



PT Menteng Heritage Realty Tbk  
Jalan Cilacap 1, Menteng, Jakarta  
Jakarta, 10310, Indonesia  
Telp : (+62 21) 31926888

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM - PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk 2019

# PROSPEKTUS

## INDIKASI JADWAL

Tanggal Efektif	8 April 2019	Tanggal Distribusi Saham Secara Elektronik	11 April 2019
Masa Penawaran Umum	9 April 2019	Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan	11 April 2019
Tanggal Penjatahan	10 April 2019	Tanggal Pencatatan Saham Pada Bursa Efek Indonesia	12 April 2019

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 MENTENG HERITAGE REALTY TBK (“PERSEROAN”) DAN PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL, SERTA KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.



THE HERMITAGE

PT Menteng Heritage Realty, Tbk

**Kegiatan Usaha Utama:**  
Bergerak dalam bidang usaha pariwisata

**The Hermitage**  
Jalan Cilacap No. 1  
RT. 11/RW. 5, Menteng  
Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10310  
Telepon: +62 21 3192 6888  
Fax: +62 21 3192 6999

**Alamat Korespondensi**  
Sentral Senayan II Lantai 20  
Jl. Asia Afrika No 8, Senayan  
Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10270  
Telepon: +62 21 5795 1819  
Fax: +62 21 5795 1820

Website: [www.hrme.co.id](http://www.hrme.co.id)  
Email: [corsec@hrme.co.id](mailto:corsec@hrme.co.id)

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak 1.191.750.000 (satu miliar seratus sembilan puluh satu juta tujuh ratus lima puluh ribu) Saham Biasa Atas Nama atau sebanyak 20,00% (dua puluh koma nol nol 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 Rp105,- (Seratus lima 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 Rp125.133.750.000,- (Seratus dua puluh lima miliar seratus tiga puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah).

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 Sinarmas Sekuritas

## PENJAMIN EMISI EFEK

PT Jasa Utama Capital Sekuritas

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

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO PERSAINGAN USAHA DI BISNIS PERHOTELAN. RISIKO USAHA PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN DALAM BAB VII 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”).

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 21 Desember 2018 dengan surat No. 005/HRME-OJK/XII/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 Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas tanggal 30 Januari 2019 dengan surat No. S-00534/BEI.PP3/01-2019 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.

PT Sinarmas Sekuritas sebagai 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 XIII tentang Penjaminan Emisi Efek dan Bab XIV 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.**

<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>i</b>
<b>DEFINISI DAN SINGKATAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>RINGKASAN</b> .....	<b>ix</b>
<b>I. PENAWARAN UMUM</b> .....	<b>1</b>
<b>II. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM</b> .....	<b>5</b>
<b>III. KETERANGAN TENTANG RENCANA TRANSAKSI</b> .....	<b>7</b>
<b>IV. PERNYATAAN UTANG</b> .....	<b>33</b>
<b>V. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING</b> .....	<b>39</b>
<b>VI. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN</b> .....	<b>43</b>
<b>VII. FAKTOR RISIKO</b> .....	<b>61</b>
<b>VIII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN</b> .....	<b>65</b>
<b>IX. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA</b> .....	<b>67</b>
<b>A. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK</b> .....	<b>67</b>
1. Riwayat Singkat Perseroan .....	67
2. Izin Usaha .....	69
3. Perkembangan Permodalan dan Kepemilikan Saham Perseroan .....	79
4. Manajemen dan Pengawasan Perseroan .....	81
5. Struktur Organisasi Perseroan .....	85
6. Tata Kelola Perseroan .....	85
7. Sumber Daya Manusia .....	90
8. Keterangan Tentang Entitas Anak .....	93
9. Hubungan Kepemilikan, Pengurusan dan Pengawasan Antara Perseroan dan Entitas Anak Dengan Pemegang Saham Berbentuk Badan Hukum .....	104
10. Keterangan Singkat Mengenai Pemegang Saham Berbentuk Badan Hukum .....	105
11. Perjanjian Dengan Pihak Afiliasi .....	111
12. Perjanjian Jual Beli Saham Bersyarat .....	112
13. Perjanjian dan Kontrak Penting Dengan Pihak Ketiga .....	116
14. Perjanjian Kredit Dimana Perseroan Berkedudukan Sebagai Debitur .....	117

15.	Aset Tetap Yang Dimiliki atau dikuasai Perseroan Dan Entitas Anak .....	125
16.	Perkara Hukum yang Dihadapi Perseroan, Entitas Anak, Komisaris Perseroan dan Direksi Serta Komisaris dan Direksi Entitas Anak .....	126
<b>B.</b>	<b>KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA.....</b>	<b>126</b>
1.	Umum.....	126
2.	Kegiatan Usaha Perseroan .....	127
3.	Prospek Usaha Perseroan .....	132
4.	Keunggulan Kompetitif .....	134
5.	Strategi Usaha.....	134
6.	Persaingan Usaha.....	134
7.	Tanggung Jawab Sosial Perusahaan ( <i>Corporate Social Responsibility</i> ).....	135
8.	Hak Kekayaan Intelektual.....	135
<b>X.</b>	<b>EKUITAS .....</b>	<b>137</b>
<b>XI.</b>	<b>KEBIJAKAN DIVIDEN.....</b>	<b>139</b>
<b>XII.</b>	<b>PERPAJAKAN.....</b>	<b>141</b>
<b>XIII.</b>	<b>PENJAMINAN EMISI EFEK .....</b>	<b>143</b>
<b>XIV.</b>	<b>LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL.....</b>	<b>145</b>
<b>XV.</b>	<b>KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR DAN KETENTUAN PENTING LAINNYA TERKAIT PEMEGANG SAHAM .....</b>	<b>149</b>
<b>XVI.</b>	<b>TATA CARA PEMESANAN SAHAM .....</b>	<b>163</b>
<b>XVII.</b>	<b>PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM .....</b>	<b>169</b>
<b>XVIII.</b>	<b>PENDAPAT DARI SEGI HUKUM .....</b>	<b>171</b>
<b>XIX.</b>	<b>LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN.....</b>	<b>195</b>
<b>XX.</b>	<b>LAPORAN PENILAI .....</b>	<b>255</b>

## DEFINISI DAN SINGKATAN

- Afiliasi : Berarti pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang Pasar Modal, yaitu:
- a. hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal;
  - b. hubungan antara pihak dengan pegawai, direktur, atau komisaris dari pihak tersebut;
  - c. hubungan antara 2 (dua) perusahaan dimana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota direksi atau komisaris yang sama;
  - d. hubungan antara perusahaan dengan suatu pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut;
  - e. hubungan antara 2 (dua) Perusahaan yang dikendalikan, baik langsung maupun tidak langsung oleh pihak yang sama; atau
  - f. hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama.
- BAE : 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 Kementerian 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 : Terpenuhinya seluruh tata cara dan persyaratan Pernyataan Pendaftaran sesuai dengan ketentuan angka 4 huruf a Peraturan No. IX.A.2 tahun 2009, yaitu:
- 1) Atas dasar lewatnya waktu, yakni:
    - a. 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal Pernyataan Pendaftaran diterima OJK secara lengkap, yaitu telah mencakup seluruh kriteria yang ditetapkan dalam peraturan yang terkait dengan Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum 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.

Entitas Anak	: Berarti perusahaan dimana i) Perseroan mempunyai kepemilikan saham dengan hak suara lebih dari 50% baik langsung maupun tidak langsung atau ii) apabila Perseroan memiliki 50% atau kurang atas saham dengan hak suara, Perseroan memiliki kemampuan untuk mengendalikan Entitas Anak atau iii) yang laporan keuangannya dikonsolidasikan dengan Perseroan sesuai dengan standar akuntansi keuangan yang berlaku di Indonesia.
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 Rp105,- (seratus lima Rupiah) setiap saham.
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 <i>Gregorian</i> 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.
Kemenkumhan	: 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	: Jangka waktu yang berlangsung selama 1 (satu) hari kerja sesuai dengan Peraturan No. IX.A.2, dimana masyarakat dapat mengajukan pemesanan Saham sebagaimana diatur dalam FPPS dan Bab XVI 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 penyediaan 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

Pasar Perdana	: Keuangan dan Bapepam dan LK ke OJK. : 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 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.
Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas	: Perjanjian Pendahuluan Pencatatan Efek, yang dibuat oleh dan antara Perseroan dan Bursa Efek Indonesia pada tanggal 30 Januari 2019.
Perjanjian Penjaminan Emisi Efek	: Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan No. 13 tanggal 19 Desember 2018 sebagaimana diubah dengan Addendum I Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 1 tanggal 01 April 2019 yang keduanya dibuat dihadapan Erni Rohaini, S.H., MBA., Notaris di Jakarta, yang ditandatangani oleh Perseroan, Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek.
Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham	: Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 14 tanggal 19 Desember 2018 sebagaimana diubah dengan Addendum I Perjanjian Pengelolaan Admisnistrasi Saham No. 2 tanggal 01 April 2019 yang keduanya dibuat dihadapan Erni Rohaini, S.H., MBA., Notaris di Jakarta, yang ditandatangani oleh Perseroan dan BAE.
Peraturan IX.A.1	: Berarti 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	: Berarti 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	: Berarti Peraturan Bapepam dan LK No.IX.A.7, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam No.Kep-691/BL/2011 tanggal 30 Desember 2011 tentang Pemesanan dan Penjataan 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 Menteng Heritage Realty 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 1.191.750.000 (satu miliar seratus sembilan puluh satu juta tujuh ratus lima puluh ribu) 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

- 1.191.750.000 (satu miliar seratus sembilan puluh satu juta tujuh ratus lima puluh ribu) saham yang mewakili sebanyak 20,000% (dua puluh koma nol nol 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 pesannya 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.
- Transaksi Akuisisi : Transaksi Akuisisi WWB dari WWR, Transaksi Akuisisi WWB dari TI, Transaksi Akuisisi GSN Dari TI, dan Transaksi Akuisisi GSN Dari AKB.
- 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.
- WIB : Waktu Indonesia Bagian Barat (GMT +7.00)

#### **SINGKATAN NAMA PERUSAHAAN**

- “MHR” : PT Menteng Heritage Realty Tbk.  
 “TI” : PT Twin Investment  
 “WWR” : PT Wijaya Wisesa Realty  
 “WWB” : PT Wijaya Wisesa Bakti  
 “SB” : PT Satria Balitama  
 “WWD” : PT Wijaya Wisesa Development  
 “GSN” : PT Global Samudra Nusantara

*Halaman ini sengaja dikosongkan*

## 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**

PT Menteng Heritage Realty Tbk merupakan perseroan yang bergerak di dalam bidang jasa perhotelan. Menurut survey dari Colliers Quarterly, performa hotel di Jakarta dilihat dari tingkat hunian dan pengembangan proyek melambat di kuartal kedua 2018. Namun, pada tahun 2019, seiring dengan meningkatnya perekonomian negara, tingkat hunian di Jakarta akan meningkat. Pangsa pasar untuk kegiatan MICE masih sangatlah menarik bagi para pemain-pemain hotel di Jakarta.

Perseroan didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Citra Prestasi Abadi No. 27 tanggal 28 Juni 2007, dibuat di hadapan Rita Imelda Ginting S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. W7-09116.HT.01.01-TH.2007 tanggal 20 Agustus 2007 dan telah didaftarkan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Pusat dengan TDP No. 09.05.1.46.62362, dengan No. Pendaftaran 10826/BH.09.05/VII/2009 tanggal 02 Juli 2009, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia (“BNRI”) No. 50 Tahun 2015, Tambahan Berita Negara (“TBN”) No. 35026 (“**Akta Pendirian**”).

Selanjutnya Perseroan mengalami perubahan nama menjadi PT Menteng Heritage Realty berdasarkan Akta Berita Acara Rapat PT Citra Prestasi Abadi No. 9 tanggal 5 Oktober 2007, yang telah memperoleh persetujuan perubahan anggaran dasar perseroan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. C-05588HT.01.04-TH.2007 tanggal 6 Desember 2007 (“**Akta No. 9 Tahun 2007**”).

Perseroan memiliki Kantor Pusat di Jl.Cilacap No. 1 RT.011 RW.005, Menteng, Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta Raya 10310. Telepon : +62 21 3192 6888.

Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Menteng Heritage Realty Tbk No. 10 tanggal 19 Desember 2018, dibuat dihadapan Erni Rohaini, S.H., M.B.A., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AHU-0031345.AH.01.02.TAHUN 2018 tanggal 19 Desember 2018, Daftar Perseroan No. AHU-0173765.AH.01.11.TAHUN 2018 tanggal 19 Desember 2018. (“**Akta No. 10 Tahun 2018**”).

- **KEGIATAN USAHA DAN PROSPEK USAHA EMITEN**

Indonesia merupakan negara kepulauan dengan berbagai keunikan tersendiri disetiap lokasinya. Keindahan alam di Indonesia sudah terkenal sejak lama di negara-negara asing lainnya. Tetapi, di Indonesia tidaklah sekedar keindahan alam. Kondisi ekonomi dan perkembangan kota yang pesat menjadikan salah satu objek destinasi turis mancanegara untuk melakukan bisnis. Setelah Bali, kota yang paling sering dikunjungi oleh turis international adalah Jakarta.

Berdasarkan data dari Colliers Quarterly, performa hotel di Jakarta dilihat dari tingkat hunian dan pengembangan proyek melambat di kuartal kedua 2018. Pada tahun 2019, diperkirakan performa keseluruhan hotel di Jakarta akan meningkat mengingat terdapat pemilihan Presiden di 2019 sehingga permintaan untuk kamar dan MICE akan meningkat. Di akhir tahun 2018, menurut Colliers Quarterly, tingkat hunian rata-rata hotel di Jakarta mencapai 62.2% dan di tahun 2019 akan meningkat menjadi 63-64%.

Berdasarkan Akta No. 10 tanggal 19 Desember Tahun 2018 disebutkan bahwa maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan adalah berusaha dalam bidang perhotelan.

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan kegiatan usaha utama yang dijalankan oleh Perseroan dan Entitas Anak adalah sebagai berikut:

- a. Kegiatan usaha utama adalah menjalankan usaha-usaha di bidang perhotelan antara lain tetapi tidak terbatas termasuk pekerjaan:
  - Menjalankan usaha-usaha akomodasi yang meliputi usaha hotel meliputi penyediaan kamar tempat menginap, penyediaan tempat dan pelayanan makan dan minum, pelayanan pencucian pakaian/binatu, penyediaan fasilitas akomodasi dan pelayanan lain yang diperlukan bagi penyelenggaraan kegiatan usaha;
  - Menjalankan usaha penyediaan makanan dan minuman yang meliputi, restoran dan atau bar yang meliputi diskotik, karaoke yang meliputi kegiatan pengelolaan, penyediaan dan pelayanan makanan dan minuman serta dapat pula menyelenggarakan pertunjukan atau hiburan sebagai pelengkap.
- b. Kegiatan usaha Penunjang adalah menjalankan usaha antara lain meliputi:
  - Menjalankan usaha pengelolaan hotel dan sarana penunjangnya, termasuk menyewakan ruangan maupun gedung di lokasi hotel serta sarana penyelenggaraan konvensi;
  - Investasi dan/atau penyertaan kepada perusahaan lain, angkutan laut, jasa, perdagangan, pembangunan, perindustrian, perbengkelan, percetakan, pertanian, pertambangan dan biro teknik.

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

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, rincian Entitas Anak yang dimiliki langsung oleh Perseroan adalah sebagai berikut:

Nama Perusahaan	Kegiatan Usaha	Lokasi Usaha	Tahun Penyertaan	Status Operasional	% Kepemilikan
PT Wijaya Wisesa Development	Pembangunan, perdagangan dan jasa	Jakarta	2018	Non-Operasional Holding	99,99%

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

Nama Perusahaan	Kegiatan Usaha	Lokasi Usaha	Tahun Penyertaan	Status Operasional	% Kepemilikan
PT Satria Balitama	Jasa Perhotelan	Bali	2010	Operasional	30%
PT Istana Wisesa Balitama	Perusahaan Investasi	Bali	2010	Non-Operasional	30%

• **KEPENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN**

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

**Dewan Komisaris**

Komisaris Utama : Herry Wijaya  
 Komisaris : Budiman Muliadi  
 Komisaris Independen : Alip

**Direksi**

Direktur Utama : Christofer Wibisono  
 Direktur : Anke Krishna Bachtiar, SE  
 Direktur : Wesley Wijaya  
 Direktur Independen : Irfan Adriansyah

• **STRUKTUR PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM**

Jumlah saham yang ditawarkan : Sebanyak 1.191.750.000 Saham Biasa Atas Nama  
 Persentase Penawaran Umum Perdana : Sebanyak 20,00% dari Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham  
 Nilai Nominal : Rp 100,- per saham  
 Harga Penawaran Saham : Rp 105,- per saham  
 Total Penawaran Umum Perdana : Rp 125.133.750.000,-

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**

Susunan pemegang saham dan permodalan Perseroan pada saat Prospektus diterbitkan adalah sebagai berikut:

**Struktur Permodalan Perseroan Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham**

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- setiap saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>18.000.000.000</b>	<b>1.800.000.000.000</b>	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT Twin Investment	10.000	1.000.000	0,001
2. PT Wijaya Wisesa Realty	4.766.990.000	476.699.000.000	99,999
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>4.767.000.000</b>	<b>476.700.000.000</b>	<b>100,00</b>
Jumlah Saham Dalam Portepel	13.233.000.000	1.323.300.000.000	

Dengan asumsi telah terjualnya seluruh saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini, maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

**Struktur Permodalan Perseroan Sebelum dan Setelah Penawaran Umum Perdana Saham**

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- setiap saham			Nilai Nominal Rp100,- setiap saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>18.000.000.000</b>	<b>1.800.000.000.000</b>		<b>18.000.000.000</b>	<b>1.800.000.000.000</b>	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
1. PT Twin Investment	10.000	1.000.000	0,001	10.000	1.000.000	0,001
2. PT Wijaya Wisesa Realty	4.766.990.000	476.699.000.000	99,999	4.766.990.000	476.699.000.000	79,999
3. Masyarakat	-	-	-	1.191.750.000	119.175.000.000	20,000
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>4.767.000.000</b>	<b>476.700.000.000</b>	<b>100,000</b>	<b>5.958.750.000</b>	<b>595.875.000.000</b>	<b>100,000</b>
Jumlah Saham dalam Portepel	13.233.000.000	1.323.300.000.000		12.041.250.000	1.204.125.000.000	

Saham baru yang ditawarkan seluruhnya terdiri dari saham yang dikeluarkan dari portepel yang memberikan pemegangnya hak yang saham dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh.

• **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 51,89% akan digunakan Perseroan untuk mengakuisisi:
  - (i) kepemilikan saham PT Twin Investment (“**TI**”) pada PT. Global Samudra Nusantara (“**GSN**”) sejumlah 54.699 (lima puluh empat ribu enam ratus sembilan puluh sembilan) saham atau 94,471% (sembilan puluh empat koma empat tujuh satu persen) pada GSN (“**Transaksi Akuisisi GSN Dari TI**”); dan
  - (ii) kepemilikan saham Anke Krishna Bachtiar, SE pada GSN sejumlah 3.200 (tiga ribu dua ratus) saham atau 5,527% (lima koma lima dua tujuh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh pada GSN (“**Transaksi Akuisisi GSN Dari AKB**”).
2. Sekitar 26,79% akan digunakan Perseroan untuk mengakuisisi
  - (i) kepemilikan saham PT Wijaya Wisesa Realty (“**WWR**”) pada WWB sejumlah 29.998 (dua puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan) saham atau 99,994% (sembilan puluh sembilan koma sembilan sembilan empat persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh pada WWB (“**Transaksi Akuisisi WWB Dari WWR**”); dan

(ii) Kepemilikan saham TI pada WWB sejumlah 1 (satu) saham atau 0,003% (nol koma nol nol tiga persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh pada WWB (“**Transaksi Akuisisi WWB Dari TI**”).

3. Sekitar 20,93% akan digunakan untuk peningkatan modal ke WWD.
4. Sisanya sekitar 0,39% akan digunakan untuk modal kerja Perseroan.

Keterangan lebih rinci mengenai rencana penggunaan dana dapat dilihat pada Bab II Prospektus mengenai Rencana Penggunaan Dana.

• **IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING**

Tabel berikut ini menggambarkan Ikhtisar Data Keuangan Penting Perseroan dan Entitas Anak yang berasal dari dan dihitung berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Oktober 2017 (tidak diaudit) serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 yang telah diaudit oleh KAP S. Mannan, Ardiansyah & Rekan yang ditandatangani oleh Yazid M. Aleq Bawafi, Ak., M.Bus, CPA., CA dengan opini wajar dalam semua hal yang material.

**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

*(dalam Rupiah)*

Keterangan	31 Oktober		31 Desember	
	2018	2017	2016	2015
Aset Lancar	11.706.859.716	8.170.520.752	6.036.279.180	31.040.931.658
Aset Tidak Lancar	793.542.605.029	795.442.021.103	799.509.215.097	572.323.948.688
<b>Total Aset</b>	<b>805.249.464.745</b>	<b>483.539.365.272</b>	<b>489.098.287.962</b>	<b>525.692.909.848</b>
Liabilitas Jangka Pendek	23.532.087.333	13.966.008.443	15.041.707.219	18.520.704.473
Liabilitas Jangka Panjang	171.554.282.457	331.549.135.398	305.928.257.370	366.424.034.981
<b>Total Liabilitas</b>	<b>195.086.369.790</b>	<b>345.515.143.841</b>	<b>320.969.964.589</b>	<b>384.944.739.454</b>
<b>Ekuitas</b>	<b>610.163.094.955</b>	<b>458.097.398.014</b>	<b>484.575.529.688</b>	<b>218.420.140.892</b>

**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN**

*(dalam Rupiah)*

LAPORAN LABA RUGI	31 Oktober		31 Desember		2015
	2018	2017 (tidak diaudit)	2017	2016	
PENDAPATAN	48.959.924.304	37.390.713.904	46.191.934.741	36.145.265.677	33.653.184.894
BEBAN DEPARTEMENTALISASI	(24.001.069.432)	(15.012.630.193)	(18.401.917.106)	(19.217.199.206)	(19.598.172.954)
<b>LABA KOTOR</b>	<b>24.958.854.872</b>	<b>22.378.083.711</b>	<b>27.790.017.635</b>	<b>16.928.066.471</b>	<b>14.055.011.940</b>
<b>LABA (RUGI) BERSIH PERIODE BERJALAN</b>	<b>(19.437.313.087)</b>	<b>(26.231.887.288)</b>	<b>(31.853.097.562)</b>	<b>(36.390.908.099)</b>	<b>(41.130.534.005)</b>
<b>PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN</b>	<b>1.802.010.027</b>	<b>(80.928.650)</b>	<b>2.779.885.620</b>	<b>(173.822.672)</b>	<b>291.520.399.404</b>
<b>LABA (RUGI) KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN</b>	<b>(17.635.303.060)</b>	<b>(26.312.815.938)</b>	<b>(29.073.211.942)</b>	<b>(36.564.730.771)</b>	<b>250.544.126.439</b>

## **RASIO KEUANGAN**

Keterangan	31 Oktober		31 Desember	
	2018	2017	2016	2015
<b>RASIO KEUANGAN (X)</b>				
Jumlah Aset Lancar / Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	0,50	0,59	0,40	1,68
Jumlah Aset Tidak Lancar / Jumlah Liabilitas Tidak Lancar	4,63	2,40	2,61	1,56
Jumlah Aset / Jumlah Liabilitas	4,13	2,33	2,51	1,57
Jumlah Liabilitas / Jumlah Aset	0,24	0,43	0,40	0,64
Jumlah Liabilitas / Jumlah Ekuitas	0,32	0,75	0,66	1,76
Laba Sebelum Pajak / Jumlah Aset	(0,02)	(0,04)	(0,05)	(0,06)
Laba Sebelum Pajak / Jumlah Ekuitas	(0,03)	(0,07)	(0,08)	(0,17)
<b>RASIO PERTUMBUHAN (%)</b>				
Pertumbuhan Pendapatan	30,94	27,80	7,41	-
Pertumbuhan Beban Departementalisasi	59,87	(4,24)	(1,94)	-
Pertumbuhan Laba Kotor	11,53	64,17	20,44	-
Pertumbuhan Laba Bersih Periode Berjalan	(25,90)	(12,47)	(11,52)	-
Pertumbuhan Aset	0,20	(0,24)	33,51	-
Pertumbuhan Liabilitas	(43,54)	7,56	(16,62)	-
Pertumbuhan Ekuitas	33,20	(5,46)	121,85	-
<b>RASIO USAHA (%)</b>				
Laba (Rugi) Kotor / Pendapatan	50,98	60,16	46,83	41,76
Laba (Rugi) Usaha / Pendapatan	(15,54)	(32,57)	(58,29)	(61,33)
Laba (Rugi) Bersih Periode Berjalan / Pendapatan	(39,70)	(68,96)	(100,68)	(122,22)
Laba (Rugi) Usaha / Ekuitas	(1,25)	(3,28)	(4,35)	(9,45)
Laba (Rugi) Bersih Periode Berjalan / Jumlah Ekuitas	(3,19)	(6,95)	(7,51)	(18,83)
Laba (Rugi) Usaha / Jumlah Aset	(0,95)	(1,87)	(2,62)	(3,42)
Laba (Rugi) Bersih Periode Berjalan / Jumlah Aset	(2,41)	(3,96)	(4,52)	(6,82)

## **RASIO KEUANGAN TERKAIT PERJANJIAN UTANG DENGAN PT BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk**

Keterangan	31 Oktober		31 Desember	
	2018	2017	2016	2015
<b>PT BANK MANDIRI (Persero) Tbk.</b>				
<i>Current Ratio exclude CPLTD</i>	<b>0,91</b>	<b>0,79</b>	<b>0,48</b>	<b>2,42</b>
<i>Debt Service Coverage</i>	<b>0,15</b>	<b>0,11</b>	<b>(0,32)</b>	<b>(0,41)</b>

### **• 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 Terkait Dengan Kegiatan Usaha Perseroan**

1. Risiko Persaingan Usaha di Bisnis Perhotelan

#### **B. Risiko Terkait Dengan Kegiatan Usaha Entitas Anak**

1. Risiko Terkait Industri Pariwisata di Indonesia
2. Risiko Bencana Alam
3. Risiko Perubahan Perkembangan Teknologi
4. Risiko Sumber Daya Manusia
5. Risiko Kendala Pendanaan

#### **C. Risiko Terkait Dengan Investasi Pada 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 Pertumbuhan Ekonomi
3. Risiko Tuntutan Hukum
4. Risiko Fluktuasi Kurs Valuta Asing

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

- **PERKARA HUKUM YANG DIHADAPI PERSEROAN, ENTITAS ANAK, KOMISARIS DAN DIREKSI SERTA KOMISARIS DAN DIREKSI ENTITAS ANAK**

Pada saat Prospektus ini diterbitkan Perseroan, Entitas Anak, Komisaris dan Direksi Serta Komisaris dan Direksi Entitas Anak 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 PKPU yang dapat mempengaruhi kedudukan peranan dan/atau kelangsungan usaha Perseroan dan Entitas Anak Perseroan.

- **KEBIJAKAN DIVIDEN**

Mulai tahun 2022/2023, manajemen Perseroan berencana untuk membayarkan dividen kas kepada pemegang saham Perseroan dalam jumlah sebanyak-banyaknya sebesar 20% (dua puluh persen) dari laba bersih Perseroan tahun buku 2021/2022 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 XI Prospektus mengenai Kebijakan Dividen.

## I. PENAWARAN UMUM

Perseroan dengan ini melakukan Penawaran Umum Perdana Saham dengan jumlah sebanyak 1.191.750.000 (satu miliar seratus sembilan puluh satu juta tujuh ratus lima puluh ribu) Saham Biasa Atas Nama atau sebanyak 20,00% (dua puluh koma nol nol nol 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 Rp105,- (Seratus lima Rupiah) setiap Saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham. Nilai Penawaran Umum Perdana Saham adalah Rp125.133.750.000,- (Seratus dua puluh lima miliar seratus tiga puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah).

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 Menteng Heritage Realty, Tbk**

**Kegiatan Usaha Utama:**

Bergerak dalam bidang usaha pariwisata

**Berkedudukan di Jakarta Pusat, DKI Jakarta, Indonesia**

**The Hermitage**  
Jalan Cilacap No. 1  
RT. 11/RW. 5, Menteng  
Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10310  
Telepon: +62 21 3192 6888  
Fax: +62 21 3192 6999

**Alamat Korespondensi**  
Sentra Senayan II Lantai 20  
Jl. Asia Afrika No 8, Senayan  
Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10270  
Telepon: +62 21 5795 1819  
Fax: +62 21 5795 1820

Website: [www.hrme.co.id](http://www.hrme.co.id)

Email: [corsec@hrme.co.id](mailto:corsec@hrme.co.id)

<b>RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO PERSAINGAN USAHA DI BISNIS PERHOTELAN. RISIKO USAHA PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN DALAM BAB VII DI DALAM PROSPEKTUS INI.</b>
---

<b>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.</b>
---

Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Menteng Heritage Realty No. 10 tanggal 19 Desember 2018, dibuat dihadapan Erni Rohaini, S.H., MBA, Notaris di Jakarta Selatan, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0031345.AH.01.02.TAHUN 2018 tanggal 19 Desember 2018, Daftar Perseroan No. AHU-0173765.AH.01.11.TAHUN 2018 tanggal 19 Desember 2018. (“**Akta No. 10 Tahun 2018**”)

### Penawaran Umum Perdana Saham

Jumlah Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham adalah sebanyak 1.191.750.000 (satu miliar seratus sembilan puluh satu juta tujuh ratus lima puluh ribu) Saham Biasa Atas Nama, yang mewakili sebanyak 20,000% (dua puluh koma nol nol persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham.

Dengan 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)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>18.000.000.000</b>	<b>1.800.000.000.000</b>		<b>18.000.000.000</b>	<b>1.800.000.000.000</b>	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
1. TI	10.000	1.000.000	0,001	10.000	1.000.000	0,001
2. WWR	4.766.990.000	476.699.000.000	99,999	4.766.990.000	476.699.000.000	79,999
3. Masyarakat	-	-	-	1.191.750.000	119.175.000.000	20,000
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>4.767.000.000</b>	<b>476.700.000.000</b>	<b>100,000</b>	<b>5.958.750.000</b>	<b>595.875.000.000</b>	<b>100,000</b>
Jumlah Saham Dalam Portepel	13.233.000.000	1.323.300.000.000		12.041.250.000	1.204.125.000.000	

### Pencatatan Saham di BEI

Bersamaan dengan pencatatan saham yang berasal dari Penawaran Umum Perdana Saham dengan jumlah sebanyak 1.191.750.000 (satu miliar seratus sembilan puluh satu juta tujuh ratus lima puluh ribu) saham biasa atas nama yang mewakili sebanyak 20,00% (dua puluh koma nol nol persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham, maka Perseroan atas nama pemegang saham lama akan mencatatkan pula seluruh saham biasa atas nama pemegang saham sebelum Penawaran Umum Perdana Saham sejumlah 4.767.000.000 (empat miliar tujuh ratus enam puluh tujuh juta) saham yang mewakili sebanyak 80,00% (delapan puluh koma nol nol persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham.

Dengan demikian jumlah saham yang akan dicatitkan oleh Perseroan di BEI seluruhnya adalah sebanyak 5.958.750.000 (lima miliar sembilan ratus lima puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu) saham atau sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh sesudah Penawaran Umum Perdana Saham ini.

### Pembatasan atas Saham yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum

Penambahan modal yang dilakukan oleh WWR terhadap Perseroan, berasal dari kapitalisasi saham yang berasal dari konversi sebagian hutang Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 33 tanggal 31 Oktober 2018, yang dibuat dihadapan Erni Rohaini, S.H., MBA, Notaris di Jakarta Selatan. WWR selaku pemegang saham Perseroan dilarang untuk mengalihkan sebanyak 4.766.990.000 (empat miliar tujuh ratus enam puluh enam juta sembilan ratus sembilan puluh ribu) 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.**

*Halaman ini sengaja dikosongkan*

## II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM

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

1. Sekitar 51,89% akan digunakan Perseroan untuk mengakuisisi:
  - (i) kepemilikan saham PT Twin Investment (“TI”) pada PT. Global Samudra Nusantara (“GSN”) sejumlah 54.699 (lima puluh empat ribu enam ratus sembilan puluh sembilan) saham atau 94,471% (sembilan puluh empat koma empat tujuh satu persen) pada GSN (“**Transaksi Akuisisi GSN Dari TI**”); dan
  - (ii) kepemilikan saham Anke Krishna Bachtiar, SE pada GSN sejumlah 3.200 (tiga ribu dua ratus) saham atau 5,527% (lima koma lima dua tujuh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh pada GSN (“**Transaksi Akuisisi GSN Dari AKB**”).
2. Sekitar 26,79% akan digunakan Perseroan untuk mengakuisisi
  - (i) kepemilikan saham PT Wijaya Wisesa Realty (“WWR”) pada WWB sejumlah 29.998 (dua puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan) saham atau 99,994% (sembilan puluh sembilan koma sembilan sembilan empat persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh pada WWB (“**Transaksi Akuisisi WWB Dari WWR**”); dan
  - (ii) Kepemilikan saham TI pada WWB sejumlah 1 (satu) saham atau 0,003% (nol koma nol nol tiga persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh pada WWB (“**Transaksi Akuisisi WWB Dari TI**”).
3. Sekitar 20,93% akan digunakan untuk peningkatan modal ke WWD.
4. Sisanya sekitar 0,39% akan digunakan untuk modal kerja Perseroan berupa modal kerja untuk perawatan, renovasi, dan peningkatan kualitas gedung.

Bahwa terkait Transaksi Akuisisi GSN dari TI, Transaksi Akuisisi GSN Dari AKB, Transaksi Akuisisi WWB Dari WWR, dan Transaksi Akuisisi WWB Dari TI, telah ditandatangani perjanjian-perjanjian sebagai berikut :

1. Perjanjian Jual Beli Saham Bersyarat tertanggal 20 Desember 2018, dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup, oleh dan antara WWR selaku pihak yang akan menjual saham dengan Perseroan selaku pihak yang akan membeli saham (“**Perjanjian JBSB I**”)
2. Perjanjian Jual Beli Saham Bersyarat tertanggal 20 Desember 2018, dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup, oleh dan antara TI selaku pihak yang akan menjual saham dengan Perseroan selaku pihak yang akan membeli saham (“**Perjanjian JBSB II**”)
3. Perjanjian Jual Beli Saham Bersyarat tertanggal 20 Desember 2018, dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup, oleh dan antara TI selaku pihak yang akan menjual saham dengan Perseroan selaku pihak yang akan membeli saham (“**Perjanjian JBSB III**”)
4. Perjanjian Jual Beli Saham Bersyarat tertanggal 20 Desember 2018, dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup, oleh dan antara Anke Krishna Bachtiar selaku pihak yang akan menjual saham (“AKB”) dengan Perseroan selaku pihak yang akan membeli saham (“**Perjanjian JBSB IV**”)

Sumber dana lain yang akan digunakan untuk membiayai kegiatan tersebut apabila dana hasil Penawaran Umum tidak mencukupi adalah antara lain melalui pendanaan lembaga keuangan (perbankan) maupun pinjaman pemegang saham.

Transaksi Akuisisi merupakan Transaksi Afiliasi yang dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam Angka 2 Huruf c Butir 5) Peraturan Nomor IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu (“**Peraturan No. IX.E.1**”), karena Transaksi Akuisisi tersebut merupakan transaksi yang merupakan penunjang kegiatan utama Perseroan.

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 30/2015, Perseroan akan menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini kepada OJK dan wajib mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini dalam RUPS Tahunan Perseroan sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum 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 4,522% (empat koma lima dua dua persen) dari jumlah dana yang diperoleh dari Penawaran Umum Perdana Saham ini, yang meliputi:

- a. Biaya jasa Penjamin Emisi Efek sekitar 0,897% (nol koma delapan sembilan enam persen), yang terdiri dari biaya jasa penyelenggaraan (*management fee*) 0,449% (nol koma empat empat delapan persen), biaya jasa penjaminan (*underwriting fee*) 0,224% (nol koma dua dua empat persen), dan biaya jasa penjualan (*selling fee*) 0,224% (nol koma dua dua empat persen);
- b. Biaya jasa profesi penunjang pasar modal sekitar 2,821% (dua koma delapan dua satu persen), yang terdiri dari biaya jasa akuntan publik sekitar 0,974% (nol koma sembilan tujuh empat persen), biaya jasa konsultan hukum sekitar 0,967% (nol koma sembilan enam tujuh persen), biaya jasa konsultan jasa penilai publik sekitar 0,62% (nol koma enam dua persen) dan biaya notaris sekitar 0,26% (nol koma dua enam persen);
- c. Biaya lembaga penunjang pasar modal sekitar 0,119% (nol koma satu satu sembilan persen) merupakan biaya jasa Biro Administrasi Efek;
- d. Biaya Pendaftaran kepada OJK 0,05% (nol koma nol lima persen);
- e. Biaya BEI sekitar 0,12% (nol koma satu dua persen);
- f. Biaya KSEI sekitar 0,012% (nol koma nol satu dua persen);
- g. Biaya lain-lain antara lain percetakan, iklan, acara Paparan Publik dan *Due Diligence Meeting* serta biaya-biaya emisi lainnya sekitar 0,459% (nol koma empat lima sembilan 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 Peraturan 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 belum dipergunakan seluruhnya, maka penempatan sementara atas dana hasil Penawaran Umum 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. KETERANGAN TENTANG RENCANA TRANSAKSI

#### 1. URAIAN, TUJUAN DAN MANFAAT PELAKSANAAN TRANSAKSI

Perseroan dan Entitas dalam melakukan kegiatan usahanya senantiasa melakukan pengembangan usahanya dalam rangka meningkatkan kinerja keuangan Perseroan sehingga diharapkan dapat mencapai pertumbuhan pendapatan dan laba dari seluruh kegiatan usaha serta memberikan nilai tambah bagi para pemegang saham dan para pemangku kepentingan. Untuk mencapai pertumbuhan pendapatan tersebut, maka dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini, Perseroan berencana untuk mengakuisisi WWB sebesar 99,997% (sembilan puluh sembilan koma sembilan sembilan tujuh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh, dan mengakuisisi GSN sebesar 99,998%.

Pertimbangan dan alasan dilakukannya akuisisi pada PT Wijaya Wisesa Bakti dan PT Global Samudra Nusantara adalah pertimbangan harga serta kegiatan operasional yang dikelola oleh manajemen. Transaksi afiliasi tentu memberikan tawaran harga yang lebih menarik dan Perseroan mengenal serta memahami kualitas daripada manajemen perusahaan target. Dengan dilakukannya akuisisi tersebut, prospek usaha Perseroan pun akan meningkat secara operasional maupun finansial. Pengakuisisian PT WWB akan meningkatkan pangsa pasar Perseroan pada kegiatan MICE dan pengambilalihan PT GSN akan menciptakan diversifikasi untuk Perseroan sehingga penurunan ekonomi dalam satu sektor tidak mempengaruhi sektor lainnya. Jika akuisisi tidak dilakukan, kegiatan usaha Perseroan terbatas dalam kegiatan pariwisata dan pangsa pasar yang diraih tidak akan sebesar jika dilakukan akuisisi terhadap PT WWB. Akuisisi terhadap PT WWB juga secara tidak langsung mengurangi persaingan dalam bidang MICE. Dengan akuisisi tersebut, promosi, kualitas layanan dan pengelolaan akan meningkat seiring dengan bergabungnya manajemen hotel yang profesional. Sehingga, perseroan dapat bersaing lebih baik.

Perseroan menarget untuk mengakuisisi kedua perusahaan pada saat berhasilnya Penawaran Umum Perdana Saham dengan nilai transaksi sebesar Rp94.000.000.000,- (sembilan puluh empat miliar rupiah). Jika dana yang diperoleh dari IPO tidak mencukupi, maka Perseroan akan menggunakan fasilitas pinjaman lembaga keuangan lainnya seperti Bank.

#### 2. KETERANGAN MENGENAI RENCANA TRANSAKSI PENGAMBILALIHAN

Transaksi Akuisisi merupakan Transaksi Afiliasi namun tidak mengandung benturan kepentingan karena transaksi ini bertujuan untuk mengembangkan usaha Perseroan. Dengan demikian, Direksi Perseroan menyatakan bahwa Rencana Pengambilalihan merupakan Transaksi Afiliasi namun tidak mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan IX.E.1. Namun demikian, Transaksi Akuisisi merupakan Transaksi Afiliasi yang dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam Angka 2 Huruf c Butir 5) Peraturan Nomor IX.E.1, karena Transaksi Akuisisi tersebut merupakan transaksi yang merupakan penunjang kegiatan utama Perseroan. Perseroan akan menjalankan rencana akuisisi perusahaan target paling lambat 2 (dua) hari setelah Perseroan sudah menerima dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham.

**a. PERJANJIAN PENGAMBILALIHAN**

Berikut ini keterangan singkat yang berkaitan dengan rencana Transaksi Pengambilalihan berdasarkan Perjanjian Jual Beli Saham Bersyarat tanggal 20 Desember 2018:

- Objek Pengambilalihan : PT Wijaya Wisesa Bakti
- Pihak Pengambilalih : Perseroan
- Obyek Pengambilalihan : Sebesar 29.999 atau sebesar 99,997% saham
- Nilai Pengambilalihan Obyek : Rp32.000.000.000,-
  
- Objek Pengambilalihan : PT Global Samudra Nusantara
- Pihak Pengambilalih : Perseroan
- Obyek Pengambilalihan : Sebesar 57.899 atau sebesar 99,998% saham
- Nilai Pengambilalihan Obyek : Rp62.000.000.000,-

**b. SIFAT AFILIASI**

WWR selaku pihak penjual merupakan pemegang saham dari Perseroan dan TI selaku pihak penjual merupakan pemegang saham Perseroan, sehingga transaksi ini merupakan Transaksi Afiliasi. Namun demikian, Transaksi Akuisisi merupakan Transaksi Afiliasi yang dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam Angka 2 Huruf c Butir 5) Peraturan Nomor IX.E.1, karena Transaksi Akuisisi tersebut merupakan transaksi yang merupakan penunjang kegiatan utama Perseroan.

