagai Komisaris Utama Perseroan sejak Agustus 2018

Memperoleh gelar Diploma-3 dari Universitas Merdeka Surabaya pada tahun 1984

Pengalaman kerja:

- ❖ 1985 – 1990 Menjabat sebagai Direktur PT Iga Mulia
- ❖ 1990 – 2008 Menjabat sebagai Direktur PT Jasuindo Tiga Perkasa Tbk.
- ❖ 2010 – 2014 Menjabat sebagai Komisaris PT Jasuindo Tiga Perkasa Tbk.
- ❖ 2014 - Menjabat sebagai Komisaris Utama PT Jasuindo Tiga Perkasa Tbk.
- Sekarang
- ❖ Agustus 2018 - Menjabat sebagai Komisaris Utama PT Urban Jakarta Propertindo
- Sekarang



Dyah Tjahjani Saraswati, Komisaris Independen

Warga Negara Indonesia, 60 tahun

Menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan sejak Agustus 2018

Memperoleh gelar Magister dari Universitas Indonesia untuk jurusan Ilmu Perencanaan & Kebijakan Publik, Fakultas Ekonomi pada tahun 2000

Pengalaman kerja:

- ❖ 1983 – 1987 Menjabat sebagai Staf Subdin. Cipta Karya, Dinas PU Propinsi Jawa Tengah
- ❖ 1987 – 2000 Menjabat sebagai Staf Dit. Bina Program, Ditjen. Cipta Karya, Dep. PU
- ❖ 2000 – 2001 Menjabat sebagai Staf Dit. Bina Teknik, Ditjen. Kotdes, Departemen Permukiman dan Pengembangan Wilayah
- ❖ 2001 – 2003 Menjabat sebagai Kasi. P3R Dit. Pembiayaan Perumahan, Ditjen. Perkim, Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah
- ❖ 2003 – 2005 Menjabat sebagai Kasubdit. Mobilisasi Dana, Dit. Pembiayaan Perum Ditjen. Perkim, Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah
- ❖ 2005 – 2011 Menjabat sebagai Kepala Divisi Keuangan & Penyaluran Dana, BAPERTARUM PNS
- ❖ 2011 – 2011 Menjabat sebagai Kabid. Fasilitasi Lembaga Perum. Swadaya, DBP Swadaya, Kemenpera
- ❖ 2011 – 2012 Menjabat sebagai Asisten Deputi Kemitraan & Keswadayaan Perumahan, Deputi Bidang Perumahan Swadaya, Kemenpera
- ❖ 2012 – 2013 Menjabat sebagai Kepala Pusat Pembiayaan Perumahan, Kemenpera
- ❖ 2013 – 2015 Menjabat sebagai Direktur Keuangan, Pusat Pembiayaan Perumahan, Kementerian PUPR
- ❖ 2015 – 31 Mei 2018 Menjabat sebagai Direktur Layanan, Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan, Kementerian PUPR
- ❖ 1 Juni 2018 Purna Bakti
- ❖ Agustus 2018 - Sekarang Menjabat sebagai Komisaris Independen PT Urban Jakarta Propertindo

DIREKSI



Paulus Nurwadono, Direktur Utama

Warga Negara Indonesia, 50 tahun

Menjabat sebagai Direktur Utama Perseroan sejak Juni 2018

Memperoleh gelar MSC dari The National University of Singapore untuk jurusan *Economics* pada tahun 1996

Pengalaman kerja:

- ❖ 1995 – 1997 Menjabat sebagai Analis di PT Pefindo
- ❖ 1997 – 2000 Menjabat sebagai Kepala Divisi Research dan Pengembangan Bisnis di PT Bursa Efek Surabaya
- ❖ 2000 – 2001 Menjabat sebagai Senior Direktur di PT Danareksa Sekuritas
- ❖ 2001 – 2005 Menjabat sebagai Eksekutif Wakil Presiden di PT Mandiri Sekuritas
- ❖ 2007 – 2010 Menjabat sebagai *Director of Business and Operational* di PT SMF
- ❖ 2010 – 2017 Menjabat sebagai *Vice President* di PT Central Proteinaprima Tbk.
- ❖ 2012 – Sekarang Menjabat sebagai Komisaris Utama di PT Bank Agris Tbk.
- ❖ Juni 2018 – Sekarang Menjabat sebagai Direktur Utama di PT Urban Jakarta Propertindo



Agus Antono Aditomo, Direktur

Warga Negara Indonesia, 59 tahun

Menjabat sebagai Direktur Operasional sejak Juni 2018

Memperoleh gelar Sarjana dari Universitas Gadjah Mada untuk jurusan Teknik pada tahun 1987

Pengalaman kerja:

- ❖ 1987 – 1994 Menjabat sebagai *Project Manager* di PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk.
- ❖ 2003 – 2015 Menjabat sebagai *Project Manager* di PT Adhi Karya (Persero) Tbk.
- ❖ Juni 2018 – Sekarang Menjabat sebagai Direktur Operasional di PT Urban Jakarta Propertindo



Jason Chen, Direktur

Warga Negara Singapura, 44 tahun

Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak Juni 2018

Memperoleh gelar Sarjana dari Stanford University untuk jurusan Psikologi pada tahun 1999

Pengalaman kerja:

- ❖ 1999 – 2001 Menjabat sebagai *Corporate Finance Manager* iHive Technology Pte. Ltd.
- ❖ 2001 – 2003 Menjabat sebagai *Associate* di Deutsche Bank/e-Millennium Partners
- ❖ 2003 – 2004 Menjabat sebagai *Vice President* di Pine Tree Equity Partners
- ❖ 2005 – 2008 Menjabat sebagai *Vice President and Head of Asia* di AIG Global Investment Group, Capital Recovery Group
- ❖ 2009 – Sekarang Menjabat sebagai *CEO and Managing Director* di Gryphus Capital Management Pte. Ltd.
- ❖ Juni 2018 – Sekarang Menjabat sebagai Direktur Keuangan di PT Urban Jakarta Propertindo



Tri Rachman Batara, Direktur Independen

Warga Negara Indonesia, 51 tahun

Menjabat sebagai Direktur Independen Perseroan sejak Agustus 2018

Memperoleh gelar Sarjana dari Universitas Gadjah Mada untuk jurusan Ekonomi pada tahun 1992

Pengalaman kerja:

- ❖ 1992 – 1995 Menjabat sebagai *Marketing Officer/sales* di PT Cheil Jedang Indonesia
- ❖ 1995 – 1996 Menjabat sebagai *Sales Supervisor* di PT Astra International Tbk.
- ❖ 1996 – 1999 Menjabat sebagai *Senior Branch Officer* di PT Bank Universal Tbk. / PT Bank Permata Tbk.
- ❖ 1999 – 2002 Menjabat sebagai *Senior Customer Relations Officer* di PT Bank Universal Tbk. / PT Bank Permata Tbk.
- ❖ 2003 – 2003 Menjabat sebagai *Direct Hire – Assistant Manager Communication* di PT Lafarge Cement Indonesia
- ❖ 2004 – 2005 Menjabat sebagai *Assistant Manager – Corporate Communication Departement* di PT Lafarge Cement Indonesia
- ❖ 2005 – 2007 Menjabat sebagai *Manager – Corporate Affairs & Communication Dept.* di PT Lafarge Cement Indonesia
- ❖ 2007 – 2009 Menjabat sebagai *Manager – Regional Communications* di PT Vale Indonesia Tbk.
- ❖ 2009 – 2011 Menjabat sebagai *Manager – Regional Government Relations and Communications* di PT Vale Indonesia Tbk.

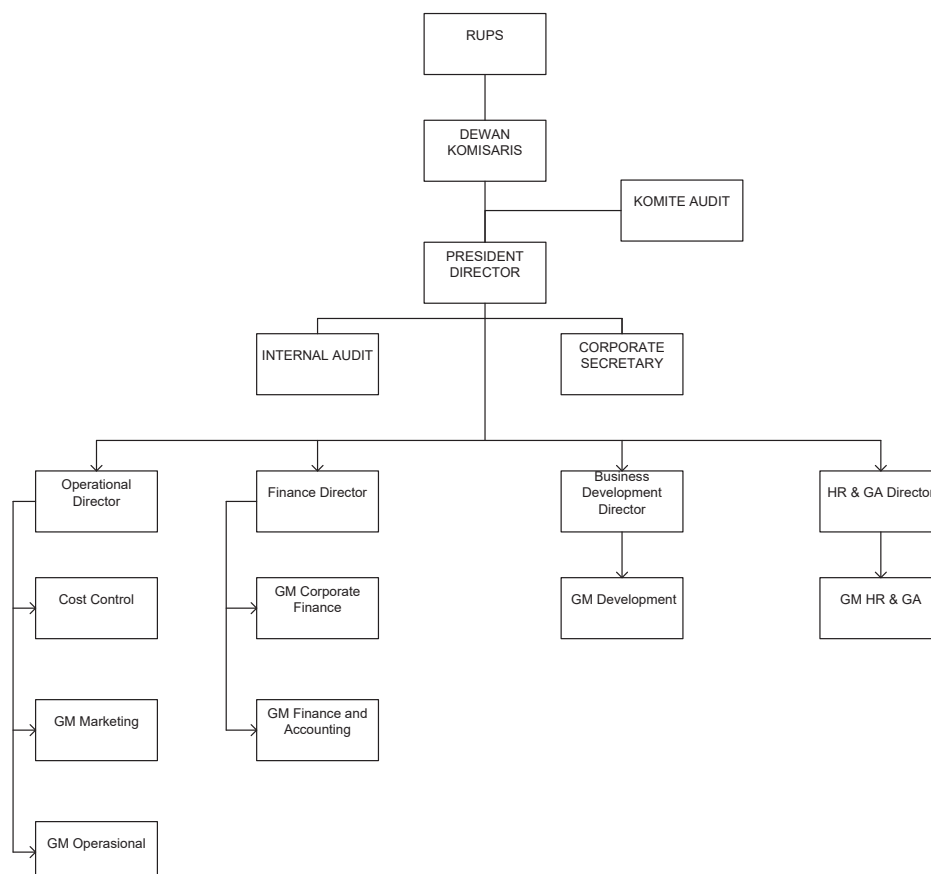
- ❖ 2011 – 2015 Menjabat sebagai *Internal Engagement and Communication Specialist* di PT Vale Indonesia Tbk.
- ❖ 2015 – 2017 Menjabat sebagai *General Manager Stakeholder Relations* di PT Vale Indonesia Tbk.
- ❖ 2017 – 2018 Menjabat sebagai *Audit Comitee* di PT Reksa Finance
- ❖ Januari – Juni 2018 Menjabat sebagai *Head of Business Development and Transformation Division* di GOS Indoraya Group
- ❖ Agustus 2018 – Sekarang Menjabat sebagai Direktur Independen di PT Urban Jakarta Propertindo

Terdapat hubungan kekeluargaan antara Dewan Komisaris dan Pemegang Saham. Yongky Wijaya selaku Komisaris Utama Perseroan merupakan bapak mertua dari Robert Soeharsono yang merupakan Pemegang Saham Perseroan.

Dasar penetapan gaji dan tunjangan lainnya terhadap para anggota Direksi ditentukan oleh RUPS Tahunan Perseroan. Jumlah gaji dan tunjangan Direksi dan Komisaris Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir tanggal 30 Juni 2018, serta tahun – tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 adalah masing-masing sebesar Rp1.908.833.333,-, Rp50.000.000,-, Rp0,-, Rp0,-.

Masa berakhir jabatan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan adalah 5 (lima) tahun sejak pengangkatan.

4. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN



5. TATA KELOLA PERSEROAN

Perseroan senantiasa memperhatikan dan mematuhi prinsip-prinsip Tata Kelola Perusahaan yang Baik (*Good Corporate Governance*) sebagaimana diatur dalam peraturan OJK dan Bursa Efek. Perseroan telah memiliki alat-alat kelengkapan seperti Komisaris Independen, Direktur Independen, Sekretaris Perusahaan dan Komite Audit. Perseroan juga telah memiliki Unit Audit Internal yang berfungsi untuk melakukan pengawasan dan implementasi dari kebijakan yang telah ditetapkan oleh manajemen Perseroan.

Prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik (*Good Corporate Governance*) yang diterapkan oleh Perseroan sebagai berikut:

1. Transparansi

Yaitu keterbukaan dalam proses pengambilan keputusan dan keterbukaan dalam pengungkapan dan penyediaan informasi yang relevan mengenai Perseroan, yang mudah diakses oleh pemangku kepentingan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta standar, prinsip dan praktik penyelenggaraan usaha yang sehat.

2. Akuntabilitas

Yaitu kejelasan fungsi, pelaksanaan dan pertanggungjawaban Organ Perusahaan sehingga kinerja Perseroan dapat berjalan secara transparan, wajar, efektif dan efisien.

3. Pertanggungjawaban

Yaitu kesesuaian pengelolaan Perseroan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan nilai-nilai etika serta standar, prinsip dan praktik penyelenggaraan usaha yang sehat.

4. Kemandirian

Yaitu keadaan dimana Perseroan dikelola secara mandiri dan profesional serta bebas dari benturan kepentingan dan pengaruh atau tekanan dari pihak manapun yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan nilai-nilai etika serta standar, prinsip dan praktik penyelenggaraan usaha yang sehat.

5. Kewajaran

Yaitu kesetaraan, keseimbangan dan keadilan dalam hal pemenuhan hak-hak pemangku kepentingan yang timbul berdasarkan perjanjian, peraturan perundang-undangan dan nilai-nilai etika serta standar, prinsip dan praktik penyelenggaraan usaha yang sehat.

Dewan Komisaris

Dewan Komisaris diwajibkan untuk mengadakan rapat dewan komisaris sekurang-kurang 1 (satu) kali setiap 2 (dua) bulan. Selama tahun 2018, Dewan Komisaris telah melaksanakan rapat sebanyak 4 (empat) kali yang seluruhnya dihadiri secara lengkap oleh Dewan Komisaris. Sepanjang tahun 2018, Dewan Komisaris telah melaksanakan tugas-tugasnya, mencakup pengadaaan rapat terkait pembahasan persoalan yang berhubungan dengan manajemen Perseroan dan mengevaluasi kinerja Perseroan.

Selain merekomendasikan pelaksanaan prinsip-prinsip *Good Corporate Governance* dengan baik, Dewan Komisaris juga berupaya untuk mencari peluang baru dalam pengembangan usaha Perseroan.

Direksi

Direksi Perseroan diwajibkan untuk mengadakan rapat direksi sekurang-kurangnya 1 (satu kali) setiap 2 (dua) bulan. Selama tahun 2018, Direksi Perseroan telah melaksanakan rapat sebanyak 6 (enam) kali yang seluruhnya dihadiri secara lengkap oleh Direksi.

Komite Audit

Komite Audit Perseroan dan Piagam Komite Audit telah dibentuk sesuai dengan ketentuan POJK No. 55/POJK.04/2015 Tentang Pembentukan Dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris PT Urban Jakarta Propertindo Tbk. No. 001/DEKOM/UJP/VIII/2018 tentang Pengangkatan Komite Audit tertanggal 24 Agustus 2018 dengan susunan Komite Audit Perseroan sebagai berikut, dan susunan anggota Komite Audit sebagai berikut, yaitu:

Ketua	: Dyah Tjahjani Saraswati	Komisaris Independen
Anggota	: A. Bambang Trinurcahya	Warga Negara Indonesia, 50 tahun, menjabat sebagai Anggota Komite Audit Perseroan sejak tanggal 24 Agustus 2018. Memperoleh gelar sarjana dari fakultas ekonomi, departemen akuntansi di Universitas Gadjah Mada. Memulai karir sebagai <i>manager trainee</i> di PT Muladaya Adipratama (1992), kemudian sebagai <i>accounting supervisor</i> di PT Pangansari Utama Food Industry (1992-1993), kemudian sebagai <i>finance & accounting manager</i> di PT Sadean Intramitra Corporation (1995-1997), kemudian sebagai <i>finance & accounting manager</i> di PT Batemuri Tours (1993-1995 dan 1997-2009) dan sebagai <i>finance director</i> di PT Cubes Consulting (2010-Sekarang).
Anggota	: Mung Kusumo Aji	Warga Negara Indonesia, 50 tahun, menjabat sebagai Anggota Komite Audit Perseroan sejak tanggal 24 Agustus 2018. Memperoleh gelar sarjana jurusan ekonomi dari UGM, magister manajemen dari IPMI dan <i>Master of Business Administration</i> dari Monash University. Memulai karir sebagai <i>Management Development</i> di PT Astra Daihatsu Motor (1992-1994), kemudian sebagai <i>Assistant Manager</i> di PT Argo Manunggal Group (1994-1995), kemudian sebagai <i>Finance Manager</i> di PT Bentala Mahaya (1995-1999), kemudian sebagai <i>Senior Manager</i> di PT Tunas Sepadan Investama (1999-2001), kemudian sebagai <i>CFO</i> di PT Andrew Tani Indonesia (2001-2005), kemudian sebagai <i>Finance & Administration Director</i> di PT Trimuda Nuansa Citra (2005-2006), kemudian sebagai <i>VP</i> di Intra Asia Corpora (2007-2008), kemudian sebagai Komisaris di PT Indomitra Securities (2007-Sekarang), kemudian sebagai Presiden Direktur di PT Trimuda Nuansa Citra (2008-2014), kemudian sebagai <i>Managing Director</i> di PT Indotama Domestic Lestari (2014-2016) dan sebagai Presiden Direktur di PT Nusantara Lingkar Logistik (2016-Sekarang).

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

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

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 pada independensi, ruang lingkup penugasan dan *fee*;
5. Melakukan penelaahan atas pelaksanaan pemeriksaan oleh auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tidak lanjut oleh Direksi atas temuan auditor internal;
6. Melakukan penelaahan terhadap aktivitas pelaksanaan manajemen risiko yang dilakukan oleh Direksi;
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.

Dalam melaksanakan tugasnya Komite Audit mempunyai wewenang sebagai berikut:

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

Rapat anggota Komite Audit dilakukan setiap 3 (tiga) bulan dan rapat tersebut dihadiri oleh seluruh anggota Komite Audit.

Unit Audit Internal

Unit Audit Internal merupakan suatu unit kerja dalam Perseroan yang menjalankan fungsi audit internal, sebagaimana yang disyaratkan dalam ketentuan POJK No. 56/2015.

Perseroan telah membentuk Unit Audit Internal dibawah Kendali Satuan Pengawasan Internal sebagaimana termaktub dalam Surat Penunjukan Unit Internal PT Urban Jakarta Propertindo Tbk No. 005/SKD/DIR/UJP/VIII/2018 tentang Pengangkatan Internal Audit tertanggal 24 Agustus 2018 2018 Direksi Perseroan mengangkat Ikhlas Lukman sebagai Kepala Satuan Pengawas Internal Perseroan

Ketua	:	Ikhlas Lukman	Warga Negara Indonesia, 29 tahun, Menjabat sebagai Ketua Unit Audit Internal Perseroan sejak tanggal 24 Agustus 2018. Memperoleh gelar sarjana jurusan ekonomi dari Trisakti School of Management dan gelar magister ekonomi dari Universitas Trisakti. Memulai karir sebagai <i>Manager</i> di Kantor Jasa Penilai Publik Martokoesomo, Prasetyo & Rekan (2011 – 2018).
-------	---	---------------	--

Tugas dan tanggung jawab Unit Audit Internal meliputi:

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

Wewenang Unit Audit Internal meliputi antara lain:

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

Pengelolaan Risiko

Perseroan melaksanakan Manajemen Risiko dengan:

1. Pengawasan yang aktif dari Dewan Komisaris dan Direksi atas seluruh kinerja dan aktivitas Perseroan.
2. Melakukan evaluasi, pembaharuan dan pengadaan kebijakan-kebijakan, peraturan dan *Standard Operating Procedure* (SOP).
3. Melakukan identifikasi, pengukuran serta pemantauan potensi-potensi risiko yang dihadapi oleh Perseroan.
4. Penerapan sistem informasi manajemen dalam hal pengendalian internal yang menyeluruh. Perseroan dalam menerapkan pengendalian risikonya, ditujukan untuk memperoleh efektifitas dari kinerja.

Perseroan termasuk didalamnya pengelolaan terhadap risiko pasar dan risiko kredit. Dengan demikian setiap keputusan yang diambil selalu mengacu pada hasil analisa atas hasil dari penerapan pengelolaan risiko Perseroan. Kepatuhan dan proses pengendalian internal dipantau melalui rambu-rambu SOP (*Standard Operating Procedure*) yang telah ditetapkan oleh Perseroan.

Sekretaris Perusahaan (Corporate Secretary)

Perseroan telah membentuk Sekretaris Perseroan sebagaimana disyaratkan dalam POJK No. 35/2014, berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 001/SKD/DIR/UJP/VIII/2018 tanggal 1 Agustus 2018 tentang Pengangkatan Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*), Perseroan telah menunjuk Tri Rachman Batara sebagai Sekretaris Perseroan (*Corporate Secretary*).

Tugas dan tanggung jawab Sekretaris Perusahaan meliputi:

1. Mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
2. Memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan untuk mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal;
3. Membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam pelaksanaan tata kelola perusahaan yang meliputi:
 - a. Keterbukaan informasi kepada masyarakat, termasuk ketersediaan informasi pada situs web Perseroan;
 - b. Penyampaian laporan kepada OJK tepat waktu;

- c. Penyelenggaraan dan dokumentasi RUPS;
 - d. Penyelenggaraan dan dokumentasi rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris; dan
 - e. Pelaksanaan program orientasi terhadap perusahaan bagi Direksi dan/atau Dewan Komisaris;
4. Sebagai penghubung atau *contact person* antara Perseroan dengan pemegang saham Perseroan, OJK, dan pemangku kepentingan lainnya;
 5. menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi yang bersifat rahasia kecuali dalam rangka memenuhi kewajiban sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau ditentukan lain dalam peraturan perundang-undangan;
 6. mengikuti pendidikan dan/atau pelatihan dalam rangka meningkatkan pengetahuan dan pemahaman untuk membantu pelaksanaan tugasnya;
 7. Membuat laporan secara berkala sekurang-kurangnya 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun mengenai pelaksanaan fungsi sekretaris perusahaan kepada Direksi dan ditembuskan kepada Dewan Komisaris.

Sampai pada saat ini Perseroan belum memiliki program pelatihan dalam rangka meningkatkan kompetensi untuk Sekretaris Perusahaan

Alamat Sekretaris Perusahaan : Equity Tower Lt. 26H (SCBD) Lot 9
 Jl. Jend. Sudirman Kav. 21
 Jakarta Selatan 12920

No. Telepon : +62 21 2918 9191
 Faksimile : +62 21 2918 9199
 Alamat E-mail : corsec@ujp.co.id

Komite Nominasi dan Remunerasi

Komite Nominasi dan Remunerasi adalah komite yang dibentuk oleh dan bertanggung jawab kepada Dewan Komisaris dalam membantu melaksanakan fungsi dan tugas Dewan Komisaris terkait nominasi dan remunerasi. Berdasarkan POJK No. 34/2014, maka Perseroan telah membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 002/DEKOM/UJP/VIII/2018 tanggal 24 Agustus 2018, dengan anggota anggota sebagai berikut:

Ketua	: Dyah Tjahjani Saraswati	Komisaris Independen
Anggota	: Yongky Wijaya	Komisaris Utama
Anggota	: Vinta Rosvinintia	Warga Negara Indonesia, 39 tahun. Menjabat sebagai Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan sejak tanggal 24 Agustus 2018. Memperoleh gelar sarjana dari Universitas Gunadarma (2001). Memulai karir sebagai <i>Citiphone Priority Customer</i> di Citibank (2005), menjadi <i>HR Services</i> di PT Bank Danamon Indonesia Tbk. (2006), menjadi <i>HR & GA Assistant Manager</i> di PT Sarana Multigriya (2011), menjadi <i>HR & GA Manager</i> di PT Tarunacipta Kencana (2012), menjadi <i>HR Head</i> di Fairways Group (2018) dan menjadi <i>GM HR & GA</i> di PT Urban Jakarta Propertindo (2018 – Sekarang).

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 003/DEKOM/UJP/VIII/2018 tanggal 24 Agustus 2018 tentang Pembentukan Pedoman Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan, Perseroan telah membentuk pedoman Komite Nominasi dan Remunerasi.

Rapat anggota komite nominasi dan remunerasi dilakukan setiap 4 (empat) bulan dan rapat tersebut dihadiri oleh seluruh anggota komite nominasi dan remunerasi.

6. SUMBER DAYA MANUSIA

Perseroan menyadari bahwa tanpa dukungan sumber daya manusia yang berkualitas, Perseroan tidak akan tumbuh berkembang di masa mendatang. Oleh karena itu Perseroan selalu memperhatikan pengembangan sumber daya manusia yang dimilikinya dengan cara:

- i. Mengikutsertakan karyawan dalam seminar maupun pendidikan dan pelatihan
- ii. Meningkatkan kebersamaan dari semua anggota organisasi dan etos kerja tim untuk tujuan dalam pencapaian target hasil usaha dan keuntungan maksimal

Perseroan juga telah memenuhi peraturan di bidang ketenagakerjaan, antara lain pemberian standar gaji memenuhi ketentuan upah minimum, pembayaran gaji dan THR tepat waktu, program Jamsostek untuk seluruh karyawan, program BPJS untuk seluruh karyawan/fasilitas kesehatan, pembayaran lembur diberikan kepada karyawan pada tingkat pelaksana, hak-hak cuti karyawan telah diatur di dalam Peraturan Perusahaan dan pembuatan buku Peraturan Perusahaan.

Seluruh karyawan Perseroan dan merupakan tenaga kerja dalam negeri, Perseroan tidak memiliki tenaga kerja asing.

Berikut ini adalah komposisi karyawan Perseroan berdasarkan jenjang pendidikan, manajemen, usia, status dan masa kerja.

Perseroan

Komposisi Karyawan Perseroan Berdasarkan Jenjang Manajemen

No.	Jenjang Manajemen	30 Juni		31 Desember	
		2018	2017	2016	2015
1.	Direksi	5	0	0	0
2.	Manager	7	0	0	0
3.	Staff	6	0	0	0
Jumlah		18	0	0	0

Komposisi Karyawan Perseroan Berdasarkan Jenjang Pendidikan

No.	Jenjang Pendidikan	30 Juni		31 Desember	
		2018	2017	2016	2015
1.	S1	17	0	0	0
2.	Diploma	0	0	0	0
3.	SMP – SMU	1	0	0	0
Jumlah		18	0	0	0

Komposisi Karyawan Perseroan Berdasarkan Jenjang Usia

No.	Jenjang Usia	30 Juni		31 Desember	
		2018	2017	2016	2015
1.	21 – 30 tahun	7	0	0	0
2.	31 – 40 tahun	3	0	0	0
3.	41 – 50 tahun	8	0	0	0
	Jumlah	18	0	0	0

Komposisi Karyawan Perseroan Berdasarkan Status

No.	Status Karyawan	30 Juni		31 Desember	
		2018	2017	2016	2015
1.	Tidak Tetap	0	0	0	0
2.	Tetap	18	0	0	0
	Jumlah	18	0	0	0

Komposisi Karyawan Perseroan Berdasarkan Lokasi

No.	Lokasi Karyawan	30 Juni		31 Desember	
		2018	2017	2016	2015
1.	Kantor Pusat	14	0	0	0
2.	Kantor Proyek	4	0	0	0
	Jumlah	18	0	0	0

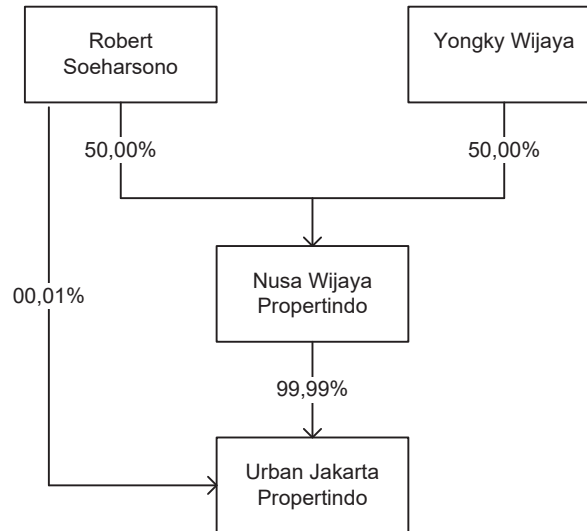
Perseroan tidak mempekerjakan tenaga kerja yang memiliki keahlian khusus dibidangnya yang apabila karyawan berkeahlian khusus tersebut tidak ada, tidak akan mengganggu kegiatan operasional Perseroan.

Serikat Pekerja

Perseroan tidak memiliki Serikat Pekerja yang dibentuk karyawan Perseroan.

7. HUBUNGAN KEPEMILIKAN, PENGURUSAN DAN PENGAWASAN ANTARA PERSEROAN DENGAN PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM

a. Hubungan Kepemilikan antara Perseroan dengan Pemegang Saham Berbentuk Badan Hukum



Keterangan: Bapak Robert Soeharsono dan Bapak Yongky Wijaya merupakan pengendali Perseroan.

b. Hubungan Pengurus dan Pengawasan

Berikut ini adalah tabel hubungan pengurusan dan pengawasan Perseroan dengan pemegang saham Perseroan berbentuk badan hukum:

Nama	Perseroan		NUSA	
	Komisaris	Direksi	Komisaris	Direksi
Yongky Wijaya	KU	-	-	-
Dyah Tjahjani Saraswati	KI	-	-	-
Paulus Nurwadono	-	DU	-	-
Agus Antono Aditomo	-	D	-	-
Jason Chen	-	D	-	-
Tri Rachman Batara	-	DI	-	-

Catatan:

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

8. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM

NUSA

NUSA adalah pemilik/pemegang 2.561.409.999 (dua miliar lima ratus enam puluh satu juta empat ratus sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan) saham dalam Perseroan atau mewakili 99.99% dari seluruh modal

yang ditempatkan dan disetor penuh Perseroan. Saat ini kantor NUSA berdomisili di Equity Tower, Lantai 26 Blok G, Jenderal Sudirman, Kav 53-53. Senayan, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.

Riwayat Singkat

NUSA, suatu Perseroan Terbatas yang berkedudukan di Jakarta Selatan, didirikan berdasarkan Akta No. 222 tanggal 22 April 2015, yang dibuat di hadapan Rini Stefanie Hartanto, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, dan telah mendapat persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-2436895.AH.01.01.Tahun 2015 tanggal 30 April 2015, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-3499436.AH.01.11.Tahun 2015 tanggal 30 April 2015 ("**Akta Pendirian NUSA**").

Dengan telah disahkannya Akta Pendirian NUSA oleh Menkumham, maka NUSA telah didirikan secara sah berdasarkan hukum Republik Indonesia.

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Anggaran Dasar NUSA tidak mengalami perubahan, sehingga Anggaran Dasar yang berlaku adalah sebagaimana tercantum dalam Akta Pendirian NUSA ("**Anggaran Dasar NUSA**").

Kegiatan Usaha

Berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar NUSA, maksud dan tujuan NUSA ialah berusaha dalam bidang perdagangan umum, industri, pembangunan, perkebunan, pengangkutan darat, perbengkelan, jasa dan percetakan.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, NUSA dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

- a. Menjalankan usaha dalam bidang perdagangan umum, termasuk impor, ekspor, antar pulau/daerah dan lokal dari segala macam barang dagangan, bertindak sebagai *leveransir*, agen, *supplier* dan distributor dari badan-badan perusahaan lain, baik dari dalam maupun luar negeri;
- b. Menjalankan usaha dalam bidang perindustrian pada umumnya, termasuk pabrik-pabrik dan memasarkan hasil-hasil produksinya;
- c. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan pada umumnya, termasuk sebagai pemborong, perencana, penyelenggara dan pelaksana pembuatan gedung, rumah, jalan, jembatan, landasan, bendungan, pengairan/irigasi dan pertamanan serta pemasangan instalasi-instalasi listrik, gas, air ledeng dan telekomunikasi;
- d. Menjalankan usaha dalam bidang perkebunan, pertanian, kehutanan, peternakan, perikanan dan pertambakan termasuk pembibitan dan budidaya udang;
- e. Menjalankan perusahaan pengangkutan di darat (transportasi) pada umumnya baik untuk pengangkutan penumpang maupun barang;
- f. Menjalankan usaha dalam bidang perbengkelan, termasuk pemeliharaan, perawatan (*maintenance*) dan perbaikan untuk segala macam kendaraan bermotor;
- g. Menjalankan usaha dalam bidang jasa untuk pelayanan berbagai usaha termasuk jasa pengelolaan gedung, persewaan tanah dan bangunan, kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak;
- h. Menjalankan usaha dalam bidang percetakan, termasuk penjilidan dan penerbitan buku-buku.

Pada saat ini, kegiatan usaha yang sedang dijalankan oleh NUSA adalah bergerak di bidang perdagangan umum.

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta Pendirian NUSA, struktur permodalan dan susunan pemegang saham NUSA pada tanggal diterbitkannya Prospektus ini adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- setiap saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	2.000	2.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. Robert Soeharsono	250	250.000.000	50,00
2. Yongky Wijaya	250	250.000.000	50,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	500	500.000.000	100,00
Jumlah Saham Dalam Portepel	1.500	1.500.000.000	

Susunan Anggota Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 40 tanggal 18 Desember 2015, yang dibuat di hadapan Alang, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0990109 tanggal 22 Desember 2015 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham dibawah No. AHU-3596475.AH.01.11.Tahun 2015 tanggal 22 Desember 2015 ("**Akta No. 40/2015**"), susunan Direksi dan Dewan Komisaris NWP pada tanggal Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris:

Komisaris : Leader Dermawan Soli Daeli

Direksi

Direktur : Dena Ardyan Mohammad

9. PERJANJIAN DAN KONTRAK PENTING DENGAN PIHAK KETIGA

Berikut merupakan perjanjian dan perjanjian-perjanjian penting yang telah dimiliki oleh Perseroan yang nilainya material.

1. Perjanjian Fasilitas Pembiayaan/Kredit

a. Perjanjian Pinjaman Konversi antara Perseroan, IDL dan NUSA

Perseroan telah mengadakan perjanjian-perjanjian pinjaman bersama-sama NUSA dengan IDL selaku pemberi pinjaman dengan ketentuan umum sebagai berikut:

Para Pihak:

- a. IDL, sebagai Pemberi Pinjaman;
- b. Perseroan, sebagai Peminjam; dan
- c. NUSA*.

Selanjutnya secara sendiri-sendiri disebut sebagai "**Pihak**" dan secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**".

**) Berdasarkan Perjanjian-Perjanjian Pinjaman Konversi, kewajiban NUSA dalam perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:*

- (1) Sebagai pengambil alih kewajiban Perseroan atas pokok terhutang berikut bunganya, apabila Penawaran Umum Perdana Saham tidak terlaksana dalam periode yang ditentukan berdasarkan Perjanjian-Perjanjian Pinjaman Konversi;
- (2) Sebagai pemberi jaminan pihak ketiga dalam Perjanjian-Perjanjian Pinjaman Konversi, yaitu:
 - (a) Menjaminkan saham – saham NUSA di Perseroan kepada IDL; dan
 - (b) Mengalihkan dividen yang akan diperoleh NUSA dari Perseroan kepada IDL dalam hal terjadinya cidera janji berdasarkan Perjanjian-Perjanjian Pinjaman Konversi .

Tujuan Fasilitas:

Dana yang diterima dari pinjaman akan dipergunakan untuk membiayai kerjasama operasi antara Perseroan dengan PT Adhi Karya (Persero) Tbk atau afiliasinya atau badan usaha milik negara lain yang disetujui oleh IDL (“**Kerjasama Operasi**”), untuk keperluan tanah, kepentingan dan/atau aset yang mana digunakan untuk:

- 1.) membiayai pengambilalihan tanah sehubungan dengan kerjasama operasi yang ada pada saat ini dan yang akan ada di masa yang akan datang, yaitu:
 - a. *Joint Operation* Jatibening;
 - b. *Joint Operation* Ciracas;
 - c. rencana Kerjasama Operasi sehubungan dengan kelurahan Cibubur, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, Propinsi DKI Jakarta (“**Joint Operation Cibubur**”);
 - d. Rencana Kerjasama Operasi sehubungan dengan Cikunir, Kotamadya Bekasi, Propinsi DKI Jakarta, Indonesia (“**Joint Operation Cikunir**”).
- 2.) Membiayai pemasaran, pengurusan perizinan, persiapan tanah dan biaya-biaya lain yang tidak dibiayai oleh bank sehubungan dengan Kerjasama Operasi Perseroan atau entitas terkait untuk tujuan pendanaan konstruksi bangunan sehubungan dengan Kerjasama Operasi (“**Penghimpunan Dana Ekuitas**”);
- 3.) Untuk mendanai biaya transaksi dan biaya lain (termasuk biaya *hedging*) yang timbul sehubungan dengan akuisisi sebelumnya dan Penghimpunan Dana Ekuitas; dan
- 4.) Maksud lain sebagaimana disetujui tertulis oleh IDL.

Jaminan:

Untuk menjamin pemenuhan kewajiban Perseroan berdasarkan perjanjian, Perseroan dan/atau Robert Soeharsono dan NUSA selaku pemegang saham Perseroan telah menandatangani dokumen-dokumen jaminan sebagai berikut:

- a. Perjanjian gadai saham atas seluruh saham-saham Perseroan yang ditandatangani oleh Robert Soeharsono dan NUSA selaku pemegang saham Perseroan, IDL dan Perseroan. Sehubungan dengan gadai saham tersebut, NUSA dan Robert Soeharsono selaku pemegang saham Perseroan telah menandatangani kuasa untuk menjual dan mengalihkan atas saham-sahamnya yang dimilikinya apabila jaminan gadai saham tersebut dieksekusi;
- b. Perjanjian pengalihan hak atas dividen yang ditandatangani oleh Robert Soeharsono dan NUSA selaku pemegang saham Perseroan, IDL dan Perseroan;
- c. Akta Jaminan Fidusia Atas Piutang dari *Joint Operation* Ciracas dan *Joint Operation* Jatibening yang diberikan dan ditandatangani oleh Perseroan dan IDL; dan
- d. Akta gadai rekening bank beserta kuasa dari Perseroan untuk memberikan kewenangan sepenuhnya kepada IDL untuk mengelola (i) rekening yang ditunjuk dan (ii) rekening cadangan pada saat terjadinya cidera janji sebagaimana diatur dalam perjanjian yang ditandatangani oleh Perseroan dan IDL.

Denda:

Apabila pembayaran tidak dilakukan pada saat jatuh tempo, maka Perseroan harus membayar bunga dengan mata uang Amerika Serikat pada jumlah yang dibayar sejak tanggal jatuh tempo sampai dengan hari penerimaan pada tingkat suku bunga sebesar 2% per tahun lebih tinggi dari suku bunga yang berlaku.

Konversi:

Perseroan berjanji untuk mengkonversi jumlah pokok pinjaman menjadi saham-saham baru biasa di dalam permodalan Perseroan melalui Penawaran Umum Perdana Saham atau penjualan saham ("**Penjualan Saham**") ("**Peristiwa Exit**") dalam jangka waktu tidak lebih dari bulan ke-39 sejak tanggal penarikan (untuk Penawaran Umum Perdana Saham) atau bulan ke-48 (untuk Penjualan Saham).

Apabila Perseroan gagal menyebabkan terjadinya Peristiwa *Exit* dalam periode tersebut (sebagaimana berlaku), pinjaman akan didelegasikan dan dipindahkan oleh Perseroan kepada NUSA untuk memungkinkan NUSA membayar pinjaman pada tanggal jatuh tempo **maka pinjaman harus dibayar kembali oleh NUSA** pada tanggal jatuh tempo sebagaimana diatur dalam perjanjian.

Harga Konversi:

Dalam hal Peristiwa *Exit* selain dari Penawaran Umum Perdana Saham, sebelum Peristiwa *Exit*, atau dalam hal Penawaran Umum Perdana Saham, pada tanggal pencatatan saham, mengalokasikan dan menerbitkan jumlah saham baru biasa di dalam permodalan Perseroan dimana ID akan mengambil bagian atas seluruh Saham Konversi, bebas dari jaminan dan dinyatakan telah disetor penuh pada harga konversi, untuk melunasi seluruh (dan bukan hanya sebagian) dari tunggakan pinjaman pokok ("**Konversi**"), dengan ketentuan bahwa jumlah Saham Konversi yang akan dialokasikan dan diterbitkan kepada IDL tidak akan melebihi jumlah yang boleh dimiliki oleh pemegang saham asing di dalam perusahaan penanaman modal asing berdasarkan peraturan yang berlaku di Indonesia.

Harga konversi sebagaimana dimaksud harus merupakan ("**Harga Konversi**"):

- a. harga penawaran per saham Perseroan dalam hal terjadinya penawaran umum pertama ("**Harga Penawaran**");
- b. harga jual per saham dari Perseroan, dalam hal Penjualan Saham berkenaan dengan saham Perseroan (termasuk Saham Konversi) ("**Harga Jual Saham**"); atau
- c. perkiraan harga jual bisnis dan aset Perseroan dibagi dengan jumlah saham IDL (termasuk Saham Konversi), dalam hal Penjualan Saham berkenaan dengan bisnis dan aset dari Perseroan ("**Harga Jual Aset**").

Konversi Jumlah Hutang Pokok:

Apabila Perseroan gagal untuk memenuhi persetujuan yang dibutuhkan atau persetujuan dari pihak yang berwenang:*

- a. untuk penjatahan dan penerbitan saham konversi kepada IDL;
- b. untuk tujuan lain, sehingga IDL tidak dapat berpartisipasi dalam Penawaran Umum Perdana Saham,

maka Perseroan harus, sebagai pengganti saham konversi yang seharusnya diperoleh IDL, dalam waktu 10 hari kerja setelah pelaksanaan Penawaran Umum Perdana Saham (atau jangka waktu yang lebih lama seperti yang dapat disetujui oleh IDL secara tertulis), membayar atau menyebabkan Perseroan untuk membayar kepada IDL secara tunai (i) Jumlah yang setara dengan: (i) jumlah Saham Konversi tersebut dikalikan dengan Harga Penawaran, Harga Jual Saham atau Harga Jual Aset (sesuai permintaan) ("**Dianggap Hasil Penjualan**"), yang akan ditentukan seolah-olah (A) Saham Konversi diberikan dan dikeluarkan kepada IDL sebelum Peristiwa Exit berdasarkan Harga Konversi yang berlaku dan (B) IDL telah berpartisipasi dalam Peristiwa Exit, dan (ii) semua Bunga yang tertunggak pada Pinjaman pokok sampai dengan tanggal Konversi; atau (ii) Jumlah keseluruhan (i) jumlah pokok Pinjaman yang terhutang, (ii) semua bunga yang belum dibayar yang terhutang, dan (iii)

jumlah tambahan yang akan mengakibatkan Pemberi Pinjaman mencapai tingkat pengembalian sebesar 21% per tahun pada Pinjaman sampai dengan tanggal pembayaran, jumlah mana yang lebih tinggi, dengan ketentuan bahwa jika kegagalan untuk mendapatkan persetujuan yang diperlukan dari pihak yang berwenang terkait adalah karena kesalahan IDL, Perseroan hanya diminta membayar, atau menyebabkan Entitas Terkait untuk membayar, kepada IDL secara tunai seluruh: (i) jumlah pokok Pinjaman yang terhutang, (ii) semua Bunga yang belum dibayar yang terhutang, dan (iii) jumlah tambahan yang akan mengakibatkan IDL mencapai tingkat pengembalian internal sebesar 18% per tahun atas Pinjaman sampai tanggal pembayaran.

**) Sehubungan dengan Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua baru akan dikonversi pada saat setelah Perseroan melakukan Penawaran Umum Perdana Saham, Perseroan telah menerima surat pengesampingan hak dan persetujuan tertanggal 2 November 2018 dimana para pihak menyetujui untuk mengesampingkan ketentuan klausul tersebut di atas dan menyetujui bahwa konversi atas pinjaman menjadi saham konversi berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua dapat dilakukan pada setiap waktu sebelum tanggal jatuh tempo dan setelah Tanggal Pencatatan.*

Pengakhiran:

Apabila:

- a. Perseroan tidak menyampaikan pemberitahuan penarikan kepada IDL pada akhir periode ketersediaan;
- b. Syarat tangguh (*condition precedent*) tidak dipenuhi (atau dikecualikan) pada tanggal pemberitahuan penarikan dan tanggal penarikan, dan sebagai akibatnya, IDL tidak mencairkan pinjaman kepada Perseroan; atau
- c. Semua jumlah terhutang berdasarkan perjanjian telah dilunasi dan tidak ada kewajiban terhutang.

Kewajiban Perseroan:

Selama masih terdapat hutang, Perseroan dan NUSA (sebagaimana berlaku) akan:

- a. Dalam hal Perseroan melakukan Peristiwa *Exit*, Perseroan dan NUSA harus, dengan tunduk kepada diperolehnya persetujuan yang diperlukan dari otoritas berwenang, maka Perseroan harus membayar kepada IDL seluruh bunga yang terhutang atas pinjaman pokok sampai dengan tanggal Konversi;
- b. Melaksanakan usahanya dengan cara yang layak dan efisien;
- c. Membayar seluruh biaya sewa, biaya pajak, penilaian, dan biaya yang harus dibayarkan kepada pemerintah dari waktu ke waktu atas *property*, bisnis dan operasionalnya, apabila Perseroan gagal untuk melaksanakannya maka akan menimbulkan dampak material yang mempengaruhi kemampuan Perseroan untuk melaksanakan kewajibannya;
- d. Memelihara pembukuan berdasarkan prinsip akuntansi yang berlaku, dan tidak melakukan perubahan atas kebijakan akuntansi tersebut tanpa memberitahu IDL terkait perubahan tersebut. Pembukuan dan catatan keuangan Perseroan diteliti dan diperiksa setiap waktu oleh IDL;
- e. Senantiasa menjaga keabsahan dan validitas dan/atau persetujuan serta perizinan dari instansi pemerintah untuk dapat melaksanakan kegiatan usahanya;
- f. Memberikan kepada IDL:
 - (i) Rencana bisnis tahunan dan anggaran Kerjasama Operasi;
 - (ii) Laporan keuangan triwulan konsolidasian Perseroan yang tidak diaudit dalam waktu 60 hari setelah jangka waktu pelaporan berakhir;
 - (iii) Laporan keuangan tahunan konsolidasi Perseroan yang tidak diaudit dalam jangka waktu 90 hari setelah jangka waktu pelaporan berakhir;
 - (iv) Laporan keuangan dan informasi lainnya yang berkaitan dengan Perseroan dan Kerjasama Operasi sebagaimana mungkin dapat diminta oleh IDL dari waktu ke waktu;

- g. Memberikan peringatan tertulis kepada IDL saat:
 - (i) Terjadi cidera janji atau kemungkinan cidera janji atau keadaan yang mana dengan diberikannya peringatan atau dengan lampaunya waktu, dapat dianggap sebagai cidera janji;
 - (ii) Setiap kewajiban material yang dibebankan kepada Perseroan pada tidak dapat dipenuhi;
 - (iii) Setiap kejadian atau situasi yang memiliki dampak material yang merugikan terhadap bisnis, aset operasional, atau hasil dari operasional kondisi (finansial atau lainnya) atau prospek Perseroan;
- h. Dengan biaya sendiri, menandatangani, melengkapi, melakukan, dan apabila dibutuhkan mendaftarkan setiap dokumen, tindakan atau hal lainnya yang wajar bagi IDL yang mungkin dibutuhkan untuk menjalankan syarat dan ketentuan perjanjian.

Pembatasan:

Kecuali mendapat persetujuan tertulis dari IDL, Perseroan tidak akan:

- a. Menandatangani atau mengubah kontrak yang memiliki nilai atau mungkin memerlukan pengeluaran melebihi USD0,5 juta atau membuat kesepakatan lainnya yang memiliki nilai atau mungkin memerlukan pengeluaran melebihi USD0,5 juta dalam setiap tahun buku, kecuali yang berhubungan dengan Kerjasama Operasi atau dalam menjalankan kegiatan usaha sehari-hari dengan syarat yang wajar**;
- b. Melakukan belanja modal dalam jumlah yang melebihi USD0,5 juta untuk satu kali transaksi atau sejumlah transaksi terkait, kecuali terhadap belanja modal yang diadakan untuk maksud Kerjasama Operasi atau dalam kegiatan usaha sehari-hari Perseroan yang dilaksanakan dengan cara wajar;
- c. Menandatangani setiap jaminan, penggantirugian atau surat jaminan (kecuali untuk jaminan bank, *letter of credit*, ganti rugi dan jaminan yang disediakan untuk proyek dalam kegiatan usaha biasa dalam batas kewajaran dan kelaziman);
- d. (baik dalam sebuah transaksi atau dalam sejumlah transaksi yang terkait atau yang tidak terkait dan baik sekali atau dalam jangka waktu) menjual, mengirimkan, menyewakan, meminjamkan, atau sebaliknya mengalihkan seluruh atau secara substansial seluruh aset atau sebagian dari aset, baik sendiri – sendiri ataupun digabungkan dengan seluruh aset yang dialihkan yang harus diperhitungkan, yang merupakan aset substansial (kecuali dalam hal Penawaran Umum Perdana Saham atau Kerjasama Operasi atau kegiatan usaha sehari-hari Perseroan yang dilakukan dengan cara yang wajar);
- e. Memperoleh atau mengalihkan hak atau opsi atau hak mendahului sehubungan dengan aset material atau kepentingan terhadap aset material maupun memberi maupun menerima jasa kecuali dengan harga pasar;
- f. Menyatakan, membagi dividen, atau keuntungan baik dalam bentuk dividen, kapitalisasi cadangan, atau sebaliknya*;
- g. Menyebabkan penggabungan, rekonstruksi, amalgamasi, atau likuidasi dalam bentuk skema pengaturan atau sebaliknya;
- h. Memulai litigasi atas sengketa yang melibatkan jumlah yang melebihi USD 0,5 juta, atau menyelesaikan atau meninggalkan litigasi atau pengakuan pertanggung jawaban atas sengketa yang melibatkan jumlah yang melebihi USD 0,5 juta;
- i. Melakukan perjanjian perdamaian dengan kreditur secara umum;
- j. Mengubah anggaran dasar dan/atau komposisi Direksi dan Dewan Komisaris.

**) Perseroan telah menerima persetujuan dari IDL sebagaimana diwajibkan berdasarkan Perjanjian-Perjanjian Pinjaman Konversi sehubungan dengan dicabutnya ketentuan yang mewajibkan Perseroan untuk memperoleh persetujuan terlebih dahulu untuk menyatakan, membagi dividen atau keuntungan baik dalam bentuk dividen, kapitalisasi cadangan atau sebaliknya, dengan tunduk pada pencabutan tersebut akan dianggap tidak berlaku dan otomatis dianggap dibatalkan dalam hal Penawaran Umum Perdana Saham gagal dan untuk merubah anggaran dasar dan/atau komposisi Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dengan tetap tunduk pada ketentuan, dimana IDL berhak untuk menunjuk 1 orang direktur sebagai anggota Direksi IDL selama masih ada*

sisa pinjaman yang harus dibayarkan oleh Perseroan berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi dan Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua sebagaimana ternyata dalam:

- (1) Surat Permohonan Perseroan No. 025/SRT-DIRUT/UJP/IX/2018 tanggal 17 September 2018; dan
- (2) Surat Permohonan Perseroan No. 027/SRT-DIRUT/UJP/IX/2018 tanggal 17 September 2018.

**) Perseroan telah menerima persetujuan dari IDL sebagaimana ternyata dalam Surat Persetujuan tertanggal 30 Oktober 2018 sehubungan dengan pencabutan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Pinjaman Konversi dan Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua sebagai berikut:

- (1) “dimana Perseroan disyaratkan untuk memperoleh persetujuan tertulis terlebih dahulu dari IDL untuk menandatangani atau merubah kontrak yang memiliki nilai atau mungkin memerlukan pengeluaran melebihi 0,5 juta, atau membuat kesepakatan lainnya yang memiliki nilai atau mungkin memerlukan pengeluaran melebihi USD 0,5 juta dalam setiap tahun buku”; dan
- (2) “yang menyatakan “dimana masih terdapat jumlah yang terutang oleh Perseroan berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi, IDL akan menunjuk 1 orang direktur untuk menjabat sebagai anggota Direksi Perseroan”,

dengan demikian, ketentuan-ketentuan tersebut di atas sebagaimana diatur dalam Perjanjian Pinjaman Konversi dan Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua sudah menjadi tidak berlaku.

Cidera Janji:

Masing-masing Perseroan dan NUSA tidak berada dalam keadaan cidera janji berdasarkan kesepakatan dimana dia merupakan pihak dan tidak ada situasi yang memungkinkan terjadinya cidera tersebut;

Tidak ada pihak yang dengannya IDL telah menandatangani kesepakatan atau pengaturan apapun sedang mengalami cidera janji berdasarkan kesepakatan atau pengaturan tersebut dan tidak ada situasi yang memungkinkan timbulnya cidera janji.

Pengalihan:

Perseroan tidak dapat mengalihkan atau menyerahkan setiap hak atau kewajiban berdasarkan perjanjian tanpa persetujuan tertulis sebelumnya dari IDL.

IDL berhak untuk mengalihkan klaimnya, atau mengalihkan dan menyerahkan haknya pada masa sekarang dan masa yang akan datang dan kewajiban, dokumen jaminan dan seluruh dokumen terkait lainnya dan perjanjian kepada entitas lainnya.

Hukum Yang Berlaku:

Hukum Negara Singapura

Penyelesaian Perselisihan:

Singapore International Arbitration Centre (SIAC)

Berikut merupakan ketentuan khusus dari masing-masing perjanjian pinjaman konversi antara Perseroan, NUSA dan IDL:

No.	Perjanjian	Fasilitas/ Pinjaman	Jatuh Tempo	Tanggal Penarikan	Bunga
1.	Perjanjian Pinjaman Konversi tanggal 22 November 2017 sebagaimana	USD25.000.000	Tanggal jatuh tempo akan jatuh pada tahun ketiga setelah tanggal	7 Desember 2017	7% per tahun atas jumlah pokok pinjaman

No.	Perjanjian	Fasilitas/ Pinjaman	Jatuh Tempo	Tanggal Penarikan	Bunga
	diubah dan dinyatakan kembali dengan Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pinjaman Konversi tanggal 17 September 2018 dan ditambah dengan Perjanjian Tambahan Terhadap Perjanjian Pinjaman Konversi tanggal 23 November 2018 ("Perjanjian Pinjaman Konversi")		penarikan dan dapat diperpanjang selama 1 tahun apabila disetujui Para Pihak secara tertulis.		
2.	Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua tanggal 17 September 2018 ("Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua")	USD4.554.000		24 September 2018	7% per tahun atas jumlah pokok pinjaman

(Perjanjian Pinjaman Konversi dan Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua secara bersama-sama disebut sebagai **"Perjanjian-Perjanjian Pinjaman Konversi"**)

Perjanjian Pinjaman Konversi antara Perseroan, IDL dan NUSA akan berakhir setelah Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan.

Perseroan telah menyampaikan pemberitahuan kepada IDL sehubungan dengan diwajibkannya Perseroan untuk menyampaikan pemberitahuan kepada IDL dalam hal akan dilakukannya Penawaran Umum Saham Perdana dan untuk melakukan konversi pinjaman sesuai dengan Perjanjian Pinjaman Konversi sebagaimana ternyata dalam surat pemberitahuan untuk Perjanjian Pinjaman Konversi, tertanggal dan telah diketahui serta disetujui oleh IDL sebagaimana ditandatanganinya pemberitahuan tersebut pada 17 September 2018.

Perseroan berencana untuk melakukan penerbitan saham baru setelah Penawaran Umum Saham Perdana dengan jumlah sebanyak-banyaknya 10% (sepuluh persen) dari modal disetor yang tercantum dalam Anggaran Dasar Perseroan dengan cara konversi berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua melalui mekanisme penambahan modal tanpa hak memesan efek terlebih dahulu yang tunduk kepada peraturan OJK dan Bursa Efek Indonesia.

- b. Akad Mudharabah iB No. 043/Mudharabah/CDU-Syariah/2017 tanggal 12 Desember 2017 sebagaimana telah diubah dengan Perubahan Akad Line Fasilitas Pembiayaan Mudharabah ib No. 007/Add.Mudharabah/CDU-Syariah/2018 tanggal 13 September 2018 antara Perseroan dengan PT Bank Maybank Indonesia Tbk (“Akad Mudharabah”)

Para Pihak:

- a. PT Bank Maybank Indonesia Tbk (“**Maybank**”), sebagai Pemberi Pinjaman; dan
- b. Perseroan, sebagai Peminjam.

Selanjutnya secara sendiri-sendiri disebut sebagai “**Pihak**” dan secara bersama-sama disebut sebagai “**Para Pihak**”.

Fasilitas:

Sebesar USD25.000.000 (“**Fasilitas**”) yang bersifat *revolving* sehingga Perseroan dapat mengajukan permohonan realisasi Fasilitas (selama tidak melebihi pagu Fasilitas) serta pelunasan kewajiban atau hutang baik untuk sebagian maupun keseluruhan) dapat dilakukan berulang-ulang selama masa berlakunya Akad Mudharabah.

Tujuan Fasilitas:

Dapat digunakan oleh Perseroan untuk tujuan dokumen realisasi pembiayaan mudharabah.

Jangka Waktu

Sampai dengan tanggal 14 Desember 2018 atau berakhir pada tanggal pelunasan pada dokumen realisasi pembiayaan mudharabah (mana yang paling akhir) (“**Jangka Waktu Akad Mudharabah**”).

Jangka waktu untuk setiap Fasilitas diatur pada dokumen realisasi pembiayaan mudharabah.

Jangka waktu di atas juga akan berakhir jika penjamin atau salah seorang penjamin meinggal dunia/menjadi tidak cakap menurut hukum.

Perseroan dapat mengajukan perpanjangan jangka waktu Fasilitas dengan menyampaikan suatu pemberitahuan tertulis paling lambat 2 bulan sebelum berakhirnya Jangka Waktu Akad Mudharabah. Apabila permohonan perpanjangan tersebut disetujui, maka akan dinyatakan dalam suatu dokumen yang dibuat antara Perseroan dan Maybank. Perseroan tidak berencana untuk memperpanjang Akad Mudharabah dengan PT Bank Maybank Indonesia Tbk..

Nisbah Bagi Hasil:

Besarnya nisbah bagi hasil ditentukan dan diatur lebih lanjut pada setiap penarikan pembiayaan melalui dokumen realisasi pembiayaan mudharabah.

Pelunasan Dipercepat:

Perseroan dapat melakukan pelunasan dipercepat baik sebagian atau seluruhnya sebelum tanggal jatuh tempo jangka waktu fasilitas pembiayaan dengan memberikan pemberitahuan kepada Maybank tidak kurang dari 5 hari kerja serta tunduk dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Pelunasan Sebagian:
Kecuali dinyatakan atau ditegaskan lain pada syarat pembiayaan pelunasan sebagian maksimal dilakukan 2 kali dalam setahun dan jumlah/besarnya pelunasan tersebut minimal 3 kali angsuran perbulan dan maksimal 25% dari modal Mudharabah Maybank ditambah biaya administrasi sebagaimana diatur dalam Akad Mudharabah;

b. Pelunasan Seluruhnya:

Pelunasan atas seluruh Fasilitas ditambah biaya administrasi sebagaimana diatur dalam Akad Mudharabah dan hanya dapat dilakukan setelah masa penarikan Fasilitas berakhir.

Pembayaran Kembali:

Perseroan wajib untuk mengembalikan kepada Maybank seluruh kewajibannya yang timbul dari pemberian Fasilitas, realisasi bagi hasil, ganti rugi, denda dan biaya-biaya lainnya setiap waktu atau dalam periode tertentu yang disepakati Para Pihak selama jangka waktu fasilitas atau selambat-lambatnya pada saat berakhirnya Jangka Waktu Akad Mudharabah.

Jaminan:

Perseroan menyerahkan kepada Maybank suatu jaminan berupa gadai atas barang-barang bergerak milik Perseroan dan/atau pemilik jaminan berupa: Rekening Giro No. 2-778-00090, sebesar USD25.000.000 atas nama Perseroan.

Denda:

Apabila pembayaran tidak dilakukan pada saat jatuh tempo, maka Perseroan harus membayar bunga dengan mata uang Amerika Serikat pada jumlah yang dibayar sejak tanggal jatuh tempo sampai dengan hari penerimaan pada tingkat suku bunga sebesar 2% per tahun lebih tinggi dari suku bunga yang berlaku.

Pengakhiran:

Maybank dapat sewaktu-waktu mengakhiri Fasilitas kepada Perseroan dengan tetap mengacu pada ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan dan dengan memberitahukan kepada Perseroan. Dalam hal diakhiri tersebut, maka Perseroan wajib seketika dalam jangka waktu yang ditetapkan untuk membayar kembali kepada Maybank seluruh hutangnya berdasarkan Akad Mudharabah.

Para Pihak sepakat untuk melepaskan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara sepanjang mengatur mengenai persyaratan pengakhiran perjanjian.

Kewajiban Perseroan:

- a. Perseroan wajib meminta persetujuan tertulis terlebih dahulu kepada Maybank dalam hal-hal sebagai berikut:
- (1) Menerima suatu pembiayaan/pinjaman uang atau fasilitas keuangan, fasilitas *leasing* berupa apapun juga untuk mengikat diri sebagai penjamin/*avalis* untuk menjamin hutang orang/pihak lain (kecuali hutang dagang yang dibuat dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari);
 - (2) Menjual, menyewakan, mentransfer, memindahkan hak dan/atau kepentingan, menghapuskan sebagian besar atau seluruh harta kekayaan Perseroan dan/atau penjamin atau menjaminkan/mengagunkan barang-barang bergerak maupun barang-barang tidak bergerak milik Perseroan dan/atau penjamin dengan cara bagaimanapun juga dan kepada orang/pihak siapapun juga (kecuali menjual dalam rangka menjalankan sifat usaha yang normal);
 - (3) Melakukan pembayaran kembali atau pembayaran kembali atas semua pinjaman kepada pihak ketiga siapapun selain pembayaran normal karena sifat usaha Perseroan dan/atau penjamin;
 - (4) Melakukan investasi lainnya atau menjalankan kegiatan usaha yang tidak mempunyai hubungan dengan usaha yang sedang dijalankan atau melakukan perubahan usaha yang dapat mempengaruhi pengembalian kewajiban/pembiayaan Perseroan kepada Maybank;
 - (5) Melakukan perubahan susunan pengurus dan susunan pemegang saham Perseroan dan/atau penjamin;
 - (6) Melakukan penggabungan usaha (*merger*) dengan badan usaha lain, peleburan usaha (konsolidasi) bersama badan usaha lain dan pengambilalihan (akuisisi) saham-saham dalam badan usaha lain;

- (7) Melakukan pembayaran kembali atau pembayaran kembali atas semua pinjaman kepada pemegang saham Perseroan dan/atau penjamin atas pembiayaan/kewajiban yang telah dan/atau dikemudian hari akan diberikan oleh pemegang saham Perseroan dan/atau penjamin kepada Perseroan dan/atau penjamin;
 - (8) Melakukan pembubaran atau likuidasi berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham;
 - (9) Mengubah struktur permodalan Perseroan dan/atau penjamin, kecuali untuk peningkatan modal yang berasal dari laba yang ditahan (*retained earnings*) atau pengeluaran saham baru atau setoran dari pemegang saham;
 - (10) Membayar atau menyatakan dapat dibayar sesuatu dividen atau pembagian keuntungan berupa apapun juga atas saham-saham yang dikeluarkan Perseroan.
- b. Perseroan wajib memberitahukan secara tertulis kepada Maybank dalam hal-hal sebagai berikut:
- (1) Setiap tuntutan perkara perdata terhadap Perseroan dan/atau penjamin yang nilainya minimal 1/3 dari penyertaan dana/modal dari Maybank;
 - (2) Perkara atau tuntutan hukum yang terjadi antara Perseroan dan/atau penjamin dengan suatu badan/instansi pemerintah;
 - (3) Melakukan tindakan yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - (4) Mengajukan permohonan untuk dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga atau mengajukan permohonan penundaan pembayaran hutang (*surseance van betaling*).

Kelalaian:

Kelalaian/pelanggaran yang diatur dalam Akad Mudharabah antara lain, adalah sebagai berikut:

- a. lalai melaksanakan kewajiban/melanggar ketentuan Akad Mudharabah;
- b. pernyataan yang disampaikan kepada Maybank melalui Akad Mudharabah dan/atau dokumen-dokumen terkait lainnya adalah tidak benar/tidak sesuai dengan kenyataan;
- c. melanggar hukum pemerintah;
- d. Perseroan dan/atau penjamin dalam keadaan yang dapat membawa akibat yang merugikan usaha atau kemampuannya untuk memenuhi kewajibannya berdasarkan Akad Mudharabah.

Pengalihan:

Untuk melakukan pengalihan dan/atau kewajiban berdasarkan Akad Mudharabah, Perseroan wajib memperoleh persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Maybank.

Hukum Yang Berlaku:

Hukum Negara Republik Indonesia

Penyelesaian Perselisihan:

Pengadilan Negeri Jakarta Utara

2. Perjanjian Sehubungan Dengan Kegiatan Usaha

- a. **Akta Perjanjian Kerjasama No. 10 tanggal 23 Desember 2016, yang dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, S.H., Notaris di Bogor antara Perseroan dan PT Adhi Karya (Persero) Tbk (“Perjanjian KSO No. 10/2016”)**

Para Pihak:

- a. Perseroan; dan
- b. PT Adhi Karya (Persero) Tbk. (“**Adhi Karya**”).

Berdasarkan Perjanjian Novasi No. 112-1/048/VII/2018 tanggal 2 Juli 2018 antara Perseroan, Adhi Karya dan ACP, seluruh hak dan kewajiban Adhi Karya yang ada dan yang akan ada di kemudian hari berdasarkan Perjanjian KSO No. 10/2016 telah dinovasikan kepada PT Adhi Commuter Properti (“ACP”), dengan demikian Adhi Karya tidak lagi memiliki hak dan kewajiban atas Perjanjian KSO No. 10/2016.

Selanjutnya Perseroan dan ACP masing-masing disebut sebagai “Pihak” dan secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.

Ruang Lingkup dan Objek Perjanjian:

Berdasarkan perjanjian, Para Pihak sepakat untuk melakukan pengembangan dan pembangunan, pemasaran dan pengelolaan bersama hunian, perkantoran, komersial lengkap dengan fasilitas-fasilitas penunjangnya di atas sebidang tanah dengan Hak Guna Bangunan Nomor: 80/Ciracas yang terletak di Jalan Penganten Ali RT 004/RW 006, Kel. Ciracas, Kec. Ciracas Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta sebagaimana tercatat berdasarkan SHGB Nomor: 80/Cicaras yang terdaftar atas nama Perseroan (“Tanah Objek Kerjasama”) (“Kerjasama”). Para Pihak sepakat bahwa ACP akan memiliki tanah milik Perseroan dengan pembayaran 50% dari nilai Tanah Objek Kerjasama atau senilai Rp80.910.700.000 yang selanjutnya menjadi penyertaan ACP dan sisanya senilai Rp80.910.700.000 merupakan penyertaan Perseroan dalam Kerjasama.

Jangka Waktu Perjanjian:

Berlaku selama 7 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian atau berakhir pada tanggal 23 Desember 2023.

Nilai Perjanjian:

Para Pihak sepakat, ACP akan mendapatkan *good will* sebesar 10%, sehingga proporsi *profit & loss sharing* yang disepakati Para Pihak adalah ACP akan menerima sebesar 60% dan Perseroan akan menerima sebesar 40% dari hasil Kerjasama.

Hak dan Kewajiban Para Pihak:

a. ACP:

- Memperoleh pengembalian nilai penyertaan tanah porsi milik ACP secara bertahap yang bersifat tetap;
- Menerima keuntungan yang dihasilkan Kerjasama kepada Para Pihak dengan skema *profit & loss sharing* yang bersifat *floating*;
- Menerima penyerahan fisik Tanah Obyek Kerjasama dalam keadaan *clean and clear* dari Perseroan dan untuk menegaskan hak tersebut ACP dengan ini menyatakan telah menerima penyerahan dan penguasaan Tanah Obyek Kerjasama dari Perseroan untuk selanjutnya diproses pembelian Tanah Obyek Kerjasama dan pengurusan perijinannya;
- Melakukan penjualan, mengurus perizinan, mengagunkan Tanah Obyek Kerjasama atas persetujuan Perseroan dan melakukan hal-hal lainnya yang diperlukan sesuai dengan perjanjian;
- Mendapat *good will* sebesar 10% terhadap profit sehingga proporsi *profit & loss sharing* yang diterima adalah sebesar 60%;
- Menerima pengembalian dan pembayaran dari Kerjasama atas penyertaan senilai tanah secara bertahap sebanyak 24 kali dimulai di bulan ke 19 hingga bulan ke 42;
- Mengurus, memperoleh, memelihara dan memenuhi sendiri perizinan terkait Tanah Obyek Kerjasama meliputi perizinan *Advis Planning* (Informasi Peruntukan Ruan), Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT), Izin Pemanfaatan Ruang (IPR), Adalin, Andalalin, Rumija, Pencadangan Tanah Makan, *Site Plan*, *Master Plan*, Amdal, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan seluruh penggunaan dan bangunan lainnya yang terkait;
- Menyediakan tenaga ahli untuk pemasaran, pembangunan, operasional dan/atau lain-lain, dalam hal ini ACP;

- Melakukan Pengembangan Proyek guna memperoleh keuntungan atas Kerjasama;
- Berkewajiban membuat Analisa Hasil Usaha untuk disepakati para pihak.

b. Perseroan

- Memperoleh pengembalian nilai penyertaan tanah porsi milik Perseroan secara bertahap yang bersifat tetap;
- Menerima keuntungan yang dihasilkan Kerjasama kepada Para Pihak dengan skema *profit and loss sharing* yang bersifat *floating*;
- Menerima pengembalian dan pembayaran dari Kerjasama atas penyertaan senilai Tanah secara bertahap 24 kali dimulai di bulan ke 19 sejak hingga bulan ke 42;
- Menerima informasi tertulis yang akurat dari team manajemen proyek (“TMP”) secara berkala mengenai pelaksanaan dan perolehan perizinan, pembangunan, pengembangan, pemasaran, operasional, dan pengelolaan atas proyek property oleh TMP termasuk dari aspek keuangan, teknis, dan operasionalnya;
- Turut memasarkan atas hasil-hasil proyek properti yang telah dibangun oleh Kerjasama, baik kepada Pihak terafiliasi Perseroan dan/atau Pihak ketiga manapun, sesuai dengan keputusan Perseroan sendiri pada waktu itu menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada TMP dengan tetap memperhatikan ketentuan-ketentuan pemasaran dari Manajemen Proyek;
- Menyerahkan fisik Tanah Objek Kerjasama kepada ACP dalam keadaan *clean and clear* untuk kemudian Adhi arya membeli 50% atas Tanah Objek Kerjasama tersebut dari Perseroan untuk menegaskan hal tersebut Perseroan dengan ini menyatakan telah menyatakan penguasaan Tanah Obyek Kerjasama kepada ACP dan ACP menerima penyerahan Tanah Obyek Kerjasama tersebut;
- Menyetujui ACP menjual, mengurus seluruh perizinan, piutang konsumen dan tindakan-tindakan lainnya yang diperlukan kepada ACP dalam kerangka Kerjasama.