**c. KETERANGAN MENGENAI OBYEK TRANSAKSI PENGAMBILALIHAN**

**I. PT Wijaya Wisesa Bakti (“WWB”)**

**Riwayat Singkat**

WWB didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Wijaya Wisesa Bakti No. 45 tanggal 3 Juni 1993, dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta, Sarjana Hukum, notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia No.C2-14.787 HT.01.01.TH.95 tanggal 16 November 1995 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan No. 239 tanggal 7 Februari 1996, serta telah diumumkan dalam BNRI No. 24 tanggal 22 Maret 1996, TBN No. 2958.

Anggaran dasar WWB mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta No. 33 tanggal 28 September 2018 yang dibuat dihadapan Erni Rohaini, S.H., MBA, Notaris di Jakarta Selatan, dimana menyetujui peningkatan modal dasar WWB dari semula Rp20.000.000.000,- (dua puluh miliar Rupiah) atau sebanyak 20.000 (dua puluh ribu) lembar saham menjadi Rp30.000.000.000,- (tiga puluh miliar Rupiah) atau sebanyak 30.000 (tiga puluh ribu) lembar saham, serta meningkatkan modal ditempatkan dan disetor WWB yang berasal dari konversi sebagian hutang WWB, yaitu sebesar Rp15.000.000.000,- (lima belas miliar Rupiah) yang dikonversi menjadi 15.000 (lima belas ribu) lembar saham, yang Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Suratnya tertanggal 23 Oktober 2018, No. AHU-0022512.AH.01.02.Tahun 2018 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0140641.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 23 Oktober 2018.

Berdasarkan Pasal 3 Akta No. 68 tanggal 17 Desember 2014, maksud dan tujuan WWB adalah berusaha dalam bidang perdagangan, pembangunan, pengangkutan, perindustrian, percetakan, perbengkelan, dan jasa.

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, kegiatan usaha yang dilakukan oleh WWB adalah jasa. WWB melakukan kegiatan operasional sejak tahun 2009. Saat ini WWB memiliki 51 orang karyawan yang terdiri dari 48 karyawan tidak tetap dan 3 karyawan tetap.

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

**a. Pendaftaran Perusahaan**

Tanda Daftar Perusahaan dengan nomor 09.05.1.68.25076 tanggal 27 Agustus 2018 atas nama PT Wijaya Wisesa Bakti, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Kantor Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Pusat yang berlaku sampai dengan tanggal 27 Agustus 2023.

**b. Surat Keterangan Domisili Perusahaan**

WWB yang beralamat di Sentral Senayan II 20/F Jl. Asia Afrika No. 8 RT/RW. 000/000 Kel. Gelora Kec. Tanah Abang Kota Administrasi Jakarta Pusat, telah memiliki Surat Keterangan Domisili Perusahaan Nomor 24/27.1BU.1/31.71.07.1001/-071.562/e/2017 tanggal 11 Januari 2017 yang berlaku sampai dengan tanggal 11 Januari 2022, dikeluarkan oleh KA Unit Pelaksana PTSP Kelurahan Gelora.

**c. Perpajakan**

WWB terdaftar sebagai wajib pajak dengan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) 01.604.551.0-077.000 yang terdaftar pada tanggal 9 Agustus 1993.

**d. Surat Izin Usaha Perdagangan**

WWB telah memiliki Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Menengah No. 12.251/P-01/1.824.271 tanggal 23 Juni 2014 dan berlaku sampai dengan tanggal 23 Juni 2019, yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Koperasi, Usaha Mikro Kecil dan Menengah, dan Perdagangan Kota Administrasi Jakarta Pusat.

**e. Nomor Induk Berusaha**

WWB telah memiliki Nomor Induk Berusaha dengan Nomor: 812021705942 yang ditetapkan pada tanggal 24 Oktober 2018, dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia cq. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS, untuk kegiatan usaha WWB yang beralamat di Sentral Senayan II Lt. 20, Jl. Asisa Afrika No. 8, Kel. Gelora, Kec. Tanah Abang, Kota Adm. Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta.

**f. Tanda Daftar Usaha Pariwisata**

WWB telah memiliki Tanda Daftar Usaha Pariwisata sesuai Sertifikat Tanda Daftar Usaha Pariwisata dengan No. Pendaftaran 1748/11940/N26 tanggal 28 Mei 2015, yang diterbitkan oleh Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

**Struktur Permodalan dan Pemegang Saham**

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, berdasarkan Akta No. 33 tanggal 28 September 2018, struktur permodalan dan pemegang saham WWB adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000.000.000</b>	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. TI	1	1.000.000	0,003
2. WWR	29.999	29.999.000.000	99,997
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>100,00</b>
Jumlah Saham Dalam Portepel	0	0	

**Komisaris dan Direksi**

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. Wijaya Wisesa Bakti No. 68 tanggal 17 Desember 2014, dibuat di hadapan Deni Thanur, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Suratnya tertanggal 19 Desember 2014 No. AHU-48388.40.22.2014, kemudian didaftarkan dalam Daftar

Perseroan di bawah No. AHU-0133948.40.80.2014 pada tanggal 19 Desember 2014, susunan Direksi dan Komisaris WWB adalah sebagai berikut:

**Dewan Komisaris**

Komisaris Utama : Herry Wijaya  
 Komisaris : Winston Wijaya

**Direksi**

Direktur Utama : Christofer Wibisono, CFA  
 Direktur : William Wijaya

**Ringkasan Laporan Keuangan**

Dibawah ini disajikan Laporan Keuangan WWB untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 2016, dan 2015 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik S. Mannan, Ardiansyah dan Rekan yang ditandatangani oleh Yazid M. Aleq Bawafi, Ak., M.Bus, CPA., CA adalah sebagai berikut:

*(dalam Rupiah)*

Keterangan	31 Oktober		31 Desember	
	2018	2017	2016	2015
Aset Lancar	15.696.931.601	15.603.663.891	16.976.989.279	8.215.177.708
Aset Tidak Lancar	37.507.748.786	39.348.448.323	39.812.260.593	41.204.975.297
<b>Jumlah Aset</b>	<b>53.204.680.387</b>	<b>54.952.112.214</b>	<b>56.789.249.872</b>	<b>49.420.153.005</b>
Liabilitas Jangka Pendek	7.118.028.780	21.611.303.362	23.405.226.540	35.851.348.661
Liabilitas Jangka Panjang	25.863.584.291	28.151.576.367	28.262.431.034	18.452.348.676
<b>Jumlah Liabilitas</b>	<b>32.981.613.071</b>	<b>49.762.879.729</b>	<b>51.667.657.575</b>	<b>54.303.697.337</b>
<b>Jumlah Ekuitas</b>	<b>20.223.067.316</b>	<b>5.189.232.485</b>	<b>5.121.592.297</b>	<b>(4.883.544.332)</b>

**ASET**

Pada tanggal 31 Oktober 2018, jumlah aset WWB adalah sebesar Rp53.204.680.387,- mengalami penurunan sebesar Rp1.747.431.827,- atau sebesar 3,18% dibandingkan tahun 2017. Hal ini terutama disebabkan karena akumulasi penyusutan aset tetap.

Pada tanggal 31 Desember 2017, jumlah aset WWB adalah sebesar Rp54.952.112.214,- mengalami penurunan sebesar Rp1.837.137.658,- atau sebesar 3,24% dibandingkan dengan tahun 2016. Penurunan ini terutama disebabkan karena penurunan saldo kas dan setara kas yang digunakan untuk membayar sebagian pokok hutang bank jangka panjang.

Pada tanggal 31 Desember 2016, jumlah aset WWB adalah sebesar Rp56.789.249.872,- mengalami peningkatan sebesar Rp7.369.096.867,- atau sebesar 14,91% dibandingkan dengan tahun 2015. Hal ini terutama disebabkan karena terdapat piutang lain-lain terhadap pihak yang mempunyai hubungan istimewa.

**LIABILITAS**

Pada tanggal 31 Oktober 2018, jumlah liabilitas WWB adalah sebesar Rp32.981.613.071,- mengalami penurunan sebesar Rp16.781.266.658,- atau sebesar 33,72% dibandingkan dengan tahun 2017. Hal ini terutama disebabkan karena menurunnya utang lain-lain Perseroan terhadap pihak berelasi.

Pada tanggal 31 Desember 2017, jumlah liabilitas WWB adalah sebesar Rp49.762.879.729,- mengalami penurunan sebesar Rp1.904.777.846,- atau sebesar 3,69% dibandingkan dengan tahun 2016. Penurunan ini terutama disebabkan karena perusahaan melakukan pembayaran sebagian pokok hutang bank jangka panjang.

Pada tanggal 31 Desember 2016, jumlah liabilitas WWB adalah sebesar Rp51.667.657.575,- mengalami penurunan sebesar Rp2.636.039.762,- atau sebesar 4,85% dibandingkan dengan tahun 2015. Hal ini terutama disebabkan karena menurunnya utang lain-lain pihak berelasi.

#### **EKUITAS**

Pada tanggal 31 Oktober 2018, jumlah ekuitas WWB adalah sebesar Rp20.223.067.316,- mengalami peningkatan sebesar Rp15.033.834.831,- atau sebesar 289,71% dibandingkan dengan tahun 2017. Hal ini terutama disebabkan karena terdapat peningkatan modal saham sebesar 15.000 saham untuk tanggal 31 Oktober 2018.

Pada tanggal 31 Desember 2017, jumlah ekuitas WWB adalah sebesar Rp5.189.232.485,- mengalami peningkatan sebesar Rp67.640.188,- atau sebesar 1,32% dibandingkan dengan tahun 2016. Hal ini disebabkan karena penurunan akumulasi rugi perusahaan.

Pada tanggal 31 Desember 2016, jumlah ekuitas WWB adalah sebesar Rp5.121.592.297,- mengalami peningkatan sebesar Rp10.005.136.629,- atau sebesar 204,87% dibandingkan dengan tahun 2015. Hal ini disebabkan karena terdapat peningkatan modal saham sebesar 10.000 saham untuk tanggal 31 Desember 2016 dan peningkatan laba tahun berjalan.

*(dalam Rupiah)*

Keterangan	31 Oktober		31 Desember		
	2018	2017 (tidak diaudit)	2017	2016	2015
<b>LAPORAN LABA</b>					
<b>RUGI</b>					
Pendapatan	19.150.184.062	18.301.286.739	22.611.703.159	21.213.013.495	19.830.256.107
Beban Pokok					
Pendapatan	(6.002.997.925)	(5.578.583.802)	(6.771.425.421)	(6.280.446.204)	(5.755.422.054)
Laba Usaha	2.874.454.189	3.090.650.882	4.461.508.515	4.309.786.762	2.858.337.895
Laba (Rugi)					
Komprehensif					
Periode Berjalan	33.834.831	(12.643.640)	67.640.187	(94.863.371)	(1.447.295.853)

#### **PENDAPATAN**

Pendapatan WWB untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp19.150.184.062,- mengalami peningkatan sebesar Rp848.897.323,- atau sebesar 4,64% dibandingkan dengan pendapatan untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017. Peningkatan ini terutama disebabkan karena meningkatnya penjualan kamar.

Pendapatan WWB pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp22.611.703.159,- mengalami peningkatan sebesar Rp1.398.689.663,- atau sebesar 6,59% dibandingkan dengan tahun 2016. Hal ini terutama disebabkan karena meningkatnya penjualan makanan dan minuman.

Pendapatan WWB pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp21.213.013.496,- mengalami peningkatan sebesar Rp1.382.757.389,- atau sebesar 6,97% dibandingkan dengan tahun 2015. Hal ini terutama disebabkan karena meningkatnya penjualan makanan dan minuman serta penjualan kamar.

### **BEBAN POKOK PENDAPATAN**

Beban pokok pendapatan WWB untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp6.002.997.925,- mengalami peningkatan sebesar Rp424.414.123,- atau sebesar 7,61% dibandingkan dengan beban pokok pendapatan untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017. Peningkatan ini terutama disebabkan karena meningkatnya beban dari penjualan kamar dan makanan dan minuman.

Beban pokok pendapatan WWB pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp6.771.425.421,- mengalami peningkatan sebesar Rp490.979.217,- atau sebesar 7,82% dibandingkan dengan tahun 2016. Hal ini terutama disebabkan karena meningkatnya beban pada penjualan makanan dan minuman.

Beban pokok pendapatan WWB pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp6.280.446.204,- mengalami peningkatan sebesar Rp525.024.150,- atau sebesar 9,12% dibandingkan dengan tahun 2015. Hal ini terutama disebabkan karena meningkatnya beban pada penjualan kamar.

### **LABA USAHA**

Laba usaha WWB untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp2.874.454.189,- mengalami penurunan sebesar Rp216.196.693,- atau sebesar 7,00% dibandingkan dengan laba usaha untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017. Hal ini terutama disebabkan karena Perseroan mengeluarkan beban usaha terhadap penjualan dan promosi yang lebih besar dibandingkan tahun sebelumnya. Meningkatnya beban pada promosi dan penjualan sejalan dengan peningkatan pendapatan Perseroan.

Laba usaha WWB pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp4.461.508.515,- mengalami peningkatan sebesar Rp151.721.753,- atau sebesar 3,52% dibandingkan dengan tahun 2016. Hal ini terutama disebabkan karena meningkatnya pendapatan serta berkurangan beban pada penjualan dan promosi.

Laba usaha WWB pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp4.309.786.762,- mengalami peningkatan sebesar Rp1.451.448.867,- atau sebesar 50,78% dibandingkan dengan tahun 2015. Hal ini terutama disebabkan karena meningkatnya pendapatan serta menurunnya penyusutan dan pemeliharaan.

### **LABA (RUGI) KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN**

Laba komprehensif WWB untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp33.834.831,- mengalami peningkatan sebesar Rp46.478.471,- atau sebesar 367,60% dibandingkan dengan rugi komprehensif untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017. Hal ini terutama disebabkan karena peningkatan laba secara keseluruhan pada 31 Oktober 2018.

Laba komprehensif WWB pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp67.640.187,- mengalami kenaikan sebesar Rp162.503.558,- atau sebesar 171,30% dibandingkan dengan tahun 2016. Hal ini terutama disebabkan karena meningkatnya pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja setelah pajak.

Rugi komprehensif WWB pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp94.863.371,- berkurang sebesar Rp1.352.432.482,- atau sebesar 93,45% dibandingkan dengan tahun 2015. Hal ini terutama disebabkan karena penurunan beban secara keseluruhan pada 31 Desember 2016.

**PROFORMA STRUKTUR PERMODALAN WWB SEBELUM DAN SETELAH PERNYERTAAN OLEH PERSEROAN**  
 Proforma struktur permodalan WWB sebelum dan setelah penyertaan oleh Perseroan menjadi sebagai berikut:

**Proforma Struktur Permodalan PT Wijaya Wisesa Bakti Sebelum Akuisisi**

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>			
1. TI	1	1.000.000	0,003
2. WWR	29.999	29.999.000.000	99,997
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah Saham Dalam Portepel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

**Proforma Struktur Permodalan PT Wijaya Wisesa Bakti Sesudah Akuisisi**

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>			
1. WWR	1	1.000.000	0,003
2. Perseroan	29.999	29.999.000.000	99,997
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah Saham Dalam Portepel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

**Keterangan usaha PT Wijaya Wisesa Bakti (“WWB”)**

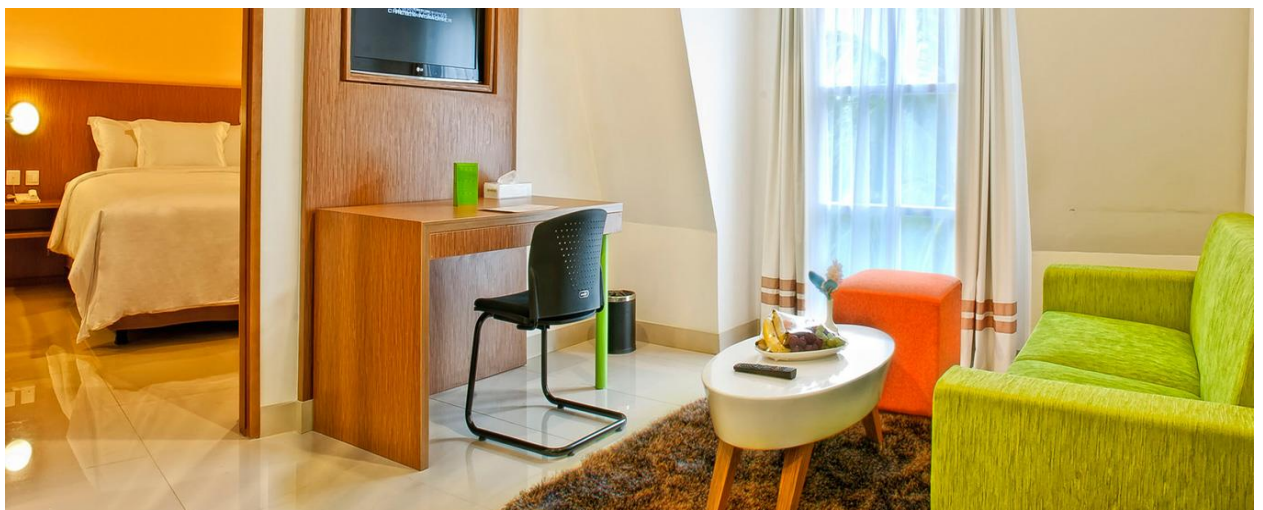
PT Wijaya Wisesa Bakti (“WWB”) merupakan pengelola dari sebuah hotel yaitu Pomelotel yang terletak di Jl. Dukuh Patra Raya No. 28, Kuningan. Persero menandatangani perjanjian BOT (*Build Operation Transfer*) tanah dengan Patra Jasa dimana Persero membangun dan mengoperasikan bangunan selama 20 tahun sejak 22 Juni 2012. Lokasi hotel Perseroan sangatlah strategis, tenang dan nyaman sehingga sangat cocok untuk tempat menginap maupun untuk melakukan kegiatan lainnya seperti *Meeting, Incentives, Conference* dan *Exhibition* (MICE). Produk MICE yang dimiliki oleh Perseroan memiliki harga dan penawaran yang menarik serta didukung faktor-faktor yang menunjang sehingga dapat membuat para pengunjung menikmati kegiatan acara. Transaksi akuisisi yang dilakukan Perseroan merupakan transaksi afiliasi. Tujuan dari dilakukannya transaksi afiliasi ini dikarenakan Perseroan bisa mendapatkan harga yang terjangkau atas transaksi pengambilalihan. Transaksi ini diharapkan akan dapat mendukung operasional dan juga kondisi keuangan Perseroan untuk tahun-tahun kedepan. Perseroan juga memiliki pengetahuan akan kondisi manajemen dari target akuisisi sehingga Perseroan memiliki keyakinan lebih akan performa operasional WWB yang dapat membantu kinerja keuangan Perseroan. Berikut ruangan yang disediakan oleh WWB untuk kegiatan MICE:

Tempat Acara	Ukuran (SQM)	Theatre	Round Table	Class Room	U-Shape	Double U-Shape
Function Room	113m2	150	75	75	40	75
Pomelo 1	64m2	60	30	30	20	30
Pomelo 2	75m2	80	40	40	30	40
Pomelo 1 & 2	139m2	200	80	80	60	80
Pomelo 3	69m2	50	30	30	25	-
Pomelo 4	41m2	30	30	25	15	25
Pomelo 5	66m2	30	20	20	20	-
Pomelo 6	21m2	15	-	10	10	-

Berikut beberapa gambar dari tipe ruangan Pomelotel:



Dan berikut penampakan depan dari Pomelotel dan kamar-kamar:





Pomelotel memiliki fasilitas-fasilitas seperti *1 Function Room, 7 Meeting Rooms, 24 Hours Room Service, Free Wifi, Lobby shop, 24 Hours Doctor on Call, Car Park Area, Taxi Service, 24 Hours Security in Charge, Vending Machine, Safe Box in each Room, Rooftop Terrace dan Massage & Spa.*

#### **Risiko Persaingan Usaha di Bisnis Perhotelan**

Hotel adalah industri jasa yang menyediakan akomodasi, makanan, dan minuman dimana usaha ini dilakukan selama 24 jam terus menerus. Selain menjual kamar, hotel juga menyediakan jasa penyewaan ruang untuk rapat, pernikahan, restoran, kolam renang, *health spa* dan fasilitas olahraga serta *outlet* lainnya. Bisnis di bidang perhotelan sangat fluktuatif dimana sangat tergantung pada lokasi hotel tersebut. Dalam bisnis perhotelan ini, WWB memiliki persaingan usaha dari hotel-hotel berbintang tiga dan bintang dua serta AirBNB. Lokasi dimana WWB beroperasi juga sangat dipengaruhi oleh tingkat pariwisata.

## II. PT Global Samudra Nusantara (“GSN”)

### Riwayat Singkat

GSN didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Global Samudra Nusantara No. 19 tanggal 11 Maret 2009, dibuat dihadapan Deni Thanur, S.E., S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia No. AHU-11404.AH.01.01.Tahun 2009 tanggal 6 April 2009 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0014477.AH.01.09.Tahun 2009 tanggal 6 April 2009 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 49 tanggal 19 Juni 2009.

Anggaran dasar GSN mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta No. 31 tanggal 28 September 2018 yang dibuat dihadapan Erni Rohaini, S.H., MBA, Notaris di Jakarta Selatan, dimana menyetujui peningkatan modal dasar dan modal disetor GSN yang berasal dari konversi sebagian hutang perseroan sebesar Rp25.900.000.000,- (dua puluh lima milyar sembilan ratus juta Rupiah) atau sebanyak 25.900 (dua puluh lima ribu sembilan ratus) lembar saham dan laba ditahan (*retained earning*) GSN sebesar Rp22.000.000.000,- (dua puluh dua milyar Rupiah) atau sebanyak 22.000 (dua puluh dua ribu) lembar saham, yang Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Suratnya tertanggal 23 Oktober 2018, No.AHU-0022506.AH.01.02.Tahun 2018 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0140611.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 23 Oktober 2018.

Berdasarkan Pasal 3 Akta No. 54 tanggal 7 Agustus 2009, maksud dan tujuan GSN adalah berusaha dalam bidang perusahaan pelayaran.

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, kegiatan usaha yang dilakukan oleh GSN adalah perusahaan angkutan laut. GSN melakukan kegiatan operasional sejak tahun 2009. Per 31 Oktober 2018, GSN memiliki 30 orang karyawan yang terdiri dari 5 karyawan tetap dan 25 karyawan tidak tetap.

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

#### a. Pendaftaran Perusahaan

Tanda Daftar Perusahaan dengan nomor 09.05.1.50.62924 tanggal 02 Desember 2014 atas nama PT Global Samudra Nusantara, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Kantor Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Pusat yang berlaku sampai dengan tanggal 04 September 2019.

#### b. Surat Keterangan Domisili Perusahaan

GSN yang beralamat di Sentral Senayan II Lantai 20 Jl. Asia Afrika No. 8 RT/RW. 001/003 Kel. Gelora Kec. Tanah Abang Kota Administrasi Jakarta Pusat, telah memiliki Surat Keterangan Domisili Perusahaan Nomor 9/27.1BU.1/31.71.07.1001/-071.562/e/2017 tanggal 04 Januari 2017 yang berlaku sampai dengan tanggal 04 Januari 2022, dikeluarkan oleh KA Unit Pelaksana PTSP Kelurahan Gelora.

#### c. Perpajakan

GSN terdaftar sebagai wajib pajak dengan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) 02.816.697.3-077-000 yang terdaftar pada tanggal 24 Maret 2009.

#### d. Surat Izin Usaha Perusahaan Angkutan Laut

GSN telah memiliki Surat Izin Usaha Perusahaan Angkutan Laut (SIUPAL) No. B XXXIV-427/47-54 tanggal 27 Agustus 2009 yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Perhubungan Laut.

### Struktur Permodalan dan Pemegang Saham

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, berdasarkan Akta No. 33 tanggal 28 September 2018, struktur permodalan dan pemegang saham GSN adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>			
1. TI	54.700	54.700.000.000	94,473
2. Anke Krishna Bachtiar, S.E.	3.200	3.200.000.000	5,527
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>57.900</b>	<b>57.900.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah Saham Dalam Portepel</b>	<b>2.100</b>	<b>2.100.000.000</b>	

### Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Sirkular Para Pemegang Saham PT. Global Samudra Nusantara No. 01 tanggal 01 Desember 2016, dibuat di hadapan Deni Thanur, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Suratnya tertanggal 09 Desember 2016 No. AHU-AH.01.03-0106781, kemudian didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0147782.AH.01.11.Tahun 2016 pada tanggal 09 Desember 2016, susunan Direksi dan Komisaris GSN adalah sebagai berikut:

#### Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Herry Wijaya  
 Komisaris : Christofer Wibisono, CFA

#### Direksi

Direktur Utama : Anke Krishna Bachtiar, SE  
 Direktur : Wesley Wijaya

### Ringkasan Laporan Keuangan

Dibawah ini disajikan Laporan Keuangan GSN untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (tidak diaudit) serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 2016, dan 2015 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik S. Mannan, Ardiansyah & Rekan dengan pendapat wajar dalam semua hal yang material dan ditandatangani oleh Yazid M. Aleq Bawafi, Ak., M.Bus, CPA., CA adalah sebagai berikut:

*(dalam Rupiah)*

Keterangan	31 Oktober		31 Desember	
	2018	2017	2016	2015
Aset Lancar	10.697.455.892	13.527.776.739	10.261.192.781	7.317.273.071
Aset Tidak Lancar	56.549.478.940	56.056.218.396	59.280.325.081	63.369.171.550
<b>Jumlah Aset</b>	<b>67.246.934.832</b>	<b>69.583.995.132</b>	<b>69.541.517.862</b>	<b>70.686.444.621</b>
Liabilitas Jangka Pendek	3.788.720.784	3.055.295.081	14.513.588.588	11.107.241.038
Liabilitas Jangka Panjang	3.687.479.357	31.973.412.846	24.846.490.172	33.903.085.311
<b>Jumlah Liabilitas</b>	<b>7.476.200.141</b>	<b>35.028.707.928</b>	<b>39.360.078.760</b>	<b>45.010.326.349</b>
<b>Jumlah Ekuitas</b>	<b>59.770.734.691</b>	<b>34.555.287.204</b>	<b>30.181.439.102</b>	<b>25.676.118.272</b>

#### **ASET**

Pada tanggal 31 Oktober 2018, jumlah aset GSN adalah sebesar Rp67.246.934.832,- mengalami penurunan sebesar Rp2.337.060.300,- atau sebesar 3,36% dibandingkan tahun 2017. Hal ini terutama disebabkan karena Hal ini sebagian besar dikarenakan penurunan jumlah saldo kas dan setara kas.

Pada tanggal 31 Desember 2017, jumlah aset GSN adalah sebesar Rp69.583.995.132,- mengalami kenaikan sebesar Rp42.477.270,- atau sebesar 0,06% dibandingkan dengan tahun 2016. Hal ini terutama disebabkan karena kenaikan saldo kas dan setara kas.

Pada tanggal 31 Desember 2016, jumlah aset GSN adalah sebesar Rp69.541.517.862,- mengalami penurunan sebesar Rp1.144.926.759,- atau sebesar 1,62% dibandingkan dengan tahun 2015. Hal ini terutama disebabkan karena depresiasi asset tetap.

#### **LIABILITAS**

Pada tanggal 31 Oktober 2018, jumlah liabilitas GSN adalah sebesar Rp7.476.200.141,- mengalami penurunan sebesar Rp27.552.507.787,- atau sebesar 78,66% dibandingkan dengan tahun 2017. Hal ini terutama disebabkan karena hilangnya utang pemegang saham sebesar Rp25.940.573.968,-.

Pada tanggal 31 Desember 2017, jumlah liabilitas GSN adalah sebesar Rp35.028.707.928,- mengalami penurunan sebesar Rp4.331.370.832,- atau sebesar 11,00% dibandingkan dengan tahun 2016. Hal ini terutama disebabkan karena terjadi penurunan pada akun utang bank jangka pendek.

Pada tanggal 31 Desember 2016, jumlah liabilitas GSN adalah sebesar Rp39.360.078.760,- mengalami penurunan sebesar Rp5.650.247.589,- atau sebesar 12,55% dibandingkan dengan tahun 2015. Hal ini terutama disebabkan karena lunasnya utang bank jangka panjang.

#### **EKUITAS**

Pada tanggal 31 Oktober 2018, jumlah ekuitas GSN adalah sebesar Rp59.770.734.691,- mengalami peningkatan sebesar Rp25.215.447.487,- atau sebesar 72,97% dibandingkan dengan tahun 2017. Hal ini terutama disebabkan karena terjadi peningkatan modal saham.

Pada tanggal 31 Desember 2017, jumlah ekuitas GSN adalah sebesar Rp34.555.287.204,- mengalami peningkatan sebesar Rp4.373.848.102,- atau sebesar 14,49% dibandingkan dengan tahun 2016. Hal ini disebabkan karena terjadi peningkatan pada saldo laba.

Pada tanggal 31 Desember 2016, jumlah ekuitas GSN adalah sebesar Rp30.181.439.102,- mengalami peningkatan sebesar Rp4.505.320.830,- atau sebesar 17,55% dibandingkan dengan tahun 2015. Hal ini disebabkan karena terjadi peningkatan pada saldo laba.

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Oktober		31 Desember		
	2018	2017 (tidak diaudit)	2017	2016	2015
<b>LAPORAN LABA</b>					
<b>RUGI</b>					
Pendapatan	11.136.725.951	14.498.616.467	18.353.649.518	16.385.722.017	17.039.654.772
Beban Pokok					
Pendapatan	(8.693.479.705)	(8.697.323.115)	(10.400.475.900)	(9.227.772.834)	(8.651.266.665)
Laba Usaha	627.730.010	4.223.712.768	5.977.896.397	5.277.208.009	6.645.881.786
Laba (Rugi) Komprehensif Periode Berjalan	(684.552.515)	3.554.392.132	4.373.848.103	4.405.320.829	1.246.289.858

#### **PENDAPATAN**

Pendapatan GSN untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp11.136.725.951,- mengalami penurunan sebesar Rp3.361.890.516,- atau sebesar 23,19% dibandingkan dengan pendapatan untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017. Hal ini terutama disebabkan karena adanya penurunan tarif *time-charter* di 2018.

Pendapatan GSN pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp18.353.649.518,- mengalami peningkatan sebesar Rp1.967.927.501,- atau sebesar 12,01% dibandingkan dengan tahun 2016. Hal ini terutama disebabkan karena munculnya transaksi *freight charter* di tahun 2017.

Pendapatan GSN pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp16.385.722.017,- mengalami penurunan sebesar Rp653.932.755,- atau sebesar 3,84% dibandingkan dengan tahun 2015. Hal ini terutama disebabkan karena adanya penurunan pada laba *time charter*.

#### **BEBAN POKOK PENDAPATAN**

Beban pokok pendapatan GSN untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp8.693.479.705,- mengalami penurunan sebesar Rp3.843.410,- atau sebesar 0,04% dibandingkan dengan beban pokok pendapatan untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017. Hal ini terutama disebabkan karena adanya penurunan yang signifikan pada beban bahan bakar karena tidak adanya kontrak *freight-charter*.

Beban pokok pendapatan GSN pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp10.400.475.900,- mengalami peningkatan sebesar Rp1.172.703.066,- atau sebesar 12,71% dibandingkan dengan tahun 2016. Hal ini terutama disebabkan karena adanya peningkatan yang signifikan pada beban gaji dan tunjangan *crew* dan bahan bakar.

Beban pokok pendapatan GSN pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp9.227.772.834,- mengalami peningkatan sebesar Rp576.506.169,- atau sebesar 6,66% dibandingkan dengan tahun 2015. Hal ini terutama disebabkan karena adanya peningkatan yang signifikan pada beban lain-lain.

#### **LABA USAHA**

Laba usaha GSN untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp627.730.010,- mengalami penurunan sebesar Rp3.595.982.758,- atau sebesar 85,14% dibandingkan dengan laba usaha untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017. Hal ini terutama disebabkan karena adanya penurunan pendapatan dan peningkatan beban gaji dan tunjangan.

Laba usaha GSN pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp5.977.896.397,- mengalami peningkatan sebesar Rp700.688.388,- atau sebesar 13,28% dibandingkan dengan tahun 2016. Hal ini terutama disebabkan karena adanya peningkatan pendapatan.

Laba usaha GSN pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp5.277.208.009,- mengalami penurunan sebesar Rp1.368.673.777,- atau sebesar 20,59% dibandingkan dengan tahun 2015. Hal ini terutama disebabkan karena adanya penurunan pendapatan dan peningkatan beban umum dan administrasi.

#### **LABA (RUGI) KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN**

Rugi komprehensif GSN untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp684.552.515,- mengalami penurunan sebesar Rp4.238.944.647,- atau sebesar 119,26% dibandingkan dengan laba komprehensif untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017. Hal ini terutama disebabkan karena adanya rugi bersih periode berjalan dan kerugian aktuarial atas provisi imbalan pascakerja serta adanya selisih kurs mata uang asing.

Laba komprehensif GSN pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp4.373.848.103,- mengalami penurunan sebesar Rp31.472.726,- atau sebesar 0,71% dibandingkan dengan tahun 2016. Hal ini terutama disebabkan karena adanya kerugian aktuarial atas provisi imbalan pascakerja.

Laba komprehensif GSN pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp4.405.320.829,- meningkat sebesar Rp3.159.030.971,- atau sebesar 253,47% dibandingkan dengan tahun 2015. Hal ini terutama disebabkan karena adanya penurunan beban lain-lain secara signifikan.

#### **Keterangan usaha PT Global Samudra Nusantara (“GSN”)**

PT Global Samudra Nusantara (“GSN”) merupakan Perseroan Terbatas yang memiliki bidang usaha di pelayaran. Pengakuisisian GSN akan memperkuat keuangan Perseroan dikarenakan terjadinya diversifikasi kegiatan usaha. Ketergantungan Perseroan terhadap pelemahan ekonomi akan berkurang dan GSN diharapkan dapat membantu kondisi keuangan Perseroan pada saat ini.

GSN pada saat ini memiliki 2 set kapal yang sedang beroperasi dan 1 set kapal yang sedang dalam tahap pembaharuan. Berikut kapal-kapal yang dimiliki oleh Perseroan. Per set terdiri dari 1 Tug (kpl Tunda) dan 1 Barge (kpl tongkang). Jadi total semua 3 set kapal terdiri dari 3 tug dan 3 barge.





Untuk kedepannya, bisnis pengangkutan batu-bara masih sangat menarik. Seperti dilansir oleh Kontan, harga batu-bara masih terus meningkat dan mencetak rekor-rekor baru sepanjang tahun 2018. Peningkatan harga ini dikarenakan faktor permintaan global yang tinggi pada saat musim dingin maupun musim panas. Permintaan batu-bara terbesar adalah China yang masih terus bertumbuh hingga tahun 2018 berakhir. Kontrak pengiriman batu bara menurut ICE Futures Exchange telah mencatatkan kenaikan 19,35% pada 10 Juni 2018. Untuk kedepannya, pengusaha kapal tongkang masih akan menjadi bisnis yang menarik dikarenakan peningkatan untuk batu baru yang meningkat secara perlahan-lahan setiap tahunnya.

#### **Risiko Persaingan Usaha Dalam Negeri**

Kompetitor GSN pada saat ini maupun pendatang baru dapat memiliki biaya operasional yang lebih rendah dan juga memiliki akses kepada keuangan, teknologi dan/atau sumber daya lain yang lebih baik dari GSN. Kompetitor yang memiliki biaya lebih rendah dapat berkompetisi dengan menawarkan harga yang lebih agresif untuk memperoleh pangsa pasar dan memenuhi kebutuhan pelanggan. Jika kompetitor dapat memberikan tingkat layanan yang sebanding dengan harga yang lebih rendah dan/atau waktu persiapan yang lebih pendek, GSN didorong untuk menurunkan harga sewanya agar bisa mendapatkan kontrak yang akan berakibat kepada margin keuntungan yang lebih rendah. Untuk meminimalisir risiko ini, GSN juga akan terus mencari cara untuk melakukan efisiensi biaya operasional dan mengembangkan teknologi baru agar bisa terus bersaing secara kompetitif dengan kompetitor lain. Hal ini dapat dilihat dari pencapaian yang diperoleh GSN dengan selalu masuk kedalam 3 besar di bidang performance kapal oleh ITMG.

#### **PROFORMA STRUKTUR PERMODALAN GSN SEBELUM DAN SETELAH PERNYERTAAN OLEH PERSEROAN**

Proforma struktur permodalan GSN sebelum dan setelah penyertaan oleh Perseroan menjadi sebagai berikut:

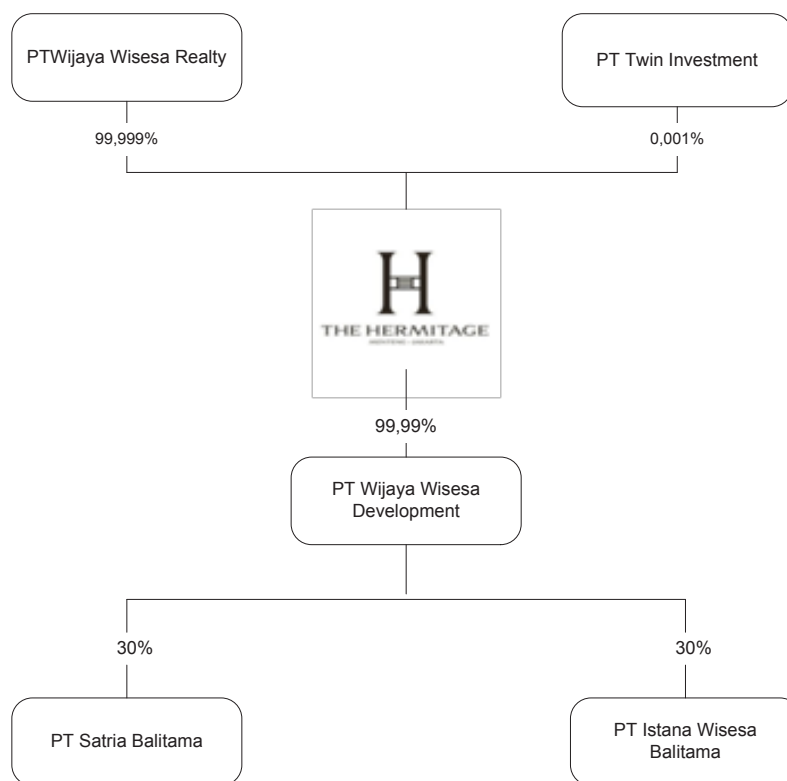
##### **Proforma Struktur Permodalan PT Global Samudra Nusantara Sebelum Akuisisi**

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>			
1. TI	54.700	54.700.000.000	94,473
2. Anke Krishna Bachtiar, S.E.	3.200	3.200.000.000	5,527
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>57.900</b>	<b>57.900.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah Saham Dalam Portepel</b>	<b>2.100</b>	<b>2.100.000.000</b>	

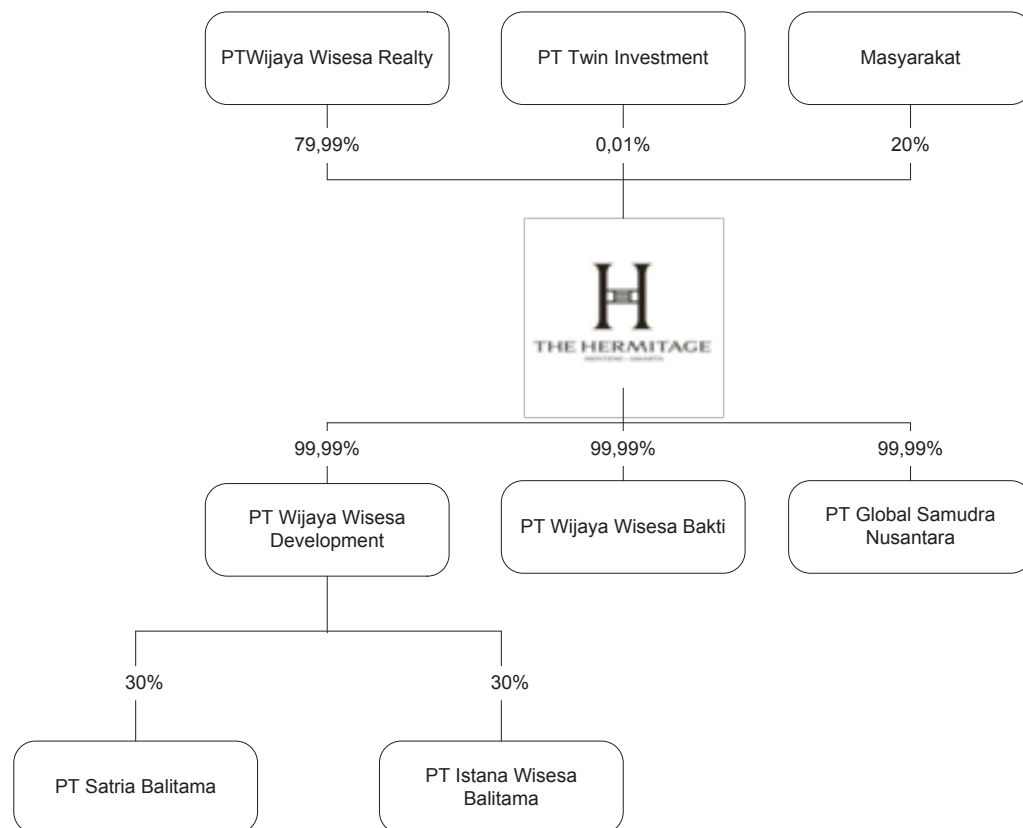
**Proforma Struktur Permodalan PT Global Samudra Nusantara Sesudah Akuisisi**

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>			
1. Perseroan	57.899	57.899.000.000	99,998
2. TI	1	1.000.000	0,002
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>57.900</b>	<b>57.900.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah Saham Dalam Portepel</b>	<b>2.100</b>	<b>2.100.000.000</b>	

**d. STRUKTUR PERSEROAN SEBELUM TRANSAKSI PENGAMBILALIHAN DAN PENAWARAN UMUM PERDANA**



**e. STRUKTUR PERSEROAN SETELAH TRANSAKSI PENGAMBILALIHAN DAN PENAWARAN UMUM PERDANA**



**3. LAPORAN PENILAIAN SAHAM DAN LAPORAN PENDAPAT KEWAJARAN**

Kantor Jasa Penilai Publik (“KJPP”) Jennywati, Kusnanto & Rekan (“JKR”) yang telah ditunjuk oleh Direksi Perseroan sebagai penilai independen sesuai dengan surat penawaran No. JK/181102-001 tanggal 2 November 2018 telah diminta untuk memberikan penilaian atas 99,997% saham WWB dan penilaian atas 99,998% saham GSN serta memberikan pendapat atas kewajaran atas Rencana Transaksi.

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian saham KJPP JKR atas 99,997% saham WWB sebagaimana dituangkan dalam laporannya No. 00004/2.0022-00/bs/10/0382/1/I/2019 tanggal 23 Januari 2019:

**a. Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi**

Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi Pengambilalihan adalah Perseroan, WWR, dan TI.

**b. Obyek Penilaian**

Obyek Penilaian adalah 99,997% saham WWB.

**c. Tujuan Penilaian**

Tujuan penilaian adalah untuk memperoleh pendapat yang bersifat independen tentang nilai pasar wajar dari Obyek Penilaian yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan/atau ekuivalensinya pada tanggal 31 Oktober 2018.

**d. Asumsi-asumsi dan Kondisi Pembatas**

Penilaian ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan-peraturan Pemerintah yang berlaku sampai dengan tanggal penerbitan laporan penilaian ini.

Penilaian Obyek Penilaian yang dilakukan dengan metode diskonto arus kas didasarkan pada proyeksi laporan keuangan yang disusun oleh manajemen WWB. Dalam penyusunan proyeksi laporan keuangan, berbagai asumsi dikembangkan berdasarkan kinerja WWB pada tahun-tahun sebelumnya dan berdasarkan rencana manajemen di masa yang akan datang. JKR telah melakukan penyesuaian terhadap proyeksi laporan keuangan tersebut agar dapat menggambarkan kondisi operasi dan kinerja WWB yang dinilai pada saat penilaian ini dengan lebih wajar. Secara garis besar, tidak ada penyesuaian yang signifikan yang JKR lakukan terhadap target kinerja WWB yang dinilai. JKR bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi laporan keuangan berdasarkan kinerja historis WWB dan informasi manajemen WWB terhadap proyeksi laporan keuangan WWB tersebut. JKR juga bertanggung jawab atas laporan penilaian WWB dan kesimpulan nilai akhir.

Dalam penugasan penilaian ini, JKR mengasumsikan terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan. JKR juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penilaian sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan penilaian tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penilaian. JKR tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan pendapat JKR karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal surat ini.

Dalam melaksanakan analisis, JKR mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, kehandalan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan, dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada JKR oleh Perseroan dan WWB atau yang tersedia secara umum yang pada hakekatnya adalah benar, lengkap, dan tidak menyesatkan dan JKR tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. JKR juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan dan WWB bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada JKR menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.

Analisis penilaian Obyek Penilaian dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat JKR secara material. JKR tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas penilaian JKR maupun segala kehilangan, kerusakan, biaya ataupun pengeluaran apapun yang disebabkan oleh ketidakterbukaan informasi sehingga data yang JKR peroleh menjadi tidak lengkap dan atau dapat disalahartikan.

Karena hasil dari penilaian JKR sangat tergantung dari data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada sumber data serta asumsi sesuai data pasar akan merubah hasil dari penilaian JKR. Oleh karena itu, JKR sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bernilai material. Walaupun isi dari laporan penilaian ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, JKR tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh adanya analisis tambahan, diaplikasikannya hasil penilaian sebagai dasar untuk melakukan analisis transaksi ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian. Laporan penilaian Obyek Penilaian bersifat non-disclaimer opinion dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional WWB.

Pekerjaan JKR yang berkaitan dengan penilaian Obyek Penilaian tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk

mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selanjutnya, JKR juga telah memperoleh informasi atas status hukum WWB berdasarkan anggaran dasar WWB.

**e. Metode Penilaian yang Digunakan**

Metode penilaian yang digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian adalah metode diskonto arus kas (*discounted cash flow [DCF] method*) dan metode penyesuaian aset bersih (*adjusted net asset method*).

Metode diskonto arus kas dipilih mengingat bahwa kegiatan usaha yang dilaksanakan oleh WWB di masa depan masih akan berfluktuasi sesuai dengan perkiraan atas perkembangan usaha WWB. Dalam melaksanakan penilaian dengan metode ini, operasi WWB diproyeksikan sesuai dengan perkiraan atas perkembangan usaha WWB. Arus kas yang dihasilkan berdasarkan proyeksi laporan keuangan dikonversi menjadi nilai kini dengan tingkat diskonto yang sesuai dengan tingkat risiko. Indikasi nilai adalah total nilai kini dari arus kas tersebut.

Dalam melaksanakan penilaian dengan metode penyesuaian aset bersih, nilai dari semua komponen aset dan liabilitas/utang harus disesuaikan menjadi nilai pasar atau nilai pasar wajarnya, kecuali untuk komponen-komponen yang telah menunjukkan nilai pasarnya (seperti kas/bank atau utang bank). Nilai pasar keseluruhan perusahaan kemudian diperoleh dengan menghitung selisih antara nilai pasar seluruh aset (berwujud maupun tak berwujud) dan nilai pasar liabilitas.

Pendekatan dan metode penilaian di atas adalah yang JKR anggap paling sesuai untuk diaplikasikan dalam penugasan ini dan telah disepakati oleh pihak manajemen WWB. Tidak tertutup kemungkinan untuk diaplikasikannya pendekatan dan metode penilaian lain yang dapat memberikan hasil yang berbeda.

Selanjutnya nilai-nilai yang diperoleh dari tiap-tiap metode tersebut direkonsiliasi dengan melakukan pembobotan.

**f. Kesimpulan Penilaian**

Berdasarkan hasil analisis atas seluruh data dan informasi yang telah kami terima dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang mempengaruhi penilaian, maka menurut pendapat kami, nilai pasar wajar Obyek Penilaian pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp 33,52 miliar.

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian saham KJPP JKR atas 99,998% saham GSN sebagaimana dituangkan dalam laporannya No. 00005/2.0022-00/BS/10/0382/1/I/2019 tanggal 23 Januari 2019:

**a. Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi**

Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi Pengambilalihan adalah Perseroan, TI, dan AKB.

**b. Obyek Penilaian**

Obyek Penilaian adalah 99,998% saham GSN.

**c. Tujuan Penilaian**

Tujuan penilaian adalah untuk memperoleh pendapat yang bersifat independen tentang nilai pasar wajar dari Obyek Penilaian yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan/atau ekuivalensinya pada tanggal 31 Oktober 2018.

**d. Asumsi-asumsi dan Kondisi Pembatas**

Penilaian ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan-peraturan Pemerintah yang berlaku sampai dengan tanggal penerbitan laporan penilaian ini.

Penilaian Obyek Penilaian yang dilakukan dengan metode diskonto arus kas didasarkan pada proyeksi laporan keuangan yang disusun oleh manajemen GSN. Dalam penyusunan proyeksi laporan keuangan, berbagai asumsi dikembangkan berdasarkan kinerja GSN pada tahun-tahun sebelumnya dan berdasarkan rencana manajemen di masa yang akan datang. JKR telah melakukan penyesuaian terhadap proyeksi laporan keuangan tersebut agar dapat menggambarkan kondisi operasi dan kinerja GSN yang dinilai pada saat penilaian ini dengan lebih wajar. Secara garis besar, tidak ada penyesuaian yang signifikan yang JKR lakukan terhadap target kinerja GSN yang dinilai. JKR bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi laporan keuangan berdasarkan kinerja historis GSN dan informasi manajemen GSN terhadap proyeksi laporan keuangan GSN tersebut. JKR juga bertanggung jawab atas laporan penilaian GSN dan kesimpulan nilai akhir.

Dalam penugasan penilaian ini, JKR mengasumsikan terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan. JKR juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penilaian sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan penilaian tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penilaian. JKR tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan pendapat JKR karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal surat ini.

Dalam melaksanakan analisis, JKR mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, kehandalan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan, dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada JKR oleh Perseroan dan GSN atau yang tersedia secara umum yang pada hakekatnya adalah benar, lengkap, dan tidak menyesatkan dan JKR tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. JKR juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan dan GSN bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada JKR menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.

Analisis penilaian Obyek Penilaian dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat JKR secara material. JKR tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas penilaian JKR maupun segala kehilangan, kerusakan, biaya ataupun pengeluaran apapun yang disebabkan oleh ketidakterbukaan informasi sehingga data yang JKR peroleh menjadi tidak lengkap dan atau dapat disalahartikan.

Karena hasil dari penilaian JKR sangat tergantung dari data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada sumber data serta asumsi sesuai data pasar akan merubah hasil dari penilaian JKR. Oleh karena itu, JKR sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bernilai material. Walaupun isi dari laporan penilaian ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, JKR tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh adanya analisis tambahan, diaplikasikannya hasil penilaian sebagai dasar untuk melakukan analisis transaksi ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian. Laporan

penilaian Obyek Penilaian bersifat non-disclaimer opinion dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional GSN.

Pekerjaan JKR yang berkaitan dengan penilaian Obyek Penilaian tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selanjutnya, JKR juga telah memperoleh informasi atas status hukum GSN berdasarkan anggaran dasar GSN.

**e. Metode Penilaian yang Digunakan**

Metode penilaian yang digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian adalah metode diskonto arus kas (*discounted cash flow [DCF] method*) dan metode penyesuaian aset bersih (*adjusted net asset method*).

Metode diskonto arus kas dipilih mengingat bahwa kegiatan usaha yang dilaksanakan oleh GSN di masa depan masih akan berfluktuasi sesuai dengan perkiraan atas perkembangan usaha GSN. Dalam melaksanakan penilaian dengan metode ini, operasi GSN diproyeksikan sesuai dengan perkiraan atas perkembangan usaha GSN. Arus kas yang dihasilkan berdasarkan proyeksi laporan keuangan dikonversi menjadi nilai kini dengan tingkat diskonto yang sesuai dengan tingkat risiko. Indikasi nilai adalah total nilai kini dari arus kas tersebut.

Dalam melaksanakan penilaian dengan metode penyesuaian aset bersih, nilai dari semua komponen aset dan liabilitas/utang harus disesuaikan menjadi nilai pasar atau nilai pasar wajarnya, kecuali untuk komponen-komponen yang telah menunjukkan nilai pasarnya (seperti kas/bank atau utang bank). Nilai pasar keseluruhan perusahaan kemudian diperoleh dengan menghitung selisih antara nilai pasar seluruh aset (berwujud maupun tak berwujud) dan nilai pasar liabilitas.

Pendekatan dan metode penilaian di atas adalah yang kami anggap paling sesuai untuk diaplikasikan dalam penugasan ini dan telah disepakati oleh pihak manajemen GSN. Tidak tertutup kemungkinan untuk diaplikasikannya pendekatan dan metode penilaian lain yang dapat memberikan hasil yang berbeda.

Selanjutnya nilai-nilai yang diperoleh dari tiap-tiap metode tersebut direkonsiliasi dengan melakukan pembobotan.

**f. Kesimpulan Penilaian**

Berdasarkan hasil analisis atas seluruh data dan informasi yang telah kami terima dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang mempengaruhi penilaian, maka menurut pendapat kami, nilai pasar wajar Obyek Penilaian pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp 65,85 miliar.

Berikut adalah ringkasan laporan pendapat kewajaran KJPP JKR atas Rencana Transaksi sebagaimana dituangkan dalam laporannya No. 00006/2.0022-00/BS/10/0382/1/I/2019 tanggal 23 Januari 2019:

**a. Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi**

Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi adalah Perseroan, WWR, TI, dan AKB.

**b. Obyek Transaksi Pendapat Kewajaran**

Obyek transaksi dalam Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

1. Rencana Perseroan untuk melakukan akuisisi atas 29.999 lembar saham WWB atau setara dengan 99,997% saham WWB dari WWR dan TI masing-masing sebanyak 29.998 lembar saham dan 1 lembar saham dengan keseluruhan nilai transaksi sebesar Rp 32,00 miliar sehubungan dengan Rencana Transaksi; dan
2. Rencana Perseroan untuk melakukan akuisisi atas 57.899 lembar saham GSN atau setara dengan 99,998% saham GSN dari TI dan AKB masing-masing sebanyak 54.699 lembar saham dan 3.200 lembar saham dengan keseluruhan nilai transaksi sebesar Rp 62,00 miliar sehubungan dengan Rencana Transaksi.

**c. Tujuan Pendapat Kewajaran**

Maksud dan tujuan penyusunan laporan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi adalah untuk memberikan gambaran kepada Direksi Perseroan mengenai kewajaran Rencana Transaksi dan untuk memenuhi ketentuan yang berlaku, yaitu Peraturan IX.E.1.

**d. Kondisi Pembatas dan Asumsi-asumsi Pokok**

Analisis Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas, data dan informasi mana telah JKR telaah. Dalam melaksanakan analisis, JKR bergantung pada keakuratan, kehandalan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan, informasi atas status hukum Perseroan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada JKR oleh Perseroan atau yang tersedia secara umum dan JKR tidak bertanggung jawab atas kebenaran informasi-informasi tersebut. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat JKR secara material. JKR juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada JKR menjadi tidak lengkap atau menyesatkan. Oleh karenanya, JKR tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas Pendapat Kewajaran JKR dikarenakan adanya perubahan data dan informasi tersebut.

Proyeksi laporan keuangan konsolidasian Perseroan sebelum dan setelah Rencana Transaksi disusun oleh manajemen Perseroan. JKR telah melakukan penelaahan atas proyeksi laporan keuangan tersebut dan proyeksi laporan keuangan tersebut telah menggambarkan kondisi operasi dan kinerja Perseroan. Secara garis besar, tidak ada penyesuaian yang signifikan yang perlu JKR lakukan terhadap target kinerja Perseroan.

JKR tidak melakukan inspeksi atas aset tetap atau fasilitas Perseroan. Selain itu, JKR juga tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Rencana Transaksi. Jasa-jasa yang JKR berikan kepada Perseroan dalam kaitan dengan Rencana Transaksi hanya merupakan pemberian Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit atau perpajakan. JKR tidak melakukan penelitian atas keabsahan Rencana Transaksi dari aspek hukum dan implikasi aspek perpajakan. Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi hanya ditinjau dari segi ekonomis dan keuangan. Laporan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan. Selanjutnya, JKR juga telah memperoleh informasi atas status hukum Perseroan, WWB dan GSN berdasarkan anggaran dasar Perseroan, WWB dan GSN.

Pekerjaan kami yang berkaitan dengan Rencana Transaksi tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan merupakan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selain itu, JKR tidak mempunyai kewenangan dan tidak berada dalam

posisi untuk mendapatkan dan menganalisis suatu bentuk transaksi-transaksi lainnya di luar Rencana Transaksi yang ada dan mungkin tersedia untuk Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Rencana Transaksi.

Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan Rencana Transaksi pada tanggal Pendapat Kewajaran ini diterbitkan.

Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini, JKR menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan serta semua pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi. Rencana Transaksi akan dilaksanakan seperti yang telah dijelaskan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan serta keakuratan informasi mengenai Rencana Transaksi yang diungkapkan oleh manajemen Perseroan.

Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan informasi dan analisis lainnya secara utuh sebagai satu kesatuan dapat menyebabkan pandangan dan kesimpulan yang menyesatkan atas proses yang mendasari Pendapat Kewajaran. Penyusunan Pendapat Kewajaran ini merupakan suatu proses yang rumit dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap.

JKR juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan Pendapat Kewajaran sampai dengan tanggal terjadinya Rencana Transaksi ini tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini. Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan pendapat JKR karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal surat ini. Perhitungan dan analisis dalam rangka pemberian Pendapat Kewajaran telah dilakukan dengan benar dan JKR bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran.

Kesimpulan Pendapat Kewajaran ini berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Rencana Transaksi. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada, perubahan kondisi baik secara internal pada Perseroan maupun secara eksternal, yaitu kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan serta peraturan-peraturan pemerintah Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal laporan pendapat kewajaran ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal laporan pendapat kewajaran ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut di atas, maka Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi mungkin berbeda.

**e. Pendekatan dan Prosedur Penilaian Rencana Transaksi**

Dalam evaluasi Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi ini, kami telah melakukan analisis melalui pendekatan dan prosedur Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi dari hal-hal sebagai berikut:

- I. Analisis atas Rencana Transaksi;
- II. Analisis Kualitatif dan Kuantitatif atas Rencana Transaksi; dan
- III. Analisis atas Kewajaran Rencana Transaksi.

**f. Kesimpulan Penilaian**

Berdasarkan ruang lingkup pekerjaan, asumsi-asumsi, data dan informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan yang digunakan dalam penyusunan laporan ini, penelaahan atas dampak keuangan Rencana Transaksi sebagaimana diungkapkan dalam laporan Pendapat Kewajaran ini, kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi adalah **wajar**.

#### 4. DAMPAK KEUANGAN DARI TRANSAKSI

Tujuan laporan posisi keuangan konsolidasian proforma adalah untuk menggambarkan penempatan penyertaan 99,99% saham pada PT Wijaya Wisesa Bakti ("WWB") dan PT Global Samudra Nusantara ("GSN") atas posisi keuangan konsolidasian Interim Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018.

Di bawah ini disajikan posisi ekuitas proforma Perseroan pada tanggal 31 Oktober 2018 setelah memperhitungkan dampak dari dilakukannya Penawaran Umum ini:

Dampak Terhadap Ekuitas Proforma	MHR*) (1)	#	Pelepasan Saham ke Publik (2)	MHR Setelah Pelepasan Saham ke Publik (3)	WWB**) (4)	GSN**) (5)	#	Penyesuaian (6)	Proforma MHR Setelah Akuisisi WWB dan GSN Setelah Eliminasi***) (7) = (3)+(4)+(5)+(6)
<b>EKUITAS</b>									
Modal saham - nilai nominal Rp1.000.000 per lembar saham pada tanggal 31 Oktober 2018. Modal dasar - 500.000 lembar saham pada tanggal 31 Oktober 2018. Modal ditempatkan dan disetor penuh - 476.700 lembar saham tanggal 31 Oktober 2018	476.700.000.000	#1	119.175.000.000	595.875.000.000	30.000.000.000	57.900.000.000	#3	(87.900.000.000)	595.875.000.000
Tambahan modal disetor	-		-	-	100.000.000	100.000.000	#4	(200.000.000)	161.365.000
Selisih atas kombinasi bisnis entitas sependengali	14.981.010.398		-	14.981.010.398	-	-	#4	(7.904.198.169)	7.076.812.229
Saldo laba (rugi)	(177.568.975.420)		-	(148.000.230.250)	(9.661.689.960)	1.386.656.969	#4	8.275.032.991	(148.000.230.250)
Surplus revaluasi aset tetap	294.492.750.112		-	245.459.202.122	-	-		-	245.459.202.122
Pengukuran kembali imbalan pasca kerja	1.531.123.382		-	1.275.891.470	(215.242.898)	384.077.720	#4	(168.834.822)	1.275.891.469
Total ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	610.135.908.472		119.175.000.000	709.590.873.740	20.223.067.142	59.770.734.689		(87.898.000.000)	701.848.040.570
Kepentingan nonpengendali	27.186.483		-	19.747.221.215	-	-		-	19.747.221.215
<b>JUMLAH EKUITAS</b>	<b>610.163.094.955</b>		<b>119.175.000.000</b>	<b>729.338.094.955</b>	<b>20.223.067.142</b>	<b>59.770.734.689</b>		<b>(87.898.000.000)</b>	<b>721.595.261.785</b>

#### 5. PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bertanggung jawab penuh atas kebenaran semua informasi yang dimuat dalam Prospektus ini dan menegaskan bahwa setelah mengadakan pemeriksaan yang cukup, informasi yang dimuat dalam Prospektus ini adalah benar dan tidak terdapat fakta penting lainnya yang dihilangkan yang dapat memberikan pengertian yang menyesatkan.

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menyatakan bahwa transaksi yang dilaksanakan oleh Perseroan ini termasuk dalam transaksi material sesuai dengan Peraturan IX.E.2 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama dan juga termasuk dalam Transaksi Afiliasi namun tidak mengandung benturan kepentingan sesuai dengan Peraturan IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.

#### 6. PIHAK YANG DAPAT DIHUBUNGI PEMEGANG SAHAM

Bagi para pemegang saham yang memerlukan informasi lebih lanjut mengenai transaksi ini dapat menghubungi Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*) Perseroan pada setiap jam kerja dengan alamat:

**Sekretaris Perusahaan**

**PT Menteng Heritage Realty Tbk**  
Sentral Senayan II Lantai 20  
Jl. Asia Afrika No. 8, Senayan  
Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10270  
Telepon: +62 21 5795 1819  
Fax: +62 21 5795 1820  
Website: www.hrme.co.id  
Email: corsec@hrme.co.id

*Halaman ini sengaja dikosongkan*

## IV. PERNYATAAN UTANG

Tabel berikut ini menggambarkan posisi liabilitas Perseroan dan Entitas Anak yang berasal dari dan dihitung berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 yang telah diaudit oleh KAP S. Mannan, Ardiansyah & Rekan dan ditandatangani oleh Yazid M. Aleq Bawafi, Ak., M.Bus, CPA., CA dengan pendapat Wajar Tanpa Modifikasian.

Pada tanggal 31 Oktober 2018, Perseroan dan Entitas Anak mempunyai liabilitas yang keseluruhannya berjumlah  
Rp195.086.369.790,- dengan perincian sebagai berikut :

<b>Keterangan</b>	<i>(dalam Rupiah)</i> <b>Jumlah</b>
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>	
Utang usaha	
Pihak ketiga	2.358.764.315
Utang pajak	1.321.205.225
Beban yang masih harus dibayar	5.768.748.049
Deposit pelanggan	3.483.369.744
Utang bank yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	10.600.000.000
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>23.532.087.333</b>
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>	
Penyisihan untuk Penggantian Perabotan dan Peralatan Hotel	1.066.691.378
Utang lain-lain	
Pihak Ketiga	3.932.912.630
Pihak berelasi	6.820.088.581
Utang bank setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	158.500.000.000
Liabilitas imbalan pasca kerja	1.234.589.868
<b>Jumlah liabilitas jangka panjang</b>	<b>171.554.282.457</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<b>195.086.369.790</b>

Perincian lebih lanjut mengenai kewajiban tersebut adalah sebagai berikut:

### 1. UTANG USAHA

Saldo utang usaha pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp2.358.764.315,- dengan rincian sebagai berikut:

<b>Keterangan</b>	<i>(dalam Rupiah)</i> <b>Jumlah</b>
Pihak Ketiga	
PT Sari Alam	269.828.175
PT Sukanda Djaya	105.197.056
PT Indoguna Utama	52.423.850
Lain-Lain	1.931.315.234
<b>Jumlah Utang Usaha</b>	<b>2.358.764.315</b>

*(dalam Rupiah)*

Keterangan	Jumlah
Lancar	1.200.229.163
Lewat jatuh tempo	
1 - 30 hari	535.091.267
31 - 60 hari	91.539.988
61 - 90 hari	531.903.897
<b>Jumlah Utang Usaha</b>	<b>2.358.764.315</b>

## 2. UTANG PAJAK

Saldo utang pajak pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp1.321.205.225,- dengan rincian sebagai berikut:

*(dalam Rupiah)*

Keterangan	Jumlah
Perusahaan:	
Pajak Penghasilan	
Pasal 21	218.168.803
Pasal 23	24.888.685
Pasal 26	459.844.041
Pajak Hotel dan restoran	618.303.696
<b>Jumlah Utang Pajak</b>	<b>1.321.205.225</b>

## 3. BEBAN YANG MASIH HARUS DIBAYAR

Saldo beban yang masih harus dibayar pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp5.768.748.049,- dengan rincian sebagai berikut:

*(dalam Rupiah)*

Keterangan	Jumlah
Gaji dan tunjangan	1.501.889.180
Penjualan dan pemasaran	356.063.643
<i>Management fee</i>	598.227.295
Penyedia jasa	460.799.947
<i>Service charges</i>	538.154.448
Energi	371.844.308
Pekerjaan interior hotel	1.373.028.000
Lain-lain	568.741.228
<b>Jumlah Beban Yang Masih Harus Dibayar</b>	<b>5.768.748.049</b>

## 4. DEPOSIT PELANGGAN

Pada tanggal 31 Oktober 2018 akun ini merupakan deposit dari tamu hotel masing-masing sebesar Rp3.483.369.744,-.

## 5. UTANG BANK

Saldo utang bank pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp158.500.000.000,- dengan rincian sebagai berikut:

<b>Keterangan</b>	<i>(dalam Rupiah)</i> <b>Jumlah</b>
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	169.100.000.000
Jumlah utang bank	169.100.000.000
Dikurangi bagian jangka pendek	10.600.000.000
<b>Jumlah bagian jangka panjang</b>	<b>158.500.000.000</b>

### PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

Berdasarkan Surat Penawaran Pemberian Fasilitas Kredit atas nama Perseroan No. CBC.BTM/SPPK/035/2016 tanggal 26 Juli 2016, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk memberikan fasilitas restrukturisasi pinjaman kredit investasi kepada Perseroan dengan limit kredit Rp175.100.000.000 (seratus tujuh puluh lima milyar seratus juta rupiah) dengan tujuan penggunaan kredit adalah "Pembiayaan kembali Aset" berupa hotel "The Hermitage" dengan jangka waktu 127 bulan sejak penandatanganan perjanjian kredit ini, dengan suku bunga 10,50% per tahun, serta jaminan berupa Tanah dan Bangunan hotel The Hermitage yang terletak di Jl. Cilacap No. 1, Menteng Jakarta Pusat, atas nama PT Menteng Hermitage.

Berdasarkan akta No. 27 tanggal 6 Februari 2017, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk memberikan fasilitas pinjaman berupa kredit investasi kepada Perseroan dengan limit kredit Rp180.000.000.000 (seratus delapan puluh milyar rupiah) dengan tujuan penggunaan kredit adalah "Pembiayaan kembali Aset" berupa hotel "The Hermitage" dengan jangka waktu 108 bulan sejak penandatanganan perjanjian kredit ini, dengan suku bunga 11,5% per tahun, serta jaminan berupa Tanah dan Bangunan hotel The Hermitage yang terletak di Jl. Cilacap No. 1, Menteng Jakarta Pusat, atas nama PT Menteng Hermitage. Kredit ini mulai berlaku pada bulan Januari 2015 dan pembayaran angsuran dimulai bulan Februari 2015.

### Jaminan kredit

Sebidang tanah berikut bangunan di atas tanah, baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, dengan data kepemilikan sebagai berikut:

Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) : 4035/Menteng  
 No.  
 Nama Pemilik (dalam sertifikat) : PT Menteng Heritage Realty  
 Tanggal Terbit : 18 Mei 1999  
 Tanggal Berakhir : 16 Mei 2039  
 Surat Ukur No. : 53/1998, tertanggal 6 Mei 1998  
 Luas : 1.894 meter persegi  
 Terletak di : Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kotamadya, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta.

Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) : 4269/Menteng  
 No.  
 Nama Pemilik (dalam sertifikat) : PT Menteng Heritage Realty  
 Tanggal Terbit : 25 Januari 2008  
 Tanggal Berakhir : 17 Mei 2029  
 Surat Ukur No. : 00058/2007, tertanggal 12 Desember 2007  
 Luas : 2.142 meter persegi  
 Terletak di : Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kotamadya Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta.

## 6. PENYISIHAN UNTUK PENGGANTIAN PERABOTAN DAN PERALATAN HOTEL

Saldo penyisihan untuk penggantian perabotan dan peralatan hotel pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp1.066.691.378,-

## 7. UTANG LAIN-LAIN

Saldo utang lain-lain pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp10.753.001.211,- dengan rincian sebagai berikut:

<b>Keterangan</b>	<i>(dalam Rupiah)</i> <b>Jumlah</b>
Pihak Ketiga	
PT Primadian Mitra Sejati	698.356.737
Caturgriya NP	618.154.557
Tropica Greeneries	405.779.091
PT Wahana Abadi Makmur	298.486.797
Kharisma Adhitama	211.558.099
PT Hardi Agung Perkasa	135.336.713
Sub jumlah dipindahkan	2.367.671.994
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp100.000.000,-)	1.565.240.636
<b>Sub Jumlah</b>	<b>3.932.912.630</b>
<b>Pihak berelasi</b>	<b>6.820.088.581</b>
<b>Jumlah</b>	<b>10.753.001.211</b>

Utang lain-lain merupakan liabilitas kepada para kreditur untuk operasional Grup. Jangka waktu pembayaran kepada para kreditur berkisar antara 1 (satu) sampai dengan 3 (tiga) bulan sejak terutang. Seluruh utang lain-lain dalam mata uang Rupiah.

Berikut kewajiban yang telah jatuh tempo tetapi belum dilunasi/dibayar:

No	Keterangan	Tahun jatuh tempo	Total Utang	Alasan
1.	Tropica Greeneries	2017	405.779.091	Keterbatasan dana
2.	Kharisma Adhitama	2016	211.558.099	Keterbatasan dana

## 8. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

### Liabilitas imbalan kerja karyawan jangka pendek

Liabilitas imbalan kerja karyawan jangka pendek seluruhnya merupakan gaji, bonus dan kesejahteraan karyawan lainnya yang masih harus dibayar.

### Liabilitas imbalan kerja karyawan jangka panjang

#### **Imbalan pasca kerja**

Sehubungan dengan penerapan PSAK No. 24 (Revisi 2015), "Imbalan Kerja", Perseroan mencatat liabilitas imbalan kerja karyawan untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 berdasarkan hasil perhitungan aktuarial.

Pada tanggal 31 Oktober 2018 Perseroan mencatat liabilitas imbalan pasca kerja berdasarkan perhitungan aktuarial yang dilakukan oleh Kantor Konsultan Aktuarial Dafras Ahmad Bustami, aktuaris independen, dengan laporannya tertanggal 31 Oktober 2018, menggunakan metode "*Project Unit Credit*".

Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan total liabilitas imbalan pasca kerja karyawan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah
Usia Pensiun	58 tahun
Tingkat kenaikan gaji	5% per tahun
Tingkat bunga diskonto	9,17% per tahun
Tabel mortalita	TMI III

Mutasi liabilitas imbalan pasca kerja adalah sebagai berikut:

*(dalam Rupiah)*

Keterangan	Jumlah
Saldo Awal	2.714.322.681
Biaya yang diakui melalui laba rugi	322.277.214
Biaya yang diakui melalui penghasilan komprehensif	(1.802.010.027)
<b>Saldo Akhir</b>	<b>1.234.589.868</b>

#### **KOMITMEN DAN KONTIJENSI**

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

**SELURUH LIABILITAS PERSEROAN PADA TANGGAL 31 OKTOBER 2018 TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS INI.**

**DARI TANGGAL 31 OKTOBER 2018 SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN 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 KONSOLIDASIAN 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 ATAU 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.**

**TIDAK ADA FAKTA MATERIAL YANG MENAKIBATKAN PERUBAHAN SIGNIFIKAN PADA LIABILITAS DAN/ATAU PERIKATAN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN.**

*Halaman ini sengaja dikosongkan*

## V. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Tabel berikut ini menggambarkan Ikhtisar Data Keuangan Penting Perseroan dan Entitas Anak yang berasal dari dan dihitung berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (tidak diaudit) serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 2016, dan 2015 yang telah diaudit oleh KAP S. Mannan, Ardiansyah & Rekan dan ditandatangani oleh Yazid M. Aleq Bawafi, Ak., M.Bus, CPA., CA dengan pendapat wajar tanpa modifikasi.

### LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

*(dalam Rupiah)*

Keterangan	31 Oktober		31 Desember	
	2018	2017	2016	2015
<b>Aset Lancar</b>				
Kas dan setara kas	6.415.220.740	4.015.689.541	2.155.463.350	5.407.509.053
Piutang usaha, bersih				
Pihak ketiga	2.210.519.387	934.352.257	1.028.517.179	981.815.812
Piutang lain-lain				
Pihak ketiga	93.343.296	225.348.095	179.643.276	63.927.002
Pihak berelasi	419.024.869	472.165.534	469.826.366	22.011.299.273
Persediaan	2.072.197.603	2.285.046.529	1.571.135.657	1.736.268.982
Beban dibayar dimuka	434.193.821	232.918.796	270.760.867	545.778.286
Uang muka	62.360.000	5.000.000	360.932.485	294.333.250
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<b>11.706.859.716</b>	<b>8.170.520.752</b>	<b>6.036.279.180</b>	<b>31.040.931.658</b>
<b>Aset Tidak Lancar</b>				
Aset pajak tangguhan	4.043.411.143	3.473.498.731	2.160.762.805	927.024.372
Aset tetap, bersih				
setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp7.553.989.154, Rp14.837.479.266, Rp14.504.755.411 dan Rp14.333.586.587 masing-masing per 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015	469.771.761.077	475.168.024.427	483.161.748.655	496.531.353.976
Investasi pada entitas asosiasi	319.727.432.809	316.800.497.945	314.186.703.637	74.865.570.340
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>	<b>793.542.605.029</b>	<b>795.442.021.103</b>	<b>799.509.215.097</b>	<b>572.323.948.688</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>805.249.464.745</b>	<b>803.612.541.855</b>	<b>805.545.494.277</b>	<b>603.364.880.346</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>				
Utang usaha				
Pihak ketiga	2.358.764.315	2.254.909.497	4.706.757.541	4.902.580.277
Utang pajak	1.321.205.225	868.902.091	540.781.207	637.813.596
Beban yang masih harus dibayar	5.768.748.049	5.016.053.699	6.504.075.837	6.339.780.563
Deposito pelanggan	3.483.369.744	2.226.143.156	890.092.634	940.530.037
Utang bank yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	10.600.000.000	3.600.000.000	2.400.000.000	5.700.000.000
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>23.532.087.333</b>	<b>13.966.008.443</b>	<b>15.041.707.219</b>	<b>18.520.704.473</b>

Keterangan	31 Oktober		31 Desember	
	2018	2017	2016	2015
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>				
Penyisihan untuk Penggantian Perabotan dan Peralatan Hotel	1.066.691.378	837.108.944	604.714.292	-
Utang lain-lain				
Pihak ketiga	3.932.912.630	4.700.089.192	9.943.682.695	10.909.450.505
Pihak berelasi	6.820.088.581	154.797.614.581	121.322.397.746	181.933.130.898
Utang bank setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam dalam satu tahun	158.500.000.000	168.500.000.000	172.100.000.000	172.100.000.000
Liabilitas imbalan pasca kerja	1.234.589.868	2.714.322.681	1.957.462.637	1.481.453.578
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>171.554.282.457</b>	<b>331.549.135.398</b>	<b>305.928.257.370</b>	<b>366.424.034.981</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<b>195.086.369.790</b>	<b>345.515.143.841</b>	<b>320.969.964.589</b>	<b>384.944.739.454</b>
<b>EKUITAS</b>				
Modal saham - nilai nominal				
Rp1.000.000 per lembar saham pada tanggal 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015.				
Modal dasar – 500.000 lembar saham pada tanggal 31 Oktober 2018 dan 20.000 lembar saham pada tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015.				
Modal ditempatkan dan disetor penuh – 476.700 lembar saham tanggal 31 Oktober 2018 dan 5.000 lembar saham tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015	476.700.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Selisih atas kombinasi bisnis entitas sepengendali	14.981.010.398	-	-	-
Saldo laba (rugl)	(177.568.975.420)	(158.131.703.108)	(126.284.976.166)	(89.901.346.249)
Ekuitas proforma dari kombinasi bisnis entitas sepengendali	-	316.980.010.398	314.384.930.130	11.664.810.563
Surplus revaluasi aset tetap	294.492.750.112	294.492.750.112	291.616.325.512	291.616.325.512
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja	1.531.123.382	(270.882.865)	(173.787.908)	-
Total ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	610.135.908.472	458.070.174.537	484.542.491.568	218.379.789.826
Kepentingan nonpengendali	27.186.483	27.223.477	33.038.120	40.351.066
<b>JUMLAH EKUITAS</b>	<b>610.163.094.955</b>	<b>458.097.398.014</b>	<b>484.575.529.688</b>	<b>218.420.140.892</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>805.249.464.745</b>	<b>803.612.541.855</b>	<b>805.545.494.277</b>	<b>603.364.880.346</b>

**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN**

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Oktober		2017	31 Desember	
	2018	2017 (tidak diaudit)		2016	2015
<b>PENDAPATAN</b>	48.959.924.304	37.390.713.904	46.191.934.741	36.145.265.677	33.653.184.894
	(24.001.069.432)	(15.012.630.193)	(18.401.917.106)	(19.217.199.206)	(19.598.172.954)
<b>BEBAN DEPARTEMENTALISASI</b>	)	)	)	)	)
<b>LABA KOTOR</b>	<b>24.958.854.872</b>	<b>22.378.083.711</b>	<b>27.790.017.635</b>	<b>16.928.066.471</b>	<b>14.055.011.940</b>
<b>BEBAN USAHA</b>					
Umum dan administrasi	(25.014.495.373)	(22.087.807.346)	(27.997.404.001)	(23.493.863.610)	(20.360.348.098)
	)	)	)	)	)
Penyusutan	(7.553.989.154)	(12.310.460.207)	(14.837.479.266)	(14.504.755.411)	(14.333.586.587)
	)	)	)	)	)
Jumlah Beban Usaha	(32.568.484.527)	(34.398.267.553)	(42.834.883.267)	(37.998.619.021)	(34.693.934.685)
	)	)	)	)	)
<b>LABA (RUGI) USAHA</b>	<b>(7.609.629.655)</b>	<b>(12.020.183.842)</b>	<b>(15.044.865.632)</b>	<b>(21.070.552.550)</b>	<b>(20.638.922.745)</b>
<b>PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN</b>					
Pendapatan lain-lain	4.624.984.820	2.007.719.929	2.619.993.245	798.920.268	4.778.331.665
	(15.140.593.591)	(14.987.306.454)	(18.054.618.954)	(17.821.724.809)	(16.534.469.302)
Beban keuangan	)	)	)	)	)
Beban lain-lain	(1.881.987.073)	(12.871.112)	(91.261.879)	(132.498.475)	(5.224.514.867)
	)	)	)	)	)
Jumlah Pendapatan (Beban) lain-lain	(12.397.595.844)	(12.992.457.637)	(15.525.887.588)	(17.155.303.016)	(16.980.652.504)
	)	)	)	)	)
<b>LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK</b>	<b>(20.007.225.499)</b>	<b>(25.012.641.479)</b>	<b>(30.570.753.220)</b>	<b>(38.225.855.566)</b>	<b>(37.619.575.249)</b>
<b>Manfaat (beban) pajak penghasilan</b>					
Pajak tangguhan	569.912.412	765.450.208	1.312.735.926	1.233.738.433	927.024.372
<b>Manfaat (beban) pajak penghasilan</b>	<b>569.912.412</b>	<b>765.450.208</b>	<b>1.312.735.926</b>	<b>1.233.738.433</b>	<b>927.024.372</b>
<b>LABA (RUGI) PERIODE BERJALAN SEBELUM DAMPAK PENYESUAIAN PROFORMA</b>	<b>(19.437.318.087)</b>	<b>(24.247.191.271)</b>	<b>(29.258.017.294)</b>	<b>(36.992.117.133)</b>	<b>(36.692.550.877)</b>
Dampak penyesuaian proforma atas laba bersih periode berjalan	-	(1.984.696.017)	(2.595.080.268)	601.209.034	(4.437.983.128)
	)	)	)	)	)
<b>LABA (RUGI) BERSIH PERIODE BERJALAN</b>	<b>(19.437.313.087)</b>	<b>(26.231.887.288)</b>	<b>(31.853.097.562)</b>	<b>(36.390.908.099)</b>	<b>(41.130.534.005)</b>
<b>PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN</b>					
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:					
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja	1.802.010.027	(80.928.650)	(97.114.380)	(173.822.672)	-
	)	)	)	)	)
Surplus revaluasi aset tetap	-	-	2.877.000.000	-	291.674.660.444
<b>PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN</b>	<b>1.802.010.027</b>	<b>(80.928.650)</b>	<b>2.779.885.620</b>	<b>(173.822.672)</b>	<b>291.520.399.404</b>
<b>LABA (RUGI) KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN</b>	<b>(17.635.303.060)</b>	<b>(26.312.815.938)</b>	<b>(29.073.211.942)</b>	<b>(36.564.730.771)</b>	<b>250.544.126.439</b>
<b>Laba (rugi) bersih periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada:</b>					
Pemilik Entitas Induk	(19.437.272.312)	(26.226.640.911)	(31.846.726.942)	(36.383.629.917)	(41.122.307.898)
	)	)	)	)	)
Kepentingan non-pengendali	(40.775)	(5.246.377)	(6.370.620)	(7.278.182)	(8.226.107)
	)	)	)	)	)
<b>Jumlah</b>	<b>(19.437.313.087)</b>	<b>(26.231.887.288)</b>	<b>(31.853.097.562)</b>	<b>(36.390.908.099)</b>	<b>(41.130.534.005)</b>
<b>Jumlah laba (rugi) komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:</b>					
Pemilik Entitas Induk	(17.635.266.065)	(26.307.553.375)	(29.067.397.300)	(36.557.417.825)	250.494.017.614
	)	)	)	)	)
Kepentingan non-pengendali	(36.995)	(5.262.563)	(5.814.642)	(7.312.946)	50.108.825
	)	)	)	)	)
<b>Jumlah</b>	<b>(17.635.303.060)</b>	<b>(26.312.815.938)</b>	<b>(29.073.211.942)</b>	<b>(36.564.730.771)</b>	<b>250.544.126.439</b>
<b>LABA (RUGI) PER SAHAM</b>	<b>(372.576)</b>	<b>(5.246.377)</b>	<b>(6.370.620)</b>	<b>(7.278.182)</b>	<b>(8.226.107)</b>

## **RASIO KEUANGAN**

Keterangan	31 Oktober		31 Desember	
	2018	2017	2016	2015
<b>RASIO KEUANGAN (X)</b>				
Jumlah Aset Lancar / Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	0,50	0,59	0,40	1,68
Jumlah Aset Tidak Lancar / Jumlah Liabilitas Tidak Lancar	4,63	2,40	2,61	1,56
Jumlah Aset / Jumlah Liabilitas	4,13	2,33	2,51	1,57
Jumlah Liabilitas / Jumlah Aset	0,24	0,43	0,40	0,64
Jumlah Liabilitas / Jumlah Ekuitas	0,32	0,75	0,66	1,76
Laba Sebelum Pajak / Jumlah Aset	(0,02)	(0,04)	(0,05)	(0,06)
Laba Sebelum Pajak / Jumlah Ekuitas	(0,03)	(0,07)	(0,08)	(0,17)
<b>RASIO PERTUMBUHAN (%)</b>				
Pertumbuhan Pendapatan	30,94	27,80	7,41	-
Pertumbuhan Beban Departementalisasi	59,87	(4,24)	(1,94)	-
Pertumbuhan Laba Kotor	11,53	64,17	20,44	-
Pertumbuhan Laba Bersih Periode Berjalan	(25,90)	(12,47)	(11,52)	-
Pertumbuhan Aset	0,20	(0,24)	33,51	-
Pertumbuhan Liabilitas	(43,54)	7,56	(16,62)	-
Pertumbuhan Ekuitas	33,20	(5,46)	121,85	-
<b>RASIO USAHA (%)</b>				
Laba (Rugi) Kotor / Pendapatan	50,98	60,16	46,83	41,76
Laba (Rugi) Usaha / Pendapatan	(15,54)	(32,57)	(58,29)	(61,33)
Laba (Rugi) Bersih Periode Berjalan / Pendapatan	(39,70)	(68,96)	(100,68)	(122,22)
Laba (Rugi) Usaha / Ekuitas	(1,25)	(3,28)	(4,35)	(9,45)
Laba (Rugi) Bersih Periode Berjalan / Jumlah Ekuitas	(3,19)	(6,95)	(7,51)	(18,83)
Laba (Rugi) Usaha / Jumlah Aset	(0,95)	(1,87)	(2,62)	(3,42)
Laba (Rugi) Bersih Periode Berjalan / Jumlah Aset	(2,41)	(3,96)	(4,52)	(6,82)

## **RASIO KEUANGAN TERKAIT PERJANJIAN UTANG DENGAN PT BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk**

Keterangan	31 Oktober		31 Desember	
	2018	2017	2016	2015
<b>PT BANK MANDIRI (Persero) Tbk.</b>				
<i>Current Ratio exclude CPLTD</i>	0,91	0,79	0,48	2,42
<i>Debt Service Coverage</i>	0,15	0,11	(0,32)	(0,41)

## VI. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

Analisis dan pembahasan ini disusun berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (tidak diaudit) serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 yang telah diaudit oleh KAP S. Mannan, Ardiansyah & Rekan dan ditandatangani oleh Yazid M. Aleq Bawafi, Ak., M.Bus., CPA, CA dengan pendapat wajar tanpa modifikasi.