Pengakhiran Perjanjian:

Perjanjian tidak dapat diakhiri salah satu pihak tanpa memperoleh persetujuan/kesepakatan tertulis dari pihak lainnya yang dituangkan dalam Berita Acara pengakhiran perjanjian.

Perjanjian tidak dapat diakhiri karena pergantian pengurus perusahaan dari masing-masing Para Pihak atau berubahnya kepemilikan dan komposisi saham Para Pihak.

Perjanjian dapat diakhiri oleh salah satu apabila salah satu pihak melakukan kelalaian yang mengakibatkan perjanjian tidak bisa dilaksanakan.

Para pihak sepakat mengenyampingkan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Penyelesaian Perselisihan:

Badan Arbitrase Nasional Indonesia

Hukum yang Berlaku:

Hukum Negara Republik Indonesia

- b. Akta Perjanjian Kerjasama No. 2 tanggal 2 Maret 2017 sebagaimana diubah dengan Akta Addendum Perjanjian Kerjasama No. 2 tanggal 7 Juni 2017, keduanya dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, S.H., Notaris di Bogor antara Perseroan dan PT Adhi Karya (Persero) Tbk. (“Perjanjian KSO No 2/2017”)

Para Pihak:

- a. Perseroan; dan
- b. Adhi Karya.

Berdasarkan Perjanjian Novasi No. 111-1/048/VII/2018 tanggal 2 Juli 2018 antara Perseroan, Adhi Karya dan ACP, seluruh hak dan kewajiban Adhi Karya yang ada dan yang akan ada di kemudian hari berdasarkan Perjanjian KSO No. 2/2017 telah dinovasikan kepada ACP, dengan demikian Adhi Karya tidak lagi memiliki hak dan kewajiban atas Perjanjian KSO No. 2/2017.

Selanjutnya Perseroan dan ACP masing-masing disebut sebagai “Pihak” dan secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.

Ruang Lingkup:

Para pihak sepakat akan membeli secara bersama-sama suatu tanah seluas 49.074 m² yang terletak di Tip KM 6-7 Jalur Ruas Cawang, Cikunir, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat (“Tanah Objek Kerjasama”), yang kemudian akan dikembangkan menjadi proyek properti termasuk pemasaran, dan pengelolaan bersama hunian, apartemen, perkantoran, *commercial area*, ruko/soho lengkap dengan fasilitas-fasilitas penunjangnya di atas Tanah Objek Kerjasama (“Kerjasama”) dimana ACP akan mendapatkan *good will* sebesar 10% terhadap *profit*, sehingga proporsi *profit & loss* antara Para Pihak adalah ACP akan menerima sebesar 60% dan Perseroan akan menerima sebesar 40%.

Jangka Waktu Perjanjian:

Berlaku selama 7 (tujuh) tahun sejak perjanjian efektif dan dapat diperpanjang dengan kesepakatan Para Pihak.

Hak dan Kewajiban Para Pihak:

- a. ACP:
 - Memperoleh pengembalian nilai penyertaan tanah porsi milik ACP secara bertahap yang bersifat tetap;
 - Menerima keuntungan yang dihasilkan Kerjasama kepada Para Pihak dengan skema *profit & loss sharing* yang bersifat *floating*;
 - Menerima penyerahan fisik Tanah Obyek Kerjasama dalam keadaan *clean and clear* dari Perseroan dan untuk menegaskan hak tersebut ACP dengan ini menyatakan telah menerima penyerahan dan penguasaan Tanah Obyek Kerjasama dari Perseroan untuk selanjutnya diproses pembelian Tanah Obyek Kerjasama dan pengurusan perijinannya;
 - Melakukan penjualan, mengurus perizinan, mengagunkan Tanah Obyek Kerjasama atas persetujuan Perseroan dan melakukan hal-hal lainnya yang diperlukan sesuai dengan perjanjian;
 - Mendapat *good will* sebesar 10% terhadap profit sehingga proporsi *profit & loss sharing* yang diterima adalah sebesar 60%;
 - Mengurus, memperoleh, memelihara dan memenuhi sendiri perizinan terkait Tanah Obyek Kerjasama meliputi perizinan *Advis Planning* (Informasi Peruntukan Ruan), Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT), Izin Pemanfaatan Ruang (IPR), Adalin, Andalalin, Rumija, Pencadangan Tanah Makan, *Site Plan*, *Master Plan*, Amdal, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan seluruh penggunaan dan bangunan lainnya yang terkait;

- Menerima pengembalian dan pembayaran dari Kerjasama senilai Tanah Objek Kerjasama secara bertahap 27 kali dimulai di bulan ke 19 hingga bulan ke 45;
- Membeli 50% atas Tanah Objek Kerjasama yang untuk selanjutnya sertifikat atas Tanah Objek Kerjasama akan dimiliki dan didaftarkan secara bersama-sama atas nama ACP dan Perseroan dengan porsi kepemilikan masing-masing sebesar 50:50.

b. Perseroan

- Memperoleh pengembalian nilai penyertaan tanah porsi milik Perseroan secara bertahap yang bersifat tetap;
- Menerima keuntungan yang dihasilkan Kerjasama kepada Para Pihak dengan skema *profit and loss sharing* yang bersifat *floating*;
- Menerima pengembalian dan pembayaran dari Kerjasama senilai Tanah Objek Kerjasama secara bertahap 27 kali dimulai di bulan ke 19 hingga bulan ke 45;
- Menerima informasi tertulis yang akurat dari team manajemen proyek (“TMP”) secara berkala mengenai pelaksanaan dan perolehan perizinan, pembangunan, pengembangan, pemasaran, operasional, dan pengelolaan atas proyek property oleh TMP termasuk dari aspek keuangan, teknis, dan operasionalnya;
- Turut memasarkan atas hasil-hasil proyek properti yang telah dibangun oleh Kerjasama, baik kepada Pihak terafiliasi Perseroan dan/atau Pihak ketiga manapun, sesuai dengan keputusan Perseroan sendiri pada waktu itu menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada TMP dengan tetap memperhatikan ketentuan-ketentuan pemasaran dari Manajemen Proyek.

Pengakhiran Perjanjian:

Perjanjian tidak dapat diakhiri salah satu Pihak tanpa memperoleh persetujuan/kesepakatan tertulis dari Pihak yang lain yang dituangkan dalam Berita Acara pengakhiran perjanjian;

Perjanjian tidak dapat diakhiri karena pergantian Pengurus Perusahaan atau berubahnya kepemilikan dan komposisi saham Perusahaan;

Perjanjian dapat diakhiri oleh salah satu apabila salah satu Pihak melakukan kelalaian yang mengakibatkan Perjanjian tidak bisa dilaksanakan;

Para pihak sepakat menyampingkan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Penyelesaian Perselisihan:

Badan Arbitrase Nasional Indonesia

Hukum yang Berlaku:

Hukum Negara Republik Indonesia

c. **Kontrak Perjanjian Pemborongan No: PERJ/07/VII/2018 tentang Pekerjaan Desain dan Build Paket Pekerjaan Struktur, Arsitektur, Mekanikal Elektrikan dan Plumbing Proyek Urban Sky Cikunir tanggal 9 Juli 2018**

Para Pihak:

- a. Perseroan; dan
- b. PT Adhi Persada Gedung (“Adhi Persada”).

Selanjutnya Perseroan dan Adhi Persada masing-masing disebut sebagai “Pihak” dan secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.

Ruang Lingkup dan Objek Perjanjian:

Berdasarkan perjanjian, lingkup pekerjaan Adhi Persada adalah *design and build* pekerjaan, struktur, arsitektur, mekanikal elektrik dan *plumbing* dengan inisial harga kontrak sebesar Rp5.000.000,- per m² (tidak termasuk PPN) dan asumsi luasan *gross floor area* 133.555m² dengan perincian sebagaimana diatur dalam perjanjian namun tidak termasuk perijinan izin mendirikan bangunan dan analisis mengenai dampak lingkungan terkait pembangunan dan pekerjaan (“Pekerjaan”)

Jangka Waktu Perjanjian:

Jangka waktu pelaksanaan Pekerjaan adalah 36 bulan kalender dan dimulai sejak 30 hari setelah ditandatangani perjanjian oleh Para Pihak dan serah terima lahan dan diterimanya pembayaran uang muka oleh Adhi Persada.

Nilai Perjanjian:

Harga kontrak untuk pelaksanaan Pekerjaan adalah sebesar Rp5.000.000 x 133.555 m² dengan total Rp667.775.000.000,- (tidak termasuk PPN).

Hak dan Kewajiban Para Pihak:

a. Adhi Persada:

- Memperoleh pembayaran sesuai dengan harga kontrak sebagaimana diatur dalam perjanjian dari Perseroan;
- Memperoleh hak akses untuk masuk dan keluar tempat Kerjasama dilakukan;
- Wajib untuk melaksanakan Pekerjaan dengan sebaik-baiknya;
- Melakukan pemeliharaan selama masa pemeliharaan sebagaimana diatur dalam perjanjian;
- Wajib mempersiapkan bahan-bahan, alat-alat dan segala sesuatunya yang diperlukan untuk melaksanakan Pekerjaan;
- Wajib bekerja sama dengan sub-kontraktor golongan ekonomi lemah setempat sesuai dengan bidang keahliannya.

b. Perseroan

- Dapat menunjuk wakil Perseroan dan/atau pengawas Pekerjaan/manajemen konstruksi yang bertindak untuk dan atas nama Perseroan;
- Melakukan pembayaran sesuai dengan harga kontrak sebagaimana diatur dalam perjanjian kepada Adhi Persada;
- Menerima hasil Pekerjaan dengan kondisi baik dari Adhi Persada.

Pengakhiran Perjanjian:

Perseroan dapat melakukan pengakhiran perjanjian secara sepihak setelah sebelumnya memberikan peringatan secara tertulis 3 kali berturut-turut selang 7 hari kepada Adhi Persada apabila:

- a. Adhi Persada menyerahkan pekerjaannya sebagian atau seluruhnya kepada pihak ketiga tanpa persetujuan tertulis dari Perseroan;
- b. Adhi Persada dalam waktu 30 hari terhitung sejak diterimanya surat perintah kerja dari Perseroan, tidak atau belum melaksanakan Pekerjaan;
- c. Adhi Persada tidak dapat melaksanakan kewajibannya;

- d. keterlambatan waktu pelaksanaan Pekerjaan telah melewati 60 hari dari jadwal waktu pelaksanaan yang ditentukan.

Perseroan dapat melakukan pengakhiran perjanjian secara sepihak setelah sebelumnya memberikan peringatan secara tertulis 3 kali berturut-turut selang 7 hari kepada Adhi Persada apabila:

- a. Perseroan tidak dapat melaksanakan kewajibannya;
- b. penyitaan tanah lokasi proyek Kerjasama oleh pihak yang berwenang;
- c. Perseroan melakukan penundaan sebagian dari Pekerjaan yang mempengaruhi pelaksanaan keseluruhan Pekerjaan melewati 60 hari sejak tanggal penundaan Pekerjaan;
- d. pembangunan proyek dihentikan oleh pihak yang berwenang untuk jangka waktu lebih dari 60 hari;
- e. Perseroan memberitahukan kepada Adhi Persada bahwa Perseroan tidak dapat melanjutkan kewajibannya;
- f. Perseroan dinyatakan jatuh pailit oleh pengadilan yang berwenang atau surat izin usaha Perseroan dicabut atau surat izin usaha tersebut dinyatakan oleh pengadilan tidak berlaku lagi.

Penyelesaian Perselisihan:

Badan Arbitrase Nasional Indonesia

Hukum yang Berlaku:

Hukum Negara Republik Indonesia

- d. **Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 09 tanggal 18 Juli 2018, yang dibuat di hadapan Erly Hendriaty Kuswandy, S.H., M.Kn., Notaris di Bekasi**

Para Pihak:

- a. Perseroan sebagai penyewa; dan
- b. Handoyo Santoso sebagai ("**Pemberi Sewa**").

Selanjutnya Perseroan dan Pemberi Sewa masing-masing disebut sebagai "**Pihak**" dan secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**".

Ruang Lingkup dan Objek Perjanjian:

Pemberi Sewa setuju untuk menyewakan 2 buah bangunan bertingkat yang didirikan berdasarkan surat izin mendirikan bangunan ("**IMB**") masing-masing (i) No. 503/2600/RE/DPMPPTSP.PPBANG dan (ii) No. 503/2601/RE/DPMPPTSP.PPBANG, keduanya diterbitkan oleh Kepala DPMPPTSP tanggal 14 Desember 2017 yang tercatat atas nama PT Kota Bintang Rayatri yang terletak di Jl. KH. Noer Ali, Komplek Grand Kota Bintang, Blok A Nomor 3 dan Nomor 3, Jakasempurna, Bekasi Barat, Jawa barat ("**Objek Sewa**").

Jangka Waktu Perjanjian:

Berlaku untuk jangka waktu 2 tahun terhitung mulai tanggal 18 September 2018 dan berakhir pada tanggal 18 September 2020.

Biaya Sewa:

Biaya sewa selama jangka waktu perjanjian adalah Rp300.000.000,- per tahun atau seluruhnya sebesar Rp600.000.000,-.

Hak dan Kewajiban Para Pihak:

a. Pemberi Sewa:

- Memperoleh pembayaran sesuai dengan harga kontrak sebagaimana diatur dalam perjanjian dari Perseroan;
- Wajib mengasuransikan Objek Sewa terhadap biaya kebakaran, dengan premi asuransi yang dibayar Pemberi Sewa sedangkan isinya wajib dibayar oleh Perseroan;
- Wajib menyerahkan apa yang disewakan dalam keadaan kosong dan tidak ditempati dan/atau dihuni oleh siapapun juga.

b. Perseroan

- Memperoleh akses dan hak bebas gangguan dari pihak lainnya sehubungan dengan penguasaan atas Objek Sewa;
- Memiliki hak terlebih dahulu untuk menyewa kembali Objek Sewa dengan pemberitahuan 2 bulan sebelum jangka waktu perjanjian berakhir;
- Memelihara Objek Sewa dengan sebaik-baiknya dan mempergunakan sifat dan peruntukannya yaitu untuk kantor dan rumah tinggal;
- Biaya dalam pemeliharaan perbaikan biasa dari Objek Sewa selama jangka waktu perjanjian menjadi tanggungan dan harus dibiayai oleh Perseroan;
- Setelah jangka waktu perjanjian habis, Perseroan wajib mengembalikan Objek Sewa tersebut menjadi seperti keadaan semula.

Penyelesaian Perselisihan:

Pengadilan Negeri Bekasi

Hukum yang Berlaku:

Hukum Negara Republik Indonesia

e. Perjanjian Kerjasama tentang Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen Urban Sky dan Urban Suite No. 30/516/PN/CB tanggal 6 November 2018

Para Pihak:

- a. Perseroan; dan
- b. PT Bank KEB Hana Indonesia (“**KEB Hana**”).

Selanjutnya Perseroan dan KEB Hana masing-masing disebut sebagai “**Pihak**” dan secara bersama-sama disebut sebagai “**Para Pihak**”.

Ruang Lingkup dan Objek Perjanjian:

- a. KEB Hana bersedia memberikan fasilitas KPA (“**Kredit Pemilikan Apartemen**”) kepada debitur untuk pembelian apartemen.
- b. Perseroan akan membangun proyek sesuai dengan perijinan yang berlaku di Indonesia.
- c. Perseroan bersedia memberikan buy back guarantee atas fasilitas KPA yang diberikan KEB Hana kepada para debitur.

Jangka Waktu Perjanjian:

5 tahun terhitung sejak 6 November 2018.

Hak dan Kewajiban Para Pihak:

a. KEB:

- Menerima pencairan KAP.
- Mengambilalih kedudukan KEB Hana selaku kreditur setelah melunasi seluruh kewajiban debitur akibat debitur lalai membayar kewajiban 3 bulan berturut-turut dan KEB Hana telah memberikan surat peringatan setiap bulannya.
- Memperhatikan hak-hak calon debitur sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Perlindungan calon debitur yang berlaku di Indonesia.
- Membuka *escrow account* dan rekening giro.
- Menyelesaikan pengurusan sertipikat dan dokumen-dokumen yang diperlukan dalam pelaksanaan perjanjian.
- Menyampaikan alasan-alasan yang dapat diterima KEB Hana terkait maksud meminta perpanjangan jangka waktu.
- Memberikan informasi fasilitas KPA dan biaya-biaya yang mungkin timbul kepada calon debitur.
- Memberi saran kepada calon debitur yang akan membeli apartemen secara kredit.
- Menjadi penghubung dan koordinator antara KEB Hana dengan calon debitur serta membantu pelaksanaan kewajiban debitur.
- Membantu KEB Hana untuk menjual dan atau memasarkan kembali apartemen apabila kewajiban Perseroan untuk melakukan buy back guarantee telah berakhir dan debitur melakukan wanprestasi.

b. Perseroan

- Menerima pencairan KAP.
- Mengambilalih kedudukan KEB Hana selaku kreditur setelah melunasi seluruh kewajiban debitur akibat debitur lalai membayar kewajiban 3 bulan berturut-turut dan KEB Hana telah memberikan surat peringatan setiap bulannya.
- Memperhatikan hak-hak calon debitur sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Perlindungan calon debitur yang berlaku di Indonesia.
- Membuka *escrow account* dan rekening giro.
- Menyelesaikan pengurusan sertipikat dan dokumen-dokumen yang diperlukan dalam pelaksanaan perjanjian.
- Menyampaikan alasan-alasan yang dapat diterima KEB Hana terkait maksud meminta perpanjangan jangka waktu.
- Memberikan informasi fasilitas KPA dan biaya-biaya yang mungkin timbul kepada calon debitur.
- Memberi saran kepada calon debitur yang akan membeli apartemen secara kredit.
- Menjadi penghubung dan koordinator antara KEB Hana dengan calon debitur serta membantu pelaksanaan kewajiban debitur.
- Membantu KEB Hana untuk menjual dan atau memasarkan kembali apartemen apabila kewajiban Perseroan untuk melakukan buy back guarantee telah berakhir dan debitur melakukan wanprestasi.

Penyelesaian Perselisihan:

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan

Hukum yang Berlaku:

Hukum Negara Republik Indonesia

- f. **Perjanjian Pinjam Pakai Ruang No. 003/ET-LA/X/2017 tanggal 16 Oktober 2017 sebagaimana diubah dengan Amandemen Pertama Perjanjian Pinjam Pakai Ruang No. 003/ET-LA/X/2017 tanggal 12 Oktober 2018 antara Perseroan dengan PT Trisec Network Solusindo**

Para Pihak:

- a. Perseroan sebagai penyewa; dan
- b. PT Trisec Network Solusindo (“TNS”) sebagai pemberi sewa,

untuk selanjutnya Perseroan dan TNS masing-masing disebut sebagai “Pihak” dan secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.

Ruang Lingkup dan Objek Perjanjian:

TNS setuju untuk menyewakan sebuah unit kantor kepada Perseroan yang terletak di Equity Tower B1, SCBD, Lot 9, Jl. Jend. Sudirman Kav 52 – 53, Jakarta Selatan (“Objek Sewa”).

Jangka Waktu Perjanjian:

Berlaku selama 6 bulan, terhitung sejak 1 Desember 2018 dan berakhir pada tanggal 31 Mei 2019.

Nilai Perjanjian:

Harga sewa yang disepakati oleh Para Pihak adalah sebesar Rp450.000,- per m² per bulan dan *biaya service charge* sebesar Rp32.500,- per m² per bulan.

Hak dan Kewajiban Para Pihak:

- a. TNS:
 - Berhak memperoleh pembayaran dari Perseroan atas sewa menyewa terhadap Objek Sewa dengan biaya sebagaimana diatur dalam perjanjian;
 - Berhak untuk memperoleh sejumlah uang simpanan jaminan sewa sebesar Rp233.919.000 sebagai jaminan untuk terlaksananya dan terpenuhinya kewajiban-kewajiban Perseroan;
 - Wajib menyediakan fasilitas-fasilitas ruangan kepada Perseroan antara lain sehubungan dengan listrik, telepon, air pendingin ruangan (AC), parkir dan kebersihan.
- b. Perseroan:
 - Berhak untuk menggunakan dan mengoperasikan Objek Sewa selama jangka waktu perjanjian;
 - Berhak untuk memperoleh fasilitas-fasilitas ruangan kepada Perseroan antara lain sehubungan dengan listrik, telepon, air pendingin ruangan (AC), parkir dan kebersihan;
 - Wajib memelihara Objek Sewa dengan sebaik-baiknya dan menyerahkan Objek Sewa setelah perjanjian berakhir kepada TNS;
 - Wajib membayar tepat pada waktunya atas harga sewa sebagaimana diatur dalam perjanjian, termasuk *service charge*, pajak-pajak dan biaya-biaya lainnya.

Hukum yang Berlaku:

Hukum Negara Republik Indonesia

Penyelesaian Perselisihan:

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan

10. ASET TETAP YANG DIMILIKI ATAU DIKUASAI PERSEROAN

- Sampai dengan tanggal Prospektus ini, Perseroan memiliki aset berupa hak atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (“SHGB”) sebagai berikut:

No.	SHGB No.	Penerbit dan Tanggal Diterbitkan	Lokasi	Tanggal Berakhirnya Hak	Luas (m ²)	Gambar Situasi/Surat Ukur	Keterangan
1.	787/Jatibeningbaru	Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi tanggal 27 April 2017	Kel. Jatibeningbaru, Kec. Pondok Gede, Bekasi, Jawa Barat	19 April 2047	4.300	No. 1385/Jatibeningbaru/2017 tanggal 10 Januari 2017	Tanah ini tidak sedang dijaminkan
2.	844/Jatibeningbaru	Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi tanggal 28 April 2017	Kel. Jatibeningbaru, Kec. Pondok Gede, Bekasi, Jawa Barat	28 April 2047	26.070	No. 1591/Jatibeningbaru/2017 tanggal 27 April 2017	Tanah ini tidak sedang dijaminkan
3.	845/Jatibeningbaru	Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi tanggal 28 April 2017	Kel. Jatibeningbaru, Kec. Pondok Gede, Bekasi, Jawa Barat	27 April 2047	9.513	No. 1592/Jatibeningbaru/2017 tanggal 27 April 2017	Tanah ini tidak sedang dijaminkan
4.	846/Jatibeningbaru	Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi tanggal 28 April 2017	Kel. Jatibeningbaru, Kec. Pondok Gede, Bekasi, Jawa Barat	28 April 2047	1.370	No. 1593/Jatibeningbaru/2017 tanggal 28 April 2017	Tanah ini tidak sedang dijaminkan
5.	847/Jatibeningbaru	Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi tanggal 28 April 2017	Kel. Jatibeningbaru, Kec. Pondok Gede, Bekasi, Jawa Barat	28 April 2047	7.921	No. 1594/Jatibeningbaru/2017 tanggal 28 April 2017	Tanah ini tidak sedang dijaminkan

- Sampai dengan tanggal Prospektus ini, Perseroan sedang dalam proses sertifikasi kepemilikan atas tanah yang masih dimiliki oleh pihak ketiga sebagaimana ternyata dalam (i) Surat Keterangan No. 35/MPT-CR/VII/2018 yang menyatakan bahwa sedang dilakukan proses perubahan status Sertifikat Hak Milik (“SHM”) menjadi SHGB dan balik nama dari Santo Widjaja dan Benny Darmawan selaku pemilik SHM ke atas nama Perseroan dan (ii) Surat Keterangan No. 36/MPT-CR/VII/2018 yang menyatakan bahwa sedang dilakukan proses pelepasan hak atas lahan seluas 15.000 m², keduanya tertanggal 11 Juli 2018 dari Chilmiyati Rufaida, S.H., Notaris di Bogor. SHM dengan rincian sebagai berikut:

No.	SHM No.	Penerbit dan Tanggal Diterbitkan	Lokasi	Luas (m ²)	Gambar Situasi/Surat Ukur	Keterangan
1.	7631/Jakalmulya	Bupati Bekasi tanggal 7 April 1982	Desa Jakamulya, Kec. Bekasi Selatan, Bekasi, Jawa Barat	2.324	No. 3467/2015	Tanah ini tidak sedang dijaminkan

2.	7659/Jakalmulya	Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi tanggal 6 Juli 2015	Desa Jakamulya, Kec. Bekasi Selatan, Bekasi, Jawa Barat	3.542	No. 280/Jakamulya/2014 tanggal 31 Desember 2014	Tanah ini tidak sedang dijaminkan
3.	7272/Jakalmulya	Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi tanggal 5 Maret 2014	Desa Jakamulya, Kec. Bekasi Selatan, Bekasi, Jawa Barat	6.169	208/Jakamulya/2013 tanggal 19 Desember 2013	Tanah ini tidak sedang dijaminkan
4.	7475/Jakalmulya	Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi tanggal 30 September 2014	Desa Jakamulya, Kec. Bekasi Selatan, Bekasi, Jawa Barat	1.465	209/Jakamulya/2014 tanggal 19 Desember 2014	Tanah ini tidak sedang dijaminkan

3. Sampai dengan tanggal Prospektus ini, Perseroan sedang dalam dalam proses pensertifikatan dan permohonan hak serta balik nama ke atas nama Perseroan di Kantor Pertanahan Kota Bekasi sebagaimana ternyata dalam Surat Keterangan No. 54/MPT-CR/X/2018 tanggal 11 Oktober 2018 dari Chilmiyati Rufaida, S.H., Notaris di Bogor dengan rincian sebagai berikut:

No.	No. Akta Pelepasan Hak	Pemilik (Terdahulu)	Luas (m ²)
1.	15 tanggal 22 Desember 2017	Fikri Gani	190
2.	16 tanggal 22 Desember 2017	Fikri Gani	240
3.	17 tanggal 22 Desember 2017	Fikri Gani	3.095
4.	18 tanggal 22 Desember 2017	Fikri Gani	352
5.	7 tanggal 15 Februari 2018	Rusli	1.260
6.	8 tanggal 15 Februari 2018	Riana Hartati	141
7.	9 tanggal 15 Februari 2018	Fikri Gani	133
8.	10 tanggal 15 Februari 2018	Fikri Gani	77
9.	11 tanggal 15 Februari 2018	Fikri Gani	61
10.	12 tanggal 15 Februari 2018	Fikri Gani	97
11.	2 tanggal 2 April 2018	Bambang Sumarsono	28
12.	3 tanggal 2 April 2018	Bambang Sumarsono	51
13.	4 tanggal 2 April 2018	Bambang Sumarsono	90
14.	5 tanggal 2 April 2018	Bambang Sumarsono	52
15.	6 tanggal 2 April 2018	Bambang Sumarsono	52
16.	7 tanggal 2 April 2018	Bambang Sumarsono	116
17.	8 tanggal 2 April 2018	Bambang Sumarsono	81
18.	3 tanggal 4 Mei 2018	Bambang Sumarsono	88
19.	4 tanggal 4 Mei 2018	Bambang Sumarsono	100
20.	5 tanggal 4 Mei 2018	Bambang Sumarsono	100

21.	6 tanggal 4 Mei 2018	Bambang Sumarsono	145
22.	7 tanggal 4 Mei 2018	Bambang Sumarsono	162
23.	8 tanggal 4 Mei 2018	Nihaya	500
24.	9 tanggal 4 Mei 2018	Murdani	780

11. HAK KEKAYAAN INTELEKTUAL

Perseroan memiliki Hak Kekayaan Intelektual (HKI) sebagai berikut:

No.	Jenis HKI	No Permohonan/ Pengumuman/ Pendaftaran	HKI	Tanggal Kepemilikan	Tanggal Kadaluarsa	Deskripsi Kelas
1.	Merek	JID2018037804 tanggal 7 Agustus 2018	logo "URBAN SKY"	-	-	36
2.	Merek	JID2018037823 tanggal 7 Agustus 2018	logo "URBAN SKY"	-	-	37
3.	Merek	JID2018037800 tanggal 7 Agustus 2018	"URBAN GROUP"	-	-	36
4.	Merek	JID2018037797 tanggal 7 Agustus 2018	"URBAN GROUP"	-	-	37
5.	Merek	JID2018049624 tanggal 1 Oktober 2018*	"URBAN JAKARTA"	-	-	36
6.	Merek	JID2018049625 tanggal 10 Oktober 2018*	"URBAN JAKARTA"	-	-	37
7.	Merek	JID2018049630 tanggal 10 Oktober 2018*	"URBAN JAKARTA PROPERTINDO"	-	-	36
8.	Merek	JID2018049631 tanggal 1 Oktober 2018	"URBAN JAKARTA PROPERTINDO"	-	-	37
9.	Merek	JID2018049633 tanggal 1 Oktober 2018	"URBAN SUITES"	-	-	36
10.	Merek	JID2018049632 tanggal 1 Oktober 2018	"URBAN SUITES"	-	-	37

*) Atas hak kekayaan intelektual Perseroan di atas, saat ini Perseroan sedang dalam proses permohonan untuk memperoleh sertifikat merek.

12. ASURANSI

Aset yang dimiliki Perseroan telah diasuransikan melalui PT Adhi Karya (Persero) Tbk. dengan PT Asuransi Ramayana Tbk. dengan ketentuan sebagai berikut:

No.	Polis Asuransi	Jenis Pertanggungungan	Objek Pertanggungungan	Jangka Waktu	Jumlah Pertanggungungan dan Premi	Banker's Clause
1.	No. 62090118000005 tanggal 11 April 2018	Risiko kerusakan material dan tanggung jawab pihak ketiga	Proyek Struktur Pondasi Bangunan Apartemen Lot 1, yang berlokasi di Jaticempaka, Bekasi	27 September 2017 – 27 September 2018	<u>Jumlah Pertanggungungan:</u> Rp 51.980.000.000 (sudah termasuk PPN) <u>Premi:</u> Rp 40.656.000	-

*) Sampai dengan tanggal Prospektus ini, proses negosiasi antara Perseroan dengan PT Asuransi Ramayana selaku perusahaan asuransi masih berjalan sehingga belum terdapat dokumen sehubungan dengan perpanjangan asuransi tersebut.

13. ANALISIS MENGENAI DAMPAK LINGKUNGAN (AMDAL)

Perseroan sangat memperhatikan aspek lingkungan baik di kawasan hunian maupun komersial. Perseroan yakin bahwa penanganan lingkungan yang prima dapat menghasilkan sebuah lingkungan yang terkendali dan berkesinambungan.

Untuk menunjang komitmen Perseroan akan kepedulian lingkungan ini, Perseroan menyediakan berbagai prasarana serta menetapkan ketentuan-ketentuan yang dapat mendukung kelestarian alam dan mencegah terjadinya kerusakan lingkungan. Tabel dibawah ini menjabarkan surat rekomendasi atas dokumen AMDAL/UPL-UKL yang telah dimiliki oleh Perseroan berdasarkan proyek:

No.	Proyek	Surat Rekomendasi Atas Dokumen AMDAL/UPL-UKL
1.	Gateway Park	Surat Izin Lingkungan atas nama PT Adhi Karya (Persero) Tbk dan Perseroan No. 503/074/DPMPSTSP.PPBANG yang diterbitkan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Satu Pintu tanggal 19 Juli 2018.

14. PERKARA HUKUM YANG DIHADAPI PERSEROAN, KOMISARIS PERSEROAN DAN DIREKSI

Pada saat Prospektus ini diterbitkan Perseroan, Komisaris dan Direksi Perseroan tidak sedang terlibat dalam suatu perkara pidana dan/atau perdata dan/atau perselisihan lain termasuk perselisihan di bidang hubungan industrial, perpajakan, perselisihan administratif dengan pihak instansi Pemerintah yang berwenang maupun perselisihan yang diselesaikan melalui badan arbitrase, serta tidak pernah dimohonkan dan/atau dinyatakan pailit dan/atau dalam proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) atau tidak sedang menghadapi somasi yang dapat mempengaruhi kedudukan peranan dan/atau kelangsungan usaha Perseroan.

15. TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN (CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY)

Kegiatan Tanggung Jawab Sosial Perusahaan (CSR) memberikan nilai tambah kepada masyarakat, baik nilai tambah lingkungan, sosial, dan pertumbuhan ekonomi. Perseroan berkomitmen untuk menjalankan berbagai kegiatan atau

program dalam rangka menciptakan keseimbangan lingkungan serta wujud tanggung jawab sosial perusahaan. Selain itu, Perseroan menyadari akan pentingnya keseimbangan antara ruang publik, perusahaan, dan masyarakat lingkungan sekitar sebagai salah satu syarat terciptanya lingkungan yang sehat, bahagia lahir batin untuk seluruh masyarakat.

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan belum melakukan CSR, namun kedepannya Perseroan berkomitmen untuk melaksanakan CSR dengan cara bekerjasama dengan pihak ketiga.

B. KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA

1. UMUM

Perseroan, suatu Perseroan Terbatas yang berkedudukan di Jakarta Selatan, didirikan dengan nama PT Samsung Development berdasarkan rezim Undang-undang Penanaman Modal Asing No. 1 tahun 1967 (sebagaimana telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku berdasarkan Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal), berdasarkan Akta No. 62/1995 sebagaimana telah diubah dengan (i) Akta No. 36/1995 dan (ii) Akta No. 138/1995, ketiganya dibuat di hadapan Sinta Sukito, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. C2-15301.HT.01.01-TH.95 tanggal 24 November 1995, dan masing-masing telah didaftarkan dalam buku register pada Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 19 Januari 1996 di bawah nomor (i) Akta No. 62/1995 dengan No. 106/A/PT/HKM/1996.PN, JAK.SEL, (ii) Akta No. 36/1995 dengan No. 146/A/NAT/HKM/1996.PN, JAK.SEL, dan (iii) Akta No. 138/1995 dengan No. 147/A/NAT/HKM/1996.PN, JAK.SEL.

Perseroan telah memperoleh Surat Persetujuan No. B-152/Pres/4/1995 tanggal 3 April 1995 dari Presiden Republik Indonesia dan Surat Pemberitahuan Persetujuan Presiden No. 182/I/PMA/1995 tanggal 19 April 1995 (Nomor Proyek: 8319-01-6763), dikeluarkan oleh Ketua BKPM. Lisensi telah diperpanjang beberapa kali dan yang terakhir diganti dengan Izin Prinsip Penanaman Modal Asing yang disetujui oleh Ketua BKPM dalam suratnya No. 1549/1/IP/PMA/2016 tanggal 7 Juni 2016 yang berlaku sampai dengan tanggal 7 Juni 2019 sebagaimana telah diubah dengan (i) Surat Izin Prinsip Perubahan Penanaman Modal Asing No. 3302/I/IP-PB/PMA/2016 tanggal 22 September 2016 dan (ii) Surat Izin Prinsip Penanaman Modal Dalam Negeri No. 367/1/IP/PMDN/2016 23 Desember 2016.

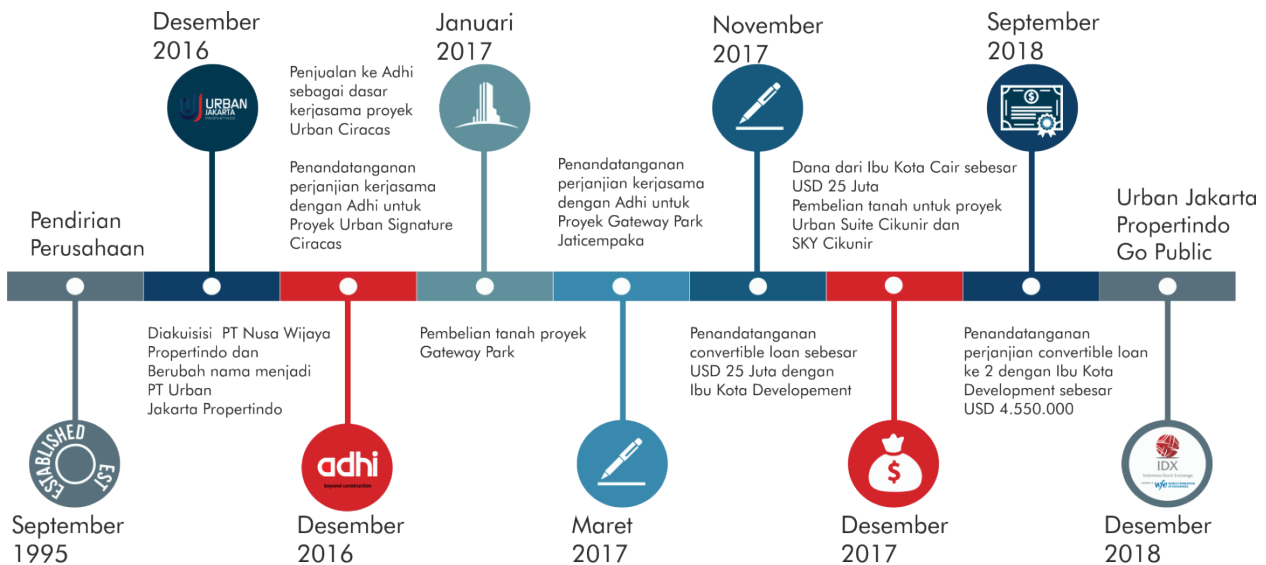
Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perseroan adalah untuk berusaha dalam bidang Konstruksi, *Engineering, Procurement dan Construction* ("EPC"), Penyelenggaraan Prasarana dan Sarana Perkeretaapian, Usaha Pariwisata, Investasi dan/atau Pengelolaan Usaha Prasarana dan Sarana Dasar Infrastruktur, Perdagangan, Industri, Pengembangan Kawasan dan *Real Estate* dan Pengembang Properti.

Visi Perseroan adalah menciptakan dan mengembangkan area residensial yang dapat memberikan solusi terhadap masalah perkotaan serta kualitas hidup yang lebih baik.

Misi Perseroan adalah:

- Menyediakan tempat tinggal yang mampu meningkatkan kualitas hidup masyarakat di perkotaan besar
- Menciptakan investasi yang superior dalam hal nilai investasi dan ROI (*Return on Investment*)
- Memaksimalkan properti yang dikembangkan sehingga memberikan nilai lebih kepada para pemangku kepentingan
- Menciptakan lingkungan kerja yang profesional di mana setiap karyawan dapat mengembangkan diri dan meningkatkan produktivitas perusahaan

Berikut adalah rekam jejak penting Perseroan:



2. KEGIATAN USAHA PERSEROAN

Kegiatan usaha yang dilakukan oleh Perseroan saat ini adalah menjalankan usaha di bidang pengembangan properti apartemen yang terhubung dengan pusat perbelanjaan di beberapa daerah di Jakarta dan Jawa Barat dan yang menjadi fokus pembangunan saat ini adalah residensial berupa apartemen.

Proyek-proyek Perseroan yang Sedang Dalam Proses Pengerjaan dan Perencanaan

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki proyek-proyek yang sedang dalam proses perencanaan, pengerjaan/pengembangan dan penyelesaian, yaitu sebagai berikut:

No.	Nama Proyek	Lokasi	Rencana Tahun Pembangunan	Target Tahun Penyelesaian	Luas Tanah (m ²)	Luas Bangunan (m ²)	Total Unit
1	Gateway Park	Bekasi, Jawa Barat	2017	2026	53.674	249.442	4.226
2	Urban Signature	Ciracas, Jakarta Timur	2018	2023	62.239	217.366	4.365
3	Urban Sky	Cikunir, Jawa Barat	2018	2022	12.650	107.591	3.306
4	Urban Suites	Cikunir, Jawa Barat	2019	2023	10.800	86.043	2.106

Berikut di bawah ini keterangan selengkapnya mengenai proyek-proyek yang dimiliki oleh Perseroan:

1. Gateway Park



Gateway Park
Apartment of LRT City



Sumber: Perseroan

Informasi Gateway Park

Lokasi	: Bekasi, Jawa Barat
Luas Tanah	: 53.674 m ²
Terdiri Dari	: - 5 Menara Apartemen (4.226 unit, SGA: 121.188 m ²) - 1 Mall & Bioskop (4 Lantai, SGA: 18.671 m ²) - Toko (20 Unit, 4.386 m ²)
Tahun Dimulainya Pembangunan	: 2017
Target Tahun Penyelesaian	: 2019 (Tower 1 & Tower 2)

Proyeksi Penjualan

Komposisi Pengembangan	Total Unit	Area Penjualan (m ²)	Harga Jual / m ² (Rp Juta)
Apartemen			
Lot 1	840	26.352	18,2
Lot 2	748	23.859	21,3
Lot 3	748	21.082	24,5
Lot 4	1.278	35.023	26,6
Lot 5	543	14.872	28,4
Total	4.226	121.188	

(Sumber: Perseroan 2018)

Gateway Park adalah kawasan *mixed-use* yang dikembangkan oleh PT Adhi Commuter Properti dan PT Urban Jakarta Propertindo. Kawasan ini memiliki konsep "Real Time for Good Life" dengan menciptakan lingkungan yang mengkondisikan penghuni kawasan ini untuk hidup seimbang secara jasmani dan rohani dengan waktu yang pasti dan kehidupan yang lebih baik.

Dengan terintegrasinya dan terhubung langsung dengan stasiun LRT Jaticepaka, kawasan ini akan membuka peluang bagi investor untuk berbisnis, berinvestasi untuk masa depan. Kawasan ini menjangkau perbatasan antara Jakarta dan Jawa Barat, sehingga investor masih memiliki peluang untuk pengembangan di kawasan sekitar.

Selain itu, hunian yang dibangun oleh Perseroan terhubung langsung dengan *mall* 4 lantai di mana *mall* ini memiliki *tenant* seperti restoran, *coffee shop* dan pusat perbelanjaan yang berada di dalamnya. Sehingga, dengan fasilitas ini, seluruh penghuni memiliki fasilitas yang dapat menunjang kebutuhan mereka dengan lebih efisien dan efektif.

2. Urban Signature



Sumber: Perseroan

Informasi Urban Signature

Lokasi	: Ciracas, Jakarta Timur
Luas Tanah	: 62.239 m ²
Terdiri Dari	: - 6 Menara Apartemen (4.365 unit, SGA: 142.599 m ²) - 5 Area Komersial (4 Lantai, SGA: 20.201 m ²)
Tahun Dimulainya Pembangunan	: 2018
Target Tahun Penyelesaian	: 2020 (Tower 1)

Proyeksi Penjualan

Komposisi Pengembangan	Total Unit	Area Penjualan (m ²)	Harga Jual / m ² (Rp Juta)
Apartemen			
Middle Up	499	23.433	21,0
Tower 1	1.146	38.526	16,9
Tower 2	768	23.040	18,8
Tower 3	696	20.736	22,8
Tower 4	664	19.584	24,9
Tower 5	592	17.280	28,0
Total	4.365	142.599	

(Sumber: Perseroan 2018)

Orientasi pengembangan desain terintegrasi secara langsung dengan sistem transportasi skala urban dengan memperhatikan konteks makro ke mikro yaitu stasiun LRT, Terminal, parkir internal, dan pejalan kaki melalui dua pendekatan. Pendekatan pertama ada pada peletakkan aksis utara selatan untuk area *Green Belt*, ruang publik, penghuni apartemen, berikut dengan fungsi publik. Kedua, peletakkan jalan utama di dalam lahan yang mengikuti rencana jalan pemerintah dengan jalan sekunder mengikuti akses jalan di sekitar lahan, menuju Jl. Penganti Ali dan Jl. Ciracas Raya.

Urban Signature menekankan konsep *Green Oasis* pada pengadaan taman publik yang terintegrasi secara baik dengan sirkulasi pejalan kaki dan taman privat pada podium bangunan sebagai fasilitas khusus penghuni apartemen yang dapat terhubung secara akses maupun visual.

Hunian yang ada di Urban Signature juga didukung oleh 5 *commerical area* setinggi 4 lantai yang ada untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari seperti berbelanja dan makan sehingga penghuni apartemen tidak perlu bepergian secara jauh.

3. Urban Sky



Sumber: Perseroan

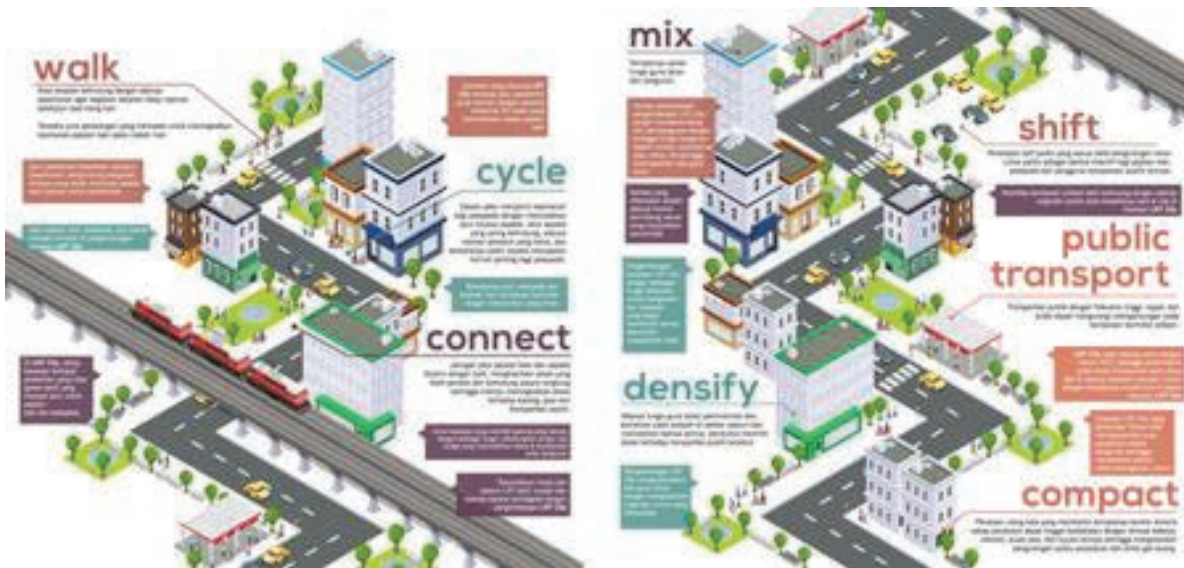
Informasi Urban Sky

Lokasi	: Cikunir, Bekasi, Jawa Barat
Luas Tanah	: 12.650 m ²
Nilai Projek	: Rp1.32 triliun
Terdiri Dari	: - 2 Menara Apartemen (3.306 unit tipe studio, SGA: 86.650 m ²) - Area Komersial (1 area mall, SGA: 2.188 m ²)

(Sumber: Perseroan 2018)

Kawasan TOD (*Transit Oriented Development*) Urban Sky adalah kawasan terintegrasi yang dikembangkan oleh PT Adhi Karya (Persero) Tbk. dan PT Urban Jakarta Propertindo memiliki luas sebesar 12.650m² yang terdiri dari 2 tower apartemen 32 lantai yang dilengkapi dengan area komersial (*Urban Avenue*) dan area untuk *Urban Activity* seperti *Co-Working Space*, *Workshop Space*, *edutainment* dan lain-lain.

Urban Sky memiliki kemudahan yang dapat dinikmati oleh penghuni Apartemen dan masyarakat sekitar yaitu jembatan penyebrangan orang yang terkoneksi langsung dengan stasiun LRT. Urban Sky juga memiliki fasilitas yang bersahabat untuk kegiatan berolahraga, keluarga, dan anak-anak.



4. Urban Suites



**Catatan: Gambar dan bentuk yang disajikan masih berbentuk konsep awal yang dapat berubah
 Sumber: Perseroan*

Informasi Urban Suites

Lokasi	: Cikunir, Bekasi, Jawa Barat
Luas Tanah	: 10.800 m ²
Terdiri Dari	: - 3 Menara Apartemen (2.106 unit, SGA: 63.648 m ²) - Area Komersial (2 Lantai toko, SGA: 4.892 m ²)

(Sumber: Perseroan 2018)

Kawasan TOD (*Transit Oriented Development*) Urban Suite adalah kawasan terintegrasi yang dikembangkan oleh PT Adhi Karya (Persero) Tbk sebagai kontraktor dan PT Urban Jakarta Propertindo memiliki luas sebesar 10.800m² yang terdiri dari 3 tower apartemen memiliki 2.106 unit, dan *Commercial Area* sebesar 4.892m².

Kawasan Urban Suite masih dalam bentuk konsep dan tahap rencana, sehingga informasi yang berkaitan dengan Urban Suite dapat berubah-ubah sewaktu-waktu (*Disclaimer*).

3. KEUNGGULAN KOMPETITIF

Perseroan berkeyakinan bahwa Perseroan memiliki keunggulan kompetitif dibandingkan perusahaan yang bergerak di bidang sejenis. Keunggulan Perseroan antara lain adalah sebagai berikut:

- Perseroan memiliki kerjasama operasi (KSO) dengan ACP yang merupakan salah satu anak perusahaan kontraktor terbesar di Indonesia untuk mengembangkan proyek Perseroan. ACP pada saat ini juga sedang mengembangkan proyek LRT yang berdekatan dengan proyek-proyek Perseroan.
- Perseroan menerapkan konsep *one stop living* disetiap proyeknya, dimana penghuninya dapat mendapatkan kemudahan dan kenyamanan dalam memenuhi kebutuhan pokoknya tanpa harus bepergian jauh.
- *Commercial Area* Perseroan yang dikembangkan di dalam stasiun-stasiun LRT berada di dalam *high-traffic area* dimana hal ini merupakan daya tarik untuk *tenant* dan konsumen yang berada didalam area tersebut.
- Lokasi proyek-proyek Perseroan yang strategis dan memiliki aksesibilitas yang tinggi karena tersambung dengan stasiun-stasiun LRT.
- Tim manajemen Perseroan didukung oleh sumber daya manusia yang berpengalaman di bidangnya.

Perseroan memiliki target lahan lainnya yang akan dikembangkan di masa depan yang terletak di Jabodetabek. Perseroan akan terus membangun dan memberikan proyek-proyek yang inovatif, modern, berkualitas dan dengan harga yang terjangkau.

4. STRATEGI USAHA

Tujuan dari Perseroan adalah untuk menjadi salah satu pengembang properti terbaik. Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan menerapkan strategi usaha sebagai berikut:

- **Pengembangan properti residensial segmen menengah di kota-kota dengan pertumbuhan ekonomi dan penduduk yang tinggi**
Saat ini Perseroan memiliki 4 properti komersial dan residensial yang sedang dikembangkan yaitu Gateway Park, Urban Signature, Urban Sky, dan Urban Suites. Kedepannya Perseroan berencana untuk mengakuisisi lahan-lahan baru atau melakukan sistem kerjasama dengan pemilik lahan dimana Perseroan bertindak sebagai pengembang yang mana akan memberikan nilai tambah terhadap portfolio Perseroan. Properti-properti residensial yang ditargetkan oleh Perseroan juga berfokus pada lokasi yang strategis untuk menargetkan pasar penghasilan menengah dengan pertumbuhan ekonomi dan penduduk yang tinggi di daerah Jakarta dan sekitarnya.

- **Berfokus pada daerah di kawasan pinggiran Jakarta dan sekitarnya yang pada umumnya menyediakan lahan yang lebih luas**

Dikarenakan oleh kondisi lahan di Jakarta yang sudah sedikit dan jarang serta sudah memiliki harga yang cukup tinggi, Perseroan akan secara selektif mencari lahan di area pinggiran Jakarta dan sekitarnya. Pengembangan properti di lahan-lahan yang luas, besar, memiliki lokasi strategis dan harga yang terjangkau menjadi target Perseroan dalam merencanakan pembangunan.

- **Selalu berinovasi dan memberikan penawaran produk unik dan kreatif berkonsep “Transit Oriented Development” dan “One Stop Living” kepada konsumen**

Produk yang dihasilkan oleh Perseroan selalu mengedepankan konsep *Transit Oriented Development* (TOD) yang menghubungkan hunian dengan LRT, dimana dalam hal ini perseroan bekerjasama dengan ACP. Selain TOD, Perseroan juga akan mengembangkan konsep *One Stop Living* di setiap proyeknya dimana konsep ini akan memudahkan warga hunian dalam memenuhi kebutuhannya. Warga tidak perlu lagi bepergian jauh untuk sekedar membeli kebutuhan rumah tangga, menggunakan fasilitas olahraga, dan fasilitas hiburan. Kedua konsep utama inilah yang akan diusung oleh Perseroan agar dapat membedakannya dengan produk properti lain.

- **Mengoptimalkan sumber daya keuangan untuk pengembangan bisnis**

Perseroan akan terus mendukung dan mengoptimalkan pengembangan bisnis Perseroan melalui kombinasi yang bijak antara arus kas dari operasi dan pinjaman bank, bila dan ketika diperlukan. Perseroan terus memantau dengan cermat posisi arus kas Perseroan, secara aktif mengelola penghasilan berulang (*recurring income*), dan penjualan Perseroan untuk membantu memastikan arus kas yang memadai untuk kebutuhan modal Perseroan yang terus-menerus. Selanjutnya Perseroan juga akan terus menjalankan disiplin keuangan dalam mengelola utang, likuiditas, dan arus kas Perseroan untuk membantu memastikan kestabilan keuangan Perseroan secara keseluruhan dan kecukupan sumber daya keuangan Perseroan untuk pertumbuhan masa depan Perseroan.

- **Meningkatkan kontrol manajemen internal yang efektif**

Perseroan berkomitmen untuk terus meningkatkan standar tata kelola perusahaan dan *internal control* Perseroan, memanfaatkan keahlian dan pengalaman manajemen untuk memperbaiki operasi Perseroan di masa mendatang, dengan menetapkan secara jelas tanggung jawab masing-masing unit operasi Perseroan guna meningkatkan efisiensi keseluruhan Perseroan dan kemampuan Perseroan untuk secara cepat memberikan tanggapan terhadap kondisi pasar yang berubah. Dengan mempertahankan fleksibilitas dan efisiensi pada tingkat proyek, Perseroan bertujuan meningkatkan seluruh kemampuan keuangan dan kontrol biaya Perseroan secara keseluruhan.

5. PERSAINGAN USAHA

Pada saat ini, belum terdapat sumber terpercaya yang dapat menunjukkan posisi Perseroan terhadap pesaing Perseroan. Kemungkinan penyebab tidak adanya posisi Perseroan di media dikarenakan pada saat ini, konsep TOD serta sarana yang mendukung konsep TOD seperti LRT dan MRT masih belum memasuki tahap pelaksanaan tetapi masih tahap pembangunan. Ditambah lagi, Perseroan dan kompetitor masih dalam proses pembangunan sehingga cukup sulit untuk melihat posisi Perseroan dengan kompetitor karena proyek daripada kompetitor masih dalam batas internal. Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan memiliki persaingan usaha dari perusahaan atau grup yang bergerak di bidang properti *high rise*, antara lain PT Adhi Persada Properti, PT Mitra Graha Andalan dan PT PP Properti Tbk.

Kompetisi dari para pengembang tersebut di atas akan mempengaruhi tingkat permintaan terhadap produk yang ditawarkan Perseroan. Untuk mempertahankan posisinya, Perseroan memposisikan produknya pada segmen pasar yang lebih spesifik dan menekankan lokasinya yang sangat strategis disertai dengan produk dan pelayanan yang lebih inovatif dalam kualitas dan harga yang kompetitif.

Perseroan telah menerapkan strategi pengembangan berbagai proyeknya di Jabodetabek. Pasar properti di Jabodetabek diperhitungkan sebagai barometer pertumbuhan properti di Indonesia karena merupakan pangsa pasar yang paling besar berdasarkan faktor ekonomi dan demografi yang ada.

Pasar properti di Jabodetabek, baik di sektor hunian maupun komersial dalam beberapa waktu terakhir didominasi oleh perusahaan pengembang besar, yang mana cukup banyak diantaranya memiliki cakupan bisnis secara nasional. Akan tetapi, perusahaan pengembang dengan skala yang lebih kecil juga memiliki peranan dan potensi yang besar dalam perkembangan pasar ke depannya.

Walaupun Perseroan relatif tergolong sebagai pemain baru, namun dengan konsep hunian TOD yang terhubung langsung dengan LRT dan *one stop living* yang ditawarkan oleh Perseroan dan juga kerjasama antara Perseroan dengan ACP, Perseroan berkeyakinan bahwa hunian yang berada di bawah naungan Perseroan dapat terus berkembang dan bersaing dengan properti lain kedepannya.

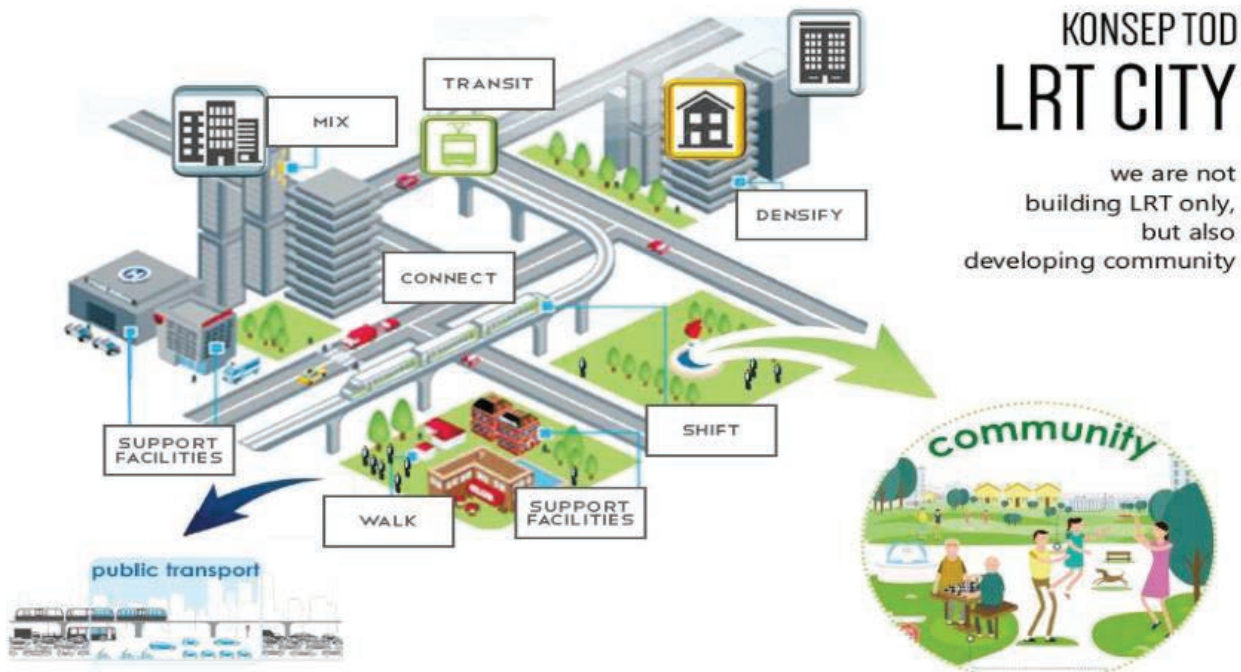
6. PROSPEK USAHA

a. Konsep Kawasan Berorientasi Transit (KBT) atau *Transit Oriented Development (TOD)*

Jakarta sebagai Ibukota dari negara Indonesia, setiap tahunnya mengalami pertumbuhan jumlah kendaraan pribadi yang sangat pesat. Pertumbuhan yang kurang tertata dan tidak diikuti dengan perkembangan infrastruktur yang memadai, menyebabkan Jakarta menjadi salah satu kota termacet di Asia Tenggara. Jika pertumbuhan jumlah kendaraan pribadi terus berlanjut, pertumbuhan infrastruktur tidak akan bisa mengikuti jumlah kendaraan pribadi dan akan membuat perkembangan kota menjadi boros, tidak efisien dan tidak teratur. Dari permasalahan tersebut, maka muncullah konsep *Transit Oriented Development (TOD)* untuk mengatasi permasalahan tersebut. Penerapan TOD sudah dilakukan terlebih dahulu oleh negara-negara besar seperti Amerika Serikat, Hongkong, Australia dan juga negara-negara di Eropa. Tujuan dari konsep TOD adalah membangun hunian yang dekat dengan transportasi umum, pusat perbelanjaan, distrik bisnis, dan tempat hiburan sehingga dapat mengurangi ketergantungan masyarakat terhadap penggunaan mobil pribadi. Dengan konsep kawasan berorientasi TOD maka masyarakat mendapat keuntungan berupa (sumber: www.jakartamrt.co.id):

- Mengurangi kemacetan dan polusi
- Menciptakan lingkungan yang sehat dan aktif dengan berjalan kaki
- Memudahkan akses ke tempat kerja dan pusat ekonomi
- Meningkatkan nilai properti di sekitar kawasan TOD
- Menambah pilihan moda transportasi di daerah perkotaan

Transportasi umum yang dibangun untuk menunjang konsep TOD antara lain seperti LRT (*Light Rapid Transit*), MRT (*Mass Rapid Transit*), dan terminal bis. Konsep TOD diciptakan untuk menunjang daya angkut penumpang seoptimal mungkin dengan menciptakan satu kawasan dimana berbagai fasilitas untuk menunjang kebutuhan masyarakat tersedia di lokasi yang berdekatan seperti ilustrasi dibawah ini.

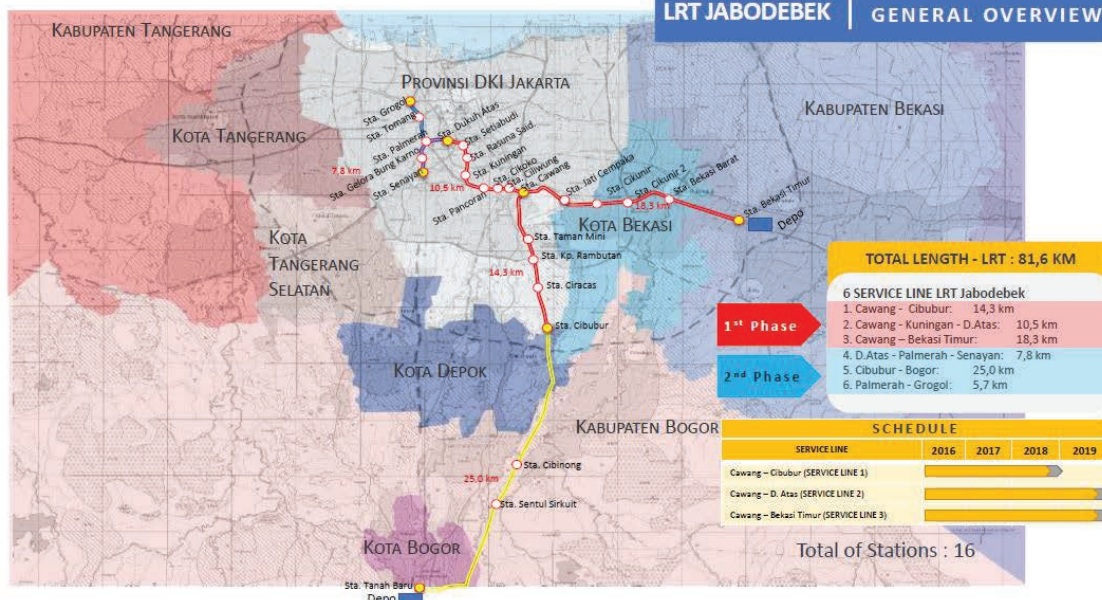
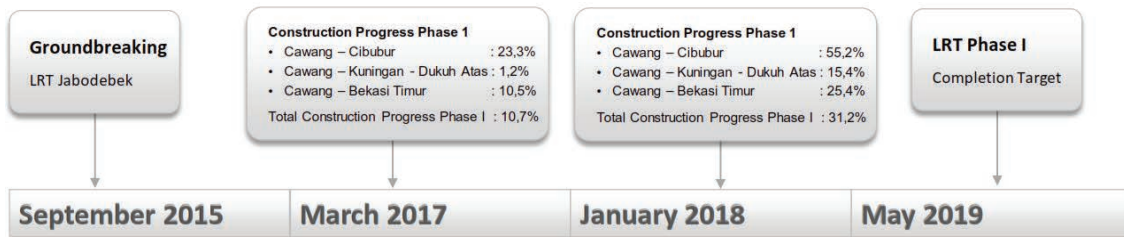


Sumber: Perseroan

b. Berkembangnya Proyek-Proyek Bermoda Transportasi Massal Terutama *Light Rapid Transport (LRT)*

Pengembangan transportasi massal telah berhasil dikembangkan di berbagai negara maju termasuk negara-negara di Asia Tenggara seperti Malaysia, Singapura dan Thailand. Pengembangan infrastruktur transportasi didukung oleh perkembangan ekonomi yang memadai, pengembangan infrastruktur suatu negara akan secara tidak langsung mempengaruhi perekonomian negara tersebut. Pertumbuhan investasi terhadap infrastruktur transportasi dapat mempercepat waktu perjalanan sehingga meningkatkan efektivitas kerja serta menurunkan biaya yang dikeluarkan untuk transportasi. Dengan meningkatnya efektivitas waktu dan biaya maka hal tersebut akan meningkatkan produktivitas masyarakat dan mempengaruhi kinerja perusahaan secara mikro. Peningkatan kinerja perusahaan yang baik juga akan meningkatkan kondisi ekonomi makro negara tersebut.

Indonesia merupakan negara yang memiliki penjualan kendaraan pribadi terbanyak di ASEAN (sumber: www.industri.kontan.co.id) khususnya di daerah Jabodetabek. Sebagai salah satu solusi dalam mengatasi kemacetan yang terjadi di daerah Jabodetabek, Pemerintah mencanangkan agar pembangunan MRT dan LRT dilakukan. Untuk pengembangan LRT, Presiden Republik Indonesia, Joko Widodo telah menunjuk PT Adhi Karya (Persero) Tbk. untuk mengembangkan proyek LRT sebagai kontraktor dan PT Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai operator sesuai dengan Perpres No. 98/2015. Pengembangan proyek LRT akan dikembangkan dalam dua tahap dimana akan ada 24 stasiun LRT ketika semua tahap telah selesai. Proses pembangunan MRT ditargetkan akan selesai pada Maret 2019 dan untuk LRT ditargetkan selesai pada Mei 2019. Dari situs resmi LRT, saat ini terdapat empat proyek TOD resmi dan dua diantaranya adalah proyek milik Perseroan (sumber: www.lrtcity.com).



Sumber: www.adhi.co.id/project/lrt

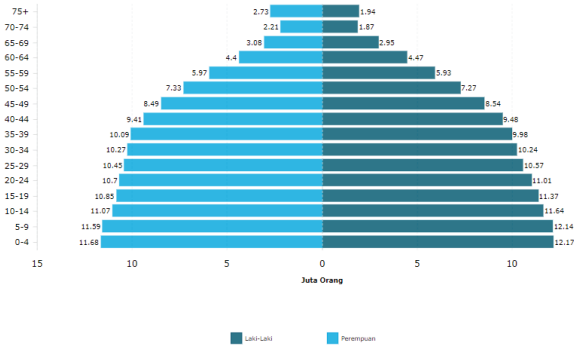
Kesuksesan dari proyek LRT ini sendiri akan sangat mempengaruhi prospek usaha Perseroan kedepannya oleh karena konsep dari proyek yang diusung Perseroan. Semakin banyak jalur-jalur LRT yang akan dibangun oleh Pemerintah kedepannya, semakin tinggi juga prospek usaha dari Perseroan.

c. Prospek Industri Properti

Proyeksi peningkatan pertumbuhan ekonomi Indonesia di 2019 diperkirakan akan menjadi dorongan positif bagi industri properti secara umum. Perseroan berkeyakinan bahwa prospek usaha Perseroan untuk kedepannya sangat menjanjikan dengan membaiknya kondisi perekonomian Indonesia yang dapat memberikan dampak positif terhadap industri properti Indonesia. Beberapa indikator yang dapat mendukung prospek usaha Perseroan antara lain seperti:

1. Rencana pengembangan infrastruktur secara masif yang dilakukan Pemerintah, seperti *Light Rail Transit* (LRT), *Mass Rapid Transit* (MRT) dan juga jalan-jalan tol sehingga dapat mendukung perkembangan industri properti dengan bertambahnya akses antara lokasi hunian dengan pusat bisnis dan area komersial.
2. Peningkatan pertumbuhan ekonomi yang didorong oleh meningkatnya tingkat konsumsi domestik yang didukung oleh peningkatan daya beli masyarakat, berdampak terhadap peningkatan permintaan hunian baik dari segmen menengah ke bawah maupun segmen ke atas.
3. Meningkatnya kebutuhan hunian vertikal karena perubahan gaya hidup dan tren investasi.
4. Meningkatnya taraf hidup masyarakat mengakibatkan perubahan gaya hidup dan tingkat kebutuhan hunian yang lebih berkualitas dan kompleks.