### 1. Umum

Perseroan dan Entitas Anak merupakan perusahaan yang bergerak di bidang perhotelan dan saat ini memiliki satu buah hotel yang beroperasi bernama The Hermitage. Hotel yang bergaya Art Deco ini memakan waktu 2,5 tahun untuk direnovasi dan telah diresmikan oleh Plt. Gubernur DKI Jakarta Basuki Tjahaja Purnama pada tahun 2014. Nuansa kontras antara modern dan sejarah berhasil dipertahankan sehingga menciptakan sebuah pengalaman yang unik, elegan dan nyaman.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan adalah berusaha dalam bidang usaha perhotelan.

Perseroan memiliki kantor pusat di Jalan Cilacap No. 1, RT.11/RW.5, Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10310.

### 2. Komponen Utama Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

#### a. Pendapatan

Pendapatan usaha Perseroan dan Entitas Anak terdiri atas makanan dan minuman, kamar dan lain-lain. Tabel berikut ini menyajikan pendapatan Perseroan dan Entitas Anak sebagai persentase dari total pendapatan Perseroan dan Entitas Anak untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (*unaudited*) serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015.

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Oktober				31 Desember					
	2018	%	2017	%	2017	%	2016	%	2015	%
	(tidak diaudit)									
Makanan dan minuman	22.065.979.140	45,07	17.486.518.038	46,77	21.857.329.432	47,32	19.506.057.533	53,97	19.782.592.766	58,78
Kamar	22.643.655.886	46,25	18.739.478.611	50,12	22.986.067.577	49,76	15.467.205.972	42,79	12.380.447.867	36,79
Lain-lain	4.250.289.278	8,68	1.164.717.255	3,11	1.348.537.732	2,92	1.172.002.172	3,24	1.490.144.261	4,43
<b>Jumlah</b>	<b>48.959.924.304</b>	<b>100,00</b>	<b>37.390.713.904</b>	<b>100,00</b>	<b>46.191.934.741</b>	<b>100,00</b>	<b>36.145.265.677</b>	<b>100,00</b>	<b>33.653.184.894</b>	<b>100,00</b>

#### b. Beban Departementalisasi

Tabel berikut ini menyajikan beban departementalisasi Perseroan dan Entitas Anak berdasarkan bidang usaha sebagai persentase dari total beban departementalisasi untuk periode yang disajikan:

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Oktober				31 Desember					
	2018	%	2017	%	2017	%	2016	%	2015	%
	(tidak diaudit)									
Makanan dan minuman	17.739.359.984	73,91	10.986.558.180	73,18	13.542.754.024	73,59	13.919.708.498	72,43	14.111.970.286	72,01
Kamar	5.448.114.220	22,70	3.301.431.223	21,99	3.990.105.842	21,68	4.674.921.914	24,33	4.551.064.673	23,22
Lain-lain	813.595.228	3,39	724.640.790	4,83	869.057.240	4,72	622.568.794	3,24	935.137.995	4,77
<b>Jumlah</b>	<b>24.001.069.432</b>	<b>100,00</b>	<b>15.012.630.193</b>	<b>100,00</b>	<b>18.401.917.106</b>	<b>100,00</b>	<b>19.217.199.206</b>	<b>100,00</b>	<b>19.598.172.954</b>	<b>100,00</b>

*c. Beban Umum dan Administrasi*

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

*(dalam Rupiah)*

Keterangan	31 Oktober				31 Desember					
	2018	%	2017 (tidak diaudit)	%	2017	%	2016	%	2015	%
Gaji dan upah	9.198.421.216	36,77	7.497.039.207	33,94	9.108.659.033	32,53	7.426.943.959	31,61	8.883.255.142	43,63
Energi	3.783.344.588	15,12	3.551.780.356	16,08	4.276.870.603	15,28	3.910.711.841	16,65	2.728.251.113	13,40
<i>Furniture and fixture equipment</i>	1.783.174.238	7,13	1.121.721.417	5,08	1.385.758.042	4,95	722.905.314	3,08	-	-
Pemeliharaan dan perawatan	1.057.293.716	4,23	1.090.499.986	4,94	1.359.678.142	4,86	1.927.039.742	8,20	2.500.137.162	12,28
Ruangan dan telpon	1.971.168.412	7,88	1.330.892.879	6,03	2.867.816.419	10,24	2.631.569.175	11,20	3.075.785.706	15,11
Teknologi informasi	1.283.017.758	5,13	1.137.906.983	5,15	1.376.503.159	4,92	1.034.700.856	4,40	-	-
Komisi	557.618.889	2,23	579.239.710	2,62	722.932.280	2,58	545.979.056	2,32	-	-
Insentif	468.843.584	1,87	293.499.453	1,33	385.103.432	1,38	33.643.362	0,14	-	-
<i>Management Fee</i>	1.003.035.509	4,01	747.814.278	3,39	923.838.695	3,30	722.905.314	3,08	-	-
Penjualan dan pemasaran	720.479.960	2,88	655.881.751	2,97	804.512.365	2,87	540.994.573	2,30	-	-
<i>Starwood preferred guest program</i>	601.288.972	2,40	667.355.152	3,02	803.491.472	2,87	425.769.776	1,81	-	-
Pajak	519.998.124	2,08	549.583.394	2,49	572.926.566	2,05	1.969.001.818	8,38	257.044.945	1,26
Perizinan	501.276.000	2,00	1.154.266.000	5,23	1.316.766.000	4,70	289.944.817	1,23	594.267.862	2,92
Imbalan kerja	322.277.214	1,29	549.788.053	2,49	659.745.664	2,36	302.186.387	1,29	1.427.789.578	7,01
Asuransi	241.386.916	0,96	255.608.414	1,16	306.701.459	1,10	270.465.364	1,15	-	-
Jamuan	285.559.842	1,14	302.028.642	1,37	391.766.260	1,40	152.090.467	0,65	-	-
Sewa	93.500.000	0,37	139.530.000	0,63	165.830.645	0,59	163.020.000	0,69	172.260.000	0,85
Transportasi dan perjalanan dinas	44.744.102	0,18	-	-	12.457.760	0,04	-	-	-	-
Lain-lain	578.066.333	2,31	463.371.671	2,10	556.046.005	1,99	423.991.789	1,80	721.556.590	3,54
<b>Jumlah</b>	<b>25.014.495.373</b>	<b>100,00</b>	<b>22.087.807.346</b>	<b>100,00</b>	<b>27.997.404.001</b>	<b>100,00</b>	<b>23.493.863.610</b>	<b>100,00</b>	<b>20.360.348.098</b>	<b>100,00</b>

*d. Beban Penyusutan*

Tabel berikut ini menyajikan beban penyusutan Perseroan dan Entitas Anak berdasarkan bidang usaha sebagai persentase dari total beban penyusutan untuk periode yang disajikan:

*(dalam Rupiah)*

Keterangan	31 Oktober				31 Desember					
	2018	%	2017 (tidak diaudit)	%	2017	%	2016	%	2015	%
Bangunan	3.759.382.464	49,77	3.744.835.925	30,42	4.495.530.944	30,30	4.458.944.673	30,74	4.453.287.812	31,07
Peralatan hotel	849.146.993	11,24	403.892.279	3,28	545.697.270	3,68	927.979.349	6,40	254.605.895	1,78
Peralatan kantor	4.797.813	0,06	4.481.798	0,04	5.854.141	0,04	3.538.125	0,02	87.433.540	0,61
Perabotan dan perlengkapan	2.940.661.884	38,93	8.157.250.205	66,26	9.790.396.911	65,98	9.114.293.264	62,84	9.538.259.340	66,54
<b>Jumlah</b>	<b>7.553.989.154</b>	<b>100,00</b>	<b>12.310.460.207</b>	<b>100,00</b>	<b>14.837.479.266</b>	<b>100,00</b>	<b>14.504.755.411</b>	<b>100,00</b>	<b>14.333.586.587</b>	<b>100,00</b>

*e. Pendapatan Lain-Lain*

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

*(dalam Rupiah)*

Keterangan	31 Oktober				31 Desember					
	2018	%	2017 (tidak diaudit)	%	2017	%	2016	%	2015	%
Jasa giro dan bunga										
deposito	5.935.170	0,13	4.627.127	0,23	6.108.583	0,23	17.956.631	2,25	254.256.215	5,32
Keuntungan atas										
investasi	2.926.934.864	63,29	2.002.468.237	99,74	2.613.794.308	99,76	705.133.297	88,26	4.437.934.263	92,88
Bagian laba perusahaan asosiasi	-	-	-	0,00	-	-	-	-	-	-
Laba selisih kurs,bersih	-	-	624.565	0,03	90.354	0,003	-	-	86.141.187	1,80
Lain-lain	1.692.114.786	36,59	-	-	-	-	75.830.340	9,49	-	-
<b>Jumlah</b>	<b>4.624.984.820</b>	<b>100,00</b>	<b>2.007.719.929</b>	<b>100,00</b>	<b>2.619.993.246</b>	<b>100,00</b>	<b>798.920.268</b>	<b>100,00</b>	<b>4.778.331.665</b>	<b>100,00</b>

*f. Beban Keuangan*

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

*(dalam Rupiah)*

Keterangan	31 Oktober				31 Desember					
	2018	%	2017 (tidak diaudit)	%	2017	%	2016	%	2015	%
Bunga pinjaman bank	15.140.593.591	100,00	14.987.306.454	100,00	18.054.618.954	100,00	17.821.724.809	100,00	16.534.469.302	100,00
<b>Jumlah</b>	<b>15.140.593.591</b>	<b>100,00</b>	<b>14.987.306.454</b>	<b>100,00</b>	<b>18.054.618.954</b>	<b>100,00</b>	<b>17.821.724.809</b>	<b>100,00</b>	<b>16.534.469.302</b>	<b>100,00</b>

*g. Beban lain-lain*

Tabel berikut ini menyajikan beban lain-lain Perseroan dan Entitas Anak sebagai persentase dari total beban keuangan untuk periode yang disajikan:

*(dalam Rupiah)*

Keterangan	31 Oktober				31 Desember					
	2018	%	2017 (tidak diaudit)	%	2017	%	2016	%	2015	%
Administrasi bank	10.131.262	0,54	12.871.112	100	15.445.334	16,92	132.152.132	99,74	2.619.952.194	50,15
Rugi selisih kurs, bersih	191.745.026	10,19	-	-	-	-	346.343	0,26	-	-
Lain-lain	1.680.110.785	89,27	-	-	75.816.545	83,08	-	-	2.604.562.673	49,85
<b>Jumlah</b>	<b>1.881.987.073</b>	<b>100,00</b>	<b>12.871.112</b>	<b>100,00</b>	<b>91.261.879</b>	<b>100,00</b>	<b>132.498.475</b>	<b>100,00</b>	<b>5.224.514.867</b>	<b>100,00</b>

### 3. Hasil Operasi

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

*(dalam Rupiah)*

LAPORAN LABA RUGI	31 Oktober		31 Desember		
	2018	2017 (tidak diaudit)	2017	2016	2015
Pendapatan	48.959.924.304	37.390.713.904	46.191.934.741	36.145.265.677	33.653.184.894
Beban Departementalisasi	(24.001.069.432)	(15.012.630.193)	(18.401.917.106)	(19.217.199.206)	(19.598.172.954)
<b>Laba Kotor</b>	<b>24.958.854.872</b>	<b>22.378.083.712</b>	<b>27.790.017.635</b>	<b>16.928.066.471</b>	<b>14.055.011.940</b>
Umum dan administrasi	(25.014.495.373)	(22.087.807.346)	(27.997.404.001)	(23.493.863.610)	(20.360.348.098)
Penyusutan	(7.553.989.154)	(12.310.460.207)	(14.837.479.266)	(14.504.755.411)	(14.333.586.587)
<b>Laba (Rugi) Usaha</b>	<b>(7.609.629.655)</b>	<b>(12.020.183.842)</b>	<b>(15.044.865.632)</b>	<b>(21.070.552.550)</b>	<b>(20.638.922.745)</b>
Pendapatan lain-lain	4.624.984.820	2.007.719.929	2.619.993.245	798.920.268	4.778.331.665
Beban keuangan	(15.140.593.591)	(14.987.306.454)	(18.054.618.954)	(17.821.724.809)	(16.534.469.302)
Beban lain-lain	(1.881.987.073)	(12.871.112)	(91.261.879)	(132.498.475)	(5.224.514.867)
<b>Laba (Rugi) Sebelum Pajak</b>	<b>(20.007.225.499)</b>	<b>(25.012.641.479)</b>	<b>(30.570.753.220)</b>	<b>(38.225.855.566)</b>	<b>(37.619.575.249)</b>
<b>Laba (Rugi) Komprehensif</b>					
Periode Berjalan	<b>(17.635.303.060)</b>	<b>(26.312.815.938)</b>	<b>(29.073.211.942)</b>	<b>(36.564.730.771)</b>	<b>250.544.126.439</b>

#### Pendapatan

##### ***Periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 dibandingkan dengan periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017***

Pendapatan Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp48.959.924.304,- meningkat sebesar Rp11.569.210.400,- atau 30,94% dibanding pendapatan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan yang signifikan pada pendapatan makanan dan minuman dan pendapatan kamar.

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

Pendapatan Perseroan dan Entitas Anak pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp46.191.934.741,- meningkat sebesar Rp10.046.669.064,- atau 27,80% dibanding pendapatan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan yang signifikan pada pendapatan kamar.

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

Pendapatan Perseroan dan Entitas Anak pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp36.145.265.677,- meningkat sebesar Rp2.492.080.783,- atau 7,41% dibanding pendapatan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan yang signifikan pada pendapatan kamar.

#### Beban Departementalisasi

##### ***Periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 dibandingkan dengan periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017***

Beban departementalisasi Perseroan dan Entitas Anak pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp24.001.069.432,- meningkat sebesar Rp8.988.439.240,- atau 59,87% dibanding beban departementalisasi yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan yang signifikan pada beban makan dan minuman.

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

Beban departementalisasi Perseroan dan Entitas Anak pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp18.401.917.106,- menurun sebesar Rp815.282.100,- atau 4,24%

dibanding beban departementalisasi yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016. Penurunan ini terutama disebabkan oleh adanya penurunan pada beban kamar.

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

Beban departementalisasi Perseroan dan Entitas Anak pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp19.217.199.206,- menurun sebesar Rp380.973.748,- atau 1,94% dibanding beban departementalisasi yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015. Penurunan ini terutama disebabkan oleh adanya penurunan pada beban makanan dan minuman dan lain-lain.

**Beban Umum dan Administrasi**

***Periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 dibandingkan dengan periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017***

Beban umum dan administrasi Perseroan dan Entitas Anak pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp25.014.495.373,- meningkat sebesar Rp2.926.688.027,- atau 13,25% dibanding beban umum dan administrasi yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan yang signifikan pada beban gaji dan upah dan *management fee*.

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

Beban umum dan administrasi Perseroan dan Entitas Anak pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp27.997.404.001,- meningkat sebesar Rp4.503.540.391,- atau 19,17% dibanding beban umum dan administrasi yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan yang signifikan pada beban gaji dan upah, *furniture and fixture equipment*, *starwood preferred guest program* dan perizinan.

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

Beban umum dan administrasi Perseroan dan Entitas Anak pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp23.493.863.610,- meningkat sebesar Rp3.133.515.512,- atau 15,39% dibanding beban umum dan administrasi yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan yang signifikan pada beban energi, *furniture and fixture equipment*, teknologi informasi, komisi, *management fee*, penjualan dan pemasaran dan pajak.

**Beban Penyusutan**

***Periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 dibandingkan dengan periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017***

Beban penyusutan Perseroan dan Entitas Anak pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp7.553.989.154,- menurun sebesar Rp4.756.471.053,- atau 38,64% dibanding beban penyusutan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017. Penurunan ini terutama disebabkan oleh adanya beberapa aset tetap yang sudah tidak memiliki nilai buku namun masih digunakan oleh Perusahaan. Dalam hal ini penggunaan aset tersebut tidak memiliki dampak yang signifikan terhadap operasional Perusahaan.

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

Beban penyusutan Perseroan dan Entitas Anak pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp14.837.479.266,- meningkat sebesar Rp332.723.855,- atau 2,29% dibanding beban penyusutan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan pada peralatan hotel.

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

Beban penyusutan Perseroan dan Entitas Anak pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp14.504.755.411,- meningkat sebesar Rp171.168.824,- atau 1,19% dibanding beban penyusutan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan pada peralatan hotel.

**Pendapatan Lain-Lain**

***Periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 dibandingkan dengan periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017***

Pendapatan lain-lain Perseroan dan Entitas Anak pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp4.624.984.820,- meningkat sebesar Rp2.617.264.891,- atau 130,36% dibanding pendapatan lain-lain yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan yang signifikan pada keuntungan atas investasi dan lain-lain.

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

Pendapatan lain-lain Perseroan dan Entitas Anak pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp2.619.993.246,- meningkat sebesar Rp1.821.072.978,- atau 227,94% dibanding pendapatan lain-lain yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan yang signifikan pada keuntungan atas investasi.

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

Pendapatan lain-lain Perseroan dan Entitas Anak pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp798.920.268,- menurun sebesar Rp3.979.411.397,- atau 83,28% dibanding pendapatan lain-lain yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015. Penurunan ini terutama disebabkan oleh adanya penurunan pada keuntungan atas investasi.

**Beban Keuangan**

***Periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 dibandingkan dengan periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017***

Beban keuangan Perseroan dan Entitas Anak pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp15.140.593.591,- meningkat sebesar Rp153.287.137,- atau 1,02% dibanding beban keuangan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan pada bunga pinjaman bank.

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

Beban keuangan Perseroan dan Entitas Anak pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp18.054.618.954,- meningkat sebesar Rp232.894.145,- atau 1,31% dibanding beban keuangan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan pada bunga pinjaman bank.

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

Beban keuangan Perseroan dan Entitas Anak pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp17.821.724.809,- meningkat sebesar Rp1.287.255.507,- atau 7,79% dibanding beban keuangan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan pada bunga pinjaman bank.

### **Beban Lain-Lain**

#### ***Periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 dibandingkan dengan periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017***

Beban lain-lain Perseroan dan Entitas Anak pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp1.881.987.072,- meningkat sebesar Rp1.869.115.961,- atau 14.521,79% dibanding beban lain-lain yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan yang signifikan pada beban lain-lain.

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

Beban lain-lain Perseroan dan Entitas Anak pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp91.261.879,- menurun sebesar Rp41.236.596,- atau 31,12% dibanding beban lain-lain yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016. Penurunan ini terutama disebabkan oleh adanya penurunan yang signifikan pada beban administrasi bank.

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

Beban lain-lain Perseroan dan Entitas Anak pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp132.498.475,- menurun sebesar Rp5.092.016.392,- atau 97,46% dibanding beban lain-lain yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015. Penurunan ini terutama disebabkan oleh adanya penurunan yang signifikan pada beban administrasi bank dan beban lain-lain.

### **Laba (Rugi) Komprehensif Periode Berjalan**

#### ***Periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 dibandingkan dengan periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017***

Rugi komprehensif periode berjalan Perseroan dan Entitas Anak pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp17.635.303.060,- menurun sebesar Rp8.677.512.878,- atau 32,98% dibanding rugi komprehensif periode berjalan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan beban penyusutan.

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

Rugi komprehensif periode berjalan Perseroan dan Entitas Anak pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp29.073.211.942,- menurun sebesar Rp7.473.518.829,- atau 20,45% dibanding rugi komprehensif periode berjalan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016. Penurunan ini terutama disebabkan oleh peningkatan pendapatan dari bisnis perhotelan.

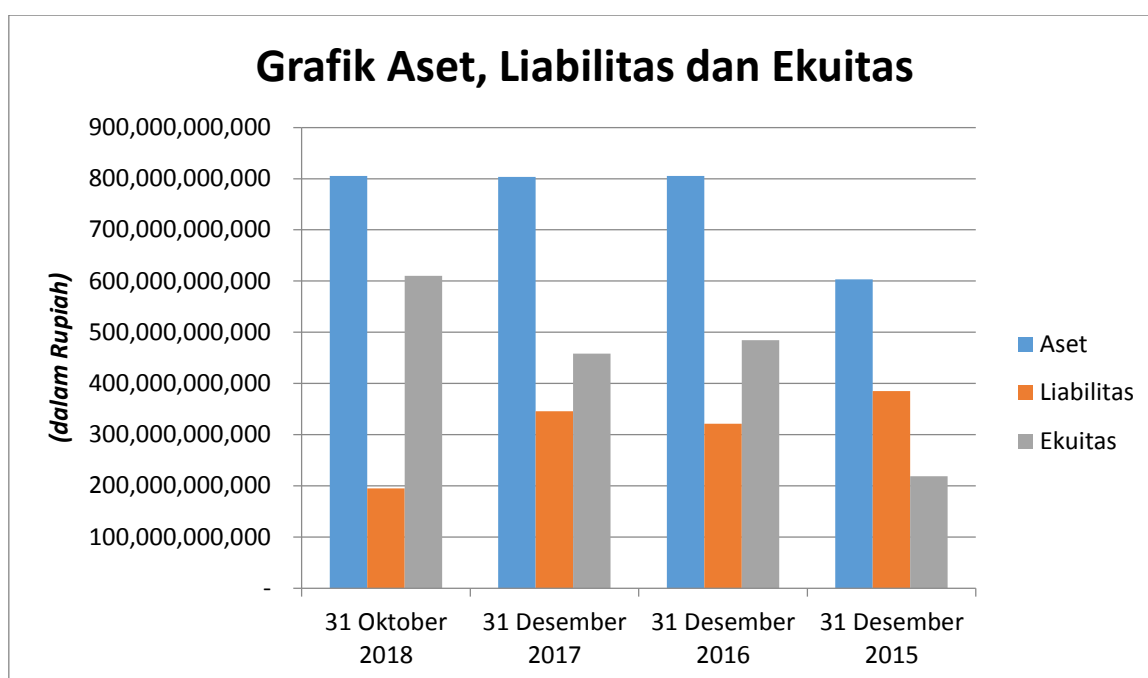
#### ***Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015***

Rugi komprehensif periode berjalan Perseroan dan Entitas Anak pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp36.564.730.771,- menurun sebesar Rp213.979.395.668,- atau 114,59% dibanding laba komprehensif periode berjalan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015. Penurunan ini terutama disebabkan oleh peningkatan pendapatan dari bisnis perhotelan.

**PERTUMBUHAN ASET, LIABILITAS DAN EKUITAS**

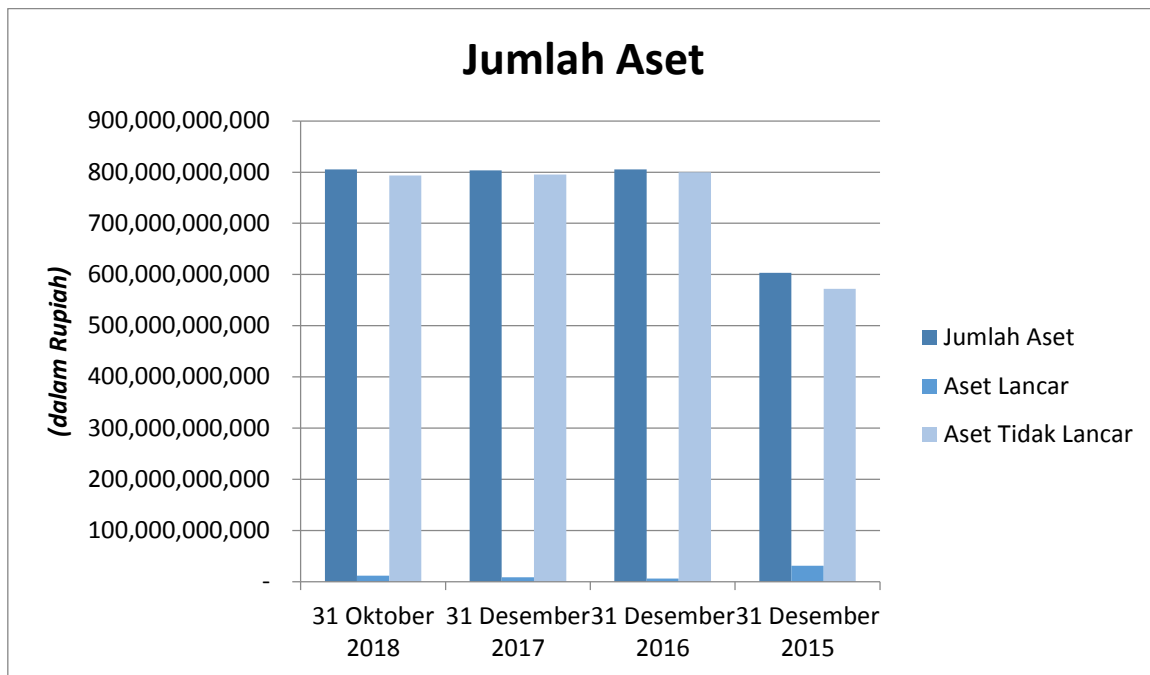
*(dalam Rupiah)*

Keterangan	31 Oktober		31 Desember	
	2018	2017	2016	2015
Aset Lancar	11.706.859.716	8.170.520.752	6.036.279.180	31.040.931.658
Aset Tidak Lancar	793.542.605.029	795.442.021.103	799.509.215.097	572.323.948.688
<b>Jumlah Aset</b>	<b>805.249.464.745</b>	<b>803.612.541.855</b>	<b>805.545.494.277</b>	<b>603.364.880.346</b>
Liabilitas Jangka Pendek	23.532.087.333	13.966.008.443	15.041.707.219	18.520.704.473
Liabilitas Jangka Panjang	171.554.282.457	331.549.135.398	305.928.257.370	366.424.034.981
<b>Jumlah Liabilitas</b>	<b>195.086.369.790</b>	<b>345.515.143.841</b>	<b>320.969.964.589</b>	<b>384.944.739.454</b>
<b>Jumlah Ekuitas</b>	<b>610.163.094.955</b>	<b>458.097.398.014</b>	<b>484.575.529.688</b>	<b>218.420.140.892</b>



**ASET**

Berikut ini adalah perkembangan aset Perseroan dan Entitas Anak 4 tahun terakhir:



**Periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 dibandingkan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017**

Total aset Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp805.249.464.745,- yang terdiri atas aset lancar sebesar Rp11.706.859.716,- dan aset tidak lancar sebesar Rp793.542.605.029,-.

Aset lancar Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Oktober 2018 mengalami peningkatan sebesar Rp3.536.338.964,- atau sebesar 43,28% dibandingkan dengan 31 Desember 2017. Hal ini terutama disebabkan karena adanya peningkatan yang signifikan pada kas dan setara kas dan piutang usaha bersih pihak ketiga.

Aset tidak lancar Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Oktober 2018 mengalami penurunan sebesar Rp1.899.416.074,- atau sebesar 0,24% dibandingkan dengan 31 Desember 2017. Hal ini terutama disebabkan karena adanya penurunan pada aset tetap bersih.

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

Total aset Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp803.612.541.855,- yang terdiri atas aset lancar sebesar Rp8.170.520.752,- dan aset tidak lancar sebesar Rp795.442.021.103,-.

Aset lancar Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2017 mengalami peningkatan sebesar Rp2.134.241.572,- atau sebesar 35,36% dibandingkan dengan 31 Desember 2016. Hal ini terutama disebabkan karena adanya peningkatan yang signifikan pada kas dan setara kas dan persediaan.

Aset tidak lancar Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2017 mengalami penurunan sebesar Rp4.067.193.994,- atau sebesar 0,51% dibandingkan dengan 31 Desember 2016. Hal ini terutama disebabkan karena adanya penurunan pada aset tetap bersih.

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

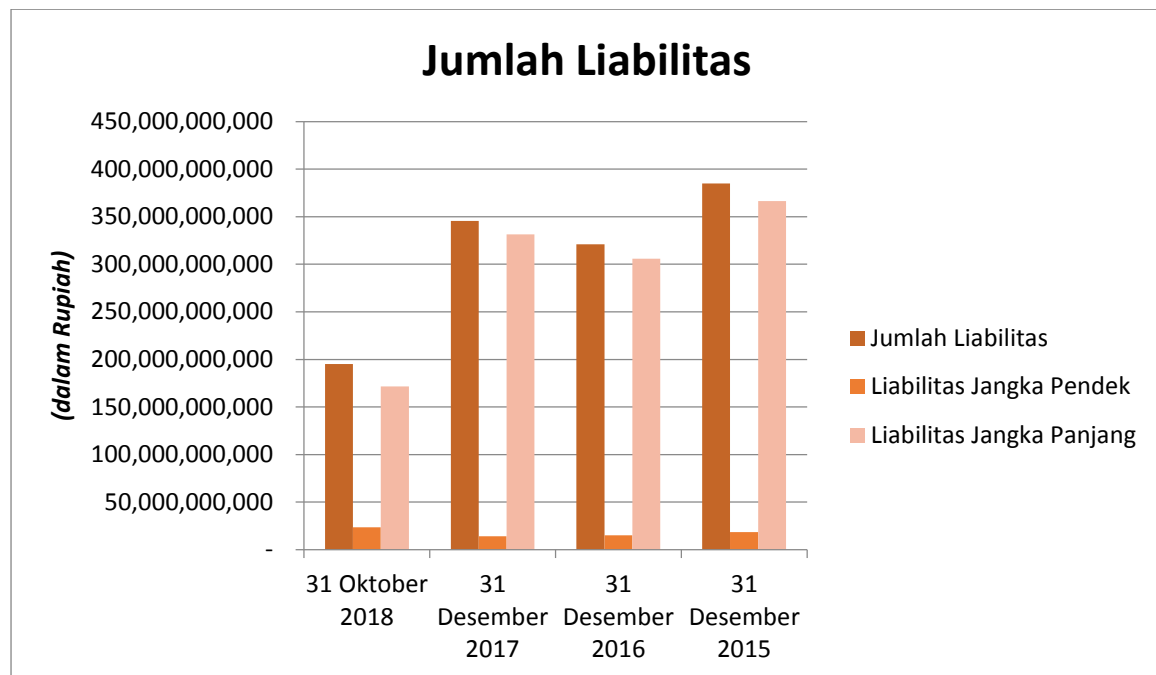
Total aset Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp805.545.494.277,- yang terdiri atas aset lancar sebesar Rp6.036.279.180,- dan aset tidak lancar sebesar Rp799.509.215.097,-.

Aset lancar Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2016 mengalami penurunan sebesar Rp25.004.652.478,- atau sebesar 80,55% dibandingkan dengan 31 Desember 2015. Hal ini terutama disebabkan karena adanya penurunan yang signifikan pada piutang lain-lain pihak berelasi dan kas dan setara kas.

Aset tidak lancar Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2016 mengalami peningkatan sebesar Rp277.185.266.409,- atau sebesar 39,70% dibandingkan dengan 31 Desember 2015. Hal ini terutama disebabkan karena adanya peningkatan yang signifikan pada investasi pada entitas asosiasi.

**LIABILITAS**

Berikut ini adalah perincian mengenai liabilitas Perseroan dan Entitas Anak 4 tahun terakhir:



**Periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 dibandingkan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017**

Total liabilitas Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp195.086.369.790,- yang terdiri atas liabilitas jangka pendek sebesar Rp23.532.087.333,- dan liabilitas jangka panjang sebesar Rp171.554.282.457,-.

Liabilitas jangka pendek Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Oktober 2018 mengalami peningkatan sebesar Rp9.566.078.890,- atau sebesar 68,50% dibandingkan dengan 31 Desember 2017. Hal ini terutama disebabkan karena adanya peningkatan yang signifikan pada utang bank yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun.

Liabilitas jangka panjang Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Oktober 2018 mengalami penurunan sebesar Rp159.994.852.941,- atau sebesar 48,26% dibandingkan dengan 31 Desember 2017. Hal ini terutama disebabkan karena adanya penurunan yang signifikan pada utang lain-lain pihak berelasi.

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

Total liabilitas Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp345.515.143.841,- yang terdiri atas liabilitas jangka pendek sebesar Rp13.966.008.443,- dan liabilitas jangka panjang sebesar Rp331.549.135.398,-.

Liabilitas jangka pendek Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2017 mengalami penurunan sebesar Rp1.075.698.776,- atau sebesar 7,15% dibandingkan dengan 31 Desember 2016. Hal ini terutama disebabkan karena adanya penurunan pada utang usaha pihak ketiga dan beban yang masih harus dibayar.

Liabilitas jangka panjang Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2017 mengalami peningkatan sebesar Rp25.620.878.028,- atau sebesar 8,37% dibandingkan dengan 31 Desember 2016. Hal ini terutama disebabkan karena adanya peningkatan pada utang lain-lain pihak berelasi.

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

Total liabilitas Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp320.969.964.589,- yang terdiri atas liabilitas jangka pendek sebesar Rp15.041.707.219,- dan liabilitas jangka panjang sebesar Rp305.928.257.370,-.

Liabilitas jangka pendek Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2016 mengalami penurunan sebesar Rp3.478.997.254,- atau sebesar 18,78% dibandingkan dengan 31 Desember 2015. Hal ini terutama disebabkan karena adanya penurunan pada utang bank yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun.

Liabilitas jangka panjang Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2016 mengalami penurunan sebesar Rp60.495.777.611,- atau sebesar 16,51% dibandingkan dengan 31 Desember 2015. Hal ini terutama disebabkan karena adanya penurunan yang signifikan pada utang lain-lain pihak berelasi.

**Ekuitas**

Pada tanggal 31 Oktober, jumlah ekuitas Perseroan dan Entitas Anak mengalami peningkatan sebesar Rp152.065.696.941,- atau 33,20% dibanding dengan 31 Desember 2017. Peningkatan ini terutama disebabkan karena adanya penambahan modal ditempatkan dan disetor yang berasal dari konversi sebagian utang Perseroan.

Pada tanggal 31 Desember 2017, jumlah ekuitas Perseroan dan Entitas Anak mengalami penurunan sebesar Rp26.478.131.674,- atau 5,46% dibanding dengan 31 Desember 2016. Penurunan ini terutama disebabkan karena adanya peningkatan saldo rugi.

Pada tanggal 31 Desember 2016, jumlah ekuitas Perseroan dan Entitas Anak mengalami peningkatan sebesar Rp266.155.388.796,- atau 121,85% dibanding dengan 31 Desember 2015. Peningkatan tersebut disebabkan karena adanya peningkatan ekuitas proforma dari kombinasi entitas sepengendali.

#### 4. Analisis Arus Kas

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

*(dalam Rupiah)*

Keterangan	31 Oktober		31 Desember		
	2018	2017 (tidak diaudit)	2017	2016	2015
Kas Bersih Diperoleh Dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Operasi	(14.171.591.235)	(8.306.888.916)	(8.376.893.089)	(24.238.026.510)	(11.021.474.435)
Kas Bersih Diperoleh Dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Investasi	(2.157.725.804)	(3.100.553.818)	(6.843.755.038)	(1.135.150.090)	1.045.658.468
Kas Bersih Diperoleh Dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Pendanaan	18.728.848.238	11.589.412.837	17.080.874.319	22.121.130.897	11.932.945.736
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Setara Kas	2.399.531.199	181.970.103	1.860.226.191	(3.252.045.703)	1.957.129.769
Kas dan Setara Kas Awal Tahun	4.015.689.541	4.015.689.541	2.155.463.350	5.407.509.053	3.450.379.284
Kas dan Setara Kas Akhir Tahun	6.415.220.740	4.197.659.645	4.015.689.541	2.155.463.350	5.407.509.053

##### **Kas Bersih Diperoleh Dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Operasi**

Pada tanggal 31 Oktober 2018 kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi Rp14.171.591.235,- dimana sebagian besar kas digunakan untuk pembayaran kas kepada pemasok dan karyawan.

Pada tanggal 31 Oktober 2017 kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi Rp8.306.888.916,- dimana sebagian besar kas digunakan untuk pembayaran kas kepada pemasok dan karyawan.

Pada tanggal 31 Desember 2017 kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi Rp8.376.893.089,- dimana sebagian besar kas digunakan untuk pembayaran kas kepada pemasok dan karyawan.

Pada tanggal 31 Desember 2016 kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi Rp24.238.026.510,- dimana sebagian besar kas digunakan untuk pembayaran kas kepada pemasok dan karyawan.

Pada tanggal 31 Desember 2015 kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi Rp11.021.474.435,- dimana sebagian besar kas digunakan untuk pembayaran kas kepada pemasok dan karyawan.

##### **Kas Bersih Diperoleh Dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Investasi**

Pada tanggal 31 Oktober 2018 kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Rp2.157.725.804,- dimana sebagian besar kas digunakan untuk perolehan aset tetap.

Pada tanggal 31 Oktober 2017 kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Rp3.100.553.818,- dimana sebagian besar kas digunakan untuk perolehan aset tetap.

Pada tanggal 31 Desember 2017 kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Rp6.843.755.038,- dimana sebagian besar kas digunakan untuk perolehan aset tetap.

Pada tanggal 31 Desember 2016 kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Rp1.135.150.090,- dimana sebagian besar kas digunakan untuk perolehan aset tetap.

Pada tanggal 31 Desember 2015 kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi Rp1.045.658.468,- dimana sebagian besar kas diperoleh dari deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya.

### **Kas Bersih Diperoleh Dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Pendanaan**

Pada tanggal 31 Oktober 2018 kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan Rp18.728.848.238,- dimana sebagian besar kas diperoleh dari penerimaan utang piutang pihak berelasi.

Pada tanggal 31 Oktober 2017 kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan Rp11.589.412.837,- dimana sebagian besar kas diperoleh dari penerimaan utang piutang pihak berelasi.

Pada tanggal 31 Desember 2017 kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan Rp17.080.874.319,- dimana sebagian besar kas diperoleh dari penerimaan utang piutang pihak berelasi.

Pada tanggal 31 Desember 2016 kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan Rp22.121.130.897,- dimana sebagian besar kas diperoleh dari penerimaan utang piutang pihak berelasi.

Pada tanggal 31 Desember 2015 kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan Rp11.932.945.736,- dimana sebagian besar kas diperoleh dari penerimaan utang bank.

### **Likuiditas**

Likuiditas menunjukkan tingkat kemampuan Perseroan dan Entitas Anak 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 dan Entitas Anak untuk memenuhi liabilitas jangka pendek. Tidak terdapat sumber likuiditas yang material yang belum digunakan oleh Perseroan dan Entitas Anak.

Rasio aset lancar terhadap liabilitas jangka pendek Perseroan dan Entitas Anak untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir tanggal 31 Oktober 2018, serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 masing-masing adalah sebesar 0,50x, 0,59x, 0,40x dan 1,68x.

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

Perseroan dan Entitas Anak 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 dan Entitas Anak. Kedepannya, Perseroan dan Entitas Anak 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 dan Entitas Anak. Selain itu, diharapkan pertumbuhan laba yang terus meningkat, terkait dengan rencana ekspansi usaha, juga akan semakin meningkatkan tingkat likuiditas Perseroan dan Entitas Anak.

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

### **Solvabilitas**

Solvabilitas merupakan kemampuan Perseroan dan Entitas Anak 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 dan Entitas Anak untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir tanggal 31 Oktober 2018, serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 masing-masing adalah sebesar 0,32x, 0,75x, 0,66x dan 1,76x.

Pada periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018, rasio solvabilitas ekuitas berada pada 0,32x. Rasio ini menurun jika dibandingkan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31

Oktober 2017 dikarenakan peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan yang berasal dari konversi sebagian utang Perusahaan yaitu sebesar Rp 471.700.000.000.

Pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, rasio solvabilitas ekuitas berada pada 0,75x. Rasio ini meningkat jika dibandingkan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dikarenakan peningkatan utang lain-lain terhadap pihak berelasi.

Pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016, rasio solvabilitas ekuitas berada pada 0,66x. Rasio ini menurun jika dibandingkan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 dikarenakan penurunan utang lain-lain terhadap pihak berelasi.

Rasio solvabilitas aset Perseroan dan Entitas Anak untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir tanggal 31 Oktober 2018, serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 masing-masing adalah sebesar 0,24x, 0,43x, 0,40x dan 0,64x.