Penduduk Indonesia Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin (2017)



Sumber: Databoka, Katadata Indonesia

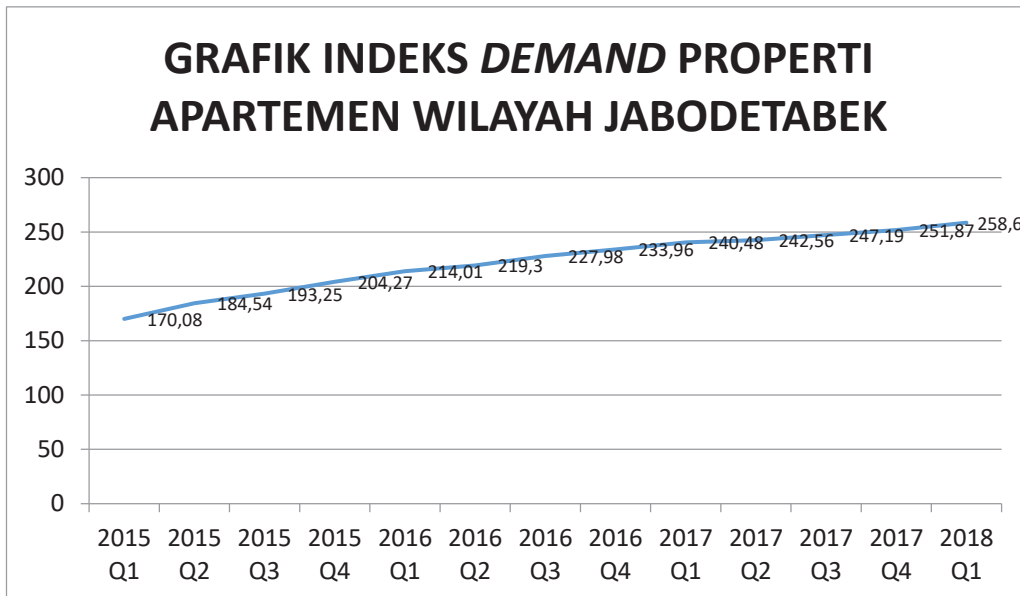
Jumlah Populasi Masyarakat Indonesia



Sumber: TradingEconomics.com

Piramida penduduk Indonesia juga termasuk kedalam tipe ekspansif dengan laju pertumbuhan penduduk periode 2010-2017 sebesar 1,34% (sumber: Badan Pusat Statistik, 2017) per tahun, tingginya penduduk Indonesia di usia produktif diharapkan dapat mendorong permintaan akan properti residensial baru. Tren *Foreign Direct Investment* atau penyertaan modal langsung oleh investor asing juga menunjukkan tren meningkat sehingga dapat mendorong pertumbuhan penjualan properti baik untuk sektor perkantoran, residensial, maupun pusat perbelanjaan. Berdasarkan data indeks yang dirilis oleh Bank Indonesia (BI) hingga kuartal I tahun 2018, pertumbuhan permintaan residensial jenis apartemen di daerah Jabodetabek berada pada kisaran 7,53% YoY.

Grifik berikut merupakan data peningkatan indeks permintaan apartemen di Jabodetabek:



Sumber: Bank Indonesia, 2018

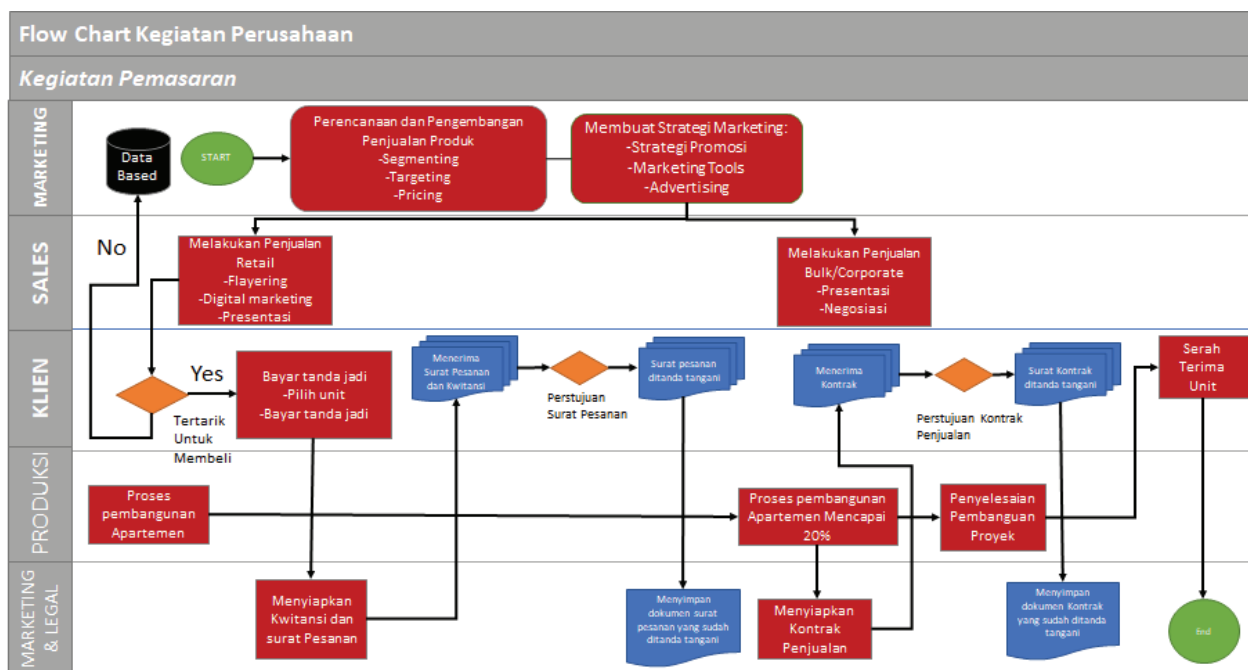
Dengan meningkatnya permintaan apartemen di wilayah Jabodetabek, maka melalui keunggulan kompetitif Perseroan dengan konsep yang solutif, unik, dan harga yang terjangkau, Perseroan berkeyakinan bahwa produk yang diciptakan oleh Perseroan dapat terserap sepenuhnya oleh pasar.

Adanya program pengampunan pajak (*tax amnesty*) berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 118/PMK/03/2016 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Pengampunan Pajak oleh Pemerintah, Perseroan juga berkeyakinan bahwa industri properti akan mengalami kenaikan lebih, mengingat akan ada aliran dana yang masuk ke Indonesia oleh para investor yang akan diinvestasikan ke industri properti.

Perseroan tidak memiliki ketergantungan terhadap kontrak industrial, komersial atau keuangan termasuk kontrak dengan pelanggan dan/atau pemerintah.

7. KEGIATAN PEMASARAN

Berikut adalah proses kegiatan pemasaran yang dilakukan Perseroan:



Dalam menjalankan kegiatan pemasarannya, Perseroan memulai dari menciptakan strategi pemasaran sesuai dengan segmen, target dan harga dari pasar yang dituju. Setelah strategi sudah dibuat, berbagai macam media pemasaran seperti *flyer*, *digital marketing* maupun presentasi secara langsung digunakan sebagai pendekatan pada konsumen retail, untuk pendekatan pada konsumen korporat, Perseroan menggunakan cara presentasi dan negosiasi. Jika seorang konsumen retail tertarik untuk membeli unit apartemen yang ditawarkan, Perseroan akan mulai menjalankan pesanan konsumen tersebut mulai dari penyiapan tanda jadi, surat pesanan dan kontrak. Setelah proses pembangunan apartemen sudah mencapai 20%, kontrak penjualan sudah dapat disiapkan untuk ditandatangani oleh konsumen, setelah proyek sudah selesai dibangun maka proses serah terima unit dapat dilakukan dan proses kegiatan pemasaran pun berakhir.

IX. EKUITAS

Tabel berikut ini menggambarkan posisi ekuitas Perseroan yang didasarkan atas Laporan Keuangan Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir tanggal 30 Juni 2018, serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 yang telah diaudit oleh KAP Rama Wendra (Mc. Millan Woods) dan ditandatangani oleh Acep Kusmayadi, Ak., CPA dengan pendapat Wajar Tanpa Modifikasian dalam semua hal yang material, dan 31 Desember 2015 yang telah diaudit oleh KAP Drs. Tommy Santoso dan ditandatangani oleh Drs. Tommy Santoso dengan pendapat Wajar Tanpa Pengecualian dalam semua hal yang material.

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2018	2017	2016	2015
EKUITAS				
Modal saham – nilai nominal Rp100,- dan Rp22.190.000,- saham seri A dan Rp74.330.000,- saham seri B pada per Juni 2018 dan Desember 2017, 2016 dan 2015.				
Modal dasar – 10.245.640.000 dan 600 lembar per Juni 2018 dan Desember 2017, 2016 dan 2015				
Modal ditempatkan dan disetor penuh 2.561.410.000 lembar per Juni 2018 dan 600 lembar per 31 Desember 2017, 2016 dan 2015.	256.141.000.000	29.998.800.000	29.998.800.000	29.998.800.000
Uang muka setoran modal	-	96.400.000.000	-	-
Selisih penjabaran mata uang asing	6.382.600.000	6.382.600.000	6.382.600.000	6.382.600.000
Saldo laba	27.928.977.186	135.820.359.937	125.440.000.000	(15.422.845.390)
JUMLAH EKUITAS	290.452.577.186	268.601.759.937	161.821.400.000	20.958.554.610

Selain yang telah disebutkan di atas, setelah tanggal Laporan Keuangan 30 Juni 2018 hingga Prospektus ini diterbitkan, tidak ada lagi perubahan struktur permodalan yang terjadi.

Perseroan dengan ini melakukan Penawaran Umum Perdana Saham melalui Pasar Modal, dimana saham yang akan ditawarkan dan dijual kepada masyarakat adalah sebanyak 360.000.000 (tiga ratus enam puluh juta) Saham Biasa Atas Nama atau sebanyak 11,24% (sebelas koma dua empat persen) dari total modal ditempatkan dan disetor penuh setelah pelaksanaan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan, dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) per Saham.

Dengan asumsi bahwa struktur permodalan yang terjadi setelah tanggal laporan keuangan terakhir sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran dan Penawaran Umum Perdana Saham telah terjadi pada tanggal laporan keuangan terakhir, maka struktur ekuitas secara proforma, setelah dikurangi asumsi biaya emisi sebesar Rp8.369.319.328,- atau sekitar 1,937% dari nilai emisi, pada tanggal tersebut adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Uraian	Modal ditempatkan dan disetor penuh	Tambahan modal disetor	Selisih penjabaran mata uang asing	Saldo laba	Total ekuitas
Posisi ekuitas menurut laporan keuangan per tanggal 30 Juni 2018	256.141.000.000	-	6.382.600.000	27.928.977.186	290.452.577.186
Perubahan ekuitas setelah tanggal 30 Juni 2018, jika diasumsikan:					
- Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 360.000.000 saham dengan harga penawaran Rp1.200,- per saham	36.000.000.000	-	-	-	36.000.000.000
- Konversi seluruh Waran Seri I sejumlah 504.000.000 waran menjadi 504.000.000 saham dengan nilai nominal Rp100,- dan harga pelaksanaan Rp2.500,- per saham	50.400.000.000	-	-	-	50.400.000.000
- Konversi atas tagihan IDL kepada Perseroan	28.225.000.000	-	-	-	28.225.000.000
- Penawaran Umum Perdana Saham	-	1.916.075.000.000	-	-	1.916.075.000.000
- Biaya Emisi	-	(8.369.319.328)	-	-	(8.369.319.328)
Proforma ekuitas pada tanggal 30 Juni 2018 setelah Penawaran Umum Perdana Saham dilaksanakan	370.766.000.000	1.907.578.307.075	6.382.600.000	27.928.977.186	2.312.783.257.858

X. KEBIJAKAN DIVIDEN

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

Berdasarkan UUPT, pembagian dividen dilakukan berdasarkan keputusan 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 tidak boleh mengganggu kegiatan 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.

Setelah Penawaran Umum Perdana Saham, mulai tahun 2020, manajemen Perseroan berencana untuk membayarkan dividen kas kepada pemegang saham Perseroan dalam jumlah sebanyak-banyaknya sebesar 20,00% (dua puluh koma nol nol persen) dari laba bersih Perseroan tahun buku 2019 dengan tidak mengabaikan tingkat kesehatan keuangan Perseroan dan tanpa mengurangi hak dari RUPS Perseroan untuk menentukan lain sesuai dengan anggaran dasar Perseroan.

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

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

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

XI. PERPAJAKAN

1. PAJAK PENJUALAN SAHAM

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 41 tahun 1997 tanggal 29 Mei 1997 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1994 tentang “Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek” dan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-06/PJ.4/1997 tanggal 20 Juni 1997 perihal “Pelaksanaan Pemungutan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek” yang mengubah Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-07/PJ.42/1995 tanggal 21 Februari 1995 perihal “Pengenalan Pajak Penghasilan atas Penghasilan Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek”, telah diatur sebagai berikut:

- 1) Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi dan badan dari transaksi penjualan saham di Bursa Efek dipungut Pajak Penghasilan sebesar 0,10% dari jumlah bruto nilai transaksi penjualan dan bersifat final. Pembayaran 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 Final sebesar 0,50% dari nilai saham Perseroan pada saat Penawaran Umum Perdana.
- 3) Penyetoran tambahan Pajak Penghasilan final dilakukan oleh Perseroan atas nama pemilik saham pendiri dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 bulan setelah saham diperdagangkan di Bursa Efek. Namun apabila pemilik saham pendiri tidak memilih untuk memenuhi kewajiban perpajakan dengan cara membayar tambahan Pajak Penghasilan final 0.50% tersebut, perhitungan Pajak Penghasilan atas keuntungan penjualan saham pendiri dilakukan berdasarkan tarif Pajak Penghasilan yang berlaku umum sesuai dengan Pasal 17 Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 tahun 2008.

2. PAJAK PENGHASILAN ATAS DIVIDEN

Pajak Penghasilan atas dividen yang berasal dari kepemilikan saham dikenakan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 36 tahun 2008 (berlaku efektif 1 Januari 2009) mengenai perubahan keempat atas Undang-Undang No. 7 tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, dividen atau pembagian keuntungan yang diterima oleh Perseroan Terbatas sebagai wajib pajak dalam negeri, Koperasi, Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah, dari penyertaan modal pada badan usaha yang didirikan dan bertempat kedudukan di Indonesia tidak termasuk sebagai Objek Pajak Penghasilan sepanjang seluruh syarat-syarat di bawah ini terpenuhi:

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

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

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

Dividen yang dibayarkan kepada Wajib Pajak Dalam Negeri (termasuk Bentuk Usaha Tetap) yang tidak memenuhi ketentuan Pasal 4 ayat 3 huruf (f) Undang-Undang Republik Indonesia No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan

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

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

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

- 1) Form-DGT 1 atau;
- 2) Form-DGT 2 untuk bank dan WPLN yang menerima atau memperoleh penghasilan melalui kustodian sehubungan dengan penghasilan dari transaksi pengalihan saham atau obligasi yang diperdagangkan atau dilaporkan di pasar modal di Indonesia selain bunga dan dividen serta WPLN yang berbentuk dana pensiun yang pendiriannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan di negara mitra dan merupakan subjek pajak di negara mitra;
- 3) Form SKD yang lazim diterbitkan oleh negara mitra dalam hal *Competent Authority* di negara mitra tidak berkenan menandatangani Form DGT-1 / DGT-2, dengan syarat:
 - a. Form SKD tersebut diterbitkan menggunakan Bahasa Inggris;
 - b. Diterbitkan pada atau setelah tanggal 1 Januari 2010;
 - c. Berupa dokumen asli atau dokumen fotokopi yang telah dilegalisasi oleh Kantor Pelayanan Pajak tempat salah satu Pemotong/Pemungut Pajak terdaftar sebagai Wajib Pajak;
 - d. Sekurang-kurangnya mencantumkan informasi mengenai nama WPLN; dan
 - e. Mencantumkan tanda tangan pejabat yang berwenang, wakilnya yang sah, atau pejabat kantor pajak yang berwenang di negara mitra P3B atau tanda yang setara dengan tanda tangan sesuai dengan kelaziman di negara mitra P3B dan nama pejabat dimaksud.

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

3. KEWAJIBAN PERPAJAKAN PERSEROAN

Sebagai Wajib Pajak, Perseroan memiliki kewajiban perpajakan untuk Pajak Penghasilan (PPh) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Perseroan telah menyampaikan Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) Tahun 2017 pada tanggal 30 April 2018 guna memenuhi kewajiban perpajakannya sesuai dengan perundang-undangan dan peraturan perpajakan yang berlaku. Sampai dengan diterbitkannya Prospektus ini Perseroan tidak memiliki tunggakan pajak selama tiga tahun terakhir.

CALON PEMBELI SAHAM DALAM PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI DIHARAPKAN UNTUK BERKONSULTASI DENGAN KONSULTAN PAJAK MASING-MASING MENGENAI AKIBAT PERPAJAKAN YANG TIMBUL DARI PEMBELIAN, PEMILIKAN MAUPUN PENJUALAN SAHAM YANG DIBELI MELALUI PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI.

XII. PENJAMINAN EMISI EFEK

1. KETERANGAN TENTANG PENJAMINAN EMISI EFEK

Sesuai dengan persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan para Penjamin Emisi Efek yang namanya disebut di bawah ini, secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, menyetujui sepenuhnya untuk menawarkan dan menjual Saham Yang Akan Ditawarkan Perseroan kepada masyarakat sesuai bagian penjaminannya masing-masing dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) dan mengikatkan diri untuk membeli saham yang akan ditawarkan yang tidak habis terjual pada tanggal penutupan Masa Penawaran Umum.

Perjanjian Penjaminan Emisi Efek tersebut merupakan perjanjian lengkap yang menggantikan semua persetujuan yang mungkin telah dibuat sebelumnya mengenai perihal yang dimuat dalam Perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang isinya bertentangan dengan Perjanjian tersebut.

Selanjutnya para Penjamin Emisi Efek yang ikut serta dalam penjaminan emisi Saham Perseroan telah sepakat untuk melaksanakan tugasnya masing-masing sesuai dengan Peraturan IX.A.7.

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

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

Penjamin Emisi	Jumlah Saham	Nilai (Rupiah)	%
Penjamin Pelaksana Emisi Efek			
1. PT RHB Sekuritas Indonesia	200.000	240.000.000	0,06
2. PT Sinarmas Sekuritas	188.970.000	226.764.000.000	52,49
Penjamin Emisi Efek			
3. PT Jasa Utama Capital Sekuritas	170.000.000	204.000.000.00	47,22
4. PT Pacific Sekuritas Indonesia	830.000	996.000.000	0,23
Total	360.000.000	432.000.000.000	100,00

Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan para Penjamin Emisi Efek dengan tegas menyatakan tidak mempunyai hubungan Afiliasi dengan Perseroan, baik langsung maupun tidak langsung sebagaimana didefinisikan dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 UUPM.

2. PENENTUAN HARGA PENAWARAN SAHAM PADA PASAR PERDANA

Harga Penawaran ini ditentukan berdasarkan harga kesepakatan dan negosiasi Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek. Penentuan harga sebesar Rp1.200,- juga mempertimbangkan hasil *bookbuilding* yang telah dilakukan pada tanggal 9 – 19 November 2018 dengan kisaran harga penawaran Rp1.000,- sampai dengan Rp1.250,-, oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan melakukan kegiatan penjajakan kepada investor dengan mempertimbangkan berbagai faktor seperti:

1. Kondisi pasar pada saat *bookbuilding* dilakukan;
2. Kinerja Keuangan Perseroan;
3. Data dan informasi mengenai Perseroan, kinerja, sejarah, prospek usaha Perseroan serta keterangan mengenai industri properti di Indonesia;
4. Penilaian terhadap direksi dan manajemen, operasi atau kinerja Perseroan baik di masa lampau maupun pada saat ini, serta prospek usaha dan prospek pendapatan Perseroan di masa mendatang;
5. Status dari perkembangan terakhir Perseroan;
6. 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
7. Mempertimbangkan kinerja saham di Pasar Sekunder.

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

XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

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

- 1. Akuntan Publik:**
- KAP Rama Wendra (Mc. Millan Woods)**
Gd. The Manhattan Square Lt. 18
Jl. TB. Simatupang Kav. 1S
Jakarta Selatan 12560
Tel : +62 2940 7239
- Nama : Acep Kusmayadi, Ak., CPA
No. STTD : STTD.AP-270/PM.22/2018
Tanggal STTD : 7 Februari 2018
Asosiasi : Institut Akuntan Publik Indonesia
No. Keanggotaan Asosiasi : RegI API 935
Pedoman Kerja : Standar Profesi Akuntan Publik (SPAP)
Surat Penunjukan Dari Perseroan : 058/RW-AK/SPA/2018 tanggal 3 Agustus 2018

Fungsi utama Akuntan Publik dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah untuk melaksanakan audit berdasarkan standard *auditing* yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standard tersebut mengharuskan Akuntan Publik merencanakan dan melaksanakan audit agar diperoleh keyakinan yang memadai bahwa laporan keuangan bebas dari salah saji yang material.

Audit yang dilakukan oleh Akuntan Publik meliputi pemeriksaan atas dasar pengujian, bukti-bukti yang mendukung jumlah-jumlah dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Audit juga meliputi penilaian atas prinsip akuntansi yang digunakan dan estimasi signifikan yang dibuat oleh manajemen, serta penilaian terhadap penyajian laporan keuangan secara keseluruhan. Akuntan Publik bertanggung jawab atas pendapat yang diberikan terhadap laporan keuangan yang diaudit.

- 2. Konsultan Hukum :**
- Kantor Hukum Assegaf Hamzah & Partners**
Capital Place, Level 36 & 37
Jl. Jend. Gatot Subroto No. Kav 18
Jakarta Selatan 12710
Tel : +62 21 2555 7800
Fax : +62 21 2555 7899
- Nama : Mohammad Renaldi Zulkarnain, S.H., LL.M.
No. STTD : STTD.KH-31/PM.22/2018
Tanggal STTD : 20 Maret 2018
Asosiasi : Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal (HKHPM)
No. Keanggotaan Asosiasi : 201732 tanggal 21 November 2017
Pedoman Kerja : Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal, Lampiran dari Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. 02/HKHPM/VIII/2018 Tentang Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal tanggal 8 Agustus 2018.
Surat Penunjukan Dari Perseroan : 1043/02/12/05/18 tanggal 18 Mei 2018

Tugas utama dari Konsultan Hukum dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah melakukan pemeriksaan dan penelitian dengan kemampuan terbaik yang dimilikinya atas fakta dari segi hukum yang ada mengenai Perseroan dan keterangan lain yang berhubungan dengan itu sebagaimana disampaikan oleh Perseroan.

Hasil pemeriksaan dan penelitian dari segi hukum tersebut telah dimuat dalam Laporan Uji Tuntas dari Segi Hukum yang menjadi dasar dari Pendapat dari Segi Hukum yang diberikan secara obyektif dan mandiri serta guna meneliti informasi yang dimuat dalam Prospektus sepanjang menyangkut segi hukum. Tugas dan fungsi Konsultan Hukum yang diuraikan di sini adalah sesuai dengan Standar Profesi dan peraturan Pasar Modal yang berlaku guna melaksanakan prinsip keterbukaan.

3. Penilai Publik:

Kantor Jasa Penilai Publik Suwendho Rinaldy & Rekan

Kantor Cabang Jakarta
Komplek Kalibata Indah Blok K16-17
Jl. Rajawati Timur, Pancoran
Jakarta Selatan 12750 - Indonesia
Tel : +62 21 7970913 / 799-4521
Fax : +62 21 7973350

Nama : Ocky Rinaldy
No. STTD : 02/BL/STTD-P/AB/2006
Tanggal STTD : 31 Mei 2006
Asosiasi : Masyarakat Profesi Penilai Indonesia
No. Keanggotaan Asosiasi : 95-S-00654
Pedoman Kerja : Standar Penilaian Indonesia (SPI)
Surat Penunjukan Dari Perseroan : 180625.001/SRR-JK/SPN-A/UJP/OR tanggal 25 Juni 2018

Fungsi utama Penilai Publik dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah untuk melakukan pemeriksaan fisik secara langsung di masing-masing lokasi, penelitian, penganalisaan data untuk menentukan nilai pasar dari aset tetap yang dimiliki Perseroan.

4. Notaris :

Kantor Notaris & PPAT Jose Dima Satria, S.H., M.Kn.

Jl. Taman Gandaria No. 11 A
Gandaria Selatan, Cilandak
Jakarta Selatan
Tel : +62 21 2912 5500/5600

Nama : Jose Dima Satria, S.H., M.Kn.
No. STTD : STTD.N-90/PM.22/2018
Tanggal STTD : 2 April 2018
Asosiasi : Ikatan Notaris Indonesia (INI)
No. Keanggotaan Asosiasi : 0539819800414
Pedoman Kerja : Pernyataan Undang-Undang No. 30 tahun 2004 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.
Surat Penunjukan Dari Perseroan : 004/SPN/UJP/IX/2018 tanggal 6 September 2018

Tugas utama dari Notaris dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah 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.

5. Biro Administrasi Efek :**PT Sinartama Gunita**

Sinarmas Land Plaza Tower I, Lantai 9
JL. MH. Thamrin No. 51
Jakarta 10350, Indonesia
Telp. +62 21 392 2332
Faks. +62 21 392 3003

No. Izin Usaha : Kep-82/PM/1991
Tanggal Izin Usaha : 30 September 1991
Asosiasi : Asosiasi Biro Administrasi Efek Indonesia
No. Keanggotaan Asosiasi : ABI/IX/2008-007
Surat Penunjukan Dari Perseroan : PNW-HRG-006/SG-IPO/V/2018 tanggal 9 Mei 2018

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.

Dalam hal terjadinya pemesanan yang melebihi jumlah saham yang ditawarkan, BAE melakukan proses penjatahan saham dengan rumus penjatahan yang ditetapkan oleh Manajer Penjatahan, mencetak Formulir Konfirmasi Penjatahan (FKP) dan menyiapkan laporan penjatahan. BAE juga bertanggung jawab menerbitkan Surat Kolektif Saham (SKS) apabila diperlukan, dan menyusun laporan Penawaran Umum Perdana Saham sesuai dengan peraturan yang berlaku.

PARA LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI MENYATAKAN DENGAN TEGAS TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN AFILIASI BAIK SECARA LANGSUNG MAUPUN TIDAK LANGSUNG DENGAN PERSEROAN SEBAGAIMANA DIDEFINISIKAN DALAM UUPM.

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

Ketentuan penting dalam bab ini bersumber dari Anggaran Dasar Perseroan terakhir sebagaimana termaktub dalam Akta No. 27 tanggal 17 September 2018. Anggaran Dasar Perseroan tersebut telah sesuai dengan Peraturan OJK No. IX.J.1, Peraturan OJK No. 32/2014, Peraturan OJK No. 33/2014, serta UUPT.

I. Maksud dan Tujuan Perseroan

1. Maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dalam bidang Konstruksi, *Engineering*, *Procurement* dan *Construction* ("EPC"), Penyelenggaraan Prasarana dan Sarana Perkeretaapian, Usaha Pariwisata, Investasi dan/ atau Pengelolaan Usaha Prasarana dan Sarana Dasar Infrastruktur, Perdagangan, Industri, Pengembangan Kawasan dan Real Estate dan Pengembang Properti serta optimalisasi pemanfaatan sumber daya Perseroan untuk menghasilkan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan berdaya saing kuat untuk mendapatkan/mengejar keuntungan guna meningkatkan nilai Perseroan dengan menerapkan prinsip-prinsip perseroan terbatas.
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut diatas, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha utama sebagai berikut:
 - A. Kegiatan Usaha Konstruksi:
 - a. Menjalankan Konstruksi Gedung, antara lain meliputi:
 1. Konstruksi Gedung Tempat Tinggal;
 2. Konstruksi Gedung Perkantoran;
 3. Konstruksi Gedung Industri;
 4. Konstruksi Gedung Perbelanjaan;
 5. Konstruksi Gedung Kesehatan;
 6. Konstruksi Gedung Pendidikan;
 7. Konstruksi Gedung Penginapan;
 8. Konstruksi Gedung Tempat Hiburan dan Olahraga;
 9. Konstruksi Gedung Lainnya;Termasuk pembangunan perbaikan/pemeliharaan, renovasi pada pekerjaan tersebut.
 - b. Menjalankan Konstruksi Jalan dan Jalan Rel, antara lain meliputi:
 1. Konstruksi Jalan Raya;
 2. Konstruksi Jembatan dan Jalan Layang;
 3. Konstruksi Jalan Rel dan Jembatan Rel;
 4. Konstruksi Terowongan;Termasuk pembangunan, peningkatan, perbaikan, pemeliharaan, renovasi pada pekerjaan tersebut.
 - c. Menjalankan Konstruksi Jaringan Irigasi, Komunikasi, dan Limbah, antara lain meliputi:
 1. Konstruksi Bangunan Pengolahan, Penyaluran, dan Penampungan Air Minum, Air Limbah dan Drainase;
 2. Konstruksi Bangunan Elektrikal;
 3. Pembuatan atau Pengeboran Sumur Air Tanah;
 4. Konstruksi Jaringan Elektrikal dan Telekomunikasi Lainnya;
 - d. Pemasangan Bangunan Prafabrikasi untuk Konstruksi Jaringan Saluran Irigasi, Komunikasi dan Limbah;
 - e. Pembongkaran;
 - f. Penyiapan Lahan;
 - g. Instalasi Sistem Kelistrikan, antara lain meliputi Instalasi Listrik, Instalasi Telekomunikasi;

- h. Penyelesaian Konstruksi Bangunan antara lain meliputi Dekorasi Interior;
- i. Konstruksi Khusus Lainnya, antara lain meliputi Penyewaan Alat Konstruksi dengan Operator;
- B. Kegiatan Usaha Real Estat antara lain meliputi Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa;
- 3. Untuk mencapai maksud dan tujuan serta untuk menunjang kegiatan usaha utama Perseroan tersebut di atas, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha penunjang sebagai berikut:
 - A. Kegiatan Usaha Informasi dan Komunikasi
 - a. Menjalankan Jasa Multimedia, antara lain meliputi:
 - 1. Internet Service Provider;
 - 2. Jasa Interkoneksi Internet (NAP);
 - 3. Jasa Multimedia Lainnya;
 - 4. Jasa Internet Teleponi untuk Keperluan Publik (ITKP);
 - b. Menjalankan usaha Penerbitan Piranti Lunak (*software*);
 - c. Menjalankan Aktivitas Penyiaran dan Pemrograman Televisi, antara lain meliputi Aktivitas Penyiaran dan Pemrograman Televisi, antara lain meliputi Aktivitas Penyiaran dan Pemrograman Televisi Oleh Swasta;
 - d. Menjalankan Aktivitas Telekomunikasi Lainnya Yang Tidak Termasuk Dalam Lainnya, antara lain meliputi Jasa Jual Kembali Jasa Teleponi Dasar;
 - e. Menjalankan Aktivitas Telekomunikasi Dengan Kabel;
 - B. Aktivitas Penyewaan dan Sewa Guna Usaha tanpa Hak Opsi, Ketenagakerjaan, Agen Perjalanan dan Penunjang Usaha Lainnya
 - a. Menjalankan Penyediaan Sumber Daya Manusia dan Manajemen fungsi Sumber Daya Manusia;
 - b. Menjalankan Aktivitas Penyediaan Tenaga Kerja Waktu Tertentu;
 - c. Menjalankan Jasa Penunjang Usaha Lainnya Yang Tidak Termasuk Dalam Lainnya antara lain meliputi Aktivitas Jasa Penunjang Usaha Lainnya Yang Tidak Termasuk Dalam Lainnya;
 - C. Pengangkutan dan Pergudangan, antara lain meliputi menjalankan Aktivitas Penunjang Angkutan Darat, termasuk
 - 1. Aktivitas Perpakiran Di Luar Badan Jalan (*Off Street Parking*);
 - 2. Aktivitas Perpakiran Di Badan Jalan (*On Street Parking*);
 - D. Industri Pengolahan meliputi Industri Peralatan Komunikasi Lainnya

II. Ketentuan Mengenai Perubahan Modal

Modal

1. Modal Dasar Perseroan berjumlah Rp1.024.564.000.000,00 (satu triliun dua puluh empat miliar lima ratus enam puluh empat juta Rupiah) terbagi atas 10.245.640.000 (sepuluh miliar dua ratus empat puluh lima juta enam ratus empat puluh ribu) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp100,00,- (seratus Rupiah).
2. Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor sebanyak 25% (dua puluh lima persen) atau sejumlah 2.561.410.000 (dua miliar lima ratus enam puluh satu juta empat ratus sepuluh ribu) saham, dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp256.141.000.000,00,- (dua ratus lima puluh enam miliar seratus empat puluh satu juta Rupiah) oleh para pemegang saham yang telah mengambil bagian saham dengan perincian dan nilai nominal saham yang akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.
3. 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, dengan cara penawaran umum terbatas, dengan memperhatikan peraturan yang termuat dalam Anggaran Dasar ini, Undang-undang tentang Perseroan Terbatas, 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 dimana saham-saham Perseroan dicatatkan.

4. Setiap saham dalam simpanan yang dikeluarkan lebih lanjut harus disetor penuh. Penyetoran atas saham dalam bentuk lain selain uang baik berupa benda berwujud maupun tidak berwujud wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - a. Benda yang akan dijadikan setoran modal dimaksud wajib diumumkan kepada publik pada saat pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham mengenai penyetoran tersebut;
 - b. Benda yang dijadikan sebagai setoran modal wajib dinilai oleh Penilai yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan dan tidak dijaminan dengan cara apapun juga;
 - c. Memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham dengan kuorum sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat 1 Anggaran Dasar ini;
 - 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;
 - 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 Otoritas Jasa Keuangan dengan pendapat wajar tanpa pengecualian; dan
 - f. Dalam Rapat Umum Pemegang Saham yang memutuskan untuk menyetujui Penawaran Umum, harus diputuskan mengenai jumlah maksimal saham yang akan dikeluarkan kepada masyarakat serta memberi kuasa kepada Dewan Komisaris untuk menyatakan realisasi jumlah saham yang telah dikeluarkan dalam Penawaran Umum tersebut.
5. Dalam hal Rapat Umum Pemegang Saham yang menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan dengan cara penawaran umum terbatas maupun peningkatan modal tanpa hak memesan efek terlebih dahulu memutuskan jumlah maksimum saham dalam simpanan yang akan dikeluarkan, maka Rapat Umum Pemegang Saham tersebut harus melimpahkan kewenangan pemberian kuasa kepada Dewan Komisaris untuk menyatakan jumlah saham yang sesungguhnya telah dikeluarkan dalam rangka penawaran umum terbatas atau peningkatan modal tanpa hak memesan efek terlebih dahulu tersebut. Kuorum dan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham untuk menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan harus memenuhi persyaratan dalam Pasal 13 dari Anggaran Dasar ini.
6. Jika efek bersifat Ekuitas akan dikeluarkan oleh Perseroan, maka:
 - a. Setiap penambahan modal melalui pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas yang dilakukan dengan pemesanan, maka hal tersebut wajib dilakukan dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("HMETD") kepada pemegang saham yang namanya terdaftar dalam daftar pemegang saham Perseroan pada tanggal yang ditentukan Rapat Umum Pemegang Saham 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:
 1. Ditujukan kepada karyawan Perseroan;
 2. Ditujukan kepada pemegang obligasi atau Efek lain yang dapat dikonversi menjadi saham, yang telah dikeluarkan dengan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham;
 3. Dilakukan dalam rangka reorganisasi dan/atau restrukturisasi yang telah disetujui oleh Rapat Umum Pemegang Saham; dan/atau
 4. 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 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 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 dalam 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.
- f. 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 Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan terdahulu yang telah menyetujui pengeluaran Efek tersebut.
- g. Penambahan modal disetor menjadi efektif setelah terjadinya penyetoran, dan saham yang diterbitkan mempunyai hak-hak yang sama dengan saham yang mempunyai klasifikasi yang sama yang diterbitkan oleh Perseroan, dengan tidak mengurangi kewajiban Perseroan untuk mengurus pemberitahuan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

Penambahan Modal Dasar Perseroan

1. Penambahan modal dasar Perseroan hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham. Perubahan anggaran dasar dalam rangka perubahan modal dasar harus disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.
2. 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 Rapat Umum Pemegang Saham untuk menambah modal dasar;
 - b. Telah memperoleh persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia;
 - 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 sebagaimana dimaksud dalam ayat 8 huruf b Pasal ini;
 - d. Dalam hal penambahan modal disetor sebagaimana dimaksud dalam ayat 8 huruf c Pasal ini 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 dalam ayat 9 huruf c Pasal ini tidak terpenuhi;
 - e. Persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana dimaksud dalam ayat 8 huruf a Pasal ini termasuk juga persetujuan untuk mengubah anggaran dasar sebagaimana dimaksud dalam ayat 8 huruf d Pasal ini.
3. Perubahan anggaran dasar dalam rangka penambahan modal dasar menjadi efektif setelah terjadinya penyetoran 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 atas pelaksanaan penambahan modal disetor tersebut.

III. Ketentuan Mengenai Pelaksanaan RUPS Tahunan dan RUPS Luar Biasa

RUPS Tahunan dan RUPS Luar Biasa

1. Rapat Umum Pemegang Saham yang selanjutnya disebut RUPS adalah:
 - a. RUPS tahunan;
 - b. RUPS lainnya, yang dalam Anggaran Dasar ini disebut juga RUPS luar biasa.
2. Istilah RUPS dalam Anggaran Dasar ini berarti keduanya, yaitu: RUPS tahunan dan RUPS luar biasa kecuali dengan tegas ditentukan lain.
3. RUPS Tahunan wajib diadakan dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah tahun buku terakhir.
4. Dalam RUPS Tahunan:
 - a. Direksi menyampaikan:
 - (i). Laporan tahunan yang telah ditelaah oleh Dewan Komisaris untuk mendapatkan persetujuan RUPS;
 - (ii). Laporan keuangan untuk mendapat pengesahan rapat;

- b. Laporan tugas pengawasan Dewan Komisaris;
- c. Ditetapkan penggunaan laba, jika Perseroan mempunyai saldo laba yang positif;
- d. Dilakukan penunjukan Akuntan Publik terdaftar;

Selain agenda sebagaimana dimaksud pada huruf a, b dan c ayat ini, RUPS Tahunan dapat membahas agenda lain sepanjang agenda tersebut dimungkinkan berdasarkan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan lain yang terkait dengan status atau kegiatan usaha Perseroan.

- 5. Persetujuan laporan tahunan dan pengesahan laporan keuangan oleh RUPS Tahunan berarti memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya kepada anggota Direksi atas pengelolaan dan kepada anggota Dewan Komisaris atas pengawasan yang telah dijalankan selama tahun buku yang lalu, sejauh tindakan tersebut tercermin dalam laporan tahunan dan laporan keuangan, kecuali perbuatan tindak pidana penipuan, penggelapan dan/atau jenis tindak pidana lainnya.
- 6. RUPS Luar Biasa dapat diselenggarakan sewaktu-waktu berdasarkan kebutuhan untuk membicarakan dan memutuskan mata acara rapat, namun tidak berwenang membicarakan dan memutuskan mata acara Rapat sebagaimana dimaksud dalam ayat 4 butir a dan b tersebut di atas, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan serta Anggaran Dasar.
- 7. Seorang atau lebih pemegang saham yang bersama-sama mewakili paling sedikit 1/10 (satu persepuluh) atau setara dengan 10% (sepuluh persen) dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang dikeluarkan oleh Perseroan dapat mengajukan permohonan diselenggarakan RUPS kepada Direksi dengan surat tercatat disertai alasannya.
- 8. Permintaan dan/atau pelaksanaan penyelenggaraan RUPS wajib mengikuti ketentuan Anggaran Dasar ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya di bidang Pasar Modal.

Tempat dan Pemanggilan RUPS

- 1. Tempat penyelenggaraan RUPS wajib dilakukan di dalam wilayah Negara Republik Indonesia. Tempat penyelenggaraan RUPS wajib dilakukan di:
 - a. Tempat kedudukan Perseroan;
 - b. Tempat Perseroan melakukan kegiatan usaha utamanya; atau
 - c. Tempat kedudukan Bursa Efek dimana saham Perseroan dicatatkan.
- 2. Perseroan wajib melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum pemanggilan RUPS, dengan tidak memperhitungkan tanggal pengumuman dan tanggal pemanggilan.
- 3. Direksi wajib melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham Perseroan paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal diterimanya permohonan penyelenggaraan RUPS dari pemegang saham Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat 7 Anggaran Dasar.
- 4. Dalam hal Direksi tidak melakukan pengumuman RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 Pasal ini, pemegang saham Perseroan dapat mengajukan kembali permohonan penyelenggaraan RUPS kepada Dewan Komisaris.
- 5. Dewan Komisaris wajib melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham Perseroan dalam jangka waktu 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal diterimanya permohonan penyelenggaraan RUPS dari pemegang saham Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat 4 Anggaran Dasar.
- 6. Dalam hal Direksi atau Dewan Komisaris tidak melakukan pengumuman RUPS dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 dan ayat 5 Pasal ini, Direksi atau Dewan Komisaris wajib mengumumkan adanya permohonan penyelenggaraan RUPS dimaksud beserta alasan tidak diselenggarakannya RUPS.
- 7. Pengumuman sebagaimana dimaksud dalam ayat 6 Pasal ini dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari sejak diterimanya permohonan penyelenggaraan RUPS dari pemegang saham Perseroan berdasarkan ayat 5 Pasal ini dan paling sedikit melalui 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional, situs web bursa efek dimana saham Perseroan tercatat, dan situs web Perseroan, dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing, dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling sedikit dalam Bahasa Inggris.
- 8. Dalam hal Dewan Komisaris tidak melakukan pengumuman RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat 5 Pasal ini, pemegang saham dapat mengajukan permohonan penyelenggaraan RUPS kepada ketua pengadilan negeri

yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Perseroan untuk menetapkan pemberian izin diselenggarakannya RUPS.

9. Pemegang saham yang telah memperoleh penetapan pengadilan untuk menyelenggarakan RUPS wajib untuk:
 - a. Melakukan pengumuman, pemanggilan akan diselenggarakan RUPS, pengumuman ringkasan risalah RUPS, atas RUPS yang diselenggarakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
 - b. Melakukan pemberitahuan akan diselenggarakannya RUPS dan menyampaikan bukti pengumuman, bukti pemanggilan, risalah RUPS, dan bukti pengumuman ringkasan risalah RUPS atau RUPS yang diselenggarakan kepada Otoritas Jasa Keuangan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
 - c. Melampirkan dokumen yang memuat nama pemegang saham serta jumlah kepemilikan sahamnya kepada Perseroan yang telah memperoleh penetapan pengadilan untuk menyelenggarakan RUPS dan penetapan pengadilan dalam pemberitahuan pelaksanaan RUPS sebagaimana dimaksud dalam butir b ayat 9 Pasal ini kepada Otoritas Jasa Keuangan terkait dengan akan diselenggarakannya RUPS tersebut;
 - d. Pemegang saham yang mengajukan permohonan penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat 7 Anggaran Dasar dilarang untuk mengalihkan kepemilikan sahamnya dalam jangka waktu paling sedikit 6 (enam) bulan sejak RUPS jika permohonan penyelenggaraan RUPS dipenuhi oleh Direksi dan Dewan Komisaris atau ditetapkan oleh pengadilan.
10. Ketentuan mengenai pengumuman RUPS sebagaimana diatur dalam Pasal 12 ayat 2 Anggaran Dasar berlaku mutatis mutandis terhadap pengumuman penyelenggaraan RUPS oleh pemegang saham Perseroan yang telah memperoleh penetapan dari pengadilan untuk menyelenggarakan RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat 8 Pasal ini.
11. Seorang atau lebih pemegang saham yang bersama-sama mewakili paling sedikit 1/20 (satu per dua puluh) atau setara dengan 5% (lima persen) dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang dikeluarkan oleh Perseroan dapat mengajukan usulan mata acara rapat secara tertulis paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum pemanggilan RUPS.
12. Tanpa mengurangi ketentuan lain dalam Anggaran Dasar ini, pemanggilan untuk RUPS harus diberikan kepada para pemegang saham dengan iklan dalam sedikit-dikitnya 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang beredar secara nasional di Indonesia, situs web bursa efek dimana saham Perseroan tercatat, dan situs web Perseroan, dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa asing, dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling sedikit dalam Bahasa Inggris. Pemanggilan untuk RUPS harus dilakukan oleh Perseroan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari sebelum tanggal RUPS dengan tidak memperhitungkan tanggal pemanggilan dan tanggal RUPS. Dalam hal RUPS pertama tidak mencapai kuorum sehingga perlu diadakan RUPS kedua, maka pemanggilan untuk RUPS kedua dilakukan dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum tanggal RUPS kedua dilakukan dengan tidak memperhitungkan tanggal pemanggilan dan tanggal RUPS kedua tersebut dan disertai informasi bahwa RUPS pertama telah diselenggarakan tetapi tidak mencapai kuorum. RUPS kedua diselenggarakan paling cepat 10 (sepuluh) hari dan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari dari RUPS pertama. Dalam hal RUPS kedua tidak mencapai kuorum sehingga perlu diadakan RUPS ketiga, maka pemanggilan untuk RUPS ketiga dilakukan berdasarkan penetapan dari Otoritas Jasa Keuangan atas permohonan Perseroan untuk melakukan RUPS ketiga. Ketentuan pemanggilan berlaku mutatis mutandis untuk penyelenggaraan RUPS oleh pemegang saham yang telah memperoleh penetapan pengadilan.
13. Dalam pemanggilan RUPS wajib dicantumkan tanggal, waktu, tempat, ketentuan pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS, mata acara rapat termasuk penjelasan atas mata acara rapat tersebut dan pemberitahuan bahwa bahan yang akan dibicarakan dalam RUPS tersedia di kantor Perseroan sejak tanggal pemanggilan RUPS sampai dengan tanggal RUPS.
14. Selain penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ayat 1, RUPS dapat juga dilakukan melalui media telekonferensi, video konferensi atau melalui sarana media elektronik lainnya yang memungkinkan semua peserta RUPS saling melihat dan mendengar secara langsung serta berpartisipasi dalam RUPS, dengan tetap memperhatikan peraturan perundangan yang berlaku, khususnya di bidang Pasar Modal.
15. Apabila semua pemegang saham dengan hak suara yang sah hadir atau diwakili dalam RUPS, maka pengumuman dan pemanggilan RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 dan ayat 12 Pasal ini, tidak menjadi

- syarat dan dalam RUPS tersebut dapat diambil keputusan yang sah serta mengikat mengenai hal yang akan dibicarakan, sedangkan RUPS dapat diselenggarakan dimanapun juga dalam wilayah Republik Indonesia.
16. Apabila dalam Anggaran Dasar ini tidak ditentukan lain, RUPS dipimpin oleh seorang anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris.
 17. Dalam hal semua anggota Dewan Komisaris tidak ada yang hadir atau semua berhalangan hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka RUPS dipimpin oleh salah seorang anggota Direksi yang ditunjuk oleh Direksi.
 18. Dalam hal anggota Komisaris yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris untuk memimpin RUPS mempunyai benturan kepentingan dengan mata acara yang akan diputuskan dalam RUPS, RUPS dipimpin oleh anggota Dewan Komisaris lainnya yang tidak mempunyai benturan kepentingan yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris. Dalam hal semua anggota Dewan Komisaris mempunyai benturan kepentingan, RUPS dipimpin oleh salah seorang anggota Direksi yang ditunjuk oleh Direksi. Dalam hal salah satu anggota Direksi yang ditunjuk oleh Direksi untuk memimpin RUPS mempunyai benturan kepentingan atas mata acara yang akan diputuskan dalam RUPS, RUPS dipimpin oleh anggota Direksi yang tidak mempunyai benturan kepentingan. Dalam hal semua anggota Direksi mempunyai benturan kepentingan, RUPS dipimpin oleh salah seorang pemegang saham bukan pengendali yang dipilih oleh mayoritas pemegang saham lainnya yang hadir dalam RUPS.
 19. Mereka yang hadir dalam RUPS harus membuktikan wewenangnya untuk hadir dalam RUPS, yaitu sesuai dengan persyaratan yang ditentukan oleh Direksi atau Dewan Komisaris pada waktu pemanggilan RUPS, yang demikian dengan ketentuan untuk saham yang tercatat di Bursa Efek, dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku dibidang Pasar Modal di Indonesia;
 20. Dari segala hal yang dibicarakan dan diputuskan dalam RUPS dibuatlah Risalah Rapat oleh Notaris. Risalah Rapat tersebut menjadi bukti yang sah terhadap semua Pemegang Saham dan Pihak Ketiga tentang keputusan dan segala sesuatu yang terjadi dalam Rapat.

IV. Hak, Preferensi, dan Pembatasan pada Masing-Masing Jenis Saham

Saham

1. Semua saham yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah saham atas nama.
2. Perseroan dapat mengeluarkan saham dengan nilai nominal atau tanpa nilai nominal.
3. Pengeluaran saham tanpa nilai nominal wajib dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
4. Perseroan hanya mengakui seorang atau 1 (satu) badan hukum sebagai pemilik dari 1 (satu) saham.
5. Apabila saham karena sebab apapun menjadi milik beberapa orang, maka mereka yang memiliki bersama-sama itu diwajibkan untuk menunjuk secara tertulis seorang di antara mereka atau menunjuk seorang lain sebagai kuasa mereka bersama dan yang ditunjuk atau diberi kuasa itu sajalah yang berhak mempergunakan hak yang diberikan oleh hukum atas saham tersebut.
6. Dalam hal para pemilik bersama itu lalai untuk memberitahukan secara tertulis kepada Perseroan mengenai penunjukan wakil bersama itu, Perseroan memperlakukan pemegang saham yang namanya terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan sebagai satu-satunya pemegang yang sah atas saham atau saham-saham tersebut.
7. Selama ketentuan dalam ayat 5 di atas belum dilaksanakan, para pemegang saham tersebut tidak berhak mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham, sedangkan pembayaran dividen untuk saham itu ditangguhkan.
8. Setiap pemegang saham wajib untuk tunduk kepada Anggaran Dasar dan semua keputusan yang diambil dengan sah dalam Rapat Umum Pemegang Saham serta peraturan perundang-undangan yang berlaku serta peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
9. Apabila terdapat pecahan nilai nominal saham, pemegang pecahan nilai nominal saham tidak diberikan hak suara perseorangan, kecuali pemegang pecahan nilai nominal saham, baik sendiri atau bersama pemegang pecahan nilai saham lainnya yang klasifikasi sahamnya sama memiliki nilai nominal sebesar 1 (satu) nominal saham dari klasifikasi tersebut. Para pemegang pecahan nilai nominal saham tersebut harus menunjuk

seorang di antara mereka atau seorang lain sebagai kuasa mereka bersama dan yang ditunjuk atau diberi kuasa itu sajalah yang berhak mempergunakan hak yang diberikan oleh hukum atas saham tersebut.

10. Seluruh saham yang dikeluarkan oleh Perseroan dapat dijamin dengan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pemberian jaminan saham, di bidang Pasar Modal, Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 (dua ribu tujuh) tentang Perseroan Terbatas dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku.
11. Untuk saham Perseroan yang dicatatkan pada Bursa Efek di Indonesia berlaku peraturan Bursa Efek di Indonesia tempat saham Perseroan dicatatkan.

Surat Saham

1. Bukti Kepemilikan Saham sebagai berikut:
 - a. Dalam hal saham Perseroan tidak masuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyelesaian dan Penyimpanan, maka Perseroan wajib memberikan bukti pemilikan saham berupa surat saham atau surat kolektif saham kepada pemegang sahamnya.
 - b. Dalam hal saham Perseroan masuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyelesaian dan Penyimpanan, maka Perseroan wajib menerbitkan sertifikat atau konfirmasi tertulis kepada Lembaga Penyelesaian dan Penyimpanan sebagai tanda bukti pencatatan dalam buku daftar pemegang saham Perseroan.
2. Perseroan mengeluarkan surat saham atas nama pemiliknya yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan ketentuan yang berlaku di Bursa Efek di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan.
3. Perseroan dapat mengeluarkan suatu surat kolektif saham yang memberi bukti pemilikan dari 2 (dua) saham atau lebih saham-saham yang dimiliki oleh seorang pemegang saham.
4. Pada surat saham harus dicantumkan sekurangnya:
 - a. Nama dan alamat pemegang saham;
 - b. Nomor surat saham;
 - c. Nilai nominal saham;
 - d. Tanggal pengeluaran surat saham.
5. Pada surat kolektif saham sekurang-kurangnya harus dicantumkan:
 - a. Nama dan alamat pemegang saham;
 - b. Nomor surat kolektif saham;
 - c. Nilai nominal saham;
 - d. Tanggal pengeluaran surat kolektif saham.
6. Setiap surat saham dan/atau surat kolektif saham dan/atau obligasi konversi dan/atau waran dan/atau efek lain yang dapat dikonversikan menjadi saham harus memuat tandatangan-tandatangan dari Direktur Utama bersama-sama dengan Komisaris Utama, atau apabila Komisaris Utama berhalangan hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga maka oleh Direktur Utama bersama-sama dengan salah seorang anggota Dewan Komisaris, atau apabila Direktur Utama dan Komisaris Utama berhalangan hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga maka oleh salah seorang Direktur bersama-sama dengan salah seorang anggota Dewan Komisaris, tanda tangan tersebut dapat dicetak langsung pada surat saham dan/atau surat kolektif saham dan/atau obligasi konversi dan/atau waran dan/atau efek lain yang dapat dikonversikan menjadi saham, dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.

Pengganti Surat Saham

1. Dalam hal surat saham rusak, penggantian surat saham tersebut dapat dilakukan jika:
 - a. Pihak yang mengajukan permohonan penggantian saham adalah pemilik surat saham tersebut; dan
 - b. Perseroan telah menerima surat saham yang rusak;

2. Asli surat saham rusak wajib dikembalikan dan dapat ditukar dengan surat saham baru yang nomornya sama dengan nomor surat saham aslinya.
3. Perseroan wajib memusnahkan surat saham yang rusak setelah memberikan penggantian surat saham.
4. Dalam hal surat saham hilang, penggantian surat saham tersebut dapat dilakukan jika:
 - a. Pihak yang mengajukan permohonan penggantian saham adalah pemilik surat saham tersebut;
 - b. Perseroan telah mendapatkan dokumen pelaporan dari Kepolisian Republik Indonesia atas hilangnya surat saham tersebut;
 - c. Pihak yang mengajukan permohonan penggantian saham memberikan jaminan yang dipandang cukup oleh Direksi Perseroan; dan
 - d. Rencana pengeluaran pengganti surat saham yang hilang telah diumumkan di Bursa Efek di mana saham Perseroan dicatatkan dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum pengeluaran pengganti surat saham.
5. Semua biaya untuk pengeluaran pengganti surat saham itu ditanggung oleh Pemegang Saham yang berkepentingan.
6. Ketentuan-ketentuan tersebut di atas mengenai pengeluaran surat saham pengganti juga berlaku untuk pengeluaran surat kolektif saham pengganti atau Efek Bersifat Ekuitas.

Penitipan Kolektif

Saham-saham yang berada dalam Penitipan Kolektif berlaku ketentuan dalam pasal ini yaitu:

- a. Saham dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian harus dicatat dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan atas nama Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian.
- b. Saham dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian atau Perusahaan Efek yang dicatat dalam rekening Efek pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dicatat atas nama Bank Kustodian atau Perusahaan Efek dimaksud untuk kepentingan pemegang rekening pada Bank Kustodian atau Perusahaan Efek tersebut.
- c. Apabila saham dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian merupakan bagian dari Portofolio Efek Reksa Dana berbentuk kontrak investasi kolektif dan tidak termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, maka Perseroan akan mencatatkan saham tersebut dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan atas nama Bank Kustodian untuk kepentingan pemilik Unit Penyertaan dari Reksa Dana berbentuk kontrak investasi kolektif tersebut.
- d. Perseroan wajib menerbitkan sertifikat atau konfirmasi kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam huruf a ayat ini atau Bank Kustodian sebagaimana dimaksud dalam huruf c ayat ini sebagai tanda bukti pencatatan dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan.
- e. Perseroan wajib memutasikan saham dalam Penitipan Kolektif yang terdaftar atas nama Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian untuk Reksa Dana berbentuk kontrak investasi kolektif dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan menjadi atas nama Pihak yang ditunjuk oleh Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian dimaksud Permohonan mutasi disampaikan oleh Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian kepada Perseroan atau Biro Administrasi Efek yang ditunjuk Perseroan.
- f. Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, Bank Kustodian atau Perusahaan Efek wajib menerbitkan konfirmasi kepada pemegang rekening sebagai tanda bukti pencatatan dalam rekening Efek.
- g. Dalam penitipan Kolektif setiap saham jenis dan klasifikasi yang sama yang dari diterbitkan Perseroan adalah sepadan dan dapat dipertukarkan antara satu dengan yang lain.
- h. Perseroan wajib menolak pencatatan saham ke dalam Penitipan Kolektif apabila surat saham tersebut hilang atau musnah, kecuali Pihak yang meminta mutasi dimaksud dapat memberikan bukti dan atau jaminan yang cukup bahwa Pihak tersebut benar-benar sebagai pemegang saham dan surat saham tersebut benar-benar hilang atau musnah.
- i. Perseroan wajib menolak pencatatan saham ke dalam Penitipan Kolektif apabila saham tersebut dijaminan, diletakkan dalam sita berdasarkan penetapan pengadilan atau disita untuk pemeriksaan perkara pidana.

- j. Pemegang rekening Efek yang Efeknya tercatat dalam Penitipan Kolektif berhak hadir dan/atau mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan sesuai dengan jumlah saham yang dimilikinya pada rekening efek tersebut.
- k. Bank Kustodian dan Perusahaan Efek wajib menyampaikan daftar rekening Efek beserta jumlah saham Perseroan yang dimiliki oleh masing-masing pemegang rekening pada Bank Kustodian dan Perusahaan Efek tersebut kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, untuk selanjutnya diserahkan kepada Perseroan paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum Pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham.
- l. Manajer Investasi berhak hadir dan mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham atas saham Perseroan yang termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian yang merupakan bagian dari portofolio Efek Reksa Dana berbentuk kontrak investasi kolektif dan tidak termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dengan ketentuan bahwa Bank Kustodian tersebut wajib menyampaikan nama Manajer Investasi tersebut paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham.
- m. Perseroan wajib menyerahkan dividen, saham bonus atau hak-hak lain sehubungan dengan pemilikan saham kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atas saham dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dan seterusnya Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian tersebut menyerahkan dividen, saham bonus atau hak-hak lain kepada Bank Kustodian dan kepada Perusahaan Efek untuk kepentingan masing-masing pemegang rekening pada Bank Kustodian dan Perusahaan Efek tersebut.
- n. Perseroan wajib menyerahkan dividen, saham bonus atau hak-hak lain sehubungan dengan pemilikan saham kepada Bank Kustodian atas saham dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian yang merupakan bagian dari Portofolio Efek Reksa Dana berbentuk kontrak investasi kolektif dan tidak termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian.
- o. Batas waktu penentuan pemegang rekening Efek yang berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus atau hak-hak lainnya sehubungan dengan pemilikan saham dalam Penitipan Kolektif ditentukan oleh Rapat Umum Pemegang Saham dengan ketentuan bahwa Bank Kustodian dan Perusahaan Efek wajib menyampaikan daftar pemegang rekening Efek beserta jumlah saham Perseroan yang dimiliki oleh masing-masing pemegang rekening Efek tersebut kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian paling lambat pada tanggal yang menjadi dasar penentuan pemegang saham yang berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus atau hak-hak lainnya, untuk selanjutnya diserahkan kepada Perseroan paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah tanggal yang menjadi dasar penentuan pemegang saham yang berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus atau hak-hak lainnya tersebut. Ketentuan mengenai Penitipan Kolektif tunduk pada peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan ketentuan Bursa Efek di wilayah Republik Indonesia di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan.

Pemindahan Hak atas Saham

1. Dalam hal terjadi perubahan kepemilikan atas suatu saham, pemilik asli yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham harus tetap dianggap sebagai pemegang saham sampai nama pemegang saham yang baru telah tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan, dengan tidak mengurangi izin-izin dari pihak yang berwenang dan peraturan perundang-undangan serta ketentuan pada Bursa Efek di Indonesia tempat saham Perseroan dicatatkan.
2. Setiap 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 saham Perseroan dicatatkan dengan tidak mengurangi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Bentuk dan tata cara pemindahan hak atas saham yang diperdagangkan di Pasar Modal wajib memenuhi peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
4. Direksi dapat menolak untuk mendaftarkan pemindahan hak atas saham dalam Buku Daftar Pemegang Saham Perseroan apabila cara-cara yang disyaratkan dalam Anggaran Dasar Perseroan 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.

5. Apabila Direksi menolak untuk mencatatkan pemindahan hak atas saham tersebut, dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal permohonan 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 atas saham harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan peraturan bursa efek dimana saham Perseroan dicatatkan.
6. Orang yang mendapat hak atas saham karena kematian seorang pemegang saham atau karena suatu alasan lain yang menyebabkan kepemilikan suatu saham beralih menurut hukum, dengan mengajukan bukti hak sebagaimana sewaktu-waktu disyaratkan oleh Direksi, dapat mengajukan permohonan secara tertulis untuk didaftarkan sebagai pemegang saham. Pendaftaran hanya dapat dilakukan apabila Direksi dapat menerima baik bukti hak itu, dengan memperhatikan ketentuan dalam Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal serta peraturan yang berlaku di Bursa Efek di Indonesia, tempat saham Perseroan dicatatkan.
7. Pemindahan 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.
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 terhadap setiap peralihan hak menurut ayat 6 Pasal ini.

V. Direksi

Direksi

1. Perseroan diurus dan dipimpin oleh suatu Direksi yang terdiri sekurang-kurangnya 2 (dua) orang anggota Direksi atau lebih anggota Direksi, seorang diantaranya dapat diangkat sebagai Direktur Utama.
2. Anggota Direksi diangkat oleh RUPS, masing-masing untuk jangka waktu terhitung sejak pengangkatannya sampai penutupan RUPS Tahunan tahun kelima berikutnya, dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikannya sewaktu-waktu.
3. Yang boleh diangkat sebagai anggota Direksi adalah Warga Negara Indonesia dan/atau Warga Negara Asing yang telah memenuhi syarat untuk diangkat sebagai Direksi Perseroan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia yang berlaku.
4. Setelah masa jabatan berakhir anggota Direksi tersebut dapat diangkat kembali oleh RUPS, dengan ketentuan masa jabatan Direktur Independen paling banyak 2 (dua) kali berturut-turut.
5. Seseorang yang diangkat untuk menggantikan anggota Direksi yang berhenti atau dihentikan dari jabatannya atau untuk mengisi lowongan harus diangkat untuk jangka waktu yang merupakan sisa jabatan anggota Direksi yang menjabat.
6. Apabila oleh suatu sebab jabatan seorang atau lebih atau semua anggota Direksi lowong, maka dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak terjadi lowongan, harus diselenggarakan RUPS untuk mengisi lowongan itu dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar.
7. Apabila oleh suatu sebab apapun semua jabatan anggota Direksi lowong, untuk sementara Perseroan diurus oleh anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk oleh rapat Dewan Komisaris.
8. Anggota Direksi dapat mengundurkan diri dari jabatannya sebelum masa jabatannya berakhir dengan menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Perseroan paling lambat 90 (sembilan puluh) hari sebelum tanggal pengunduran dirinya.
9. Perseroan wajib menyelenggarakan RUPS untuk memutuskan permohonan pengunduran diri anggota Direksi sebagaimana dimaksud diatas paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah diterimanya permohonan pengunduran diri dimaksud.

10. Dalam hal anggota Direksi mengundurkan diri sehingga mengakibatkan jumlah anggota Direksi menjadi kurang dari yang diatur pada ayat 1 Pasal ini, maka pengunduran diri tersebut dianggap sah apabila telah diselenggarakan RUPS yang menetapkan pengunduran diri tersebut dan telah mengangkat anggota Direksi yang baru sehingga memenuhi persyaratan minimal jumlah anggota Direksi tersebut.
11. Dalam hal terdapat anggota Direksi yang diberhentikan sementara oleh Dewan Komisaris, maka Perseroan wajib menyelenggarakan RUPS dalam jangka waktu paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah tanggal pemberhentian sementara.
12. Anggota Direksi yang diberhentikan sementara sebagaimana dimaksud dalam ayat 11 Pasal ini tidak berwenang:
 - a. menjalankan tindakan pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan; dan
 - b. mewakili Perseroan di dalam maupun di luar pengadilan.
13. Dalam hal RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat 11 Pasal ini tidak dapat mengambil keputusan atau setelah lewatnya jangka waktu dimaksud RUPS tidak diselenggarakan, maka pemberhentian sementara anggota Direksi menjadi batal.
14. Pembatasan kewenangan Direksi yang diberhentikan sementara sebagaimana dimaksud dalam ayat 12 Pasal ini berlaku sejak keputusan pemberhentian sementara oleh Dewan Komisaris sampai dengan:
 - a. Terdapat keputusan RUPS yang menguatkan atau membatalkan pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud ayat 11 Pasal ini; atau
 - b. Lampaunya jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat 13 Pasal ini.
15. Gaji, uang jasa dan tunjangan lainnya (jika ada) dari para anggota Direksi dari waktu ke waktu harus ditentukan oleh RUPS dan wewenang tersebut oleh RUPS dapat dilimpahkan kepada Dewan Komisaris sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal.
16. Jabatan anggota Direksi berakhir apabila:
 - a. Meninggal dunia;
 - b. Masa jabatannya berakhir;
 - c. Diberhentikan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham;
 - d. Mengundurkan diri sesuai dengan ketentuan dalam Pasal ini;
 - e. Dinyatakan pailit atau ditaruh dibawah pengampunan berdasarkan suatu keputusan Pengadilan;
 - f. Tidak lagi memenuhi persyaratan sebagai anggota Direksi berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Usulan pengangkatan, pemberhentian, dan/atau penggantian anggota Direksi pada RUPS harus memperhatikan rekomendasi dari Dewan Komisaris atau komite yang menjalankan fungsi nominasi.

Tugas dan Wewenang Direksi

1. Direksi berhak mewakili Perseroan di dalam dan di luar Pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat Perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan Perseroan, serta menjalankan segala tindakan, baik yang mengenai kepengurusan maupun kepemilikan, akan tetapi dengan pembatasan bahwa untuk tindakan-tindakan di bawah ini membutuhkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Dewan Komisaris Perseroan:
 - a. Meminjam atau meminjamkan uang atas nama Perseroan (tidak termasuk mengambil uang Perseroan di bank);
 - b. Mendirikan suatu usaha baru atau turut serta pada perusahaan lain, baik di dalam maupun di luar negeri;
 - c. Membeli, menjual, atau dengan cara lain melepaskan hak-hak atas harta tetap kekayaan Perseroan dan perusahaan-perusahaan atau memberati harta kekayaan Perseroan atau dengan cara lain mempertanggungkan kekayaan Perseroan dan barang tidak bergerak milik Perseroan (tidak termasuk yang dilakukan dalam rangka kegiatan usaha Perseroan sehari-hari) yang nilainya tidak lebih dari atau tidak mencapai 50% (lima puluh persen) dari jumlah kekayaan bersih Perseroan, baik dalam 1 (satu) transaksi atau lebih;

- d. Mengikat Perseroan sebagai penjamin (*borg/avalist*) untuk suatu utang dan/atau menjaminkan harta kekayaan Perseroan yang nilainya tidak lebih dari atau tidak mencapai 50% (lima puluh persen) dari jumlah kekayaan bersih Perseroan, baik dalam 1 (satu) transaksi atau lebih;
2. Perbuatan hukum untuk mengalihkan, melepaskan hak atau menjadikan jaminan utang yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam satu tahun buku, baik dalam satu transaksi atau beberapa transaksi yang berdiri sendiri ataupun yang berkaitan satu sama lain harus mendapat persetujuan RUPS. Pelaksanaan ketentuan kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS dimaksud dilakukan dengan memperhatikan ketentuan pasal 13 ayat 7 Anggaran Dasar Perseroan.
3. Apabila terjadi sesuatu hal dimana kepentingan Perseroan bertentangan dengan kepentingan pribadi (benturan kepentingan) salah seorang anggota Direksi, Perseroan akan diwakili oleh anggota Direksi lainnya yang tidak mempunyai benturan kepentingan dan dalam hal Perseroan mempunyai kepentingan pribadi (benturan kepentingan) seluruh anggota Direksi, maka dalam hal ini Perseroan akan diwakili oleh Dewan Komisaris, dalam hal Perseroan mempunyai kepentingan yang bertentangan dengan kepentingan pribadi (benturan kepentingan) seluruh anggota Direksi dan seluruh anggota Dewan Komisaris maka dalam hal ini Perseroan diwakili oleh pihak lain yang tidak mempunyai benturan kepentingan yang ditunjuk oleh RUPS, satu dan lain dengan tidak mengurangi ketentuan dalam ayat 6 Pasal ini.
 4. a. Direktur Utama berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan.
 - b. Dalam hal Direktur Utama tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka anggota Direksi lainnya berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan.
5. Tanpa mengurangi tanggung jawabnya, Direksi untuk perbuatan tertentu berhak pula mengangkat seorang atau lebih sebagai wakil atau kuasanya dengan memberikan kepadanya kekuasaan atas tindakan tertentu yang diatur dalam suatu surat kuasa, wewenang yang demikian harus dilaksanakan sesuai dengan Anggaran Dasar.
6. Pembagian tugas dan wewenang setiap anggota Direksi ditetapkan oleh RUPS dan wewenang tersebut oleh RUPS dapat dilimpahkan kepada Dewan Komisaris, dalam hal RUPS tidak menetapkan maka pembagian tugas dan wewenang anggota Direksi ditetapkan berdasarkan keputusan Direksi.

VI. Komisaris

Dewan Komisaris

1. Dewan Komisaris sedikitnya terdiri dari 2 (dua) orang anggota Dewan Komisaris, salah seorang diantaranya dapat diangkat sebagai Komisaris Utama, bilamana diperlukan dapat diangkat seorang atau lebih wakil Komisaris Utama dan lainnya diangkat sebagai Komisaris. Perseroan wajib memiliki Komisaris Independen sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku dibidang Pasar Modal di Indonesia.
2. Pengangkatan anggota Dewan Komisaris dilakukan dengan memperhatikan persyaratan lain berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Ketentuan mengenai pengangkatan, pemberhentian, dan masa jabatan Direksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 *mutatis mutandis* berlaku bagi anggota Dewan Komisaris.
4. Usulan pengangkatan, pemberhentian, dan/atau penggantian anggota Direksi kepada RUPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 *mutatis mutandis* berlaku bagi anggota Dewan Komisaris.
5. Ketentuan mengenai pengunduran diri anggota Direksi sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 *mutatis mutandis* berlaku bagi anggota Dewan Komisaris.
6. Anggota Dewan Komisaris dapat diberi gaji atau honorarium dan tunjangan yang besarnya ditentukan oleh RUPS.
7. Jabatan anggota Dewan Komisaris berakhir apabila :
 - a. Meninggal Dunia;
 - b. Masa jabatannya berakhir;
 - c. Diberhentikan berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham;
 - d. Mengundurkan diri sesuai dengan ketentuan Pasal ini;
 - e. Dinyatakan pailit atau ditaruh dibawah pengampunan berdasarkan suatu keputusan pengadilan;

- f. Tidak lagi memenuhi persyaratan sebagai anggota Dewan Komisaris berdasarkan Anggaran Dasar ini dan peraturan perundang-undangan lainnya.

Tugas dan Wewenang Dewan Komisaris

1. Dewan Komisaris melakukan pengawasan atas kebijaksanaan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, serta memberi nasihat kepada Direksi.
2. Dewan Komisaris setiap waktu dalam jam kerja kantor Perseroan berhak memasuki bangunan dan halaman atau tempat lain yang dipergunakan atau yang dikuasai oleh Perseroan dan berhak memeriksa semua pembukuan, surat dan alat bukti lainnya, persediaan barang, memeriksa dan mencocokkan keadaan uang kas (untuk keperluan verifikasi) dan lain-lain surat berharga serta berhak untuk mengetahui segala tindakan yang telah dijalankan oleh Direksi, dalam hal demikian Direksi dan setiap anggota Direksi wajib untuk memberikan penjelasan tentang segala hal yang dinyatakan oleh anggota Dewan Komisaris atau tenaga ahli yang membantunya.
3. Rapat Dewan Komisaris setiap waktu berhak untuk memberhentikan untuk sementara seorang atau lebih anggota Direksi, apabila anggota Direksi tersebut bertindak bertentangan dengan anggaran dasar dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku atau merugikan maksud dan tujuan Perseroan atau melalaikan kewajibannya.
4. Pemberhentian sementara itu harus diberitahukan kepada bersangkutan dengan disertai alasan dari tindakan tersebut.
5. Dalam jangka waktu paling lambat 90 (sembilan puluh) hari sesudah pemberhentian sementara itu, Perseroan wajib untuk menyelenggarakan RUPS yang khusus diadakan untuk itu yang akan memutuskan apakah anggota Direksi yang bersangkutan akan diberhentikan seterusnya atau dikembalikan kepada kedudukannya semula, sedangkan kepada anggota Direksi yang diberhentikan sementara itu diberi kesempatan untuk hadir guna membela diri. RUPS tersebut dipimpin oleh Komisaris Utama dan dalam hal Komisaris Utama tidak hadir atau berhalangan hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka Rapat akan dipimpin oleh salah seorang anggota Dewan Komisaris lainnya, dan dalam hal tidak ada seorangpun anggota Dewan Komisaris yang hadir atau berhalangan, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak lain, maka RUPS dipimpin oleh seorang yang dipilih oleh dan dari antara pemegang saham dan/atau kuasa pemegang saham yang hadir dalam RUPS yang bersangkutan. Apabila RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 5 Pasal ini, tidak diadakan dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari setelah pemberhentian sementara itu maka pemberhentian sementara tersebut menjadi batal demi hukum dan yang bersangkutan menduduki kembali jabatannya.
6. Apabila seluruh anggota Direksi diberhentikan untuk sementara dan Perseroan tidak mempunyai seorangpun anggota Direksi, maka untuk sementara Dewan Komisaris diwajibkan untuk mengurus Perseroan, dalam hal demikian Dewan Komisaris berhak untuk memberikan kuasa sementara kepada seorang atau lebih diantara mereka atas tanggungan mereka bersama, satu dan lain dengan memperhatikan ketentuan dalam ayat 5 Pasal ini.
7. Ketentuan mengenai pertanggungjawaban Direksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 *mutatis mutandis* berlaku bagi Dewan Komisaris.

XV. TATA CARA PEMESANAN SAHAM

1. Pemesanan Pembelian Saham

Pemesanan pembelian saham harus dilakukan dengan ketentuan-ketentuan dan persyaratan yang tercantum dalam Prospektus ini dan dalam Formulir Pemesanan Pembelian Saham (FPPS) asli. Para pemesan saham diwajibkan untuk menyampaikan FPPS asli yang dapat diperoleh dari para Penjamin Emisi Efek atau Agen Penjualan yang namanya tercantum pada Bab XII 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 memiliki rekening Efek pada Perusahaan Efek/Bank Kustodian yang telah menjadi pemegang rekening di KSEI.

2. Pemesan Yang Berhak

Pemesan yang berhak melakukan pemesanan pembelian saham adalah Perorangan dan/atau lembaga/badan usaha sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pasar Modal, Peraturan No. IX.A.7 tentang Tanggung Jawab Manajer Penjatahan dalam Rangka Pemesanan dan Penjatahan Efek dalam Penawaran Umum.

3. Jumlah Pemesanan

Pemesanan pembelian saham harus diajukan dalam jumlah sekurang-kurangnya 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 akan ditandatangani antara Perseroan dengan KSEI.

Dengan didaftarkanya saham tersebut di KSEI maka atas saham-saham yang ditawarkan berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. Perseroan tidak menerbitkan saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham dalam bentuk Surat Kolektif Saham, tetapi saham tersebut akan didistribusikan dalam bentuk elektronik yang diadministrasikan dalam Penitipan Kolektif KSEI. Saham-saham hasil Penawaran Umum akan dikreditkan ke dalam rekening efek selambat-lambatnya pada tanggal 7 Desember 2018 setelah menerima konfirmasi registrasi saham tersebut atas nama KSEI dari Perseroan atau BAE.
- b. Sebelum saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini dicatatkan di Bursa Efek, Pemesan akan memperoleh bukti kepemilikan saham dalam bentuk Formulir Konfirmasi Penjatahan dan setelah saham-saham tersebut dicatatkan di Bursa Efek maka sebagai tanda bukti kepemilikan adalah Konfirmasi Tertulis dari KSEI atau Perusahaan Efek/Bank Kustodian yang mengelola efek untuk kepentingan pemegang saham.
- c. Pihak-pihak yang hendak melakukan pemesanan saham wajib menunjuk Perusahaan Efek dan Bank Kustodian yang telah menjadi Pemegang Rekening di KSEI untuk menerima dan menyimpan saham-saham yang didistribusikan oleh Perseroan.
- d. Setelah Penawaran Umum Perdana Saham 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 Perusahaan/Bank Kustodian yang telah ditunjuk.
- e. Penarikan tersebut dilakukan oleh Perusahaan Efek/Bank Kustodian melalui C-Best atas permintaan investor.
- f. Saham-saham yang ditarik dari Penitipan Kolektif akan diterbitkan dalam bentuk Sertifikat Jumbo selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah permohonan diterima oleh KSEI dan diterbitkan atas nama pemegang saham sesuai dengan permintaan Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang mengelola saham.
- g. Pengalihan kepemilikan saham dilakukan dengan pindah bukuan saham antar Rekening Efek di KSEI.

- h. Untuk saham-saham dalam Penitipan Kolektif, maka hak-hak yang melekat pada saham seperti dividen tunai, dividen saham, bonus, hak memesan efek terlebih dahulu dan sebagainya akan didistribusikan melalui KSEI untuk selanjutnya diteruskan kepada pemegang rekening di KSEI. Selanjutnya pemegang rekening akan mendistribusikan hak tersebut kepada Pemegang saham yang menjadi nasabahnya.
- i. Hak untuk hadir dan memberikan suara dalam RUPS dilaksanakan sendiri oleh pemegang saham atau kuasanya.
- j. Selanjutnya saham-saham Perseroan yang dapat ditransaksikan di Bursa Efek adalah hanya saham-saham yang telah disimpan dalam Penitipan Kolektif dan tidak dalam keadaan gadai atau diblokir.
- k. Saham-saham yang telah ditarik keluar dari Penitipan Kolektif KSEI dan diterbitkan surat kolektif sahamnya tidak dapat dipergunakan untuk penyelesaian transaksi di bursa. Informasi lebih lanjut mengenai prosedur penarikan saham dapat diperoleh pada Penjamin Emisi atau Agen Penjualan di tempat dimana FPPS yang bersangkutan diajukan.

5. Pengajuan Pemesanan Pembelian Saham

Selama Masa Penawaran Umum, para pemesan yang berhak dapat melakukan pemesanan pembelian saham selama jam kerja dimulai pada pukul 09:00 WIB sampai dengan pukul 15:00 WIB, yang mana jam kerja ini merupakan jam kerja yang berlaku pada kantor para Penjamin Pelaksana Efek atau para Penjamin Emisi Efek atau Agen Penjualan dimana FPPS diperoleh.

Setiap pihak hanya berhak mengajukan 1 (satu) formulir, diajukan oleh pemesan yang bersangkutan (tidak dapat diwakilkan) dengan 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 sesuai dengan jumlah pemesanan. Bagi pemesan asing, di samping melampirkan fotokopi paspor yang masih berlaku, wajib mencantumkan pada FPPS nama dan alamat di luar negeri/domisili hukum yang sah dari pemesan secara lengkap dan jelas, serta melakukan pembayaran sesuai dengan jumlah pesanan.

Agen Penjualan, Penjamin Emisi Efek, Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan berhak untuk menolak pemesanan pembelian saham apabila formulir tidak diisi dengan lengkap atau bila persyaratan pemesanan pembelian saham tidak terpenuhi.

6. Masa Penawaran Umum Perdana Saham

Masa Penawaran Umum Perdana Saham akan dilaksanakan pada tanggal 3 Desember 2018 mulai pukul 9:00 WIB sampai dengan pukul 15:00 WIB.

7. Tanggal Penjatahan

Tanggal Penjatahan dimana Penjamin Pelaksana Emisi Efek menetapkan penjatahan saham untuk setiap Pemesan sesuai dengan ketentuan yang berlaku adalah tanggal 5 Desember 2018.

8. Syarat-Syarat Pembayaran

Pembayaran dapat dilakukan dengan uang tunai, cek, pemindahbukuan atau wesel bank dalam mata uang Rupiah dan dibayarkan oleh pemesan yang bersangkutan (tidak dapat diwakilkan) dengan membawa jati diri asli dan FPPS yang sudah diisi lengkap dan benar pada Penjamin Pelaksana Emisi Efek atau Agen Penjualan pada waktu FPPS diajukan dan semua setoran harus dimasukkan ke dalam rekening Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada:

PT BANK SINARMAS TBK.
Cabang KFO Thamrin, Jakarta
Atas Nama: SINARMAS IPO URBAN
No. Rek : 0046710517

Apabila pembayaran menggunakan cek, maka cek tersebut harus merupakan cek atas nama/milik pihak yang mengajukan (menandatangani) FPPS (cek dari milik/atas nama pihak ketiga tidak dapat diterima sebagai

pembayaran). Seluruh pembayaran harus diterima (*in good funds*) secara efektif pada tanggal 3 Desember 2018. Apabila pembayaran tidak diterima pada tanggal tersebut diatas maka FPPS yang diajukan dianggap batal dan tidak berhak atas penjatahan. Pembayaran dengan menggunakan cek atau transfer atau pemindahbukuan bilyet giro hanya berlaku pada hari pertama.

Semua biaya bank dan biaya transfer sehubungan dengan pembayaran tersebut menjadi tanggungan Pemesan. Semua cek dan wesel berkaitan segera dicairkan setelah diterima. Bilamana pada saat pencairan cek atau wesel bank ditolak oleh bank tertarik, maka pemesanan saham yang bersangkutan otomatis menjadi batal. Untuk pembayaran pemesanan pembelian saham secara khusus, pembayaran dilakukan langsung kepada Perseroan. Untuk pembayaran yang dilakukan melalui transfer rekening dari bank lain, pemesan harus melampirkan fotokopi Lalu Lintas Giro (LLG) dari bank yang bersangkutan dan menyebutkan No. FPPS/DPPS-nya.

9. Bukti Tanda Terima

Penjamin Emisi Efek dan Agen Penjualan yang menerima pengajuan FPPS, akan menyerahkan kembali kepada pemesan, tembusan dari FPPS lembar ke 5 (lima) dari FPPS atau 1 (satu) lembar fotokopi dari FPPS yang telah ditandatangani (tanda tangan asli) sebagai Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham. Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham bukan merupakan jaminan dipenuhinya pemesanan dan harus disimpan dengan baik agar dapat diserahkan kembali pada saat pengembalian sisa uang dan/atau penerimaan Formulir Konfirmasi Penjatahan (FKP) atas pemesanan pembelian saham. Bagi pemesan 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 Sinarmas Sekuritas, selaku Manajer Penjatahan sesuai dengan Peraturan Nomor IX.A.7. Manajer Penjatahan dapat menentukan besarnya persentase dan pihak-pihak yang akan mendapatkan penjatahan pasti dalam Penawaran Umum.

i. Penjatahan Pasti (*Fixed Allotment*)

Dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, Penjatahan Pasti dibatasi sampai dengan jumlah maksimum 99,00% (sembilan puluh sembilan koma nol nol persen) dari jumlah saham yang ditawarkan.

Dalam hal Penjatahan terhadap suatu Penawaran Umum Perdana Saham dilaksanakan dengan menggunakan sistem Penjatahan Pasti, maka penjatahan tersebut hanya dapat dilaksanakan apabila memenuhi persyaratan-persyaratan berikut:

- a. Manajer Penjatahan dapat menentukan besarnya persentase dan pihak-pihak yang akan mendapatkan penjatahan pasti dalam Penawaran Umum;
- b. Dalam hal terjadi kelebihan permintaan beli dalam Penawaran Umum, Penjamin Emisi Efek, Agen Penjualan atau pihak-pihak terafiliasi dengannya dilarang membeli atau memiliki saham untuk rekening mereka sendiri; dan
- c. Dalam hal terjadi kekurangan permintaan beli dalam Penawaran Umum, Penjamin Emisi Efek, Agen Penjualan, atau pihak-pihak terafiliasi dengannya dilarang menjual saham yang telah dibeli atau akan dibelinya berdasarkan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, kecuali melalui Bursa Efek jika telah diungkapkan dalam Prospektus bahwa saham tersebut akan dicatatkan di Bursa Efek.

ii. Penjatahan Terpusat (*Pooling*)

Penjatahan terpusat dibatasi sampai dengan dengan jumlah maksimum 1,00% (satu koma nol nol persen) dari jumlah saham yang ditawarkan. Jika jumlah saham yang dipesan melebihi jumlah saham yang ditawarkan, setelah memenuhi ketentuan mengenai penjatahan pasti maka Penjamin Pelaksana Emisi Efek sebagai Manajer Penjatahan harus melaksanakan prosedur penjatahan sebagai berikut:

- a. Jika setelah mengecualikan pemesan saham dari pihak terafiliasi (pemesan yang merupakan direktur, komisaris, karyawan atau pihak yang memiliki 20% (dua puluh persen) atau lebih dari suatu perusahaan efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek atau Agen Penjualan atau pihak lain yang terafiliasi

dengan semua pihak dimaksud, sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham tersebut) dan terdapat sisa Efek dengan jumlah yang sama atau lebih besar dari jumlah yang dipesan, maka pemesan yang tidak dikecualikan itu akan menerima seluruh jumlah Efek yang dipesan, maka:

- i. Pemesan yang tidak dikecualikan akan menerima seluruh jumlah efek yang dipesan; dan
- ii. 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 angka ii huruf a menurut jumlah yang dipesan oleh para pemesan.

- b. Jika setelah mengecualikan pemesan saham dari pihak terafiliasi dan terdapat sisa saham yang jumlahnya lebih kecil dari jumlah yang dipesan, maka penjatahan bagi pemesan yang tidak dikecualikan itu, harus mengikuti ketentuan sebagai berikut:

- i. Para pemesan yang tidak dikecualikan akan memperoleh 5 (lima) sampai 50 (lima puluh) 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 Saham yang termasuk dalam satuan perdagangan dimaksud adalah satuan satuan perdagangan penuh terbesar yang ditetapkan oleh Bursa Efek di mana saham tersebut akan tercatat.
- ii. Apabila terdapat saham yang tersisa maka setelah satu satuan perdagangan dibagikan kepada pemesan, pengalokasian dilakukan secara proporsional, dalam satuan perdagangan menurut jumlah yang dipesan oleh pemesan.

- iii. Penjatahan Bagi Pihak Terafiliasi

Jika para pemesan karyawan Perseroan dan pemesan yang tidak terafiliasi (para pemesan yang tidak dikecualikan) telah menerima penjatahan sepenuhnya dan masih terdapat sisa, maka sisa saham tersebut dibagikan secara proporsional kepada para pemesan terafiliasi.

11. Penundaan Masa Penawaran Umum atau Pembatalan Penawaran Umum

Berdasarkan Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan No. 45 tanggal 20 September 2018 (selanjutnya disebut "**Perjanjian Penjaminan Emisi Efek**") serta perubahannya, setelah diterimanya Pernyataan Efektif dari OJK sampai dengan hari terakhir Masa Penawaran Umum, Perseroan mempunyai hak untuk membatalkan atau menunda Penawaran Umum ini berdasarkan hal-hal yang tercantum dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, sebagaimana diatur dalam Perjanjian Emisi Efek dan Peraturan No. IX.A.2 tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum.

- a. Penawaran Umum dapat dibatalkan atau ditunda sesuai dengan peraturan OJK yang berlaku, oleh Perseroan dengan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada OJK dan pihak lain yang berwenang mengenai ditundanya Penawaran Umum, apabila:
 - 1) Bencana alam, perang, huru-hara, kebakaran, pemogokan yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan;
 - 2) Indeks harga saham gabungan di Bursa turun melebihi 10% (sepuluh perseratus) selama 3 (tiga) Hari Bursa berturut-turut;
 - 3) Peristiwa lain yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan yang ditetapkan oleh OJK berdasarkan Formulir Nomor: IX.A.2-11 lampiran 11.
- b. Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - 1) Dalam hal penundaan masa Penawaran Umum disebabkan oleh kondisi sebagaimana dimasukkan dalam poin a angka (2), maka Perseroan wajib memulai kembali masa Penawaran Umum paling lambat 8 (delapan) Hari Kerja setelah indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami peningkatan paling sedikit 50%;

- 2) Dalam hal indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami penurunan kembali sebagaimana dimaksud dalam poin a angka (2), maka Perseroan dapat melakukan kembali penundaan masa Penawaran Umum;
- 3) Wajib menyampaikan informasi kepada OJK informasi mengenai jadwal Penawaran Umum dan informasi tambahan lainnya, termasuk informasi peristiwa material yang terjadi setelah masa Penawaran Umum (jika ada) dan mengumumkannya dalam paling kurang 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat 1 (satu) Hari Kerja sebelum dimulainya lagi masa Penawaran Umum. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan dalam media massa lainnya;
- 4) Wajib menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin b angka (3) kepada OJK paling lambat satu Hari Kerja setelah pengumuman dimaksud; dan
- 5) Perseroan yang menunda Masa Penawaran Umum Perdana Saham atau membatalkan Penawaran Umum Perdana Saham yang sedang dilakukan, dalam hal pesanan saham telah dibayar maka Perseroan wajib mengembalikan uang pemesanan saham kepada pemesan paling lambat 1 (satu) Hari Kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan tersebut.

12. Pengembalian Uang Pemesanan

Bagi Pemesanan Pembelian Saham yang ditolak seluruhnya atau sebagian, atau dalam hal terjadinya pembatalan Penawaran Umum ini, pengembalian uang dalam mata uang Rupiah akan dilakukan oleh para Penjamin Emisi Efek atau Agen Penjualan ditempat mana FPPS yang bersangkutan diajukan. Pengembalian uang tersebut akan dilakukan selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Akhir Penjatahan atau tanggal diumumkannya pembatalan Penawaran Umum Perdana Saham.

Pengembalian uang tersebut dapat 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 sehingga terjadi keterlambatan dalam pengembalian uang pemesanan tersebut atau mengakibatkan pihak lain menjadi terlambat dalam melakukan kewajibannya untuk mengembalikan uang pemesanan, wajib membayar denda kepada para pemesan yang bersangkutan sebesar suku bunga yang berlaku untuk deposito Rupiah 1 (satu) bulan pada Bank Sinarmas yang dihitung secara pro rata untuk setiap 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.

13. Penyerahan Formulir Konfirmasi Atas Pemesanan Pembelian Saham

Distribusi saham ke dalam rekening efek tempat FPPS yang bersangkutan diajukan akan dilaksanakan selambat-lambatnya dalam waktu 2 (dua) 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

Penjamin Pelaksana emisi Efek dan Perseroan berhak untuk menerima atau menolak pemesanan pembelian saham secara keseluruhan atau sebagian. Apabila menurut penilaian masing-masing Penjamin Emisi Efek terdapat pemesanan ganda baik yang dilakukan langsung maupun tidak langsung oleh pemesan yang sama, maka Penjamin Emisi Efek wajib membatalkan pesanan tersebut.

Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Agen Penjualan dan pihak terafiliasi dilarang untuk membeli atau memiliki saham untuk rekening sendiri apabila terjadi kelebihan permintaan beli. Pihak-pihak terafiliasi hanya diperkenankan untuk membeli dan memiliki saham apabila terdapat sisa saham yang tidak dipesan oleh pihak yang terafiliasi baik asing maupun nasional. Tata cara pengalokasian dilakukan secara proporsional. Semua pihak dilarang mengalihkan saham sebelum saham-saham dicatatkan di Bursa.

Dalam hal terjadi kekurangan permintaan beli dalam Penawaran Umum, Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Agen Penjualan Efek atau pihak-pihak terafiliasi dengannya dilarang menjual efek yang telah dibeli atau akan dibelinya berdasarkan Kontrak Penjaminan Emisi Efek, kecuali melalui Bursa Efek jika telah diungkapkan dalam Prospektus bahwa efek tersebut akan dicatatkan di Bursa Efek.

XVI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Prospektus serta Formulir Pemesanan Pembelian Saham dapat diperoleh pada Masa Penawaran Umum pada tanggal 3 Desember 2018 di kantor Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek di bawah ini:

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK:

PT RHB Sekuritas Indonesia

Wisma Mulia, Lantai 20
Jl. Jend. Gatot Subroto No. 42
Jakarta 12710
Tel. (021) 2783 0888
Fax. (021) 2783 0777
Website: www.rhbtradesmart.co.id

PT Sinarmas Sekuritas

Sinar Mas Land Plaza Tower III, Lantai 5
Jl. MH Thamrin No. 51
Jakarta 10350
Tel. (021) 392 5550
Fax. (021) 392 2269
Website: www.sinarmassekuritas.co.id

PENJAMIN EMISI EFEK:

PT Jasa Utama Capital Sekuritas

Gedung Kospin Jasa, Lantai 7-8
Jl. Jendral Gatot Subroto Kav. 1
Jakarta 12870
Tel. (021) 8378 9000
Fax. (021) 8378 8908
Website: www.jasautamacapital.com

PT Pacific Sekuritas Indonesia

Office 8 Building SCBD Lot 28, Lantai 5
Jl. Jendral Sudirman Kav. 52-53
Jakarta 12190
Tel. (021) 2933 3740
Fax. (021) 2933 3741
Website: www.pacificsekuritas.id

GERAI PENAWARAN UMUM SELAMA MASA PENAWARAN UMUM:

Plaza Simas Lantai 9
Jl. K. H Fachrudin No. 18
Jakarta Pusat 10250

Halaman ini sengaja dikosongkan

XVII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM

Berikut ini adalah salinan Pendapat dari Segi Hukum mengenai Perseroan sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham ini, yang telah disusun oleh Kantor Hukum Assegaf Hamzah & Partners selaku Konsultan Hukum Perseroan.

Halaman ini sengaja dikosongkan

ASSEGAF HAMZAH & PARTNERS

No. 2298/03/23/11/18

Jakarta, 27 November 2018

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
Equity Tower, Lantai 26 Unit G
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53
Sudirman Central Business District (SCBD)
Jakarta 12190

U.p.: Direksi

PERIHAL: PENDAPAT DARI SEGI HUKUM ATAS PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK (“PERSEROAN”)

Dengan hormat,

Dalam rangka memenuhi ketentuan Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”), kami, **Assegaf Hamzah & Partners**, suatu firma hukum di Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Mohammad Renaldi Zulkarnain S.H., LL.M selaku Rekan dalam firma hukum tersebut, yang terdaftar sebagai (i) Konsultan Hukum Profesi Penunjang Pasar Modal pada OJK yang telah memiliki Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.KH-31/PM.22/2018 tanggal 20 Maret 2018 dan (ii) anggota Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. 201732 tanggal 21 November 2017, telah ditunjuk oleh Perseroan berdasarkan Surat Penunjukan No. 0639/02/12/03/18 tanggal 22 Mei 2018 untuk mempersiapkan Laporan Uji Tuntas atas Perseroan (“**Laporan Uji Tuntas**”) dan memberikan Pendapat dari Segi Hukum (“**Pendapat Dari Segi Hukum**”) sehubungan dengan rencana Perseroan untuk menerbitkan dan menawarkan saham biasa atas nama yang merupakan saham baru dalam jumlah sebanyak 360.000.000 (tiga ratus enam puluh juta) saham atau sebanyak 11,24% (sebelas koma dua empat persen) dari seluruh jumlah modal disetor Perseroan setelah penawaran umum perdana saham, yang merupakan saham baru dan dikeluarkan dari portepel Perseroan, dengan nilai nominal Rp 100 (seratus Rupiah) per lembar saham untuk ditawarkan dan dijual kepada masyarakat melalui penawaran umum dengan harga penawaran Rp 1.200 (seribu dua ratus Rupiah) per lembar saham sehingga jumlah seluruh penawaran umum perdana ini adalah Rp 432.000.000.000 (empat ratus tiga puluh dua miliar Rupiah) (“**Penawaran Umum Perdana**”).

Penawaran Umum Perdana ini akan dijamin oleh PT RHB Sekuritas Indonesia dan PT Sinarmas Sekuritas selaku Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan PT Jasa Utama Capital dan PT Pacific Sekuritas Indonesia selaku Penjamin Emisi Efek dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) sebagaimana dimuat dalam Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 45 tanggal 20 September 2018 sebagaimana diubah dengan Akta Addendum I Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 83 tanggal 16 Oktober 2018 dan Akta Addendum II dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 160 tanggal 27 November 2018, yang ketiganya dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta (“**Perjanjian Penjaminan Emisi Efek**”). Perseroan juga telah menandatangani dokumen – dokumen sebagai berikut:

1. Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 46 tanggal 20 September 2018 , yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta dengan PT Sinartama Gunita selaku Biro Administrasi Efek (“**Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham**”);
2. Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI No. SP-087/SHM/KSEI/0918 tanggal 25 September 2018 dengan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (“**Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI**”); dan

Jakarta Office
Menara Rajawali 16th Floor, Jalan Dr. Ide Anak Agung Gde Agung Lot # 51,
Kawasan Mega Kuningan, Jakarta 12050, Indonesia
P. +62 21 2555 7800 | F. +62 21 2555 7899
info@ahp.co.id | www.ahp.co.id

Surabaya Office
Palaswon Center, Superblok Tunjungan City, Lantai 11, Unit 08,
Jalan Embong Malang No. 1, 3, 5, Surabaya 60261, Indonesia
P. +62 31 5116 4550 | F. +62 31 5116 4560

MEMBER OF RAJAH & TANN ASIA NETWORK
CAMBODIA | CHINA | INDONESIA | LAOS | MALAYSIA | MYANMAR | SINGAPORE | THAILAND | VIETNAM

3. Perjanjian Pendahuluan Pencatatan Efek tanggal 29 Oktober 2018 dengan PT Bursa Efek Indonesia ("**Perjanjian Pendahuluan Pencatatan Efek**").

(Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham, Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI dan Perjanjian Pendahuluan Pencatatan Efek secara bersama-sama disebut sebagai "**Perjanjian-Perjanjian Sehubungan Dengan Penawaran Umum Perdana**").

Bersamaan dengan Penawaran Umum Perdana ini, Perseroan juga berencana untuk menerbitkan saham baru kepada Ibukota Development Ltd ("**IDL**") selaku pemberi pinjaman dalam rangka pelaksanaan konversi berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi tertanggal 22 November 2017 sebagaimana diubah dan dinyatakan kembali berdasarkan Perubahan dan Pernyataan Kembali atas Perjanjian Pinjaman Konversi tertanggal 17 September 2018 dan ditambah dengan Perjanjian Tambahan Terhadap Perjanjian Pinjaman Konversi tertanggal 23 Oktober 2018 senilai USD 25.000.000 (dua puluh lima juta Dollar Amerika Serikat) antara Perseroan, IDL dan PT Nusa Wijaya Propertindo ("**NUSA**") ("**Perjanjian Pinjaman Konversi**") sebanyak 282.250.000 (dua ratus delapan puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu) saham biasa atas nama atau sebanyak 8,81% (delapan koma delapan satu persen) dari seluruh jumlah modal disetor Perseroan setelah penawaran umum perdana saham, yang merupakan saham baru dan dikeluarkan dari portepel Perseroan ("**Konversi Pinjaman Menjadi Saham**").

Kemudian, bersamaan pula dengan Penawaran Umum Perdana dan Konversi Pinjaman Menjadi Saham, Perseroan juga berencana menerbitkan sebanyak 504.000.000 (lima ratus empat juta) waran seri I yang timbul dari saham baru hasil pelaksanaan Penawaran Umum Perdana atau sebanyak 19,68% (sembilan belas koma enam delapan persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana, dimana setiap pemegang 5 (lima) saham baru hasil pelaksanaan Penawaran Umum Perdana melekat 7 (tujuh) waran yang diberikan secara cuma-cuma. Setiap 1 (satu) waran berhak dilaksanakan menjadi 1 (satu) saham biasa atas nama yang merupakan saham baru dengan nilai nominal Rp 100 (seratus Rupiah) setiap saham. Pemegang waran dapat melaksanakan waran miliknya dengan harga pelaksanaan yaitu Rp 2.500 (dua ribu lima ratus Rupiah) per lembar waran sesuai dengan jangka waktu pelaksanaan waran, yaitu 6 (enam) bulan atau lebih sejak waran diterbitkan pada tanggal pencatatan. Periode pelaksanaan waran seri I adalah tanggal 11 Juni 2019 sampai dengan tanggal 10 Desember 2021. Saham biasa atas nama yang ditawarkan kepada pemegang saham publik dalam rangka Penawaran Umum Perdana ini seluruhnya adalah saham baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan yang mempunyai hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lama. Setiap waran dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (*round down*). Total hasil pelaksanaan waran seri I adalah sebanyak – banyaknya Rp 1.260.000.000.000 (satu triliun dua ratus enam puluh miliar Rupiah) ("**Penerbitan Waran**").

Dengan dilaksanakannya waran seri I dan Konversi Pinjaman Menjadi Saham, presentase kepemilikan masyarakat akan menjadi sebanyak – banyaknya sebesar 23,30% (dua puluh tiga, koma tiga nol persen) dari modal yang telah ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana.

Dalam rangka Penerbitan Waran tersebut, Perseroan telah menandatangani:

1. Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana PT Urban Jakarta Propertindo Tbk No. 47 tanggal 20 September 2018 sebagaimana diubah dengan Akta Addendum I Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana PT Urban Jakarta Propertindo Tbk No. 84 tanggal 16 Oktober 2018 dan Akta Addendum II Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana PT Urban Jakarta Propertindo Tbk No. 161 tanggal 27 November 2018, yang ketiganya dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta ("**Pernyataan Penerbitan Waran**"); dan

2. Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana PT Urban Jakarta Propertindo Tbk 48 tanggal 20 September 2018 sebagaimana diubah dengan Akta Addendum I dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana PT Urban Jakarta Propertindo Tbk No. 162 tanggal 27 November 2018, yang keduanya dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta dengan PT Sinartama Gunita selaku Biro Administrasi Efek ("**Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran**").

Sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana, Konversi Pinjaman Menjadi Saham dan Penerbitan Waran ini, Direksi Perseroan telah memperoleh persetujuan dari para pemegang saham Perseroan sebagaimana dinyatakan dalam (i) Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 27 tanggal 17 September 2018, (ii) Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 44 tanggal 20 September 2018, keduanya dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta dan (iii) Keputusan Edaran Pemegang Saham Sebagai Pengganti Dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tanggal 2 November 2018 ("**Keputusan Edaran 2 November 2018**").

Dana yang akan diperoleh Perseroan dari hasil Penawaran Umum Perdana, setelah dikurangi biaya-biaya emisi yang menjadi kewajiban Perseroan, akan digunakan sebagai berikut:

1. Sekitar 50,988% akan digunakan Perseroan untuk akuisisi lahan di wilayah Jabodetabek. Perseroan saat ini belum dapat mengungkapkan lebih rinci terkait akuisisi lahan karena saat ini masih dalam tahap perencanaan dan negosiasi.
2. Sekitar 30,593% akan digunakan Perseroan untuk belanja modal dan pengembangan.
 - a. Jenis belanja modal yang akan digunakan adalah untuk biaya pengembangan, konstruksi awal dan perizinan Project Urban Suites, Project Urban Sky dan proyek-proyek Perseroan lainnya.
 - b. Alasan dan pertimbangannya dilakukan belanja modal dikarenakan belanja modal merupakan kebutuhan Perseroan dalam jangka pendek untuk membangun proyek-proyek Perseroan tersebut.
 - c. Penggunaan biaya belanja modal dan pengembangan Perseroan dari keseluruhan dana yang didapat saat Penawaran Umum Perdana memiliki rincian sebagai berikut:

Uang muka kontraktor	12,849%
Pematangan lahan	8,260%
<i>Pre-Operation cost</i>	0,306%
<i>Legal and Permit</i>	7,648%
<i>Professional Fees</i>	1,530%
	30,593%

3. Sekitar 18,420% akan digunakan Perseroan untuk modal kerja Perseroan yang meliputi antara lain, termasuk namun tidak terbatas pada biaya pemasaran, pembayaran kepada pemasok dan pembayaran kontraktor.

Sedangkan dana yang diperoleh dari Pelaksanaan Waran Seri I seluruhnya akan digunakan untuk modal kerja dan pengembangan usaha Perseroan.

Sesuai dengan Peraturan OJK Nomor 30/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum, Perseroan akan menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana ini kepada OJK paling lambat pada

tanggal 15 bulan berikutnya setelah tanggal laporan sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum Perdana telah direalisasikan dan mempertanggungjawabkan pada Rapat Umum Pemegang Saham ("**RUPS**") Tahunan Perseroan. Laporan realisasi penggunaan dana yang disampaikan kepada OJK akan dibuat secara berkala setiap 6 bulan dengan tanggal laporan 30 Juni dan 31 Desember ("**Tanggal Laporan**"). Perseroan akan menyampaikan laporan tersebut kepada OJK selambat-lambatnya tanggal 15 bulan berikutnya dari Tanggal Laporan sampai seluruh dana hasil Penawaran Umum Perdana ini telah direalisasikan.

Apabila di kemudian hari Perseroan bermaksud mengubah rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana ini, maka Perseroan wajib terlebih dahulu melaporkan rencana tersebut ke OJK dengan mengemukakan alasan beserta pertimbangannya, dan perubahan penggunaan dana tersebut harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari para pemegang saham Perseroan dalam RUPS.

Dalam hal Perseroan akan melakukan transaksi dengan menggunakan dana hasil Penawaran Umum Perdana dan Penerbitan Waran ini merupakan transaksi afiliasi dan benturan kepentingan transaksi tertentu dan/atau transaksi material, Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan No. IX.E.1, Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ("**Bapepam-LK**") No. KEP-412/BL/2009 tanggal 25 November 2009 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu dan/atau Peraturan No. IX.E.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK Nomor KEP-614/BL/2011 tanggal 28 November 2011 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.

Pendapat Dari Segi Hukum ini disiapkan berdasarkan Laporan Uji Tuntas yang kami lakukan atas Perseroan yang dibuat berdasarkan keadaan Perseroan hingga tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini dikeluarkan. Pendapat Segi Hukum ini dibuat berdasarkan data dan informasi yang kami peroleh dari Perseroan sampai dengan tanggal 27 November 2018.

Pendapat Dari Segi Hukum ini menggantikan seluruh Pendapat Dari Segi Hukum yang telah diberikan sebelumnya kepada OJK sebagaimana tercantum dalam surat kami (i) No. 1850/03/12/09/18 tanggal 21 September 2018, (ii) No. 2042/03/23/10/18 tanggal 17 Oktober 2018, (iii) No. 2142/03/23/10/18 tanggal 31 Oktober 2018, dan (iv) 2169/03/23/11/18 tanggal 5 November 2018.

Pendapat Dari Segi Hukum ini disiapkan dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal dan Standar Uji Tuntas dan Standar Pendapat Hukum yang dikeluarkan oleh Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal ("**HKHPM**") berdasarkan Keputusan HKHPM No. 02/HKHPM/VIII/2018 Tentang Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal tanggal 8 Agustus 2018 dan telah memuat hal-hal yang diatur dalam 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 dan 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.

PENDAPAT DARI SEGI HUKUM

Setelah memeriksa dan meneliti dokumen-dokumen yang akan kami rinci lebih lanjut dalam Laporan Uji Tuntas serta berdasarkan asumsi-asumsi dan pembatasan yang diuraikan di akhir Pendapat Dari Segi Hukum ini, dengan ini kami memberikan Pendapat Dari Segi Hukum sebagai berikut:

I. PERSEROAN

1. Perseroan, berkedudukan di Jakarta Selatan, didirikan dengan nama PT Samsung Development, didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 62 tanggal 9 Mei 1995 ("**Akta No. 62/1995**") sebagaimana telah diubah dengan (i) Akta Perubahan Anggaran Dasar No. 36 tanggal 8 Agustus 1995 ("**Akta No. 36/1995**") dan (ii) Akta Perubahan Anggaran Dasar No. 138 tanggal 25 Oktober 1995 ("**Akta No. 138/1995**"), ketiganya dibuat di hadapan Sinta Sukito, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia (sebagaimana diubah dari waktu ke waktu, untuk selanjutnya disebut sebagai Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia "**Menkumham**") berdasarkan Surat Keputusan No. C2-15301.HT.01.01-TH.95 tanggal 24 November 1995, serta masing-masing telah didaftarkan dalam buku register pada Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 19 Januari 1996 di bawah nomor (i) Akta No. 62/1995 dengan No. 106/A/PT/HKM/1996.PN, JAK.SEL, (ii) Akta No. 36/1995 dengan No. 146/A/NAT/HKM/1996.PN, JAK.SEL, dan (iii) Akta No. 138/1995 dengan No. 147/A/NAT/HKM/1996.PN, JAK.SEL ("**Akta Pendirian**").

Dengan telah disahkannya Akta Pendirian Perseroan oleh Menkumham, maka Perseroan telah didirikan secara sah berdasarkan hukum Republik Indonesia.

Anggaran Dasar yang dimuat dalam Akta Pendirian Perseroan tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhir kali adalah sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 27 tanggal 17 September 2018, yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0019315.AH.01.02.Tahun 2018 tanggal 18 September 2018, dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0243856 tanggal 18 September 2018, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia ("**Kemenkumham**") di bawah No. AHU-0123236.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 18 September 2018 ("**Akta No. 27/2018**").

Berdasarkan Akta No. 27/2018, para pemegang saham Perseroan telah menyetujui antara lain:

- i. menyetujui perubahan status Perseroan dari Perseroan tertutup menjadi Perseroan Terbuka dan mengubah nama Perseroan, dari sebelumnya bernama PT Urban Jakarta Propertindo menjadi PT Urban Jakarta Propertindo Tbk.;
- ii. menyetujui Penawaran Umum Perdana Perseroan melalui pengeluaran saham baru dari dalam simpanan (portepel) Perseroan sebanyak-banyaknya sebesar 600.000.000 saham dengan nilai nominal per saham Rp 100, untuk ditawarkan kepada masyarakat baik di wilayah Republik Indonesia maupun diluar wilayah Republik Indonesia, untuk dicatatkan di BEI. Pemegang saham Perseroan dengan ini mengesampingkan haknya untuk mengambil bagian atas saham baru yang dikeluarkan tersebut.
- iii. menyetujui perubahan seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan untuk disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal, termasuk (i) Peraturan 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 Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik, (ii) Peraturan OJK No. 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka sebagaimana diubah dengan Peraturan OJK No. 10/POJK.04/2017 tentang Perubahan Atas Peraturan OJK No. 32/POJK.04/2014

tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka, dan (iii) Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.

Akta No. 27/2018 telah dibuat sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk namun tidak terbatas pada Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (“**UUPT**”), Peraturan 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 Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik (“**Peraturan Bapepam-LK No. IX.J.1**”), Peraturan OJK No. 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka sebagaimana diubah dengan Peraturan OJK No. 10/POJK.04/2017 tentang Perubahan Atas Peraturan OJK No. 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka (“**POJK No. 32/2014**”) dan Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik (“**POJK No. 33/2014**”), kecuali atas belum diperolehnya bukti pendaftaran dalam Daftar Perusahaan sebagaimana diwajibkan berdasarkan ketentuan Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang No. 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan (“**UU No. 3/1982**”) atas Akta No. 27/2018.

Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) UU No. 3/1982, kelalaian untuk melakukan pendaftaran tersebut diancam pidana penjara selama-lamanya 3 bulan atau pidana denda setinggi-tingginya Rp 3.000.000.

2. Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana dinyatakan dalam Akta No. 27/2018, maksud dan tujuan Perseroan adalah untuk berusaha dalam bidang konstruksi, *Engineering, Procurement and Construction* (“**EPC**”), penyelenggaraan prasarana dan sarana perkeretaapian, usaha pariwisata, investasi dan/atau pengelolaan usaha prasarana dan sarana dasar infrastruktur, perdagangan, industri, pengembangan kawasan dan *real estate* dan pengembang properti serta optimalisasi pemanfaatan sumber daya Perseroan untuk menghasilkan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan berdaya saing kuat untuk mendapatkan/mengejar keuntungan guna meningkatkan nilai Perseroan dengan menerapkan prinsip-prinsip perseroan terbatas.

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

Kegiatan usaha utama:

A. Kegiatan Usaha Konstruksi:

- a. Menjalankan konstruksi gedung, antara lain meliputi:
 1. konstruksi gedung tempat tinggal;
 2. konstruksi gedung perkantoran;
 3. konstruksi gedung industri;
 4. konstruksi gedung perbelanjaan;
 5. konstruksi gedung kesehatan;
 6. konstruksi gedung pendidikan;
 7. konstruksi gedung penginapan;
 8. konstruksi gedung tempat hiburan dan olahraga;
 9. konstruksi gedung lainnya,termasuk pembangunan perbaikan/pemeliharaan, renovasi pada pekerjaan tersebut.

- b. Menjalankan konstruksi jalan dan jalan rel, antara lain meliputi:
 - 1. konstruksi jalan raya;
 - 2. konstruksi jembatan dan jalan layang;
 - 3. konstruksi jalan rel dan jembatan rel;
 - 4. konstruksi terowongan, termasuk pembangunan, peningkatan, perbaikan, pemeliharaan, renovasi pada pekerjaan tersebut.
- c. menjalankan konstruksi jaringan irigasi, komunikasi, dan limbah, antara lain meliputi:
 - 1. konstruksi bangunan pengolahan, penyaluran, dan penampungan air minum, air limbah dan drainase;
 - 2. konstruksi bangunan elektrikal;
 - 3. pembuatan atau pengeboran sumur air tanah;
 - 4. konstruksi jaringan elektrikal dan telekomunikasi lainnya.
- d. pemasangan bangunan prafabrikasi untuk konstruksi jaringan saluran irigasi, komunikasi dan limbah.
- e. pembongkaran;
- f. penyiapan lahan;
- g. instalasi sistem kelistrikan, antara lain meliputi instalasi listrik, instalasi telekomunikasi;
- h. penyelesaian konstruksi bangunan antara lain meliputi dekorasi interior;
- i. konstruksi khusus lainnya, antara lain meliputi penyewaan alat konstruksi dengan operator.

B. Kegiatan usaha real estat antara lain meliputi real estat yang dimiliki sendiri atau disewa.

Kegiatan usaha penunjang:

Untuk mencapai maksud dan tujuan serta untuk menunjang kegiatan usaha utama Perseroan tersebut di atas, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha penunjang sebagai berikut:

A. Kegiatan Usaha Informasi dan Komunikasi

- a. menjalankan jasa multimedia, antara lain meliputi:
 - 1. *internet service provider*;
 - 2. jasa interkoneksi internet (nap);
 - 3. jasa multimedia lainnya;
 - 4. jasa internet teleponi untuk keperluan publik (itkp).
- b. menjalankan usaha penerbitan piranti lunak (*software*);
- c. menjalankan aktivitas penyiaran dan pemrograman televisi, antara lain meliputi aktivitas penyiaran dan pemrograman televisi oleh swasta;
- d. menjalankan aktivitas telekomunikasi lainnya yang tidak termasuk dalam lainnya, antara lain meliputi jasa jual kembali jasa teleponi dasar;
- e. menjalankan aktivitas telekomunikasi dengan kabel.

B. aktivitas penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi, ketenagakerjaan, agen perjalanan dan penunjang usaha lainnya

- a. menjalankan penyediaan sumber daya manusia dan manajemen fungsi sumber daya manusia;
- b. menjalankan aktivitas penyediaan tenaga kerja waktu tertentu;
- c. menjalankan jasa penunjang usaha lainnya yang tidak termasuk dalam lainnya antara lain meliputi aktivitas jasa penunjang usaha lainnya yang tidak termasuk dalam lainnya.

- C. pengangkutan dan pergudangan, antara lain meliputi menjalankan aktivitas penunjang angkutan darat, termasuk:
 - a. aktivitas parkir di luar badan jalan (*off street parking*);
 - b. aktivitas parkir di badan jalan (*on street parking*).
- D. industri pengolahan meliputi industri peralatan komunikasi lainnya.

Kegiatan usaha yang dilakukan Perseroan saat ini telah sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan sebagaimana dimuat dalam Anggaran Dasar Perseroan serta telah sesuai dengan ketentuan angka 4 Peraturan Bapepam-LK No. IX.J.1 yang mana menyatakan bahwa kegiatan usaha utama dan kegiatan usaha penunjang perusahaan yang melakukan penawaran umum efek bersifat ekuitas wajib diuraikan secara rinci dan jelas dalam anggaran dasar perseroan.

3. Berdasarkan Akta No. 72/2018, struktur permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:

Modal Dasar	:	Rp 1.024.564.000.000
Modal Ditempatkan	:	Rp 256.141.000.000
Modal Disetor	:	Rp 256.141.000.000

Modal Dasar Perseroan terbagi atas 10.245.640.000 saham dengan nilai nominal per lembar saham sebesar Rp 100.

Riwayat struktur permodalan dan perubahan susunan pemegang saham Perseroan dalam jangka waktu 3 tahun terakhir sebelum disampaikannya pernyataan pendaftaran sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Perdana, telah dilakukan secara sah, benar, dan berkesinambungan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kecuali sehubungan dengan:

- a. belum diperolehnya bukti pendaftaran dalam Daftar Perusahaan sebagaimana diwajibkan berdasarkan ketentuan Pasal 25 ayat (1) UU No. 3/1982 atas (i) Akta No. 32/2016, (ii) Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 12/2018, yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta Selatan ("**Akta No. 12/2018**"), (iii) Akta No. 72/2018 dan (iv) Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 82 tanggal 29 Juni 2018, yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan ("**Akta No. 82/2018**"); dan
- b. tidak dibuatnya akta notariil atas jual beli saham sehubungan dengan pengambilalihan Perseroan dari pemegang saham sebelumnya yakni Samsung C&T Corporation Co. Ltd. (dahulu bernama Samsung Corporation and Samsung Engineering & Construction Co. Ltd.) kepada NUSA sejumlah 559 saham yang terdiri atas (i) 279 saham Seri A dengan nilai nominal sebesar Rp 22.190.000 dan (ii) 320 saham Seri B dengan nilai nominal sebesar Rp 74.330.000 yang pada saat itu mewakili 99,9% saham yang telah ditempatkan dan disetor Perseroan ("**Pengambilalihan**"), dimana pengambilalihan tersebut tidak dilaksanakan dengan akta notariil sebagaimana diwajibkan Pasal 128 UUP.

Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) UU No. 3/1982, kelalaian untuk melakukan pendaftaran tersebut diancam pidana penjara selama-lamanya 3 bulan atau pidana denda setinggi-tingginya Rp 3.000.000.

Tidak terdapat sanksi/ketentuan yang diatur UUP dalam hal pengambilalihan suatu perseroan tidak dilaksanakan dengan akta notariil.

Susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Daftar Pemegang Saham tanggal 17 September 2018 adalah sebagai berikut:

No.	NAMA PEMEGANG SAHAM	JUMLAH SAHAM	JUMLAH (Rp)	%
1.	NUSA	2.561.409.999	256.140.999.900	99,99
2.	Robert Soeharsono	1	100	0,01
Jumlah		2.561.410.000	256.141.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel		7.684.230.000	768.423.000.000	

Saham-saham milik NUSA dan Robert Soeharsono pada Perseroan saat ini sedang digadaikan kepada Ibukota Development Ltd sehubungan dengan Perjanjian Pinjaman Konversi dan Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua tertanggal 17 September 2018 antara Perseroan, IDL dan NUSA.

4. Berdasarkan Akta No. 27/2018, susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut:

Direksi:

Direktur Utama : Paulus Nurwadono
Direktur : Agus Antono Aditomo
Direktur : Jason Chen
Direktur Independen : Tri Rachman Batara

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Yongky Wijaya
Komisaris Independen : Dyah Tjahjani Saraswati

Masa jabatan seluruh anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan adalah sampai dengan penutupan rapat umum pemegang saham tahunan kelima sejak tanggal 16 Agustus 2018.

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris sebagaimana di atas telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0243857 tanggal 18 September 2018 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham dibawah No. AHU-0123236.01.11.TAHUN 2018 tanggal 18 September 2018.

Pengangkatan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tersebut adalah sah dan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan ketentuan UUPT serta telah memenuhi ketentuan POJK No. 33/2014.

5. Perseroan telah menunjuk Tri Rachman Batara sebagai Sekretaris Perusahaan Perseroan berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 001/SKD/DIR/UJP/VIII/2018 tentang Pengangkatan Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*) tanggal 1 Agustus 2018. Penunjukan Sekretaris Perusahaan Perseroan tersebut telah dilakukan sesuai dengan Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Sekretaris Perusahaan.
6. Perseroan telah membentuk Unit Audit Internal berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 005/SKD/DIR/UJP/VIII/2018 tentang Pembentukan Unit Audit Internal tanggal 24 Agustus 2018 serta mengangkat Ikhlas Lukman sebagai Ketua Unit Audit Internal berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 006/SKD/DIR/UJP/VIII/2018 tentang Pengangkatan Ketua Unit Audit Internal tanggal 24 Agustus 2018 yang merangkap sebagai anggota Unit Audit Internal.

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 007/DIR/UJP/VIII/2018 tentang Pembentukan Piagam Unit Audit Internal tanggal 24 Agustus 2018 Perseroan telah menetapkan Piagam Unit Audit Internal yang mengatur tugas dan tanggung jawab Unit Audit Internal Perseroan.

Pembentukan Unit Audit Internal, pengangkatan Kepala Unit Audit Internal dan Piagam Unit Audit Internal Perseroan telah dilakukan sesuai dengan Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tanggal 23 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.

7. Perseroan telah membentuk Komite Audit berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 001/DEKOM/UJP/VIII/2018 tentang Pembentukan Komite Audit tanggal 24 Agustus 2018 dan telah menunjuk Dyah Tjahjani Saraswati sebagai Ketua Komite Audit dan A. Bambang Trinurcahya dan Mung Kusumo Aji sebagai anggota Komite Audit. Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 004/DEKOM/UJP/VIII/2018 tentang Pembentukan Piagam Komite Audit tanggal 24 Agustus 2018, Perseroan telah menetapkan Piagam Komite Audit yang mengatur tugas dan tanggung jawab Komite Audit Perseroan.

Pembentukan Komite Audit dan Piagam Komite Audit Perseroan telah dilakukan sesuai dengan Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tanggal 23 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.

8. Perseroan telah membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 002/DEKOM/UJP/VIII/2018 tentang Pembentukan Komite Nominasi dan Remunerasi tanggal 24 Agustus 2018 dan telah menunjuk Dyah Tjahjani Saraswati sebagai Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi dan Yongky Wijaya dan Vinta Rosvinintia sebagai anggota Komite Nominasi dan Remunerasi. Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 003/DEKOM/UJP/VIII/2018 tentang Pembentukan Komite Nominasi dan Remunerasi tanggal 24 Agustus 2018, Perseroan telah menetapkan Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi yang mengatur tugas dan tanggung jawab Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan.

Pembentukan Komite Nominasi dan Remunerasi dan Piagam Nominasi dan Remunerasi Perseroan telah dilakukan sesuai dengan Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.

9. Pada tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini dikeluarkan, Perseroan telah memperoleh izin-izin pokok dan penting dari pihak yang berwenang yang diperlukan untuk menjalankan kegiatan usahanya sebagaimana dipersyaratkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan izin-izin pokok dan penting tersebut masih berlaku sampai dengan dikeluarkannya Pendapat Dari Segi Hukum ini.
10. Pada tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini, Perseroan tidak memiliki penyertaan saham pada perusahaan-perusahaan lain baik langsung maupun tidak langsung.
11. Pada tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini, Perseroan memiliki dan/atau menguasai harta kekayaan atau aset berupa benda-benda tidak bergerak maupun benda-benda bergerak yang material yang digunakan Perseroan untuk menjalankan usahanya dan kepemilikan dan/atau penguasaan tersebut telah didukung atau dilengkapi dengan dokumen kepemilikan dan/atau penguasaan yang sah menurut hukum Indonesia, kecuali sehubungan dengan belum diterimanya 10 Sertifikat Merek Perseroan yang saat ini sedang dalam proses pengajuan permohonan pada Direktorat Jenderal Kekayaan Intelektual Republik Indonesia berdasarkan surat permohonan Perseroan masing – masing pada tanggal 7 Agustus 2018 dan 1 Oktober 2018.

12. Pada tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini, kepemilikan dan/atau penguasaan atas harta kekayaan Perseroan adalah sah dan tidak sedang menjadi obyek sengketa atau dibebankan sebagai jaminan atas utang Perseroan atau untuk menjamin kewajiban suatu pihak kepada pihak ketiga, kecuali sehubungan dengan harta kekayaan Perseroan yang saat ini sedang dibebankan sebagai jaminan untuk menjamin utang Perseroan kepada pihak ketiga sebagaimana diuraikan di bawah ini:
- i. Perjanjian Pinjaman Konversi dan Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua, yaitu atas:
 1. Tagihan Perseroan atas Perjanjian Kerjasama sebagaimana ternyata dalam Akta No. 10 tanggal 23 Desember 2016, yang dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, S.H., Notaris di Bogor antara PT Adhi Karya (Persero) Tbk dengan Perseroan dan Perjanjian Kerjasama sebagaimana ternyata dalam Akta No. 2 tanggal 7 Juni 2017, yang dibuat di hadapan Chilmiyati Rufaida, S.H., Notaris di Bogor antara PT Adhi Karya (Persero) Tbk dengan Perseroan yang sedang difidusiakan kepada IDL sebagaimana ternyata dalam Akta Jaminan Fidusia Atas Piutang No. 65 tanggal 22 November 2017 sebagaimana diubah berdasarkan Akta Perubahan Atas Jaminan Fidusia Atas Piutang No. 26 tanggal 17 September 2018, keduanya dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta;
 2. Rekening Dollar No. 2778000580 dan rekening Rupiah Pencadangan Bunga No. 2189755188, keduanya atas nama Perseroan pada PT Bank Maybank Indonesia Tbk ("**Maybank Indonesia**") digadaikan kepada IDL berdasarkan Akta Gadai Atas Rekening Bank No. 63 tanggal 22 November 2017 sebagaimana diubah berdasarkan Akta Perubahan Terhadap Akta Gadai Atas Rekening Bank No. 24 tanggal 17 September 2018, keduanya dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta;
 - ii. Perjanjian Pembiayaan Mudharabah iB No. 043/Mudharabah/CDU-Syariah/2017 tertanggal 14 Desember 2017 sebagaimana diubah dengan Perubahan Akad Line Fasilitas Pembiayaan Mudharabah iB No. 007/Add.Mudharabah/CDU-Syariah/2018 tertanggal 13 September 2018 antara Perseroan dengan Maybank Indonesia yaitu atas rekening Dollar No. 2.778.000090 atas nama Perseroan pada Maybank Indonesia yang digadaikan kepada Maybank Indonesia berdasarkan Perjanjian Gadai No. 008/PG/CDU-Syariah/2018 tertanggal 13 September 2018.

Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 11 Oktober 2018, Perseroan menyatakan sehubungan dengan harta kekayaan milik Perseroan yang saat ini sedang dijaminan oleh Perseroan kepada pihak ketiga, maka apabila jaminan tersebut dieksekusi tidak akan mengganggu kegiatan usaha/operasional Perseroan secara material.

13. Pada tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini,
- i. Perjanjian-perjanjian dengan pihak ketiga yang dianggap penting dan material oleh Perseroan telah dibuat sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan ketentuan hukum yang berlaku, dan sampai dengan tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini masih berlaku, sah dan mengikat Perseroan, kecuali sehubungan dengan perjanjian penutupan asuransi antara Perseroan dengan PT Asuransi Ramayana Tbk atas aset – aset Perseroan terkait Project Gateway Park yang telah habis masa berlakunya pada tanggal 27 September 2018;

- ii. Perjanjian-perjanjian yang telah dilakukan oleh Perseroan dengan pihak ketiga tidak mencakup hal-hal yang dapat menghalangi rencana Penawaran Umum Perdana, Konversi Pinjaman Menjadi Saham, Penerbitan Waran dan rencana penggunaan dana dalam rangka Penawaran Umum Perdana dan Penerbitan Waran serta tidak mengatur pembatasan-pembatasan yang dapat merugikan hak-hak dan kepentingan pemegang saham publik Perseroan dan perjanjian-perjanjian tersebut tidak saling bertentangan satu sama lain; dan
 - iii. Perjanjian-Perjanjian Sehubungan Dengan Penawaran Umum Perdana, perjanjian-perjanjian sehubungan dengan Konversi Pinjaman Menjadi Saham dan Penerbitan Waran telah dibuat sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan ketentuan hukum yang berlaku, dan sampai dengan tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini masih berlaku, sah dan mengikat para pihak.
14. Rencana Perseroan dalam Penerbitan Waran dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Peraturan OJK No. 32/POJK.04/2015 Tahun 2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (“**POJK No. 32/2015**”) dan Akta Pernyataan Penerbitan Waran telah dibuat sesuai dengan ketentuan Pasal 7 POJK No. 32/2015, yakni sehubungan dengan: (i) jumlah waran yang diterbitkan tidak melebihi 35% dari jumlah saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran, dan (ii) Perseroan tidak akan melakukan penyesuaian jumlah waran kecuali dalam hal terjadi pemecahan saham atau penggabungan saham.
15. Konversi Pinjaman Menjadi Saham telah disetujui oleh para pemegang saham Perseroan sebagaimana dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 27 tanggal 17 September 2018 yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta serta Keputusan Edaran 2 November 2018 dan Perjanjian Pinjaman Konversi telah dimuat dalam laporan keuangan terakhir Perseroan yang telah diaudit oleh akuntan, sehingga Konversi Pinjaman Menjadi Saham telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk kepada ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 1999 tentang Bentuk – Bentuk Tagihan Tertentu Yang Dapat Dikompensasikan Sebagai Setoran Saham dan ketentuan Pasal 10 POJK No. 32/2015.
16. Sehubungan dengan adanya pengalihan saham berdasarkan Akta No. 12/2018 dan peningkatan modal disetor berdasarkan Akta No. 72/2018 yang menyebabkan NUSA dan Robert Soeharsono memperoleh saham – saham pada harga di bawah harga Penawaran Umum Perdana dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran kepada OJK, maka NUSA dan Robert Soeharsono selaku pemegang saham Perseroan saat ini terkena pembatasan untuk mengalihkan seluruh saham – saham yang dimilikinya (*lock-up*) sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 25/POJK.04/2017 tentang Pembatasan Atas Saham Yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum (“**POJK No. 25/2017**”). Mengingat harga konversi untuk Konversi Pinjaman Menjadi Saham adalah mengikuti harga Penawaran Umum Perdana, maka IDL selaku pemilik seluruh saham hasil konversi tidak terkena pembatasan untuk mengalihkan sebagian atau seluruh kepemilikan saham kepada pihak lain (*lock-up*) sebagaimana diatur dalam POJK No. 25/2017.
17. Pada tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini, Perseroan telah mentaati ketentuan yang berlaku sehubungan dengan aspek ketenagakerjaan, antara lain (i) Peraturan Perusahaan, (ii) kewajiban pendaftaran dan pembayaran Jaminan Sosial Tenaga Kerja, (iii) pemenuhan kewajiban upah minimum regional, (iv) Wajib Laporan Ketenagakerjaan berdasarkan Undang-Undang No. 7 Tahun 1981 tentang Wajib Laporan Ketenagakerjaan di Perusahaan, Wajib Laporan Fasilitas Kesejahteraan Pekerja berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 6

Tahun 2004 tentang Ketenagakerjaan, kecuali untuk kewajiban kepersertaan dalam program Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (“**BPJS**”) Kesehatan.

Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (“**UU BPJS**”), pemberi kerja secara bertahap wajib mendaftarkan dirinya dan pekerjanya sebagai peserta kepada BPJS sesuai dengan program jaminan sosial yang diikuti. Pasal 17 UU BPJS mengatur bahwa pemberi kerja yang melanggar kewajiban pendaftaran BPJS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) dikenai sanksi administratif yang dapat berupa (a) teguran tertulis, (b) denda, dan/atau (c) tidak mendapat pelayanan publik tertentu. Pengenaan sanksi administratif tersebut dilakukan oleh BPJS dan/atau pemerintah atau pemerintah daerah atas permintaan BPJS.

18. Berdasarkan hasil pemeriksaan uji tuntas kami dan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 19 September 2018 dan 20 September 2018, Perseroan tidak sedang terlibat dalam suatu perkara maupun sengketa di luar pengadilan dan/atau perkara perdata, pidana, niaga, persaingan usaha, tata usaha negara dan/atau perselisihan lain di lembaga peradilan dan/atau di lembaga perwasitan baik di 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 perburuhan/hubungan industrial atau kepailitan atau mengajukan permohonan kepailitan, atau tidak sedang menghadapi somasi yang dapat mempengaruhi secara berarti dan material kedudukan peranan dan/atau kelangsungan usaha Perseroan.
19. Berdasarkan hasil pemeriksaan uji tuntas kami dan Surat Pernyataan dari seluruh anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tanggal 24 Agustus 2018 dan 7 September 2018, masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tidak pernah atau tidak sedang terlibat dalam suatu perkara perdata, pidana, niaga, persaingan usaha, tata usaha negara dan/atau perselisihan lain di lembaga peradilan dan/atau di lembaga perwasitan baik di Indonesia maupun di luar negeri atau perselisihan administratif dengan pemerintah yang berwenang termasuk perselisihan sehubungan dengan kewajiban perkara atau perselisihan yang berhubungan dengan masalah perburuhan/hubungan industrial atau tidak pernah dinyatakan pailit yang dapat mempengaruhi secara berarti kedudukan peranan dan/atau kelangsungan usaha Perseroan, atau menjadi anggota Direksi atau Dewan Komisaris yang dinyatakan bersalah menyebabkan suatu perusahaan dinyatakan pailit atau tidak sedang menghadapi somasi yang dapat mempengaruhi secara berarti dan material kedudukan peranan dan/atau kelangsungan usaha Perseroan.

ASUMSI-ASUMSI DAN PEMBATASAN

Pendapat Dari Segi Hukum kami berikan dengan mendasarkan pada asumsi-asumsi dan pembatasan sebagai berikut:

1. Tanda tangan atas semua dokumen asli yang diberikan atau diperlihatkan oleh Perseroan, baik secara langsung maupun tidak langsung sebagaimana diuraikan dalam Pendapat Dari Segi Hukum ini dan/atau pihak ketiga kepada kami dalam rangka Penawaran Umum Perdana, Konversi Pinjaman Menjadi Saham dan Penerbitan Waran adalah asli, dan (i) dokumen-dokumen asli yang diberikan atau diperlihatkan kepada kami adalah otentik, (ii) dokumen-dokumen yang diberikan kepada kami dalam bentuk fotokopi atau salinan lainnya adalah sesuai dengan aslinya; (iii) dokumen-dokumen yang diberikan kepada kami dalam bentuk rancangan telah ditandatangani dalam bentuk dan isi yang sama dengan rancangan tersebut.

**PENDAPAT DARI SEGI HUKUM
PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK**

2. Dokumen-dokumen, pernyataan-pernyataan, data, fakta-fakta, informasi-informasi dan keterangan-keterangan serta penegasan-penegasan baik lisan maupun tulisan yang diberikan oleh Perseroan dan pihak ketiga kepada kami untuk tujuan pembuatan Pendapat Dari Segi Hukum adalah benar, akurat, lengkap, tidak menyesatkan dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, serta tidak mengalami perubahan sampai dengan tanggal Pendapat Dari Segi Hukum.
3. Pihak yang mengadakan perjanjian dengan Perseroan mempunyai kewenangan dan kekuasaan untuk melakukan tindakan tersebut secara sah.
4. Para pejabat pemerintah yang mengeluarkan perizinan kepada, melakukan pendaftaran atau pencatatan untuk kepentingan Perseroan: (i) mempunyai kewenangan dan kekuasaan untuk melakukan tindakan tersebut secara sah dan mengikat; (ii) telah melakukan tindakannya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan setiap permohonan perizinan atau dokumen pendaftaran atau pencatatan telah memuat setiap dan seluruh prasyarat yang ditentukan menurut peraturan perundang-undangan maupun kebijakan yang terkait.
5. Pernyataan, pendapat, dan keterangan tertulis atau lisan yang diberikan oleh anggota Direksi, Dewan Komisaris, wakil-wakil lain dan/atau pegawai Perseroan secara langsung maupun tidak langsung, pejabat pemerintah dan pihak lainnya adalah benar, lengkap dan sesuai dengan keadaan yang sesungguhnya.
6. Bahwa sehubungan dengan pendapat hukum kami secara umum dan khususnya yang menyangkut perizinan, harta kekayaan, atau perjanjian-perjanjian atau perkara/sengketa yang akan kami uraikan dalam Laporan Uji Tuntas, kami menerapkan prinsip materialitas yang umum berlaku dalam bidang pasar modal di Indonesia dan berdasarkan pandangan profesional kami terhadap hal-hal yang dapat mempengaruhi secara berarti operasi dan kelangsungan usaha dari Perseroan.
7. Sesuai dengan Surat Keputusan HKHPM No. 02/HKHPM/VIII/2018 Tentang Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal tanggal 8 Agustus 2018, Pendapat Dari Segi Hukum mengenai keterlibatan perkara anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan didasarkan pada surat pernyataan dari masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dan Pendapat Dari Segi Hukum mengenai keterlibatan perkara pajak Perseroan didasarkan pada surat pernyataan dari Perseroan.
8. Pendapat Dari Segi Hukum ini disusun dan disiapkan berdasarkan hasil pemeriksaan atas dokumen-dokumen yang kami peroleh sampai dengan tanggal 27 November 2018.
9. Pendapat Dari Segi Hukum ini diberikan berdasarkan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia, sehingga karenanya: (i) tidak dimaksudkan untuk berlaku atau dapat ditafsirkan menurut hukum atau yurisdiksi hukum lain dan (ii) tidak mencakup kepatuhan Perseroan atas hukum atau yurisdiksi hukum lain maupun hukum internasional sehubungan dengan kegiatan usaha maupun harta kekayaan Perseroan.
10. Pendapat Dari Segi Hukum sama sekali tidak dapat digunakan untuk menilai: (i) kewajaran atau finansial atas suatu transaksi, termasuk namun tidak terbatas pada transaksi dimana Perseroan menjadi pihak atau mempunyai kepentingan atau harta kekayaannya yang terkait, dan (ii) aspek komersial dan finansial terkait rencana dan pelaksanaan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana dan Penerbitan Waran.

**PENDAPAT DARI SEGI HUKUM
PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK**

11. Informasi, fakta dan pendapat yang dimuat dalam Pendapat Dari Segi Hukum dapat terpengaruh bilamana asumsi-asumsi dan pembatasan tersebut di atas tidak tepat atau tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataannya.
12. Peraturan sehubungan dengan perizinan umumnya yang diterbitkan oleh pemerintah daerah di mana Perseroan memiliki kegiatan operasional pada umumnya tidak menyimpang dari kerangka peraturan hukum tentang hal yang sama yang diterbitkan oleh pemerintah pusat.
13. Berdasarkan UU No. 3/1982, perusahaan yang didirikan di Indonesia wajib didaftarkan pada Kantor Daftar Perusahaan pada Kementerian Perdagangan Republik Indonesia. Hal-hal yang wajib didaftarkan, antara lain: (i) nama Perseroan, (ii) susunan Direksi dan Dewan Komisaris, serta (iii) susunan permodalan. Sesuai dengan ketentuan UUPT, Menkumham menyelenggarakan Daftar Perseroan yang memuat informasi mengenai nama, tempat kedudukan, maksud dan tujuan serta perubahan data perseroan antara lain tentang penggantian anggota Direksi dan Dewan Komisaris sebagaimana dirinci lebih lanjut dalam Pasal 29 UUPT. Berbeda dengan UUPT 1995 yang mewajibkan perubahan Anggaran Dasar, baik yang memerlukan persetujuan maupun pelaporan, untuk didaftarkan dalam Daftar Perusahaan sesuai dengan UU No. 3/1982, UUPT tidak mensyaratkan perubahan Anggaran Dasar dan perubahan susunan Direksi dan Dewan Komisaris untuk didaftarkan dalam Daftar Perusahaan. Walaupun dalam Penjelasan Umum UUPT menyatakan bahwa dalam hal pemberian status badan hukum, persetujuan dan/atau penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasar dan perubahan data lainnya, UUPT tersebut tidak dikaitkan dengan UU No. 3/1982, namun sampai dengan saat ini, UU No. 3/1982 masih berlaku dan belum dicabut. Berdasarkan UU No. 3/1982, kelalaian dalam proses pendaftaran tersebut diancam dengan pidana penjara paling lama 3 bulan atau pidana denda setinggi-tingginya Rp 3.000.000. Dalam praktiknya, berdasarkan konfirmasi tertulis dari Notaris, setelah berlakunya UUPT, penerapan pendaftaran perusahaan berdasarkan UU No. 3/1982 tidak dapat dilaksanakan dimana pejabat dari instansi terkait, dalam hal ini Kementerian Perdagangan Republik Indonesia, menolak untuk mendaftarkan perubahan Direksi dan atau Dewan Komisaris dan perubahan Anggaran Dasar, terkait dengan permodalan dan kegiatan usaha, dalam Daftar Perusahaan Kementerian Perdagangan Republik Indonesia dengan alasan telah terdaftar dalam Daftar Perseroan yang dikelola oleh Kemenkumham.

ASSEGAF HAMZAH & PARTNERS

PENDAPAT DARI SEGI HUKUM
PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK

Demikianlah Pendapat Dari Segi 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 Dari Segi Hukum ini.