Pada periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018, rasio solvabilitas aset berada pada 0,24x. Rasio ini menurun jika dibandingkan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017 dikarenakan konversi sebagian utang Perusahaan yaitu sebesar Rp 471.700.000.000 menjadi modal ditempatkan dan disetor Perusahaan.

Pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, rasio solvabilitas aset berada pada 0,43x. Rasio ini meningkat jika dibandingkan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dikarenakan peningkatan utang lain-lain terhadap pihak berelasi.

Pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016, rasio solvabilitas aset berada pada 0,40x. Rasio ini menurun jika dibandingkan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 dikarenakan penurunan utang lain-lain terhadap pihak berelasi.

#### **Imbal Hasil Rata-rata Ekuitas**

Imbal Hasil Rata-rata Ekuitas (*Return on Average Equity/ROAE*) menggambarkan kemampuan Perseroan dan Entitas Anak untuk memperoleh pendapatan dari ekuitasnya. ROAE Perseroan dan Entitas Anak untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir tanggal 31 Oktober 2018, serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 masing-masing adalah sebesar -3,64%, -6,76%, -10,35% dan -18,83%.

Pada periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018, imbal hasil rata-rata ekuitas berada di -3,64%. Rasio ini meningkat jika dibandingkan 31 Oktober 2017 dikarenakan peningkatan pendapatan dari bisnis perhotelan.

Pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, imbal hasil rata-rata ekuitas berada di -6,76%. Rasio ini meningkat jika dibandingkan 31 Desember 2016 dikarenakan peningkatan pendapatan dari bisnis perhotelan.

Pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016, imbal hasil rata-rata ekuitas berada di -10,35%. Rasio ini meningkat jika dibandingkan 31 Desember 2015 dikarenakan peningkatan pendapatan dari bisnis perhotelan.

#### **Imbal Hasil Rata-rata Aset**

Imbal Hasil Rata-rata Aset (*Return on Average Asset/ROAA*) menggambarkan kemampuan Perseroan dan Entitas Anak untuk menghasilkan pendapatan dari asetnya. ROAA Perseroan dan Entitas Anak untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir tanggal 31 Oktober 2018, serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 masing-masing adalah sebesar -2,42%, -3,96%, -5,17% dan -6,82%.

Pada periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018, imbal hasil rata-rata aset berada di -2,42%. Rasio ini meningkat jika dibandingkan 31 Oktober 2017 dikarenakan peningkatan pendapatan dari bisnis perhotelan.

Pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, imbal hasil rata-rata aset berada di -3,96%. Rasio ini meningkat jika dibandingkan 31 Desember 2016 dikarenakan peningkatan pendapatan dari bisnis perhotelan.

Pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016, imbal hasil rata-rata aset berada di -5,17%. Rasio ini meningkat jika dibandingkan 31 Desember 2015 dikarenakan peningkatan pendapatan dari bisnis perhotelan.

## 5. Dampak Perubahan Harga Terhadap Penjualan

Selama 3 (tiga) tahun terakhir atau selama Emiten menjalankan usahanya jika berdirinya kurang dari 3 (tiga) tahun, terdapat perubahan tarif kamar hotel. Perubahan tarif kamar hotel menyebabkan meningkatnya occupancy rate secara signifikan dan berpengaruh terhadap penjualan dan pendapatan bersih Perseroan.

## 6. Operasi per Segmen Operasi

Perseroan dan Entitas Anak membagi operasi bisnis berdasarkan divisi-divisi operasi yaitu perhotelan dan investasi. Informasi segmen operasi Perseroan dan Entitas Anak untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada 31 Oktober 2018 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 adalah sebagai berikut:

*(dalam Rupiah)*

	<b>31 Oktober 2018</b>			
	<b>Perhotelan</b>	<b>Investasi</b>	<b>Eliminasi</b>	<b>Jumlah</b>
<b>PENDAPATAN</b>				
Pendapatan eksternal	48.959.924.304	-	-	48.959.924.304
<b>Jumlah pendapatan</b>	<b>48.959.924.304</b>	-	-	<b>48.959.924.304</b>
Beban departementalisasi	(24.001.069.432)	-	-	(24.001.069.432)
<b>Jumlah</b>	<b>24.958.854.872</b>	-	-	<b>24.958.854.872</b>
Beban usaha	(32.493.855.046)	(74.629.482)	-	(32.568.484.528)
Pendapatan lain-lain	1.714.150.993	2.928.301.378	-	4.642.452.371
Beban lain-lain	(17.038.750.768)	(1.297.446)	-	(17.040.048.214)
<b>Laba usaha</b>				<b><u>(20.007.225.499)</u></b>
<b>INFORMASI LAIN</b>				
Aset segmen	787.034.435.046	320.214.029.700	(301.999.000.000)	805.249.464.746
Liabilitas segmen	194.704.724.939	(381.644.852)	-	194.323.080.087
Beban umum dan administrasi	7.553.989.154	-	-	7.553.989.154
Beban non kas selain penyusutan	24.939.865.892	74.629.482	-	25.014.495.374

*(dalam Rupiah)*

	<b>31 Desember 2017</b>			
	<b>Perhotelan</b>	<b>Investasi</b>	<b>Eliminasi</b>	<b>Jumlah</b>
<b>PENDAPATAN</b>				
Pendapatan eksternal	46.191.934.741	-	-	46.191.934.741
<b>Jumlah pendapatan</b>	<b>46.191.934.741</b>	-	-	<b>46.191.934.741</b>
Beban departementalisasi	(18.401.917.106)	-	-	(18.401.917.106)
<b>Jumlah</b>	<b>27.790.017.635</b>	-	-	<b>27.790.017.635</b>
Beban usaha	(42.817.319.533)	(17.563.734)	-	(42.834.883.267)
Pendapatan lain-lain	6.039.546	2.613.953.700	-	2.619.993.246
Beban lain-lain	(18.144.571.136)	(1.309.697)	-	(18.145.880.833)
<b>Laba usaha</b>				<b><u>(30.570.753.220)</u></b>
<b>INFORMASI LAIN</b>				
Aset segmen	486.310.236.605	317.302.305.250	-	803.612.541.855
Liabilitas segmen	345.192.848.989	(322.294.852)	-	344.870.554.137
Beban umum dan administrasi	14.837.479.266	-	-	14.837.479.266
Beban non kas selain penyusutan	27.979.840.267	17.563.734	-	27.997.404.001

*(dalam Rupiah)*

	<b>31 Desember 2016</b>			
	<b>Perhotelan</b>	<b>Investasi</b>	<b>Eliminasi</b>	<b>Jumlah</b>
<b>PENDAPATAN</b>				
Pendapatan eksternal	36.145.265.677	-	-	36.145.265.677
<b>Jumlah pendapatan</b>	<b>34.145.265.677</b>	-	-	<b>36.145.265.677</b>
Beban departementalisasi	(19.217.199.206)	-	-	(19.217.199.206)
<b>Jumlah</b>	<b>16.928.066.471</b>	-	-	<b>16.928.066.471</b>
Beban usaha	(36.693.672.225)	(1.305.293.139)	-	(37.998.965.364)
Pendapatan lain-lain	93.664.974	705.255.294	-	798.920.268
Beban lain-lain	(17.952.705.752)	(1.171.189)	-	(17.953.876.941)
<b>Laba usaha</b>				<b><u>(38.225.855.566)</u></b>
<b>INFORMASI LAIN</b>				
Aset segmen	490.838.269.295	314.707.224.982	-	805.545.494.277
Liabilitas segmen	320.647.669.737	(322.294.852)	-	320.325.374.885
Beban umum dan administrasi	14.504.755.411	-	-	14.504.755.411
Beban non kas selain penyusutan	22.188.916.814	1.304.946.796	-	23.493.863.610

(dalam Rupiah)

	<b>31 Desember 2015</b>			
	<b>Perhotelan</b>	<b>Investasi</b>	<b>Eliminasi</b>	<b>Jumlah</b>
<b>PENDAPATAN</b>				
Pendapatan eksternal	33.653.184.894	-	-	33.653.184.894
<b>Jumlah pendapatan</b>	<b>33.653.184.894</b>	-	-	<b>33.653.184.894</b>
Beban departementalisasi	(19.598.172.954)	-	-	(19.598.172.954)
<b>Jumlah</b>	<b>14.055.011.940</b>	-	-	<b>14.055.011.940</b>
Beban usaha	(34.693.934.685)	-	-	(34.693.934.685)
Pendapatan lain-lain	338.885.713	4.439.445.952	-	4.778.331.665
Beban lain-lain	(21.757.521.345)	(1.462.824)	-	(21.758.984.169)
<b>Laba usaha</b>				<b>(37.619.575.250)</b>
<b>INFORMASI LAIN</b>				
Aset segmen	526.272.350.319	77.092.530.027	-	603.364.880.346
Liabilitas segmen	319.517.019.990	(65.427.719.464)	-	254.089.300.526
Beban umum dan administrasi	14.333.586.587	-	-	14.333.586.587
Beban non kas selain penyusutan	20.360.348.098	-	-	20.360.348.098

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

Menguat atau menurunnya kurs mata uang asing tidak berpengaruh terhadap kondisi keuangan Perseroan. Namun, kenaikan dan menurunnya suku bunga bank yang pada saat ini Perseroan melakukan utang terhadap pihak ketiga akan sangat berpengaruh terhadap kondisi keuangan Perseroan dalam bentuk beban bunga.

#### 8. Dampak Kebijakan Pemerintah

Penerimaan devisa dari sektor pariwisata juga memberikan dampak pada membaiknya defisit transaksi berjalan pada neraca perdagangan. Sehingga hal tersebut menjadi perhatian khusus Bank Indonesia hingga akhirnya mengeluarkan 9 (sembilan) strategi terkait peningkatan jumlah wisatawan mancanegara di Indonesia. Hal tersebut tentu memberikan dampak positif bagi industri hotel.

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

Aktivitas operasional Perseroan adalah melakukan penjualan kamar hotel yang berlokasi di Menteng, Jakarta Pusat. 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.

#### 10. Belanja Modal

Sampai dengan prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki kecukupan modal kerja untuk melakukan kegiatan usahanya. Namun, jika modal kerja tersebut tidak mencukupi, ke depannya Perseroan berencana untuk melakukan penambahan modal antara lain melalui HMETD atau Non-HMETD.

#### 11. 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.

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan dihadapkan dengan berbagai macam risiko yang dijelaskan dalam Bab VII Faktor Risiko dalam Prospektus ini. Untuk meminimalkan risiko-risiko yang disebutkan tersebut maka Perseroan melakukan manajemen risiko antara lain.

**a. Risiko Persaingan Usaha di Bisnis Perhotelan**

Perseroan sadar bahwa persaingan usaha di bisnis perhotelan sangatlah ketat. Perseroan senantiasa akan meningkatkan kualitas pelayanan dan bekerja sama dengan para pihak profesional yang dapat mengembangkan kegiatan usaha Perseroan lebih baik lagi. Selain itu, hotel milik Perseroan memiliki letak bisnis yang strategis.

**b. Risiko Perubahan Perkembangan Teknologi**

Perkembangan teknologi sangatlah penting dalam kemajuan bisnis perseroan mengingat memiliki sistem yang terintegrasi akan secara langsung meningkatkan pelayanan kepada pelanggan. Memiliki sistem *booking* yang mudah digunakan akan membuat kenyamanan tersendiri bagi para pelanggan yang akan memesan. Karena itu, Perseroan telah bekerjasama dengan Marriott International yang secara langsung mengelola sistem dan operasional Perseroan.

**c. Risiko Sumber Daya Manusia**

Perseroan senantiasa menyeleksi orang secara benar, handal dan kompeten di dalam industri perhotelan Perseroan. Salah satu strategi Perseroan adalah dengan memperketat seleksi penerimaan karyawan baru melalui tes-tes yang telah disiapkan oleh Perseroan dan memberikan program pelatihan karyawan yang pada akhirnya akan meningkatkan kualitas karyawan. Perseroan juga akan dibantu oleh Marriott International secara langsung dalam proses penyeleksian karyawan.

**d. Risiko Pertumbuhan Ekonomi**

Menurun dan meningkatnya kondisi perekonomian suatu negara akan berimbas langsung terhadap kondisi pariwisata dan mempengaruhi kondisi keuangan hotel-hotel di negara tersebut. Untuk mengurangi risiko pelemahan ekonomi secara nasional maupun global, Perseroan akan melakukan potongan harga dan mengeluarkan promo-promo menarik untuk menambah jumlah pengunjung yang akan datang ke Hotel Perseroan.

## VII. 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 Persaingan Usaha di Bisnis Perhotelan**

Pusat kota, bisnis dan pusat perbelanjaan selalu menjadi daya tarik tersendiri untuk dikunjungi. Membuka bisnis perhotelan di lokasi pusat kota yang strategis menjadikan bisnis perhotelan yang menjanjikan. DKI Jakarta sebagai Ibu kota Indonesia, merupakan salah satu kota di Indonesia yang paling ramai dikunjungi baik untuk berbisnis maupun untuk berbelanja. Di Jakarta pula terdapat berbagai macam pilihan hotel-hotel bagi turis lokal maupun turis mancanegara yang ingin menginap.

Tanpa pengelolaan, promosi dan fasilitas yang mendukung, tingkat hunian hotel Perseroan dapat tertekan yang akan berdampak langsung terhadap kondisi keuangan Perseroan.

### B. RISIKO TERKAIT DENGAN KEGIATAN USAHA PERSEROAN

#### **1. Risiko Terkait Industri Pariwisata di Indonesia**

Pariwisata di Indonesia merupakan salah satu sektor ekonomi penting yang berperan dalam menyumbang devisa negara. Pada bulan Agustus 2018, jumlah kunjungan wisata mancanegara ke Indonesia mencapai 10,58 juta atau naik 12,3% dibandingkan dengan jumlah kunjungan wisata mancanegara pada periode yang sama tahun sebelumnya ([www.kontan.co.id](http://www.kontan.co.id)). Perkembangan pariwisata perlu didukung oleh pembangunan infrastruktur yang kuat. Jika akses menuju destinasi terbatas, maka akan menurun juga peminat wisatawan mancanegara untuk berkunjung ke Indonesia. Selain itu, kondisi politik juga akan mempengaruhi keinginan mancanegara berkunjung ke Indonesia. Menurunnya jumlah wisatawan mancanegara yang berkunjung ke Indonesia dapat mempengaruhi kondisi keuangan Perseroan.

#### **2. Risiko Bencana Alam**

Indonesia sebagai negara kepulauan berada di lokasi geografis yang rawan akan gempa yang terkadang disertai gelombang tsunami dan letusan gunung berapi yang berkelanjutan. Jika terjadi bencana alam, aset Perseroan berupa hotel beresiko terjadi kerusakan dan akan berdampak terhadap keuangan Perseroan. Selain itu, jika terjadi bencana alam wisatawan mancanegara berpotensi untuk membatalkan atau menahan rencana mereka untuk berkunjung ke negara yang terkena bencana alam.

### **3. Risiko Perubahan Perkembangan Teknologi**

Di jaman yang serba digital, mengikuti perkembangan teknologi sangatlah penting. Bisnis perhotelan harus bisa bersaing dengan tipe-tipe akomodasi berbasis aplikasi. Selain itu, Perseroan harus selalu memperbarui sistem transaksi, pengelolaan persediaan dan proses reservasi. Kesalahan dalam sistem dapat menyebabkan ketidakefisienan dan membuat para pengunjung tidak nyaman. Sistem teknologi informasi Perseroan juga rawan diserang oleh virus atau gangguan yang terjadi karena kesalahan daya manusia. Setiap kerusakan pada sistem teknologi Perseroan dapat berdampak material terhadap kegiatan operasional Perseroan.

### **4. Risiko Sumber Daya Manusia**

Di dunia pariwisata dan perhotelan, faktor sumber daya manusia merupakan faktor utama dalam penyediaan jasa, layanan dan kenyamanan bagi para pengunjung. Jika salah satu sumber daya manusia di bisnis Perseroan tidak kompeten, maka akan mengurangi kepuasan pelanggan dan akan meninggalkan kesan buruk bagi pelanggan-pelanggan yang lain. Dampak ini dapat berimbas langsung terhadap keuangan Perseroan dan menurunkan pangsa pasar Perseroan.

### **5. Risiko Kendala Pendanaan**

Pelaksanaan proyek-proyek pembangunan seperti hotel 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. Walaupun pada saat ini Perseroan belum memiliki rencana untuk membangun hotel lain, namun hal tersebut tidak menutup kemungkinan jika kedepannya Perseroan ingin menjalankan proyek hotel baru. Ketidakmampuan Perseroan untuk memperoleh pendanaan secara tepat waktu, dapat menyebabkan terhambatnya proyek tersebut. Terhambatnya proyek yang sedang dijalankan oleh Perseroan dapat berdampak negatif pada kinerja operasional, pendapatan dan prospek usaha 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**

Perubahan kebijakan pemerintah terkait industri pariwisata baik pada tingkat daerah maupun pusat, akan berimbas pada kegiatan usaha Perseroan. Adanya perubahan kebijakan pemerintah terkait pembatasan jumlah wisatawan, pengaturan terkait tarif penerbangan atau moda transportasi, perubahan fokus wisata ke daerah lain di luar lokasi usaha Perseroan, dan berbagai perubahan lain. Hal paling signifikan jika adanya kenaikan tarif pajak pada perhotelan dan kenaikan tarif dasar listrik. Kenaikan pajak dan dasar listrik akan mempengaruhi beban operasional Perseroan sehingga akan berpengaruh terhadap profitabilitas Perseroan.

**2. Risiko Pertumbuhan Ekonomi**

Pertumbuhan ekonomi secara lokal maupun global sangat mempengaruhi industri pariwisata dimana daya beli masyarakat akan menurun jika kondisi ekonomi secara global ataupun lokal sedang tidak baik. Turunnya daya beli masyarakat berimbas langsung terhadap permintaan rekreasi dan perhotelan. Sehingga, kondisi ekonomi yang buruk akan mempengaruhi profitabilitas Perseroan.

**3. Risiko Tuntutan Hukum**

Dalam hal yang tidak terduga, Perseroan dapat mengalami tuntutan, sengketa dan proses hukum dalam menjalankan kegiatan usahanya, seperti demo karyawan dan pelanggaran perjanjian yang dapat berdampak material terhadap kegiatan operasional Perseroan. Timbulnya tuntutan hukum dari pihak ketiga dapat mempengaruhi kegiatan operasional Perseroan secara negatif. Sampai saat ini, Perseroan tidak memiliki sengketa hukum atau penyelidikan yang dilakukan Pemerintah yang bersifat material.

**4. Risiko Fluktuasi Kurs Valuta Asing**

Nilai tukar mata uang asing merupakan nilai tukar mata uang antara dua negara berbeda dan dapat berpengaruh terhadap pembayaran saat ini ataupun disaat mendatang. Mengingat bahwa hotel yang dimiliki oleh Perseroan merupakan hotel berbintang lima yang memiliki standar dan kualitas internasional, beberapa bahan baku yang digunakan oleh Perseroan merupakan bahan-bahan impor. Pelemahan Rupiah terhadap mata uang asing dapat memiliki dampak yang negatif terhadap profitabilitas Perseroan karena harga bahan baku yang semakin mahal.

**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**

*Halaman ini sengaja dikosongkan*

## **VIII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

Perseroan menyatakan bahwa tidak ada kejadian penting Perseroan dan Entitas Anak yang terjadi setelah tanggal laporan auditor independen tanggal 15 Januari 2019 sampai dengan tanggal Pernyataan Pendaftaran menjadi Efektif yang mempunyai dampak material terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha atas laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015, beserta laporan auditor independen, dan informasi keuangan konsolidasian yang tidak diaudit untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017.

*Halaman ini sengaja dikosongkan*

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

### A. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK

#### 1. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

Perseroan didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Citra Prestasi Abadi No. 27 tanggal 28 Juni 2007, dibuat di hadapan Rita Imelda Ginting S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. W7-09116.HT.01.01-TH.2007 tanggal 20 Agustus 2007 dan telah didaftarkan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Pusat dengan TDP No. 090515162362, dengan No. Pendaftaran 10826/BH.09.05/VII/2009 tanggal 2 Juli 2009, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia (“BNRI”) No. 50 Tahun 2015, Tambahan Berita Negara (“TBN”) No. 35026 (“Akta Pendirian”).

Selanjutnya Perseroan mengalami perubahan nama menjadi PT Menteng Heritage Realty berdasarkan Akta Berita Acara Rapat PT Citra Prestasi Abadi No. 9 tanggal 5 Oktober 2007, yang telah memperoleh persetujuan perubahan anggaran dasar perseroan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. C-05588HT.01.04-TH.2007 tanggal 6 Desember 2007 (“Akta No. 9 Tahun 2007”).

Perseroan tidak memiliki kejadian penting yang mempengaruhi perkembangan usaha Perseroan dan Perseroan tidak memiliki sifat dan akibat dari kepailitan, atau penundaan kewajiban pembayaran utang, atau proses yang sejenis yang menyangkut Perseroan dan kelompok usaha Perseroan yang berdampak signifikan terhadap Perseroan.

#### Tahun 2007 (Pendirian Perseroan)

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

Keterangan	Nilai Nominal Rp 1.000.000 per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>600</b>	<b>600.000.000</b>	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. Arief Joko	150	150.000.000	50,000
2. Lihardo Girsang	150	150.000.000	50,000
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>300</b>	<b>300.000.000</b>	<b>100,000</b>
Jumlah Saham Dalam Portepel	300	300.000.000	

Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Menteng Heritage Realty No. 10 tanggal 19 Desember 2018, dibuat dihadapan Erni Rohaini, S.H., MBA, Notaris di Jakarta Selatan, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0031345.AH.01.02.TAHUN 2018 tanggal 19 Desember 2018, Daftar Perseroan No. AHU-0173765.AH.01.11.TAHUN 2018 tanggal 19 Desember 2018. (“Akta No. 10 Tahun 2018”).

Perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang diatur dalam Akta No. 10 Tahun 2018 adalah sebagai berikut:

- a. Menyetujui perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan, oleh karena itu merubah Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan.
- b. Menyetujui peningkatan Modal Dasar Perseroan dari semula Rp500.000.000.000,- (lima ratus miliar Rupiah) menjadi Rp1.800.000.000.000,- (1 triliun delapan ratus miliar Rupiah) dan perubahan nilai

nominal saham yang semula Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) menjadi Rp100,- (seratus Rupiah) untuk setiap lembar sahamnya, oleh karena itu merubah Pasal 4 Ayat 1 dan 2 Anggaran Dasar Perseroan.

- c. Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan penawaran umum melalui pasar modal, termasuk:
1. Memberikan kuasa kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menentukan jumlah saham dan syarat-syarat saham yang akan ditawarkan kepada masyarakat dengan jumlah maksimal sebanyak-banyaknya 1.191.750.000 (satu miliar seratus sembilan puluh satu juta tujuh ratus lima puluh ribu) saham atau sebanyak-banyaknya 20% (dua puluh persen) dari modal ditempatkan Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dilakukan (kuasa tersebut dapat dilimpahkan kepada Direksi Perseroan).
  2. Memberikan kuasa dan wewenang kepada Direksi Perseroan untuk melakukan segala sesuatu yang diperlukan guna tercapainya penawaran umum melalui pasar modal, termasuk menandatangani pernyataan pendaftaran untuk diajukan kepada Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia, menegosiasikan dan menandatangani perjanjian-perjanjian lainnya terkait dengan emisi efek dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang dianggap baik untuk Perseroan oleh Direksi Perseroan termasuk menentukan harga penawaran saham dengan persetujuan Dewan Komisaris dengan segala perubahan-perubahannya termasuk menandatangani, mencetak dan/atau menerbitkan Prospektus Ringkas, Perbaikan dan/atau Tambahan atas Prospektus Ringkas, Prospektus Awal, Prospektus, Info Memo atau Offering Circular dan/atau seluruh perjanjian-perjanjian dan/atau dokumen-dokumen yang diperlukan bagi penawaran umum melalui pasar modal (*go public*) sebagaimana disebutkan dalam Keputusan ini.
  3. Memberikan kuasa dan wewenang kepada Dewan Komisaris Perseroan dengan kuasa substitusi untuk menyatakan perubahan struktur permodalan Perseroan setelah selesainya penawaran saham tersebut di atas.
  4. Menyetujui pelaksanaan pencatatan saham Perseroan (*Company Listing*) yang ditawarkan dan dijual kepada masyarakat melalui pasar modal dan saham-saham yang dimiliki oleh pemegang saham pada bursa efek di Indonesia.
  5. Menyetujui perubahan status Perseroan yang semula perseroan terbatas tertutup/non publik menjadi perseroan terbatas terbuka/publik.
- d. Memberhentikan dengan hormat seluruh anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang lama dengan memberikan pembebasan dan pelunasan (*acquitt et de charge*) sepenuhnya kepada mereka dan seketika itu juga mengangkat anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan yang baru, termasuk Direktur Independen dan Komisaris Independen, pemberhentian dan pengangkatan mana berlaku sejak ditandatanganinya Keputusan Para Pemegang Saham, dengan tidak mengurangi hak Rapat Umum Pemegang Saham untuk memberhentikan mereka sewaktu-waktu, sehingga untuk selanjutnya terhitung sejak ditandatanganinya Keputusan Para Pemegang Saham, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menjadi sebagai berikut:

**DIREKSI:**

Direktur Utama : Christofer Wibisono  
Direktur : Anke Krishna Bachtiar, SE  
Direktur : Wesley Wijaya  
Direktur Independen : Irfan Adriansyah

**DEWAN KOMISARIS:**

Komisaris Utama : Herry Wijaya  
Komisaris : Budiman Muliadi  
Komisaris Independen : Alip

- e. Menyetujui untuk mengubah seluruh Anggaran Dasar Perseroan sehubungan perubahan status Perseroan menjadi perseroan terbatas terbuka/publik dalam rangka penyesuaian dengan Peraturan Nomor IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik ("Peraturan No. IX.J.1"), Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 32/POJK.04/2014 tentang Rencana Dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka sebagaimana diubah dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 10/POJK.04/2017 tentang Perubahan Atas Peraturan

Otoritas Jasa Keuangan No. 32/POJK.04/2014 tentang Rencana Dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka (“POJK No. 32/2014”) dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten Atau Perusahaan Publik (“POJK No. 33/2014”) dan sehubungan dengan hal tersebut memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan untuk melaksanakan keputusan tersebut di atas termasuk namun tidak terbatas untuk menandatangani akta pernyataan keputusan pemegang saham Perseroan dihadapan Notaris, meminta persetujuan dan/atau memberitahukan perubahan tersebut kepada pihak yang berwenang.

- f. Memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan dan/atau kepada Tuan Christofer Wibisono selaku Direktur Utama Perseroan dengan hak untuk memindahkannya kepada pihak lain untuk menyatakan Keputusan tersebut dalam suatu akta notaris dan menandatangani akta atau dokumen-dokumen lain yang diperlukan tanpa kecuali dan melakukan tindakan-tindakan lain yang dianggap perlu sehubungan dengan pelaksanaan Keputusan tersebut.

## 2. IJIN USAHA

### PERSEROAN

#### A. Dikeluarkan Oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia

**1. Nomor Pokok Wajib Pajak (“NPWP”)**

Perseroan telah memiliki NPWP: 02.681.816.1-071.000, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Menteng Dua dan terdaftar sejak tanggal 5 Desember 2007, untuk kegiatan usaha Perseroan di Jl. Cilacap No. 1 RT/RW 011/005, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, 10310.

**2. Surat Keterangan Terdaftar (“SKT”)**

SKT Untuk Kantor Pusat

Perseroan telah terdaftar di tata usaha perpajakan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Menteng Dua berdasarkan SKT No. PEM.03255/WPJ.06/KP.0803/2012 tanggal 14 Desember 2012, untuk kegiatan usaha Perseroan di Jl. Cilacap No. 1 RT/RW 011/005, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, 10310.

**3. Nomor Pokok Pengusaha Barang Kena Cukai (“NPPBKC”)**

Perseroan telah memiliki NPPBKC dengan No. 0404.4.2.1574 tanggal 23 September 2014, yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Bea dan Cukai, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, yang berlaku selama 5 (lima) tahun.

#### B. Dikeluarkan Oleh Pemerintah Republik Indonesia C.Q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS

**1. Nomor Induk Berusaha (“NIB”) Perseroan**

Perseroan telah memperoleh NIB sebagai bukti pendaftaran penanaman modal/berusaha yang sekaligus merupakan pengesahan Tanda Daftar Perusahaan dengan No. 812021729077 tanggal 07 September 2018 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS, dengan rincian sebagai berikut:

Nama KBLI	:	Bar, Hotel Bintang Lima
Kode KBLI	:	56301, 55111
Status Penanaman Modal	:	PMDN

NIB merupakan identitas Perseroan dalam rangka pelaksanaan kegiatan berusaha dan berlaku selama menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

### C. Dikeluarkan Oleh Pemerintah Daerah

#### 1. Tanda Daftar Perusahaan (“TDP”) Perseroan

TDP Untuk Kantor Pusat

Perseroan telah terdaftar di daftar perusahaan setempat dengan TDP No. 09.05.1.46.62362 tanggal 10 Juli 2014 yang dikeluarkan oleh Dinas Koperasi, Usaha Mikro, Kecil dan Menengah, dan Perdagangan, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, dengan masa berlaku sampai dengan tanggal 2 Juli 2019.

#### 2. Surat Keterangan Domilisi (“SKD”) Perseroan

Berdasarkan SKD No. 209/5.16.1/31.71.06.1001/-1.711.53/2016 tanggal 23 Maret 2016 yang dikeluarkan oleh Satuan Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) Kelurahan Menteng, diterangkan bahwa Perseroan benar-benar berdomisili di Jl. Cilacap No. 1 RT/RW 011/005, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, 10310. SKD tersebut berlaku sampai dengan tanggal 18 Februari 2017.

#### 3. Surat Izin Usaha Perdagangan (“SIUP”) Perseroan

Perseroan telah memiliki SIUP berupa SIUP Menengah dengan No. 438/24.1PM.7/31.71/-1.824.27/e/2016 tanggal 25 April 2016, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Pusat, yang berlaku di seluruh wilayah Republik Indonesia selama Perseroan menjalankan usahanya.

#### 4. Izin Mendirikan Bangunan (“IMB”) Perseroan

Sesuai Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 9320/IMB/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 16 Agustus 2013, Perseroan telah memiliki IMB yang menerangkan hal-hal sebagai berikut:

Pemilik Bangunan Gedung	:	Perseroan
Alamat	:	Jl. Cilacap No. 4, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat
Untuk	:	Mendirikan dan merubah bangunan
Fungsi	:	Hunian
Penggunaan	:	Hunian dan fasilitasnya
Jumlah Masa Bangunan	:	1 buah
Jumlah Lapis Bangunan	:	8 lantai
Jumlah Lapis <i>Basement</i>	:	2 lapis
Luas Bangunan Baru	:	9639,8 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan Perubahan	:	1663 m <sup>2</sup>
Syarat/Ketentuan	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Berdirinya bangunan tersebut diizinkan dengan syarat harus disesuaikan dengan rencana kota dan peraturan mendirikan bangunan yang berlaku untuk tempat tersebut atas tanggung jawab dan biaya Perseroan sewaktu-waktu tertib bangunan tersebut direalisasikan oleh Pemda DKI;</li> <li>- Berdirinya bangunan tersebut diberikan kelonggaran dari syarat-syarat yang ditetapkan pada Pasal 15 ayat 1 Perda No. 7 Tahun 2010;</li> <li>- Pelanggaran ketentuan yang harus disesuaikan dengan rencana kota dan peraturan bangunan yang berlaku adalah bagian bangunan dan/atau yang berhubungan dengan bangunan yang mendahului IMB;</li> <li>- Jalur tanah pekarangan yang terkena rencana jalan harus diserahkan kepada Pemda DKI Jakarta pada waktu rencana jalan tersebut dilaksanakan;</li> <li>- Jika di kemudian hari hendak mengadakan perubahan/perbaikan bangunan, maka harus mengajukan</li> </ul>

permohonan dan mendapat izin tertulis terlebih dahulu dari Kepala Dinas;

- Ketinggian lantai dasar bangunan terhadap peil banjir setempat harus disesuaikan dengan ketentuan yang ditetapkan DPU DKI Jakarta;
- Penempatan rembesan tidak boleh kurang 2,5 m dari batas pekarangan dan pembuangan air kotor/saluran air hujan harus berada di dalam pekarangan bangunan tersebut, kemudian masing-masing disalurkan ke sumur endapan atau saluran umum dengan selalu menjaga kebersihan saluran dan pekarangan bangunan tersebut;
- Bahwa di halaman bangunan harus ditanami pohon pelindung (tanaman) hias sesuai dengan ketentuan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. CD4/1/1/73;
- Pagar pekarangan harus dibuat di atas GSJ yang berlaku dengan ketentuan tidak boleh lebih tinggi dari 1,5 m dan harus tembus pandang/transparan;
- Segala akibat yang timbul dari pembangunan yang tidak memenuhi ketentuan yang berlaku atau merugikan pihak lain sepenuhnya menjadi tanggung jawab dan resiko Perseroan;
- Bangunan tersebut harus dilaksanakan sesuai dengan IMB serta gambar lampirannya yang telah disahkan oleh Dinas;
- Puing-puing dan bahan bangunan harus selalu berada dalam pekarangan sehingga tidak mengganggu umum;
- Pelaksanaan pembangunan tidak diperkenankan menimbulkan gangguan kerugian pada pihak lain terutama pekerjaan pada batas pekarangan untuk mana harus selalu mengikuti petunjuk Petugas DPPB DKI Jakarta;
- Pemborong/pengawas harus menjaga agar kendaraan yang keluar masuk dari/ke tempat proyek harus selalu dalam keadaan bersih, sehingga tidak mengotori dan mengganggu jalan umum;
- IMB ini hanya berlaku untuk masa pelaksanaan mendirikan bangunan untuk di kemudian akan diberikan SLF apabila hasil pelaksanaan di lapangan sesuai dengan IMB berserta gambar-gambar lampirannya;
- IMB ini harus selalu berada di tempat bangunan tersebut agar memudahkan petugas yang berwenang untuk memeriksa dan memberi catatan-catatan padanya;
- Bukti hak atas tanah tersebut harus dimohonkan/diselesaikan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta;
- IMB ini hanya berkaitan dengan kegiatan teknis pembangunan saja bukan merupakan bukti hak atau dasar untuk memberikan hak atas tanah atau bangunan;
- Untuk bagian bangunan yang tidak memenuhi ketentuan IMB ini harus dibongkar;
- Fasilitas parkir agar dipenuhi sesuai standar kebutuhan yang berlaku;
- Tidak diperkenankan menebang pohon eksisting di luar/dalam lahan, namun apabila terdapat pohon yang tidak/kurang sesuai RTLB dan harus ditebang/dipindahkan, Perseroan wajib melapor dan mendapat izin resmi dari Kepala Dinas Pertamanan Provinsi DKI Jakarta dan diwajibkan membayar retribusi penebangan pohon serta mengganti

pohon yang ditebang/dipindahkan;

- Tetap menjaga ketinggian pedestrian pada jalan masuk/keluar kendaraan guna memberi kenyamanan bagi pejalan kaki;
- Perseroan wajib membuat sumur resapan air sesuai Pergub Provinsi DKI Jakarta No. 68 Tahun 2005;
- Perseroan harus menyelesaikan AMDAL/UKL/UPL ke BPLHD Provinsi DKI Jakarta

#### 5. Tanda Daftar Usaha Pariwisata (“TDUP”) Perseroan

- a. Perseroan telah memiliki TDUP sesuai Sertifikat Tanda Daftar Usaha Pariwisata dengan No. Pendaftaran 02.05.03.14.08352 tanggal 04 Maret 2014, yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Provinsi DKI Jakarta sebagai berikut:

Nomor	: 1087/2014
Nama Usaha	: HERMITAGE LOUNGE
Alamat	: Jl. Cilacap No. 1 RT. 011/005, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat
Bidang Usaha	: Penyediaan Makanan dan Minuman
Jenis Usaha	: Restoran
Golongan/Kelas	: A
Kapasitas	: 15 Meja, 60 Kursi

TDUP tersebut berlaku sepanjang Perseroan masih menjalankan kegiatan usahanya.

- b. Perseroan telah memiliki TDUP sesuai Sertifikat Tanda Daftar Usaha Pariwisata dengan No. Pendaftaran 24/14.26/31/1.858.8/2016 tanggal 11 November 2016, yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Provinsi DKI Jakarta sebagai berikut:

Nomor	: 55320/2016
Nama Usaha	: THE HERMITAGE
Alamat	: Jl. Cilacap No. 1 RT. 011/005, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat
Bidang Usaha	: Usaha Penyediaan Akomodasi
Jenis Usaha	: Hotel Bintang
Kapasitas	: 90 Kamar

TDUP tersebut berlaku sepanjang Perseroan masih menjalankan kegiatan usahanya.

- c. Perseroan telah memiliki TDUP sesuai Sertifikat Tanda Daftar Usaha Pariwisata dengan No. Pendaftaran 02.05.03.14.08355 tanggal 04 Maret 2014, yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Provinsi DKI Jakarta sebagai berikut:

Nomor	: 1088/2014
Nama Usaha	: HERMITAGE LOUNGE
Alamat	: Jl. Cilacap No. 1 RT. 011/005, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat
Bidang Usaha	: Penyediaan Makanan dan Minuman
Jenis Usaha	: Bar (Rumah Minum)
Kapasitas	: 1 Meja, 10 Kursi

TDUP tersebut berlaku sepanjang Perseroan masih menjalankan kegiatan usahanya.

**6. Sertifikat Laik Fungsi (“SLF”) Bangunan Gedung Perseroan**

Sesuai Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 39/SLF/SDPB/P/2013 tentang Laik Fungsi Bangunan Gedung tanggal 30 Desember 2013, Perseroan telah memiliki SLF yang menerangkan hal-hal sebagai berikut:

Lokasi	: Jl. Cilacap No. 4, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat
Nama Pemilik	: Perseroan
Alamat Pemilik	: Jl. Cilacap No. 4, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat
Fungsi Bangunan	: Hunian
Penggunaan	: Hunian dan Fasilitasnya

SLF tersebut berlaku selama 5 (lima) tahun sampai dengan tanggal 29 Desember 2018. Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, berdasarkan surat keterangan tertanggal 26 Februari 2019 yang diterbitkan oleh CV. Mamintada Indonesia selaku penerima kuasa untuk pengurusan SLF Perseroan, menyatakan SLF Perseroan akan segera diserahkan kepada Perseroan oleh CV. Mamintada Indonesia apabila telah selesai.

**7. Surat Izin Usaha Minuman Beralkohol (“SIUP-MB”) Perseroan**

Perseroan telah memiliki SIUP-MB berdasarkan Surat Izin Usaha Perdagangan Minuman Beralkohol No. 52/24.2.1/31.71.06.1001/-1.824.27/2016 tanggal 6 Oktober 2016, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Pusat, Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, untuk jenis minuman beralkohol Golongan B dan/atau C. SIUP-MB Perseroan tersebut berlaku sampai dengan tanggal 6 Oktober 2018.

**8. Izin Pemanfaatan Air Tanah Sumur Bor Perseroan**

Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 21/7.15/31/1.774.1/2017 tentang Perpanjangan Izin Pemanfaatan Air Tanah Sumur Bor tanggal 8 Maret 2017, telah diberikan Izin Pemanfaatan Air Tanah Sumur Bor kepada Perseroan, dengan ketentuan sebagai berikut:

- Izin Pemanfaatan Air Tanah Sumur Bor berlaku selama 3 (tiga) tahun dan Perseroan harus mengajukan izin perpanjangan 1 (satu) bulan sebelum habis masa berlakunya;
- Apabila terdapat kelainan, kerusakan atau pemindahan status pemilikan/penanggung jawab sumur bor tersebut, agar melaporkan ke Perindustrian dan Energi Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta termasuk hasil analisis kualitas air tanah setiap 6 (enam) bulan sekali secara periodik.

Berdasarkan Berita Acara Pengecekan Lapangan Pengambilan Air Tanah tanggal 16 Mei 2018, telah dilaksanakan pengecekan lapangan terhadap air tanah sumur Perseroan.

**9. Izin Pembuangan Air Limbah (“IPAL”) Perseroan**

Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 147/IPAL/2014 tentang Izin Pembuangan Air Limbah (IPAL) tanggal 16 Desember 2014, Perseroan telah diberikan IPAL dengan kewajiban untuk mentaati ketentuan sebagai berikut:

- a. mentaati baku mutu air limbah sesuai dengan ketentuan dengan melakukan pengelolaan limbah;
- b. tidak melampaui beban maksimal air limbah yang ditentukan dalam IPAL;
- c. tidak melakukan pengenceran;
- d. menetapkan titik penataan untuk pengambilan contoh uji;
- e. memisahkan saluran pembuangan air limbah dengan saluran limpahan air hujan;
- f. memasang alat ukur debit atau laju alir air limbah dan melakukan pencatatan debit harian air limbah tersebut;
- g. membuat saluran pembuangan air yang kedap air sehingga tidak terjadi perembesan air limbah ke lingkungan, untuk memudahkan pengambilan contoh dan pengukuran debit baik langsung maupun tidak langsung;

- h. memasang alat ukur debit atau laju alir air limbah dan melakukan pencatatan debit harian air limbah tersebut;
- i. melaksanakan swa-pantau selama pembuangan air limbah berlangsung, meliputi pencatatan debit limbah, tingkat hunian dan kadar parameter baku mutu air limbah setiap hari;
- j. memeriksa air limbahnya secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam sebulan ke laboratorium terakreditasi dan teregistrasi dan setiap 3 (tiga) bulan sekali wajib diperiksa ke UPT Laboratorium Lingkungan Hidup Provinsi DKI Jakarta sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan;
- k. menyampaikan laporan hasil swa-pantau, kadar parameter Baku Mutu Air Limbah, jumlah produksi bulanan titik penataan sebagaimana dimaksud pada huruf d dan pencatatan debit harian air limbah sebagaimana dimaksud pada huruf d kepada Gubernur melalui Kepala Badan Pengelola Lingkungan Hidup Daerah Provinsi DKI Jakarta paling kurang 1 (satu) kali dalam 3 (tiga) bulan);
- l. harus melakukan *recycling*;
- m. memeriksa air *recycle* siram taman secara berkala setiap 3 bulan sekali ke Laboratorium yang terakreditasi dan teregistrasi dan wajib melaporkan hasilnya ke Badan Pengelola Lingkungan Hidup Daerah Provinsi DKI Jakarta.

IPAL tersebut berlaku selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal ditetapkan dan Perseroan harus mengajukan perpanjangan 6 (enam) bulan sebelum habis masa berlakunya.

Berdasarkan Laporan Hasil Uji No. 7845/LAB.1LD-LC/VIII/2018 tanggal 23 Agustus 2018, Perseroan telah memeriksa air limbahnya kepada Laboratorium Lingkungan Hidup Daerah, Dinas Lingkungan Hidup, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta; berdasarkan Laporan Analisis tanggal 24 Agustus 2018, Perseroan telah memeriksa air *recycle* siram taman ke Laboratorium Sucofindo.

**10. Pengesahan Pemakaian Lift**

- a. Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi No. 2255/2014 tanggal 28 Maret 2014 tentang Pengesahan Pemakaian Lift Service, diterangkan bahwa Perseroan yang beralamat di Jl. Cilacap No. 4, Menteng, Jakarta Pusat, telah diberikan pengesahan pemakaian sebuah lift dengan keterangan sebagai berikut:

Jenis	: Lift Service (SL-03)
Dibuat Oleh	: Kone, China
Tahun	: 2012
No. Seri	: 30415152
Kapasitas Angkut	: 4 orang/320 kg
Kecepatan Angkut	: 60 m/menit
Melayani	: 3 lantai/3 pintu

Berdasarkan Laporan Hasil Pemeriksaan dan Pengujian Berkala Elevator No. 09/MAJA/K3/LIFT/III/2018 tanggal 09 Maret 2018, lift milik Perseroan yang terletak di Jl. Cilacap No. 4, Menteng, Jakarta Pusat, telah dilakukan uji berkala.

- b. Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi No. 2256/2014 tanggal 28 Maret 2014 tentang Pengesahan Pemakaian Lift Service, diterangkan bahwa Perseroan yang beralamat di Jl. Cilacap No. 4, Menteng, Jakarta Pusat, telah diberikan pengesahan pemakaian sebuah lift dengan keterangan sebagai berikut:

Jenis	: Lift Service (SL-01)
Dibuat Oleh	: Kone, China
Tahun	: 2012
No. Seri	: 30415150
Kapasitas Angkut	: 13 orang/1000 kg
Kecepatan Angkut	: 60 m/menit
Melayani	: 3 lantai/3 pintu

Berdasarkan Laporan Hasil Pemeriksaan dan Pengujian Berkala Elevator No. 011/MAJA/K3/LIFT/III/2018 tanggal 09 Maret 2018, lift milik Perseroan yang terletak di Jl. Cilacap No. 4, Menteng, Jakarta Pusat, telah dilakukan uji berkala.

- c. Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi No. 2257/2014 tanggal 28 Maret 2014 tentang Pengesahan Pemakaian Lift Penumpang, diterangkan bahwa Perseroan yang beralamat di Jl. Cilacap No. 4, Menteng, Jakarta Pusat, telah diberikan pengesahan pemakaian sebuah lift dengan keterangan sebagai berikut:

Jenis	: Lift Penumpang (PL 02-01)
Dibuat Oleh	: Kone, China
Tahun	: 2012
No. Seri	: 30415147
Kapasitas Angkut	: 12 orang/900 kg
Kecepatan Angkut	: 60 m/menit
Melayani	: 4 lantai/4 pintu

Berdasarkan Laporan Hasil Pemeriksaan dan Pengujian Berkala Elevator No. 010/MAJA/K3/LIFT/III/2018 tanggal 09 Maret 2018, lift milik Perseroan yang terletak di Jl. Cilacap No. 4, Menteng, Jakarta Pusat, telah dilakukan uji berkala.

- d. Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi No. 2258/2014 tanggal 28 Maret 2014 tentang Pengesahan Pemakaian Lift Penumpang, diterangkan bahwa Perseroan yang beralamat di Jl. Cilacap No. 4, Menteng, Jakarta Pusat, telah diberikan pengesahan pemakaian sebuah lift dengan keterangan sebagai berikut:

Jenis	: Lift Penumpang (PL 02-02)
Dibuat Oleh	: Kone, China
Tahun	: 2012
No. Seri	: 30415149
Kapasitas Angkut	: 13 orang/1000 kg
Kecepatan Angkut	: 96 m/menit
Melayani	: 9 lantai/9 pintu

Berdasarkan Laporan Hasil Pemeriksaan dan Pengujian Berkala Elevator No. 012/MAJA/K3/LIFT/III/2018 tanggal 09 Maret 2018, lift milik Perseroan yang terletak di Jl. Cilacap No. 4, Menteng, Jakarta Pusat, telah dilakukan uji berkala.

- e. Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi No. 2259/2014 tanggal 28 Maret tentang Pengesahan Pemakaian Lift Penumpang 2014, diterangkan bahwa Perseroan yang beralamat di Jl. Cilacap No. 4, Menteng, Jakarta Pusat, telah diberikan pengesahan pemakaian sebuah lift dengan keterangan sebagai berikut:

Jenis	: Lift Penumpang (PL 02-01)
Dibuat Oleh	: Kone, China
Tahun	: 2012
No. Seri	: 30415148
Kapasitas Angkut	: 13 orang/1000 kg
Kecepatan Angkut	: 96 m/menit
Melayani	: 9 lantai/9 pintu

Berdasarkan Laporan Hasil Pemeriksaan dan Pengujian Berkala Elevator No. 013/MAJA/K3/LIFT/III/2018 tanggal 09 Maret 2018, lift milik Perseroan yang terletak di Jl. Cilacap No. 4, Menteng, Jakarta Pusat, telah dilakukan uji berkala.

- f. Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi No. 3319/2013 tanggal 28 Maret 2014 tentang Pengesahan Pemakaian Lift Service, diterangkan bahwa Perseroan yang beralamat di Jl. Cilacap No. 4, Menteng, Jakarta Pusat, telah diberikan pengesahan pemakaian sebuah lift dengan keterangan sebagai berikut:

Jenis	: Lift Service
Dibuat Oleh	: Kone Elevators Co. Ltd, China
Tahun	: 2012
No. Seri	: 30415151
Kapasitas Angkut	: 13 orang/1000 kg
Kecepatan Angkut	: 60 m/menit
Melayani	: 11 lantai/11 pintu

Berdasarkan Laporan Hasil Pemeriksaan dan Pengujian Berkala Elevator No. 08/MAJA/K3/LIFT/III/2018 tanggal 09 Maret 2018, lift milik Perseroan yang terletak di Jl. Cilacap No. 4, Menteng, Jakarta Pusat, telah dilakukan uji berkala.

#### 11. Sertifikat Laik Higiene Sanitasi Hotel

Perseroan telah memiliki Sertifikat Laik Higiene Sanitasi Hotel dengan No. 13/2.84/31//1.778/2015 tanggal 18 Juni 2015, yang dikeluarkan oleh Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang berlaku selama 3 (tiga) tahun, yaitu sejak tanggal 18 Juni 2015 s/d tanggal 18 Juni 2018.

#### 12. Pengesahan Pemakaian Instalasi Penyalur Petir Perseroan

Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 8402/2014 tanggal 31 Oktober 2014, dengan No. Registrasi: 100/IPP/2014 tentang Pengesahan Pemakaian Instalasi Penyalur Petir, Perseroan telah diberikan pengesahan pemakaian instalasi penyalur petir dengan data teknis serta kewajiban sebagai berikut:

Jenis	: DAT Controler Plus 60-ESE Air Terminal
Radius Proteksi	: 79 m
Tinggi Bangunan	: 40 m
Luas Bangunan	: 14.104 m <sup>2</sup>
Jumlah Penerima	: 1 bh
Tinggi Penerima Dari Atap Gedung	: 63 m
Jumlah Kontrol Box	: 1 bh
Kewajiban	: - Mewajibkan kepada pengurus/pimpinan Perseroan untuk mentaati semua syarat-syarat keselamatan kerja yang berhubungan dengan pemakaian instalasi penyalur petir - Setiap 2 (dua) tahun sekali harus diperiksa dan diuji ulang

#### 13. Pengesahan Pemakaian Pesawat Tenaga dan Produksi Motor Diesel Perseroan

- a. Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 2092/2014 tanggal 21 Maret 2014, dengan No. Registrasi: 43/MD/2014 tentang Pengesahan Pemakaian Pesawat Tenaga dan Produksi Motor Diesel, Perseroan telah diberikan pengesahan pemakaian pesawat tenaga dan produksi motor diesel dengan data teknis dan kewajiban sebagai berikut:

Dibuat Oleh	: Guangzhou Wanon Electric & Machine Co, Ltd, China
Tahun	: 2013
No. Type/Seri	: U 11245X/X13D 146625
Daya	: 400 KVA
Jumlah Silinder	: 6 Buah
Kewajiban	: - Mewajibkan kepada pengurus/pimpinan Perseroan untuk mentaati semua syarat-syarat keselamatan kerja yang berhubungan dengan pemakaian motor diesel - Setiap 1 (satu) tahun sekali harus diadakan pemeriksaan dan pengujian berkala/ulang untuk mengetahui kelayakannya

- b. Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 2091/2014 tanggal 21 Maret 2014, dengan No. Registrasi: 42/MD/2014 tentang Pengesahan Pemakaian Pesawat Tenaga dan Produksi Motor Diesel, Perseroan telah diberikan pengesahan pemakaian pesawat tenaga dan produksi motor diesel dengan data teknis dan kewajiban sebagai berikut:

Dibuat Oleh	: Guangzhou Wanon Electric & Machine Co, Ltd, China
Tahun	: 2013
No. Type/Seri	: U 11244X/X13D 146624
Daya	: 400 KVA
Jumlah Silinder	: 6 Buah
Kewajiban	: - Mewajibkan kepada pengurus/pimpinan Perseroan untuk mentaati semua syarat-syarat keselamatan kerja yang berhubungan dengan pemakaian motor diesel - Setiap 1 (satu) tahun sekali harus diadakan pemeriksaan dan pengujian berkala/ulang untuk mengetahui kelayakannya

#### 14. Ijin Pemakaian Pesawat Uap/Ketel Uap Perseroan

- a. Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 4852/2014 tanggal 26 Juni 2014, dengan No. Registrasi: 10/KU/VI/2014 tentang Ijin Pemakaian Pesawat Uap/Ketel Uap, Perseroan telah diberikan ijin pemakaian ketel uap dengan data teknis dan kewajiban sebagai berikut:

Jenis	: Heat Water Exchanger
Dibuat Oleh	: ATLANTIQUE
Di	: Perancis
Tahun	: 2013
No. Seri	: 1330101
Tekanan Kerja Maksimum	: 5 Bar
Tekanan Design	: 10 Bar
Tekanan Uji	: 20 Bar
Kapasitas Air Panas	: 3.000 Liter
Kewajiban	: - Mewajibkan kepada pengurus/pimpinan Perseroan untuk mentaati semua syarat-syarat keselamatan kerja yang berhubungan dengan pemakaian ketel uap - Setiap 2 (dua) tahun sekali ketel uap tersebut harus diperiksa dan diuji ulang

- b. Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 4851/2014 tanggal 26 Juni 2014, dengan No. Registrasi: 09/KU/VI/2014 tentang Ijin Pemakaian Pesawat Uap/Ketel Uap, Perseroan telah diberikan ijin pemakaian ketel

uap dengan data teknis dan kewajiban sebagai berikut:

Jenis	:	Heat Water Exchanger
Dibuat Oleh	:	ATLANTIQUE
Di	:	Perancis
Tahun	:	2013
No. Seri	:	1333203
Tekanan Kerja Maksimum	:	5 Bar
Tekanan Design	:	10 Bar
Tekanan Uji Bar; Kapasitas Air Panas	:	3.000 Liter
Kewajiban	:	- Mewajibkan kepada pengurus/pimpinan Perseroan untuk mentaati semua syarat-syarat keselamatan kerja yang berhubungan dengan pemakaian ketel uap - Setiap 2 (dua) tahun sekali ketel uap tersebut harus diperiksa dan diuji ulang

#### 15. Pengesahan Pemakaian Instalasi Proteksi Kebakaran Perseroan

Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 8403/2014 tanggal 31 Oktober 2014, dengan No. Registrasi: 51/IPK/2014 tentang Pengesahan Pemakaian Instalasi Proteksi Kebakaran, Perseroan telah diberikan pengesahan pemakaian instalasi proteksi kebakaran dengan data teknis berupa instalasi alarm kebakaran dan kewajiban sebagai berikut:

Jenis	:	Instalasi Alarm Kebakaran
Kewajiban	:	- Mewajibkan kepada pengurus/pimpinan Perseroan untuk mentaati semua syarat-syarat keselamatan kerja yang berhubungan dengan pemakaian instalasi proteksi kebakaran. - Setiap 1 (satu) tahun sekali harus diperiksa dan diuji ulang

#### D. Dikeluarkan oleh Lembaga Sertifikasi

Sertifikat Standar Usaha Hotel Perseroan

Berdasarkan Sertifikat Standar Usaha Hotel dengan No. Register 090/LSU-MTM/X/2016 yang dikeluarkan oleh PT Megah Tritunggal Mulia (MTM), dinyatakan bahwa Perseroan/THE HERMITAGE telah memenuhi syarat sebagai Hotel Bintang 5 (lima). Sertifikat tersebut berlaku sampai dengan November 2019.

#### ENTITAS ANAK

##### PT Wijaya Wisesa Development

#### A. Dikeluarkan Oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia

##### 1. NPWP

NPWP WWD adalah 01.573.208.4-077.000 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Tanah Abang Tiga, untuk kegiatan usaha WWD yang berlokasi di Sentral Senayan II Lt. 20, Jl. Asia Afrika No. 8, Gelora, Tanah Abang, Jakarta Pusat.

##### 2. SKT

WWD telah terdaftar di tata usaha perpajakan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Tanah Abang Tiga terhitung sejak tanggal 18 Januari 1992 berdasarkan SKT Nomor: PEM-02643/WPJ.06/KP.1603/2008 tanggal 12 September 2008, untuk kegiatan usaha WWD yang berlokasi di Sentral Senayan II Lt. 20, Jl, Asia Afrika No. 8, Tanah Abang, Jakarta Pusat.

**B. Dikeluarkan Oleh Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Online Single Submission (“OSS”)**

**1. Nomor Induk Berusaha (“NIB”)**

WWD telah memiliki NIB No. 8120016271703 tertanggal 10 Desember 2018 yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS, untuk usaha WWD berupa Hotel Bintang Lima. NIB WWD merupakan identitas WWD dalam rangka pelaksanaan kegiatan berusaha dan berlaku selama menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

NIB WWD dibekukan apabila dalam kurun waktu paling lama 1 (satu) tahun tidak menyesuaikan maksud dan tujuan serta kegiatan usahanya sesuai KBLI 2017 melalui SABH Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum.

**C. Dikeluarkan Oleh Pemerintah Daerah**

**1. TDP**

WWD telah terdaftar di daftar perusahaan setempat dengan TDP Nomor: 09.05.1.46.57234 tanggal 16 Oktober 2018, yang dikeluarkan oleh Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Pusat, untuk kantor WWD yang beralamat di Sentral Senayan II Lt. 20, Jl, Asia Afrika No. 8, Tanah Abang, Jakarta Pusat berlaku sampai dengan 16 Oktober 2023.

**2. Surat Keterangan Domisili**

Berdasarkan SKDP Nomor: 284/27.1BU.1/31.71.07.1001/-071.562/e/2018 tertanggal 17 Oktober 2018, yang dikeluarkan oleh Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kelurahan Gelora, diterangkan bahwa kegiatan usaha WWD adalah di Sentral Senayan II Lt. 20, Jl, Asia Afrika No. 8, Tanah Abang, Jakarta Pusat, yang berlaku sampai tanggal 17 Oktober 2023.

**3. SIUP**

WWD telah memiliki SIUP berupa SIUP Besar dengan No. 00302/24.1.1/31.71-07.1001/1.824.271/2015 tanggal 29 April 2015, yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Koperasi, Usaha Mikro, Kecil dan Menengah, dan Perdagangan Kota Administrasi Jakarta Pusat, untuk jenis barang dagangan utama berupa Alat Konstruksi, Bahan Bangunan (Tidak Menimbun Barang di Tempat), Mesin-Mesin dan Suku Cadangnya. SIUP Besar WWD berlaku untuk melakukan kegiatan usaha perdagangan di seluruh wilayah Republik Indonesia selama WWD masih menjalankan kegiatan usahanya sesuai SIUP dan wajib didaftar ulang setiap 5 (lima) tahun sekali.

**3. PERKEMBANGAN PERMODALAN DAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN**

**Berikut adalah perkembangan permodalan dan kepemilikan saham Perseroan dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun terakhir:**

**Tahun 2016**

Tidak terdapat perubahan permodalan pada tahun 2016, sehingga pada tahun 2016 struktur permodalan dan kepemilikan saham Perseroan adalah berdasarkan Akta No. 34 Tahun 2014, para pemegang saham Perseroan telah menyetujui untuk meningkatkan modal dasar Perseroan yang semula berjumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) terbagi atas 1.000 (seribu) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) dan yang ditempatkan serta disetor sebanyak 1.000 (seribu) saham atau sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) menjadi Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh miliar Rupiah) terbagi atas 20.000 (dua puluh ribu) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) dan yang ditempatkan serta disetor sebanyak 5.000 (lima ribu) saham atau sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah). Dengan adanya peningkatan modal dasar, modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan tersebut, maka struktur permodalan Perseroan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000.000.000,-</b>	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT Wijaya Wisesa Realty	4.999	4.999.000.000,-	99,980
2. PT Twin Investment	1	1.000.000,-	0,020
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000.000.000,-</b>	<b>100,000</b>
Jumlah Saham Dalam Portepel	15.000	15.000.000.000,-	

Berdasarkan Akta No. 34 Tahun 2014 tersebut, pemegang saham Perseroan telah menyetujui pengeluaran 4.000 (empat ribu) saham baru yang diambil seluruhnya oleh WWR. PT Twin Investment menegaskan untuk melepaskan haknya sebagai pemegang saham Perseroan untuk ditawarkan dan mengambil bagian terlebih dahulu (*pre-emptive right*) atas saham baru tersebut, sehingga susunan pemegang saham Perseroan setelah dilaksanakannya pengeluaran saham dalam simpanan dan saham baru tersebut.

#### Tahun 2017

Tidak ada perubahan

#### Tahun 2018

Berdasarkan Akta Penegasan Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. Menteng Heritage Realty No. 33 tanggal 31 Oktober 2018, dibuat di hadapan Erni Rohaini, S.H., M.B.A., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0023698.AH.01.02.Tahun 2018 tanggal 31 Oktober 2018 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0145665.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 31 Oktober 2018 serta telah diterima dan dicatat perubahan anggaran dasarnya oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT. Menteng Heritage Realty No. AHU-AH.01.03-0259117 tanggal 31 Oktober 2018 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0145665.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 31 Oktober 2018 ("Akta No. 33 Tahun 2018").

Berdasarkan Akta No. 33 Tahun 2018, para pemegang saham Perseroan telah menyetujui peningkatan modal dasar Perseroan dari semula Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh miliar Rupiah) atau sebanyak 20.000 (dua puluh ribu) lembar saham menjadi Rp. 500.000.000.000,- (lima ratus miliar Rupiah) atau sebanyak 500.000 (lima ratus ribu) lembar saham serta menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan yang berasal dari konversi sebagian hutang Perseroan dari WWR, yaitu sebesar Rp. 471.700.000.000,- (empat ratus tujuh puluh satu miliar tujuh ratus juta Rupiah) yang dikonversi menjadi 471.700 (empat ratus tujuh puluh satu ribu tujuh ratus) lembar saham, dari yang semula sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah) atau sebanyak 5.000 (lima ribu) menjadi sebesar Rp. 476.700.000.000,- (empat ratus tujuh puluh enam miliar tujuh ratus juta Rupiah) atau sebanyak 476.700 (empat ratus tujuh puluh enam ribu tujuh ratus).

Dengan adanya peningkatan modal dasar, modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan tersebut, maka struktur permodalan Perseroan menjadi sebagai berikut:

Sehingga susunan komposisi pemegang saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000.000.000,-</b>	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT Wijaya Wisesa Realty	476.699	476.699.000.000,-	99,999
2. PT Twin Investment	1	1.000.000,-	0,001
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>476.700</b>	<b>476.700.000.000,-</b>	<b>100,000</b>
Jumlah Saham Dalam Portepel	23.300	23.300.000.000,-	

Total Konversi hutang tersebut bernilai Rp473.934.984.529,- yang digunakan Perseroan untuk akuisisi WWD sebesar Rp 302.000.000.000,-, untuk perluasan tanah hotel The Hermitage sebesar Rp 6.348.339.556,- Gedung dan Peralatan hotel dan aset lainnya sebesar Rp65.307.811.578,- dan untuk biaya operasional, servis dan peralatan hotel sebesar Rp100.278.833.395,-. Pada 31 Oktober Perseroan menambah utang terhadap WWR sebesar Rp4.203.459.200,- sehingga Perseroan masih memiliki utang terhadap WWR sebesar Rp6.438.443.729,-. Utang tersebut bukan merupakan Utang Wajib Konversi.

Berdasarkan Akta No. 10 Tahun 2018, para pemegang saham Perseroan telah menyetujui peningkatan Modal Dasar Perseroan dari semula Rp.500.000.000.000 (lima ratus milyar rupiah) menjadi Rp.1.800.000.000.000 (satu triliun delapan ratus milyar rupiah) dan menyetujui perubahan nilai nominal saham yang semula Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) menjadi Rp. 100 (seratus rupiah) untuk setiap lembar sahamnya. Dengan adanya peningkatan modal dasar, modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan tersebut, maka struktur permodalan Perseroan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- setiap saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>18.000.000.000</b>	<b>1.800.000.000.000</b>	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT Twin Investment	10.000	1.000.000	0,001
2. PT Wijaya Wisesa Realty	4.766.990.000	476.699.000.000	99,999
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>4.767.000.000</b>	<b>476.700.000.000</b>	<b>100,00</b>
Jumlah Saham Dalam Portepel	13.233.000.000	1.323.300.000.000	

Struktur permodalan 2018 tidak terjadi perubahan sampai dengan Pernyataan Pendaftaran ke OJK.

#### 4. MANAJEMEN DAN PENGAWASAN PERSEROAN

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

##### Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Herry Wijaya  
 Komisaris : Budiman Muliadi  
 Komisaris Independen : Alip

##### Direksi

Direktur Utama : Christofer Wibisono  
 Direktur : Anke Krishna Bachtiar, SE  
 Direktur : Wesley Wijaya  
 Direktur Independen : Irfan Adriansyah

Pengangkatan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan telah memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.

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 ditetapkan untuk jangka waktu 5 (lima) tahun.

Penunjukan Direktur Independen dilakukan sesuai dengan Peraturan PT Bursa Efek Indonesia No. I-A Tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham Yang Diterbitkan Oleh Perusahaan Tercatat yang merupakan Lampiran I dari Surat Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia No. KEP-00001/BEI/01-2014 tanggal 20 Januari 2014.

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

### **DEWAN KOMISARIS**



**Herry Wijaya, Komisaris Utama**

*Warga Negara Indonesia, 61 tahun*

Menjabat sebagai Komisaris Utama Perseroan sejak 2018

Memperoleh gelar *Bachelor of Science in Marketing* dari Woodbury University pada tahun 1980.

Pengalaman kerja:

- ❖ 1989 – 2005                      Direktur di PT. Aditya Toa Development
- ❖ 1996 – 1996                      Pemilik PT. Pacific Metro Realty
- ❖ 1996 – 2004                      Pemilik dan Direktur Utama di PT. Prabu Budi Mulia
- ❖ 1998 – sekarang                Komisaris Utama di PT. Wijaya Wisesa Realty
- ❖ 2000 – 2007                      Direktur di PT. Senayan Trikarya Sempana
- ❖ 2003 – sekarang                Komisaris di PT. Jakarta Realty
- ❖ 2006 – sekarang                Komisaris di PT. Melawai Jaya Realty
- ❖ 2007 – 2010                      Komisaris Utama di PT. Simpruk Arteri Realty
- ❖ 2007 – 2013                      Komisaris Utama di PT. Mitra Satu Hati
- ❖ 2007 – sekarang                Komisaris di PT. Bangun Bina Bersama
- ❖ 2007 – sekarang                Komisaris di PT. Satria Balitama
- ❖ 2011 – sekarang                Komisaris Utama di PT. Global Samudra Nusantara
- ❖ 2012 – sekarang                Komisaris Utama di PT. Bangun Inti Artha
- ❖ 2018 – sekarang                Komisaris Utama di PT. Menteng Heritage Realty



**Budiman Muliadi, Komisaris**

*Warga Negara Indonesia, 43 tahun*

Menjabat sebagai Komisaris Perseroan sejak 2007

Memperoleh gelar *Master of Business Administration* dari University of Missouri – Bloch School of Business pada tahun 1994

Pengalaman kerja:

- ❖ 1995 – 1999                      PT. Koll IPAC
- ❖ 1999 – 2007                      General Manager di PT. Aditya Toa Development
- ❖ 2007 – sekarang                Direktur di PT. Jakarta Realty
- ❖ 2007 – sekarang                Komisaris di PT. Menteng Heritage Realty Tbk
- ❖ 2008 – sekarang                Komisaris di PT. Estika Cipta Abadi
- ❖ 2008 – sekarang                Direktur di PT. Centraland Property
- ❖ 2012 – sekarang                Komisaris di PT. Bangun Inti Artha



**Alip, Komisaris Independen**

*Warga Negara Indonesia, 43 tahun*

Menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan sejak 2018

Memperoleh gelar *Master of Business Administration* dari Joint program Kelogg School of Management, Northwestern University dan The Hong Kong University Science and Technology pada tahun 2013.

Pengalaman kerja:

- ❖ 1998 - 1999                      Audit Assurance di Arthur Andersen Jakarta
- ❖ 1999 – 2005                      Audit Assurance di Ernst & Young Jakarta
- ❖ 2011 – sekarang                Direktur dan Partner di PT. AJ Capital Advisory
- ❖ 2013 – sekarang                Anggota Komite Audit di PT. Baramulti Sukses Sarana Tbk
- ❖ 2017 – sekarang                Anggota Komite Audit di PT. Mitrabara Adiperdana Tbk
- ❖ 2018 – sekarang                Komisaris Independen di PT. Menteng Heritage Realty Tbk

**DIREKSI**



**Christofer Wibisono, Direktur Utama**

*Warga Negara Indonesia, 43 tahun*

Menjabat sebagai Direktur Utama Perseroan sejak 2009

Memperoleh gelar *Master of Arts in International Economics and Finance, Fellowship Recipient* dari Brandeis International Business School pada tahun 2001.

Pengalaman kerja:

- ❖ 2009 – sekarang                Direktur Utama PT. Menteng Heritage Realty Tbk
- ❖ 2009 – sekarang                Direktur PT. Melawai Jaya Realty
- ❖ 2010 – sekarang                Direktur PT. Karya Utama Perdana
- ❖ 2011 – sekarang                Direktur Utama PT. Wijaya Wisesa Development
- ❖ 2011 – sekarang                Business Development Manager PT. Wijaya Wisesa Realty



**Anke Krishna Bachtiar, SE, Direktur**

*Warga Negara Indonesia, 59 tahun*

Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak 2018

Memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Manajemen Akuntansi dari Universitas Indonesia pada tahun 1988.

Pengalaman kerja:

- ❖ 1982 – 1984                      Auditor di SGV Utomo Public Accountant
- ❖ 1985 – 1989                      Kepala seksi accounting di PT. (Persero) PANN Multi Finance
- ❖ 1989 – 1994                      Kepala bagian pembiayaan di PT. (Persero) PANN Multi Finance
- ❖ 1994 – 2000                      Kepala bagian Pengadaan Alat Produksi di PT. (Persero) PANN Multi Finance
- ❖ 2000 – 2005                      Kepala bagian Pemasaran di PT. (Persero) PANN Multi Finance
- ❖ 2005 – 2009                      Senior Vice President di PT. Arpeni Pratama Ocean Line

- ❖ 2005 – 2009 Ship Financing Director di PT. Mega Finadana Finance
- ❖ 2005 – 2009 Penasehat dewan direksi di PT. Surya Prima Bahtera
- ❖ 2009 – sekarang Direktur Utama di PT. Global Samudra Nusantara
- ❖ 2018 – sekarang Direktur di PT. Menteng Heritage Realty Tbk



**Wesley Wijaya, Direktur**

*Warga Negara Indonesia, 30 tahun*

Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak 2018

Memperoleh gelar *Bachelor of Science in International Management* dari Pepperdine University pada tahun 2010.

Pengalaman kerja:

- ❖ 2010 – sekarang Direktur di PT. Centralink Wisesa Investment
- ❖ 2011 – sekarang Direktur di PT. Satria Balitama
- ❖ 2011 – sekarang Direktur di PT. Global Samudra Nusantara
- ❖ 2012 – sekarang Direktur di PT. Bangun Inti Artha
- ❖ 2015 – sekarang Direktur di PT. Wijaya Wisesa Development
- ❖ 2015 – sekarang Direktur di PT. Wijaya Wisesa Realty
- ❖ 2018 – sekarang Direktur di PT. Menteng Heritage Realty Tbk



**Irfan Adriansyah, Direktur Independen**

*Warga Negara Indonesia, 44 tahun*

Menjabat sebagai Direktur Independen Perseroan sejak

Memperoleh gelar *Bachelor Degree* dari Sahid Hotel and Tourism University pada tahun 2018

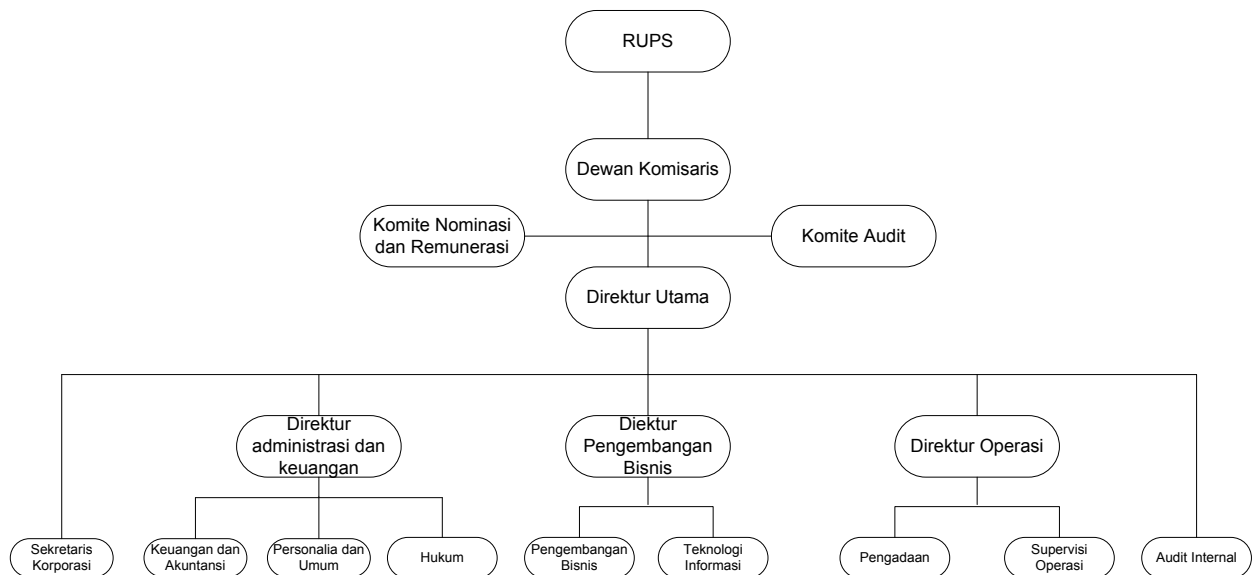
Pengalaman kerja:

- ❖ 1996 – 1997 Senior Telephone Operator di Hotel Ibis Slipi Jakarta
- ❖ 1997 – 1997 Reservation Staff di Hotel Santika Premier Jakarta
- ❖ 1998 – 2004 Sales Manager di Hotel Santika Premier Jakarta
- ❖ 2004 – 2007 Front Office Assistant Manager di Hotel Santika Premier Jakarta
- ❖ 2008 – 2009 Front Office Manager di Mercure Grand Residence
- ❖ 2009 – 2010 Director of Sales and Marketing di Bali Kuta Resort
- ❖ 2011 – 2011 Executive Assistant Manager di Hotel Horison Bekasi
- ❖ 2011 – 2012 General Manager di Hotel Horison Bogor
- ❖ 2012 – 2013 Corporate Director of Sales and Marketing di PT. Intiwhiz International
- ❖ 2013 – 2014 General Manager di Amaroossa Bogor
- ❖ 2014 – 2014 General Manager di Cosmo Amaroossa Jakarta
- ❖ 2014 – 2016 Chief Operation Officer di Amaroossa Hotel
- ❖ 2016 – sekarang Konsultan di Konsultan Perhotelan
- ❖ 2018 – sekarang Direktur Independen di PT. Menteng Heritage Realty Tbk

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 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 adalah masing-masing sebesar Rp449.190.000,-, Rp485.000.000,-, Rp454.645.000,- dan Rp399.190.000,-.

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

## 5. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN



## 6. 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 Perusahaan sebagai berikut:

### 1. Transparansi

Yaitu keterbukaan dalam proses pengambilan keputusan dan keterbukaan dalam pengungkapan dan penyediaan informasi yang relevan mengenai Perusahaan, 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 Perusahaan dapat berjalan secara transparan, wajar, efektif dan efisien.

### 3. Pertanggungjawaban

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

### 4. Kemandirian

Yaitu keadaan dimana Perusahaan 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-kurangnya 1 (satu) kali setiap 2 (dua) bulan. Selama tahun 2018, Dewan Komisaris telah melaksanakan rapat sebanyak 3 (tiga) kali yang seluruhnya dihadiri secara lengkap oleh Dewan Komisaris. Sepanjang tahun 2018, Dewan Komisaris telah melaksanakan tugas-tugasnya, mencakup pengadaan 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 16 (Enam belas) 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 Menteng Heritage Realty Tbk. No. 006 tentang Pengangkatan Komite Audit tertanggal 19 Desember 2018 serta berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 17 Januari 2019, anggota Komite Audit berasal dari pihak independen sebagaimana diatur pada POJK No.55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit dengan susunan Komite Audit Perseroan sebagai berikut, dan susunan anggota Komite Audit sebagai berikut, yaitu:

Ketua	: Alip	Komisaris Independen
Anggota	: Ir. Chandra I.S Rambey	Warga Negara Indonesia, 48 tahun, menjabat sebagai Anggota Komite Audit Perseroan sejak tanggal 19 Desember 2018. Memperoleh gelar Sarjana dari fakultas <i>Property Management &amp; Valuation</i> di University Teknologi Malaysia, Johor Bahru, Malaysia. Memulai karir sebagai Technical Engineer di PT. MBT Indonesia (1996-1997). Kemudian melanjutkan menjadi analis di Brook Hiller Parker (1997 - 2001), kemudian sebagai Team Leader Restructuring Assets BPPN di Serving Agent Bank Bukopin (2001 - 2003), menjadi Investment Manager di PT. Satyatama Graha Tara in Association with King Sturge (2003 - 2007), menjadi Business Development Director di PT. Bintang Dharma Hurip Business Consultant Jakarta (2007 - 2009), menjadi In House Consultant di PT. Berdikari Insurance (BIC) (2013 - 2014), menjadi Komite Audit di PT. Berdikari (Persero) (2014-2015, menjadi In House Consultant di PT. Patra Jasa (2014 - 2015) dan menjadi President Director di PT Provalindo Nusa Management Consulting and Advisory (2014 – sekarang) .
Anggota	: Chandra, Ak., CA., CPA., BKP	Warga Negara Indonesia, 36 tahun, menjabat sebagai Anggota Komite Audit Perseroan sejak tanggal 19 Desember 2018. Memperoleh gelar sarjana dari Universitas Indonusa Esa Unggul jurusan Ekonomi Akuntansi. Memulai karir di Kawaguchi Indonesia sebagai <i>accounting</i> selama 2005. Melanjut karir sebagai Auditor, senior auditor dan manager audit di KAP

---

Achmad, Rasyid, Hisbullah & Jerry selama 2007-2013. Kemudian melanjutkan karir sebagai Direktur atau pemilik di Solusindo Consulting dari 2013-sekarang.

---

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

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

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

Dalam melaksanakan tugasnya Komite Audit mempunyai wewenang sebagai berikut:

- Mengakses dokumen, data, dan informasi Perseroan atau Perusahaan Publik tentang karyawan, dana, aset, dan sumber data perusahaan yang diperlukan;
- Berkomunikasi langsung dengan karyawan, termasuk Direksi dan pihak yang menjalankan fungsi audit internal, manajemen risiko, dan Akuntan terkait tugas dan tanggung jawab Komite Audit;
- Melibatkan pihak independen di luar Komite Audit yang diperlukan untuk membantu pelaksanaan tugasnya (jika diperlukan); dan
- 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/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.

Perseroan telah membentuk Unit Audit Internal dibawah Kendali Satuan Pengawasan Internal sebagaimana termaktub dalam Surat Penunjukan Unit Internal PT Menteng Heritage Realty Tbk No. 003 tentang Pengangkatan Internal Audit tertanggal 19 Desember 2018 Direksi Perseroan mengangkat Tri Purno Nugroho sebagai Kepala Satuan Pengawas Internal Perseroan

---

Ketua	:	Tri Purno Nugroho	Warga Negara Indonesia, 36 tahun. Menjabat sebagai Ketua Unit Audit Internal Perseroan sejak tahun 2018
-------	---	-------------------	---

---

Tugas dan tanggung jawab Unit Audit Internal meliputi:

- Membantu Direksi, Komisaris dan/atau Komite Audit dalam penerapan Tata Kelola Perusahaan yang baik yang meliputi pemeriksaan, penilaian, penyajian, evaluasi, saran perbaikan serta mengadakan kegiatan assurance dan konsultasi kepada unit kerja untuk dapat melaksanakan tugas dan tanggung jawab secara efektif dan efisiensi sesuai dengan kebijakan yang ditentukan oleh perusahaan dan rapat umum pemegang saham.
- Menyusun dan melaksanakan rencana Audit Internal tahunan berdasarkan hasil analisis risiko yang dihadapi manajemen dalam pencapaian misi, visi, strategi perusahaan dan strategi bisnis.
- Menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian interen dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan perusahaan.
- Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektivitas sistem serta prosedur dalam bidang: Keuangan, Akuntansi, Operasional, Pemasaran, Sumber Daya Manusia, IT dan kegiatan aktivitas lainnya.
- Memberikan saran perbaikan dan informasi yang objektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkat manajemen;
- Membuat laporan hasil audit dan menyampaikan laporan tersebut kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris dan/atau Komite Audit;
- Memantau, menganalisis dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut (corrective action) perbaikan yang telah disarankan;
- Bekerja sama dengan Komite Audit;
- Melakukan fungsi koordinasi dengan group internal audit lainnya atau yang tidak mempunyai internal audit sendiri;
- Melaksanakan pemeriksaan khusus dalam lingkup pengendalian intern yang ditugaskan oleh Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit; dan
- Menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan audit internal yang dilakukannya.

Wewenang Unit Audit Internal meliputi antara lain:

- Menyusun, mengubah dan melaksanakan kebijakan audit internal termasuk untuk mengalokasikan sumber daya audit, menentukan fokus, prosedur, ruang lingkup dan jadwal pelaksanaan pekerjaan audit serta menerapkan teknik yang dipandang perlu untuk mencapai tujuan audit;
- Memperoleh semua dokumen dan catatan yang relevan tentang perusahaan, dan meminta keterangan dan informasi terkait atas obyek audit yang dilaksanakannya, baik secara lisan, tertulis, ataupun real time;
- Melakukan verifikasi dan uji kehandalan terhadap informasi yang diperolehnya, dalam kaitan dengan penilaian efektivitas sistem yang diauditnya;
- Memastikan bahwa manajemen telah melaksanakan tindak lanjut atas rekomendasi hasil laporan;
- Melakukan komunikasi secara langsung dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit serta anggota dari Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit;
- Mengadakan rapat secara berkala dan insidental dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit; dan
- 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/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik, berdasarkan Surat Penunjukan *Corporate Secretary* No. 004/HRME/XII/2018 tanggal 19 Desember 2018 Perseroan telah menunjuk Jessica Kartini Kalimang, SH sebagai Sekretaris Perseroan (*Corporate Secretary*).

Tugas dan tanggung jawab Sekretaris Perusahaan meliputi:

- Memberikan masukan kepada Direksi Perseroan untuk mematuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku, termasuk tapi tidak terbatas Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal serta peraturan-peraturan yang berlaku di Republik Indonesia dan sesuai dengan norma-norma corporate governance secara umum.
- Mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan-peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
- Sebagai penghubung antara Perseroan dengan Otoritas Jasa Keuangan, Bursa Efek Indonesia, stakeholder dan masyarakat.
- Memelihara hubungan yang baik antara Perseroan dengan media massa.
- Memberikan pelayanan kepada masyarakat (pemodal) atas setiap informasi yang dibutuhkan pemodal yang berkaitan dengan kondisi Perseroan.
- Melaksanakan kegiatan-kegiatan yang mendukung kegiatan Perseroan tersebut di atas antara lain Laporan Tahunan, Rapat Umum Pemegang Saham, Keterbukaan Informasi dan lain sebagainya.
- Mempersiapkan praktik Good Corporate Governance (GCG) di lingkungan Perseroan.
- Menjaga dan mempersiapkan dokumentasi Perseroan, termasuk notulen dari Rapat Direksi dan Rapat Dewan Komisaris serta hal-hal terkait.