Hormat kami,
ASSEGAF HAMZAH & PARTNERS



Mohammad Renaldi Zulkarnain, S.H., LL.M.
Partner

XVIII. LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Berikut merupakan Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 30 Juni 2018 yang telah diaudit oleh KAP Rama Wendra (Mc. Millan Woods) dan ditandatangani oleh Acep Kusmayadi, Ak., CPA dengan pendapat Wajar Tanpa Modifikasian dalam semua hal yang materal.

Halaman ini sengaja dikosongkan

SURAT PERNYATAAN DIREKSI

DIRECTOR'S STATEMENT LETTER

TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS

REGARDING THE RESPONSIBILITY OF

LAPORAN KEUANGAN

FINANCIAL STATEMENTS

UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR 30 JUNI 2018 DAN 2017 SERTA TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017, 2016 DAN 2015

FOR THE SIX MONTHS PERIODS ENDED JUNE 30, 2018 AND 2017 AND FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2017, 2016 AND 2015

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

I, the undersigned:

Nama	:	Paulus Nurwadono	:	Name
Alamat kantor	:	Equity Tower Lt.26G SCBD Lot 9, Jl.Jenderal Sudirman Kav 52-53, Jakarta 12190	:	Office Address
Alamat domisili	:	P. Loka Blok F-2/27 Sektor III-3 Kelurahan Lengkong Gudang Tangerang Selatan	:	Domicile address
Nomor telepon	:	081288940728	:	Phone number
Jabatan	:	Dirertur Utama / President Director	:	Title
Nama	:	Jason Chen	:	Name
Alamat kantor	:	Equity Tower Lt.26G SCBD Lot 9, Jl.Jenderal Sudirman Kav 52-53, Jakarta 12190	:	Office Address
Alamat domisili	:	Apt The Belleza Tower Louvre Lt.8 Unit 6 Jl. Letjen Soepeno No.34 Arteri Permata Hijau, Jakarta Selatan	:	Domicile address
Nomor telepon	:	021-30027827	:	Phone number
Jabatan	:	Direksi/ Director	:	Title

Menyatakan Bahwa:

Stated that:

- | | |
|--|--|
| <p>1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018, dengan angka perbandingan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2017 dan tahun yang berakhir 31 Desember 2017, 2016 dan 2015.</p> <p>2. Laporan keuangan Perusahaan tersebut telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.</p> <p>3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan Perusahaan tersebut telah diungkapkan secara lengkap dan benar, dan
b. Laporan keuangan Perusahaan tersebut tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.</p> | <p>1. <i>We are responsible for the preparation and presentation of the financial statement for the six month period ended June 30, 2018 with comparative figures for the six month period ended June 30, 2017 and for the years ended December 31, 2017, 2016 and 2015.</i></p> <p>2. <i>The Company's financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesia Financial Accounting Standard.</i></p> <p>3. a. <i>All information has been fully and correctly disclosed in the Company's financial statements, and</i>
b. <i>The Company's financial statements do not contain materiality misleading informations or facts and do not conceal any informations or facts.</i></p> |
|--|--|

4. Saya bertanggungjawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan.

4. I am responsible for the Company's internal control system.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement is made truthfully.

Jakarta, 15 Oktober 2018 / October 15, 2018

Direktur Utama / *President Director* Direktur / *Director*


Paulus Nurwadono Jason Chen

No : 00073/0.0353/AU.1/03/0202-0/1/X/2018

Laporan Auditor Independen

Independent Auditors' Report

**Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT Urban Jakarta Propertindo**

**The Stockholders, Board of Commissioners and
Directors PT Urban Jakarta Propertindo**

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Urban Jakarta Propertindo terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 30 Juni 2018, 31 Desember 2017 dan 2016, dan laporan laba rugi dan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal tersebut dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lain.

We have audited the accompanying financial statements of PT Urban Jakarta Propertindo, which comprise the statement of financial position as of June 30, 2018, December 31, 2017 and 2016, and the statements of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity and statements of cash flows for the six months period and for the years ended on such date, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Tanggung Jawab Manajemen Atas Laporan Keuangan

Management's Responsibility for the Financial Statements

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan ini sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan atas pengendalian internal yang dipandang perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan tersebut bebas dari kesalahan penyajian material, yang disebabkan kecurangan maupun kesalahan.

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Tanggung Jawab Auditor

Auditor's Responsibility

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan 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 tersebut bebas dari kesalahan penyajian material.

Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

Tanggung Jawab Auditor (lanjutan)

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Prosedur yang dipilih tergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, yang disebabkan kecurangan atau kesalahan. Dalam melakukan penilaian atas risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan suatu opini atas keefektifitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam hal yang material, posisi keuangan PT Urban Jakarta Propertindo tanggal 30 Juni 2018, 31 Desember 2017 dan 2016, serta kinerja keuangan dan arus kas untuk tahun periode enam bulan dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Hal Lain

Laporan keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2015 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut telah diaudit oleh auditor independen lain yang menyatakan opini wajar tanpa pengecualian atas laporan keuangan tersebut pada tanggal 9 Juni 2016.

Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2017 tidak kami audit dan disajikan untuk tujuan perbandingan saja.

Auditor's Responsibility (continued)

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on auditor's judgement, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditors consider internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of PT Urban Jakarta Propertindo as of June 30, 2018, December 31, 2017 and 2016, and their financial performance and cash flows for the six months period and for the years then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Other Matter

The Company's financial statements as of December 31, 2015 and for the year then ended were audited by other independent auditors who expressed an unqualified opinions on those financial statements on June 9, 2016.

The statements of income and other comprehensive income, the statement of changes in equity and the statements of cash flows for the six month period ended on June 30, 2017 were not audited and presented for comparative purpose only.

Sebelum laporan ini, kami telah menerbitkan laporan auditor independen No. 00070/0.353/AU.1/03/0202-0/1/IX/2018 tanggal 18 September 2018 atas laporan keuangan PT Urban Jakarta Propertindo tanggal 30 Juni 2018, 31 Desember 2017 dan 2016, serta kinerja keuangan dan arus kas periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, dengan opini tanpa modifikasi.

Dalam rangka penawaran umum Perdana saham, sebagaimana diungkapkan dalam catatan 35 atas laporan keuangan, Perusahaan telah menerbitkan kembali laporan keuangan untuk periode dan tahun yang di sebutkan di atas dengan perubahan pada laporan posisi keuangan, laporan arus kas dan catatan atas laporan keuangan.

Laporan ini diterbitkan dengan tujuan untuk dicantumkan dalam prospektus sehubungan dengan rencana penawaran umum di Bursa Efek Indonesia, serta tidak ditujukan, dan tidak diperkenankan untuk digunakan, untuk tujuan lain.

Before this report, we had published an independent auditor report No. 00070/0.353/AU.1/03/0202-0/1/IX/2018 dated September 18, 2018 on the financial statements of PT Urban Jakarta Propertindo dated June 30, 2018, December 31, 2017 and 2016, as well as financial performance and cash flows for a six-month period ending on 30 June 2018 and for the years ended December 31, 2017 and 2016, with an unmodified opinions.

In the context of the initial public offering of shares, as disclosed in Note 35 to the financial statements, the Company has republished the financial statements for the periods and years mentioned above with changes in the statements of financial position, cash flow statements and notes to financial statements.

This report has been prepared solely for inclusion in the prospectus in connection with the planned Initial Public Offering on the Indonesia Stock Exchange, and is not intended to be and should not be, used for any other purposes.

KAP Rama Wendra



Acep Kusmayadi, Ak., CA., CPA

Nomor Izin Praktik Akuntan Publik No. AP.0202 /
Public Accountant Practice License No. AP.0202

Jakarta, 15 Oktober 2018/ October 15, 2018

	Catatan/ Note	30 Juni 2018/ June 30, 2018	31 Desember / December			
			2017	2016	2015	
ASET						ASSETS
Aset Lancar						Current Assets
Kas dan setara kas	2c,2g,4,28,30	72.643.964.893	269.588.634.472	-	24.110.606.594	Cash and cash equivalents
Dana dibatasi penggunaannya	2g,5,28,30	372.173.240.561	338.700.000.000	-	-	Restricted deposits
Piutang usaha:						Account receivables:
Pihak berelasi	2e,2j,6,27a,28	14.711.374.561	11.496.253.008	-	-	Related parties
Pihak ketiga	2e,6,28	22.128.314.210	12.857.980.065	-	-	Third parties
Persediaan real estat	2d,2h,2k,7	539.001.609.498	376.692.110.414	84.956.235.000	25.845.774.300	Real estate inventories
Uang muka	8	8.784.414.134	-	-	-	Advances payments
Biaya dibayar dimuka	2f,9	331.800.000	165.166.667	-	-	Prepaid expenses
Pajak dibayar dimuka	2m,10a	9.847.692.382	12.851.084.374	-	-	Prepaid tax
Jumlah Aset Lancar		1.039.622.410.239	1.022.351.229.000	84.956.235.000	49.956.380.894	Total Current Assets
Aset Tidak Lancar						Non Current Assets
Piutang pihak berelasi	2e,2j,27a,28	-	-	80.910.700.000	-	Due from related parties
Jumlah Aset Tidak Lancar		-	-	80.910.700.000	-	Total Non Current Asset
JUMLAH ASET		1.039.622.410.239	1.022.351.229.000	165.866.935.000	49.956.380.894	TOTAL ASSETS

Catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

The accompanying notes to financial statements are an integral part of these financial statements

	Catatan/ Note	30 Juni 2018/ June 30, 2018	31 Desember / December			
			2017	2016	2015	
LIABILITAS DAN EKUITAS						LIABILITIES AND EQUITY
Liabilitas Jangka Pendek						Current Liabilities
Utang usaha	2i,12,28	76.113.791.110	56.999.413.148	-	-	Account payables
Utang pajak	2m,10b	2.913.767.137	4.892.745.513	4.045.535.000	-	Tax payables
Pendapatan diterima dimuka	14,28	4.390.159.336	4.616.479.773	-	-	Unearned revenue
Utang lain-lain	2i,15	45.105.370	7.671.144.000	-	304.226.284	Other payables
Beban akrual	16	16.890.533.268	2.122.140.050	-	-	Accrued expenses
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		100.353.356.221	76.301.922.484	4.045.535.000	304.226.284	Total Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang						Non Current Liabilities
Utang lembaga keuangan lainnya	13,28,30	338.700.000.000	338.700.000.000	-	-	Other financial institutions
Liabilitas imbalan paska kerja	2n,17	354.751.853	-	-	-	Employee benefit liabilities
Utang pihak berelasi	2j,27b,28	75.724.979	47.546.579	-	28.693.600.000	Due to related parties
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		339.130.476.832	338.747.546.579	-	28.693.600.000	Total Non Current liabilities
JUMLAH LIABILITAS		439.483.833.053	415.049.469.063	4.045.535.000	28.997.826.284	TOTAL LIABILITIES
DANA SYIRKAH TEMPORER						TEMPORARY SYIRKAH FUNDS
Mudharabah	2s,11,30	309.686.000.000	338.700.000.000	-	-	Mudharabah
JUMLAH		309.686.000.000	338.700.000.000	-	-	TOTAL
EKUITAS						EQUITY
Modal Saham - nilai nominal Rp 100 per 30 Juni 2018 Rp22.190.000 saham seri A dan Rp74.330.000 saham seri B Per 31 Desember 2017, 2016 dan 2015						Capital Stock - par value of Rp100 in June 30, 2018 Rp22.190.000 share A series and Rp74.330.000 share B series Per December 31, 2017, 2016 and 2015
Modal dasar - 10.245.640.000 per 30 Juni 2018 dan 600 lembar per 31 Desember 2017, 2016 dan 2015						Authorized - 10.245.640.000 per June 30, 2018 and 600 shares per December 31, 2017, 2016 and 2015
Modal ditempatkan dan disetor penuh 2.561.410.000 lembar per 30 Juni 2018 dan 600 lembar per 31 Desember 2017, 2016 dan 2015	18	256.141.000.000	29.998.800.000	29.998.800.000	29.998.800.000	Issued and fully paid 2.561.410.000 shares in June 30, 2018 and 600 shares in December 2017, 2016 and 2015
Utang muka setoran modal	19	-	96.400.000.000	-	-	Advances paid in capital
Selisih penjabaran mata uang asing	20	6.382.600.000	6.382.600.000	6.382.600.000	6.382.600.000	Foreign exchange difference of share capital
Saldo laba		27.928.977.186	135.820.359.937	125.440.000.000	(15.422.845.390)	Retained earnings
JUMLAH EKUITAS		290.452.577.186	268.601.759.937	161.821.400.000	20.958.554.610	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS & EKUITAS		1.039.622.410.239	1.022.351.229.000	165.866.935.000	49.956.380.894	TOTAL LIABILITIES & EQUITY

Catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

The accompanying notes to financial statements are an integral part of these financial statements

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO
 LAPORAN LABA RUGI
 DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
 UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
 30 JUNI 2018 DAN 2017 (Tidak Diaudit)
 SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
 31 DESEMBER 2017, 2016 DAN 2015
 (Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO
 STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS
 AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
 FOR THE SIX MONTHS PERIODS ENDED
 AS OF JUNE 30, 2018 AND 2017 (Unaudit)
 AND THE FOR THE YEARS ENDED
 DECEMBER 31, 2017, 2016 AND 2015
 (Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Note	30 Juni / June		31 Desember / December			
		2018	2017	2017	2016	2015	
PENDAPATAN	2l,21,27c,29	52.038.676.596	-	36.601.826.366	161.821.400.000	-	REVENUE
BEBAN POKOK PENDAPATAN	2l,22,29	(23.392.585.157)	-	(20.559.857.660)	(25.845.774.300)	-	COST OF REVENUE
LABA BRUTO		28.646.091.439	-	16.041.968.706	135.975.625.700	-	GROSS PROFIT
Beban penjualan dan pemasaran	2l,23,29	(1.711.643.084)	-	(2.239.043.503)	-	-	Selling and marketing expenses
Beban umum dan administrasi	2l,24,29	(6.557.639.255)	(1.231.872)	(1.375.704.215)	(534.656.584)	(488.515.389)	General and administrative expenses
Pajak final	2l,2m,10c,29	(329.846.556)	-	(915.045.659)	(4.045.535.000)	-	Final tax
Pendapatan bunga	2l,25,29	1.479.842.642	5.950.704	239.530.670	101.440.803	200.178.200	Interest income
Beban keuangan	2l,25,29	(7.380.415.343)	(369.268)	(1.371.466.062)	(2.674.216)	(12.861.330)	Finance expenses
Lain-lain - bersih	2l,26,29	3.402.227.406	-	120.000	9.368.644.687	(410.938.177)	Other - net
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		17.548.617.249	4.349.564	10.380.359.937	140.862.845.390	(712.136.696)	INCOME BEFORE INCOME TAX
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	2l,2m	-	-	-	-	-	INCOME TAX EXPENSE
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN		17.548.617.249	4.349.564	10.380.359.937	140.862.845.390	(712.136.696)	NETT INCOME FOR THE YEAR
(Kerugian)/Penghasilan Komprehensif Lain:							Other comprehensive (loss)/income
Item yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi periode berikutnya:		-	-	-	-	-	Items that will not be reclassification to profit or loss:
Item yang akan direklasifikasi ke laba rugi periode berikutnya:		-	-	-	-	-	Items that may be reclassification subsequently to profit or loss:
Total Keuntungan (Kerugian) Komprehensif Tahun Berjalan		17.548.617.249	4.349.564	10.380.359.937	140.862.845.390	(712.136.696)	Total Comprehensive Income (Loss) For The year
Laba bersih per saham dasar	2r,33	53,98	0,01	34,60	469,56	(2,37)	Earning per share
Laba bersih per saham dilusian	2r,33	6,01	0,01	27,29	469,56	(2,37)	Diluted earnings per share

Catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

The accompanying notes to financial statements are an integral part of these financial statements

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO
 LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
 UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 JUNI 2018 DAN 2017 (Tidak Diaudit)
 SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
 31 DESEMBER 2017, 2016 DAN 2015
 (Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO
 STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
 OF JUNE 30, 2018 AND 2017 (Unaudited)
 AND THE FOR THE YEARS ENDED
 DECEMBER 31, 2017, 2016 AND 2015
 (Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	Modal saham/ Capital stock	Uang Muka Setoran Modal/ Advances Paid in capital	Selisih penjabaran mata uang asing/ Foreign exchange difference of share capital payment	Saldo laba/ Retained earnings	Jumlah ekuitas/ Total equity	
Saldo per 1 Januari 2015		29.998.800.000	-	6.382.600.000	(14.710.708.694)	21.670.691.306	Balance as of January 1, 2016
Rugi bersih tahun berjalan		-	-	-	(712.136.696)	(712.136.696)	Loss for the year
Saldo per 31 Desember 2015		29.998.800.000	-	6.382.600.000	(15.422.845.390)	20.958.554.610	Balance as of December 31, 2015
Laba bersih tahun berjalan		-	-	-	140.862.845.390	140.862.845.390	Profit for the year
Saldo per 31 Desember 2016	18	29.998.800.000	-	6.382.600.000	125.440.000.000	161.821.400.000	Balance as of December 31, 2016
Laba bersih periode berjalan		-	-	-	4.349.564	4.349.564	Profit for periode
Saldo per 30 Juni 2017		29.998.800.000	-	6.382.600.000	125.444.349.564	161.825.749.564	Balance as of June 30, 2017
Saldo per 1 Januari 2017		29.998.800.000	-	6.382.600.000	125.440.000.000	161.821.400.000	Balance as of January 1, 2017
Uang muka setoran modal		-	96.400.000.000	-	-	96.400.000.000	Advances paid in capital
Laba bersih tahun berjalan		-	-	-	10.380.359.937	10.380.359.937	Profit for the year
Saldo per 31 Desember 2017	18	29.998.800.000	96.400.000.000	6.382.600.000	135.820.359.937	268.601.759.937	Balance as of December 31, 2017
Penambahan modal disetor		226.142.200.000	(96.400.000.000)	-	(125.440.000.000)	4.302.200.000	Additional paid in capital
Laba bersih periode berjalan		-	-	-	17.548.617.249	17.548.617.249	Profit for periode
Saldo per 30 Juni 2018	18	256.141.000.000	-	6.382.600.000	27.928.977.186	290.452.577.186	Balance as of June 30, 2018

Catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

The accompanying notes to financial statements are an integral part of these financial statements

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO
LAPORAN ARUS KAS
DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2018 DAN 2017 (Tidak Diaudit)
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 DESEMBER 2017, 2016 DAN 2015
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO
STATEMENTS OF CASH FLOWS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE SIX MONTHS PERIODS ENDED
AS OF JUNE 30, 2018 AND 2017 (Unaudit)
AND THE FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2017, 2016 AND 2015
(Expressed in rupiah, unless otherwise stated)

Catatan/ Note	30 Juni / June		31 Desember / December			
	2018	2017	2017	2016	2015	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI						CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan	39.326.900.462	-	16.864.073.066	80.910.700.000	-	Cash receipt from customers
Pembayaran kas kepada pemasok	(147.752.642.821)	-	(258.519.286.917)	-	-	Cash payment to suppliers
Pembayaran kas operasional lainnya	(12.304.975.044)	4.349.564	(3.614.747.717)	(740.116.281)	(699.025.366)	Cash payment other operating
Pembayaran pajak	(12.156.517.315)	-	(67.835.147)	-	-	Payment tax
Pembayaran bunga	(5.900.572.700)	-	(1.131.815.393)	-	-	Payment interest
Arus kas bersih diperoleh dari/ (digunakan untuk) aktivitas operasi	(138.787.807.418)	4.349.564	(246.469.612.108)	80.170.583.719	(699.025.366)	Net cash flows from/ (used to) operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI						CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Aset pengaturan bersama	-	(142.887.210.000)	-	-	-	Joint arrangement assets
Dana dibatasi penggunaannya	(12.073.240.561)	-	(338.700.000.000)	-	-	Restricted deposit
Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi	(12.073.240.561)	(142.887.210.000)	(338.700.000.000)	-	-	Net cash flows used to investing activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN						CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Tambahan setoran modal	4.302.200.000	-	96.400.000.000	-	-	Additional paid in capital
Penerimaan/(Pembayaran) piutang pihak berelasi	-	80.910.700.000	80.910.700.000	(80.910.700.000)	-	Receipt/(payment) due from related parties
Pembayaran utang pihak berelasi	-	-	-	(23.370.490.313)	-	Payment due to related parties
Penerimaan utang pihak berelasi	28.178.400	61.981.610.000	47.546.580	-	2.818.400.000	Receipt due to related parties
Penerimaan dari lembaga keuangan	-	-	338.700.000.000	-	-	Receipt of financial institutions
Penerimaan dana syirkah	-	-	338.700.000.000	-	-	Receipt of syirkah fund
Pembayaran dana syirkah	(50.414.000.000)	-	-	-	-	Payment of syirkah fund
Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan	(46.083.621.600)	142.892.310.000	854.758.246.580	(104.281.190.313)	2.818.400.000	Net cash flows from/ (used to) financing activities
Kenaikan bersih kas dan setara kas	(196.944.669.579)	9.449.564	269.588.634.472	(24.110.606.594)	2.119.374.634	Net increase in cash and cash equivalents
Kas dan Setara Kas Awal tahun	269.588.634.472	-	-	24.110.606.594	21.991.231.960	Cash and Cash Equivalents Beginning of The Year
Kas dan Setara Kas Akhir Tahun 2c,2g,4,28,30	72.643.964.893	9.449.564	269.588.634.472	-	24.110.606.594	Cash and Cash Equivalents End of The Year

Catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

The accompanying notes to financial statements are an integral part of these financial statements

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016
Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015
Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada
Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016
With Comparative Figure December 31, 2015
And For the Six-month Period Ended
June 30, 2018 and 2017 and For The Years
December 31, 2017, 2016 and 2015
(Expressed in Rupiah, unless other stated)

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT Urban Jakarta Propertindo ("Perusahaan") didirikan di Jakarta dalam naungan Undang-undang Penanaman Modal Asing No. 1 tahun 1967 Republik Indonesia sebagaimana telah diubah dan direvisi oleh Undang-undang No. 11 tahun 1970, berdasarkan akta notaris Sinta Susikto, S.H., No. 62 tanggal 9 Mei 1995, telah diubah beberapa kali dengan akta notaris No. 138 tanggal 25 Oktober 1995 dari notaris yang sama. Akta pendirian dan perubahannya telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-15301.HT.01.01.TH.95 tanggal 24 Nopember 1995.

Perusahaan memperoleh surat persetujuan No. B-152/Pres/4/1995 tanggal 3 April 1995 dari Presiden Republik Indonesia dan surat pemberitahuan Persetujuan Presiden No. 182/I/PMA/1995 tanggal 19 April 1995 (Nomor Proyek: 8319-01-6763), dikeluarkan oleh Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM). Lisensi telah diperpanjang beberapa kali dan yang terakhir diganti dengan Izin Prinsip Penanaman Modal Asing yang disetujui oleh Ketua BKPM dalam suratnya No. 1549/1/IP/PMA/2016 tanggal 7 Juni 2016 yang berlaku sampai dengan tanggal 7 Juni 2019.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir berdasarkan akta notaris Jose Dima Satria, SH, M.Kn., No. 72 tanggal 29 Juni 2018 sehubungan perubahan anggaran dasar Perusahaan tentang (i) perubahan nilai nominal saham (ii) penyatuan klasifikasi saham (iii) peningkatan modal dasar dan modal disetor (iv) susunan pemegang saham. Perubahan tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No.AHU-0013197.AH.01.02.Tahun 2018 tertanggal 28 Juni 2018.

Sesuai dengan Pasal 3 Akta No. 17 oleh Chilmiyati Rufaida, S.H., maksud dan tujuan Perusahaan adalah menjalankan usaha dalam bidang konstruksi, *Engineering, Procurement dan Construction (EPC)*, Penyelenggara Prasarana dan sarana perkeretaapian, usaha pariwisata, investasi, perdagangan, pengembangan kawasan dan *real estate*.

1. GENERAL

a. Establishment Company

PT Urban Jakarta Propertindo ("Company") was established in Jakarta under the framework of Foreign Capital Investment Law No. 1 year 1967 of the Republic of Indonesia as amended and revised by Law No. 11 year 1970, based on the notarial deed No. 62, dated May 9, 1995, of Sinta Susikto, S.H., has been amended several times by notarial deed No. 138 dated October 25, 1995 of the same notary. The deed of establishment and its amendments were approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in Decision Letter No. C2-15301.HT.01.01.TH.95 dated November 24, 1995.

The Company obtained approval letter No. B-152/Pres/4/1995 dated April 3, 1995 of the President of the Republic Indonesia and the notification letter on the Presidential Approval No. 182/I/PMA/1995 dated April 19, 1995 (Project Number : 8319-01-6763), issued by the Chairman of the Capital Investments Coordinating Board (BKPM). The license has been extended several times and the latest was replaced by the Foreign Capital Investment Principle Licence approved by the Chairman of BKPM in his letter No. 1549/1/IP/PMA/2016 dated June 7, 2016 which is valid until June 7, 2019.

The Company's Articles of Association has been amended several times, the latest based on notarial deed No. 72 dated June 29, 2018 of Jose Dima Satria, SH., M.Kn regarding changes to the Company's Article of Association (i) changes in the nominal value of shares (ii) share classification (iii) increase in authorized capital and paid up capital (iv) composition of shareholders. The amendments were approved by the Minister of Law and Human Right of Republic of Indonesia in his decision letter No.AHU-0013197.AH.01.02.Tahun 2018 dated June 28, 2018.

*In accordance with Article 3 of the Deed No. 17 by Chilmiyati Rufaida, S.H., the purpose and objectives of the Company are to run businesses in the fields of construction, *Engineering, Procurement and Construction (EPC)*, Railway Infrastructure and Facilities Organizers, tourism businesses, investment, trade, regional development and real estate.*

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended June 30, 2018 and 2017 and For The Years December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

1. UMUM (lanjutan)

a. Pendirian Perusahaan (lanjutan)

Perusahaan berdomisili di Jakarta dan belum memulai kegiatan pengembangan.

Entitas induk Perusahaan per 30 Juni 2018 adalah PT Nusa Wijaya Propertindo.

Ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah bergerak di bidang usaha utama konstruksi seluruh sektor pembangunan, konstruksi sektor bangunan sipil, pekerjaan mekanikal, elektrikal, radio, telekomunikasi dan instrumentasi, *Engineering, Procurement dan Construction (EPC)*, penyelenggaraan perkeretaapian, pariwisata, investasi dan/atau pengelolaan usaha sarana prasarana, perencanaan dan pengawasan pelaksanaan pekerjaan konstruksi, pengukuran, penggambaran, perhitungan, dan penetapan biaya pekerjaan konstruksi, konsultasi manajemen, perdagangan, industri dan pabrikasi, dan pengembangan properti, agen dan realti.

b. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Susunan dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan sesuai dengan Akta No. 12 tanggal 6 Juni 2018 yang dibuat dihadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta adalah sebagai berikut:

	30 Juni/ June 30, 2018	31 Desember/ December 31, 2017	31 Desember/ December 31, 2016	31 Desember/ December 31, 2015
--	------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

Dewan Komisaris

Komisaris	Dena Ardyan Mohammad	Dena Ardyan Mohammad	Dena Ardyan Mohammad	Drs. Lee Du Han
-----------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	--------------------

**Board of
Commissioners**
Commissioner

Direksi

Direktur Utama	Paulus Nurwadono	-	-	-
Direktur	Agus Antono	Donny Laksmana	Donny Laksmana	Kim Hee Won
Direktur	Jason Chen	-	-	-

Board of Directors
President Director

Director

Director

1. GENERAL (continued)

a. Establishment Company (continued)

The Company's is domiciled in Jakarta and has not commenced any development activities.

The holding entity of the Company as of June 30, 2018 is PT Nusa Wijaya Propertindo.

The scope of the Company's activities is engaged in the main business fields of construction of all development sectors, construction of the civil construction sector, mechanical, electrical, radio, telecommunications and instrumentation, *Engineering, Procurement dan Construction (EPC)*, railway maintenance, tourism, investment and / or business management infrastructure facilities, planning and supervision of the implementation of construction work, measurement, drawing, calculation, and costing of construction work, consulting management, trade, industry and manufacturing, and development of property, agents and realty.

b. Commissioner, Directors and Employee

The members of The Company's Board of Commissioners and Directors in accordance with Deed No. 12 dated June 6, 2018 made before Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaries in Jakarta are as follows:

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada

Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)***NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS***June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016**With Comparative Figure December 31, 2015**And For the Six-month Period Ended**June 30, 2018 and 2017 and For The Years**December 31, 2017, 2016 and 2015**(Expressed in Rupiah, unless other stated)***1. UMUM (lanjutan)**

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan No.001/DEKOM/UJP/VIII/2018 tanggal 24 Agustus 2018 tentang pengangkatan Komite Audit dengan susunan komite audit dan anggota komite audit Perusahaan sebagai berikut:

Ketua : Dyah Tjahjani Saraswati
 Anggota : A. Bambang Trinurcahya
 Anggota : Mung Kusumo Aji

Pada tanggal 30 Juni 2018 Perusahaan memiliki 18 karyawan tetap. Pada tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 Perusahaan belum memiliki karyawan tetap (tidak diaudit).

c. Tanggung Jawab Manajemen atas Penyusunan Laporan Keuangan

Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan. Laporan keuangan telah diotorisasi untuk terbit oleh Direksi pada tanggal 18 September 2018.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN**a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan****Pernyataan Kepatuhan Terhadap Standar Akuntansi Keuangan (SAK)**

Laporan keuangan disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan (SAK) di Indonesia, yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK IAI), serta Peraturan Pasar Modal No. VIII.G.7 Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tentang pedoman penyajian laporan keuangan.

Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan

Laporan keuangan disusun sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 1 (Revisi 2015), "Penyajian Laporan Keuangan".

Dasar pengukuran laporan keuangan ini adalah konsep biaya historis, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain, sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Laporan keuangan ini disusun dengan metode akrual, kecuali laporan arus kas.

1. GENERAL (continued)

Based on the Company's Decree No.001/DEKOM/UJP/VIII/2018 date August 24, 2018 regarding the appointment of the Audit Committee with the composition of the audit committee and members of the Company's audit committee as follows:

Chairman : Dyah Tjahjani Saraswati
 Member : A. Bambang Trinurcahya
 Member : Mung Kusumo Aji

As of June 30, 2018, the Company has 18 permanent employee. As of December 2017, 2016 and 2015 the Company do not have permanent employee.

c. Management Responsibility for the Financial Statements

The Company's is responsible for the preparation and presentation of the financial statements. The financial statements has been authorized for issuance by the Directors on September 18, 2018.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**a. Basis of Preparation of the Financial Statements****Statement of Compliance to the Financial Accounting Standards (SAK)**

The financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards (SAK), which include the Statement of Financial Accounting Standards (PSAK) and Interpretation of Financial Accounting Standards (ISAK) issued by the Financial Accounting Standard Board – Indonesian Institute of Accountant (DSAK – IAI), and Regulations in the Capital Market No. VIII.G.7 Financial Services Authority (OJK) regarding guidelines for the presentation of financial statements.

Basis of Measurement and Preparation of Financial Statements

The financial statements prepared in accordance with Statements of Financial Accounting Standards (PSAK) No.1 (revised 2015), "Presentation of Financial Statements".

The measurement basis used is the historical cost, except for certain accounts which are preparation based on other measurement, as described in the accounting policies of each account. The financial statements are prepared under the accrual method, except for statements of cash flows.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended

June 30, 2018 and 2017 and For The Years

December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan (lanjutan)

Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode langsung, menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas yang dikelompokkan dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan ini adalah mata uang Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan.

Penyusunan laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan manajemen membuat estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah aset dan kewajiban dan pengungkapan aset dan kewajiban kontinjensi pada tanggal laporan keuangan serta jumlah pendapatan dan beban selama periode pelaporan. Realisasi dapat berbeda dengan jumlah yang diestimasi.

b. Perubahan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan

Dewan Standar Akuntansi Keuangan - Ikatan Akuntans Indonesia menerbitkan pernyataan standar akuntansi keuangan baru dan amandemen dan interpretasi standar akuntansi keuangan baru yang akan berlaku efektif atas laporan keuangan untuk periode tahun buku yang dimulai pada atau setelah :

1 Januari 2018 :

- Amandemen PSAK No. 2, "Laporan Arus Kas : Prakarsa Pengungkapan"
- Amandemen PSAK No. 16, "Aset Tetap : Agrikultur – Tanaman Produktif"
- Amandemen PSAK No. 46, "Pajak Penghasilan: Pengakuan Aset Pajak Tangguhan untuk Rugi yang Belum Direalisasi"
- PSAK No. 69, "Agrikultur"

1 Januari 2019 :

- ISAK No. 33, "Transaksi Valuta Asing dan Imbalan di Muka".

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

a. Basis of Preparation of the Financial Statements (continued)

The statements of cash flows have been prepared using the direct method, which presents cash receipts and payments classified into operating, investing, and financing activities.

The reporting currency used in the preparation financial statements is Indonesian Rupiah, which is The Company's functional currency.

The preparation of financial statements in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards requires management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities and disclosure of contingent assets and liabilities at the date of the financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the reporting period. Actual results could differ from those estimates.

b. Changes in Accounting Standards and Interpretations of Financial Accounting Standards

DSAK-IAI has issued the following new and amendments to statements of financial accounting standards which will be applicable to the financial statements with annual periods beginning on or after :

January 1, 2018 :

- Amendments to PSAK No.2, "Statement of Cash Flows: Disclosure Initiative"
- Amendments to PSAK No.16, "Fixed Assets: Agriculture – Bearer Plants"
- Amendments to PSAK No.46, "Income Taxes: Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealized Losses"
- PSAK No.69, "Agriculture"

January 1, 2019 :

- ISAK No.33, "Foreign Currency Transactions and Advances Consideration".

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada

Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)***NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS**

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended

June 30, 2018 and 2017 and For The Years

December 31, 2017, 2016 and 2015

*(Expressed in Rupiah, unless other stated)***2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)****b. Perubahan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (lanjutan)**

1 Januari 2020 :

- Amandemen PSAK No. 15, "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama tentang Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama".
- PSAK No.71, "Instrument Keuangan".
- PSAK No.72, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan".
- PSAK No.73, "Sewa".

Perusahaan masih mengevaluasi dampak dari pernyataan standar akuntansi keuangan baru dan amandemen dan interpretasi standar akuntansi keuangan baru di atas dan belum dapat menentukan dampak yang timbul terkait dengan hal tersebut terhadap laporan keuangan secara keseluruhan.

c. Kas dan Setara Kas

Kas terdiri dari kas dan bank. Setara kas terutama merupakan deposito jangka pendek dengan jangka waktu jatuh tempo tiga bulan atau kurang sejak tanggal perolehan, tidak dibatasi penggunaannya dan mudah dikonversikan ke kas tanpa perubahan signifikan dalam nilai dan tidak digunakan sebagai jaminan atas fasilitas kredit.

d. Persediaan Real Estat

Perusahaan menerapkan PSAK 44 tentang "Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate". Aset *real estate*, yang terutama terdiri dari tanah dalam pematangan, unit bangunan siap jual dan unit bangunan dalam penyelesaian, dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata. Biaya perolehan atas tanah dalam pematangan termasuk biaya pengembangan dan pematangan tanah.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**b. Changes in Accounting Standards and Interpretations of Financial Accounting Standards (continued)**

January 1, 2020 :

- Amendments to PSAK No.15, "Investments in Associates and Joint Ventures: Long-term interest in Associates and Joint Ventures".
- PSAK No.71, "Financial Instruments".
- PSAK No.72, "Revenue from Contract with Customers".
- PSAK No.73, "Leases".

The Company is still evaluating the effects of those new and amendments and new interpretations of financial accounting standards to the statements of financial accounting standards and has not yet determined the related effects on the financial statements.

c. Cash and Cash Equivalent

Cash comprises of cash on hand and in banks. Cash equivalents mainly represent short-term deposit with an original maturity period of three months or less at the time of placements, not restricted for use and readily convertible to cash without significant changes in value, and not used as collateral for credit facility.

d. Real Estate Inventories

The Company adopt PSAK 44 about "Accounting for Real Estate Development Activities". Real estate assets, mainly consisted of land, building unit ready for sale and building unit under construction, are carried at the lower of cost and net realizable value. The cost is determined using the average method. Expenditures include land development and improvement cost. Acquisition costs for building units are comprised of actual construction costs.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended June 30, 2018 and 2017 and For The Years December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

d. Persediaan Real Estat (lanjutan)

Nilai realisasi neto adalah taksiran harga penjualan dalam kegiatan usaha normal yang didasarkan pada harga pasar pada tanggal pelaporan dan didiskontokan untuk nilai waktu uang, jika material, dikurangi taksiran biaya penyelesaian dan taksiran biaya untuk melaksanakan penjualan.

Penurunan nilai aset real estate ditetapkan untuk mengurangi nilai tercatat aset ke nilai realisasi neto dan penurunannya diakui sebagai rugi pada laporan laba rugi komprehensif tahun yang bersangkutan.

Biaya perolehan atas unit bangunan terdiri dari biaya aktual konstruksi. Beban keuangan atas pinjaman bank dan fasilitas pinjaman lainnya yang diperoleh yang dapat diatribusikan langsung dengan pembelian; pengembangan dan pematangan tanah; serta konstruksi aset real estat akan dikapitalisasi.

Biaya aktivitas pengembangan real estat yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat adalah:

- Biaya pra-perolehan tanah;
- Biaya perolehan tanah;
- Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek;
- Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat; dan
- Biaya Pinjaman.

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek adalah:

- Biaya pra-perolehan tanah atas tanah yang tidak berhasil diperoleh;
- Kelebihan biaya dari hasil yang diperoleh atas pembangunan sarana umum yang dikomersilkan, yang dijual atau dialihkan, sehubungan dengan penjualan unit.

Perusahaan tetap melakukan kapitalisasi biaya ke proyek pengembangan walaupun realisasi pendapatan pada masa depan lebih rendah dari nilai tercatat proyek. Atas perbedaan yang terjadi, Perusahaan melakukan penyisihan secara periodik. Jumlah penyisihan tersebut akan mengurangi nilai tercatat proyek dan dibebankan ke laba rugi tahun berjalan.

Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat dialokasikan ke setiap unit real estat dengan metode identifikasi khusus.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

d. Real Estate Inventories (continued)

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, based on market prices at the reporting date and discounted for the time value of money if material, less estimated costs to complete and the estimated costs to sell.

The decline in value of real estate assets is determined to write down the carrying amount of assets to their net realizable value and the decline is recognized as a loss in the statements of profit or loss and other comprehensive income.

Borrowing costs on loans obtained from banks, and other financing facilities that are directly attributable to the acquisition; development and improvement of the land; and constructions of real estate assets are capitalized.

The real estate development costs which are capitalized to the real estate development project are:

- Land pre-acquisition costs;
- Land acquisition costs;
- Project direct costs;
- Costs that are attributable to real estate development activities; and
- Borrowing costs.

Costs which are allocated to project costs are:

- Pre-acquisition costs of land which is not successfully acquired;
- Excess of costs over anticipated proceeds on the sale or transfer of commercialized public utilities, in connection with the sale of units.

The Company capitalize the costs of project development even if the realization of projected revenue is lower than the capitalized project costs. However, the Company recognized provisions periodically for the difference that may arise. The provisions is accounted for as a reduction in capitalized project costs and is charged to profit or loss for the year.

Costs capitalized to real estate project development are allocated to each real estate unit using the specific identification method.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada

Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)***NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS***June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016**With Comparative Figure December 31, 2015**And For the Six-month Period Ended**June 30, 2018 and 2017 and For The Years**December 31, 2017, 2016 and 2015**(Expressed in Rupiah, unless other stated)***2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)****d. Persediaan Real Estat (lanjutan)**

Pengkajian atas estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial, jika terjadi perubahan mendasar Perusahaan akan melakukan revisi dan relokasi biaya.

Beban yang diakui di laba rugi pada saat terjadinya adalah biaya yang tidak berhubungan dengan proyek real estat.

Tanah yang dimiliki oleh Perusahaan untuk pengembangan di masa yang akan datang, disajikan sebagai "Tanah untuk Pengembangan" di bagian aset di laporan posisi keuangan. Pada saat dimulainya pengembangan dan pembangunan infrastruktur, nilai tanah tersebut akan diklasifikasikan sebagai persediaan, properti investasi atau aset tetap, mana yang lebih sesuai.

Selisih lebih nilai tercatat persediaan atas estimasi jumlah terpulihkannya diakui sebagai rugi penurunan nilai sebagai "Penyisihan atas Penurunan Nilai Persediaan" dalam laba rugi.

e. Piutang Usaha dan Non Piutang Usaha

Piutang usaha merupakan jumlah yang terutang dari pelanggan atas penjualan barang dagangan atau jasa dalam kegiatan usaha normal. Jika piutang diperkirakan dapat ditagih dalam waktu satu tahun atau kurang (atau dalam siklus operasi normal jika lebih panjang), piutang diklasifikasikan sebagai aset lancar. Jika tidak, piutang disajikan sebagai aset tidak lancar.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**d. Real Estate Inventories (continued)**

Estimates and cost allocation are reviewed at reporting date until the project is substantially completed. If there are fundamental changes on the basis of current estimates, the company will revise and reallocate the cost.

Expenses which are not related to the development of real estat are charged to profit or loss when incurred.

Land for future development of the Company is classified as "Land for Development" in assets section of the statement of financial position. Upon the commencement of development and construction of infrastructure, the carrying costs of land will be transferred to the respective inventory, investment property or fixed assets accounts, whichever is appropriate.

The excess of carrying value of inventories over their estimated recoverable value is recognized as impairment loss under "Provision for Decline in Value of Inventories" in profit or loss.

e. Account Receivables and Non Account Receivables

Account receivables are amounts due from customers for merchandise sold or services performed in the ordinary course of business. If collection is expected in one year or less (or in the normal operating cycle of the business if longer), they are classified as current assets. If not, they are presented as noncurrent assets.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended

June 30, 2018 and 2017 and For The Years

December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

e. Piutang Usaha dan Non Piutang Usaha (lanjutan)

Piutang non-usaha dari pihak berelasi merupakan saldo piutang yang terkait dengan pinjaman yang diberikan kepada pihak berelasi Perusahaan.

Kolektibilitas piutang usaha dan piutang non usaha ditinjau secara berkala. Piutang yang diketahui tidak tertagih, dihapuskan dengan secara langsung mengurangi nilai tercatatnya. Akun penyisihan digunakan ketika terdapat bukti yang objektif bahwa Perusahaan tidak dapat menagih seluruh nilai terutang sesuai dengan persyaratan awal piutang. Kesulitan keuangan signifikan yang dialami debitur, kemungkinan debitur dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan dan gagal bayar atau menunggak pembayaran merupakan indikator yang dianggap dapat menunjukkan adanya penurunan nilai piutang.

Jumlah penurunan nilai adalah sebesar selisih antara nilai tercatat aset dan nilai kini dari estimasi arus kas masa depan pada tingkat suku bunga efektif awal. Arus kas terkait dengan piutang jangka pendek tidak didiskontokan apabila efek diskonto tidak material.

f. Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar dimuka terdiri dari biaya usaha, biaya produksi, biaya pengadaan, biaya pengelolaan, biaya distribusi, biaya sewa, dan asuransi.

Untuk biaya usaha, biaya produksi, biaya pengadaan, biaya distribusi, akan dibebankan secara proporsional dengan pendapatan yang diakui pada setiap periode.

Untuk biaya-biaya dibayar dimuka sewa dan asuransi diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

e. Account Receivables and Non Account Receivables (continued)

Non-account receivables from related parties are receivables balance reflecting loan given to related parties of the Company.

Collectability of account and non account receivables is reviewed on an ongoing basis. Receivables which are known to be uncollectible are written off by reducing the carrying amount directly. An allowance account is used when there is objective evidence that the Company will not be able to collect all amounts due according to the original terms of the receivables. Significant financial difficulties of the debtor, probability that the debtor will enter bankruptcy or financial reorganization, and default or delinquency in payments are considered indicators that the trade receivable is impaired.

The amount of the impairment allowance is the difference between the assets carrying amount and the present value of estimated future cash flows, discounted at the original effective interest rate. Cash flows relating to short term receivables are not discounted if the effect of discounting is immaterial.

f. Prepaid Expenses

Prepaid expenses consist of operating expenses, production costs, procurement costs, management fees, distribution fees, rental fees, and insurance.

For operational costs, production costs, procurement costs, distribution costs, will be charged in proportion to the revenue recognized in each period.

For the costs of prepaid rent and insurance are amortized over the useful life of each costs using the straight-line method.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016
Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015
Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada
Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016
With Comparative Figure December 31, 2015
And For the Six-month Period Ended
June 30, 2018 and 2017 and For The Years
December 31, 2017, 2016 and 2015
(Expressed in Rupiah, unless other stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

g. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing

g. Foreign Currency Transaction and Balances

Perusahaan menerapkan PSAK 10 tentang "Pengaruh Perubahan Nilai Tukar Mata Uang Asing". Transaksi dalam mata uang asing disajikan ke dalam mata uang Rupiah dengan menggunakan kurs yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada tanggal laporan posisi keuangan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan kedalam Rupiah berdasarkan kurs tengah yang ditetapkan oleh Bank Indonesia pada tanggal bersangkutan. Laba atau rugi selisih kurs yang terjadi dikreditkan atau dibebankan pada operasi tahun berjalan.

The Company applies PSAK 10 "The Effect of Changes in Foreign Exchange Rates". Transactions denominated in foreign currencies are converted into Rupiah at the rate of exchange prevailing at the time of the transactions are made. At the reporting date of financial position, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated into Rupiah based on the middle rate determined by Bank Indonesia on the date. Any resulting gains or losses are credited or charge to current operations.

Pada tanggal 30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 kurs yang digunakan adalah kurs tengah dari Bank Indonesia adalah sebagai berikut:

As of June 30, 2018 and December 31, 2017, 2016 and 2015 the exchange rates used are the middle exchange rate of Bank Indonesia is as follows:

	30 Juni / June 30, 2018	31 Desember/ December 31, 2017 2016 2015			
Dollar Amerika Serikat (USD)	14.404	13.548	13.436	13.795	Dollar Amerika Serikat (USD)

h. Pengaturan Bersama

h. Joint Arrangement

Perusahaan menerapkan PSAK 66 tentang "Pengaturan Bersama". Pengaturan bersama adalah pengaturan yang dua atau lebih pihak memiliki pengendalian bersama, yaitu persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan mengenai aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

The Company Applied PSAK 66 about "Joint Arrangement". Joint arrangement is an arrangement of which two or more parties have joint control, i.e. the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exist only when decisions about the relevant activities require the unanimous consent of the parties sharing control.

Perusahaan mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai:

The Company classified joint arrangement as:

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended

June 30, 2018 and 2017 and For The Years

December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

h. Pengaturan Bersama (lanjutan)

i. Operasi Bersama

Merupakan pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset dan kewajiban terhadap liabilitas, terkait dengan pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut operator bersama.

Operator bersama mengakui hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama:

- a) Aset, mencakup bagiannya atas setiap aset yang dimiliki bersama;
- b) Liabilitas, mencakup bagiannya atas liabilitas yang terjadi bersama;
- c) Pendapatan dari penjualan bagiannya atas output yang dihasilkan dari operasi bersama;
- d) Bagiannya atas pendapatan dari penjualan output oleh operasi bersama; dan
- e) Beban, mencakup bagiannya atas setiap beban yang terjadi secara bersama-sama.

ii. Ventura Bersama

Merupakan pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset neto pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut sebagai ventura bersama.

Ventura bersama mengakui kepentingannya dalam ventura bersama sebagai investasi dan mencatat investasi tersebut dengan menggunakan metode ekuitas.

i. Utang Usaha dan Non Utang Usaha

Utang usaha adalah kewajiban membayar barang atau jasa yang telah diterima dalam kegiatan usaha normal dari pemasok. Utang usaha diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka pendek jika pembayarannya jatuh tempo dalam waktu satu tahun atau kurang (atau dalam siklus operasi normal, jika lebih lama). Jika tidak, utang tersebut disajikan sebagai liabilitas jangka panjang.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

h. Joint Arrangement (continued)

i. Joint Operation

Represent joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangement have rights to the assets, and obligations for the liabilities, relating to the arrangement. Those parties are called joint operator.

A joint operator recognized in relation to its interest in a joint operation:

- a) Its assets including its share of any assets held jointly;
- b) Its liability including its share of any liabilities incurred jointly;
- c) from the sale of its share of the output arising from the joint operation;
- d) Its share of the revenue from the sale of the output by the joint operation; and
- e) Expenses, including their share of any expenses that occur together.

ii. Joint Venture

Represents joint arrangement where by the parties that have joint control of the arrangement have rights to the net assets of the arrangement. Those parties are called joint venture.

A joint venture recognized its interest in a joint venture as an investment and account for that investment using the equity method.

i. Account Payables and Non Account Payables

Account payables are obligations to pay for goods or services that have been acquired in the ordinary course of business from suppliers. Accounts payable are classified as current liabilities if payment is due within one year or less (or in the normal operating cycle of the business if longer). If not, they are presented as non-current liabilities.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended

June 30, 2018 and 2017 and For The Years

December 31, 2017, 2016 and 2015

*(Expressed in Rupiah, unless other stated)***2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)****i. Utang Usaha dan Non Utang Usaha (lanjutan)**

Utang usaha pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan kemudian diukur pada biaya diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif.

Utang non-usaha dari pihak berelasi merupakan saldo utang yang terkait dengan pinjaman yang di dapat dari pihak berelasi Perusahaan.

j. Transaksi dengan Pihak Berelasi

Perusahaan melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi sebagaimana didefinisikan dalam PSAK No. 7 (Revisi 2015), "Pengungkapan pihak berelasi".

Seluruh transaksi dengan pihak-pihak berelasi, baik yang dilakukan dengan atau tidak dengan persyaratan dan kondisi yang sama dengan pihak ketiga, diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan.

k. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan, konstruksi atau pembuatan aset kualifikasian, merupakan asset yang membutuhkan waktu yang cukup lama agar siap untuk digunakan atau dijual, ditambahkan pada biaya perolehan aset tersebut, sampai dengan saat selesainya aset secara substansial siap untuk digunakan atau dijual.

Penghasilan investasi diperoleh atas investasi sementara dari pinjaman yang secara spesifik belum digunakan untuk pengeluaran aset kualifikasian dikurangi dari biaya pinjaman yang dikapitalisasi.

Semua biaya pinjaman lainnya diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya dan pengeluaran untuk aset tersebut dan biaya pinjamannya telah terjadi. Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan pada saat selesainya secara substansial yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**i. Account Payables and Non Account Payables (continued)**

Account payables are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortised cost using the effective interest method.

Non-account payables from related parties represents the balance of debt related to loans obtained from related parties.

j. Transaction with Related Parties

The Company has transactions with related parties as defined in PSAK No.7 (Revised 2015), "Related Party Disclosure".

All significant transactions with related parties, whether or not conducted under the term and condition similar to those with third parties, are disclosed in the notes to the financial statements.

k. Borrowing Costs

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, which are assets that necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are added to the cost of those assets, until such time as the assets are substantially ready for their intended use or sale.

Investment income earned on the temporary investment of specific borrowings pending their expenditure on qualifying assets is deducted from the borrowing costs eligible for capitalization.

All other borrowing costs are recognized in profit or loss in the period in which they are incurred.

Capitalization of borrowing costs begins when the required activities to prepare the asset for use in accordance with the intention and expenditures for the asset and borrowing cost have occurred. Capitalization of borrowing cost is stop when all activities necessary to prepare the qualifying asset for its intended use are substantially completed.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended June 30, 2018 and 2017 and For The Years December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

I. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan dari penjualan *real estate* diakui dengan metode sebagai berikut:

- a. Pendapatan dari penjualan bangunan rumah, rukan dan bangunan sejenis lainnya beserta kavling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:
 1. Proses penjualan telah selesai;
 2. Harga jual akan tertagih, dimana jumlah pembayaran yang diterima sekurang-kurangnya telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati;
 3. Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli;
 4. 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. Dalam hal ini, bangunan tersebut telah selesai dan siap ditempati/digunakan.
- b. Pendapatan dari penjualan unit bangunan kondominium apartemen, pusat perbelanjaan dan bangunan sejenisnya yang belum selesai pembangunannya diakui dengan metode persentase penyelesaian (*percentage-of completion-method*) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:
 1. Proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu pondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai pembangunan telah terpenuhi;
 2. Total pembayaran oleh pembeli paling sedikit 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
 3. Jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan handal.

Jika ada salah satu kriteria di atas tidak terpenuhi, maka pembayaran uang yang diterima dari pembeli diakui sebagai uang muka yang diterima sampai seluruh kriteria tersebut terpenuhi.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

I. Revenue and Expense Recognition

Revenues from real estate sales are recognized by the following methods:

- a. Revenues from sales of houses, buildings and other similar buildings and land plots are recognized using the full accrual method if all of the following criteria are met:
 1. Sales process completed;
 2. The selling price will be collectible, whereby the amount of payment received must reach at least 20% of the agreed selling price;
 3. Seller bills will not be subordinated in the future to other borrowings to be obtained by the buyer;
 4. The seller has transferred the risks and rewards of ownership of the building unit to the buyer through a transaction that is substantially sales and the seller is no longer obligated or significantly involved with the building unit. In this case, the building is finished and ready to be occupied / used.
- b. Revenues from the sale of apartment condominium units, shopping centers and similar construction unfinished are recognized on a percentage-of-completion (method) basis if all of the following criteria are met:
 1. The construction process has exceeded the initial stage, ie the foundation of the building has been completed and all requirements for the start of development have been met;
 2. The total payment by the buyer is at least 20% of the agreed sale price and the amount can not be requested by the buyer;
 3. Total sales revenue and building unit costs can be estimated reliably.

If any of the above criteria is not met, then the payment of the money received from the buyer is recognized as an advance payment until all the criteria are met.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada

Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended

June 30, 2018 and 2017 and For The Years

December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

I. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Metode yang digunakan untuk menentukan persentase penyelesaian adalah berdasarkan biaya aktual yang telah dikeluarkan dibandingkan dengan estimasi jumlah biaya yang harus dikeluarkan untuk pengembangan proyek *real estate* tersebut.

Beban pokok penjualan tanah meliputi harga perolehan tanah ditambah pengeluaran - pengeluaran lain untuk pengembangan tanah. Beban pokok penjualan rumah tinggal, apartemen, dan sejenisnya meliputi tanah dan seluruh beban pembangunan rumah tinggal sampai siap ditempati/ digunakan.

Beban diakui sesuai manfaatnya pada tahun yang bersangkutan (*accrual basis*).

m. Perpajakan

Pajak penghasilan final

Peraturan pajak di Indonesia menentukan bahwa jenis pendapatan tertentu dikenakan pajak final. Pajak final yang berlaku atas nilai bruto transaksi diterapkan meskipun pihak-pihak yang melakukan transaksi mengakui kerugian.

Sesuai dengan peraturan pemerintah No. 71/2008 tanggal 4 November 2008 berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Pendapatan dari penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan / atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 5% dari nilai penjualan atau pemindahan, yang telah digantikan oleh peraturan pemerintah No. 34/2016 tanggal 8 Agustus 2016 yang berlaku efektif pada tanggal 8 September 2016. Penghasilan dari penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan / atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 2,5% dari nilai penjualan atau pemindahan.

Beban pajak final ditentukan berdasarkan jumlah pengakuan penjualan yang dihitung berdasarkan tarif pajak final dan peraturan perpajakan yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal pelaporan.

Apabila nilai tercatat aset atau liabilitas yang berhubungan dengan pajak penghasilan final berbeda dari dasar pengenaan pajaknya, maka perbedaan tersebut tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

I. Revenue and Expense Recognition (continued)

The method used to determine the percentage of completion is based on the actual cost incurred compared to the estimated amount of costs incurred for the development of the real estate project.

Cost of land sold includes land acquisition cost plus other expenditures for land development. The cost of sales of residential houses, apartments, and the like covers the land and all the burden of housing construction until it is ready to be occupied / used.

Expenses are recognized as benefited in the respective year (*accrual basis*).

m. Taxation

Final income tax

Tax regulation in Indonesia determined that certain type of income is subject to final tax. Final tax applied to the gross value of transactions is applied even when the parties carrying the transaction recognizing losses.

In accordance with government regulation No. 71/2008 dated November 4, 2008 effective on January 1, 2009. Income from sale or transfer of land and/or building titles subjected to final tax of 5% from sale or transfer value, which has been replaced by government regulation No. 34/2016 dated August 8, 2016 effective on September 8, 2016. Income from sale or transfer of land and/or building titles subjected to final tax of 2.5 % from sale or transfer value.

Final tax expense is determined based on sales recognition amount computed using the final tax rates and tax regulation that has been enacted or substantively enacted at the reporting date.

If the carrying value of assets or liabilities related to final income tax is different from its tax base, the difference is not recognized as deferred tax assets or liabilities.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended

June 30, 2018 and 2017 and For The Years

December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

m. Perpajakan (lanjutan)

Pajak penghasilan final (lanjutan)

Beban pajak atas pendapatan yang dikenakan pajak penghasilan final diakui secara proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada tahun berjalan.

Selisih antara jumlah pajak penghasilan final terutang dengan jumlah yang dibebankan sebagai pajak kini pada laporan laba rugi komprehensif diakui sebagai pajak dibayar dimuka atau utang pajak.

Pajak penghasilan tidak final

Beban pajak penghasilan terdiri dari pajak kini dan pajak tangguhan. Pajak diakui dalam laporan laba rugi, kecuali jika pajak tersebut terkait dengan transaksi atau kejadian yang diakui ke penghasilan komprehensif lain-lain atau langsung ke ekuitas. Dalam hal ini, pajak tersebut masing-masing diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau ekuitas.

Beban pajak penghasilan kini dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku pada akhir periode pelaporan.

Pajak penghasilan tangguhan diakui dengan menggunakan *balance sheet liability method*, perbedaan temporer antara dasar pengenaan pajak atas aset dan liabilitas dengan nilai tercatatnya.

Pajak penghasilan tangguhan ditentukan menggunakan tarif pajak yang telah berlaku atau secara substansial berlaku pada akhir periode pelaporan dan yang akan diterapkan pada saat aset pajak tangguhan yang bersangkutan direalisasi atau pada saat liabilitas pajak tangguhan diselesaikan.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

m. Taxation (continued)

Final income tax (continued)

The tax expenses of income that has been subjected to final income tax is recognized proportionally with the amount of income in accordance of accounting in current year.

The difference between final income tax payable and the amount charged as current tax on comprehensive income is recognized as prepaid tax or tax payable.

Non-final income tax

Income tax expenses consist of current tax and deferred tax. Taxes are recognized in the income statement, unless the tax related to transactions that are recognized to other comprehensive income or directly to equity. In this case, taxes are recognized in other comprehensive income or equity.

Current tax expenses is calculated by the tax rate which occurred by the end of the reporting period.

Deferred tax is provided using balance sheet liability method, temporary differences between tax bases of assets and liabilities with their carrying amount.

Deferred tax income is determined by the tax rate or substantially effective by the end of the reporting period and will be implemented on the realized deferred tax or the completed deferred tax liabilities.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada

Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended

June 30, 2018 and 2017 and For The Years

December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

n. Imbalan Kerja

Imbalan kerja jangka pendek

Imbalan kerja jangka pendek diakui pada saat terutang kepada karyawan.

Imbalan pensiun

Sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 ("UU 13/2003") Perusahaan disyaratkan untuk memberikan imbalan pensiun sekurang-kurangnya sama dengan imbalan pensiun yang diatur dalam UU 13/2003 yang adalah program pensiun imbalan pasti. UU 13/2003 menentukan rumus tertentu untuk menghitung jumlah minimal imbalan pensiun.

Program imbalan pasti adalah program pensiun yang menentukan jumlah imbalan pensiun yang akan diterima seorang pekerja pada saat pensiun, biasanya tergantung oleh satu faktor atau lebih, misalnya usia, masa bekerja dan kompensasi.

Kewajiban program pensiun imbalan pasti merupakan nilai kini kewajiban imbalan pasti pada akhir periode pelaporan dengan penyesuaian biaya jasa lalu yang belum diakui. Kewajiban imbalan pasti dihitung sekali setahun oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode *projected unit credit*.

Nilai kini kewajiban imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan estimasi arus kas masa depan dengan menggunakan tingkat imbal hasil obligasi pemerintah jangka panjang pada tanggal laporan posisi keuangan dalam mata uang Rupiah sesuai dengan mata uang dimana imbalan tersebut akan dibayarkan dan yang memiliki jangka waktu yang sama dengan kewajiban imbalan pensiun yang bersangkutan.

Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian pengalaman dan perubahan asumsi aktuarial segera diakui seluruhnya melalui penghasilan komprehensif lain dalam periode terjadinya. Akumulasi saldo pengukuran kembali dilaporkan di saldo laba.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

n. Employee Benefit

Short-term employee benefits

Short-term employee benefits are recognized when are owed to employees.

Pension benefit

In accordance with the Employment Act No. 13/2003 ("Law 13/2003") the Company is required to provide the pension benefits at least equal to the pension benefit as stated in Law 13/2003 which is a pension program. Law 13/2003 determines the formula to calculate the minimum amount of pension benefits.

Benefit program is a pension program which sets the amount of pension benefits received by an employee on retirement, which depends by one factor or more, such as age, working period and compensation.

The pension program liabilities is a present value of benefit liability by the end of the reporting period with adjustments of the past service charge which is not recognized. The benefit liability is calculated once a year by the independent actuaries using the projected unit credit method.

The present value of benefit liability is determined by discounting the estimated future cash flows using a level of government bond yields long-term on the statement of financial position's date denominated in Rupiah according to the currency in which the benefits will be paid and have the equal maturity to the benefit liability.

Gains and losses appear from adjustments and actuarial assumptions changing which recognized immediately through the other comprehensive income in the period incurred. The accumulated balance of remeasurement is reported in retained earnings.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended June 30, 2018 and 2017 and For The Years December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

n. Imbalan Kerja (lanjutan)

Biaya jasa lalu diakui segera dalam laporan laba rugi.

Biaya jasa lalu yang timbul dari amandemen atau kurtailmen program diakui sebagai beban dalam laba rugi pada saat terjadinya.

Pada tahun 31 Desember 2017, 2016 dan 2015, Perusahaan belum menghitung kewajiban imbalan pasca kerja, hal ini dikarenakan Perusahaan tidak memiliki karyawan tetap.

o. Aset dan Liabilitas Keuangan

Seluruh aset keuangan diakui dan dihentikan pengakuannya pada tanggal diperdagangkan dimana pembelian dan penjualan aset keuangan berdasarkan kontrak yang mensyaratkan penyerahan aset keuangan dalam kurun waktu yang ditetapkan oleh kebiasaan pasar yang berlaku, dan awalnya diukur sebesar nilai wajar ditambah biaya transaksi, kecuali untuk aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, yang awalnya diukur sebesar nilai wajar.

Aset keuangan perusahaan diklasifikasikan sebagai berikut:

Nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL)

Aset keuangan diklasifikasi dalam FVTPL, jika aset keuangan sebagai kelompok diperdagangkan atau pada saat pengakuan awal ditetapkan untuk diukur pada FVTPL.

Aset keuangan diklasifikasi sebagai kelompok diperdagangkan, jika:

- diperoleh atau dimiliki terutama untuk tujuan dijual kembali dalam waktu dekat; atau

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

n. Employee Benefit (continued)

Past service cost is recognized immediately in the income statement.

Past service charge appears from the amendments or curtailments program which recognized as an expense in profit and loss incurred.

As of December 31, 2017, 2016 and 2015, the Company did not calculate the obligation for post-employment benefits, this is because the Company has no permanent employees.

o. Financial assets and Liabilities

All financial assets are recognized and derecognized on trade date where the purchase or sale of a financial asset is under a contract whose terms require delivery of the financial asset within the time frame established by the market concerned, and are initially measured at fair value plus transaction costs, except for those financial assets classified as at fair value through profit or loss, which are initially measured at fair value.

The Company's financial assets are classified as follows:

Fair Value Through Profit or Loss (FVTPL)

Financial assets are classified as at FVTPL when the financial assets is either held for trading or it is designated as at FVTPL.

A financial asset is classified as held for trading if:

- it has been acquired principally for the purpose of selling in the near term; or

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada

Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)***NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS**

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended

June 30, 2018 and 2017 and For The Years

December 31, 2017, 2016 and 2015

*(Expressed in Rupiah, unless other stated)***2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)****o. Aset dan Liabilitas Keuangan (lanjutan)**

- pada pengakuan awal merupakan bagian dari portofolio instrumen keuangan tertentu yang dikelola bersama dan terdapat bukti mengenai pola ambil untung dalam jangka pendek yang terkini; atau
- merupakan derivatif yang tidak ditetapkan dan tidak efektif sebagai instrument lindung nilai.

Aset keuangan selain aset keuangan yang diperdagangkan, dapat ditetapkan sebagai FVTPL pada saat pengakuan awal, jika:

- penetapan tersebut mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan ketidakkonsistenan pengukuran dan pengakuan yang timbul; atau
- kelompok aset keuangan, liabilitas keuangan atau keduanya, dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai dengan manajemen risiko atau strategi investasi yang didokumentasikan, dan informasi tentang Perusahaan disediakan secara internal kepada manajemen kunci entitas.

Aset keuangan FVTPL disajikan sebesar nilai wajar, keuntungan atau kerugian yang timbul diakui dalam laba rugi. Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laba rugi mencakup dividen atau bunga yang diperoleh dari aset keuangan. Nilai wajar ditentukan dengan cara seperti dijelaskan pada Catatan 28.

Aset keuangan tersedia untuk dijual (AFS)

Aset keuangan selain aset keuangan yang dimiliki hingga jatuh tempo diukur pada nilai wajar melalui laba rugi atau pinjaman dan piutang yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan tersedia untuk dijual diukur pada nilai wajarnya ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan. Selanjutnya aset keuangan diukur pada nilai wajarnya.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**o. Financial assets and Liabilities (continued)**

- on initial recognition it is a part of an identified portfolio of financial instruments that the entity manages together and has a recent actual pattern of short-term profit taking; or
- it is a derivative that is not designated and effective as a hedging instrument.

A financial asset other than a financial asset held for trading may be designated as at FVTPL upon initial recognition, if:

- such designated eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency that would otherwise arise; or
- a group of financial assets, financial liabilities or both is managed and its performance is evaluated on a fair value basis, in accordance with a documented risk management or investment strategy, and information about the Company is provided internally on that basis to the entity's key management personnel.

Financial assets at FVTPL are stated at fair value, with any resultant gain or loss recognized in profit or loss. The net gain or loss recognized in profit or loss incorporates any dividend or interest earned on the financial assets. Fair value is determined in the manner described in Note 28.

Available for sale (AFS)

Financial assets that are not classified as held to maturity, measured at fair value through profit or loss, or loans and receivables, are classified as available for sale. Available for sale financial assets are initially measured at fair value plus any directly attributable transaction costs. Subsequently, they are measured at fair value.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended June 30, 2018 and 2017 and For The Years December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

o. Aset dan Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui dalam penghasilan komprehensif lainnya dan akumulasi revaluasi investasi AFS di ekuitas kecuali untuk kerugian penurunan nilai, bunga yang dihitung dengan metode suku bunga efektif dan laba rugi selisih kurs atas aset moneter yang diakui pada laba rugi. Jika investasi dilepas atau mengalami penurunan nilai, akumulasi laba atau rugi yang sebelumnya diakumulasi pada revaluasi investasi AFS, direklasifikasi ke laba rugi.

Investasi dalam instrumen ekuitas pada Perusahaan non-publik dengan kepemilikan kurang dari 20% diukur dengan biaya perolehan dikurangi penurunan nilai karena saham tidak memiliki kuotasi di pasar aktif atau nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal.

Dividen atas instrumen ekuitas AFS, jika ada, diakui pada laba rugi pada saat hak Perusahaan untuk memperoleh pembayaran dividen ditetapkan.

Pinjaman yang diberikan dan piutang

Aset keuangan dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif diklasifikasikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang, yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi dengan kerugian penurunan nilai. Cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha dibentuk pada saat terdapat bukti objektif bahwa saldo piutang Perusahaan tidak dapat ditagih.

Bunga diakui dengan menggunakan metode suku bunga efektif, kecuali piutang jangka pendek dimana pengakuan bunga tidak material.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

o. Financial assets and Liabilities (continued)

Gains and losses arising from changes in fair value are recognized in other comprehensive income and in equity as accumulated in AFS Investment Revaluation, with the exception of impairment losses, interest calculated using the effective interest method, and foreign exchange gains and losses on monetary assets, which are recognized in profit or loss. Where the investment is disposed of or is determined to be impaired, the cumulative gain or loss previously accumulated in AFS Investment Revaluation is reclassified to profit or loss.

Investment is share in unlisted equity instruments with ownership of less than 20% is measured at cost less impairment because the shares do not have a quotation in an active market or its fair value can not be measured reliably.

Dividends on AFS equity instruments, if any, are recognized in profit or loss when the Company's right to receive the dividends are established.

Loans and receivables

Financial assets that have fixed or determinable payments that are not quoted in on active market are classified as loans and receivables. Loans and receivables are measured at amortized cost using the effective interest method less impairment. An allowance for impairment of trade receivables are established when there is objective evidence that the outstanding amount of the Company's receivables will not be collected.

Interest is recognized by applying the effective interest rate method, except for short-term receivables when the recognition of interest would be immaterial.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada

Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)***NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS***June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016**With Comparative Figure December 31, 2015**And For the Six-month Period Ended**June 30, 2018 and 2017 and For The Years**December 31, 2017, 2016 and 2015**(Expressed in Rupiah, unless other stated)***2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)****o. Aset dan Liabilitas Keuangan (lanjutan)****Metode suku bunga efektif**

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari instrumen keuangan dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi penerimaan atau pengeluaran kas masa depan (mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan dan diterima oleh para pihak dalam kontrak yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premium dan diskonto lainnya) selama perkiraan umur instrumen keuangan, atau, jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat bersih dari aset keuangan pada saat pengakuan awal.

Pendapatan diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk instrumen keuangan selain dari instrumen keuangan FVTPL.

Penurunan nilai aset keuangan

Aset keuangan, selain aset keuangan FVTPL, dievaluasi terhadap indikator penurunan nilai pada setiap tanggal pelaporan. Aset keuangan diturunkan nilainya bila terdapat bukti objektif, sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset keuangan, dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan yang dapat diestimasi secara andal.