Alamat Sekretaris Perusahaan : Jl. Cilacap No. 1, Jakarta 10310 - Indonesia  
No. Telepon : +62 21 5795 1819  
Faksimile : +62 21 5795 1820  
Alamat E-mail : mentengheritagerealty@gmail.com

### **Komite Nominasi dan Remunerasi**

Perseroan telah membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi sebagaimana disyaratkan dalam Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten Atau Perusahaan Publik, maka Perseroan telah membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan tertanggal 15 Januari 2019 tentang Pengangkatan Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan, dengan susunan sebagai berikut:

Ketua : Herry Wijaya  
Anggota : Budiman Muliadi  
Anggota : Alip

Dalam melaksanakan tugasnya, Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan memiliki tugas sebagai berikut:

1. Terkait Fungsi Nominasi
  - a. Menyusun dan memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris terkait penentuan:
    - (i) Komposisi jabatan anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris Perseroan;
    - (ii) Kebijakan dan kriteria yang diperlukan dalam proses nominasi anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris Perseroan;
    - (iii) Kebijakan evaluasi anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris Perseroan; dan
    - (iv) Program pengembangan kemampuan anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris Perseroan;
  - b. Memberikan usulan mengenai calon anggota Dewan Komisaris dan/atau Direksi kepada Dewan Komisaris untuk disampaikan kepada RUPS Perseroan;

- c. Menentukan kriteria untuk diimplementasikan dalam mengidentifikasi para calon, memeriksa dan menyetujui calon anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris Perseroan, dan dalam melakukan hal tersebut Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan akan menerapkan prinsip bahwa setiap calon mampu dan layak untuk jabatan kedudukan yang bersangkutan dan merupakan calon yang memenuhi syarat untuk posisi atau kedudukan tersebut dengan pengalaman, kemampuan dan faktor-faktor relevan lainnya;
  - d. Menjalankan prosedur nominasi bagi anggota Dewan Komisaris dan/atau Direksi sebagaimana dimaksud di atas.
2. Terkait Fungsi Remunerasi
- a. Melakukan evaluasi terhadap kebijakan remunerasi serta evaluasi terhadap kesesuaian dengan pelaksanaan kebijakan remunerasi dari waktu ke waktu.
  - b. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai struktur, kebijakan dan besaran remunerasi bagi Dewan Komisaris dan Direksi untuk disampaikan dalam RUPS Perseroan.
  - c. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai kerangka kebijakan remunerasi bagi pegawai secara keseluruhan yang sebelumnya telah disetujui oleh Direksi. Rekomendasi tersebut (jika ada) selanjutnya akan disampaikan oleh Dewan Komisaris kepada Direksi.
  - d. Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris berdasarkan kriteria yang telah disusun sebagai bahan evaluasi;
  - e. Komite wajib menjalankan prosedur remunerasi bagi anggota Dewan Komisaris dan/atau Direksi Perseroan sebagai berikut:
    - (i) Menyusun struktur remunerasi berupa gaji, honorarium, insentif dan tunjangan yang bersifat tetap dan variabel;
    - (ii) Menyusun kebijakan atas struktur remunerasi; dan
    - (iii) Menyusun besaran atas struktur remunerasi.
  - f. Struktur, kebijakan, dan besaran remunerasi sebagaimana yang dimaksud di atas harus memiliki kelayakan, kepatutan, serta tolok ukur yang wajar dengan mempertimbangkan:
    - (i) Remunerasi yang berlaku dalam sektor industri kegiatan usaha Perseroan dari waktu ke waktu;
    - (ii) Kinerja keuangan dan pemenuhan kewajiban keuangan Perseroan;
    - (iii) Prestasi kerja individual anggota Dewan Komisaris dan/atau Direksi Perseroan;
    - (iv) Kinerja, tugas, tanggung jawab, dan wewenang anggota Dewan Komisaris dan/atau Direksi Perseroan; dan
    - (v) Tujuan dan pencapaian kinerja jangka pendek atau panjang yang sesuai dengan strategi Perseroan.
    - (vi) Keseimbangan tunjangan yang bersifat tetap dan variatif dengan memperhatikan kelayakan dan keseluruhan remunerasi bagi Dewan Komisaris dan/atau Direksi Perseroan.
  - g. Komite dapat mempertimbangkan masukan dari anggota Direksi maupun anggota Dewan Komisaris lainnya terkait kebijakan yang akan direkomendasikan.
  - h. Struktur, kebijakan dan besaran Remunerasi harus dievaluasi oleh Komite minimal 1 kali dalam setahun.
  - i. Melaksanakan tugas lain yang diberikan Dewan Komisaris yang berkaitan dengan remunerasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
3. Benturan Kepentingan
- Dalam hal Ketua dan/atau Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan memiliki benturan kepentingan dengan usulan yang direkomendasikan, maka dalam usulan tersebut wajib diungkapkan adanya benturan kepentingan serta pertimbangan-pertimbangan yang mendasari usulan tersebut.

## 7. 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.

Karyawan Perseroan terdiri dari tenaga kerja dalam negeri dan 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	31 Oktober		31 Desember	
		2018	2017	2016	2015
1.	Manager	25	30	29	31
2.	Staff	120	122	118	113
Jumlah		145	152	147	144

#### Komposisi Karyawan Perseroan Berdasarkan Jenjang Pendidikan

No	Jenjang Pendidikan	31 Oktober		31 Desember	
		2018	2017	2016	2015
1.	S2/S3	-	-	-	-
2.	S1	44	37	36	34
3.	Diploma	52	68	54	51
4.	SMP –SMU	49	47	57	59
Jumlah		145	152	147	144

#### Komposisi Karyawan Perseroan Berdasarkan Jenjang Usia

No	Jenjang Usia	31 Oktober		31 Desember	
		2018	2017	2016	2015
1.	≤ 20 tahun	2	6	10	3
2.	21 – 30 tahun	89	88	79	80
3.	31 – 40 tahun	36	41	41	47
4.	41 – 50 tahun	16	15	15	12
5.	≥ 51 tahun	2	2	2	2
Jumlah		145	152	147	144

#### Komposisi Karyawan Perseroan Berdasarkan Status

No	Status	31 Oktober		31 Desember	
		2018	2017	2016	2015
1.	Tidak Tetap	113	127	135	138
2.	tetap	32	25	12	6
Jumlah		145	152	147	144

### Komposisi Karyawan Perseroan Berdasarkan Lokasi

No	Lokasi	31 Oktober		31 Desember	
		2018	2017	2016	2015
1.	Kantor Pusat	145	152	147	144
2.	Kantor Cabang	-	-	-	-
<b>Jumlah</b>		<b>145</b>	<b>152</b>	<b>147</b>	<b>144</b>

### PT Wijaya Wisesa Development ("WWD")

Sampai dengan prospektus ini disampaikan, WWD belum memiliki karyawan tetap maupun tidak tetap.

Perseroan tidak mempekerjakan tenaga kerja yang memiliki keahlian khusus di bidangnya 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.

### **Keterangan mengenai Tenaga Kerja Asing**

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Ketenagakerjaan Nomor: KEP.10244/PPTK/PTA/2018 tentang Pengesahan Rencana Penggunaan Tenaga Kerja Asing pada PT Menteng Heritage Realty tanggal 12 April 2018, Perseroan telah memiliki Rencana Penggunaan Tenaga Kerja Asing (RPTKA) yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Oktober 2019 yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang untuk tenaga kerja asing:

a. GRECO FRANCESCO (Kewarganegaraan Italia)

- (i) Izin Mempekerjakan Tenaga Kerja Asing (IMTA) : Surat Keputusan Menteri Ketenagakerjaan Republik Indonesia Nomor: KEP.034156/MEN/P/IMTA/2018 tentang Pemberian Izin Mempekerjakan Tenaga Kerja Asing (IMTA) tanggal 26 April 2018 yang berlaku mulai tanggal 1 Juni 2018 sampai dengan tanggal 31 Mei 2019.
- (ii) Kartu Izin Tinggal Terbatas (KITAS) : e-KITAS Nomor: 2C21AF1650-S yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Mei 2019
- (iii) Nomor Induk Orang Asing (NIORA) : J1U1NMI56935
- (iv) Nomor Paspor : YA3095271 yang berlaku sampai dengan tanggal 5 Januari 2022
- (v) Jabatan : *Executive Chef*

b. SVEN ERIC FITJER (Kewarganegaraan Jerman)

- (i) Izin Mempekerjakan Tenaga Kerja Asing (IMTA) : Surat Keputusan Menteri Ketenagakerjaan Republik Indonesia Nomor: KEP.058614/MEN/P/IMTA/2018 tentang Pemberian Izin Mempekerjakan Tenaga Kerja Asing (IMTA) tanggal 18 Juli 2018 yang berlaku mulai tanggal 4 Agustus 2018 sampai dengan tanggal 3 Agustus 2019.
- (ii) Kartu Izin Tinggal Terbatas (KITAS) : e-KITAS Nomor: 2C21JE9782-S yang berlaku sampai dengan tanggal 3 Agustus 2019
- (iii) Nomor Induk Orang Asing (NIORA) : IM2JAB67470
- (iv) Nomor Paspor : C4JN2ZWG9 yang berlaku sampai dengan tanggal 22 November 2026
- (v) Jabatan : *General Manager*

## 8. KETERANGAN TENTANG ENTITAS ANAK

Hingga Prospektus ini diterbitkan Perseroan memiliki kepemilikan langsung pada 1 (satu) Entitas Anak

Total kontribusi pendapatan seluruh Entitas Anak terhadap Perseroan adalah sebesar 5,98%

### 8.1 PT Wijaya Wisesa Development (“WWD”)

#### Riwayat Singkat

WWD didirikan berdasarkan Akta Perseroan Terbatas No. 492 tanggal 28 November 1991, dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta, dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-9534.HT.01.01.TH92 tanggal 21 November 1992 dan telah didaftarkan dalam buku register yang berada di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di bawah No. 76/1993 tanggal 7 Januari 1993 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 94 tanggal 25 November 1994 Tambahan Berita Negara No. 9656 (**“Akta Pendirian”**).

Alasan Perseroan melakukan penyertaan terhadap PT Wijaya Wisesa Development (“WWD”) dikarenakan WWD memiliki aset penyertaan berupa PT Satria Balitama yang memiliki aset berupa sebuah hotel di Bali dan memiliki unsur budaya yang sangat tradisional.

#### Anggaran Dasar Terakhir WWD Adalah Sebagaimana Diuraikan Dalam Akta-Akta Berikut Ini

Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Wijaya Wisesa Development No. 59 tanggal 22 Juli 2008, dibuat di hadapan Deni Thanur, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, akta mana telah memperoleh Persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-79264.AH.01.02.Tahun 2008 tertanggal 29 Oktober 2008, telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan dengan No. AHU-0102086.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 29 Oktober 2008. (**“Akta No. 59 Tahun 2008”**).

Berdasarkan keputusan dalam Akta No. 59 Tahun 2008 tersebut, RUPSLB WWD telah menyetujui perubahan seluruh Anggaran Dasar WWD untuk disesuaikan dengan UUPT.

Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Wijaya Wisesa Development No. 2 tanggal 3 Oktober 2018, dibuat di hadapan Erni Rohaini, S.H., M.B.A., Notaris di Jakarta, akta mana telah mendapat persetujuan perubahan anggaran dasar dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar PT Wijaya Wisesa Development No. AHU-0021620.AH.01.02. Tahun 2018 tertanggal 15 Oktober 2018, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0136448.AH.01.11.Tahun 2018 tertanggal 15 Oktober 2018, dan diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Wijaya Wisesa Development No. AHU-AH.01.03-0252896 tertanggal 15 Oktober 2015, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0136448.AH.01.11.Tahun 2018 tertanggal 15 Oktober 2018 (**“Akta No. 2 Tahun 2018”**).

Berdasarkan keputusan dalam Akta No. 2 Tahun 2018 tersebut, RUPSLB WWD telah menyetujui :

- (i). Peningkatan Modal Dasar WWD dari semula Rp3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta Rupiah) atau sebanyak 3.500 (tiga ribu lima ratus) lembar saham menjadi Rp350.000.000.000,- (tiga ratus lima puluh miliar Rupiah) atau sebanyak 350.000 (tiga ratus lima puluh ribu) lembar saham;
- (ii). Peningkatan Modal Ditempatkan dan Modal Disetor WWD yang berasal dari Laba Ditahan (*Retained Earning*) WWD yaitu sebesar Rp300.000.000.000,- (tiga ratus miliar Rupiah) yang akan dibagikan dalam bentuk saham sebanyak 300.000 (tiga ratus ribu) lembar saham dalam WWD, dari semula Rp2.000.000.000,- (dua miliar Rupiah) atau sebanyak 2.000 (dua ribu) lembar saham menjadi sebesar

Rp302.000.000.000,- (tiga ratus dua miliar Rupiah) atau sebanyak 302.000 (tiga ratus dua ribu) lembar saham yang didistribusikan secara proporsional dalam bentuk saham kepada para pemegang saham WWD;

(iii). Perubahan ketentuan Pasal 4 Ayat 1 dan Ayat 2 Anggaran Dasar WWD;

#### **Kegiatan Usaha**

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Wijaya Wisesa Development No. 5 tanggal 28 Februari 2019, dibuat di hadapan Erni Rohaini, S.H., M.B.A., Notaris di Jakarta, akta mana telah mendapat persetujuan perubahan anggaran dasar dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Wijaya Wisesa Development No. AHU-0011341.AH.01.02. Tahun 2019 tertanggal 1 Maret 2019, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0034840.AH.01.11.Tahun 2019 tertanggal 1 Maret 2019, RUPSLB WWD telah menyetujui perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha WWD menjadi sebagai berikut :

1. Maksud dan tujuan WWD ialah menjalankan usaha di bidang Perhotelan dan Pertambangan Energi dan Pembangunan.
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, WWD dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut :
  - a. Menjalankan usaha-usaha akomodasi yang meliputi usaha hotel meliputi penyediaan kamar tempat menginap, penyediaan tempat dan pelayanan makan dan minum, pelayanan pencucian pakaian/binatu, penyediaan fasilitas akomodasi dan pelayanan lain yang diperlukan bagi penyelenggaraan kegiatan usaha;
  - b. Menjalankan usaha penyediaan makanan dan minuman yang meliputi, restoran dan atau bar yang meliputi diskotik, karaoke yang meliputi kegiatan pengelolaan, penyediaan dan pelayanan makanan dan minuman serta dapat pula menyelenggarakan pertunjukan atau hiburan sebagai pelengkap;
  - c. Mengusahakan segala macam eksplorasi, evaluasi, penyusunan studi kelayakan, eksploitasi pengembangan, pertambangan, pengolahan, penyimpanan dan pengangkutan mineral, logam, bijih dan hasil produksi mineral apapun macam dan sifatnya yang diijinkan dan hasil produksi mineral apapun macam dan sifatnya yang diijinkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk tetapi tidak terbatas pada minyak bumi, gas, batubara, tembaga, emas, perak, dan logam mulia serta logam dasar lainnya dan bijih-bijih terkait;
  - d. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan pada umumnya bertindak sebagai pengembang, pemborongan pada umumnya (general contractor), pemasangan komponen bangunan berat, pembangunan konstruksi gedung, jembatan, jalan, bandara, konstruksi besi dan jasa, pemborongan bidang telekomunikasi, serta pemasangan instalasi instalasi;

Kegiatan usaha Penunjang adalah menjalankan usaha antara lain meliputi:

- a. Menjalankan usaha pengelolaan hotel dan sarana penunjangnya, termasuk menyewakan ruangan maupun gedung di lokasi hotel serta sarana penyelenggaraan konvensi.
- b. Investasi dan/atau penyertaan kepada perusahaan lain, angkutan laut, jasa, perdagangan, pembangunan, perindustrian, percetakan, pertanian, pertambangan dan biro teknik.

Sampai dengan prospektus ini diterbitkan, PT WWD sedang tidak beroperasi.

#### **Struktur Permodalan dan Pemegang Saham**

Berdasarkan Akta No. 2 Tahun 2018, RUPSLB WWD telah menyetujui peningkatan Modal Dasar, Modal Ditempatkan dan Modal Disetor WWD sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- setiap saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>350.000</b>	<b>350.000.000.000</b>	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. WWR	301.849	301.849.000.000	99,950
2. TI	151	151.000.000	0,050
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>302.000</b>	<b>302.000.000.000</b>	<b>100,00</b>
Jumlah Saham Dalam Portepel	48.000	48.000.000.000	

Berdasarkan Akta No. 3 Tahun 2018, telah disetujui oleh para Pemegang Saham WWD terhadap pengalihan saham WWD, sebagai berikut :

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- setiap saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>350.000</b>	<b>350.000.000.000</b>	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. MHR	301.999	301.999.000.000	99,999
2. WWR	1	1.000.000	0,001
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>302.000</b>	<b>302.000.000.000</b>	<b>100,000</b>
Jumlah Saham Dalam Portepel	48.000	48.000.000.000	

#### Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Sikular Para Pemegang Saham PT Wijaya Wisesa Development No. 9 tanggal 5 Juni 2015, dibuat di hadapan Deni Thanur, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Wijaya Wisesa Development No. AHU-AH.01.03-0938771 tanggal 9 Juni 2015 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-3515511.AH.01.11.Tahun 2015 tanggal 9 Juni 2015 ("**Akta No. 09 Tahun 2015**"), RUSLB WWD telah menyetujui perubahan susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris WWD menjadi sebagai berikut:

#### Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Herry Wijaya  
 Komisaris : Winston Wijaya

#### Direksi

Direktur Utama : Christofer Wibisono  
 Direktur : Wesley Wijaya

#### Ikhtisar Keuangan Penting

Tabel berikut ini menggambarkan Ikhtisar Data Keuangan Penting WWD yang berasal dari dan dihitung berdasarkan Laporan Keuangan WWD untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 yang telah diaudit oleh KAP S. Mannan, Ardiansyah & Rekan dengan opini Wajar Tanpa Pengecualian dalam semua hal yang material.

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Oktober		31 Desember	
	2018	2017	2016	2015
Aset	320.214.029.700	317.302.305.250	314.707.224.982	77.092.530.027
Liabilitas	381.644.852	322.294.852	322.294.852	65.427.719.464
Ekuitas	319.832.384.848	316.980.010.398	314.384.930.130	11.664.810.563

#### Aset

**Perbandingan posisi jumlah aset periode 10 bulan yang berakhir pada 31 Oktober 2018 dengan posisi jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2017**

Pada tanggal 31 Oktober 2018, jumlah aset WWD adalah sebesar Rp320.214.029.700,- meningkat sebesar Rp2.911.724.450,- atau sebesar 0,92% dibandingkan dengan 31 Desember 2017. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan terhadap investasi pada Entitas Asosiasi.

**Perbandingan posisi jumlah aset pada 31 Desember 2017 dengan posisi jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2016**

Pada tanggal 31 Desember 2017, jumlah aset WWD adalah sebesar Rp317.302.305.250,- meningkat sebesar Rp2.595.080.268,- atau sebesar 0,82% dibandingkan dengan 31 Desember 2016. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan terhadap investasi pada Entitas Asosiasi

**Perbandingan posisi jumlah aset pada 31 Desember 2016 dengan posisi jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2015**

Pada tanggal 31 Desember 2016, jumlah aset WWD adalah sebesar Rp314.707.224.982,- meningkat sebesar Rp237.614.694.955,- atau sebesar 308,22% dibandingkan dengan 31 Desember 2015. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan signifikan terhadap investasi pada Entitas Asosiasi

#### Liabilitas

**Perbandingan posisi jumlah liabilitas periode 10 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2017**

Pada tanggal 31 Oktober 2018, jumlah liabilitas WWD adalah sebesar Rp381.644.852,- meningkat sebesar Rp59.350.000,- atau sebesar 18,41% dibandingkan dengan 31 Desember 2017. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan utang lain-lain pihak berelasi.

**Perbandingan posisi jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2016**

Pada tanggal 31 Desember 2017, jumlah liabilitas WWD adalah sebesar Rp322.294.852,- dan tidak terdapat perubahan terhadap liabilitas perseroan dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2016.

**Perbandingan posisi jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2015**

Pada tanggal 31 Desember 2016, jumlah liabilitas WWD adalah sebesar Rp322.294.852,- menurun sebesar Rp65.105.424.612,- atau sebesar 99,51% dibandingkan dengan 31 Desember 2015. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan utang lain-lain pihak berelasi.

#### Ekuitas

**Perbandingan posisi ekuitas periode 10 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2017**

Pada tanggal 31 Oktober 2018 jumlah ekuitas WWD adalah sebesar Rp319.832.384.848,- meningkat sebesar Rp2.852.374.450,- atau 0,90% dibandingkan dengan 31 Desember 2017. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan modal saham.

**Perbandingan posisi ekuitas pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2016**

Pada tanggal 31 Desember 2017 jumlah ekuitas WWD adalah sebesar Rp316.980.010.398,- meningkat sebesar Rp2.595.080.268,- atau 0,83% dibandingkan dengan 31 Desember 2016. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan komponen ekuitas lainnya

**Perbandingan posisi ekuitas pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2015**

Pada tanggal 31 Desember 2016 jumlah ekuitas WWD adalah sebesar Rp314.380.398.329,- meningkat sebesar Rp302.720.119.567,- atau 2595,16% dibandingkan dengan 31 Desember 2015. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan pada komponen ekuitas lainnya

*(dalam Rupiah)*

Keterangan	31 Oktober		31 Desember		
	2018	2017	2017	2016	2015
Keuntungan bersih					
atas investasi pada entitas asosiasi	2.926.934.864	2.002.468.237	2.613.794.308	705.133.297	4.437.934.263
Beban umum dan administrasi	(74.629.481)	(16.833.429)	(17.563.734)	(1.304.946.797)	-
Laba (Rugi) bersih komprehensif	2.852.374.450	1.984.585.405	2.595.080.268	238.014.790.965	4.437.983.128

**Keuntungan bersih atas investasi pada entitas asosiasi**

**Perbandingan keuntungan bersih atas investasi pada entitas asosiasi periode 10 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 dibandingkan dengan tanggal 31 Oktober 2017**

Keuntungan bersih atas investasi pada entitas asosiasi periode 10 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp2.926.934.864,- meningkat sebesar Rp924.466.627,- atau sebesar 46,17% dibandingkan dengan tanggal 31 Oktober 2017

**Perbandingan keuntungan bersih atas investasi pada entitas asosiasi tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2016**

Keuntungan bersih atas investasi pada entitas asosiasi pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp2.613.794.308,- meningkat sebesar Rp1.908.661.011,- atau sebesar 270,68% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2016

**Perbandingan keuntungan bersih atas investasi pada entitas asosiasi tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2015**

Keuntungan bersih atas investasi pada entitas asosiasi pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp705.133.297,- menurun sebesar Rp3.732.800.966,- atau sebesar 84,11% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2015.

**Beban umum dan administrasi**

**Perbandingan beban umum dan administrasi periode 10 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 dibandingkan dengan tanggal 31 Oktober 2017**

Beban umum dan administrasi periode 10 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp74.629.481,- meningkat sebesar Rp57.796.052,- atau 343,34%. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan biaya lainnya dan peningkatan gaji karyawan dan kompensasi lainnya.

**Perbandingan beban umum dan administrasi pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2016**

Beban umum dan administrasi pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp17.563.734,- menurun sebesar Rp1.287.383.063,- atau 98,65%. Penurunan ini disebabkan karena pada tahun 2016 terdapat uang tebusan pengampunan pajak.

**Laba (rugi) Bersih Komprehensif**

**Perbandingan Laba bersih Komprehensif periode 10 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 dibandingkan dengan tanggal 31 Oktober 2017**

Laba bersih komprehensif periode 10 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp2.852.374.450,- meningkat sebesar Rp867.789.045,- atau meningkat sebesar 43,73%.

**Perbandingan Rugi bersih Komprehensif pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2016**

Rugi bersih komprehensif pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp2.595.080.268,- menurun sebesar Rp235.419.710.697,- atau menurun sebesar 98,91%. Penurunan ini dikarenakan pada 31 Desember 2017 terdapat bagian penghasilan komprehensif lain entitas asosiasi.

**Perbandingan Laba bersih Komprehensif tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2015**

Laba bersih komprehensif pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp238.014.790.965,- meningkat sebesar Rp233.576.807.837,- atau meningkat sebesar 5263,13%. Peningkatan ini dikarenakan terdapat bagian penghasilan komprehensif lain entitas asosiasi.

**KETERANGAN TENTANG PERUSAHAAN ASOSIASI**

**PT Satria Balitama (SB)**

**Riwayat Singkat**

SB didirikan berdasarkan Akta Pendirian PT. Satria Wisata No. 19 tanggal 2 September 1987, sebagaimana diperbaiki berdasarkan Akta Perubahan No. 151 tanggal 24 Maret 1988, keduanya dibuat dihadapan Josep Sunar Wibisono, S.H., Notaris di Denpasar, akta mana telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-5874.HT.01.01.TH.88.- tanggal 11 Juli 1988 dan telah didaftarkan dalam buku Daftar untuk itu di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar di bawah No. 235 tanggal 26 November 1992, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia ("BNRI") No. 39 tanggal 16 Mei 1995, Tambahan Berita Negara ("TBN") No. 4068 ("Akta Pendirian SB").

**Kegiatan Usaha**

Berdasarkan Akta pendirian Perseroan Terbatas tanggal 17 Oktober 2008 No. 84, kegiatan usaha PT Satria Balitama adalah berusaha dalam bidang perhotelan. Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, SB berstatus operasional.

**Anggaran Dasar Terakhir SB Adalah Sebagaimana Diuraikan Dalam Akta-Akta Berikut Ini**

Akta Perubahan Anggaran Dasar PT. Satria Balitama No. 3 tanggal 5 Juni 2008, dibuat dihadapan Umaran Mansjur, S.H., Notaris di Jakarta, akta mana telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-58542.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 03 September 2008, dan telah terdaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0079538.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 03 September 2008 ("Akta No. 3 Tahun 2008").

Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa SB No. 4 tanggal 26 November 2008, dibuat di hadapan Umaran Mansjur, S.H., Notaris di Jakarta, akta mana telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-99972.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 24 Desember 2008, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0125733.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 24 Desember 2008 ("Akta No. 4 Tahun 2008")

Akta Berita Acara RUPS Luar Biasa SB No. 01 tanggal 03 Mei 2010, dibuat dihadapan I Wayan Sugitha S.H., Notaris di Denpasar, akta mana telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.01.23651 tanggal 20 September 2010, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0068242.AH.01.09.Tahun2010 tanggal 20 September 2010 (“**Akta No. 01 Tahun 2010**”).

Akta Berita Acara RUPS Luar Biasa SB No. 39 tanggal 08 Agustus 2016, dibuat dihadapan I Wayan Sugitha, S.H., Notaris di Denpasar, akta mana telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0014608.AH.01.02.Tahun 2016 tanggal 15 Agustus 2016, telah diterima pemberitahuannya oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar SB No. AHU-AH.01.03-0071696 tanggal 15 Agustus 2016, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0094641.AH.01.11.Tahun 2016 tanggal 15 Agustus 2016 (“**Akta No. 39 Tahun 2016**”).

Akta No. 3 Tahun 2008, Akta No. 4 Tahun 2008, Akta no. 01 Tahun 2010, dan Akta No. 39 Tahun 2016, untuk seluruhnya akan disebut sebagai (“**Anggaran Dasar SB**”).

#### **Struktur Permodalan dan Pemegang Saham**

Berdasarkan Akta No. 39 Tahun 2016, struktur permodalan SB adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- setiap saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>920.063</b>	<b>920.063.000.000</b>	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. WWD	276.017	276.017.000.000	30,000
2. PT Bandung Arta Mas	263.611	263.611.000.000	28,651
3. Aping Johannes Chorman	157.097	157.097.000.000	17,075
4. PT Tri Daya Investindo	89.246	89.246.000.000	9,700
5. PT Golden Pancatunggal Karyagemilang	53.246	53.246.000.000	5,787
6. PT Ume Hardi Asri	53.246	53.246.000.000	5,787
7. I Ketut Siandana	13.800	13.800.000.000	1,500
8. I Made Sutarjana	13.800	13.800.000.000	1,500
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>920.063</b>	<b>920.063.000.000</b>	<b>100,00</b>
Jumlah Saham Dalam Portepel	0	0	

#### **Komisaris dan Direksi**

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Di Luar Rapat Umum Pemegang Saham SB No. 41 tanggal 21 April 2016, dibuat dihadapan I Wayan Sugitha, S.H., Notaris di Denpasar, akta mana telah diterima pemberitahuannya oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-0043472 tanggal 26 April 2016 dan telah terdaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0052067.AH.01.11.Tahun 2016 tanggal 26 April 2016 (“**Akta No. 41 Tahun 2016**”), susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris SB yang terakhir adalah sebagai berikut:

#### **Dewan Komisaris**

Komisaris Utama : Herry Wijaya  
 Komisaris : Aping Johannes Chorman  
 Komisaris : Edi Sukamto Josana  
 Komisaris : Yanata Suwita  
 Komisaris : Gunawan Tenggarahardja

#### **Direksi**

Direktur Utama : Ginawan Chondro  
 Direktur : Adrianto Mulia  
 Direktur : Wesley Wijaya

### **Ikhtisar Keuangan Penting**

Tabel berikut ini menggambarkan Ikhtisar Data Keuangan Penting SB yang berasal dari dan dihitung berdasarkan Laporan Keuangan SB untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 yang telah diaudit oleh KAP S. Mannan, Ardiansyah & Rekan dengan opini Wajar Tanpa Pengecualian dalam semua hal yang material.

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Oktober		31 Desember	
	2018	2017	2016	2015
Aset	1.087.696.285.075	1.080.665.474.450	1.083.750.859.165	217.935.769.639
Liabilitas	159.006.549.033	161.732.187.954	173.530.220.362	105.677.510.904
Ekuitas	928.689.736.043	918.933.286.495	910.220.638.801	112.258.258.734

#### **Aset**

##### **Perbandingan posisi jumlah aset periode 10 bulan yang berakhir pada 31 Oktober 2018 dengan posisi jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2017**

Pada tanggal 31 Oktober 2018, jumlah aset SB adalah sebesar Rp1.087.696.285.075,- meningkat sebesar Rp7.030.810.625,- atau sebesar 0,65% dibandingkan dengan 31 Desember 2017. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh adanya peningkatan kas dan setara kas di PT Bank Negara Indonesia (Perseroan) Tbk sebesar Rp10.238.366.938,- .

##### **Perbandingan posisi jumlah aset pada 31 Desember 2017 dengan posisi jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2016**

Pada tanggal 31 Desember 2017, jumlah aset SB adalah sebesar Rp1.080.665.474.450,- menurun sebesar Rp3.085.384.715,- atau sebesar 0,28% dibandingkan dengan 31 Desember 2016. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan piutang usaha pihak ketiga dan persediaan.

##### **Perbandingan posisi jumlah aset pada 31 Desember 2016 dengan posisi jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2015**

Pada tanggal 31 Desember 2016, jumlah aset SB adalah sebesar Rp1.083.750.859.165,- meningkat sebesar Rp865.815.089.526,- atau sebesar 397,28% dibandingkan dengan 31 Desember 2015. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh adanya penambahan kas dan setara kas dari PT Bank Victoria sebesar Rp50.000.000.000,-.

#### **Liabilitas**

##### **Perbandingan posisi jumlah liabilitas periode 10 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2017**

Pada tanggal 31 Oktober 2018, jumlah liabilitas SB adalah sebesar Rp159.006.549.033,- menurun sebesar Rp2.725.638.921,- atau sebesar 1,69% dibandingkan dengan 31 Desember 2017. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan utang pihak berelasi.

##### **Perbandingan posisi jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2016**

Pada tanggal 31 Desember 2017, jumlah liabilitas SB adalah sebesar Rp161.732.187.954,- menurun sebesar Rp11.798.032.408,- atau sebesar 6,80% dibandingkan dengan 31 Desember 2016. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan utang bank jangka panjang sebesar Rp15.000.000.000,-

**Perbandingan posisi jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2015**

Pada tanggal 31 Desember 2016, jumlah liabilitas SB adalah sebesar Rp173.530.220.362,- meningkat sebesar Rp67.852.709.458,- atau sebesar 64,21% dibandingkan dengan 31 Desember 2015. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh penambahan utang PT Bank Mandiri (Persero) Tbk sebesar Rp147.000.000.000,-

**Ekuitas**

**Perbandingan posisi ekuitas periode 10 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2017**

Pada tanggal 31 Oktober 2018 jumlah ekuitas SB adalah sebesar Rp928.689.736.043,- meningkat sebesar Rp9.756.449.548,- atau 1,06% dibandingkan dengan 31 Desember 2017. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan laba ditahan.

**Perbandingan posisi ekuitas pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2016**

Pada tanggal 31 Desember 2017 jumlah ekuitas SB adalah sebesar Rp918.933.286.495,- meningkat sebesar Rp8.712.647.694,- atau 0,96% dibandingkan dengan 31 Desember 2016. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan laba tahun berjalan.

**Perbandingan posisi ekuitas pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2015**

Pada tanggal 31 Desember 2016 jumlah ekuitas SB adalah sebesar Rp910.220.638.801,- meningkat sebesar Rp797.962.380.067,- atau 710,83% dibandingkan dengan 31 Desember 2015. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan pada modal ditempatkan dan disetor yang berasal dari kapitalisasi selisih lebih penilaian kembali aset tetap SB sebesar Rp795.392.000.000,-

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Oktober		31 Desember		
	2018	2017	2017	2016	2015
Pendapatan	94.618.221.631	89.010.758.068	101.183.876.897	101.047.338.447	99.829.615.252
Beban Pokok Pendapatan	(36.007.637.542)	(25.712.016.184)	(30.185.618.123)	(29.843.814.506)	(28.409.894.168)
Laba Usaha	26.785.765.658	23.974.706.976	26.034.799.287	21.157.586.579	26.096.629.632
Laba Bersih Periode Berjalan	9.756.449.548	6.674.894.124	8.712.647.694	2.350.444.324	10.585.706.409
Laba Komprehensif Periode Berjalan	9.756.449.548	6.674.894.124	8.712.647.694	2.350.444.324	10.585.706.409

**Pendapatan**

**Perbandingan pendapatan periode 10 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 dibandingkan dengan tanggal 31 Oktober 2017**

Jumlah pendapatan pada SB periode 10 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp94.618.221.631,- meningkat sebesar Rp5.607.463.563,- atau sebesar 6,30% dibandingkan dengan tanggal 31 Oktober 2017. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan pendapatan kamar serta makanan dan minuman.

**Perbandingan pendapatan pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2016**

Jumlah pendapatan pada SB pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp101.183.876.897,- meningkat sebesar Rp136.538.450,- atau sebesar 0,14% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2016. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan pendapatan kamar.

**Perbandingan pendapatan pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2015**

Jumlah pendapatan pada SB pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp101.047.338.447,- meningkat sebesar Rp1.217.723.195,- atau sebesar 1,22% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2015. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan pendapatan makanan dan minuman.

**Beban Pokok Pendapatan**

**Perbandingan beban pokok pendapatan periode 10 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 dibandingkan dengan tanggal 31 Oktober 2017**

Beban pokok pendapatan pada SB periode 10 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp36.007.637.542,- meningkat sebesar Rp10.295.621.358,- atau 40,04% dibandingkan dengan tanggal 31 Oktober 2017. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan beban pokok pendapatan pada kamar serta makanan dan minuman.

**Perbandingan beban umum dan administrasi pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2016**

Beban pokok pendapatan pada SB pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp30.185.618.123,- meningkat sebesar Rp341.803.617,- atau meningkat sebesar 1,15% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2016. Peningkatan ini terutama disebabkan karena peningkatan beban pokok pendapatan pada kamar.

**Perbandingan beban umum dan administrasi pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2015**

Beban pokok pendapatan pada SB pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp29.843.814.506,- meningkat sebesar Rp1.433.920.338,- atau meningkat sebesar 5,05% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2015. Peningkatan ini terutama disebabkan karena peningkatan beban pokok pendapatan pada makanan dan minuman.

**Laba Usaha**

**Perbandingan Laba usaha periode 10 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 dibandingkan dengan tanggal 31 Oktober 2017**

Laba usaha SB periode 10 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp26.785.765.658,- meningkat sebesar Rp2.811.058.682,- atau meningkat sebesar 11,73% dibandingkan dengan tanggal 31 Oktober 2017. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan beban penyusutan dan pemeliharaan.

**Perbandingan Laba Usaha pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2016**

Laba usaha SB pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp26.034.799.287,- meningkat sebesar Rp4.877.212.708,- atau meningkat sebesar 23,05% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2016. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh penurunan beban usaha administrasi dan umum.

**Perbandingan Laba Usaha tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2015**

Laba usaha SB pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp21.157.586.579,- menurun sebesar Rp4.939.043.053,- atau menurun sebesar 18,93% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2015. Penurunan ini terutama disebabkan oleh peningkatan seluruh beban usaha.

**Laba Bersih Periode Berjalan**

**Perbandingan Laba Bersih Periode Berjalan periode 10 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 dibandingkan dengan tanggal 31 Oktober 2017**

Laba bersih periode berjalan SB periode 10 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp9.756.449.548,- atau meningkat sebesar Rp3.081.555.424,- atau meningkat sebesar 46,17%

dibandingkan dengan tanggal 31 Oktober 2017. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh penurunan beban lain-lain.

**Perbandingan Laba Bersih pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2016**

Laba bersih periode berjalan SB pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp8.712.647.694,- atau meningkat sebesar Rp6.362.203.370,- atau meningkat sebesar 270,68% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2016. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan komponen pendapatan lain-lain yaitu pendapatan bunga dan jasa giro.

**Perbandingan Laba Bersih pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2015**

Laba bersih periode berjalan SB pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp2.350.444.324,- atau menurun sebesar Rp8.235.262.085,- atau menurun sebesar 77,80% dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2015. Penurunan ini terutama disebabkan oleh adanya penurunan laba usaha yang signifikan.

**PT Istana Wisesa Balitama (“IWB”)**

**Riwayat Singkat**

IWB didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 76 tanggal 23 Desember 2010, dibuat di hadapan I Wayan Sugitha, S.H., Notaris di Denpasar (“**Akta Pendirian IWB**”).

**Kegiatan Usaha**

Sesuai dengan Akta No 76 tertanggal 23 Desember 2010, PT IWB bergerak dalam bidang usaha pembangunan, perdagangan dan Jasa. Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, PT IWB sedang tidak melakukan operasi.

**Anggaran Dasar Terakhir IWB Adalah Sebagaimana Diuraikan Dalam Akta-Akta Berikut Ini**

Sejak saat didirikan, anggaran dasar IWB tidak pernah mengalami perubahan sehingga Anggaran Dasar Terakhir IWB adalah berdasarkan Akta Pendirian IWB (selanjutnya disebut “Anggaran Dasar IWB”).

**Struktur Permodalan dan Pemegang Saham**

Berdasarkan Akta No. 76 Tahun 2010, struktur permodalan SB adalah sebagai berikut:

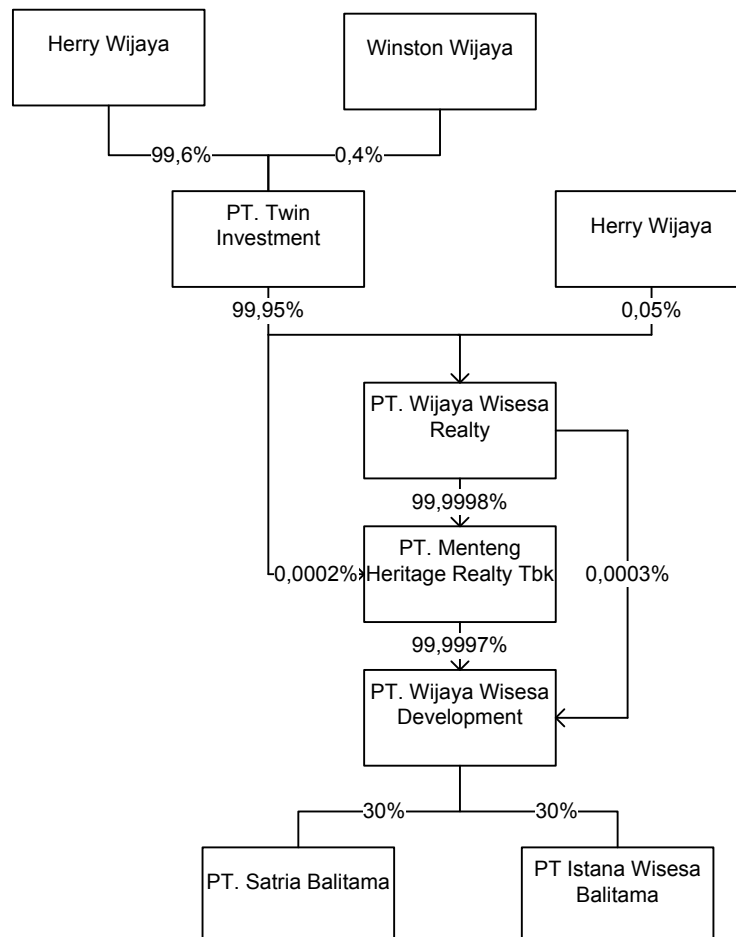
Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- setiap saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. WWD	75.000	75.000.000	30,000
2. Aping Johannes Chorman	42.675	42.675.000	17,070
3. Ignasia Wihardja	24.250	24.250.000	9,700
4. PT Ume Hardi Asri	14.475	14.475.000	5,790
5. PT Golden Pancatunggal Karyagemilang	14.475	14.475.000	5,790
6. PT Bandung Arta Mas	57.875	57.875.000	23,150
7. Suwito Kwee	13.750	13.750.000	5,500
8. I Made Sutarjana	3.750	3.750.000	1,500
9. I Ketut Siandana	3.750	3.750.000	1,500
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000.000</b>	<b>100,00</b>
Jumlah Saham Dalam Portepel	<b>750.000</b>	<b>750.000.000</b>	

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, IWB belum menjalankan kegiatan operasional.

<p><b>PERSEROAN MERUPAKAN PENGENDALI DARI SELURUH SESUAI DENGAN PERSENTASE KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN ATAS MASING-MASING</b></p>
---

**9. HUBUNGAN KEPEMILIKAN, PENGURUSAN DAN PENGAWASAN ANTARA PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK DENGAN PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM**

**a. Hubungan Kepemilikan antara Perseroan, Entitas Anak dengan Pemegang Saham Berbentuk Badan Hukum**



*Keterangan: Herry Wijaya merupakan pengendali Perseroan.*

**b. Hubungan Pengurus dan Pengawasan**

Berikut ini adalah tabel hubungan pengurusan dan pengawasan Perseroan dengan pemegang saham Perseroan dan Entitas Anak.