Untuk investasi ekuitas AFS yang tercatat dan tidak tercatat di bursa, penurunan yang signifikan atau jangka panjang pada nilai wajar dari investasi ekuitas di bawah biaya perolehannya dianggap sebagai bukti objektif penurunan nilai.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**o. Financial assets and Liabilities (continued)****Effective interest method**

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial instrument and of allocating interest income over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discount estimated future cash receipts of payment (including all fees and points paid or received that form an integral part of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) through the expected life of the financial instrument, or, where appropriate, used over a shorter period to the net carrying amount on initial recognition.

Income is recognized in an effective interest basis for financial instruments other than those financial instruments at FVTPL.

Impairment of financial assets

Financial assets, other than those at FVTPL, are assessed for indicators of impairment at each reporting date. Financial assets are impaired where there is objective evidence that, as a result of one or more events that occurred after the initial recognition of the financial asset, the estimated future cash flows of the investment have been affected.

For listed and unlisted equity investments classified as AFS, a significant or prolonged decline in the fair value of the security below its cost is considered to be objective evidence of impairment.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended June 30, 2018 and 2017 and For The Years December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

o. Aset dan Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Penurunan nilai aset keuangan (lanjutan)

Untuk aset keuangan lainnya, bukti objektif penurunan nilai termasuk sebagai berikut:

- kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau pihak peminjam; atau
- pelanggaran kontrak, seperti terjadinya wanprestasi atau tunggakan pembayaran pokok atau bunga; atau
- terdapat kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan.

Untuk kelompok aset keuangan tertentu, seperti piutang, aset yang dinilai tidak akan diturunkan secara individual akan dievaluasi penurunan nilainya secara kolektif. Bukti objektif dari penurunan nilai portofolio piutang dapat termasuk pengalaman Perusahaan atas tertagihnya piutang di masa lalu, peningkatan keterlambatan penerimaan pembayaran piutang dari rata – rata periode kredit, dan juga pengamatan atas perubahan kondisi ekonomi nasional atau lokal yang berkorelasi dengan default atas piutang.

Untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, jumlah kerugian penurunan nilai merupakan 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.

Jumlah tercatat aset keuangan tersebut dikurangi dengan kerugian penurunan nilai secara langsung atas aset keuangan, kecuali piutang yang nilai tercatatnya dikurangi melalui penggunaan akun cadangan piutang. Jika piutang tidak tertagih, piutang tersebut dihapuskan melalui akun cadangan piutang. Pemulihan kemudian dari jumlah yang sebelumnya telah dihapuskan dikreditkan terhadap akun cadangan. Perubahan nilai tercatat akun cadangan piutang diakui dalam laporan laba rugi.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

o. Financial assets and Liabilities (continued)

Impairment of financial assets (continued)

For all other financial assets, objective evidence of impairment could include:

- significant financial difficulty of the issuer or counterparty; or
- default or delinquency in interest or principal payment; or
- it becoming probable that the borrower will enter bankruptcy or financial reorganization.

For certain categories of financial assets, such as receivables, assets that are assessed not to be impaired individually are assessed for impairment on a collective basis. Objective evidence of impairment for a portfolio of receivables could include the Company's past experience of collecting payments, an increase in the number of delayed payments in the portfolio past the average credit period, as well as observable changes in national or local economic conditions that correlate with default on receivables.

For financial assets carried at amortized cost, the amount of the impairment is the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows which is discounted at the financial asset's original effective interest rate.

The carrying amount of the financial assets is reduced by the impairment loss directly for all financial assets with the exception of receivables, where the carrying amount is reduced through the use of an allowance account. When a receivable is considered uncollectible, it is written off against the allowance account. Subsequent recoveries of amount previously written off are credited against the allowance account. Changes in the carrying amount of the allowance account are recognized in statement of profit or loss.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016
Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015
Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada
Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016
With Comparative Figure December 31, 2015
And For the Six-month Period Ended
June 30, 2018 and 2017 and For The Years
December 31, 2017, 2016 and 2015
(Expressed in Rupiah, unless other stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

o. Aset dan Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Penurunan nilai aset keuangan (lanjutan)

Jika aset keuangan AFS dianggap menurun nilainya, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya telah diakui dalam ekuitas direklasifikasi ke laporan laba rugi.

Kecuali instrumen ekuitas AFS, jika, pada periode berikutnya, jumlah kerugian penurunan nilai berkurang dan pengurangan tersebut dapat dikaitkan secara objektif dengan peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai diakui, kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya dibalik melalui laba rugi hingga nilai tercatat investasi pada tanggal pemulihan penurunan nilai tidak melebihi biaya perolehan diamortisasi sebelum adanya pengakuan kerugian penurunan nilai dilakukan.

Dalam hal efek ekuitas AFS, kerugian penurunan nilai yang sebelumnya diakui dalam laba rugi tidak boleh dibalik melalui laba rugi. Setiap kenaikan nilai wajar setelah penurunan nilai diakui secara langsung ke penghasilan komprehensif lain.

Penghentian pengakuan aset keuangan

Perusahaan menghentikan pengakuan aset keuangan jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset berakhir, atau Perusahaan mentransfer aset keuangan dan secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset kepada entitas lain. Perusahaan mengakui keterlibatan berkelanjutan atas aset yang ditransfer dan liabilitas terkait sebesar jumlah yang mungkin harus dibayar. Jika memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset keuangan yang ditransfer, Perusahaan masih mengakui aset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang diterima.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

o. Financial assets and Liabilities (continued)

Impairment of financial assets (continued)

When an AFS financial asset is considered to be impaired, cumulative gains or losses previously recognized in equity are reclassified to statement of profit or loss.

With the exception of AFS equity instruments, if, in a subsequent period, the amount of the impairment loss decreases and the decrease can be related objectively to an event occurring after the impairment was recognized, the previously recognized impairment loss is reversed through profit or loss to the extent that the carrying amount of the investment at the date the impairment is reversed does not exceed what the amortized cost would have been had the impairment not been recognized.

In respect of AFS equity investment, impairment losses previously recognized in profit or loss are not reversed through profit or loss. Any increase in fair value subsequent to an impairment loss is recognized directly in other comprehensive income.

Derecognition of financial assets

The Company derecognized a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity. If the Company neither transfers nor retains substantially all the risks and rewards of ownership and continues to control the transferred asset. The Company recognized its retained interest in the assets and an associated liability for amount it may have to pay. If the Company retains substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred recognized the financial assets and also recognized a collateralised borrowing for the proceeds received.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended June 30, 2018 and 2017 and For The Years December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

o. Aset dan Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Penghentian pengakuan aset keuangan (lanjutan)

Penghentian pengakuan aset keuangan secara keseluruhan, selisih antara jumlah tercatat aset dan jumlah pembayaran dan piutang yang diterima dan keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas diakui dalam laba rugi.

Penghentian pengakuan aset keuangan terhadap satu bagian saja (misalnya ketika Perusahaan masih memiliki hak untuk membeli kembali bagian aset yang ditransfer), Perusahaan mengalokasikan jumlah tercatat sebelumnya dari aset keuangan tersebut pada bagian yang tetap diakui berdasarkan keterlibatan berkelanjutan dan bagian yang tidak lagi diakui berdasarkan nilai wajar relative dari kedua bagian tersebut pada tanggal transfer.

Selisih antara jumlah tercatat yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui dan jumlah dari pembayaran yang diterima untuk bagian yang tidak lagi diakui dan setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui tersebut yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain, diakui pada laporan laba rugi. Keuntungan dan kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dialokasikan pada bagian yang tetap diakui dan bagian yang dihentikan pengakuannya, berdasarkan nilai wajar relatif kedua bagian tersebut.

Liabilitas Keuangan

Klasifikasi sebagai liabilitas

Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Perusahaan diklasifikasikan sesuai dengan substansi perjanjian kontraktual dan definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas.

Liabilitas keuangan Perusahaan diklasifikasikan sebagai biaya perolehan diamortisasi.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

o. Financial Assets and Liabilities (continued)

Derecognition of financial assets (continued)

On derecognition of financial asset in its entirety, the difference between the asset's carrying amount and the sum of the consideration received and receivable and the cumulative gain or loss that had been recognized in other comprehensive income and accumulated in equity is recognized in profit or loss.

Derecognition of financial assets on a subset (eg, when the Company still has the right to buy back part of the transferred assets), the Company allocates the carrying amount before the asset on the part that continues to be recognized by ongoing involvement and the part that is no longer recognized based on the fair value relative of the two sections on the date of transfer.

The difference between the carrying amount allocated to the part that is no longer recognized and the amount of payments received for the part derecognised and any cumulative gain or loss that is allocated to the part that is no longer recognized the previously recognized in other comprehensive income is recognized in statement of profit or loss. Cumulative gains and losses previously recognized in other comprehensive income are allocated to the part that continues to be recognized and the part that is derecognised, based on the relative fair values of the two sections.

Financial Liabilities

Classification as debt

Financial liabilities, which include trade and other payables, accrued expenses, initially measured at fair value, net of transaction costs, and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

The Company's financial liabilities are classified as at amortized cost.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada

Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended

June 30, 2018 and 2017 and For The Years

December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

o. Aset dan Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan meliputi utang usaha dan lainnya, biaya masih harus dibayar, pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Perusahaan menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas Perusahaan telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan utang diakui dalam laba rugi.

p. Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Nilai wajar adalah nilai yang digunakan untuk mempertukarkan suatu aset atau untuk menyelesaikan suatu liabilitas antara pihak – pihak yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi secara wajar (*arm's length transaction*).

Dalam rangka konsistensi dan perbandingan dalam pengukuran nilai wajar pengungkapan terkait dalam dan diantara entitas pelaporan, Perusahaan melakukan pengukuran nilai wajar atas instrumen keuangan yang dimiliki dengan hirarki berikut yang dikategorikan menjadi tiga tingkat input ke teknik penilaian:

- Tingkat 1 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari harga kuotasian (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik.
- Tingkat 2 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung (misalnya harga) atau secara tidak langsung (misalnya deviasi dari harga).

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

Tingkat 3 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari teknik penilaian yang mencakup input untuk aset atau liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (input yang tidak dapat diobservasi).

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

o. *Financial assets and Liabilities (continued)****Derecognition of financial liabilities***

Financial liabilities, which include trade and other payables, accrued expenses, initially measured at fair value, net of transaction costs, and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

Derecognition of financial liabilities

The Company derecognizes financial liabilities when, and only when, the Company's obligation are discharged, cancelled or expired. The difference between the carrying amount of the financial liability derecognized and the consideration paid and payable is recognized in profit or loss.

p. ***Fair Value of Financial Instruments***

Fair value is the value which is used to exchange an asset or to settle a liability between parties who understand and are willing to perform a fair transaction (arm's length transaction).

In order to increase consistency and comparability in fair value measurements and related disclosures within and between reporting entities, the Company measures the fair value of the financial instruments held based on the following hierarchy that categorized into three levels the inputs to valuation techniques:

- *Level 1 fair value measurements are those derived from quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.*
- *Level 2 fair value measurements are those derived from inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the assets or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices).*

Derecognition of financial liabilities

Level 3 fair value measurements are those derived from valuation techniques that include inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended June 30, 2018 and 2017 and For The Years December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

q. Saling Hapus antar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Aset dan liabilitas keuangan Perusahaan saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika dan hanya jika;

- saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan
- berniat untuk menyelesaikan secara bersih atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

r. Laba per Saham

Sesuai dengan PSAK 56, "Laba per Saham", laba bersih per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang ditempatkan dan disetor penuh selama tahun berjalan.

Laba per saham dilusian dihitung dengan membagi laba bersih dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang ditempatkan dan disetor penuh selama tahun berjalan ditambah dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang akan diterbitkan pada saat pengkonversian seluruh instrumen berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif menjadi saham biasa. Instrumen berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif dianggap telah dikonversi menjadi saham biasa pada awal periode atau pada tanggal penerbitan instrumen berpotensi saham biasa tersebut, jika penerbitannya lebih akhir.

s. Pembiayaan Mudharabah

Sesuai PSAK 105 "Mudharabah". Mudharabah adalah akad kerjasama usaha antar dua pihak dimana pihak pertama (pemilik dana) menyediakan seluruh dana, sedangkan pihak kedua (pengelola dana) bertindak selaku pengelola, dan keuntungan dibagi di antara mereka sesuai kesepakatan sedangkan kerugian finansial hanya ditanggung oleh pemilik dana.

Dana yang diterima dari pemilik dana dalam akad mudharabah diakui sebagai dana syirkah temporer sebesar jumlah kas atau nilai wajar aset nonkas yang diterima. Pada akhir periode akuntansi, dana syirkah temporer diukur sebesar nilai tercatatnya.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

q. Netting of Financial Assets and Financial Liabilities

The Company only offsets financial assets and liabilities and presents the net amount in the statement of financial position where it;

- currently have legal enforceable right to set off the recognized amount; and
- intends either to settle on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously.

r. Earnings per Share

In accordance with PSAK 56, "Earnings Per Share", basic earning per share are computed by dividing net income and the weighted average number of issued and fully paid shares during the year.

Diluted earnings per share is computed by dividing net income by the weighted-average number of issued and fully paid shares during the year plus the weighted-average number of shares to be issued upon conversion of all potential dilutive ordinary shares into ordinary shares. Potentially diluted instruments are deemed to have been converted into ordinary shares at the beginning of the period or at the date of issue of such potential ordinary shares, if the issuance is later.

s. Mudharabah Financing

In accordance with PSAK 105 "Mudharabah". Mudharabah is a business cooperation agreement between two parties where the first party (the fund owner) provides all funds, while the second party (fund manager) acts as the manager, and the profits are divided between them according to the agreement while the financial loss is only borne by the fund owner.

Funds received from fund owners in the mudharabah contract are recognized as temporary syirkah funds in the amount of cash or fair value of non-cash assets received. At the end of the accounting period, temporary syirkah funds are measured at their carrying amount.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)***NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS**

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended

June 30, 2018 and 2017 and For The Years

December 31, 2017, 2016 and 2015

*(Expressed in Rupiah, unless other stated)***3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI OLEH MANAJEMEN**

Dalam penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan, manajemen harus membuat estimasi, pertimbangan, dan asumsi atas nilai tercatat aset dan liabilitas yang tidak tersedia oleh sumber-sumber lain. Estimasi dan asumsi tersebut, berdasarkan pengalaman historis dan faktor lain yang dipertimbangkan relevan.

Manajemen berkeyakinan bahwa pengungkapan berikut telah mencakup ikhtisar estimasi, pertimbangan, dan asumsi signifikan yang dibuat oleh manajemen, yang berpengaruh terhadap jumlah-jumlah yang dilaporkan serta pengungkapan dalam laporan keuangan.

Estimasi dan pertimbangan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan terus dievaluasi berdasarkan pengalaman historis dan faktor lainnya, termasuk ekspektasi dari peristiwa masa depan yang diyakini wajar. Hasil aktual dapat berbeda dengan jumlah yang diestimasi. Estimasi dan asumsi yang memiliki pengaruh signifikan terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas diungkapkan di bawah ini.

Pengakuan Pendapatan dan Beban Konstruksi

Kebijakan pengakuan pendapatan dan beban konstruksi Perusahaan mensyaratkan penggunaan estimasi yang dapat mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dari pendapatan dan beban pokok pendapatan. Perusahaan mengakui pendapatan dan beban pokok pendapatan berdasarkan tahap penyelesaian aktivitas pembangunan pada tanggal akhir periode pelaporan (metode persentase penyelesaian).

Perusahaan melaksanakan pembangunan properti yang lamanya lebih dari satu periode akuntansi dan dicatat sebagai persediaan. Kebijakan akuntansi Perusahaan atas pendapatan dari penjualan properti tersebut dan beban pokoknya memerlukan suatu jumlah pendapatan dan biaya yang akan dialokasikan pada suatu periode akuntansi dan pengakuan berikutnya pada akhir periode atas aset atau liabilitas yang terkait dengan kontrak penjualan properti.

3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS

In the application of Company's accounting policies, management must make estimates, judgment and assumptions on the value of assets and liabilities that are not provided by other sources. The estimates and assumptions, based on historical experience and other factors be considered relevant.

Management believes that the following disclosures have includes an overview of estimates, judgment and significant assumptions made by management that affect the reported amounts and disclosures in the financial statements.

Estimates and judgments used in the preparation of financial statements are continually evaluated based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed reasonable. Actual results may differ from these estimates. Estimates and assumptions that have a significant effect on the carrying amounts of assets and liabilities disclosed below.

Revenue Recognition and Construction Expenses

Recognition policy of Company's construction revenue and expenses require the use of estimates that affect the reported amounts of revenues and cost of revenues. The Company recognized revenue and cost of revenue based on phase of completion of development activities on the date of the end of the reporting period (percentage of completion method).

The Company implementing property development in duration more than one accounting period and recorded as inventory. The Company's accounting policies on revenue from property sales and cost of sales requires an amount of revenue and expenses will be allocated to an accounting period and the following recognition at the end of period of the assets or liabilities related with the property sales contract.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)***NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS**

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended

June 30, 2018 and 2017 and For The Years

December 31, 2017, 2016 and 2015

*(Expressed in Rupiah, unless other stated)***3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI OLEH MANAJEMEN** *(lanjutan)*

Penerapan kebijakan ini mengharuskan manajemen untuk menerapkan pertimbangan dalam memperkirakan total pendapatan dan total biaya yang diharapkan pada setiap kontrak penjualan properti. Estimasi tersebut direvisi ketika pembangunan properti berlangsung untuk mencerminkan status pembangunan properti dan informasi terbaru yang tersedia untuk manajemen, perubahan estimasi tersebut diterapkan secara prospektif. Manajemen proyek melakukan tinjauan rutin untuk memastikan perkiraan terbaru yang sesuai. Perubahan atas estimasi akan dicatat prospektif. Walaupun Perusahaan berkeyakinan bahwa estimasi yang dibuat adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada tahap penyelesaian aktual dapat mempengaruhi pendapatan dan beban pokok pendapatan dari konstruksi secara material.

Nilai Wajar Aset dan Liabilitas Keuangan

Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mensyaratkan pengukuran aset keuangan dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajarnya, dan penyajian ini mengharuskan penggunaan estimasi. Komponen pengukuran nilai wajar yang signifikan ditentukan berdasarkan bukti-bukti obyektif yang dapat diverifikasi (seperti nilai tukar, suku bunga), sedangkan tingkat perubahan nilai wajar dapat menjadi berbeda karena penggunaan metode penilaian yang berbeda.

Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan diungkapkan pada Catatan 28.

3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS *(continued)*

The implementation of this policies requires management to apply judgment in estimating the total revenue and expenses are expected on any property sales contract. The estimations are revised when property development took place to reflect the status of the property development and the latest information available to management, changes in estimates are applied prospectively. Project management conduct regular reviews to ensure the most appropriate estimate. Changes to the estimate will be recorded prospectively. Although the Company believes that the estimates made are reasonable and appropriate, significant differences in the stage of actual settlement may materially affect revenue and cost of revenue from construction.

Fair Value of Financial Assets and Liabilities

Indonesian Financial Accounting Standards require that certain financial assets and financial liabilities at fair value, and this presentation requires the use of estimates. Components significant fair value measurement is determined based on the evidence objectively verifiable proofs (such as exchange rates, interest rates), while the level of changes in fair value can be different due to the use of different valuation methods.

The fair value of financial assets and financial liabilities are disclosed in Note 28.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada

Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended

June 30, 2018 and 2017 and For The Years

December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

4. KAS DAN SETARA KAS

Rincian kas dan setara kas adalah sebagai berikut:

	30 Juni / June 30, 2018	31 Desember/ December 31, 2017	31 Desember/ December 31, 2016	31 Desember/ December 31, 2015	
Kas Kecil					Cash On Hand
Kas Proyek Gateway Park	2.772.741	895.055.365	-	-	Gateway Park Project's Cash
Kas Proyek Ciracas	53.917.951	59.549.371	-	-	Ciracas Project's Cash
Kas Kecil	17.570.200	-	-	99.304	Petty cash
Jumlah Kas Kecil	74.260.892	955.054.736	-	99.304	Total Cash On Hand
Bank					Bank
Dollar AS					US Dollar
PT Maybank Indonesia, Tbk	120.607.141	243.964.251.271	-	-	PT Maybank Indonesia, Tbk
PT Bank Woori Indonesia	-	-	-	73.593.014	PT Bank Woori Indonesia
Rupiah					Rupiah
PT Maybank Indonesia, Tbk	57.351.904.553	22.364.692.277	-	-	PT Maybank Indonesia, Tbk
PT Bank Mandiri (Persero), Tbk	14.400.260.663	2.304.636.188	-	-	PT Bank Mandiri (Persero), Tbk
PT Bank Muammalat, Tbk	517.268.402	-	-	-	PT Bank Muammalat, Tbk
PT Bank Central Asia, Tbk	161.707.339	-	-	-	PT Bank Central Asia, Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk	17.955.903	-	-	-	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk
PT Bank Woori Indonesia	-	-	-	2.595.942	PT Bank Woori Indonesia
Jumlah Bank	72.569.704.001	268.633.579.736	-	76.188.956	Total Bank
Deposito Berjangka					Time Deposit
PT Bank Woori Indonesia	-	-	-	24.034.318.334	PT Bank Woori Indonesia
Jumlah Kas dan Setara Kas	72.643.964.893	269.588.634.472	-	24.110.606.594	Total Cash and Cash Equivalent

Suku bunga per tahun setara kas yang berlaku selama periode berjalan adalah sebagai berikut:

	30 Juni / June 30, 2018	31 Desember/ December 31, 2017	31 Desember/ December 31, 2016	31 Desember/ December 31, 2015	
Jasa giro					Bank Account
Rupiah	0,5 – 1%	0,5 – 1%	-	0,5 – 1%	Rupiah
Nisbah	0,5%	0,5%	-	-	Profit sharing rates

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga.

The details of cash on hand cash equivalents are as follows:

The annual interest rates of the cash equivalents during the period are as follows:

All cash in banks and time deposits are placed with third parties.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended June 30, 2018 and 2017 and For The Years December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

5. DANA YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA

Rincian dana yang dibatasi penggunaannya adalah sebagai berikut:

	30 Juni / June 30, 2018	31 Desember/ December 31, 2017
Rupiah		
PT Maybank Indonesia, Tbk	12.073.240.561	-
Dolar Amerika Serikat		
PT Maybank Indonesia, Tbk	360.100.000.000	338.700.000.000
Jumlah Dana Yang Dibatasi Penggunaannya	372.173.240.561	338.700.000.000

Dana yang dibatasi penggunaannya merupakan saldo Giro Perusahaan yang dijadikan jaminan atas pinjaman fasilitas Mudharabah dan pinjaman lainnya dengan tingkat bunga 0,5% per tahun. (catatan 11 dan 13).

5. RESTRICTED DEPOSITS

The details of restricted deposits are as follows:

	31 Desember/ December 31, 2016	31 Desember/ December 31, 2015
Rupiah		
PT Maybank Indonesia, Tbk	-	-
US Dollar		
PT Maybank Indonesia, Tbk	-	-
Total Restricted Deposits	-	-

Restricted deposits represent the Company's Giro balance which is pledged as collateral for the Mudharabah facility loan and other loan with interest rate 0.5% per years. (note 11 and 13).

6. PIUTANG USAHA

Piutang usaha terdiri dari:

	30 Juni / June 30, 2018	31 Desember/ December 31, 2017
Pihak Berelasi		
Rupiah		
PT Nusa Wijaya Propertindo	14.711.374.561	11.496.253.008
Sub Jumlah Pihak berelasi	14.711.374.561	11.496.253.008
Pihak Ketiga		
Rupiah		
Perorangan	21.391.311.172	9.151.721.328
PT Quantum Tera Network	737.003.038	439.707.516
Lain-lain (dibawah Rp500.000.000)	-	3.266.551.221
Sub Jumlah Pihak Ketiga	22.128.314.210	12.857.980.065
Jumlah Piutang Usaha	36.839.688.771	24.354.233.073

Piutang usaha merupakan piutang usaha atas penjualan ruko dan apartemen yang berasal dari Kerjasama Operasi (KSO) Proyek Gateway Park.

6. ACCOUNT RECEIVABLES

Account receivable are as follows:

	31 Desember/ December 31, 2016	31 Desember/ December 31, 2015
Related Parties		
Rupiah		
PT Nusa Wijaya Propertindo	-	-
Sub Total Related Parties	-	-
Third Parties		
Rupiah		
Individual	-	-
PT Quantum Tera Network	-	-
Others (under Rp500,000,000)	-	-
Sub Total Third parties	-	-
Total Account Receivables	-	-

Account receivables are account receivables from sales of shop houses and apartments from the Gateway Park Project Joint Arrangement (KSO).

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016
Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015
Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada
Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016
With Comparative Figure December 31, 2015
And For the Six-month Period Ended
June 30, 2018 and 2017 and For The Years
December 31, 2017, 2016 and 2015
(Expressed in Rupiah, unless other stated)

6. PIUTANG USAHA (lanjutan)

6. ACCOUNT RECEIVABLES (continued)

Piutang usaha berdasarkan umur adalah sebagai berikut:

Account receivable by age area as follows:

	30 Juni/ June 30, 2018	31 Desember/ December 31, 2017	31 Desember/ December 31, 2016	31 Desember/ December 31, 2015	
Belum jatuh tempo	36.839.688.771	24.354.233.073	-	-	Current
Lebih dari 3 bulan sampai dengan 6 bulan	-	-	-	-	More than 3 month to 6 month
Lebih dari 6 bulan sampai dengan 12 bulan	-	-	-	-	More than 6 month to 12 month
Lebih dari 12 bulan	-	-	-	-	More than 12 month
Jumlah Piutang Usaha	36.839.688.771	24.354.233.073	-	-	Total Account Receivables

Sebelum menyetujui penjualan kredit, Manajemen Perusahaan maupun Manajemen KSO akan menelaah apakah calon pelanggan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dan memeriksa batas kredit yang dapat diberikan kepada pelanggan tersebut. Pelanggan diharuskan untuk melunasi piutang sebelumnya, sebelum penjualan kredit yang baru disetujui. Diperlukan otorisasi Manajemen tingkat atas untuk menyetujui penjualan kredit yang telah melewati batas kredit. Persyaratan ini ditetapkan untuk seluruh pelanggan baik yang berelasi maupun yang tidak berelasi.

Before approving a credit sale, Company Management and KSO Management will review whether the prospect meets the specified requirements and checks the credit limit that can be given to that customer. The customer is required to pay off the previous receivables, before the new credit sale is approved. High-level Management authorization is required to approve credit sales that have exceeded the credit limit. This requirement is set for all related and related non-related customers.

Pada tanggal 30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 piutang usaha dijadikan sebagai jaminan atas pinjaman yang dimiliki oleh Perusahaan. (lihat catatan 13)

As of June 30, 2018 and December 31, 2017 account receivables used as collateral for loans owned by the Company. (see note 13)

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang usaha tersebut.

Management believes that there are no significant concentrations of credit risk n trade receivables.

Berdasarkan penelaahan manajemen atas saldo piutang usaha pada akhir periode pelaporan, piutang usaha tidak mengalami penurunan nilai.

Based on the management's riview on the status of account receivable at end of reporting period, not certain accounts receivable is impaired.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended June 30, 2018 and 2017 and For The Years December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

7. PERSEDIAAN REAL ESTAT

Rincian persediaan real estat adalah sebagai berikut:

	<u>30 Juni 2018/ June 30, 2018</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2017</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2016</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2016</u>
Aset KSO				
Aset Real Estat				
Gateway Park	189.791.813.936	181.387.202.974	84.956.235.000	-
Aset Real Estat Urban				
Signature	125.252.952.718	107.819.466.104	-	-
Sub jumlah aset KSO	315.044.766.654	289.206.669.078	84.956.235.000	-
Aset Real Estate Urban				
Sky	109.538.172.995	31.271.550.746		
Aset Real Estate Urban				
Suite	114.418.669.849	56.213.890.590	-	-
Tanah	-	-	-	25.845.774.300
Jumlah Persediaan Real Estat	539.001.609.498	376.692.110.414	84.956.235.000	25.845.774.300

Total nilai tercatat persediaan real estat menurut klasifikasi adalah sebagai berikut:

	<u>30 Juni 2018/ June 30, 2018</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2017</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2016</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2016</u>
i. Tanah matang	472.107.991.105	324.421.813.338	84.956.235.000	-
ii. Unit bangunan	-	-	-	-
iii. Unit bangunan dalam penyelesaian	66.893.618.393	52.270.297.076	-	-
	<u>539.001.609.498</u>	<u>376.692.110.414</u>	<u>84.956.235.000</u>	<u>-</u>

Mutasi penambahan dan pengurangan persediaan real estat adalah sebagai berikut:

	<u>30 Juni 2018/ June 30, 2018</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2017</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2016</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2016</u>
Saldo awal	376.692.110.414	84.956.235.000	-	-
Penambahan	185.702.084.241	312.295.733.074	84.956.235.000	-
Dialokasikan ke beban pokok penjualan (catatan 22)	<u>(23.392.585.157)</u>	<u>(20.559.857.660)</u>	-	-
Saldo akhir	539.001.609.498	376.692.110.414	84.956.235.000	-

7. REAL ESTATE INVENTORIES

The details of real estate inventories are as follows:

	<u>30 Juni 2018/ June 30, 2018</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2017</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2016</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2016</u>
JO Assets				
Gateway Park Real Estate Assets				
Urban Signature Real Estate Assets				
Sub total KSO assets				
Urban Sky Real Estate Assets				
Urban Suite Real Estate Assets				
Land				
Total Real Estate Inventories				

The total carrying value of real estate inventories according to classification is as follows:

	<u>30 Juni 2018/ June 30, 2018</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2017</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2016</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2016</u>
i. Credit to be developed				
ii. Unit building				
iii. Unit of building on process				

Mutation of addition and reduction of real estate inventories is as follow:

	<u>30 Juni 2018/ June 30, 2018</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2017</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2016</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2016</u>
Beginning balance				
Addition				
Allocated to the cost of revenue (note 22)				
Ending balance				

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended

June 30, 2018 and 2017 and For The Years

December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

7. PERSEDIAAN REAL ESTAT (lanjutan)

Aset real estat merupakan Persediaan Apartemen, ruko dan tanah yang sedang dikembangkan terkait kerjasama dengan PT Adhi Karya (Persero), Tbk. dan yang dimiliki dan dikembangkan sendiri.

a. Persediaan Real Estat KSO Gateway Park

Merupakan bangunan dalam proses pengembangan yang terdiri atas bangunan ruko KWS Gateway Park dan pembangunan Apartemen Tower 1 KWS Gateway yang terletak dikawasan Jati Cempaka, Jl. Kampung Jati Bening, Pondok Gede, Kota Bekasi (rest area KM 6-7) dengan progress fisik dan luas tanah adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2018/ June 30, 2018	31 Desember/ December 31, 2017
Ruko	100%	93,55%
Apartemen	9,16%	4,77%
Luas tanah	59.390 M ²	49.174 M ²

Per 30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 proyek pekerjaan Gateway Park telah diasuransikan terhadap risiko kerusakan material dan tanggung jawab pihak ketiga kepada PT Asuransi Ramayana dengan nilai pertanggungan Rp51.980.000.000.

Proyek Gateway Park didirikan atas perjanjian kerjasama antara PT Adhi Karya (Persero), Tbk dan PT Nusawijaya Propertindo didasarkan pada akta No. 2 tanggal 2 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., dengan nama pelaksana "ADHI-NWP Kerjasama". Selanjutnya berdasarkan addendum yang didasarkan pada akta No.2 tanggal 7 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., Mengenai penunjukan PT Urban Jakarta Propertindo sebagai pengganti dalam perjanjian kerjasama dengan PT Adhi Karya (Persero), Tbk. Semua tanggung jawab dan konsekuensi yang semula menjadi tanggung jawab PT Nusawijaya Propertindo berubah menjadi tanggung jawab PT Urban Jakarta Propertindo. Keuntungan yang dihasilkan kerjasama yang dibagikan kepada para pihak ditentukan dengan skema profit dan loss sharing yang bersifat Floating, dengan PT Adhi Karya (Persero), Tbk mendapatkan 60% dan PT Urban Jakarta Propertindo mendapatkan 40%.

7. REAL ESTATE INVENTORIES (continued)

Real estate assets are Apartment Inventories, shophouses and land under development associated with cooperation PT Adhi Karya (Persero), Tbk. and owned and developed by themselves.

a. Gateway Park Real Estate Inventories KSO

Is a building in the development process consisting of building KWS Gateway Park and the construction of Tower Tower 1 KWS Gateway located in Jati Cempaka, Jl. Kampung Jati Bening, Pondok Gede, Kota Bekasi (rest area KM 6-7) with physical progress and a land area are as follows:

	31 Desember/ December 31, 2016	31 Desember/ December 31, 2015	
	-	-	Shophouses
	-	-	Apartement
	-	-	Land area

As of June 30, 2018 and December 31, 2017 the Gateway Park work project has been insured against the risk of material damage and third party responsibility to PT Asuransi Ramayana with a sum insured of Rp51,980,000,000.

The Gateway Park project was established under a cooperation agreement between PT Adhi Karya (Persero) Tbk and PT Nusawijaya Propertindo are based on notarial deed No. 2 dated March 2, 2017 made before Notary Chilmiyati Rufaida, S.H., under the name of "ADHI-NWP Kerjasama" executor. Furthermore, based on the addendum based on notarial dated June 7, 2017 made before Notary Chilmiyati Rufaida, S.H., Regarding the appointment of PT Urban Jakarta Propertindo as a substitute in the cooperation agreement with PT Adhi Karya (Persero), Tbk. All responsibilities and consequences that were originally the responsibility of PT Nusawijaya Propertindo turned into the responsibility of PT Urban Jakarta Propertindo. The profit generated by the cooperation distributed to the parties is determined by the floating profit and loss sharing scheme, with PT Adhi Karya (Persero), Tbk get 60% and PT Urban Jakarta Propertindo earn 40%.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended June 30, 2018 and 2017 and For The Years December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

7. PERSEDIAAN REAL ESTAT (lanjutan)

b. Persediaan Real Estat KSO Urban Signature

Merupakan tanah yang sedang dikembangkan Divisi Properti TOD II terletak dikawasan Ciracas, Jl. Penganten Ali RT/004 RW/006, Ciracas, Kota Jakarta Timur dengan luas tanah +/- 62.239 M².

Proyek Urban Signature Ciracas didirikan atas akta perjanjian kerjasama antara PT Adhi Karya (Persero) Tbk dan PT Urban Jakarta Propertindo didasarkan pada akta No.10 tanggal 23 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., untuk mengembangkan tanah milik pihak pertama, PT Urban Jakarta Propertindo yang terletak di Jl. Penganten Ali, Ciracas, Jakarta Timur kepada pihak kedua, PT Adhi Karya (Persero), Tbk dengan total luas tanah sebesar 62.239 M² dan dengan total harga senilai Rp161.821.400.000. Keuntungan yang dihasilkan kerjasama yang dibagikan kepada para pihak ditentukan dengan skema *profit* dan *loss sharing*, yang bersifat Floating dengan PT Adhi Karya (Persero) Tbk mendapatkan 60% dan PT Urban Jakarta Propertindo mendapatkan 40%.

c. Persediaan Real Estate Urban Sky

Merupakan tanah yang sedang dikembangkan oleh perusahaan yang terletak di Jl. Gaharu II No. 8 RT/008 RW/006, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi dengan luas tanah +/- 12.650 M².

Per 30 Juni 2018 terdapat jumlah tanah yang dijual untuk pembangunan rel kereta cepat seluas 850 M².

Perusahaan saat ini sedang melaksanakan pembangunan *Urban Sky* Apartemen.

Atas perolehan tanah dan bangunan tersebut sampai dengan 30 Juni 2018 Perusahaan masih melakukan proses balik nama dan telah dikeluarkan *Cover Note* oleh Notaris tanggal 11 Juli 2018.

d. Persediaan Real Estate Urban Suite

Merupakan tanah yang sedang dikembangkan oleh perusahaan yang terletak di Jl. Caman RT/007 RW/01, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi dengan luas tanah +/- 7.946 M².

Perusahaan saat ini sedang melaksanakan pembangunan *Urban Suite* Apartemen.

7. REAL ESTATE INVENTORIES (continued)

b. Urban Signature Real Estate inventories KSO

Is a land under development Property Division TOD II is located in Ciracas area, Jl. Penganten Ali RT/004 RW/006, Ciracas, East Jakarta City with a land area of +/- 62,239 M².

The Urban Signature Ciracas project was established under a cooperation agreement between PT Adhi Karya (Persero), Tbk and PT Urban Jakarta Propertindo based on notarial deed No. 23 dated December 23, 2016 made before Notary Chilmiyati Rufaida, S.H., to develop first-owned land, PT Urban Jakarta Propertindo located on Jl. Penganten Ali, Ciracas, East Jakarta to the second party, PT Adhi Karya (Persero), Tbk with a total land area of 62,239 M² and with a total price of Rp161,821,400,000. The profit generated by the cooperation distributed to the parties is determined by profit and loss sharing scheme, which is Floating with PT Adhi Karya (Persero) Tbk get 60% and PT Urban Jakarta Propertindo get 40%.

c. Urban Sky Real Estate Inventories

Is a land that is being developed by the company located on Jl. Gaharu II No. 8 RT / 008 RW / 006, South Bekasi District, Bekasi City with a land area of +/- 12,650 M².

As of June 30, 2018 there is a total land sold for the construction of a fast railroad area of 850 M².

The company is currently carrying out the construction of *Urban Sky* Apartments.

For the acquisition of land and buildings until June 30, 2018, the Company is still in the process of reversing the name and has issued *Cover Note* from Notary date July 11, 2018.

d. Urban Suite Real Estate Inventories

Is a land that is being developed by the company located on Jl. Caman RT/007 RW/01, Pondok Gede District, Bekasi with a land area of +/- 7,946 M².

The company is currently carrying out the construction of *Urban Suite* Apartments.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada

Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended

June 30, 2018 and 2017 and For The Years

December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

7. PERSEDIAAN REAL ESTAT (lanjutan)

d. Persediaan Real Estate Urban Suite (lanjutan)

Atas perolehan tanah dan bangunan tersebut sampai dengan 30 Juni 2018 Perusahaan masih melakukan proses balik nama dan telah dikeluarkan Cover Note oleh Notaris tanggal 11 Juli 2018.

Pada tahun 2018, Perusahaan telah menunjuk jasa penilai independen, yaitu Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Suwendho Rinaldy & Rekan dalam laporannya No.181012.001/SRR-JK/LP-A/UJP/OR tertanggal 12 Oktober 2018 untuk menilai hak perjanjian kerjasama, tanah, dan aset dalam pembangunan milik/atas nama/yang dikuasai oleh PT Urban Jakarta Propertindo dengan menggunakan nilai pasar yang total nilai keseluruhannya adalah Rp1.493.077.000.000, dengan rincian sebagai berikut:

- a. Proyek *Gateway Park* sebesar Rp489.872.000.000;
- b. Proyek *Urban Signature* sebesar Rp445.836.000.000;
- c. Proyek *Urban Sky* sebesar Rp343.154.000.000;
- d. Proyek *Urban Suite* sebesar Rp214.215.000.000.

Metode penilaian yang digunakan sesuai dengan Peraturan BAPEPAM dan LK No VIII.C.4 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal dan KEPI & SPI Edisi VI-2015 dengan penjelasan sebagai berikut:

1. Penilaian hak perjanjian kerjasama Perseroan atas proyek pembangunan apartemen *Gateway Park* untuk mendapatkan Nilai Pasar dari hak perjanjian kerjasama Perseroan atas proyek pembangunan apartemen *Gateway Park*. Aset yang terkait dengan hak perjanjian kerjasama Perseroan atas proyek pembangunan apartemen *Gateway Park* adalah proyek pembangunan apartemen *Gateway Park* yang berupa tanah (59.390,00 M²) dan aset dalam pembangunan yang berlokasi di Jl. Raya Kapin, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Provinsi Jawa Barat, sesuai dengan Peraturan BAPEPAM – LK No. VIII.C.4, angka 10 huruf d butir 1, dapat digunakan satu Pendekatan Penilaian, yaitu Pendekatan Pendapatan untuk menilai tanah yang dikembangkan untuk proyek pembangunan apartemen *Gateway Park* dan pendekatan pasar untuk menilai tanah belum dikembangkan.

7. REAL ESTATE INVENTORIES (continued)

d. *Urban Suite Real Estate Inventories* (continued)

For the acquisition of land and buildings until June 30, 2018, the Company is still in the process of reversing the name and has issued Cover Note from Notary date July 11, 2018.

In 2018, the Company has appointed an independent appraisal service, Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Suwendho Rinaldy & Rekan in its Report No.181012.001/SRR-JK/LP-A/UJP/OR dated October 12, 2018 to assess the rights of the cooperation agreement, land and assets under construction owned / on behalf of / controlled by PT Urban Jakarta Propertindo by using the market value of which the total value is Rp1,493,077,000,000, with the following details:

- a. The *Gateway Park* project is Rp489,872,000,000;
- b. The *Urban Signature* Project is Rp445,836,000,000;
- c. The *Urban Sky* Project is Rp343,154,000,000;
- d. The *Urban Suite* Project is Rp214,215,000,000.

The appraisal method used is in accordance with BAPEPAM Regulation and LK VIII.C.4 concerning Guidelines for Appraisal and Presentation of Property Market Appraisal Reports and KEPI & SPI Edition VI-2015 with the following explanation:

1. The assessment of the rights of the Company's cooperation agreement on the *Gateway Park* apartment development project to obtain Market Value from the rights of the Company's cooperation agreement on the *Gateway Park* apartment development project. Assets related to the rights of the Company's cooperation agreement on *Gateway Park* apartment development projects are the construction projects of *Gateway Park* apartments in the form of land (59,390.00 M²) and assets under construction located on Jl. Raya Kapin, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Provinsi Jawa Barat, in accordance with BAPEPAM-LK Regulation No. VIII.C.4, number 10 letter d point 1, can be used as a Assessment Approach, namely the Income Approach to assess the land developed for the *Gateway Park* apartment development project and a market approach to assessing undeveloped land.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended June 30, 2018 and 2017 and For The Years December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

7. PERSEDIAAN REAL ESTAT (lanjutan)

d. Persediaan Real Estate Urban Suite (lanjutan)

2. Penilaian hak perjanjian kerjasama Perseroan atas proyek pembangunan apartemen *Urban Signature* untuk mendapatkan Nilai Pasar dari hak perjanjian kerjasama Perseroan atas proyek pembangunan apartemen *Urban Signature*. Aset yang terkait dengan hak perjanjian kerjasama Perseroan atas proyek pembangunan apartemen *Urban Signature* adalah proyek pembangunan apartemen *Urban Signature* yang berupa tanah (62.239,00 M²) dan aset dalam pembangunan yang berlokasi di Jl. Pengantin Ali, Kelurahan Ciracas, Kecamatan Ciracas, Propinsi DKI Jakarta, sesuai dengan Peraturan Bapepam – LK No. VIII.C.4, angka 10 huruf d butir 1, dapat digunakan satu Pendekatan Penilaian, yaitu Pendekatan Pendapatan.
3. Penilaian tanah seluas 7.946,00 M² dan aset dalam pembangunan untuk mendapatkan Nilai Pasar dari tanah dan aset dalam pembangunan yang berlokasi di Jl. Caman Raya No. 12, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, sesuai dengan Peraturan BAPEPAM - LK No. VIII.C.4, angka 10 huruf d butir 1, dapat digunakan satu Pendekatan Penilaian, yaitu Pendekatan Pendapatan.
4. Penilaian tanah seluas 12.650,00 M² dan aset dalam pembangunan untuk mendapatkan Nilai Pasar dari tanah dan aset dalam pembangunan yang berlokasi di Jl. Cikunir Raya, Kelurahan Jakamulya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, sesuai dengan Peraturan Bapepam - LK No. VIII.C.4, angka 10 huruf d butir 1, dapat digunakan satu Pendekatan Penilaian, yaitu Pendekatan Pendapatan.

Jumlah biaya pinjaman yang dikapitalisasi per 30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dapat dijelaskan sebagai berikut:

	30 Juni 2018/ June 30, 2018	31 Desember/ December 31, 2017
Persediaan Real Estate <i>Urban Suite</i>	4.591.956.759	478.940.589
Persediaan Real Estate <i>Urban Sky</i>	4.505.412.594	266.053.926
Persediaan Real Estat <i>Gateway Park</i>	197.770.290	-
Jumlah	9.295.139.643	744.994.515

Manajemen Perusahaan berpendapat bahwa nilai tercatat persediaan real estat dapat direalisasikan, sehingga tidak diperlukan penyisihan penurunan nilai per 30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015.

Tidak terdapat persediaan real estate yang dijadikan jaminan atas pinjaman Perusahaan.

7. REAL ESTATE INVENTORIES (continued)

d. *Urban Suite Real Estate Inventories* (continued)

2. Evaluation of the rights of the Company's cooperation agreement on the *Urban Signature* apartment development project to obtain Market Value from the rights of the Company's cooperation agreement on the *Urban Signature* apartment development project. Assets related to the rights of the Company's cooperation agreement on the *Urban Signature* apartment development project are the development projects of the *Urban Signature* apartment in the form of land (62,239.00 M²) and the assets being developed are located on Jl. Pengantin Ali, Kelurahan Ciracas, Kecamatan Ciracas, Propinsi DKI Jakarta, in accordance with Bapepam-LK Regulation No. VIII.C.4, number 10 letters d point 1, can be used as an Assessment Approach, namely the Income Approach.
3. Land valuation of 7,946.00 M² and assets under construction to obtain Market Value of land and assets under construction located on Jl. Caman Raya No. 12, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, in accordance with Bapepam-LK Regulation No. VIII.C.4, the number 10 letter d point 1, can be used as an Assessment Approach, namely the Income Approach.
4. Land valuation of 12,650.00 M² and assets under construction to obtain Market Value of land and assets under construction located on Jl. Cikunir Raya, Kelurahan Village, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, in accordance with Bapepam-LK Regulation No. VIII.C.4, the number 10 letter d point 1, can be used as an Assessment Approach, namely the Income Approach.

Total amount of borrowing costs which capitalized as of June 30, 2018 and December 31, 2017, 2016 and 2015 can be explained as follows:

	31 Desember/ December 31, 2016	31 Desember/ December 31, 2015	
	-	-	<i>Urban Suite Real Estate Inventories</i>
	-	-	<i>Urban Sky Real Estate Inventories</i>
	-	-	<i>Gateway Park Real Estate Inventories</i>
Total			Total

The Company's management is of the opinion the the carrying value of real estate inventories is realizable, hence no provision for decline in value is needed of June 30, 2018 and December 31, 2017, 2016 and 2015.

There are no real estate inventories made as collateral for The Company's loan.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016
 Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015
 Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada
 Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
 June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016
 With Comparative Figure December 31, 2015
 And For the Six-month Period Ended
 June 30, 2018 and 2017 and For The Years
 December 31, 2017, 2016 and 2015
 (Expressed in Rupiah, unless other stated)

8. UANG MUKA

Merupakan uang muka atas rencana pembelian tanah yang terletak di Jl. Caman RT/007 RW/01, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi, dari sebelumnya seluas 7.946 M² menjadi +/-15.000 M² yang akan digunakan untuk pembangunan proyek Urban Suite. Saldo per 30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 masing-masing sebesar Rp8.784.414.134, Rp0, Rp0 dan Rp0.

9. BIAYA DIBAYAR DIMUKA

Biaya dibayar dimuka merupakan biaya atas sewa kantor pemasaran Gateway Park. Saldo biaya dibayar dimuka untuk periode dan tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 sebesar Rp331.800.000, Rp165.166.667, Rp0 dan Rp0.

10. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar Dimuka

Pajak dibayar dimuka merupakan pajak atas PPN Masukan. Saldo pajak dibayar dimuka per tanggal 30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 adalah sebesar Rp9.847.692.382, Rp12.851.084.374, Rp0 dan Rp0.

b. Utang Pajak

Rincian utang pajak adalah sebagai berikut:

	30 Juni/ June 30, 2018	31 Desember/ December 31, 2017	31 Desember/ December 31, 2016	31 Desember/ December 31, 2015	
PPh Pasal 4 (2)	510.234.756	2.584.524.757	-	-	Income Tax 4 (2) Definitive Collected –
Final Wapu	803.680.752	462.606.304	-	-	Final
PPh Pasal 21	574.718.517	-	-	-	Income Tax 21
PPh Pasal 23 – Wapu	98.198.820	398.174.876	-	-	Income Tax 23 – Wapu
PPh Pasal 23	47.500.000	-	-	-	Income Tax 23
PPh Pasal 22	-	7.167.750	-	-	Income Tax 22
PPN Keluaran	879.434.292	1.372.536.688	-	-	VAT – Out
PPN – Wapu	-	67.735.138	-	-	VAT – Wapu
PPh Final	-	-	4.045.535.000	-	Income tax – final
Jumlah Utang Pajak	2.913.767.137	4.892.745.513	4.045.535.000	-	Total Tax Payable

8. ADVANCE

Is a down payment for the planning expansion of land purchases located on Jl. Caman RT / 007 RW / 01, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi, from the previous area of 7,946 M² to +/- 15,000 M² which will be used for Urban Suite project development. Balance as of June 30, 2018 and December 31, 2017, 2016 and 2015 amounting to Rp8,784,414,134, Rp0, Rp0 and Rp0, respectively.

9. PREPAID EXPENSES

Prepaid expenses are the cost of renting Gateway Park's marketing office. The balance of prepaid expenses for the period and year ended June 30, 2018, December 31, 2017 2016 and 2015 amounted to Rp331,800,000, Rp165,166,667, Rp0, and Rp0.

10. TAXATION

a. Prepaid Tax

Prepaid taxes are a tax on VAT – In. The prepaid tax balance as of June 30, 2018 and December 31, 2017, 2016 and 2015 amounted to Rp9,847,692,382, Rp12,851,084,374, Rp0 and Rp0.

b. Tax Payables

Details tax payables as flows :

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended

June 30, 2018 and 2017 and For The Years

December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

10. PERPAJAKAN (lanjutan)

10. TAXATION (continued)

c. Pajak Final

c. Final Tax

Rincian pajak kini Perusahaan adalah sebagai berikut:

Calculation of final taxes are as follows:

	30 Juni / June 30, 2018	31 Desember/ December 31, 2017	31 Desember/ December 31, 2016	31 Desember/ December 31, 2015	
Pendapatan yang dikenakan pajak final pada tarif pajak yang berlaku:					Income subject to final tax at the applicable tax rate:
Perusahaan	27.735.162.596	36.601.826.366	161.821.400.000	-	Company
	27.735.162.596	36.601.826.366	161.821.400.000	-	
Beban pajak penghasilan - tahun berjalan					Income tax expenses - current year
Perusahaan	329.846.556	915.045.659	4.045.535.000	-	Company
Jumlah beban pajak final	329.846.556	915.045.659	4.045.535.000	-	Total final tax expenses

Pajak final untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 dan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 adalah sebesar Rp329.846.556, Rp915.045.659, Rp4.045.535.000 dan Rp0, merupakan pph final atas penjualan ruko dan apartemen.

The final tax for the six-month period ended June 30, 2018 and years ended December 31, 2017, 2016 and 2015 amounted to Rp329,846,556, Rp915,045,659 Rp4,045,535,000 and Rp0, representing the final pph on the sale of shophouses and apartments.

Pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015, seluruh pendapatan yang dilaporkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain telah sama yang dilaporkan dengan SPT Tahunan.

As of December 31, 2016 and 2015, all income reported in the statement of profit and loss and other comprehensive income has been the same as reported the annual tax return.

Pada tanggal 31 Desember 2017, terdapat perbedaan pengakuan pendapatan yang dilaporkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dengan yang dilaporkan dengan SPT Tahunan dikarenakan perbedaan pengakuan fiskal dan komersial.

As of December 31, 2017, there are differences in the recognition of income reported in the statement of profit or loss and other comprehensive income with those reported with annual tax returns due to differences in fiscal and commercial recognition.

Seluruh pendapatan yang dilaporkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain per 30 Juni 2018 (lihat catatan 21) menjadi dasar bagi Perusahaan dalam pelaporan Surat Pemberitahuan Pajak Penghasilan Badan.

All income reported in the statement of profit or loss and other comprehensive income as of June 30, 2018 (see note 21) is the basis for the Company in reporting the Corporate Income Tax Notification.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended June 30, 2018 and 2017 and For The Years December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

10. PERPAJAKAN (lanjutan)

Pada tanggal 4 November 2008, Presiden Republik Indonesia dan Menteri hukum dan Hak Asasi Manusia menandatangani Peraturan Pemerintah No. 71/2008 (PP No. 71/2008) tentang "perubahan ketiga atas PP No. 48/1994 mengenai pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan". Peraturan ini mengatur, efektif berlaku pada tanggal 1 Januari 2009, penghasilan wajib pajak yang berasal dari transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, akan dikenai pajak yang bersifat final sebesar 5% dari nilai penjualan atau pengalihan, yang telah digantikan oleh Peraturan Pemerintah No. 34/2016 tanggal 8 Agustus 2016, efektif tanggal 8 September 2016, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 2,5% dari nilai penjualan atau pengalihan.

d. Lainnya

Pada tahun 2016, Perusahaan telah menerima Surat Ketetapan Pajak (SKP) dengan rincian sebagai berikut:

10. TAXATION (continued)

On November 4, 2008, the President of the Republic of Indonesia and the Minister of Law and Human Rights signed Government Regulation No. 71/2008 (PP No. 71/2008) concerning "third amendment to PP No. 48/1994 concerning the payment of income tax on the transfer of rights to land and/or buildings". This regulation stipulates that, effective on January 1, 2009, the income of taxpayers originating from the transfer of rights to land and/or buildings will be subject to final tax of 5% of the value of the sale or transfer, which has been replaced by Government Regulation No. 34/2016 dated August 8, 2016, effective September 8, 2016, income from the transfer of land rights and or buildings is subject to final tax of 2.5% of the value of the sale or transfer.

c. Other

On 2016, the Company has received Surat Ketetapan Pajak (SKP) with detail as follows:

Masa Pajak/ Tax Period	No. SKP/ No. SKP	Tanggal SKP/ SKP Dates	Jenis Pajak/ Type of Tax	Jumlah KB/LB/ Amount KB/LB	Tanggal bayar/ Tanggal restitusi/ Date paid/ Date of restitution
Desember 2016	00034/207/16/012/17	28 September 2017	Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa	Rp16.182.140.000	26 Oktober 2017
Desember 2016	00034/207/16/012/17	28 September 2017	Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Pajak Bunga	Rp2.912.785.200	26 Oktober 2017
Desember 2016	00957/107/16/012/17	28 September 2017	Keterlambatan penyampaian SPT PPN dan Denda pasal 14 ayat 4 KUP	Rp3.236.928.000	26 Oktober 2017

Atas SKP tersebut Perusahaan tidak mengajukan keberatan dan telah menyelesaikan semua kewajiban pajak sesuai dengan SKP yang tersebut diatas pada tanggal 26 Oktober 2017.

Upon such SKP the Company have not filed any objection and have settled all tax obligations in accordance with the above mentioned as of October 26, 2017.

11. DANA SYIRKAH

Dolar Amerika Serikat

PT Maybank Indonesia, Tbk

Total Utang Bank

30 Juni / June 30, 2018	31 Desember / December 31, 2017	31 Desember / December 31, 2016	31 Desember / December 31, 2015
309.686.000.000	338.700.000.000	-	-
<u>309.686.000.000</u>	<u>338.700.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

11. SYIRKAH FUNDS

U.S Dollar

PT Maybank Indonesia, Tbk

Total Bank Loans

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended June 30, 2018 and 2017 and For The Years December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

11. DANA SYIRKAH (lanjutan)

PT Maybank Indonesia, Tbk.

Perusahaan memperoleh fasilitas kredit dalam bentuk valuta asing \$25.000.000, yang disetujui oleh PT Maybank Indonesia, Tbk sebagaimana termuat dalam Akad Perjanjian Kredit No. 043/Mudharabah/CDU-Syariah/2017 tanggal 14 Desember 2017 yang dibuat dibawah tangan dengan rincian fasilitas kredit sebagai berikut:

	30 Juni / June 30, 2018	31 Desember / December 31, 2017	31 Desember / December 31, 2016	31 Desember / December 31, 2015	
Jenis	Pembiayaan Mudharabah/ Mudharabah Financing	Pembiayaan Mudharabah/ Mudharabah Financing	-	-	Type
Akad	Line Fasilitas/ Line Facility	Line Fasilitas/ Line Facility	-	-	Contract
Tujuan	Modal Usaha/ Working Capital	Modal Usaha/ Working Capital	-	-	Purpose
Nilai plafon	USD25.000.000	USD25.000.000	-	-	Amount
Nisbah	0,9%	0,9%	-	-	Nisbah
Jangka waktu seluruh fasilitas	s.d 14 Desember 2018/ until December 14, 2018	s.d 14 Desember 2018/ until December 14, 2018	-	-	Term of credit facility

Jaminan

Rekening Giro sebesar USD25.000.000 atas nama PT Urban Jakarta Propertindo.

11. SYIRKAH FUNDS (continued)

PT Maybank Indonesia, Tbk.

The Company obtained a credit facility approved in the form of foreign exchange, USD25,000,000 by PT Maybank Indonesia, Tbk as included in the Credit Agreement No. 043/Mudharabah/CDU-Syariah/2017 dates December 14, 2017 made privately with details of credit facilities as follows:

	30 Juni / June 30, 2018	31 Desember / December 31, 2017	31 Desember / December 31, 2016	31 Desember / December 31, 2015	
Jenis	Pembiayaan Mudharabah/ Mudharabah Financing	Pembiayaan Mudharabah/ Mudharabah Financing	-	-	Type
Akad	Line Fasilitas/ Line Facility	Line Fasilitas/ Line Facility	-	-	Contract
Tujuan	Modal Usaha/ Working Capital	Modal Usaha/ Working Capital	-	-	Purpose
Nilai plafon	USD25.000.000	USD25.000.000	-	-	Amount
Nisbah	0,9%	0,9%	-	-	Nisbah
Jangka waktu seluruh fasilitas	s.d 14 Desember 2018/ until December 14, 2018	s.d 14 Desember 2018/ until December 14, 2018	-	-	Term of credit facility

Collateral

Demand Deposit Account of USD25,000,000 on behalf of the PT Urban Jakarta Propertindo.

12. UTANG USAHA

Utang usaha merupakan utang atas progres konstruksi kepada PT Adhi Persada Gedung dan subkontraktor lainnya. Saldo utang usaha per 30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 masing-masing sebesar Rp76.113.791.110, Rp56.999.413.148, Rp0 dan Rp0. Seluruh saldo utang usaha dalam Rupiah.

Rincian umur utang usaha adalah sebagai berikut:

	30 Juni / June 30, 2018	31 Desember/ December 31, 2017	31 Desember/ December 31, 2016	31 Desember/ December 31, 2015	
Belum jatuh tempo	6.109.262.387	56.999.413.148	-	-	Current
Lewat jatuh tempo:					Past due:
Kurang dari 30 hari	2.751.844.384	-	-	-	Under 30 days
31 – 60 hari	4.721.140.897	-	-	-	31 – 60 days
61 – 90	29.278.395.049	-	-	-	61 – 90 days
Lebih dari 90 hari	33.253.148.393	-	-	-	Over 90 days
Total Utang Usaha	76.113.791.110	56.999.413.148	-	-	Total Trade Payables

Atas utang usaha tersebut, tidak terdapat pemberian jaminan atas utang usaha yang diterima oleh Perusahaan.

12. ACCOUNT PAYABLES

Accounts payable are payable on construction progress to PT Adhi Persada Gedung and other subcontractors. The balances of accounts payable as of June 30, 2018 and December 31, 2017, 2016 and 2015 amounted to Rp76,113,791,110, Rp56,999,413,148, Rp0 and Rp0, respectively. All balances of accounts payable in Rupiah.

The aging summary of accounts payable are as follows:

For the trade debt, there is no guarantee for the accounts payable received by the Company.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada

Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)***NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS**

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended

June 30, 2018 and 2017 and For The Years

December 31, 2017, 2016 and 2015

*(Expressed in Rupiah, unless other stated)***13. UTANG LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA****Ibukota Development, Ltd.**

Pada tanggal 22 Nopember 2017, Perusahaan melakukan Perjanjian Pinjaman Konversi dengan Ibukota Development, Ltd. Perjanjian tersebut dibuat dihadapan Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., di Jakarta Selatan.

Atas Perjanjian Pinjaman Konversi tersebut, Perusahaan memperoleh Pinjaman dari Ibukota Developmet, Ltd., sebesar USD25.000.000 dengan suku bunga 7% dan jangka waktu pinjaman sampai dengan tahun ke-3 setelah pinjaman tersebut dicairkan.

Saldo utang lembaga keuangan lainnya per 30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 adalah sebesar Rp338.700.000.000, Rp338.700.000.000, Rp0 dan Rp0.

Penggunaan dana atas fasilitas pinjaman yang diperoleh Perseroan adalah untuk mendanai Kerjasama Operasi, untuk keperluan perolehan tanah, kepentingan, dan/atau aset untuk maksud sebagaimana dinyatakan sebagai berikut:

- a. Membiayai pengambilalihan tanah sehubungan dengan Kerjasama-Kerjasama Operasi yang ada saat ini dan yang akan ada di masa yang akan datang :
 - i. JO Jatibening.
 - ii. JO Ciracas.
 - iii. Usulan Kerjasama Operasi sehubungan dengan kelurahan Cibubur, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, Propinsi DKI Jakarta (JO Cibubur).
 - iv. Usulan Kerjasama Operasi sehubungan dengan Cikunir, Kotamadya Bekasi, Propinsi DKI Jakarta (JO Cikunir).
- b. Membiayai pemasaran, pengurusan perizinan, persiapan tanah dan biaya-biaya lain yang tidak dibiayai oleh bank sehubungan dengan Kerjasama-Kerjasama Operasi Peminjam atau Entitas Terkait untuk tujuan pendanaan konstruksi bangunan sehubungan dengan Kerjasama-Kerjasama Operasi (Penghimpun Dana Ekuitas).
- c. Untuk mendanai biaya transaksi dan biaya lain (termasuk biaya hedging) yang timbul sehubungan dengan akuisisi sebelumnya dan Penghimpun Dana Ekuitas.
- d. Untuk maksud lain sebagaimana disetujui tertulis oleh Pemberi Pinjaman.

13. OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS**Ibukota Development, Ltd.**

On November 22, 2017, the Company entered into Conversion Loan Agreement with Ibukota Development, Ltd. The agreement was made before Notary Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., in South Jakarta.

On the Convertible Loan Agreement, the Company obtained the Loan from Ibukota Developmet, Ltd., amounting to USD25,000,000 with interest rate of 7% and the loan period up to the 3rd year after the loan was disbursed.

The balance of debt of other financial institutions as of June 30, 2018 and December 31, 2017, 2016 and 2015 amounted to Rp338,700,000,000, Rp338,700,000,000, Rp0 and Rp0.

The use of funds for loan facilities obtained by the Company is to fund Joint Operations, for the purpose of obtaining land, interests and / or assets for the purposes stated as follows:

- a. To fund the acquisition of land in connection with the following existing and proposed Joint Operations :
 - i. JO Jatibening.
 - ii. JO Ciracas.
 - iii. The proposed Joint Operation in respect of Cibubur Administrative Village, Subdistrict of Ciracas, East Jakarta Regency, Province of DKI Jakarta.
 - iv. The proposed Joint Operations in respect of Cikunir, Bekasi Regency, Province of DKI Jakarta.
- b. To fund marketing, licensing, land preparation and any expenses that are not financed by the bank in relation to the Joint Operation of the Borrows or the Relevant Entity for buildings construction funding purpose in relation to the Joint Operations.
- c. To fund the transaction cost and fees (including hedgig fees) that may be incurred in relation to the foregoing acquisitions and the Equity Fund Raising.
- d. For such other purposes as the Lender may agree in writing.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended June 30, 2018 and 2017 and For The Years December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

13. UTANG LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (lanjutan)

Jaminan:

- a. Peminjam akan menandatangani dan menyebabkan Pemberi Jaminan untuk menandatangani dokumen-dokumen berikut ini dalam bentuk dan isi yang dapat disetujui oleh Pemberi Pinjaman:
 - i. Perjanjian Gadai Saham atas seluruh saham-saham Peminjam yang ditandatangani oleh seluruh pemegang saham Peminjam ("Perjanjian Gadai Saham");
 - ii. Perjanjian Pengalihan Hak Atas Dividen oleh seluruh pemegang saham Peminjam ("Perjanjian Pengalihan Hak Atas Dividen"); dan
 - iii. Kuasa Menjual seluruh saham yang diterbitkan oleh Peminjam yang diberikan oleh seluruh pemegang saham Peminjam ("Kuasa Menjual Saham").
- b. Peminjam akan menandatangani:
 - i. Akta Jaminan Fidusia Atas Piutang dari JO Ciracas dan JO Jatibening, dimana Peminjam akan mengalihkan melalui jaminan fidusia untuk kepentingan Pemberi Pinjaman Piutang yang pada tanggal ditandatanganinya. Akta Jaminan Fidusia terdiri dari Piutang yang berasal dari JO Ciracas dan JO Cikunir; dan
 - ii. Dokumen-dokumen lain yang dari waktu ke waktu diperlukan untuk menjamin pelaksanaan kewajiban Peminjam berdasarkan perjanjian ini.
- c. Persyaratan dan ketentuan atas konversi tersebut adalah sebagai berikut:
 - 1) Peminjam berjanji untuk menyebabkan terjadinya IPO atas Perusahaan terkait atau sebelum bulan ke 39 sejak tanggal penarikan atau penjualan saham oleh Perusahaan terkait pada bulan ke 48 sejak tanggal penarikan. Apabila gagal menyebabkan terjadinya IPO, maka pinjaman harus dibayar kembali oleh peminjam pada tanggal jatuh tempo.

13. OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS (continued)

Collateral:

- a. *The Borrower shall execute, and shall procure the Security Parties to execute the following documents in the form and substance acceptable to the Lender:*
 - i. *A pledge of shares agreement over all the shares in the capital of the Borrower, to be entered into by all the shareholder of the Borrower (the "Pledge of Shares Agreement");*
 - ii. *An assignment of rights to dividends agreement, to be entered into by all shareholders of the Borrower (the "Assignment of Right to Dividends Agreement"); and*
 - iii. *A power of attorney to sell all the shares in the capital of the Borrower granted by all the shareholders of the Borrower (the "Power of Attorney to Sell Shares").*
- b. *The borrower shall enter into:*
 - i. *A deed of fiduciary assignment of receivables from JO Ciracas and JO Jatibening, pursuant to which the Borrower shall transfer by way of fiducia the Accounts Receivables in favour of the Lende, which on the date of the Fiduciary Security Deed shall initially comprise of the Account Receivables in respect of JO Ciracas and JO Cikunir; and*
 - ii. *Such other documents for the time being or from time to time necessary for the purposes of securing the due performance of the Borrower under this Agreement.*
- c. *The terms and conditions for the conversion are as follows:*
 - 1) *The borrower undertake to procure an IPO in respect of the relevant entity by the 39 month from the drowdown date or trade sale in respect of the relevant entity by the 48 month from the drowdown date. If the borrower fails to procure IPO, the loan must be repaid by the borrower on the due date.*

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada

Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended

June 30, 2018 and 2017 and For The Years

December 31, 2017, 2016 and 2015

*(Expressed in Rupiah, unless other stated)*13. UTANG LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA *(lanjutan)*

- 2) Peminjam harus, sebelum terjadinya suatu peristiwa *Exit*:
- Segera memberitahukan kepada pemberi pinjaman mengenai rencana peristiwa *Exit* dimaksud dan mengirimkan kepada pemberi pinjaman setiap informasi material (termasuk namun tidak terbatas pada persyaratan komersial, penilaian dan penetapan harga) dan dokumen transaksi yang berkaitan dengan peristiwa *Exit*, dan memberikan update regular atas dimulainya progress dan penyelesaian Peristiwa *Exit* dan informasi lain yang diminta oleh pemberi pinjaman (dan setelah menerima pemberitahuan dari peminjam, pemberi pinjaman wajib berpartisipasi di dalam Peristiwa *Exit*, dengan tunduk kepada diperolehnya persetujuan yang diperlukan dari instansi pemerintah yang berwenang).
 - Menyebabkan dikecualikannya hak mendahului dari para pemegang saham peminjam untuk mengambil bagian atas Saham Konversi.
 - Memastikan dan menyebabkan semua persetujuan yang diperlukan dari para pemegang saham peminjam untuk menyetujui peningkatan modal dasar peminjam, dan penerbitan saham konversi kepada pemberi pinjaman telah diperoleh.
 - Mengajukan permohonan kepada pihak berwenang (termasuk namun tidak terbatas pada BKPM) atas persetujuan yang diperlukan agar pemberi pinjaman dapat memperoleh saham konversi sebelum terjadinya Peristiwa *Exit* dan atau turut serta didalam Peristiwa *Exit*.
 - Memastikan dan menyebabkan konversi yang diatur didalam perjanjian ini akan dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.
- 3) Jika peminjam melakukan IPO atas Perusahaan terkait pada atau sebelum bulan ke 39 sejak tanggal penarikan atau penjualan saham oleh Perusahaan, peminjam harus dengan tunduk kepada diperolehnya persetujuan yang diperlukan dari otoritas berwenang.

13. OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS *(continued)*

- 2) The borrower shall, prior to the occurrence of any Exit event:
- Promptly notify the lender of such proposed Exit Event and deliver to lender any material information (including but not limited to commercial terms, valuation and pricing details) and transaction documents relating to the Exit Event, and provide regular updates on the commencement, progress and completion of the Exit Event, and such other information as may be requested by the lender (and upon the notice from the borrower, the lender must participate in the Exit Event, subject to the necessary approvals and consent having been obtained from the relevant regulatory authorities).
 - Procure the waiver of pre-emption rights from the shareholder(s) of the borrower for the subscription of the conversion share upon the conversion.
 - Procure that all necessary approvals from the shareholders of the borrower for the increase of the authorized capital of the borrower, and the issuance of the conversion shares to the lender, are obtained.
 - Apply to the relevant regulatory authorities (including but not limited to BKPM) for the necessary approvals or consents to enable the lender to acquire the conversion shares prior to the Exit Event and / or to participate in the manner set out in.
 - Procure that the conversion shall be undertaken in accordance with the prevailing laws and regulations having the force of law in Indonesia.
- 3) In the event the borrower undertakes an IPO in respect of the relevant Company by the 39th month from the dropdown date or trade sales in respect of the relevant entity, the borrower shall, subject to the necessary approvals and consents having been obtained from the relevant regulatory authorities.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended June 30, 2018 and 2017 and For The Years December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

13. UTANG LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (lanjutan)

- a. Dalam hal Peristiwa *Exit* selain dari IPO, sebelum Peristiwa *Exit*, atau dalam hal IPO, pada tanggal pencatatan saham, mengalokasikan dan menerbitkan jumlah saham baru biasa didalam permodalan peminjam (Saham Konversi) kepada pemberi pinjaman, dimana pemberi pinjaman akan mengambil bagian atas seluruh saham konversi, bebas dari jaminan dan dinyatakan telah disetor penuh harga konversi, untuk melunasi seluruh (dan bukan hanya sebagian) dari tunggakan pinjaman pokok dengan ketentuan bahwa jumlah saham konversi yang akan dialokasikan kepada pemberi pinjaman tidak akan melebihi jumlah yang dimiliki oleh pemegang saham yang didalam Perusahaan penanaman modal asing.

Harga Konversi

Apabila Peristiwa *Exit* terjadi dalam 18 bulan dari tanggal penarikan, maka harga per saham pada saat konversi mewakili diskon 25% terhadap:

- Harga penawaran per saham peminjam dalam hal terjadinya penawaran umum pertama.
- Harga jual per saham dari peminjam dalam hal penjualan saham berkenaan dengan saham peminjam.
- Perkiraan harga jual bisnis dan aset peminjam dibagi dengan jumlah saham peminjam, dalam hal penjualan saham.

Membayar kepada pemberi pinjaman seluruh bunga yang terutang atas pinjaman pokok sampai dengan tanggal konversi:

- b. Dalam hal penjualan saham berkenaan dengan saham peminjam menyebabkan semua saham konversi dijual kepada pembeli pihak ketiga, dengan persyaratan yang tidak kalah menguntungkannya dari pada yang ditawarkan kepada pemegang saham lainnya dari peminjam, dan pemberi pinjaman tidak diminta untuk memberikan pernyataan, jaminan atau janji apapun kepada pembeli pihak ketiga (selain yang berkaitan dengan kewenangannya untuk menjual konversi saham); dan

13. OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS (continued)

- a. In the case of an *Exit* other than an IPO, prior to such *Exit*, or in the case of an IPO, on the listing date, allot and issue such number of the new ordinary shares in the capital of the borrower (the "Conversion Shares") to the lender, upon which the lender shall fully subscribe for the conversion shares, free of encumbrances and credited as fully paid-up, at the conversion price, in satisfaction of the entire (and not only part) of the outstanding principal amount of the entire (the "Conversion"), provided that the number of conversion shares to be allotted and issued to the lender shall not exceed the prescribed limits in respect of the number of shares in a foreign investment company that may be issued to a foreign under applicable law and regulation in Indonesia.

The Conversion Price

If the *Exit* Event occurs within 18 month of the *downdown* date, be such price per Conversion share representing a discount of 25% to:

- The offering price per share of the borrower, in the case of an IPO.
- The sale price per share of the borrower, in the case of a trade sale in respect of the shares of the borrower.
- The aggregate sale price of the business and assets of the borrower divided by the total number of shares of the borrower.

Pay to the lender all unpaid interest accrued on the outstanding principal amount of the loan up to the date of the conversion:

- b. In the case of a trade sale in respect of the shares of the borrower, procure that all of the conversion shares are sold to the third party purchaser, on term which are no less favourable than those offered to the other shareholders of the borrower and the lender shall not be required to provide any representation, warranties or undertaking to the third party purchaser (other than those relating to its authority to sell the conversion share); and

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended

June 30, 2018 and 2017 and For The Years December 31, 2017, 2016 and 2015

*(Expressed in Rupiah, unless other stated)*13. UTANG LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA *(lanjutan)*

- c. Dalam hal penjualan saham berkenaan dengan peminjam, menyebabkan bahwa semua saham konversi dijual kepada pembeli pihak ketiga dengan persyaratan yang tidak kalah menguntungkannya daripada yang ditawarkan kepada pemegang saham lainnya peminjam, dan pemberi pinjaman tidak diminta untuk memberikan pernyataan jaminan atau usaha apapun kepada pembeli pihak ketiga.

Apabila peminjam gagal untuk memenuhi persetujuan yang dibutuhkan atau persetujuan dari pihak berwenang.

Peminjam harus, sebagai pengganti saham konversi yang seharusnya diperoleh pemberi pinjaman, dalam waktu 10 hari kerja setelah Peristiwa Exit, membayar atau menyebabkan Perusahaan untuk membayar kepada pemberi pinjaman secara tunai.

14. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

Pendapatan diterima dimuka merupakan pendapatan atas uang muka penjualan apartemen *Gateway Park* dan *Urban Signature*. Saldo pendapatan diterima dimuka KSO per 30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 masing-masing sebesar Rp4.390.159.336, Rp4.616.479.773, Rp0 dan Rp0.

15. UTANG LAIN-LAIN

Utang lain-lain merupakan utang atas pinjaman non operasional Perusahaan kepada pihak ketiga. Saldo utang lain-lain per 30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 masing-masing sebesar Rp45.105.370, Rp7.671.144.000, Rp0 dan Rp304.226.284.

16. BEBAN AKRUAL

Beban akrual terdiri dari:

	30 Juni / June 30, 2018	31 Desember / December 31, 2017
Bunga	16.878.447.698	2.060.322.698
Lainnya	12.085.570	61.817.352
Jumlah Beban Akrual	16.890.533.268	2.122.140.050

13. OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS *(continued)*

- c. *In the case of a trade sale in respect of the business and assets of the borrower, procure that the borrower distribute the sale proceeds to the lender and the other shareholders of the borrower, on a pro rate basi, according to the proportion of their respective shareholdings in the borrower, and the lender shall not be required to provide any representation, warranties or undertaking to the third party purchaser.*

If the relevant entity for any reason whatsoever, fails to obtain the necessary approvals or consents from the relevant regulatory authorities.

The borrower shall, in lieu of the conversion share which the lender would otherwise have acquired, within 10 business days after the borrower fully receives the proceeds from the Exit Event, pay or procure the relevant entity to pay, to the lender in cash.

14. UNEARNED REVENUE

Unearned revenue in advance represents revenue on the down payment on the sale of the Gateway Park and Urban Signature apartment. The balance of income received in advance KSO as of June 30, 2018 and December 31, 2017, 2016 and 2015 amounted to Rp4,390,159,336, Rp4,616,479,773, Rp0 and Rp0, respectively.

15. OTHER PAYABLES

Other payables represents the Company's debt non-operating loans to third parties. The balance of other debts as of June 30, 2018 and December 31, 2017, 2016 and 2015 amounted to Rp45,105,370, Rp7,671,144,000, Rp0 and Rp304,226,284, respectively.

16. ACCRUED EXPENSES

Accrual expenses consist of:

	31 Desember / December 31, 2016	31 Desember / December 31, 2015	
	-	-	Interest
	-	-	Others
Jumlah Beban Akrual	-	-	Total Accrued Expenses

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended June 30, 2018 and 2017 and For The Years December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

17. LIABILITAS PASCA IMBALAN KERJA

Perusahaan menyelenggarakan program imbalan kerja berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan no. 13/2003 mengenai imbalan pasca kerja.

Perusahaan telah menunjuk aktuaris, yaitu PT Kompujasa Aktuarial Indonesia untuk melakukan perhitungan beban imbalan kerja seperti yang disyaratkan dalam PSAK No. 24 (revisi 2013), "Imbalan Kerja".

Asumsi – asumsi dasar yang digunakan dalam menentukan liabilitas imbalan pasca kerja pada tanggal 30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 adalah sebagai berikut:

	30 Juni / June 30, 2018	31 Desember / December 31, 2017	31 Desember / December 31, 2016	31 Desember / December 31, 2015	
Jumlah peserta	18	-	-	-	Total participant
Umur pensiun normal (tahun)	55	-	-	-	Normal retirement age (year)
Kenaikan gaji (per tahun)	7%	-	-	-	Salary increase (per year)
Tingkat bunga diskonto (per tahun)	8,30%	-	-	-	Discount rate (per year)
Tingkat kematian	TMI – 2011	-	-	-	Mortality rate

Liabilitas imbalan kerja yang disajikan dalam laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

	30 Juni / June 30, 2018	31 Desember / December 31, 2017	31 Desember / December 31, 2016	31 Desember / December 31, 2015	
Kewajiban awal periode	-	-	-	-	Liability at beginning of the year
Beban yang diakui di laba rugi	354.751.853	-	-	-	Net expense recognized in the income statement
Pembayaran iuran	-	-	-	-	Contribution paid
Liabilitas Akhir Periode	354.751.853	-	-	-	Liability at End of the Year

Beban imbalan kerja yang diakui sebagai bagian dari beban usaha pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

17. EMPLOYEE BENEFIT LIABILITIES

The Company provides employee benefits programs by the Employment Act no. 13/2003 regarding post employee benefit.

The Company has appointed actuary, which was PT Kompujasa Aktuarial Indonesia to perform calculations for employee benefits as required by PSAK No. 24 (revised 2013), "Employee Benefits".

The basic assumptions used in determining the liability for post-retirement benefits as of June 30, 2018 and December 31, 2017, 2016 and 2015 as follows:

Employee benefit liabilities which is presented in the statements of financial position was as follows:

Employee benefit expenses which was presented in as part of operating expenses in statements of profit or loss and other comprehensive income was as follows:

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada

Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended

June 30, 2018 and 2017 and For The Years

December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

17. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA (lanjutan)

17. EMPLOYEE BENEFIT LIABILITIES (continued)

	30 Juni / June 30, 2018	31 Desember / December 31, 2017	31 Desember / December 31, 2016	31 Desember / December 31, 2015	
Beban jasa kini	354.751.853	-	-	-	Current service cost
Biaya bunga	-	-	-	-	Interest cost
Jumlah	354.751.853	-	-	-	Total

Asumsi aktuarial yang signifikan untuk penentuan kewajiban imbalan pasti adalah tingkat diskonto dan kenaikan gaji yang diharapkan. Analisis sensitivitas di bawah ini ditentukan berdasarkan masing-masing perubahan asumsi yang mungkin terjadi pada akhir periode pelaporan, dengan semua asumsi lain konstan.

Significant actuarial assumptions for the determination of the defined obligation are discount rate and expected salary increase. The sensitivity analysis below have been determined based on reasonably possible changes of the respective assumptions occurring at the end of the reporting period, while holding all other assumptions constant.

	30 Juni / June 30, 2018	31 Desember / December 31, 2017	31 Desember / December 31, 2016	31 Desember / December 31, 2015	
Tingkat diskonto					Initial discount rate
Tingkat diskonto +1% (9,30%)	(29.121.428)	-	-	-	Discount rate +1% (9.30%)
Tingkat diskonto -1% (7,30%)	33.459.612	-	-	-	Discount rate -1% (7.30%)
Tingkat kenaikan gaji					Future salary increment rate
Tingkat kenaikan gaji +1% (8%)	33.559.342	-	-	-	Salary increment rate +1% (8%)
Tingkat kenaikan gaji – 1% (6%)	(29.710.684)	-	-	-	Salary increment rate -1% (6%)

Analisis sensitivitas yang disajikan di atas mungkin tidak mewakili perubahan yang sebenarnya dalam kewajiban imbalan pasti mengingat bahwa perubahan asumsi terjadinya tidak terisolasi satu sama lain karena beberapa asumsi tersebut mungkin berkorelasi.

Significant actuarial assumptions for the determination of the defined obligation are discount rate and expected salary increase. The sensitivity analysis below have been determined based on reasonably possible changes of the respective assumptions occurring at the end of the reporting period, while holding all other assumptions constant.

Selanjutnya, dalam menyajikan analisis sensitivitas di atas, nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan menggunakan metode projected unit credit pada akhir periode pelaporan, yang sama dengan yang diterapkan dalam menghitung liabilitas manfaat pasti yang diakui dalam laporan posisi keuangan.

Furthermore, in presenting the above sensitivity analysis, the present value of the defined benefit obligation has been calculated using the projected unit credit method at the end of the reporting period, which is the same as that applied in calculating the defined benefit obligation liability recognised in the consolidated statement of financial position.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended June 30, 2018 and 2017 and For The Years December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

18. MODAL SAHAM

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Pemegang Saham yang telah diaktakan dengan No. 72 tanggal 28 Juni 2018 oleh Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., memutuskan untuk menyetujui perubahan anggaran dasar Perusahaan berupa (i) perubahan modal dasar Perusahaan sebesar Rp1.024.564.000.000 terbagi atas 10.245.640.000 saham dengan nilai nominal sebesar Rp100 per lembar saham (ii) perubahan modal ditempatkan dan disetor penuh sejumlah 2.561.410.000 dengan nilai seluruhnya Rp256.141.000.000. Akta perubahan tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dengan surat keputusan No. AHU-0013197.AH.01.02.Tahun 2018 tanggal 28 Juni 2018.

Peningkatan modal disetor dan ditempatkan dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- Sebesar Rp96.400.000.000 dengan setoran tunai yang dilakukan oleh PT Nusa Wijaya Propertindo pada tahun 2017;
- Sebesar Rp125.440.000.000 merupakan hasil dari dividen saham yang dibagikan kepada PT Nusa Wijaya Propertindo;
- Sebesar Rp4.302.200.000 dengan setoran tunai yang dilakukan oleh PT Nusa Wijaya Propertindo pada tahun 2018.

Selanjutnya, Perusahaan juga memutuskan untuk perubahan dan penyatuan klasifikasi Saham seri A dan seri B dari sebelumnya sebesar Rp22.190.000 dan Rp74.330.000 menjadi klasifikasi 1 klasifikasi saham dengan nilai nominal Rp100.

Berdasarkan Akta No. 82 tanggal 29 Juni 2018, yang dibuat dihadapan Notaris Jose Dima Satria, S.H., M. Kn. dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia telah menerima pemberitahuan perubahan dengan surat No. AHU-AH.01.03-0217176 tanggal 29 Juni 2018. Perusahaan telah merubah struktur kepemilikan.

Susunan pemegang saham Perusahaan per 30 Juni 2018 adalah sebagai berikut:

18. CAPITAL STOCK

Based on the Shareholders Decision Statement that was notarized by No. 72 dated June 28, 2018 by Notary Jose Dima Satria, SH, M.Kn., decided to approve the amendments to the Company's articles of association in the form of (i) changes in the Company's authorized capital amounting to Rp1,024,564,000,000 divided into 10,245,640,000 shares with a nominal value of Rp100 per share (ii) changes in issued and fully paid capital totaling 2,561,410,000 with a total value of Rp256,141,000,000. The amendment deed has been approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia, with Decree No. AHU-0013197.AH.01.02. Year 2018 dated June 28, 2018.

The increase in paid up and placed capital is carried out in the following:

- Rp96,400,000,000 with cash deposits made by PT Nusa Wijaya Propertindo in 2017;
- As much as Rp125,440,000,000 is the result of the share dividends distributed to PT Nusa Wijaya Propertindo;
- Rp4,302,200,000 with a cash deposit made by PT Nusa Wijaya Propertindo in 2018.

Subsequently, the Company also decided to change and unify the classification of Series A and Series B Shares from the previous amount of Rp22,190,000 and Rp74,330,000 to the classification 1 of the classification of shares with a nominal value of Rp100.

Based on Deed No. 82 dates 29 June 2018, made before Notary Jose Dima Satria, S.H., M. Kn. and the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia has received notice of amendment by letter No. AHU-AH.01.03-0217176 dated June 29, 2018. The company has changed its ownership structure.

Composition of Company's shareholders on June 30, 2018 are as follows:

30 Juni 2018/ June 30, 2018

Pemegang Saham	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase	Jumlah / Amount (Rp)	Stockholders
		Kepemilikan / Percentage of Ownership (%)		
PT Nusa Wijaya Propertindo	2.561.409.999	99,99%	256.140.999.900	PT Nusa Wijaya Propertindo
Tn. Robert Seoharsono	1	0,01%	100	Mr. Robert Seoharsono
Jumlah	2.561.410.000	100,00%	256.141.000.000	Total

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016
 Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015
 Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada
 Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
 June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016
 With Comparative Figure December 31, 2015
 And For the Six-month Period Ended
 June 30, 2018 and 2017 and For The Years
 December 31, 2017, 2016 and 2015
 (Expressed in Rupiah, unless other stated)

18. MODAL SAHAM (lanjutan)

Berdasarkan Akta No. 31 dan 32 tanggal 23 Desember 2016, yang dibuat dihadapan Notaris Silvy Solivan, S.H., M. Kn. dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dengan surat keputusan No. AHU-0025502.AH.01.02.Tahun 2016 tanggal 28 Desember 2016. Perusahaan telah merubah status perusahaan dan telah merubah struktur kepemilikan.

Susunan pemegang saham Perusahaan per 31 Desember 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

18. CAPITAL STOCK (continued)

Based on the Deed No. 31 and 32 dated December 23, 2016, before a Notary Silvy Solivan, S.H. M.Kn., and Deed of amendment was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia in its decision letter No. AHU-0025502.AH.01.02 Tahun 2016 dated December 28, 2016. The Company changes in the status of the Company's and has changed structure of ownership.

Composition of Company's shareholders on December 31, 2017 and 2016 are as follows:

31 Desember 2017 dan 2016/ December 31, 2017 and 2016

Pemegang Saham	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan / Percentage of Ownership (%)	Jumlah / Amount (Rp)	Stockholders
Saham Seri A				
PT Nusa Wijaya Propertindo	279	46,50%	6.191.010.000	PT Nusa Wijaya Propertindo
Dena Ardyan Mohammad	1	0,17%	22.190.000	Dena Ardyan Mohammad
Sub Jumlah	280	46,67%	6.213.200.000	Sub Total
Saham Seri B				
PT Nusa Wijaya Propertindo	320	53,33%	23.785.600.000	PT Nusa Wijaya Propertindo
Sub Jumlah	320	53,33%	23.785.600.000	Sub Total
Jumlah	600	100%	29.998.800.000	Total

Susunan pemegang saham Perusahaan per 31 Desember 2015 adalah sebagai berikut:

Composition of Company's shareholders on December 31, 2015 are as follows:

31 Desember 2015/ December 31, 2015

Pemegang Saham	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan / Percentage of Ownership (%)	Jumlah / Amount (Rp)	Stockholders
Saham Seri A				
Samsung Corporation Korea	279	46,50%	6.191.010.000	Samsung Corporation Korea
Mr. Hee Won Kim	1	0,17%	22.190.000	Mr. Hee Won Kim
Sub Jumlah	280	46,67%	6.213.200.000	Sub Total
Saham Seri B				
Samsung Corporation Korea	320	53,33%	23.785.600.000	Samsung Corporation Korea
Sub Jumlah	320	53,33%	23.785.600.000	Sub Total
Jumlah	600	100%	29.998.800.000	Total

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended June 30, 2018 and 2017 and For The Years December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

19. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Berdasarkan keputusan rapat umum pemegang saham tanggal 18 Desember 2017, pemegang saham PT Nusa Wijaya Propertindo melakukan peningkatan investasi modal Perusahaan sebesar Rp96.400.000.000. Selanjutnya, Perusahaan akan meng-aktakan keputusan RUPS di tahun 2018.

19. ADDITION PAID IN CAPITAL

Based on the decision of the shareholders general meeting dated December 18, 2017, the shareholders of PT Nusa Wijaya Propertindo increased the Company's capital investment of Rp96,400,000,000. Furthermore, the Company will sign the RUPS decision in 2018.

20. SELISIH PENJABARAN MATA UANG ASING

Akun ini merupakan selisih antara nilai tukar antara tarif yang digunakan dalam Anggaran Dasar dan keputusan suku bunga aktual pada tanggal kapitalisasi valuta asing disetorkan oleh pemegang saham masing - masing sebesar Rp6.382.600.000 pada tanggal 30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015.

20. FOREIGN EXCHANGE DIFFERENCE OF SHARE CAPITAL PAYMENT

This account represents differences in exchange rate between the rate used in the Article of Association and the actual rate ruling on the date the foreign currency capital was paid by the shareholders amounting to Rp6,382,600,000 as of June 30, 2018 and December 31, 2017, 2016 and 2015 respectively.

21. PENDAPATAN

21. REVENUE

	30 Juni / June 30, 2018	30 Juni/ June 30, 2017	31 Desember / December 31, 2017	31 Desember / December 31, 2016	31 Desember / December 31, 2015	
Ruko dan Apartemen	27.735.162.596	-	36.601.826.366	-	-	Shophouses and Apartment
Tanah	24.303.514.000	-	-	161.821.400.000	-	Land
Jumlah Pendapatan	52.038.676.596	-	36.601.826.366	161.821.400.000	-	Total Revenue

Rincian penjualan berdasarkan pelanggan adalah sebagai berikut:

Details of sales by customer are as follows:

	30 Juni / June 30, 2018	30 Juni/ June 30, 2017	31 Desember / December 31, 2017	31 Desember / December 31, 2016	31 Desember / December 31, 2015	
Pihak berelasi	2.812.181.147	-	16.898.196.345	-	-	Related parties
Pihak ketiga	49.226.495.449	-	19.703.630.021	161.821.400.000	-	Third parties
Jumlah	52.038.676.596	-	36.601.826.366	161.821.400.000	-	Total

Pendapatan ruko dan apartemen untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 merupakan pendapatan atas penjualan apartemen Proyek Gateway Park milik Perusahaan sebesar Rp27.735.162.596.

Revenues shophouses and apartment for the six months period ended June 30, 2018 represent revenues from the sale of the Company's Gateway Park Project apartment amounting to Rp27,735,162,596.

Penjualan tanah per 30 Juni 2018 merupakan penjualan tanah project Urban Sky milik Perusahaan kepada PT Pilar Sinergi BUMN Indonesia sehubungan dengan pembebasan tanah yang diperuntukan pembangunan rel kereta cepat sebesar Rp24.303.514.000.

Land acquisition as of June 30, 2018 was the sale of land for the Urban Sky project of the Company to PT Pilar Sinergi BUMN Indonesia in connection with the acquisition of land designated for the construction of high speed railroads amounting to Rp24,303,514,000.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016
 Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015
 Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada
 Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
 June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016
 With Comparative Figure December 31, 2015
 And For the Six-month Period Ended
 June 30, 2018 and 2017 and For The Years
 December 31, 2017, 2016 and 2015
 (Expressed in Rupiah, unless other stated)

21. PENDAPATAN (lanjutan)

Pendapatan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 merupakan pendapatan atas penjualan ruko dan apartemen Proyek Gateway Park kepada pihak ketiga dan pihak berelasi. Pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 merupakan transaksi atas pelepasan tanah yang terletak di Jl. Penganten Ali, Ciracas, Jakarta Timur kepada PT Adhi Karya (Persero) Tbk.

Untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 tidak terdapat penjualan dari satu pembeli yang nilainya melebihi 10%.

Tidak terdapat penjualan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan penjualan yang telah ditetapkan oleh Perusahaan. Jumlah kontrak yang belum diakui sebagai penjualan dan piutang untuk periode 30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 masing-masing senilai Rp148.568.808.000 dan Rp137.734.438.000.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 terdapat penjualan sebesar Rp16.898.196.345 atau sebesar 46,2% merupakan pendapatan kepada pihak berelasi.

21. REVENUE (continued)

Revenue for the year ended December 31, 2017 represent revenues from the sale of shophouses and apartments of the Gateway Park Project, to third parties and related parties. Revenue for the year ended December 31, 2016 is transaction of disposal of land located on Jl. Penganten Ali, Ciracas, East Jakarta to PT Adhi Karya (Persero) Tbk.

For the six months period ended June 30, 2018 and 2017 there is no sale from one buyer whose value exceeds 10%.

There are no sales that do not fill up the sales recognition criteria set by the Company. The number of contracts that have not been recognized as sales and receivables for the period 30 June 2018 and December 31, 2017 amounting to Rp.148,568,808,000 and Rp.137,734,438,000, respectively.

For the year ended December 31, 2017, there were sales amounting to Rp16,898,196,345 or 46.2% representing income to related parties.

22. BEBAN POKOK PENDAPATAN

22. COST OF REVENUE

	30 Juni / June 30, 2018	30 Juni/ June 30, 2017	31 Desember / December 31, 2017	31 Desember / December 31, 2016	31 Desember / December 31, 2015	
Apartemen	16.962.986.639	-	6.856.039.426	-	-	Apartment
Ruko	-	-	13.703.818.234	-	-	Shophouses
Tanah	6.429.598.518	-	-	25.845.774.300	-	Land
Jumlah Beban Pokok Pendapatan	<u>23.392.585.157</u>	<u>-</u>	<u>20.559.857.660</u>	<u>25.845.774.300</u>	<u>-</u>	Total Cost of Revenue

Beban pokok pendapatan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 merupakan beban pokok atas penjualan apartemen Proyek Gateway Park dan tanah yang terletak di Jalan Gaharu II, Kelurahan Jakamulya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi seluas 850 M² dengan nilai sebesar Rp6.429.598.518, yang merupakan lokasi project Urban Sky milik Perusahaan sehubungan dengan pembebasan tanah yang diperuntukan pembangunan rel kereta cepat.

Beban pokok pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 merupakan beban pokok pendapatan atas penjualan ruko dan apartemen Proyek Gateway Park. Beban pokok pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 merupakan beban pelepasan tanah yang terletak di Jl. Penganten Ali, Ciracas, Jakarta Timur.

Cost of goods sold for the six months period ended June 30, 2018 was the principal cost for the sale of Gateway Park Project apartments and land located on Jalan Gaharu II, Kelurahan Jakamulya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi area of 850 M² with a value of Rp6,429,598,518, which is the Urban Sky project location owned by the Company with land acquisition which is intended for the construction of fast railroad tracks.

Cost of revenue for the year ended December 31, 2017 represent cost of revenues from the sale of shophouses and apartments of the Gateway Park Project. Cost of revenue for the year ended December 31, 2016 is transaction of disposal of land located on Jl. Penganten Ali, Ciracas, East Jakarta.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended June 30, 2018 and 2017 and For The Years December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

23. BEBAN PENJUALAN DAN PEMASARAN

Beban penjualan dan pemasaran merupakan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Perusahaan dan Proyek Gateway Park sehubungan dengan proses penjualan ruko dan apartemen, meliputi gaji, komisi dan promosi. Saldo untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 serta tahun yang berakhir 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 masing-masing sebesar Rp1.711.643.084, Rp0, Rp2.239.043.503, Rp0 dan Rp0.

23. SALES AND MARKETING EXPENSES

Sales and marketing expenses are costs incurred by the Company and Gateway Park Project in connection with the sale of shop houses and apartments, including salaries, commissions and promotions. The balance for the six months period ended June 30, 2018 and 2017 and the years ended December 31, 2017, 2016 and 2015 amounted to Rp1,711,643,084, Rp0, Rp2,239,043,504, Rp0 and Rp0, respectively.

24. BEBAN ADMINISTRASI DAN UMUM

Rincian saldo beban umum dan administrasi adalah sebagai berikut:

24. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

Details of the balance of general and administrative expenses are as follows:

	30 Juni / June 30, 2018	30 Juni / June 30, 2017	31 Desember / December 31, 2017	31 Desember / December 31, 2016	31 Desember / December 31, 2015	
Gaji dan tunjangan	3.318.801.504	-	996.719.215	22.118.000	34.600.000	Salaries and allowances
Jasa profesional	2.276.062.036	-	375.750.000	71.155.200	13.893.000	Professional fee
Imbalan kerja	354.751.853	-	-	-	-	Employee benefit
Beban ATK dan Operasional Kantor	154.344.600	1.231.872	3.235.000	2.225.000	864.005	ATK expenses and office operations
Beban pajak	151.407.969	-	-	-	-	Tax expenses
Pemeliharaan	97.099.000	-	-	-	-	Maintenance
Perjalanan Dinas	82.054.700	-	-	-	-	Official travel
Sewa kantor	66.360.000	-	-	-	-	Office rent
Entertainment dan sumbangan	41.865.485	-	-	-	-	Entertainment and donations
Listrik, air, internet dan telpon	14.892.108	-	-	-	-	Electricity, water, internet and telephone
Pajak bumi & bangunan	-	-	-	439.158.384	439.158.384	Property tax
Jumlah Beban Administrasi dan Umum	6.557.639.255	1.231.872	1.375.704.215	534.656.584	488.515.389	Total General and Administrative Expenses

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016
 Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015
 Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada
 Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
 June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016
 With Comparative Figure December 31, 2015
 And For the Six-month Period Ended
 June 30, 2018 and 2017 and For The Years
 December 31, 2017, 2016 and 2015
 (Expressed in Rupiah, unless other stated)

25. PENDAPATAN (BEBAN) KEUANGAN

25. FINANCIAL INCOME (EXPENSE)

Rincian beban keuangan terdiri dari:

Detail of financial expenses are as follows:

	30 Juni / June 30, 2018	30 Juni / June 30, 2017	31 Desember / December 31, 2017	31 Desember / December 31, 2016	31 Desember / December 31, 2015	
Pendapatan Bunga						Interest Income
Bunga jasa giro	1.479.842.642	5.950.704	239.530.670	171.908	200.178.200	Interest of current account
Bunga deposito	-	-	-	101.268.895	-	Interest of deposito
Jumlah Pendapatan Bunga	1.479.842.642	5.950.704	239.530.670	101.440.803	200.178.200	Total Interest Income
Beban Keuangan						Financial Expenses
Bunga	(6.372.830.160)	-	(1.315.328.183)	-	-	Interest
Adminitrasi bank	(4.332.565)	(369.268)	(11.935.316)	-	-	Bank administration
Pajak	(266.300.618)	-	(44.202.563)	-	-	Tax
Lainnya	(736.952.000)	-	-	(2.674.216)	(12.861.330)	Others
Jumlah beban keuangan	(7.380.415.343)	(369.268)	(1.371.466.062)	(2.674.216)	(12.861.330)	Total Financial Expenses
Pendapatan (Beban) Keuangan, bersih	(5.900.572.701)	5.581.436	(1.131.935.392)	98.766.587	187.316.870	Financial Income (Expenses), net

Rincian Beban keuangan adalah sebagai berikut:

Details of financial expenses are as follows:

	30 Juni / June 30, 2018	30 Juni / June 30, 2017	31 Desember / December 31, 2017	31 Desember / December 31, 2016	31 Desember / December 31, 2015	
Jumlah beban bunga	14.818.125.000	-	2.060.322.698	-	-	Total Interest expense
Kapitalisasi beban bunga	(9.295.139.643)	-	(744.994.515)	-	-	capitalize interest expense
Dibebankan ke laba/(rugi)	6.372.830.160	-	1.315.328.183	-	-	Charged to profit / (loss)

26. LAIN-LAIN BERSIH

26. NET OTHERS

Rincian lain-lain bersih terdiri dari:

Detail of net others are as follows:

	30 Juni/ June 30, 2018	30 Juni / June 30, 2017	31 Desember / December 31, 2017	31 Desember / December 31, 2016	31 Desember / December 31, 2015	
Selisih kurs	3.402.187.406	-	-	157.041.424	-	Foreign exchange
Lainnya	40.000	-	120.000	9.211.603.263	410.938.177	Others
Jumlah Lain-lain Bersih	3.402.227.406	-	120.000	9.368.644.687	410.938.177	Total Net Others

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended June 30, 2018 and 2017 and For The Years December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

26. LAIN-LAIN BERSIH (lanjutan)

Saldo lainnya sebesar Rp9.211.603.263 tahun 2016 merupakan pendapatan yang diperoleh dari penghapusan hutang pihak berelasi atas kepemilikan pemegang saham terdahulu serta Pendapatan PPH 4(2) atas penjualan tanah Ciracas yang menjadi bagian dari penyertaan Kerjasama Operasi.

27. SIFAT DAN TRANSAKSI HUBUNGAN BERELASI

Sifat hubungan dan transaksi

Sifat hubungan dengan pihak berelasi adalah hubungan berada di bawah pengendalian bersama melalui sebagian kepemilikan yang sama dan/atau memiliki sebagian direksi dan/atau komisaris yang sama dengan Perseroan.

Tidak terdapat transaksi dengan pihak berelasi baik yang langsung atau tidak langsung berhubungan dengan kegiatan usaha utama Perseroan, yang didefinisikan sebagai transaksi benturan kepentingan.

Syarat dan kondisi dengan pihak berelasi kecuali transaksi piutang lain-lain dengan karyawan, memiliki syarat dan kondisi yang sama dengan pihak ketiga.

Tabel berikut ini adalah ikhtisar pihak-pihak berelasi yang bertransaksi dengan Perseroan, termasuk sifat hubungan dan sifat transaksinya:

Pihak Berelasi/ Related parties	Sifat dari hubungan/ Nature of relationship	Sifat dari transaksi/ Nature of transaction
PT Nusa Wijaya Propertindo	Pemegang saham/ Stockholders	Piutang lain-lain & utang lain-lain/ Others receivable & payable
Samsung C&T Cooperation Samsung Cooperation	Pemegang saham/ Stockholders Entitas dibawah pengendalian yang sama/ Entity under common control	Utang lain-lain / Other payable Utang lain-lain / Other payable

Pada tanggal 30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015, saldo dan transaksi dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

a. Piutang pihak berelasi

	30 Juni / June 30, 2018	31 Desember / December 31, 2017	31 Desember / December 31, 2016	31 Desember / December 31, 2015
PT Nusa Wijaya Propertindo	14.711.374.561	11.496.253.008	80.910.700.000	-
Jumlah aset/ Total assets	1.039.622.410.239	1.022.351.229.000	165.866.935.000	49.956.380.894
Persentase terhadap jumlah aset/ percentage to total assets	1,42%	1,12%	48,78%	-

26. NET OTHERS (continued)

Other balances amounting to Rp9,211,603,263 in 2016 were revenues derived from the elimination of related party debt on previous shareholder ownership and PPH 4 (2) on the sale of Ciracas land which was part of the Joint Operation.

27. NATURE OF RELATIONSHIP AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

Nature of relationships and transactions

The nature of related party relationships is mainly due to being under common control, i.e. having the same ownership and/or directors and/or commissioners with the Company.

There were no transactions with related parties either directly or indirectly related to the main business activities of the Company, which is defined as a conflict of interest transaction.

Terms and conditions of transactions with related parties except for other accounts with employees, having the same terms and conditions to third parties.

The following table is a summary of related parties who have transactions with the Company, and includes the nature of the relationship and transaction:

On June 30, 2018 and December 31, 2017, 2016 and 2015 balances and transactions with related parties are as follows:

a. Due from related parties

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016
Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015
Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada
Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016
With Comparative Figure December 31, 2015
And For the Six-month Period Ended
June 30, 2018 and 2017 and For The Years
December 31, 2017, 2016 and 2015
(Expressed in Rupiah, unless other stated)

27. SIFAT DAN TRANSAKSI HUBUNGAN BERELASI (lanjutan)

a. Piutang pihak berelasi (lanjutan)

Piutang kepada PT Nusa Wijaya Propertindo per 30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 merupakan piutang atas Penjualan Ruko dan Apartemen yang dilakukan oleh Perusahaan kepada pihak berelasi.

Piutang kepada PT Nusa Wijaya Propertindo per 31 Desember 2016 sebesar Rp80.910.700.000 merupakan piutang atas pinjaman rekening Perusahaan sehubungan penerimaan pembayaran dari penjualan tanah ke PT Adhi Karya Tbk. Dana tersebut telah di terima kembali oleh Perusahaan setelah Perusahaan membuat rekening baru pada Juni 2017.

b. Utang Pihak Berelasi

	<u>30 Juni / June 30, 2018</u>	<u>31 Desember / December 31, 2017</u>	<u>31 Desember / December 31, 2016</u>	<u>31 Desember / December 31, 2015</u>
PT Nusa Wijaya Propertindo	75.724.979	47.546.579	-	-
Samsung C&T Corporation	-	-	-	301.526.284
Samsung Corporation	-	-	-	28.693.600.000
Jumlah utang lain-lain pihak berelasi/ Total other payable related parties	75.724.979	47.546.579	-	28.995.126.284
Jumlah Liabilitas/ Total Liabilities	749.169.833.053	753.749.469.063	4.045.535.000	28.997.826.284
Persentase terhadap jumlah aset/ percentage to total assets	0,01%	0,01%	-	98,95%

c. Pendapatan

	<u>30 Juni / June 30, 2018</u>	<u>31 Desember / December 31, 2017</u>	<u>31 Desember / December 31, 2016</u>	<u>31 Desember / December 31, 2015</u>
PT Nusa Wijaya Propertindo	2.812.181.147	16.898.196.345	-	-
Jumlah penjualan/ Total sales	52.038.676.596	36.601.826.366	161.821.400.000	49.956.380.894
Persentase terhadap jumlah penjualan/ percentage to total sales	5,4%	46,2%	-	-

28. RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN

Risiko tingkat bunga

Risiko suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas kontraktual masa datang dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan suku bunga pasar. Eksposur Perusahaan yang terpengaruh risiko suku bunga terutama terkait dengan utang bank.

27. NATURE OF RELATIONSHIP AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

a. Due from related parties (continued)

Receivables from PT Nusa Wijaya Propertindo as of June 30, 2018 and December 31, 2017 are receivables from sales of Shophouses and Apartments made by the Company to related parties.

Due from PT Nusa Wijaya Propertindo as of December 31, 2017 amounting to Rp80,910,700,000 are receivables from the Company debt regarding the receipt of payments from the sales of land to PT Adhi Karya Tbk. The funds were received back by the Company after the Company made a new bank account in June 2017.

b. Due To Related Parties

c. Sales

28. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or contractual future cash flows of financial instruments will be affected due to changes in market interest rates. The Company exposures to interest rate risk related primarily to bank loans.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended June 30, 2018 and 2017 and For The Years December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

28. RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

Risiko tingkat bunga (lanjutan)

Untuk meminimalkan risiko suku bunga. Perusahaan mengelola beban bunga melalui kombinasi utang dengan suku bunga tetap dan suku bunga variabel dengan mengevaluasi kecenderungan suku bunga pasar. Manajemen juga melakukan penelaahan berbagai suku bunga yang ditawarkan oleh kreditor untuk mendapatkan suku bunga yang menguntungkan sebelum mengambil keputusan untuk melakukan perikatan utang baru.

Pada tanggal 30 Juni 2018, berdasarkan simulasi yang rasional, jika tingkat suku bunga utang bank lebih tinggi/ lebih rendah 1% (2017;2016;2015: lebih tinggi/ lebih rendah sebesar 1%), dengan seluruh variabel-variabel lain tidak berubah, maka laba sebelum pajak penghasilan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 akan lebih rendah/ lebih tinggi sebesar Rp756.237.373 (2017: lebih rendah/ lebih tinggi sebesar Rp18.274.563; 2016: lebih rendah/ lebih tinggi sebesar Rp0; 2015: lebih rendah/ lebih tinggi sebesar Rp0), terutama sebagai akibat dari beban bunga utang bank dengan tingkat bunga mengambang yang lebih tinggi/lebih rendah.

Risiko kredit

Risiko kredit adalah risiko bahwa Perusahaan akan mengalami kerugian yang timbul dari pelanggan atau pihak lawan akibat gagal memenuhi liabilitas kontraktualnya. Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat risiko kredit yang terkonsentrasi secara signifikan. Perusahaan mengendalikan risiko kredit dengan cara melakukan hubungan usaha dengan pihak lain yang memiliki kredibilitas, menetapkan kebijakan verifikasi dan otorisasi kredit, serta memantau kolektibilitas piutang secara berkala untuk mengurangi jumlah piutang tak tertagih.

Tabel berikut ini memberikan informasi mengenai maksimum kredit yang dihadapi oleh Perusahaan pada tanggal 30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015.

	30 Juni / June 30, 2018	31 Desember / December 31, 2017	31 Desember / December 31, 2016	31 Desember / December 31, 2015	
Piutang usaha	36.839.688.771	24.354.233.073	-	-	Account receivables
Jumlah	36.839.688.771	24.354.233.073	-	-	Total

28. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Interest rate risk (continued)

To minimize interest rate risk. the Company manages interest expenses by a combination of debt with fixed interest rates and variable interest rates with tendency to evaluate market interest rates. Management also conducts assessments of interest rates offered by banks to obtain the most favorable interest rate before taking any decision to enter new loan agreement.

As at June 30, 2018, based on a sensible simulation, had interest rates of bank loans been 1% higher/ lower (2017;2016;2015: 1% higher/lower), with all other variables held constant, profit before income tax for the year ended June 30, 2018 would have been Rp756,237,373 lower/higher (2017: Rp18,274,563 lower/ higher; 2016: Rp0 lower/ higher; 2015: Rp0 lower/ higher), mainly as a result of higher/lower interest charges on floating rate bank loans.

Credit risk

Credit risk is the risk that the Company will incur a loss arising from the customers or counterparties due to failure to meet contractual liabilities. Management believes that there are no significant concentrations of credit risk. The Company controls the credit risk by doing business relationships with other parties who are credible, setting verification and authorization policies of credit, and monitor the collectibility of receivables on a regular basis to reduce the amount of bad debts.

The following table provides information on the maximum credit faced by the Company on June 30, 2018 and December 31, 2017, 2016 and 2015.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016
 Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015
 Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada
 Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
 June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016
 With Comparative Figure December 31, 2015
 And For the Six-month Period Ended
 June 30, 2018 and 2017 and For The Years
 December 31, 2017, 2016 and 2015
 (Expressed in Rupiah, unless other stated)

28. RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

Risiko kredit (lanjutan)

Kualitas kredit dari aset keuangan baik yang belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai dan jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai dapat dinilai dengan mengacu pada peringkat kredit eksternal (jika tersedia) atau mengacu pada informasi historis mengenai tingkat gagal bayar debitur.

28. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Credit risk (continued)

The credit quality of financial assets that are neither past due nor impaired and past due but not impaired can be assessed by reference to external credit ratings (if available) or to historical information about counterparty default rates.

30 Juni 2018/ June 30, 2018

	Telah jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai/ Past due but not impaired				Jumlah/ Total
	Belum jatuh tempo atau mengalami penurunan nilai/ Neither past due or impaired	Kurang dari 3 bulan/ Less than 3 months	3 bulan – 12 bulan/ 3 months – 12 months	Lebih dari 1 tahun/ More than 1 year	
Kas dan setara kas / Cash and cash equivalents	72.643.964.893	-	-	-	72.643.964.893
Dana yang dibatasi penggunaannya/ Restricted deposits	-	-	372.173.240.561	-	372.173.240.561
Piutang usaha/ Account receivables	36.839.688.771	-	-	-	36.839.688.771
Jumlah/ Total	109.483.653.664	-	372.173.240.561	-	481.656.894.225

31 Desember 2017/ December 31, 2017

	Telah jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai/ Past due but not impaired				Jumlah/ Total
	Belum jatuh tempo atau mengalami penurunan nilai/ Neither past due or impaired	Kurang dari 3 bulan/ Less than 3 months	3 bulan – 12 bulan/ 3 months – 12 months	Lebih dari 1 tahun/ More than 1 year	
Kas dan setara kas / Cash and cash equivalents	269.588.634.472	-	-	-	269.588.634.472
Dana yang dibatasi penggunaannya/ Restricted deposits	-	-	338.700.000.000	-	338.700.000.000
Piutang usaha/ Account receivables	24.354.233.073	-	-	-	24.354.233.073
Jumlah/ Total	293.942.867.545	-	338.700.000.000	-	632.642.867.545

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada

Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended

June 30, 2018 and 2017 and For The Years

December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

28. RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

28. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Risiko kredit (lanjutan)

Credit risk (continued)

31 Desember 2016/ December 31, 2016

Telah jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai/

Past due but not impaired

Belum jatuh tempo atau mengalami penurunan nilai/ Neither past due or impaired	Kurang dari 3 bulan/ Less than 3 months	3 bulan – 12 bulan/ 3 months – 12 months	Lebih dari 1 tahun/ More than 1 year	Jumlah/ Total
Kas dan setara kas / Cash and cash equivalents	-	-	-	-
Dana yang dibatasi penggunaannya/ Restricted deposits	-	-	-	-
Piutang usaha/ Account receivables	-	-	-	-
Jumlah/ Total	-	-	-	-

31 Desember 2015/ December 31, 2015

Telah jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai/

Past due but not impaired

Belum jatuh tempo atau mengalami penurunan nilai/ Neither past due or impaired	Kurang dari 3 bulan/ Less than 3 months	3 bulan – 12 bulan/ 3 months – 12 months	Lebih dari 1 tahun/ More than 1 year	Jumlah/ Total
Kas dan setara kas / Cash and cash equivalents	24.110.606.594	-	-	24.110.606.594
Dana yang dibatasi penggunaannya/ Restricted deposits	-	-	-	-
Piutang usaha/ Account receivables	-	-	-	-
Jumlah/ Total	24.110.606.594	-	-	24.110.606.594

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada

Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended

June 30, 2018 and 2017 and For The Years

December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

28. RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

Risiko nilai tukar

Risiko nilai tukar adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas kontraktual masa datang dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan nilai tukar. Eksposur Perusahaan yang terpengaruh risiko suku bunga terutama terkait dengan pinjaman bank dan lembaga keuangan lainnya.

Untuk mengelola risiko nilai tukar mata uang asing Perusahaan melakukan konversi utang mata uang asing ke Rupiah.

Perusahaan memiliki eksposur dalam mata uang asing yang timbul dari transaksi operasionalnya. Eksposur tersebut timbul karena transaksi yang bersangkutan dilakukan dalam mata uang selain mata uang fungsional unit operasional atau pihak lawan. Eksposur dalam mata uang asing Perusahaan tersebut jumlahnya tidak material.

Risiko likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko kerugian yang timbul karena Perusahaan tidak memiliki arus kas yang cukup untuk memenuhi liabilitasnya.

Dalam pengelolaan risiko likuiditas, manajemen memantau dan menjaga jumlah kas dan setara kas yang dianggap memadai untuk membiayai operasional Perusahaan dan untuk mengatasi dampak fluktuasi arus kas. Manajemen juga melakukan evaluasi berkala atas proyeksi arus kas dan arus kas aktual, termasuk jadwal jatuh tempo utang dan terus-menerus melakukan penelaahan pasar keuangan untuk mendapatkan sumber pendanaan yang optimal.

28. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Foreign exchange risk

Foreign exchange is the risk that the fair value or future contractual cash flows of a financial instrument will be affected due to changes in exchange rates. The Company exposures to foreign exchange risk relates primarily with bank loans and other financial institutions.

To manage the risk of foreign currency exchange rates Company converted its debt to the amount of foreign currency to Rupiah.

The Company has transactional currency exposures. The exposure arising from transactions conducted in currencies other than the functional currency of the operating unit or the counter party. The Company's foreign currency exposures are not material.

Liquidity risk

Liquidity risk is the risk arising when the cash flow position of the Company is not enough to cover the liabilities which become due.

In the management of liquidity risk, management monitors and maintains a level of cash and cash equivalents deemed adequate to finance the Company operations and to mitigate the effects of fluctuation in cash flows. Management also regularly evaluates the projected and actual cash flows, and continuously assesses conditions in the financial markets for opportunities to obtain optimal funding sources.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended June 30, 2018 and 2017 and For The Years December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

28. RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

Risiko likuiditas (lanjutan)

Tujuan utama dari pengelolaan modal Perusahaan adalah untuk memastikan bahwa Perusahaan mempertahankan rasio modal yang sehat dalam rangka mendukung bisnis dan memaksimalkan nilai pemegang saham. Perusahaan tidak diwajibkan untuk memenuhi syarat-syarat modal tertentu.

Perusahaan mengelola permodalan untuk menjaga kelangsungan usahanya dalam rangka memaksimalkan kekayaan para pemegang saham dan manfaat kepada pihak lain yang berkepentingan terhadap Perusahaan dan untuk menjaga struktur optimal permodalan untuk mengurangi biaya permodalan.

Tabel dibawah ini menunjukkan analisis jatuh tempo liabilitas keuangan Perusahaan dalam rentang waktu yang menunjukkan jatuh tempo kontraktual untuk semua liabilitas keuangan dimana jatuh tempo kontraktual sangat penting untuk pemahaman terhadap arus kas. Jumlah yang diungkapkan dalam tabel adalah arus kas kontraktual yang tidak terdiskonto (termasuk pembayaran pokok dan bunga).

28. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Liquidity risk (continued)

The primary objective of the Company's capital management is to ensure that it maintains healthy capital ratio in order to support its business and maximize shareholder value. The Company is not required to meet any capital requirements.

The Company manages its capital to safeguard the Company's ability to continue as a going concern in order to maximize the return to shareholders and benefits for other stakeholders and to maintain optimal capital structure to reduce the cost of capital.

The following table analyze the Company's financial liabilities into relevant maturity groupings based on their contractual maturities for all financial liabilities and for which the contractual maturities are essential for an understanding of the timing of the cash flows. The amounts disclosed in the table are the contractual undiscounted cash flows (including principal and interest payment).

30 Juni 2018/ June 30, 2018					
	Jumlah/ Total	Jatuh Tempo 1 Tahun/ Maturity of 1 Year	1 – 5 Tahun/ 1 – 5 Years	Diatas 5 Tahun/ Over 5 Years	
Utang usaha	76.113.791.110	76.113.791.110	-	-	Account payables
Utang lembaga keuangan lainnya	338.700.000.000	-	338.700.000.000	-	Other financial institutions
Jumlah	414.813.791.110	76.113.791.110	338.700.000.000	-	Total
31 Desember 2017/ December 31, 2017					
	Jumlah/ Total	Jatuh Tempo 1 Tahun/ Maturity of 1 Year	1 – 5 Tahun/ 1 – 5 Years	Diatas 5 Tahun/ Over 5 Years	
Utang usaha	56.999.413.148	56.999.413.148	-	-	Account payables
Utang lembaga keuangan lainnya	338.700.000.000	-	338.700.000.000	-	Other financial institutions
Jumlah	395.699.413.148	56.999.413.148	338.700.000.000	-	Total

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016
 Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015
 Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada
 Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
 June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016
 With Comparative Figure December 31, 2015
 And For the Six-month Period Ended
 June 30, 2018 and 2017 and For The Years
 December 31, 2017, 2016 and 2015
 (Expressed in Rupiah, unless other stated)

28. RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

28. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Risiko likuiditas (lanjutan)

Liquidity risk (continued)

31 Desember 2016/ December 31, 2016				
Jumlah/ Total	Jatuh Tempo 1 Tahun/ Maturity of 1 Year	1 – 5 Tahun/ 1 – 5 Years	Diatas 5 Tahun/ Over 5 Years	
Utang bank	-	-	-	Bank loans
Utang usaha	-	-	-	Account payables
Utang lembaga keuangan lainnya	-	-	-	Other financial institutions
Jumlah	-	-	-	Total
31 Desember 2015/ December 31, 2015				
Jumlah/ Total	Jatuh Tempo 1 Tahun/ Maturity of 1 Year	1 – 5 Tahun/ 1 – 5 Years	Diatas 5 Tahun/ Over 5 Years	
Utang bank	-	-	-	Bank loans
Utang usaha	-	-	-	Account payables
Utang lembaga keuangan lainnya	-	-	-	Other financial institutions
Jumlah	-	-	-	Total

Estimasi nilai wajar

Fair value estimation

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan di estimasi untuk keperluan pengakuan dan pengukuran atau untuk keperluan pengungkapan.

The fair value of financial assets and financial liabilities must be estimated for recognition and measurement or for disclosure purposes.

PSAK 68, "Pengukuran nilai wajar" mensyaratkan pengungkapan atas pengukuran nilai wajar dengan tingkat hirarki nilai wajar sebagai berikut:

PSAK 68, "Fair value measurement" requires disclosure of fair value measurements by level of the following fair value measurement hierarchy:

- harga kuotasi (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik (tingkat 1),
- input selain harga kuotasi yang termasuk dalam tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung (misalnya harga) atau secara tidak langsung (misalnya derivasi dari harga) (tingkat 2), dan
- input untuk aset atau liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (input yang tidak dapat diobservasi) (tingkat 3).

- quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities (level 1),
- inputs other than quoted prices included within level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (as prices) or indirectly (derived from prices) (level 2), and
- inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs) (level 3).

Tabel di bawah ini menggambarkan nilai tercatat dan nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan:

The fair values of financial assets and liabilities, together with the carrying amounts, are as follows:

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended June 30, 2018 and 2017 and For The Years December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

28. RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

28. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Estimasi nilai wajar (lanjutan)

Fair value estimation (continued)

	30 Juni / June 30, 2018		31 Desember / December 31, 2017		
	Nilai tercatat/ As reported	Estimasi nilai wajar/ Estimated fair value	Nilai tercatat/ As reported	Estimasi nilai wajar/ Estimated fair value	
Aset Keuangan					Financial Assets
Kas dan setara kas	72.643.964.893	72.643.964.893	269.588.634.472	269.588.634.472	Cash and cash equivalent
Dana yang dibatasi penggunaannya	372.173.240.561	372.173.240.561	338.700.000.000	338.700.000.000	Restricted deposits
Piutang usaha	36.839.688.771	36.839.688.771	24.354.233.073	24.354.233.073	Accounts receivables
Jumlah Aset Keuangan	481.656.894.225	481.656.894.225	632.642.867.545	632.642.867.545	Total Financial Assets
Liabilitas Keuangan					Financial Liabilities
Utang usaha	76.113.791.110	76.113.791.110	56.999.413.148	56.999.413.148	Account payables
Utang lembaga keuangan lainnya	338.700.000.000	338.700.000.000	338.700.000.000	338.700.000.000	Other financial institutions
Pendapatan diterima dimuka	4.390.159.336	4.390.159.336	4.616.479.773	4.616.479.773	Unearned revenue
Utang pihak berelasi	75.724.979	75.724.979	47.546.579	47.546.579	Due to related parties
Jumlah Liabilitas Keuangan	419.279.675.425	419.279.675.425	400.363.439.500	400.363.439.500	Total Financial Liabilities
	31 Desember / December 31, 2016		31 Desember / December 31, 2015		
	Nilai tercatat/ As reported	Estimasi nilai wajar/ Estimated fair value	Nilai tercatat/ As reported	Estimasi nilai wajar/ Estimated fair value	
Aset Keuangan					Financial Assets
Kas dan setara kas	-	-	24.110.606.594	24.110.606.594	Cash and cash equivalent
Piutang pihak berelasi	80.910.700.000	80.910.700.000	-	-	Due from related parties
Jumlah Aset Keuangan	80.910.700.000	80.910.700.000	24.110.606.594	24.110.606.594	Total Financial Assets
Liabilitas Keuangan					Financial Liabilities
Utang lain-lain	-	-	304.226.284	304.226.284	Other payables
Utang pihak berelasi	-	-	28.693.600.000	28.693.600.000	Due to related parties
Jumlah Liabilitas Keuangan	-	-	28.997.826.284	28.997.826.284	Total Financial Liabilities

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended

June 30, 2018 and 2017 and For The Years

December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

28. RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

Estimasi nilai wajar (lanjutan)

Nilai wajar atas sebagian besar aset dan liabilitas keuangan mendekati nilai tercatat karena dampak pendiskontoan yang tidak signifikan.

Tidak terdapat pengalihan antara tingkat 1 dan 2 selama periode berjalan.

Nilai wajar untuk instrumen keuangan yang diperdagangkan di pasar aktif ditentukan berdasarkan kuotasi nilai pasar pada tanggal pelaporan.

Kuotasi nilai pasar yang digunakan Perusahaan untuk aset keuangan adalah harga penawaran (*bid price*), sedangkan untuk liabilitas keuangan menggunakan harga jual (*ask price*). Instrumen keuangan ini termasuk dalam tingkat 1.

Nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian tertentu. Teknik tersebut menggunakan data pasar yang dapat diobservasi sepanjang tersedia dan seminimal mungkin mengacu pada estimasi. Apabila seluruh input signifikan atas nilai wajar dapat diobservasi, instrumen keuangan ini termasuk dalam tingkat 2.

Jika satu atau lebih input yang signifikan tidak berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi, maka instrumen tersebut masuk ke dalam tingkat 3.

Teknik penilaian tertentu digunakan untuk menentukan nilai instrumen keuangan mencakup:

- penggunaan harga yang diperoleh dari bursa atau pedagang efek untuk instrumen sejenis; dan
- teknik lain, seperti analisis arus kas diskontoan, digunakan untuk menentukan nilai wajar instrumen keuangan lainnya.

28. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Fair value estimation (continued)

The fair value of most of the financial assets and liabilities approximates their carrying amount, as the impact of discounting is not significant.

There were no transfers between levels 1 and 2 during the period.

The fair value of financial instruments traded in active markets is based on quoted market prices at the reporting date.

The quoted market price used for financial assets held by the Company is the current bid price, while financial liabilities use ask price. These instruments are included in level 1.

The fair value of financial instruments that are not traded in an active market is determined using valuation techniques. These valuation techniques maximise the use of observable market data where it is available and rely as little as possible on estimates. If all significant inputs required to fair value an instrument are observable, the instrument is included in level 2.

If one or more of the significant inputs is not based on observable market data, the instrument is included in level 3.

Specific valuation techniques used to value financial instruments include:

- the use of quoted market prices or dealer quotes for similar instruments; and
- other techniques, such as discounted cash flows analysis, are used to determine fair value for the remaining financial instruments.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended

June 30, 2018 and 2017 and For The Years

December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

29. SEGMENT OPERASI

Perusahaan memiliki kegiatan usaha sebagai pengembang property berupa Apartemen, Ruko, dan komersial area lainnya.

Perusahaan melaporkan segmen-segmen berdasarkan PSAK No.5 (revisi 2015) berdasarkan segmen usaha sebagai berikut:

29. SEGMENT OPERATION

The company has business activities as a property developer in the form of apartments, shophouses and other commercial areas.

The Company reported its segments based on PSAK No.5 (revised 2015) based on their businesses as follows:

	30 Juni / June 30, 2018				
	Apartemen	Ruko	Lainnya	Jumlah	
Pendapatan	27.735.162.596	-	24.303.514.000	52.038.676.596	Revenues
Beban pokok pendapatan	(16.962.986.639)	-	(6.429.598.518)	(23.392.585.157)	Cost of revenue
Laba bruto	10.772.175.957	-	17.873.915.482	28.646.091.439	Gross profit
Beban usaha (pendapatan) beban lain-lain				(8.269.282.339)	Operating expenses
				(2.498.345.295)	Others Income (expense)
Laba sebelum pajak				17.878.463.805	Income before tax
Pajak penghasilan				(329.846.556)	Income tax
Laba Bersih				17.548.617.249	Net Income
Jumlah asset segmen	1.039.622.410.239	-	-	1.039.622.410.239	Total segment assets
Jumlah liabilitas segmen	439.483.833.053	-	-	439.483.833.053	Total segment liabilities
	31 Desember / December 31, 2017				
	Apartemen	Ruko	Lainnya	Jumlah	
Pendapatan	11.209.899.076	25.391.927.290	-	36.601.826.366	Revenues
Beban pokok pendapatan	(6.856.039.426)	(13.703.818.234)	-	(20.559.857.660)	Cost of revenue
Laba bruto	4.353.859.650	11.688.109.056	-	16.041.968.706	Gross profit
Beban usaha (pendapatan) beban lain-lain				(3.614.747.718)	Operating expenses
				(1.131.815.392)	Others Income (expense)
Laba/(rugi) sebelum pajak				11.295.405.596	Income/(loss) before Tax
Pajak penghasilan				(915.045.659)	Income tax
Laba/(rugi) Bersih				10.380.359.937	Net Income/(loss)
Jumlah asset segmen	1.022.351.229.000	-	-	1.022.351.229.000	Total segment assets
Jumlah liabilitas segmen	415.049.469.063	-	-	415.049.469.063	Total segment liabilities

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada

Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended

June 30, 2018 and 2017 and For The Years

December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

29. SEGMENT OPERASI (lanjutan)

29. SEGMENT OPERATION (continued)

	31 Desember / December 31, 2016				
	Apartemen	Ruko	Lainnya	Jumlah	
Pendapatan	-	-	161.821.400.000	161.821.400.000	Revenues
Beban pokok pendapatan	-	-	(25.845.774.300)	(25.845.774.300)	Cost of revenue
Laba bruto	-	-	135.975.625.700	135.975.625.700	Gross profit
Beban usaha (pendapatan) beban lain-lain	-	-	(534.656.584)	(534.656.584)	Operating expenses Others Income (expense)
			9.467.411.274	9.467.411.274	Income/(loss) before Tax
Laba/(rugi) sebelum pajak Pajak penghasilan			144.908.380.390	144.908.380.390	Income tax
			(4.045.535.000)	(4.045.535.000)	
Laba/(rugi) Bersih			140.862.845.390	140.862.845.390	Net Income/(loss)
Jumlah asset segmen	165.866.935.000	-	-	165.866.935.000	Total segment assets
Jumlah liabilitas segmen	4.045.535.000	-	-	4.045.535.000	Total segment liabilities

	31 Desember / December 31, 2015				
	Apartemen	Ruko	Lainnya	Jumlah	
Pendapatan	-	-	-	-	Revenues
Beban pokok pendapatan	-	-	-	-	Cost of revenue
Laba bruto	-	-	-	-	Gross profit
Beban usaha (pendapatan) beban lain-lain	-	-	(488.515.389)	(488.515.389)	Operating expenses Others Income (expense)
			(223.621.307)	(223.621.307)	Income/(loss) before Tax
Laba/(rugi) sebelum pajak Pajak penghasilan			(712.136.696)	(712.136.696)	Income tax
			-	-	
Laba/(rugi) Bersih			(712.136.696)	(712.136.696)	Net Income/(loss)
Jumlah asset segmen	49.956.380.894	-	-	49.956.380.894	Total segment assets
Jumlah liabilitas segmen	28.997.826.284	-	-	28.997.826.284	Total segment liabilities

30. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

30. ASSETS AND LIABILITIES DENOMINATED IN FOREIGN CURRENCIES

	30 Juni / June 30, 2018		31 Desember / December 31, 2017		
	Dolar Amerika Serikat/ US Dollar	Setara Dengan Rupiah/ Equivalent to Rupiah	Dolar Amerika Serikat/ US Dollar	Setara Dengan Rupiah/ Equivalent to Rupiah	
Aset					Assets
Kas dan setara kas	8.373,17	120.607.141	18.007.399,71	243.964.251.271	Cash and cash Equivalent
Dana yang dibatasi penggunaannya	25.000.000	360.100.000.000	25.000.000	338.700.000.000	Restricted deposits
Jumlah	25.008.373,17	360.220.607.141	43.007.399,71	582.664.251.271	Total
Liabilitas					Liabilities
Utang lembaga keuangan lainnya	25.000.000	338.700.000.000	25.000.000	338.700.000.000	Other financial institutions
Jumlah	46.500.000	648.386.000.000	50.000.000	677.400.000.000	Total
Dana syirkah	21.500.000	309.686.000.000	25.000.000	338.700.000.000	Syirkah fund

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended June 30, 2018 and 2017 and For The Years December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

30. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING (lanjutan)

30. ASSETS AND LIABILITIES DENOMINATED IN FOREIGN CURRENCIES (continued)

	31 Desember / December 31, 2016		31 Desember / December 31, 2015		
	Dolar Amerika Serikat/ US Dollar	Setara Dengan Rupiah/ Equivalent to Rupiah	Dolar Amerika Serikat/ US Dollar	Setara Dengan Rupiah/ Equivalent to Rupiah	
Aset					Assets
Kas dan setara kas	-	-	1.747.583,28	24.107.911.348	Cash and cash equivalent
Jumlah	-	-	1.747.583,28	24.107.911.348	Total
Libilitas					Liabilities
Utang pihak berelasi	-	-	2.080.000	28.693.600.000	Due to related parties
Jumlah	-	-	2.080.000	28.693.600.000	Total

31. PERIKATAN PENTING

31. SIGNIFICANT COMMITMENT

a. Proyek Gateway Park didirikan atas perjanjian kerjasama antara PT Adhi Karya (Persero), Tbk dan PT Nusawijaya Propertindo didasarkan pada akta No. 2 tanggal 2 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., dengan nama pelaksana "ADHI-NWP Kerjasama". Selanjutnya berdasarkan addendum yang didasarkan pada akta No.2 tanggal 7 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., Mengenai penunjukan PT Uban Jakarta Propertido sebagai pengganti dalam perjanjian kerjasama dengan PT Adhi Karya (Persero), Tbk. Semua tanggung jawab dan konsekuensi yang semula menjadi tanggung jawab PT Nusawijaya Propertindo berubah menjadi tanggung jawab PT Urban Jakarta Propertindo. Para pihak menyepakati ketentuan perjanjian kerjasama sebagai berikut:

- Para pihak secara bersama-sama memiliki secara sah dan mempunyai hak atas tanah objek kerjasama dengan porsi kepemilikan objek kerjasama masing-masing sebesar 50% dan hal tersebut merupakan penyertaan dari masing-masing pihak dalam pelaksanaan kerjasama ini.
- Para pihak sepakat jika dalam proses pelaksanaan pembangunan, perolehan perizinan, pengembangan pemasaran dan pengelolaan dalam kerjasama ini diperlukan biaya/dana tambahan maka akan diproporsikan masing-masing sebesar 50% : 50% sesuai dengan business plan yang disepakati dalam akta tersebut dan di review secara berkala.
- Apabila salah satu pihak tidak melakukan penyeteroran, maka porsi profit sharing-nya akan berkurang secara proporsional.
- Keuntungan yang dihasilkan kerjasama yang dibagikan kepada para pihak ditentukan dengan skema profit dan loss sharing yang bersifat Floating dengan PT Adhi Karya (Persero), Tbk mendapatkan 60% dan PT Urban Jakarta Propertindo mendapatkan 40%.

a. The Gateway Park project was established under a cooperation agreement between PT Adhi Karya (Persero) Tbk and PT Nusawijaya Propertindo are based on notarial deed No. 2 dated March 2, 2017 made before Notary Chilmiyati Rufaida, S.H., under the name of "ADHI-NWP Kerjasama" executor. Furthermore, based on the addendum based on notarial dated June 7, 2017 made before Notary Chilmiyati Rufaida, S.H., Regarding the appointment of PT Uban Jakarta Propertido as a substitute in the cooperation agreement with PT Adhi Karya (Persero), Tbk. All responsibilities and consequences that were originally the responsibility of PT Nusawijaya Propertindo turned into the responsibility of PT Urban Jakarta Propertindo. The parties agreed to the terms of the cooperation agreement as follows:

- The parties jointly own legally and have the right to land the object of cooperation with the ownership portion of the respective object of cooperation amounting to 50% and this is the participation of each party in the implementation of this collaboration.
- The parties agree that in the process of development, obtaining permit, developing marketing and management in this collaboration requires additional costs/funds, which will be divided proportionally 50%: 50% based on agreed business plan in the deed and will be reviewed periodically.
- If one of the parties does not make a deposit, the portion of the profit sharing will be decrease proportionally.
- The profit generated by the cooperation distributed to the parties is determined by the floating profit and loss sharing scheme with PT Adhi Karya (Persero), Tbk get 60% and PT Urban Jakarta Propertindo earn 40%.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada

Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended

June 30, 2018 and 2017 and For The Years

December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

31. PERIKATAN PENTING (lanjutan)

b. Proyek *Urban Signature* Ciracas didirikan atas akta perjanjian kerjasama antara PT Adhi Karya (Persero), Tbk dan PT Urban Jakarta Propertindo didasarkan pada akta No.10 tanggal 23 Desember 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., untuk mengembangkan tanah milik pihak pertama, PT Urban Jakarta Propertindo yang terletak di Jl. Penganten Ali, Ciracas, Jakarta Timur kepada pihak kedua, PT Adhi Karya (Persero), Tbk dengan total luas tanah sebesar 62.239 M² dan dengan total harga senilai Rp161.821.400.000. Para pihak menyepakati ketentuan perjanjian kerjasama sebagai berikut:

- Bahwa untuk kepentingan perjanjian yang mensyaratkan kepemilikan penuh atas tanah objek kerjasama yang tidak bisa dilakukan ADHI-UJP Kerjasama sebagai entitas non badan hukum, maka para pihak sepakat tanah objek kerjasama disertipatkan dan dibalik nama ke atas nama ADHI dengan tetap memperhatikan/mengakui penyertaan UJP sebesar 50% (lima puluh persen) dari Nilai tanah obyek kerjasama.
- Kerjasama sepakat bahwa ADHI akan memiliki tanah milik UJP dengan pembayaran sebesar 50% dari nilai tanah atau senilai Rp80.910.700.000 (delapan puluh milyar sembilan ratus sepuluh juta tujuh ratus ribu Rupiah) yang selanjutnya menjadi penyertaan ADHI didalam kerjasama dan sisanya senilai Rp80.910.700.000 (delapan puluh milyar sembilan ratus sepuluh juta tujuh ratus ribu Rupiah) merupakan penyertaan UJP dalam kerjasama.
- ADHI akan melaksanakan pembayaran sebesar 50% atau senilai Rp80.910.700.000 (delapan puluh milyar sembilan ratus sepuluh juta tujuh ratus ribu Rupiah) diatas kepada UJP melalui penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
- Para pihak secara bersama-sama memiliki secara sah dan mempunyai hak atas tanah objek kerjasama dengan porsi kepemilikan objek kerjasama masing-masing sebesar 50%.
- Para Pihak sepakat apabila dalam proses pelaksanaan pembangunan, perolehan perizinan, pengembangan pemasaran dan pengelolaan dalam kerjasama ini diperlukan biaya/dana tambahan maka akan diporsisikan masing-masing sebesar 50% : 50% sesuai dengan business plan yang disepakati dalam akta tersebut dan di review secara berkala.
- Apabila salah satu pihak tidak melakukan penyeteroran, maka porsi profit sharing-nya akan berkurang secara proporsional.
- Keuntungan yang dihasilkan kerjasama yang dibagikan kepada para pihak ditentukan dengan skema profit dan loss sharing, yang bersifat Floating dengan PT Adhi Karya (Persero) Tbk mendapatkan 60% dan PT Urban Jakarta Propertindo medapatkan 40%.

31. SIGNIFICANT COMMITMENT (continued)

b. The *Urban Signature* Ciracas project was established under a cooperation agreement between PT Adhi Karya (Persero), Tbk and PT Urban Jakarta Propertindo based on notarial deed No. 23 dated December 23, 2017 made before Notary Chilmiyati Rufaida, S.H., to develop first-owned land, PT Urban Jakarta Propertindo located on Jl. Penganten Ali, Ciracas, East Jakarta to the second party, PT Adhi Karya (Persero), Tbk with a total land area of 62,239 M² and with a total price of Rp161,821,400,000. The parties agreed to the terms of the cooperation agreement as follows:

- for the purposes of the agreement, requiring full ownership of the land of cooperation that cannot be carried out by ADHI-UJP Cooperation as a non-legal entity, the parties agree the land of the cooperation object is signed and change the name of ownership to ADHI while still considering/acknowledging the UJP participation of 50 % (fifty percent) of the land value of the object of cooperation.
- The agreement was agreed that ADHI would own UJP's land with payment of 50% of the land value or Rp80,910,700,000 (eighty billion nine hundred ten million seven hundred thousand Rupiah) which would later become ADHI investment in the cooperation and the remaining Rp80,910,700,000 (eighty billion nine hundred ten million seven hundred thousand Rupiah) represents the participation of UJP in cooperation.
- ADHI will make a payment of 50% or Rp80,910,700,000 (eighty billion nine hundred ten million seven hundred thousand) to UJP through the signing of the Sale and Purchase Agreement.
- The parties togetherly legally own and have a 50% share of each other's cooperation.
- For the implementation process, licensing improvements, and development in this field, the parties will require additional cost, which will be divided proportionally 50%: 50% based on agreeded business plan in the deed and will be reviewed periodically.
- If one of the parties does not make a deposit, the portion of the profit sharing will be decrease proportionally.
- The profit generated by the cooperation distributed to the parties is determined by profit and loss sharing scheme, which is Floating with PT Adhi Karya (Persero) Tbk get 60% and PT Urban Jakarta Propertindo get 40%.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended June 30, 2018 and 2017 and For The Years December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

31. PERIKATAN PENTING (lanjutan)

- c. Surat Perjanjian Pemborongan dengan PT Adhi Persada Gedung tanggal 2 Oktober 2017, No.001/SPK/TOD1-GWP/PROD/X/2017 untuk pekerjaan Pondasi, Struktur, Arsitektur dan MEP Bangunan Ruko Proyek Gateway Park Jatibening Baru – Kota Bekasi dengan nilai kontrak Rp24.261.206.896.

Addendum I Surat Perjanjian Pemborongan dengan PT Adhi Persada Gedung tanggal 1 Mei 2018, No. 002-ADD/SPK/TOD1-GWP/PROD/V/2018 untuk pekerjaan Pondasi dan Struktur Bangunan Apartemen Lot 01 Proyek Gateway Park Jatibening Baru – Kota Bekasi dengan nilai kontrak Rp97.881.282.935.

- d. Surat Perintah Mulai Kerja PT Adhi Persada Gedung perihal pekerjaan jasa kontruksi Proyek *Urban Signature* meliputi Pekerjaan *Preliminary* dan Pekerjaan Struktur No.1465/TOD-XI/2017 tanggal 15 November 2017 dengan nilai kontrak Rp110.000.000.000.

31. SIGNIFICANT COMMITMENT (continued)

- c. Letter of Agreement with PT Adhi Persada Gedung dated October 2, 2017, No.001 / SPK / TOD1-GWP / PROD / X / 2017 for the work of Foundation, Structure, Architecture and MEP Building for Commercial Gateway Park Project Jatibening Baru - Kota Bekasi with a contract value of Rp24,261,206,896.

Addendum I Letter of Agreement with PT Adhi Persada Gedung dated May 1, 2018, No. 002-ADD/SPK/TOD1-GWP/PROD/V/2018 for the work of the Foundation and Apartment Building Structure Lot 01 of the Gateway Park Jatibening Baru Project - Kota Bekasi with a contract value of Rp97,881,282,935.

- d. The Starting Work Order of PT Adhi Persada Gedung regarding the work of the Urban Signature Project construction services includes Preliminary and Structural No.1465/TOD-XI/2017 dated November 15, 2017 with a contract value of Rp110,000,000,000.

32. TRANSAKSI NON KAS

Per tanggal 30 Juni 2018 dan 2017, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 perusahaan melakukan transaksi investasi dan pendanaan yang tidak mempengaruhi kas dan setara kas dan tidak termasuk dalam laporan arus kas dengan rincian sebagai berikut:

32. NON CASH TRANSACTION

As of June 30, 2018 and 2017, December 31, 2017, 2016 and 2015 the company entered into investment and financing transactions that did not affect cash and cash equivalents and were not included in the cash flow statement with the following details:

	30 Juni / June 30, 2018	30 Juni/ June 30, 2017	31 Desember / December 31, 2017	31 Desember / December 31, 2016	31 Desember / December 31, 2015	
Aktivitas investasi dan pendanaan yang tidak mempengaruhi arus kas						Non cash investing and financing activities
Peningkatan modal	125.440.000.000	-	-	-	-	Paid in capital
Dana dibatasi penggunaannya	12.073.240.561	-	-	-	-	Restricted deposit
Jumlah Transaksi Non Kas	137.513.240.561	-	-	-	-	Total Non Cash Transaction

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada

Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended

June 30, 2018 and 2017 and For The Years

December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

32. TRANSAKSI NON KAS (lanjutan)

Rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan yaitu dari arus kas maupun transaksi non kas dengan rincian sebagai berikut:

32. NON CASH TRANSACTION (continued)

Reconciliation of liability arising from financing activities are cash and non-cash transactions, with the following details are as follows:

	30 Juni / June 30, 2018	30 Juni/ June 30, 2017	31 Desember / December 31, 2017	31 Desember / December 31, 2016	31 Desember / December 31, 2015	
Penerimaan/ (Pembayaran) utang pihak berelasi						Receipt/ (payment) due from related parties
Utang pihak berelasi awal	(47.546.579)	-	-	-	-	Beginning due from related parties
Utang pihak berelasi akhir	75.724.979	-	-	-	-	Ending due from related parties
	<u>28.178.400</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
Pembayaran utang bank dan lembaga keuangan						Receipt from bank loans and direct financing
Utang bank awal	(338.700.000.000)	-	-	-	-	Beginning bank loans
Utang bank akhir	309.686.000.000	-	-	-	-	Ending bank loans
Utang lembaga keuangan awal	(338.700.000.000)	-	-	-	-	Beginning Financial institutions
Utang lembaga keuangan akhir	338.700.000.000	-	-	-	-	Ending financial institutions
Reklas selisih kurs	(21.400.000.000)	-	-	-	-	Reclassify exchange rates
	<u>(50.414.000.000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

33. LABA BERSIH PER SAHAM

Perhitungan (rugi) laba per saham dasar adalah sebagai berikut:

33. EARNING PER SHARE

Calculation of basic (loss)/ gain per share is as follow:

	30 Juni / June 30, 2018	30 Juni/ June 30, 2017	31 Desember / December 31, 2017	31 Desember / December 31, 2016	31 Desember / December 31, 2015	
Nilai nominal	100	100	100	100	100	Nominal value
Laba/(rugi) bersih Rata-rata	17.548.617.249	4.349.564	10.380.359.937	140.862.845.390	(712.136.696)	Gain/(loss) net
tertimbang dari jumlah saham untuk perhitungan laba (rugi) dasar per saham	325.114.911	299.988.000	299.988.000	299.988.000	299.988.000	Weighted average numbers to compute basic gain (loss) per shares
Laba (rugi) per saham dasar	<u>53,98</u>	<u>0,01</u>	<u>34,60</u>	<u>469,56</u>	<u>(2,37)</u>	Gain (loss) per shares

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended June 30, 2018 and 2017 and For The Years December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

33. LABA BERSIH PER SAHAM (lanjutan)

33. EARNING PER SHARE (continued)

	30 Juni / June 30, 2018	30 Juni/ June 30, 2017	31 Desember / December 31, 2017	31 Desember / December 31, 2016	31 Desember / December 31, 2015	
Nilai nominal	100	100	100	100	100	Nominal value
Laba/(rugi) bersih	17.548.617.249	4.349.564	10.380.359.937	140.862.845.390	(712.136.696)	Gain/(loss) net
Rata-rata tertimbang dari jumlah saham untuk perhitungan laba (rugi) dilusian per saham	2.918.866.022	299.988.000	380.321.333	299.988.000	299.988.000	Weighted average numbers to shares to compute diluted gain (loss) per shares
Laba (rugi) per saham dasar	6,01	0,01	27,29	469,56	(2,37)	Gain (loss) per shares

34. PERISTIWA SETELAH TANGGAL PELAPORAN

34. SUBSEQUENT EVENT

1. Perjanjian Pemborongan

Perusahaan menandatangani Kontrak Perjanjian Pemborongan dengan PT Adhi Persada Gedung dengan No.PERJ/07/VII/2018 tanggal 9 Juli 2018 mengenai Pekerjaan Desain dan Build Paket Pekerjaan Struktur, Arsitektur, Mekanikal Elektrikal dan Plumbing Proyek Urban Sky Cikunir. Nilai kontrak sebesar Rp667.775.000.000 dengan jangka waktu pelaksanaan proyek selama 36 bulan kalender.

Lingkup pekerjaan adalah pekerjaan struktur, pekerjaan mekanikal dan elektrikal, pekerjaan arsitektur, landscape dan fasilitas umum, konsultan perencanaan dan peralatan lainnya.

Konversi atas investasi PT Adhi Persada Gedung senilai Rp100.000.000.000, Perusahaan akan melakukan pembelian kembali setelah 6 bulan dari BAST 1.

2. Perjanjian Sewa

Berdasarkan akta Notaris Erly Hendriati Kuswandy, S.H., M.Kn., No. 9 tanggal 18 Juli 2018 Perusahaan menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa dengan Handoyo Santoso, S.H., bahwa Perusahaan menyewa sebidang tanah bangunan yang berlokasi di Jl. KH. Noer Ali, Komplek Grand Kota Bintang, Blok A No. 3 dan No. 5, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota bekasi dengan nilai sewa sebesar Rp600.000.000 dan jangka waktu selama 2 tahun.

1. Contracting Agreement

The Company signed a Contract of Contract with PT Adhi Persada Gedung with No. PERJ / 07 / VII / 2018 dated July 9, 2018 concerning Design Work and Build Structure, Architecture, Electrical Mechanical and Plumbing Work Packages for Cikunir Urban Sky Project. The contract value is Rp.667,775,000,000 with the project implementation period for 36 calendar months.

The scope of work is structural work, mechanical and electrical work, architectural work, landscape and public facilities, planning consultants and other equipment.

Conversion of the investment of PT Adhi Persada Gedung worth Rp100,000,000,000, the Company will repurchase after 6 months from BAST 1.

2. Rental Agreement

Based on Erly Hendriati Kuswandy, S.H., M.Kn. Notarial deed, No. 9 dated 18 July 2018 The company signed a Leasing Agreement with Handoyo Santoso, S.H., that the Company leased a plot of land located on Jl. KH. Noer Ali, Grand Kota Bintang Complex, Blok A No. 3 and No. 5, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota bekasi with a rental value of Rp600,000,000 and a period of 2 years.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada

Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)***NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS**

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended

June 30, 2018 and 2017 and For The Years

December 31, 2017, 2016 and 2015

*(Expressed in Rupiah, unless other stated)***34. PERISTIWA SETELAH TANGGAL PELAPORAN (lanjutan)****3. Perjanjian Novasi**

Pada tanggal 2 Juli 2018 Perusahaan menandatangani Perjanjian Novasi No.112-1/047/VII/2018 dan No.112-1/048/VII/2018 dengan PT Adhi Karya (Persero) Tbk ("ADHI") dan PT Adhi Commuter Properti ("ACP"), dimana dihitung sejak tanggal 2 Juli 2018:

- ADHI menyerahkan kepada ACP seluruh hak dan kewajiban yang ada dan akan dikemudian hari sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kerjasama.
- ACP sepakat menggantikan kedudukan ADHI di dalam Perjanjian Kerjasama dan menerima penyerahan dari ADHI atas seluruh hak dan kewajiban yang timbul berdasarkan Perjanjian Kerjasama sejak tanggal efektif serta berjanji akan melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban sebagaimana yang tercantum dalam Perjanjian Kerjasama, sehingga dihitung sejak tanggal efektif seluruh hak dan kewajiban ADHI kepada PT Urban Jakarta Propertindo ("UJP") berdasarkan Perjanjian Kerjasama beralih menjadi hak dan kewajiban ACP kepada UJP, dan hak dan kewajiban UJP kepada ADHI berdasarkan Perjanjian Kerjasama beralih menjadi hak dan kewajiban UJP kepada ACP.
- ADHI dan ACP saling membebaskan satu sama lain dari masing-masing hak dan kewajiban sebagaimana telah disepakati dalam Perjanjian Kerjasama dan hal-hal lainnya terkait Perjanjian Kerjasama.
- ADHI dan UJP membebaskan ACP segala tuntutan dan kewajiban berdasarkan Perjanjian Kerjasama dari manapun yang terjadi sebelum tanggal efektif.

4. Perubahan Perjanjian Pembiayaan Mudharabah IB

Pada tanggal 13 September 2018, Perusahaan menandatangani Perubahan Perjanjian Pembiayaan Mudharabah IB mengenai Merubah ketentuan pasal 12 ayat 12.1 mengenai Pemberian Jaminan atas Fasilitas Pembiayaan Mudharabah IB yang untuk selanjutnya menjadi sebagai berikut:

Blokir Rekening Giro No.2.7778.000090 atas nama Nasabah sebesar USD25.000.000.

34. SUBSEQUENT EVENT (continued)**3. Novation Agreement**

On July 2, 2018 the Company signed the Novation Agreement No.112-1 / 047 / VII / 2018 and No.112-1/048/VII/2018 with PT Adhi Karya (Persero) Tbk ("ADHI") and PT Adhi Commuter Property ("ACP"), where as of July 2, 2018:

- ADHI handed over to ACP all rights and obligations that existed and will come later as stated in the Cooperation Agreement.
- ACP agrees to replace the position of ADHI in the Cooperation Agreement and accept the assignmet from ADHI of the entire rights and obligations in the Cooperation Agreement as of the Effective Date and agrees to perform its rights and obligations as stated in the Cooperation Agreement, therefore as of the effective date, the entire rights and obligations of ADHI toward PT Urban Jakarta Propertindo ("UJP") based on the Cooperation Agreement will be assigned to became the rights obligations of ACP to UJP, and the rights and obligations of UJP to ADHI based on the Cooperation Agreement will be assigned to became the rights and obligations of UJP to ACP.
- ADHI and ACP mutually free each other from their respective rights and obligations as agreed in the Cooperation Agreement and other matters related to the Cooperation Agreement.
- ADHI and UJP agree that the execution of this Novation Agreement will not automatically cause the termination or to cause the Cooperation Agreement to become invalid.

4. Amendment Agreement To Mudharabah Financing IB

On September 13, 2018, the Company sign to an Amendment the Mudharabah IB Financing Agreement concerning Amendment to the provisions of article 12 paragraph 12.1 concerning Guarantee of the Mudharabah IB Financing Facility which subsequently becomes as follows:

Blocking the Demand Deposit Account No.2.7778.000090 on behalf of the Customer amounting to USD25,000,000.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended June 30, 2018 and 2017 and For The Years December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

34. PERISTIWA SETELAH TANGGAL PELAPORAN (lanjutan)

5. Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pinjaman Konversi

Pada tanggal 17 September 2018, Perusahaan dengan Ibukota Development Ltd menandatangani Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pinjaman Konversi terkait dengan klausul mengenai :

- a. Referensi terhadap jumlah mata uang US\$ jika dikonversi menjadi mata uang rupiah akan menggunakan nilai tukar Rp13.548,- untuk US\$ 1,-
- b. Penghapusan klausul 9.3 mengenai Harga Konversi:

- 1) Apabila Peristiwa *Exit* terjadi dalam 18 bulan dari tanggal penarikan maka harga per saham konversi mewakili diskon 25% terhadap harga penawaran, harga jual saham, atau harga jual asset (sebagaimana berlaku).
- 2) Apabila Peristiwa *Exit* terjadi antara tanggal 19 sampai dengan 36 bulan tanggal penarikan, jadilah harga per saham konversi yang mewakili diskon sebesar 32,5% terhadap harga penawaran, harga jual saham, atau harga jual asset (sebagaimana berlaku).
- 3) Jika Peristiwa *Exit* terjadi antara tanggal 37 dan 48 bulan tanggal penarikan, dimana harga per saham konversi yang mewakili diskon sebesar 42,5% terhadap harga penawaran, harga jual saham atau harga jual aset (sebagaimana berlaku).

- c. Dalam hal Peristiwa *Exit* selain dari IPO, sebelum Peristiwa *Exit*, atau dalam hal IPO, pada tanggal pencatatan saham, mengalokasikan dan menerbitkan jumlah saham baru bisa di dalam permodalan UJP ("**Saham Konversi**") kepada pemberi pinjaman, dimana pemberi pinjaman akan mengambil bagian atas seluruh saham konversi, bebas dari jaminan dan dinyatakan telah disetor penuh pada harga konversi, untuk melunasi seluruh (dan bukan hanya sebagian) dari tunggakan pinjaman pokok ("**Konversi**") dengan ketentuan bahwa jumlah saham konversi yang akan dialokasikan dan diterbitkan kepada pemberi pinjaman tidak akan melebihi jumlah yang boleh dimiliki oleh pemegang saham asing didalam Perusahaan penanaman modal asing berdasarkan peraturan yang berlaku di Indonesia.

Perjanjian ini ditandatangani pada tanggal yang disebutkan di atas dan berlaku retroaktif sejak Tanggal Efektif.

34. SUBSEQUENT EVENT (continued)

5. Amendment and Restatement of Convertible Loan Agreement

On September 17, 2018, the Company with Ibukota Development Ltd. signed the Amendment and Restatement of the Conversion Loan Agreement related to the clause regarding :

- a. Reference to any US\$ amounts in shall be treated to be the IDR amount with the conversion rate US \$ 1 to Rp13,548.

- b. Elimination of clause 9.3 concerning Conversion Prices:

- 1) If the Exit Event occurs within 18 month of the drawdown date, be such price per Conversion Shares representing a discount of 25% to the offering price, the shares price or the asset price (as the case may be).
- 2) If the exit even occurs between the 19th to 36th month of the drawdown date, be such price per Conversion Shares representing a discount of 32,5% to the offering price the shares price or the asset price (as the case may be).
- 3) If the exit even occurs between the 37th and 48th month of the drawdown date, be such price per Conversion Shares representing a discount of 42,5% to the offering price the shares price or the asset price (as the case may be).

- c. In the cse of an Exit Event other than an IPO, prior to such Exit Event, or in the case of an IPO, on the Listing Date, allot and issue such number of new regular shares in the capitalization of the borrower (the "**Conversion Shares**") to the Lender, upon which the Lender shall fully subscribe for the conversion shares, free of encumbrances and credited as fully paid-up, at the conversion price, in statisfaction of the entire (and not only part) of the outstanding principal amount of the loan (the "**Conversion**") Provided that the number of Conversion Shares to be allotted and issued to the lender shall not exceed the prescribed limits in respect of the number of Shares in a foreign investment Company that may be issued to a foreign investor under applicable laws and regulation in Indonesia.

This agreement is executed on the date stated above and will be retroactively effective as of the effective date.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada

Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

*(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)***NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS**

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended

June 30, 2018 and 2017 and For The Years

December 31, 2017, 2016 and 2015

*(Expressed in Rupiah, unless other stated)***34. PERISTIWA SETELAH TANGGAL PELAPORAN (lanjutan)****6. Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua**

Pada tanggal 17 September 2018, Perusahaan dengan Ibukota Development Ltd juga menandatangani Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua sebagai berikut:

- Pemberi pinjaman dengan ini setuju untuk menyediakan pinjaman dengan jumlah sebesar US \$4.554.000.
- Referensi terhadap jumlah mata uang US\$ jika dikonversi menjadi mata uang Rupiah akan menggunakan nilai tukar Rp14.500 untuk US\$ 1.

7. Akta Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan

Perusahaan melakukan perubahan Anggaran Dasar berdasarkan akta No.27 tanggal 17 September 2018. Perubahan tersebut telah mendapatkan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No.AHU-0019315.AH.01.02.TAHUN 2018 mengenai hal-hal sebagai berikut:

- Menyetujui perubahan status Perseroan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka dan mengubah nama Perseroan, dari sebelumnya bernama PT Urban Jakarta Propertindo menjadi PT Urban Jakarta Propertindo Tbk, dan dengan demikian mengubah ketentuan Pasal 1 anggaran dasar Perseroan.
- Menyetujui Penawaran Umum Saham Perdana (*Initial Public Offering/IPO*) Perseroan melalui pengeluaran saham baru dari dalam simpanan (portepel) Perseroan sebanyak-banyaknya sebesar 600.000.000 (enam ratus juta) saham dengan nilai nominal per saham Rp100,00 (seratus Rupiah), untuk ditawarkan kepada masyarakat baik di wilayah Republik Indonesia maupun diluar wilayah Republik Indonesia, untuk dicatatkan di Bursa Efek Indonesia. Pemegang saham Perseroan dengan ini mengesampingkan haknya untuk mengambil bagian atas saham baru yang dikeluarkan tersebut.
- Menyetujui penerbitan waran sebanyak-banyaknya sejumlah 1.200.000.000 (satu miliar dua ratus juta) waran dengan nilai nominal per waran Rp100,00 (seratus Rupiah), yang mana dalam rangka Penawaran Umum Saham Perdana ini, pemegang saham publik yang membeli 1 (satu) saham baru melekat 2 (dua) waran.

34. SUBSEQUENT EVENT (continued)**6. Second Convertible Loan Agreement**

On September 17, 2018, the Company with Ibukota Development Ltd. also signed the Second Convertible Loan Agreement, as follows:

- The lender hereby agrees to make available a term loan of a principal amount of up to US \$4,554,000.
- Reference to any US\$ amounts in shall be treated to be the IDR amount with the conversion rate US\$ 1 to Rp14,500.

7. Amendment to the Articles of Association of the Company

The Company made amendments to the Articles of Association based on deed No.27 dated September 17, 2018. The amendments were approved by the Minister of Law and Human Right of Republic of Indonesia in his decision letter No.AHU-0019315.AH.01.02.TAHUN 2018 regarding the following matters:

- Approved the change in the status of the Company from a Closed Company to a Public Company and changed the name of the Company, from previously named PT Urban Jakarta Propertindo to PT Urban Jakarta Propertindo Tbk., and thus amended the provisions of Article 1 of the Company's articles of association.
- Approved the Company's Initial Public Offering/ IPO through the issuance of new shares from the Company's maximum portfolios of 600,000,000 (six hundred million) shares with a nominal value of Rp100.00 (one hundred Rupiah) per share to be offered to the public both in the territory of the Republic of Indonesia and outside the territory of the Republic of Indonesia, to be listed on the Indonesia Stock Exchange. The Company's shareholders hereby waive their right to take part in the new shares issued.
- Approval of the issuance of warrants maximum 1,200,000,000 (one billion two hundred million) warrants with nominal value Rp100.00 (one hundred Rupiah) per warrants, in the context of this Initial Public Offering, public shareholders who purchase 1 (one) new shares are attached to 2 (two) warrants.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended June 30, 2018 and 2017 and For The Years December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

34. PERISTIWA SETELAH TANGGAL PELAPORAN (lanjutan)

7. Akta Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan (lanjutan)

- Menyetujui penerbitan saham baru setelah Penawaran Umum Saham Perdana sebanyak-banyaknya sebesar 400.000.000 (empat ratus juta) saham dengan cara konversi berdasarkan (i) *Convertible Loan Agreement* tertanggal 22 (dua puluh dua) Nopember 2017 (dua ribu tujuh belas) antara IBUKOTA DEVELOPMENT LTD, Perseroan, dan PT NUSA WIJAYA PROPERTINDO, sebagaimana diubah dan ditambah dari waktu ke waktu ("*Convertible Loan Agreement*") dan (ii) *Second Convertible Loan Agreement* tertanggal 17 (tujuh belas) September 2018 (dua ribu delapan belas) antara IBUKOTA DEVELOPMENT LTD, Perseroan, dan PT NUSA WIJAYA PROPERTINDO ("*Second Convertible Loan Agreement*"). Saham hasil konversi tersebut akan dikonversi menjadi saham dalam Perseroan setelah saham Perseroan dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.
- Menyetujui pendelegasian dan pemberian kewenangan kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk melaksanakan Keputusan Edaran termasuk untuk menyatakan realisasi atau pengeluaran saham termasuk saham hasil konversi *Convertible Loan Agreement* dan *Second Convertible Loan Agreement* sehubungan dengan Penawaran Umum Saham Perdana Perseroan dan penerbitan waran, dan pemberian kewenangan kepada Direksi Perseroan untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan untuk sehubungan dengan penawaran umum saham perdana Perseroan, termasuk namun tidak terbatas pada mencatatkan seluruh saham Perseroan yang telah dikeluarkan dan disetor penuh pada Bursa Efek Indonesia.
- Menyetujui untuk memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan Penawaran Umum Saham Perdana Perseroan dan penerbitan waran, termasuk tetapi tidak terbatas pada:
 - a. menandatangani pernyataan pendaftaran untuk diajukan kepada Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia;
 - b. menegosiasikan dan menandatangani perjanjian-perjanjian lainnya terkait dengan emisi efek dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang dianggap baik untuk Perseroan oleh Direksi Perseroan;

34. SUBSEQUENT EVENT (continued)

7. Amendment to the Articles of Association of the Company (continued)

- Approved the issuance of new shares after Initial Public Offering maximum 400,000,000 (four hundred million) shares with conversion based on (i) *Convertible Loan Agreement* dated on November 22, (twenty two) 2017 (two thousand and seventeen) between IBUKOTA DEVELOPMENT LTD, the Company, and PT NUSA WIJAYA PROPERTINDO, as amended and added from time to time ("*Convertible Loan Agreement*") and (ii) *Second Convertible Loan Agreement* dated September 17 (seventeen), 2018 (two thousand and eighteen) between IBUKOTA DEVELOPMENT LTD, the Company, and PT NUSA WIJAYA PROPERTINDO ("*Second Convertible Loan Agreement*"). The converted shares will be converted into shares in the Company after the Company's shares are listed on the Indonesia Stock Exchange.
- Approved the delegation and authorization of the Company's Board of Commissioners to implement Decrees of Circular including to declare the realization or expenditure of shares including the shares resulting from the conversion of *Convertible Loan Agreement* and *Second Convertible Loan Agreement* in connection with the Initial Public Offering of Shares and issuance of warrants, and granting authority to the Company's Directors to carry out all necessary actions in connection with the Company's initial public offering, including but not limited to listing all of the Company's issued and fully paid shares in the Indonesia Stock Exchange.
- Approved to authorize the Board of Directors of the Company to carry out all actions required in connection with the Initial Public Offering of the Company and issuance of warrants, including but not limited to:
 - a. sign a registration statement to be submitted to the Financial Services Authority of Indonesia;
 - b. negotiate and sign other agreements related to securities issuance with terms and conditions considered good for the Company by the Board of Directors of the Company;

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada

Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended

June 30, 2018 and 2017 and For The Years

December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

34. PERISTIWA SETELAH TANGGAL PELAPORAN (lanjutan)

7. Akta Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan (lanjutan)

- c. menandatangani, mencetak dan/atau menerbitkan Prospektus Ringkas, Perbaikan dan/atau Tambahan atas Prospektus Ringkas, Prospektus Awal, Prospektus, Info Memo dan/atau seluruh perjanjian-perjanjian dan/atau dokumen-dokumen yang diperlukan bagi penawaran umum melalui pasar modal (*go public*);
- d. menetapkan harga penawaran dengan persetujuan Dewan Komisaris;
- e. menetapkan kepastian jumlah saham yang ditawarkan dengan persetujuan Dewan Komisaris;
- f. menitipkan saham Perseroan dalam penitipan kolektif PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) sesuai dengan peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia; dan
- g. mencatatkan seluruh saham Perseroan yang telah dikeluarkan dan disetor penuh pada Bursa Efek Indonesia dan dijual kepada masyarakat melalui pasar modal dan saham-saham yang dimiliki oleh pemegang saham pada bursa efek di Indonesia.

- Menyetujui Perubahan seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dalam rangka menjadi Perusahaan Terbuka antara lain untuk disesuaikan dengan (i) Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal & Laporan Keuangan ("Bapepam & LK") Nomor IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik,

Lampiran Keputusan Ketua Bapepam & LK Nomor Kep-179/BL/2008, tanggal 14 (empat belas) Mei 2008 (dua ribu delapan), (ii) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2014 tentang Rencana Dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka sebagaimana diubah dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 10/POJK.04/2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2014 tentang Rencana Dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka, (iii) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik dan (iv) perubahan-perubahan berdasarkan Keputusan Pemegang Saham.

34. SUBSEQUENT EVENT (continued)

7. Amendment to the Articles of Association of the Company (continued)

- c. *signing, printing and/or publishing Brief Prospectus, Revision and/or Addition on Brief Prospectus, Preliminary Prospectus, Prospectus, Info Memo or Offering Circular and/or all agreements and/or documents needed for the public offering through the capital market (go public);*
- d. *set the offer price with the approval of the Board of Commissioners;*
- e. *determine the certainty of the number of shares offered with the approval of the Board of Commissioners;*
- f. *entrust the Company's shares in collective custody at a Indonesian Central Securities Depository (KSEI) in accordance with the Indonesian Central Securities Depository (KSEI) regulation; and*
- g. *register all of the Company's shares that have been issued and fully paid on the Indonesia Stock Exchange and sold to the public through the capital market and shares owned by shareholders on the stock exchange in Indonesia.*

- *Approved Amendments to all provisions of the Company's Articles of Association in order to become a Public Company, among others, to be adjusted to (i) Regulation of the Capital Market & Financial Institution Supervisory Agency ("Bapepam & LK") Number IX.J.1 about the Articles of Association of the Company Conducting Equity Securities Public Offering and Public Company,*

Attachment to Decree of the Chairperson of Bapepam & LK Number Kep-179/BL/2008, May 14 (fourteen), 2008 (two thousand eight), (ii) Regulation of the Financial Services Authority Number 32/POJK.04/2014 concerning Planning and Holding General Meetings of Shareholders of Public Companies as amended by the Regulation of the Financial Services Authority Number 10/POJK.04/2017 concerning Amendments to the Regulation of the Financial Services Authority Number 32/POJK.04/2014 concerning Planning and Holding General Meeting of Shareholders of Public Companies, (iii) Authority Regulations Financial Services No. 33/POJK.04/2014 concerning the Board of Directors and The Board of Commissioners of Issuers of Public Companies and (iv) changes based on Shareholder Decree.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended

June 30, 2018 and 2017 and For The Years

December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

35. PENERBITAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN

Dalam rangka Penawaran Umum dan penelaahan atas Pernyataan Pendaftaran oleh Otorisasi Jasa Keuangan, Perusahaan telah menerbitkan kembali Laporan Keuangan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 dengan perubahan pada laporan posisi keuangan, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas serta tambahan penyajian dan pengungkapan pada Catatan Atas Laporan Keuangan terdahulu sebagai berikut:

- a. Laporan posisi keuangan 1a, perubahan atas aset real estate menjadi persediaan real estat.
- b. Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain 2, penambahan atas pengungkapan pajak final.
- c. Laporan perubahan ekuitas 3, penambahan pengungkapan mengenai laporan perubahan ekuitas untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015.
- d. Laporan arus kas 4, penambahan catatan yang menjadi rujukan masing-masing pos Laporan Arus Kas.
- e. Catatan 1b, penambahan pengungkapan pengangkatan komite audit dengan susunan komite audit dan anggota komite audit.
- f. Catatan 2d, perubahan aset real estat menjadi persediaan real estate dan penambahan pengungkapan mengenai kapitalisasi dan metode alokasi biaya proyek pengembangan real estat.
- g. Catatan 2k, penambahan pengungkapan biaya pinjaman.
- h. Catatan 4, kas dan setara kas, penambahan pengungkapan seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga.
- i. Catatan 7, persediaan real estat, perubahan aset real estate menjadi persediaan real estat, penambahan pengungkapan nilai tercatat persediaan real estat, penambahan pengungkapan mutasi penambahan dan pengurangan persediaan real estat, penambahan pengungkapan mengenai jumlah tanah yang dijual atas proyek Urban Sky pada tanggal 30 Juni 2018 dan penambahan pengungkapan bahwa tidak terdapat persediaan real estate yang dijadikan jaminan atas pinjaman Perusahaan.

35. REISSUE OF FINANCIAL STATEMENTS

In the context of Public Offering and review of the Registration Statement by the Financial Services Authority, the Company has reissue the Financial Statements for the six-month period ending on June 30, 2018 and for the years ended December 31, 2017 and 2016 with changes in the statements of financial position, statements of profit or loss and other comprehensive income, statements of changes in equity and statements of cash flows as well as additional disclosures in the previous Financial Statement Notes as follows:

- a. *Statement of financial position, changes in real estate assets become real estate inventories.*
- b. *Statement of profit or loss and other comprehensive income 2, additional disclosures of final tax.*
- c. *Statement of changes in equity 3, additional disclosures regarding the statement of changes in equity for the year ended December 31, 2015.*
- d. *Statement of Cash flow 4, additional notes that become references for each item of the Statement of Cash Flow.*
- e. *Notes 1b, adding disclosures about the appointment of audit committee with the composition of the audit committee and members of the audit committee.*
- f. *Notes 2d, changes in the name of account, fro real estate asset becomes real estate inventory and addition of disclosures regarding capitalization and method of allocating costs for real estate development projects.*
- g. *Notes 2k, additional disclosure of borrowing costs.*
- h. *Notes 4, cash and cash equivalents, additional disclosures of all bank balances and time deposits placed on third parties.*
- i. *Notes 7, Real Estate Inventories, changes in Asset Real Estate becomes Real Estate Inventories, additional disclosure for carrying value of real estate inventories, additional disclosure of increase and decrease of Real Estate Inventories, additional disclosure about sold amount of the land for Urban Sky Project as of June 30, 2018 and additional disclosure which state that there is no real estate inventories which become guarantee for The Company Loan.*

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 dan 2016

Dengan Angka perbandingan 31 Desember 2015

Serta Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir Pada

Tanggal 30 Juni 2018 dan 2017 dan Tahun Yang Berakhir

Pada Tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

June 30, 2018 And December 31, 2017 and 2016

With Comparative Figure December 31, 2015

And For the Six-month Period Ended

June 30, 2018 and 2017 and For The Years

December 31, 2017, 2016 and 2015

(Expressed in Rupiah, unless other stated)

35. PENERBITAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN (lanjutan)

- j. Catatan 10, perpajakan, perubahan pengungkapan pajak final dan penambahan pengungkapan Surat Ketetapan Pajak (SKP).
- k. Catatan 11, utang bank menjadi Dana Syirkah dan penambahan pengungkapan akad dan tujuan utang bank.
- l. Catatan 12, utang usaha, penambahan pengungkapan seluruh saldo utang usaha dalam Rupiah dan tidak terdapat pemberian jaminan atas utang usaha.
- m. Catatan 13, utang lembaga keuangan lainnya, penambahan pengungkapan Penggunaan dana atas fasilitas pinjaman yang diperoleh Perusahaan.
- n. Catatan 18, modal saham, perubahan atas kekeliruan pengetikan angka pada peningkatan modal disetor dan ditempatkan yang dilakukan oleh PT Nusa Wijaya Propertindo namun tidak mempengaruhi total peningkatan modal disetor dan ditempatkan dan kekeliruan pengetikan nama pemegang saham atas susunan pemegang saham Perusahaan per 31 Desember 2015.
- o. Catatan 21, pendapatan, penambahan pengungkapan mengenai sifat transaksi dan jumlah kontrak yang belum diakui sebagai penjualan dan piutang.
- p. Catatan 22, beban pokok pendapatan, perubahan atas penyajian rincian beban pokok pendapatan dan penambahan pengungkapan besarnya jumlah tanah yang di jual.
- q. Catatan 27, sifat dan transaksi hubungan berelasi, penambahan pengungkapan mengenai penggunaan dana atas piutang pihak berelasi kepada PT Nusa Wijaya Propertindo.
- r. Catatan 29, segmen operasi, penambahan pengungkapan mengenai kegiatan usaha dari Perusahaan dan perubahan penyajian segmen usaha.
- s. Catatan 31, perikatan penting, penambahan pengungkapan terkait perjanjian Kerjasama Operasi (KSO).
- t. Catatan 32, transaksi non kas, penambahan pengungkapan mengenai Rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan yaitu dari arus kas maupun transaksi non kas.

35. REISSUE OF FINANCIAL STATEMENTS (continued)

- j. Notes 10, taxation, changes in final tax disclosures and additional disclosures of tax assessments (SKP).
- k. Note 11, bank loans become Syirkah Funds and additional disclosures of bank loans and agreements.
- l. Notes 12, account payables, additional disclosures of all account payable balance in Rupiah and there is no guarantee of account payables.
- m. Notes 13, other financial institutions, additional disclosures of the use of funds for loan facilities obtained by the Company.
- n. Notes 18, capital stock, amendment due to typing errors in increasing paid up and placed capital made by PT Nusa Wijaya Propertindo but not affecting the total increase in issued and fully paid capital and typing error of the names of shareholders on the composition of the Company shareholders as of December 31, 2015.
- o. Note 21, revenue, additional disclosures regarding the nature of the transaction and the number of contracts that have not been recognized as sales and receivables.
- p. Note 22, cost of revenue, changes in the presentation of details of cost of goods sold and additional disclosures of the amount of land sold.
- q. Note 27, nature of relationship and transactions with related parties, additional disclosures of regarding the use of funds for related parties receivables to PT Nusa Wijaya Propertindo.
- r. Note 29, operating segment, additional disclosures regarding business activities of the Company and changes in the presentation of business segments.
- s. Note 31, significant commitment, additional disclosure related to the Joint Operation (JO) Agreement.
- t. Note 32, non-cash transactions, additional disclosures regarding reconciliation of liabilities arising from financing activities, namely from cash flows and non-cash transactions.

Halaman ini sengaja dikosongkan

XIX. LAPORAN PENILAI

Berikut merupakan Laporan Penilaian Properti yang telah dinilai oleh KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan.

Halaman ini sengaja dikosongkan

LAPORAN RINGKAS PENILAIAN
HAK PERJANJIAN KERJASAMA DAN TANAH
MILIK/ATAS NAMA/YANG DIKUASAI OLEH
PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO
TANGGAL PENILAIAN
30 JUNI 2018



SUWENDHO RINALDY & REKAN
KANTOR JASA PENILAI PUBLIK
Nomor Izin Usaha KJPP: 2.09.0059
Nomor Izin Cabang KJPP: 1138/KM.1/2017
Penilai Properti dan Bisnis

Kantor Cabang Jakarta
Komplek Kalibata Indah Blok K16-17
Jl. Rawajati Timur, Pancoran
Jakarta Selatan 12750
T (021) 7970913 / 7994521
E ocky@srr.co.id
Wilayah Kerja: Seluruh Indonesia
Kantor Cabang: Jakarta (P/B), Bandung (P)



No. : 181012.001/SRR-JK/SR-A/UJP/OR

12 Oktober 2018

Kepada Yth.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO
Equity Tower Lt. 26G SCBD Lot 9
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53
Jakarta Selatan 12190

U.p. : **Bpk. Paulus Nurwadono**
Direktur Utama

Hal : **Laporan Ringkas Penilaian Hak Perjanjian Kerjasama dan Tanah**
Milik/Atas Nama/yang Dikuasai Oleh PT Urban Jakarta
Propertindo

Dengan hormat,

Sehubungan dengan penugasan yang diberikan kepada kami, Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Suwendho Rinaldy & Rekan (“SRR” atau “kami”), oleh manajemen PT Urban Jakarta Propertindo (“Perseroan”) untuk memberikan pendapat sebagai penilai independen atas nilai pasar dari properti milik/atas nama/yang dikuasai oleh Perseroan berupa:

- a. Hak perjanjian kerjasama Perseroan atas proyek pembangunan apartemen Gateway Park (“Hak Perjanjian Kerjasama Gateway Park”),
- b. Hak perjanjian kerjasama Perseroan atas proyek pembangunan apartemen Urban Signature (“Hak Perjanjian Kerjasama Urban Signature”),
- c. Tanah seluas 7.946,00 m² yang berlokasi di Jl. Caman Raya No. 12, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat (“Proyek Urban Suite”), dan
- d. Tanah seluas 12.650,00 m² yang berlokasi di Jl. Cikunir Raya, Kelurahan Jakamulya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat (“Proyek Urban Sky”)

(selanjutnya properti yang diuraikan di atas secara keseluruhan disebut “Obyek Penilaian”), sesuai dengan surat penawaran kami No. 180625.001/SRR-JK/SPN-A/UJP/OR tanggal 25 Juni 2018 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan, maka dengan ini kami sebagai KJPP resmi dengan Izin Usaha No. 2.09.0059 berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 1056/KM.1/2009 tanggal 20 Agustus 2009 yang terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”) dengan Surat Tanda Terdaftar (STTD) Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PPB-05/PM.2/2018 tanggal 4 Juni 2018 (Penilai Properti dan Penilai Usaha), menyatakan bahwa kami telah melakukan penilaian atas Obyek Penilaian dengan tujuan untuk mengungkapkan pendapat mengenai nilai pasar dari Obyek Penilaian pada tanggal 30 Juni 2018.

REVISI LAPORAN PENILAIAN

Sebelumnya, kami telah menyusun dan menerbitkan laporan penilaian Obyek Penilaian No. 180914.002/SRR-JK/LP-A/UJP/OR tanggal 14 September 2018, namun, sehubungan dengan adanya perbaikan, penjelasan, dan pengungkapan yang masih perlu ditambahkan ke dalam laporan penilaian Obyek Penilaian, maka dengan ini kami menerbitkan perbaikan atas laporan penilaian Obyek Penilaian untuk menambahkan perbaikan, penjelasan, dan pengungkapan tersebut, dengan ringkasan perubahan sebagai berikut:

1. Penambahan uraian mengenai dasar dalam penentuan proyeksi harga unit proyek Gateway Park, proyek Urban Signature, Proyek Urban Suite, dan Proyek Urban Sky.
2. Penambahan informasi mengenai sumber data dan periode waktu penerbitan Obligasi Pemerintah Indonesia.
3. Penambahan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik.
4. Penambahan penyesuaian dalam perhitungan penilaian tanah yang belum dikembangkan proyek Gateway Park.
5. Perubahan data *yield* Obligasi Pemerintah Indonesia yang digunakan dalam perhitungan tingkat diskonto Proyek Urban Suite dan Proyek Urban Sky.
6. Penambahan kertas kerja perhitungan pengembalian penyertaan tanah.

Perubahan-perubahan tersebut mengakibatkan perubahan pada kesimpulan nilai pasar Obyek Penilaian menjadi Rp 1.493.077.000.000,00, atau turun sebesar 0,06% dari kesimpulan nilai pasar yang dihasilkan dalam laporan penilaian Obyek Penilaian No. 180914.002/SRR-JK/LP-A/UJP/OR tanggal 14 September 2018, yaitu sebesar Rp 1.493.963.000.000,00.

RUANG LINGKUP PENILAIAN

1. Tujuan dan Maksud Penugasan

Tujuan penilaian Obyek Penilaian adalah untuk memberikan pendapat tentang nilai pasar dari Obyek Penilaian pada tanggal 30 Juni 2018 yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah. Sebagai informasi tambahan, kurs tengah Bank Indonesia (BI) untuk mata uang Dollar Amerika Serikat terhadap Rupiah pada tanggal penilaian adalah 1 US\$ = Rp 14.404,00.

Penugasan penilaian atas Obyek Penilaian dilaksanakan untuk memberikan informasi kepada manajemen Perseroan yang akan digunakan sebagai dokumen pendukung dalam rangka rencana penawaran umum perdana (*initial public offering/IPO*).

2. Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi-asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- a. Laporan penilaian ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
- b. **KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan** telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
- c. Data dan informasi yang digunakan dalam penilaian ini bersumber dari dan atau divalidasi oleh MAPPI.
- d. Dalam penilaian ini, **KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan** menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
- e. **KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan** bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
- f. Laporan penilaian ini bersifat terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
- g. **KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan** bertanggung jawab atas laporan penilaian ini dan kesimpulan nilai akhir.
- h. **KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan** telah melakukan penelaahan atas status hukum Obyek Penilaian.

- i. **KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan** tidak memperkenankan penggunaan seluruh, ataupun sebagian dari laporan penilaian ini sebagai rujukan dalam bentuk dokumen, edaran, pernyataan, referensi ataupun dipublikasikan dalam bentuk apapun juga tanpa izin tertulis dari **KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan**.
- j. Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain kepada **KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan** seperti yang telah disebutkan dalam laporan penilaian ini dianggap layak dan dapat dipercaya, tetapi **KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan** tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan kami terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak pemberi tugas.
- k. Nilai yang disebutkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan penilaian ini yang merupakan bagian dari Obyek Penilaian hanya berlaku sesuai dengan tujuan dan maksud penilaian. Nilai yang disebutkan dalam laporan penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
- l. **KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan** telah mempertimbangkan kondisi aset yang terkait dengan Obyek Penilaian, namun tidak berkewajiban untuk memeriksa bagian-bagian dari aset yang terkait dengan Obyek Penilaian yang tertutup, tidak terlihat, dan tidak dapat dijangkau. **KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan** tidak memberikan jaminan bila ada kerusakan yang tidak terlihat. **KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan** tidak berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap fasilitas lainnya. Kecuali diinformasikan lain, pada penilaian ini kami berasumsi bahwa seluruh aspek tersebut dipenuhi dengan baik.
- m. Kami tidak melakukan penyelidikan atas kondisi tanah dan fasilitas lingkungan lainnya untuk suatu pengembangan baru. Apabila tidak diinformasikan lain, penilaian ini didasarkan pada kewajaran, dan untuk suatu rencana pengembangan tidak ada pengeluaran yang tidak wajar atau keterlambatan dalam masa pembangunan.
- n. Nilai pasar yang dimaksud mencerminkan nilai yang sesungguhnya tanpa memperhitungkan adanya kewajiban atas pajak atau biaya-biaya yang terkait dengan transaksi penjualan. Aset yang terkait dengan Obyek Penilaian yang dinilai diasumsikan bebas dari segala hipotik, persengketaan dan premi serta biaya lain yang belum terselesaikan.

- o. Gambar, denah, ataupun peta yang terdapat dalam laporan ini disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja. Kami tidak melaksanakan survey/pemetaan dan tidak bertanggung jawab mengenai hal ini.
- p. Keterangan mengenai rencana tata kota diperoleh secara tertulis dan atau secara lisan yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Kecuali diinstruksikan lain, kami beranggapan bahwa aset yang terkait dengan Obyek Penilaian yang dinilai tidak terpengaruh oleh berbagai hal yang bersifat pembatasan-pembatasan dan aset yang terkait dengan Obyek Penilaian maupun kondisi penggunaan baik saat ini ataupun yang akan datang tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan yang berlaku.
- q. Obyek Penilaian dilengkapi dengan dokumen kepemilikan/penguasaan yang sah secara hukum dan bebas dari hak atas jalan dan pelanggaran apapun juga, termasuk pula bebas dari batasan yang memberatkan, halangan-halangan ataupun pengeluaran tidak wajar lainnya. Untuk tujuan pengungkapan luasan aset yang terkait dengan Obyek Penilaian dalam laporan ini, **KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan** tidak melakukan pengukuran ulang terhadap luasan aset yang terkait dengan Obyek Penilaian secara detail, namun menggunakan data dari sertifikat dan gambar bangunan yang diterima dari Perseroan.
- r. Penilaian ini didasarkan pada asumsi bahwa aset yang terkait dengan Obyek Penilaian dibangun sesuai dengan peraturan yang berlaku, serta telah memiliki atau dalam proses memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Izin Penggunaan Bangunan (IPB) yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.
- s. Biaya untuk penilaian ini tidak tergantung pada besarnya nilai Obyek Penilaian yang diperoleh atau yang tercantum dalam laporan penilaian ini.
- t. Laporan penilaian ini tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan Penilai dari **KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan**.

3. Asumsi-Asumsi Pokok

Kami tegaskan bahwa dalam penilaian ini kami tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam Standar Penilaian Indonesia 2015 (SPI 2015).

Dalam penilaian ini kami berasumsi bahwa:

- a. Nilai yang tercantum dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan ini yang merupakan bagian dari Obyek Penilaian hanya berlaku sesuai dengan tujuan dan maksud penilaian. Nilai yang dinyatakan dalam laporan penilaian ini tidak dapat digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.

- b. Obyek Penilaian dilengkapi dengan dokumen kepemilikan/penguasaan Obyek Penilaian yang sah secara hukum, dapat dialihkan/dipindahtangankan, dan bebas dari ikatan, tuntutan atau batasan apapun selain yang disebutkan dalam laporan ini.
- c. Obyek Penilaian merupakan satu kesatuan usaha yang dikelola oleh manajemen yang kompeten.
- d. Batasan lainnya, kondisi, komentar, dan detail telah tercantum di dalam laporan ini.

Penilaian ini dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Peraturan No. VIII.C.4 tentang “Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal” (“Peraturan VIII.C.4”) dan SPI 2015.

Kami tidak melakukan penyelidikan dan juga bukan merupakan tanggung jawab kami kemungkinan terjadinya masalah yang berkaitan dengan status hukum kepemilikan, kewajiban utang dan/atau sengketa atas Obyek Penilaian.

Kami tegaskan pula bahwa kami tidak memperoleh manfaat atau keuntungan apapun dari Obyek Penilaian yang kami nilai serta nilai yang kami laporkan, baik pada saat ini maupun di masa yang akan datang.

4. Dasar Nilai yang Digunakan

Untuk keperluan penilaian atas Obyek Penilaian, standar nilai yang kami pergunakan dalam laporan penilaian ini adalah nilai pasar (*market value*), yang berdasarkan Peraturan VIII.C.4 didefinisikan sebagai “perkiraan jumlah uang pada tanggal penilaian (*cut off date*), yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu obyek penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berniat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan”.

5. Obyek Penilaian

Obyek yang dinilai dalam penilaian ini adalah Obyek Penilaian, yaitu properti milik/atas nama yang dikuasai oleh Perseroan berupa:

- a. Hak Perjanjian Kerjasama Gateway Park. Aset yang terkait dengan Hak Perjanjian Kerjasama Gateway Park adalah proyek pembangunan apartemen Gateway Park yang berupa tanah (59.390,00 m²) dan aset dalam pembangunan yang berlokasi di Jl. Raya Kapin, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat.

Tanah yang terkait dengan Hak Perjanjian Kerjasama Gateway Park dilengkapi dengan 9 (sembilan) buah dokumen kepemilikan tanah yaitu sebagai berikut:

- Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 787 yang dikeluarkan di Bekasi pada tanggal 27 April 2017, terakhir tercatat atas nama PT Adhi Karya (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta Selatan dan PT Urban Jakarta Propertindo berkedudukan di Jakarta Selatan, serta gambar situasi No. 1385/Jatibening Baru/2017 tanggal 10 Januari 2018, di Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Barat, Propinsi Jawa Barat, seluas 4.300,00 m².
- SHGB No. 844 yang dikeluarkan di Bekasi pada tanggal 28 April 2017, terakhir tercatat atas nama PT Adhi Karya (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta Selatan dan PT Urban Jakarta Propertindo berkedudukan di Jakarta Selatan, serta gambar situasi No. 1591/Jatibening Baru/2017 tanggal 27 April 2018, di Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Barat, Propinsi Jawa Barat, seluas 26.070,00 m².
- SHGB No. 845 yang dikeluarkan di Bekasi pada tanggal 28 April 2017, terakhir tercatat atas nama PT Adhi Karya (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta Selatan dan PT Urban Jakarta Propertindo berkedudukan di Jakarta Selatan, serta gambar situasi No. 1592/Jatibening Baru/2017 tanggal 27 April 2018, di Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Barat, Propinsi Jawa Barat, seluas 9.513,00 m².
- SHGB No. 846 yang dikeluarkan di Bekasi pada tanggal 28 April 2017, terakhir tercatat atas nama PT Adhi Karya (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta Selatan dan PT Urban Jakarta Propertindo berkedudukan di Jakarta Selatan, serta gambar situasi No. 1593/Jatibening Baru/2017 tanggal 27 April 2018, di Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Barat, Propinsi Jawa Barat, seluas 1.370,00 m².
- SHGB No. 847 yang dikeluarkan di Bekasi pada tanggal 28 April 2017, terakhir tercatat atas nama PT Adhi Karya (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta Selatan dan PT Urban Jakarta Propertindo berkedudukan di Jakarta Selatan, serta gambar situasi No. 1594/Jatibening Baru/2017 tanggal 27 April 2018, di Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Barat, Propinsi Jawa Barat, seluas 7.921,00 m².
- Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 13 tanggal 29 Juni 2018 yang dibuat oleh Chilmiyati Rufaid, SH, notaris di Kabupaten Bogor, yang menerangkan bahwa Tuan Doktorandus Janto Tanuhardja (Pihak Pertama) menjual kepada PT Adhi Karya (Persero) Tbk dan PT Urban Jakarta Propertindo, dan Tuan Paulus Nurwadono (Pihak Kedua) atas 3 (tiga) bidang

tanah dengan total luas 970,00 m² yang terletak di Kelurahan Jaticempaka, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Barat, Propinsi Jawa Barat.

- PPJB No. 15 tanggal 29 Juni 2018 yang dibuat oleh Chilmiyati Rufaid, SH, notaris di Kabupaten Bogor, yang menerangkan bahwa PT Wijaya Putra Kusuma (Pihak Pertama) menjual kepada PT Adhi Karya (Persero) Tbk dan PT Urban Jakarta Propertindo (Pihak Kedua) atas sebidang tanah dengan total luas ± 965,00 m² yang terletak di Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Barat, Propinsi Jawa Barat.
- PPJB No. 5 tanggal 8 Juni 2018 yang dibuat oleh Chilmiyati Rufaid, SH, notaris di Kabupaten Bogor, yang menerangkan bahwa Tuan Teddy Arman Tanuhardja (Pihak Pertama) menjual kepada PT Adhi Karya (Persero) Tbk dan PT Urban Jakarta Propertindo (Pihak Kedua) atas sebidang tanah dengan total luas ± 7.846,00 m² yang terletak di Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Barat, Propinsi Jawa Barat.
- PPJB No. 16 tanggal 30 Oktober 2017 yang dibuat oleh Chilmiyati Rufaid, SH, notaris di Kabupaten Bogor, yang menerangkan bahwa Tuan Doktorandus Ketut Surata (Pihak Pertama) menjual kepada PT Adhi Karya (Persero) Tbk dan PT Urban Jakarta Propertindo (Pihak Kedua) atas sebidang tanah dengan total luas 435,00 m² yang terletak di Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Barat, Propinsi Jawa Barat.

Luas keseluruhan tanah sesuai dengan dokumen-dokumen tersebut adalah 59.390,00 m². Berdasarkan data yang kami terima dari manajemen Perseroan, luas tanah yang dikembangkan untuk proyek pembangunan apartemen Gateway Park adalah 53.674,00 m², sedangkan sisa tanah seluas 5.716,00 m² akan dikembangkan pada masa yang akan datang.

- b. Hak Perjanjian Kerjasama Urban Signature. Aset yang terkait dengan Hak Perjanjian Kerjasama Urban Signature adalah proyek pembangunan apartemen Urban Signature yang berupa tanah (62.239,00 m²) dan aset dalam pembangunan yang berlokasi di Jl. Pengantin Ali, Kelurahan Ciracas, Kecamatan Ciracas, Kota Jakarta Timur, Propinsi DKI Jakarta.

Tanah yang terkait dengan Hak Perjanjian Kerjasama Urban Signature dilengkapi dengan dokumen berupa PPJB No. 11 tanggal 23 Desember 2016 yang dibuat oleh Chilmiyati Rufaid, SH, notaris di Kabupaten Bogor, yang menerangkan bahwa PT Urban Jakarta Propertindo (Pihak Pertama) menjual/mengalihkan kepada PT Adhi Karya (Persero) Tbk (Pihak Kedua) atas sebidang tanah dengan luas 62.239,00 m² yang terletak di Jl. Pengantin Ali, Kelurahan Ciracas, Kecamatan Ciracas, Kota Jakarta Timur, Propinsi DKI Jakarta.

- c. Proyek Urban Suite. Tanah Proyek Urban Suite dilengkapi dengan 4 (empat) buah dokumen yaitu sebagai berikut:
- PPJB No. 14 tanggal 21 Desember 2017 yang dibuat oleh Chilmiyati Rufaid, SH, notaris di Kabupaten Bogor, yang menerangkan bahwa Tuan Haji Muhammad Fikri Gani, MM (Pihak Pertama) menjual kepada PT Urban Jakarta Propertindo (Pihak Kedua) atas sebidang tanah dengan luas 3.877,00 m² yang terletak di Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat.
 - PPJB No. 5 tanggal 15 Februari 2018 yang dibuat oleh Chilmiyati Rufaid, SH, notaris di Kabupaten Bogor, yang menerangkan bahwa Tuan Haji Muhammad Fikri Gani, MM (Pihak Pertama) menjual kepada PT Urban Jakarta Propertindo (Pihak Kedua) atas sebidang tanah dengan luas 1.751,00 m² yang terletak di Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat.
 - PPJB No. 1 tanggal 2 April 2018 yang dibuat oleh Chilmiyati Rufaid, SH, notaris di Kabupaten Bogor, yang menerangkan bahwa Tuan Haji Muhammad Fikri Gani, MM (Pihak Pertama) menjual kepada PT Urban Jakarta Propertindo (Pihak Kedua) atas sebidang tanah dengan luas 450,00 m² yang terletak di Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat.
 - PPJB No. 2 tanggal 4 Mei 2018 yang dibuat oleh Chilmiyati Rufaid, SH, notaris di Kabupaten Bogor, yang menerangkan bahwa Tuan Haji Muhammad Fikri Gani, MM (Pihak Pertama) menjual kepada PT Urban Jakarta Propertindo (Pihak Kedua) atas sebidang tanah dengan luas 1.868,00 m² yang terletak di Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat.

Luas keseluruhan tanah sesuai dengan dokumen-dokumen tersebut adalah 7.946,00 m².

- d. Proyek Urban Sky. Tanah Proyek Urban Sky dilengkapi dengan dokumen berupa PPJB No. 15 tanggal 22 Desember 2017 yang dibuat oleh Chilmiyati Rufaid, SH, notaris di Kabupaten Bogor, yang menerangkan bahwa Tuan Benny Darmawan dan Tuan Santo Widjaja (Pihak Pertama) menjual kepada PT Urban Jakarta Propertindo (Pihak Kedua) atas sebidang tanah dengan luas 13.500,00 m² yang terletak di Kelurahan Jakamulya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat. Berdasarkan informasi yang kami terima dari manajemen Perseroan, tanah yang diperhitungkan dalam penilaian ini adalah seluas 12.650 m², sedangkan sisa tanah seluas 850 m² sudah terjual kepada pihak lain.

Obyek Penilaian merupakan aset operasional dari Perseroan. Berdasarkan Peraturan VIII.C.4, aset operasional didefinisikan sebagai “aset yang digunakan dalam operasional perusahaan yang digunakan secara berkelanjutan” (Peraturan VIII.C.4–1.a.9), sedangkan aset non operasional didefinisikan sebagai “aset yang terpisahkan dari operasional perusahaan dan terdiri atas aset yang akan dipakai pada masa yang akan datang (*reserve asset*), Aset Surplus, atau Aset Investasi” (Peraturan VIII.C.4–1.a.10).

6. Inspeksi Obyek Penilaian

Peninjauan fisik atas aset yang terkait dengan Hak Perjanjian Kerjasama Gateway Park dan Hak Perjanjian Kerjasama Urban Signature dilakukan pada tanggal 26 Juli 2018 dan peninjauan fisik atas Proyek Urban Suite dan Proyek Urban Sky dilakukan pada tanggal 27 Juli 2018.

7. Data yang Perlu Diteliti

Dalam melakukan penilaian untuk memperkirakan nilai pasar dari Obyek Penilaian, kami telah menelaah, mempertimbangkan, mengacu, atau melaksanakan prosedur atas data dan informasi sebagai berikut:

- a. Fotokopi perjanjian kerjasama antara PT Adhi Karya (Persero) Tbk dan Perseroan No. 2 tanggal 2 Maret 2017,
- b. Fotokopi addendum perjanjian kerjasama antara PT Adhi Karya (Persero) Tbk dan Perseroan No. 2 tanggal 7 Juni 2017,
- c. Fotokopi perjanjian kerjasama antara PT Adhi Karya (Persero) Tbk dan Perseroan No. 10 tanggal 23 Desember 2016,
- d. Fotokopi bukti kepemilikan tanah berupa SHGB,
- e. Fotokopi PPJB,
- f. Fotokopi surat izin pelaksanaan mendirikan bangunan No. 503/0504/I-B/DPMPSTP.PPBANG tanggal 20 Juli 2018,
- g. Data hasil inspeksi lapangan, dan
- h. Dokumen lainnya yang berhubungan dengan penilaian.

TANGGAL PENILAIAN

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 30 Juni 2018. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

Sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan VIII.C.4, laporan penilaian ini berlaku selama 6 (enam) bulan sejak tanggal penilaian, yaitu tanggal 30 Juni 2018, kecuali terdapat hal-hal yang dapat mempengaruhi kesimpulan nilai lebih dari 5% (lima persen).

KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL PENILAIAN

Dari tanggal penilaian, yaitu tanggal 30 Juni 2018, sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan ini, tidak terdapat kejadian penting yang dapat mempengaruhi hasil penilaian secara signifikan.

IDENTITAS PEMBERI TUGAS

Pemberi tugas adalah Perseroan atau PT Urban Jakarta Propertindo. Perseroan adalah sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup (*closely-held company*) yang bergerak dalam bidang properti (*developer*). Perseroan berkantor pusat di Equity Tower Lt. 26G SCBD Lot 9, Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta Selatan 12190, dengan alamat *email* paulus.nurwadono@ujp.co.id dan alamat *website* www.ujp.co.id.

PENDEKATAN PENILAIAN

Pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- Pendekatan Pasar (*Market Approach*)

Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Pendekatan pasar dilakukan dengan memperhatikan dan mempertimbangkan data penjualan dan atau data penawaran properti yang sebanding dan sejenis serta memiliki kesamaan karakteristik baik dalam hal fisik seperti lokasi, luas dan bentuk tanah, sisi tanah yang berhadapan dengan jalan (*frontage*), sifat kepemilikan/jenis sertifikat, topografi, keadaan permukaan tanah, dan mudah atau tidaknya dicapai (*accessibility*), serta lain-lain bila ada. Data tersebut kemudian dianalisa dengan memberikan penyesuaian-penyesuaian/*adjustment* terhadap perbedaan dan kesamaan karakteristik dalam hal fisik seperti lokasi, luas dan bentuk tanah, sisi tanah yang berhadapan dengan jalan (*frontage*), sifat kepemilikan/jenis sertifikat, topografi, keadaan permukaan tanah, dan mudah atau tidaknya dicapai (*accessibility*), serta

lain-lain bila ada, antara obyek penilaian dengan data pembanding properti yang berhasil dikumpulkan untuk menghasilkan indikasi nilai pasar obyek penilaian.

- Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

Pendekatan pendapatan adalah pendekatan penilaian yang didasarkan pada pendapatan dan biaya dari obyek penilaian per periode tertentu, yang dapat dihasilkan oleh obyek penilaian, yang kemudian dikapitalisasikan.

Pendekatan pendapatan merupakan suatu pendekatan penilaian dimana nilai suatu properti ditentukan berdasarkan kemampuan properti tersebut untuk menghasilkan keuntungan di masa mendatang.

Untuk melaksanakan penilaian suatu properti dengan pendekatan ini, mula-mula diperhitungkan keuntungan dari pengoperasian properti tersebut dengan mengurangi biaya-biaya yang harus dikeluarkan dari pendapatan yang akan diperoleh. Apabila jumlah keuntungan tetap/konstan setiap tahunnya, maka nilai properti diperoleh dengan mengkapitalisasi keuntungan tersebut dengan tingkat kapitalisasi (*capitalization rate*) yang sesuai. Jika jumlah keuntungan tersebut berfluktuasi dari tahun ke tahun, maka nilai properti diperoleh dengan mendiskonto nilai-nilai keuntungan di masa mendatang (selama umur ekonomis properti tersebut) dengan tingkat diskonto (*discount rate*) yang sesuai.

Untuk obyek penilaian yang pendapatannya tidak pernah tetap/konstan setiap tahun, maka metode yang digunakan dalam penilaian ini adalah metode diskonto arus kas (*discounted cash flow [DCF] method*).

Pendekatan-pendekatan dan metode-metode tersebut di atas kami terapkan dengan memperhatikan karakteristik aset-aset yang menjadi bagian-bagian dari Obyek Penilaian sebagai berikut:

- Penilaian atas Hak Perjanjian Kerjasama Gateway Park dilakukan dengan menggunakan pendekatan pendapatan dengan metode diskonto arus kas dan pendekatan data pasar.

Mengingat bahwa Hak Perjanjian Kerjasama Gateway Park merupakan properti dengan kepemilikan parsial, maka dalam penilaian ini hanya digunakan 1 (satu) pendekatan, yaitu pendekatan pendapatan (*income approach*) untuk menilai tanah yang dikembangkan untuk proyek pembangunan apartemen Gateway Park dan pendekatan pasar (*market approach*) untuk menilai tanah belum dikembangkan.

Pendekatan pendapatan digunakan dalam penilaian atas proyek pembangunan apartemen Gateway Park dengan mempertimbangkan bahwa proyek pembangunan apartemen Gateway Park merupakan properti yang memiliki kemampuan untuk menghasilkan pendapatan di masa yang akan datang (*income producing property*).

Pendekatan pasar digunakan dalam penilaian tanah belum dikembangkan dengan mempertimbangkan bahwa pada saat penilaian dilakukan diperoleh data pembandingan transaksi/penawaran penjualan tanah yang sebanding dan sejenis yang dapat digunakan dalam proses penilaian.

- Penilaian atas Hak Perjanjian Kerjasama Urban Signature dilakukan dengan menggunakan pendekatan pendapatan dengan metode diskonto arus kas.

Mengingat bahwa Hak Perjanjian Kerjasama Urban Signature merupakan properti dengan kepemilikan parsial, maka dalam penilaian ini hanya digunakan 1 (satu) pendekatan, yaitu pendekatan pendapatan (*income approach*).

Pendekatan pendapatan digunakan dalam penilaian atas Hak Perjanjian Kerjasama Urban Signature dengan mempertimbangkan bahwa proyek pembangunan apartemen Urban Signature merupakan properti yang memiliki kemampuan untuk menghasilkan pendapatan di masa yang akan datang (*income producing property*).

- Penilaian atas Proyek Urban Suite dan Proyek Urban Sky dilakukan dengan menggunakan pendekatan pendapatan dengan metode diskonto arus kas.

Pendekatan pendapatan digunakan dalam penilaian atas Proyek Urban Suite dan Proyek Urban Sky dengan mempertimbangkan bahwa Proyek Urban Suite dan Proyek Urban Sky merupakan properti yang memiliki kemampuan untuk menghasilkan pendapatan di masa yang akan datang (*income producing property*).

RINGKASAN HASIL PENILAIAN

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, ringkasan hasil penilaian atas Obyek Penilaian adalah sebagai berikut:

1. Hak Perjanjian Kerjasama Gateway Park

Berdasarkan hasil perhitungan dengan menggunakan pendekatan pendapatan dan pendekatan data pasar diperoleh hasil bahwa nilai pasar Hak Perjanjian Kerjasama Gateway Park adalah sebesar Rp 489.872.000.000,00, dengan ringkasan sebagai berikut:

Uraian	Rp Juta	
	Luas Tanah (m ²)	Nilai Pasar (Rp Juta)
1. Proyek Pembangunan Apartemen Gateway Park	53.674	924.410
2. Tanah Belum Dikembangkan	5.716	44.641
Total Proyek Gateway Park	59.390	969.051
Hak Perjanjian Kerjasama Gateway Park		
- Bagi Hasil Proyek Pembangunan Apartemen Gateway Park (40%)		387.620
- Pengembalian Penyertaan Tanah		102.252
Total Hak Perjanjian Kerjasama Gateway Park		489.872

2. Hak Perjanjian Kerjasama Urban Signature

Berdasarkan hasil perhitungan dengan menggunakan pendekatan pendapatan diperoleh hasil bahwa nilai pasar Hak Perjanjian Kerjasama Urban Signature adalah sebesar Rp 445.836.000.000,00, dengan ringkasan sebagai berikut:

Uraian	Rp Juta	
	Luas Tanah (m ²)	Nilai Pasar (Rp Juta)
Proyek Pembangunan Apartemen Urban Signature	62.239	948.427
Hak Perjanjian Kerjasama Urban Signature		
- Bagi Hasil Proyek Pembangunan Apartemen Urban Signature (40%)		379.371
- Pengembalian Penyertaan Tanah		66.465
Total Hak Perjanjian Kerjasama Urban Signature		445.836

3. Proyek Urban Suite

Berdasarkan hasil perhitungan dengan menggunakan pendekatan pendapatan diperoleh hasil bahwa nilai pasar Proyek Urban Suite adalah sebesar Rp 214.215.000.000,00.

4. Proyek Urban Sky

Berdasarkan hasil perhitungan dengan menggunakan pendekatan pendapatan diperoleh hasil bahwa nilai pasar Proyek Urban Sky adalah sebesar Rp 343.154.000.000,00.

Dengan menjumlahkan nilai pasar masing-masing lokasi Obyek Penilaian tersebut di atas, maka diperoleh hasil bahwa total nilai pasar Obyek Penilaian adalah sebesar Rp 1.493.077.000.000,00.

KESIMPULAN PENILAIAN

Berdasarkan hal-hal di atas dan faktor-faktor yang erat hubungannya dengan penilaian, kami berkesimpulan bahwa:

Rp 1.493.077.000.000,00

(SATU TRILIUN EMPAT RATUS SEMBILAN PULUH TIGA MILIAR TUJUH PULUH TUJUH JUTA RUPIAH)

merupakan nilai pasar dari Obyek Penilaian pada tanggal 30 Juni 2018.

Hormat kami,

KJPP SUWENDHO RINALDY & REKAN



Ah **Ocky Rinaldy, MAPPI (Cert)**
Rekan

Izin Penilai Publik : PB-1.09.00242
No. S T T D : STTD.PPB-05/PM.2/2018
No. M A P P I : 95-S-00654

OR/af



PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.

Address Equity Tower Lt. 26G SCBD Lot 9 Jakarta Selatan

Email info@ujp.co.id

©Copyright 2018 Urban Jakarta Propertindo Tbk.

www.ujp.co.id