Nama	Perseroan		WWD	
	Kom	Dir	Kom	Dir
Herry Wijaya	KU	-	KU	-
Wesley Wijaya	K	-	-	-
Winston Wijaya	-	-	K	-
Alip	KI	-	-	-
Christofer Wibisono	-	DU	-	DU
Anke Krishna Bachtiar	-	D	-	-
Wesley Wijaya	-	-	-	D
Irfan Adriansyah	-	DI	-	-

Catatan:

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

## 10. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM

### PT WIJAYA WISESA REALTY (“WWR”)

#### Riwayat Singkat

WWR didirikan berdasarkan Akta Perseroan Terbatas No. 250 tanggal 17 April 1990, dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta, dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-1706.HT.01.01.TH’92 tanggal 22 Februari 1992 dan telah didaftarkan dalam buku register yang berada di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di bawah No. 759/1992 tanggal 10 Maret 1992 serta diumumkan dalam BNRI No. 97 tanggal 6 Desember 1994, TBN No. 9987 (“**Akta Pendirian**”).

#### Anggaran Dasar Terakhir WWR Adalah Sebagaimana Diuraikan Dalam Akta-Akta Berikut Ini

Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Wijaya Wisesa Realty No. 20 tanggal 7 Agustus 2008, dibuat di hadapan Deni Thanur, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, akta mana telah memperoleh Persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-65608.AH.01.02.Tahun 2008 tertanggal 18 September 2008, telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan dengan No. AHU-0087378.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 18 September 2008, serta telah diumumkan dalam BNRI No. 9159, serta TBN No. 26 Tahun 2008 (“**Akta No. 20 Tahun 2008**”).

Berdasarkan keputusan dalam Akta No. 20 Tahun 2008 tersebut, RUPSLB WWR telah menyetujui perubahan seluruh Anggaran Dasar WWR untuk disesuaikan dengan UUPT.

Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham PT Wijaya Wisesa Realty No. 13 tanggal 7 Januari 2014, dibuat di hadapan Deni Thanur, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, akta mana telah memperoleh Persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-09386.AH.01.02.Tahun 2014 tertanggal 4 Maret 2014, telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan dengan No. AHU-0017560.AH.01.09.Tahun 2014 tanggal 4 Maret 2014, serta telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan PT Wijaya Wisesa Realty No. AHU-AH.01.10-12034 tertanggal 19 Maret 2014, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0023776.AH.01.09.Tahun 2014 tertanggal 19 Maret 2014 (“**Akta No. 13 Tahun 2014**”).

#### Kegiatan Usaha

Maksud dan tujuan WWR ialah berusaha dalam bidang jasa, pengangkutan, perdagangan, pembangunan, perindustrian, perbengkelan, percetakan dan pertanian.

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

- a. Menjalankan kegiatan usaha dalam bidang jasa, antara lain :
  - Jasa Agen *Property*;
  - Jasa konsultasi management Sumber Daya Manusia;
  - Jasa perawatan dan pemeliharaan (*cleaning service*) untuk bangunan-bangunan seperti perumahan, gedung-gedung perkantoran, apartemen-apartemen, kondominium dan pertokoan

- termasuk juga perawatan dan pemeliharaan kapal-kapal laut, kapal-kapal terbang dan kendaraan umum;
- Jasa konsultan pembangunan perumahan, perkantoran, perniagaan, *real estate* dan analisa dampak lingkungan (amdal), interior, eksterior, dan pertamanan;
  - Jasa persewaan ruangan;
  - Jasa pemeliharaan, perawatan dan perbaikan mesin-mesin serta peralatan/alat bantu teknikal, mekanikal, elektronik, timbangan khusus dan peralatan laboratorium, termasuk juga komputer baik perangkat lunak (*software*) maupun perangkat keras (*hardware*);
  - Jasa bidang konstruksi pertambangan;
  - Mendirikan dan membuka restoran, rumah makan dan catering;
  - Jasa hiburan (*entertainment*), dengan mengadakan pertunjukan-pertunjukan seni musik, tari, drama dan pameran;
  - Jasa penyewaan peralatan tangki timbun, peralatan perkebunan dan pertanian, peralatan perkawinan dan barang-barang teknik, elektronik lainnya;
  - Jasa komputer grafik dan kreatif photo studio;
  - Jasa periklanan, promosi dan pemasaran, reklame dan hubungan kemasyarakatan;
  - Jasa telekomunikasi umum;
  - Ekspedisi dan pergudangan (bukan veem);
  - Konsultasi manajemen;
  - Jasa penunjang dalam bidang pertambangan minyak dan gas bumi, batubara, emas, dan timah;
  - Jasa pengelolaan hotel, kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak.
- b. Menjalankan usaha dalam bidang pengangkutan darat (pipa), ekspedisi dan pergudangan, transportasi pengangkutan, penumpang, barang maupun hewan.
- c. Menjalankan kegiatan usaha dalam bidang perdagangan antara lain :
- Bertindak sebagai agen, grosir dari barang-barang engineering;
  - Distributor atau perwakilan dari badan, perusahaan barang engineering (teknik);
  - Distributor, agen dan sebagai perwakilan dari badan-badan perusahaan;
  - Ekspor dan impor barang-barang engineering;
  - Ekspor dan impor dan perdagangan Alat Tulis Kantor (ATK), bahan bakar minyak tanah dan gas, bahan bakar padat, bahan bangunan dan material, bahan kimia, bahan pertanian, farmasi dan obat-obatan; hasil industri kayu dan tripleks, hasil perkebunan, kosmetika dan kecantikan, logam dan baja, makanan minuman, mesin, mesin pendingin, meubel/furnitur, minyak pelumas, obat-obatan tradisional, peralatan informatika dan multimedia, peralatan kesehatan, peralatan listrik dan elektronik, peralatan pengolahan air bersih dan limbah, peralatan perforasi, peralatan perikanan, peralatan pertanian dan perkebunan, peralatan telekomunikasi, peralatan transmisi telekomunikasi, plastik dan fiber, reefer container (peti kemas berpendingin), sparepart dan aksesoris mobil-motor, tekstil;
  - Grosir, supplier, leveransir dan commision house, penjualan bahan bakar kendaraan bermotor, penyalur bahan bakar minyak tanah, solar dan gas;
  - Perdagangan peralatan transmisi telekomunikasi, perdagangan supermarket/hypermarket (toserba/swalayan);
  - Penyalur bahan bakar SPBU (Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum);
  - Perdagangan besar lokal;
  - Menjalankan usaha-usaha di bidang perdagangan;
- d. Menjalankan usaha di bidang pembangunan;
- Bertindak sebagai pengembang;
  - Menyelenggarakan usaha *real estate*, *industrial estate* dan kegiatan terkait;
  - Pemborong pada umumnya (*general contractor*);
  - Pemasangan komponen bangunan berat (*heavy lifting*);
  - Pembangunan konstruksi gedung, jembatan, jalan, bandara, dermaga;
  - Pengembangan wilayah pemukiman;

- Pemborong bidang pertambangan umum;
  - Pemborong bidang telekomunikasi;
  - Pemborong bidang petrokimia;
  - Pemborong bidang sarana-prasarana jaringan telekomunikasi, konstruksi besi dan baja.
- e. Menjalankan kegiatan usaha dalam bidang perindustrian antara lain :
- Industri air mineral (air minum), teknologi mineral, wood, working dan furnitur, aksesoris kendaraan bermotor, alat angkutan, alat pemotong, alat peraga, alat ukur, alat-alat kesehatan, bahan bakar padat, bahan makanan dan minuman, batubata dan genteng, beton siap pakai dan prestressing, fabrikasi peralatan listrik dan elektronik, farmasi dan obat-obatan, garment dan pakaian jadi, gas dan LPG, gula, haspel (gulungan kabel), kaca, karet dan barang-barang dari karet, karet mentah (alam), karoseri dan komponen serta perakitan kendaraan bermotor, kayu, kebutuhan rumah tangga, keramik, kertas, kimia (chemical), komputer dan periphel, logam dan baja, makanan kesehatan, makanan minuman dan pengalengan/pembotolan (amatil), manufacturing dan fabrikasi, material bangunan, mesin-mesin, minyak pelumas, perkakas dan perabotan, pipa, radio televisi, hasil-hasil hutan, pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan;
  - Industri peralatan kedokteran-alat ukur navigasi, keselamatan (*safety equipment*), kosmetika dan kecantikan, listrik, rumah tangga, teknik dan mekanikal, transmisi telekomunikasi;
- f. menjalankan kegiatan usaha-usaha dalam bidang perbengkelan, *showroom*, pemasangan dan penjualan aksesoris kendaraan, pengecatan kendaraan bermotor, penyediaan suku cadang alat-alat berat perawatan, pemeliharaan dan perbaikan termasuk alat-alat berat.
- g. Menjalankan kegiatan usaha dalam bidang percetakan antara lain :
- Memperdayakan hasil-hasil dari penerbitan;
  - Penjilidan, kartonage dan pengepakan;
  - Percetakan dokumen, majalah, buletin, tabloid, kartu nama, undangan, kop surat, kuitansi, brosur, pamflet, kalender;
  - Desain dan cetak grafis;
  - Offset; dan
  - Sablon.
- h. Menjalankan kegiatan usaha dalam bidang pertanian antara lain :
- Agrobisnis (perdagangan hasil-hasil pertanian);
  - Industri pertanian;
  - Kehutanan;
  - Menjalankan usaha dalam bidang pertanian;
  - Pembenihan dan budi daya biota air tawar/laut;
  - Penangkapan dan pengembangbiakan satwa;
  - Perikanan darat/laut dan pertambakan;
  - Perkebunan kopi, tanaman industri, tanaman keras (palawija), tanaman pangan;
  - Peternakan unggas, hewan potong dan peternakan lainnya;
  - Ruang pemerosesan telur (*eggs frozen processing plant*).

Berdasarkan Surat Pernyataan Direksi WWR tertanggal 15 Januari 2019, WWR tidak sedang menjalankan kegiatan usaha melainkan hanya memiliki penyertaan pada beberapa perusahaan.

### Struktur Permodalan dan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta No. 13 Tahun 2014, RUPSLB WWR telah menyetujui peningkatan Modal Dasar, Modal Ditempatkan, dan Modal Disetor WWR sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- setiap saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000.000.000</b>	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. TI	10.995	10.995.000.000	99,955
2. Herry Wijaya	5	5.000.000	0,045
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>11.000</b>	<b>11.000.000.000</b>	<b>100,000</b>
Jumlah Saham Dalam Portepel	9.000	9.000.0000.000	

### Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Akta No. 21 Tahun 2016, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris WWR yang terakhir adalah sebagai berikut:

#### Dewan Komisaris

Komisaris : Dra. Nanan Soekarna  
 Komisaris Utama : Herry Wijaya

#### Direksi

Direktur Utama : Christofer Wibisono  
 Direktur : Wesley Wijaya  
 Direktur : William Wijaya

### PT TWIN INVESTMENT ("TI")

#### Riwayat Singkat

TI didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Twin Investment No. 116 tanggal 15 Maret 2004, dibuat di hadapan Buntario Tigris, S.H., S.E., Notaris di Jakarta, dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C-14432 HT.01.01.TH.2004 tanggal 10 Juni 2004 dan telah didaftarkan dengan No. TDP 090315144009 di Kantor Pendaftaran Perusahaan Suku Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Madya Jakarta Selatan No. 2330/RUB.09.03/XI/2004 tanggal 4 November 2004 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia ("BNRI") No. 14 tanggal 16 Februari 2010, Tambahan Berita Negara ("TBN"), No. 1628 ("Akta Pendirian").

#### Anggaran Dasar Terakhir TI Adalah Sebagaimana Diuraikan Dalam Akta-Akta Berikut Ini

- a. Akta Berita Acara Rapat Pemegang Saham Luar Biasa PT. Twin Investment No. 61 tanggal 22 Juli 2008, dibuat di hadapan Deni Thanur, S.E., S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-53748.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 21 Agustus 2008 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0074013.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 21 Agustus 2008 ("**Akta No. 61 Tahun 2008**").
  - 1) Mengubah seluruh Anggaran Dasar TI untuk disesuaikan dengan Undang-Undang Perseroan Terbatas No. 40 Tahun 2007 dengan sedemikian rupa;

- 2) Menegaskan susunan pengurus TI selengkapnya adalah sebagai berikut :  
Direktur : Eddy Wijaya  
Komisaris : Herry Wijaya
- 3) Memberikan kuasa kepada salah seorang anggota Direksi TI dan atau baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri dengan hak untuk memindahkan kekuasaan kepada orang lain untuk :
  - a. Memberitahukan dan memohon persetujuan atas perubahan Anggaran Dasar TI kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan untuk membuat perubahan dan atas tambahan dalam bentuk yang bagaimana juga yang diperlukan untuk memperoleh persetujuan tersebut;
  - b. Mendaftarkan Perubahan Anggaran Dasar TI dalam daftar Perusahaan di Departemen Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia;
  - c. Mengumumkan perubahan Anggaran Dasar TI dalam Berita Negara Republik Indonesia (BNRI);
  - d. Mengajukan dan menandatangani semua permohonan dan dokumen lainnya, untuk memilih tempat kedudukan dan untuk melaksanakan tindakan lain yang mungkin diperlukan untuk tercapainya maksud tersebut di atas tanpa ada dikecualikan.
- b. Akta Penegasan Pernyataan Keputusan Rapat PT. Twin Investment No. 30 tanggal 16 Juni 2017, dibuat di hadapan Haji Harjono Moekiran, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0013332.AH.01.02.Tahun 2017 tanggal 20 Juni 2017 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0079322.AH.01.11.Tahun 2017 tanggal 20 Juni 2017 (“**Akta No. 30 Tahun 2017**”).
  - 1) Menyetujui untuk meningkatkan modal dasar TI dari Rp1.000.000.000,- (satu Miliar Rupiah) menjadi Rp30.000.000.000,- (tiga puluh Miliar Rupiah) dan meningkatkan Modal Disetor TI dari Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah) menjadi Rp30.000.000.000,- (tiga puluh Miliar Rupiah) dengan susunan pemegang saham baru menjadi sebagai berikut :
    - a. Herry Wijaya sebanyak 29.880 (dua puluh Sembilan ribu delapan ratus delapan puluh) saham atau senilai Rp. 29.880.000.000,- (Dua puluh Sembilan miliar delapan ratus delapan puluh juta Rupiah).
    - b. Winston Wijaya sebanyak 120 (seratus dua puluh) saham atau senilai Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta Rupiah).
  - 2) Memberikan kuasa kepada Winston Wijaya, untuk menyatakan keputusan pemegang saham TI ke dalam Akta Notaris.
- c. Akta Pernyataan Keputusan Sirkular Para Pemegang Saham PT. Twin Investment No. 35 tanggal 27 Juli 2017, dibuat di hadapan Deni Thanur, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0016515.AH.01.02.Tahun 2017 tanggal 11 Agustus 2017 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0099434.01.11.Tahun 2017 tanggal 11 Agustus 2017, yang telah diterima dan dicatat perubahan anggaran dasarnya oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana menurut Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT. Twin Investment No. AHU-AH.01.03-0161715 tanggal 11 Agustus 2011 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0075589.40.80.2014 tanggal 11 Agustus 2017 (“**Akta No. 35 Tahun 2017**”).

#### **Kegiatan Usaha**

- 1) Maksud dan tujuan TI ialah berusaha dalam bidang Perdagangan, Pembangunan, pengangkutan, pertanian, perindustrian, percetakan, perbengkelan, jasa dan pertambangan;
- 2) Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, TI dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

- a. Menjalankan usaha dalam bidang perdagangan umum termasuk impor, ekspor, interinsulair, dan lokal dari segala macam barang dagangan baik atas perhitungan sendiri maupun atas perhitungan pihak lain secara komisi serta menjadi grosir, leveransir, *commission house*, supplier, dealer, distributor, keagenan dan perwakilan dari perusahaan-perusahaan dalam maupun luar negeri dari segala macam barang dagangan;
- b. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan pada umumnya bertindak sebagai pengembang, pemborongan pada umumnya (*general contractor*), pemasangan komponen bangunan berat (*heavy lifting*) pembangunan konstruksi gedung, jembatan, jalan, bandara, dermaga, konstruksi besi dan baja, pemborongan bidang telekomunikasi, serta pemasangan instalansi-instalansi;
- c. Menjalankan usaha dalam bidang pengangkutan di darat (transportasi) pada umumnya untuk pengangkutan penumpang maupun barang;
- d. Menjalankan usaha dalam bidang pertanian, perkebunan, kehutanan, peternakan, perikanan dan termasuk pembibitan dan budidaya ulang;
- e. Menjalankan usaha dalam bidang perindustrian pada umumnya termasuk industry meuble, industri alat rumah tangga, bahan bangunan, tekstil, makanan dan minuman, serta memasarkan hasil-hasil produksinya;
- f. Menjalankan usaha dalam bidang percetakan, penjilidan dan offset (*offset*);
- g. Menjalankan usaha dalam bidang perbengkelan pada umumnya termasuk pemeliharaan dan perawatan untuk segala macam kendaraan bermotor;
- h. Menjalankan usaha dalam bidang jasa dan konsultasi pada umumnya antara lain usaha *real estate* termasuk jual beli bangunan serta hak katas tanahnya, mengelola dan melakukan persewaan atau bangunan-bangunan perkantoran, perumahan, apartemen, kondominium, ruang pertokoan, mengelola bangunan paker dan bangunan pergudangan, jasa pelayanan periklanan, kebersihan (*cleaning service*) serta perawatan segala macam gedung dan rumah tinggal kecuali jasa dan konsultasi di bidang hukum;
- i. Menjalankan usaha dalam bidang pertambangan umum yang diizinkan oleh pemerintah termasuk tambang pasir laut.

Berdasarkan Surat Pernyataan Direksi TI tertanggal 15 Januari 2019, TI tidak sedang menjalankan kegiatan usaha melainkan hanya memiliki penyertaan pada beberapa perusahaan.

#### Struktur Permodalan dan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta No. 30 Tahun 2017, RUPSLB TI telah menyetujui peningkatan Modal Dasar, Modal Ditempatkan, dan Modal Disetor TI sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- setiap saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000.000.000</b>	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. Herry Wijaya	29.880	29.880.000.000	99,600
2. Winston Wijaya	120	120.000.000	0,400
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>100,000</b>
Jumlah Saham Dalam Portepel	0	0	

#### Komisaris dan Direksi

##### Dewan Komisaris

Komisaris : William Wijaya  
 Komisaris Utama : Herry Wijaya

**Direksi**

Direktur Utama : Winston Wijaya

Direktur : Wesley Wijaya

## 11. PERJANJIAN DENGAN PIHAK AFILIASI

Berikut adalah Perjanjian antara Perseroan dan Pihak Afiliasi:

- 1) Surat Perjanjian Sewa Mobil tanggal 7 September 2018, oleh dan antara PT Estetika Cipta Abadi (“ECA”) selaku pemilik dengan Perseroan selaku penyewa (“Perjanjian ECA-Perseroan I”), terdapat hubungan afiliasi dimana Anke Krishna Bachtiar yang merupakan salah satu Direktur Perseroan juga menjabat sebagai Direktur dan salah satu pemegang saham ECA yang mengatur hal-hal sebagai berikut:

### Obyek Perjanjian

Perseroan menyetujui untuk menyewa mobil operasional dari ECA berdasarkan data-data sebagai berikut:

Merk/Type	: Toyota Innova V A/T Lux Diesel
No. Pol	: B 1208 PIR
Warna	: Grey Metalik
Nomor Chasis	: MHFGB8EM2H041364
Nomor Engine	: 2GDC230791
Tahun	: 2017

### Jangka Waktu Sewa

Perjanjian ECA-Perseroan I mulai berlaku sejak 01 Oktober 2018 sampai dengan 30 September 2019 yang dinyatakan dengan formulir tanda terima kendaraan ditandatangani oleh Perseroan dan setelah masa sewa berakhir maka Perjanjian ECA-Perseroan I akan berakhir secara otomatis.

### Harga Sewa

Harga sewa tersebut di atas sebesar Rp13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu Rupiah) per bulan (harga belum termasuk pajak yang berlaku) yang akan dibayar oleh Perseroan paling lambat setiap tanggal 5 untuk bulan berjalan.

### Syarat Umum

- ECA menyediakan mobil tersebut di atas dalam kondisi baik, layak serta siap digunakan oleh Perseroan;
  - Perseroan menanggung segala biaya operasional mobil termasuk resiko sendiri asuransi selama jangka waktu Perjanjian ECA-Perseroan I, sedangkan *service* rutin, penggantian *sparepart* dan *service* besar menjadi tanggungan ECA;
  - Pada saat pengembalian mobil, kondisi kendaraan dan bahan bakar sama seperti pada saat penyerahan mobil dan apabila tidak sesuai maka tanggung jawab dibebankan kepada Perseroan;
  - Pajak yang timbul karena Perjanjian ECA-Perseroan I ini dibebankan dengan peraturan perpajakan yang berlaku.
- 2) Surat Perjanjian Sewa Mobil tanggal 30 Agustus 2018, oleh dan antara ECA selaku pemilik dengan Perseroan selaku penyewa (“Perjanjian ECA-Perseroan II”), terdapat hubungan afiliasi dimana Anke Krishna Bachtiar yang merupakan salah satu Direktur Perseroan juga menjabat sebagai Direktur dan salah satu pemegang saham ECA yang mengatur hal-hal sebagai berikut:

### Obyek Perjanjian

Perseroan menyetujui untuk menyewa mobil operasional dari ECA berdasarkan data-data sebagai berikut:

Merk/Type : T. Kijang Innova G 20 A/T  
No. Pol : B 1708 PZQ  
Warna : Hitam  
Nomor Chasis : MHFXW42G0D226544  
Nomor Engine : 1TR7604752  
Tahun : 2013

### Jangka Waktu Sewa

Perjanjian ECA-Perseroan II mulai berlaku sejak 30 Agustus 2018 sampai dengan 29 Agustus 2019 yang dinyatakan dengan formulir tanda terima kendaraan yang ditandatangani oleh Perseroan dan setelah masa sewa berakhir maka Perjanjian ECA-Perseroan II akan berakhir secara otomatis.

### Harga Sewa

Harga sewa mobil tersebut di atas sebesar Rp. 8.000.000,- (delapan juta Rupiah) per bulan (harga belum termasuk pajak yang berlaku) yang akan dibayar oleh Perseroan paling lambat setiap tanggal 5 untuk bulan berjalan.

### Syarat Umum

- ECA menyediakan mobil tersebut di atas dalam kondisi baik, layak serta siap digunakan oleh Perseroan;
- Perseroan menanggung segala biaya operasional mobil termasuk kerugian sendiri asuransi selama jangka waktu Perjanjian ECA-Perseroan II, sedangkan *service* rutin, penggantian *sparepart* dan *service* besar menjadi tanggungan ECA;
- Pada saat pengembalian mobil, kondisi kendaraan dan bahan bakar sama seperti pada saat penyerahan mobil dan apabila tidak sesuai maka tanggung jawab dibebankan kepada Perseroan;
- Pajak yang timbul karena Perjanjian ECA-Perseroan II ini dibebankan dengan peraturan perpajakan yang berlaku.

## **12. PERJANJIAN JUAL BELI SAHAM BERSYARAT**

1. Perjanjian Jual Beli Saham Bersyarat tertanggal 20 Desember 2018, dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup, oleh dan antara WWR selaku pihak yang akan menjual saham dengan Perseroan selaku pihak yang akan membeli saham ("**Perjanjian JBSB I**"), terdapat hubungan afiliasi dimana WWR merupakan salah satu pemegang saham Perseroan yang mengatur hal-hal sebagai berikut:

### Obyek Perjanjian

Obyek Perjanjian JBSB I adalah kesediaan WWR untuk menjual dan menyerahkan sejumlah 29.998 (dua puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan) lembar saham WWB yang dimiliki oleh WWR ("**Saham WWB Yang Dijual WWR**") kepada Perseroan dan kesediaan Perseroan untuk membeli saham-saham tersebut, yang akan berlaku efektif setelah terpenuhinya kondisi-kondisi sebagai berikut:

- a. penjualan Saham WWB Yang Dijual WWR disetujui oleh Dewan Komisaris WWR dan RUPS Perseroan; serta
- b. ditandatanganinya akta jual beli saham oleh WWR dan Perseroan sehubungan dengan pengalihan Saham WWB Yang Dijual WWR dari WWR kepada Perseroan.

#### Jangka Waktu Perjanjian

Perjanjian JBSB I berlaku untuk jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal ditandatanganinya Perjanjian JBSB I.

#### Nilai Perjanjian

Nilai pengalihan Saham WWB Yang Dijual WWR berdasarkan Perjanjian JBSB I disepakati WWR dan Perseroan sebesar Rp. 31.998.933.298,- (tiga puluh satu miliar sembilan ratus sembilan puluh delapan juta sembilan ratus tiga puluh tiga ribu dua ratus sembilan puluh delapan Rupiah).

#### Kewajiban WWR

WWR wajib membayar segala pajak-pajak yang timbul sehubungan dengan Saham WWB Yang Dijual WWR sebelum beralihnya kepemilikan kepada Perseroan.

#### Jaminan WWR

WWR menjamin kepada Perseroan:

- a. bahwa WWR adalah satu-satunya pemilik dan yang berhak untuk menjual/mengalihkan Saham WWB Yang Dijual WWR;
- b. bahwa Saham WWB Yang Dijual WWR tidak tergadai atau tersangkut suatu utang, ataupun dalam keadaan sita;
- c. bahwa Perseroan akan memiliki Saham WWB Yang Dijual WWR tanpa gangguan dari pihak lain.

#### Berakhirnya Perjanjian

Perjanjian JBSB I akan berakhir 1 (satu) tahun setelah ditandatanganinya Perjanjian JBSB I atau akan berakhir dengan sendirinya pada saat ditandatanganinya akta jual beli saham oleh WWR dan Perseroan.

#### Lain-Lain

Mengenai Perjanjian JBSB I dan segala akibat serta pelaksanaannya, WWR dan Perseroan sepakat untuk memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

2. Perjanjian Jual Beli Saham Bersyarat tertanggal 20 Desember 2018, dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup, oleh dan antara TI selaku pihak yang akan menjual saham dengan Perseroan selaku pihak yang akan membeli saham ("**Perjanjian JBSB II**"), terdapat hubungan afiliasi dimana TI merupakan salah satu pemegang saham Perseroan yang mengatur hal-hal sebagai berikut

#### Obyek Perjanjian

Obyek Perjanjian JBSB II adalah kesediaan TI untuk menjual dan menyerahkan sejumlah 1 (satu) lembar saham WWB yang dimiliki oleh TI ("**Saham WWB Yang Dijual TI**") kepada Perseroan dan kesediaan Perseroan untuk membeli saham-saham tersebut, yang akan berlaku efektif setelah terpenuhinya kondisi-kondisi sebagai berikut:

- a. penjualan Saham WWB Yang Dijual TI disetujui oleh Dewan Komisaris TI dan RUPS Perseroan; serta
- b. ditandatanganinya akta jual beli saham oleh TI dan Perseroan sehubungan dengan pengalihan Saham WWB Yang Dijual TI dari TI kepada Perseroan.

#### Jangka Waktu Perjanjian

Perjanjian JBSB II berlaku untuk jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal ditandatanganinya Perjanjian JBSB II.

#### Nilai Perjanjian

Nilai pengalihan Saham WWB Yang Dijual TI berdasarkan Perjanjian JBSB II disepakati TI dan Perseroan sebesar Rp. 1.066.702,- (satu juta enam puluh enam ribu tujuh ratus dua Rupiah).

#### Kewajiban TI

TI wajib membayar segala pajak-pajak yang timbul sehubungan dengan Saham WWB Yang Dijual TI sebelum beralihnya kepemilikan kepada Perseroan.

#### Jaminan TI

TI menjamin kepada Perseroan:

- a. bahwa TI adalah satu-satunya pemilik dan yang berhak untuk menjual/mengalihkan Saham WWB Yang Dijual TI;
- b. bahwa Saham WWB Yang Dijual TI tidak tergadai atau tersangkut suatu utang, ataupun dalam keadaan sita;
- c. bahwa Perseroan akan memiliki Saham WWB Yang Dijual TI tanpa gangguan dari pihak lain.

#### Berakhirnya Perjanjian

Perjanjian JBSB II akan berakhir 1 (satu) tahun setelah ditandatanganinya Perjanjian JBSB II atau akan berakhir dengan sendirinya pada saat ditandatanganinya akta jual beli saham oleh TI dan Perseroan.

#### Lain-Lain

Mengenai Perjanjian JBSB II dan segala akibat serta pelaksanaannya, TI dan Perseroan sepakat untuk memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

3. Perjanjian Jual Beli Saham Bersyarat tertanggal 20 Desember 2018, dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup, oleh dan antara TI selaku pihak yang akan menjual saham dengan Perseroan selaku pihak yang akan membeli saham ("**Perjanjian JBSB III**"), terdapat hubungan afiliasi dimana TI merupakan salah satu pemegang saham Perseroan yang mengatur hal-hal sebagai berikut:

#### Obyek Perjanjian

Obyek Perjanjian JBSB III adalah kesediaan TI untuk menjual dan menyerahkan sejumlah 54.699 (lima puluh empat ribu enam ratus sembilan puluh sembilan) lembar saham GSN yang dimiliki oleh TI ("**Saham GSN Yang Dijual TI**") kepada Perseroan dan kesediaan Perseroan untuk membeli saham-saham tersebut, yang akan berlaku efektif setelah terpenuhinya kondisi-kondisi sebagai berikut:

- a. penjualan Saham GSN Yang Dijual TI disetujui oleh Dewan Komisaris TI dan RUPS Perseroan; serta
- b. ditandatanganinya akta jual beli saham oleh TI dan Perseroan sehubungan dengan pengalihan Saham GSN Yang Dijual TI dari TI kepada Perseroan.

#### Jangka Waktu Perjanjian

Perjanjian JBSB III berlaku untuk jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal ditandatanganinya Perjanjian JBSB III.

#### Nilai Perjanjian

Nilai pengalihan Saham GSN Yang Dijual TI berdasarkan Perjanjian JBSB III disepakati TI dan Perseroan sebesar Rp. 58.573.343.236,- (lima puluh delapan miliar lima ratus tujuh puluh tiga juta tiga ratus empat puluh tiga ribu dua ratus tiga puluh enam Rupiah).

#### Kewajiban TI

TI wajib membayar segala pajak-pajak yang timbul sehubungan dengan Saham GSN Yang Dijual TI sebelum beralihnya kepemilikan kepada Perseroan.

#### Jaminan TI

TI menjamin kepada Perseroan:

- a. bahwa TI adalah satu-satunya pemilik dan yang berhak untuk menjual/mengalihkan Saham GSN Yang Dijual TI;
- b. bahwa Saham GSN Yang Dijual TI tidak tergadai atau tersangkut suatu utang, ataupun dalam keadaan sita;
- c. bahwa Perseroan akan memiliki Saham GSN Yang Dijual TI tanpa gangguan dari pihak lain.

#### Berakhirnya Perjanjian

Perjanjian JBSB III akan berakhir 1 (satu) tahun setelah ditandatanganinya Perjanjian JBSB III atau akan berakhir dengan sendirinya pada saat ditandatanganinya akta jual beli saham oleh TI dan Perseroan.

#### Lain-Lain

Mengenai Perjanjian JBSB III dan segala akibat serta pelaksanaannya, TI dan Perseroan sepakat untuk memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

4. Perjanjian Jual Beli Saham Bersyarat tertanggal 20 Desember 2018, dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup, oleh dan antara Anke Krishna Bachtiar selaku pihak yang akan menjual saham (“AKB”) dengan Perseroan selaku pihak yang akan membeli saham (“Perjanjian JBSB IV”), terdapat hubungan afiliasi dimana Anke Krishna Bachtiar merupakan salah satu Direktur Perseroan yang mengatur hal-hal sebagai berikut:

#### Obyek Perjanjian

Obyek Perjanjian JBSB IV adalah kesediaan AKB untuk menjual dan menyerahkan sejumlah 3.200 (tiga ribu dua ratus) lembar saham GSN yang dimiliki oleh AKB (“Saham GSN Yang Dijual AKB”) kepada Perseroan dan kesediaan Perseroan untuk membeli saham-saham tersebut, yang akan berlaku efektif setelah terpenuhinya kondisi-kondisi sebagai berikut:

- a. penjualan Saham GSN Yang Dijual AKB disetujui oleh RUPS Perseroan; serta
- b. ditandatanganinya akta jual beli saham oleh AKB dan Perseroan sehubungan dengan pengalihan Saham GSN Yang Dijual AKB dari AKB kepada Perseroan.

#### Jangka Waktu Perjanjian

Perjanjian JBSB IV berlaku untuk jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal ditandatanganinya Perjanjian JBSB IV.

#### Nilai Perjanjian

Nilai pengalihan Saham GSN Yang Dijual AKB berdasarkan Perjanjian JBSB IV disepakati AKB dan Perseroan sebesar Rp. 3.426.656.764,- (tiga miliar empat ratus dua puluh enam juta enam ratus lima puluh enam ribu tujuh ratus enam puluh empat Rupiah).

#### Kewajiban AKB

AKB wajib membayar segala pajak-pajak yang timbul sehubungan dengan Saham GSN Yang Dijual AKB sebelum beralihnya kepemilikan kepada Perseroan.

#### Jaminan AKB

AKB menjamin kepada Perseroan:

- a. bahwa AKB adalah satu-satunya pemilik dan yang berhak untuk menjual/mengalihkan Saham GSN Yang Dijual AKB;
- b. bahwa Saham GSN Yang Dijual AKB tidak terdapat atau tersangkut suatu utang, ataupun dalam keadaan sita;
- c. bahwa Perseroan akan memiliki Saham GSN Yang Dijual AKB tanpa gangguan dari pihak lain.

#### Berakhirnya Perjanjian

Perjanjian JBSB IV akan berakhir 1 (satu) tahun setelah ditandatanganinya Perjanjian JBSB IV atau akan berakhir dengan sendirinya pada saat ditandatanganinya akta jual beli saham oleh AKB dan Perseroan.

#### Lain-Lain

Mengenai Perjanjian JBSB IV dan segala akibat serta pelaksanaannya, AKB dan Perseroan sepakat untuk memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

### 13. PERJANJIAN DAN KONTRAK PENTING DENGAN PIHAK KETIGA

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

#### POLIS ASURANSI

##### 1. PT Mandiri AXA General Insurance

No. Cover Note	: CN/PAR/BTM-001447/12/2018/FNA
Penanggung	: PT. Mandiri AXA General Insurance (45,00%); PT. Asuransi Bintang (15,00%); PT. Chubb General Insurance Indonesia (40,00%)
Tertanggung	: Perseroan
Periode	: 30 Desember 2018 s/d 30 Juni 2020
Jenis Asuransi	: <i>Property All Risk</i>
Resiko Ditanggung	: Kerugian atau kerusakan fisik atas harta benda yang dipertanggungkan yang disebabkan oleh seluruh risiko dengan tunduk kepada klausula pengecualian
Total Nilai Pertanggungan	: Rp. 180.000.000.000,-
Premi	: Rp. 191.178.090,-
Klausula Bank	: Telah disepakati bahwa apabila terjadi kerugian berdasarkan polis ini, yang kurang dari 10% (sepuluh persen) dari total nilai pertanggungan, akan dibayarkan kepada Mandiri, kecuali Mandiri memberikan persetujuan tertulisnya bahwa klaim tersebut akan diberikan kepada Perseroan.
	Klausul ini tidak berlaku lagi setelah diterimanya pemberitahuan dari Mandiri bahwa Mandiri tidak lagi mempunyai kepentingan terhadap properti yang dipertanggungkan di bawah polis ini.
Obyek Pertanggungan	: The Hermitage, Jl. Cilacap No. 1 Jakarta

##### 2. PT Mandiri AXA General Insurance

No. Cover Note	: CN/ENG/BTM-001448/12/2018/FNA
Penanggung	: PT. Mandiri AXA General Insurance (45,00%); PT. Asuransi Bintang (15,00%); PT. Chubb General Insurance Indonesia (40,00%)
Tertanggung	: Perseroan
Periode	: 30 Desember 2018 s/d 30 Juni 2020
Jenis Asuransi	: <i>Machinery Breakdown</i>
Resiko Ditanggung	: Semua operasi Tertanggung termasuk tetapi tidak terbatas atau hotel dan semua kegiatan lain terkait dan/atau semua pekerjaan lain di mana tertanggung dapat terlibat
Total Nilai Pertanggungan	: Rp. 30.000.000.000,-
Premi	: Rp. 10.000,-
Obyek Pertanggungan	: The Hermitage, Jl. Cilacap No. 1 Jakarta

### 3. PT Chubb General Insurance Indonesia

No. Polis.	: 06/CN/CAS/01/19
Penanggung	: PT. Chubb General Insurance Indonesia
Tertanggung	: Perseroan
Periode	: 29 Januari 2019 s/d 29 Januari 2020
Jenis Asuransi	: <i>Public Liability Insurance</i>
Resiko Ditanggung	: Bangunan, Mesin, <i>Contents</i> , Persediaan (Makanan dan Minuman)
Total Nilai	: USD 10,000,000.-
Pertanggungan	
Premi	: USD 8,000.-
Obyek	: The Hermitage, Jl. Cilacap No. 1 Jakarta
Pertanggungan	

### 4. PT Asuransi Bintang Tbk.

No. Polis.	: 870-CN/TS-BSD/1/2019
Penanggung	: PT. Asuransi Bintang, Tbk
Tertanggung	: Perseroan
Periode	: 29 Januari 2019 s/d 29 Januari 2020
Jenis Asuransi	: <i>Terrorism and Sabotage Insurance</i>
Resiko Ditanggung	: Semua operasi Tertanggung termasuk tetapi tidak terbatas atau hotel dan semua kegiatan lain terkait dan/atau semua pekerjaan lain di mana Perseroan dapat terlibat, di antaranya bangunan, mesin, <i>contents</i> dan persediaan (makanan dan minuman)
Total Nilai	: Rp. 180.000.000.000,-
Pertanggungan	
Premi	: Rp. 19.198.282,50
Obyek	: The Hermitage, Jl. Cilacap No. 1 Jakarta
Pertanggungan	

### 5. PT Avrist Assurance

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan belum menerima Polis Asuransi dari PT Avrist Assurance. Berdasarkan Cover Note tertanggal 26 November 2018 dari PT Avrist Assurance dinyatakan bahwa asuransi kesehatan kumpulan Perseroan yang berlaku untuk periode 1 November 2018 s/d 31 Oktober 2019 masih dalam proses penerbitan kartu peserta, tagihan premi dan polis asuransi.

### 14. PERJANJIAN KREDIT DIMANA PERSEROAN BERKEDUDUKAN SEBAGAI DEBITUR

Akta Perjanjian Kredit Investasi No. CRO.BTM/0003/KI/2015 No. 27 tanggal 06 Februari 2015, *juncto* Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, sebagaimana telah diubah dengan Akta Addendum I (Pertama) Perjanjian Kredit Investasi (Restrukturisasi) No. CRO.BTM/0003/KI/2015 No. 40 tanggal 29 Juli 2016, keduanya dibuat di hadapan Wenda Taurusita Amidjaja, S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana terakhir kali diubah dengan Surat No. TIO.CRO/CCL/2/2019 tanggal 8 Januari 2019 tentang Addendum II atas Perjanjian Kredit Investasi Nomor : CRO.BTM/0003/KI/2015 Akta No. 27 tanggal 6 Februari 2015 dibuat di hadapan Wenda Taurusita Amidjaja, S.H., Notaris di Jakarta, dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup oleh dan antara PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (“**Mandiri**”) selaku Kreditur dengan Perseroan selaku Debitur (“**Perjanjian Kredit Mandiri-Perseroan**”), yang mengatur hal-hal sebagai berikut:

### Limit Fasilitas Kredit

Mandiri menyetujui untuk memberikan fasilitas kredit kepada Perseroan dengan memperhatikan ketentuan dan syarat-syarat Perjanjian Kredit Mandiri-Perseroan dengan limit sebesar Rp. 175.100.000.000,- (seratus tujuh puluh lima miliar seratus juta Rupiah).

### Sifat dan Tujuan Fasilitas Kredit

- Jenis fasilitas kredit tersebut dalam Perjanjian Kredit Mandiri-Perseroan adalah Kredit Investasi dan bersifat *non revolving* sehingga dalam hal Perseroan telah membayar baki debet pokok atau sebagian daripadanya maka jumlah yang sudah dibayar tersebut tidak dapat digunakan/dipinjam lagi oleh Perseroan;
- Perjanjian Kredit Mandiri-Perseroan ini dibuat oleh Mandiri dan Perseroan sehubungan dengan pemberian fasilitas kredit yang bertujuan untuk membiayai kembali aset eksisting berupa hotel “The Hermitage”.

### Jangka Waktu Fasilitas Kredit

Jangka waktu fasilitas kredit ditetapkan terhitung sejak tanggal 29 Juli 2016 sampai dengan tanggal 23 Januari 2027.

### Bunga, Provisi, Denda dan Biaya-Biaya

- Atas fasilitas kredit, terhitung mulai tanggal 24 Juni 2016 sampai dengan tanggal 23 Januari 2027, Perseroan wajib membayar bunga sebesar 10,50% (sepuluh koma lima puluh persen) per annum dibayar efektif setiap bulan pada tanggal 23 dan dapat berubah sewaktu-waktu sesuai ketentuan yang berlaku di Mandiri, perubahan tersebut mengikat Perseroan maupun penjamin cukup dengan cara pemberitahuan secara tertulis kepada Perseroan;
- Atas fasilitas kredit, Perseroan wajib membayar provisi sebesar 0,10% (nol koma sepuluh persen) dari limit kredit dan dibayar paling lambat sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit Mandiri-Perseroan;
- Perseroan wajib membayar *structuring fee* kepada Mandiri sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) dibayar paling lambat pada tanggal 29 Juli 2016;
- Perseroan wajib membayar biaya administrasi kredit kepada Mandiri sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta Rupiah) dan dibayar paling lambat pada tanggal 29 Juli 2016;
- Apabila Perseroan melalaikan kewajibannya dengan tidak atau terlambat membayar pokok fasilitas kredit, bunga dan/atau biaya-biaya lainnya yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit Mandiri-Perseroan yang cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu, maka atas jumlah yang tidak atau kurang dibayar tersebut Perseroan dikenakan denda sebesar 2% (dua persen) di atas suku bunga yang berlaku atas keterlambatan pembayaran pokok dan/atau bunga yang belum dibayarkan;
- Apabila Mandiri menyetujui secara tertulis bahwa Perseroan dapat membayar sebagian atau seluruh hutang pokoknya kepada Mandiri sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran fasilitas kredit, maka Perseroan harus terlebih dahulu membayar seluruh kewajibannya secara berurutan yang meliputi: denda pembayaran dipercepat sebesar 1% (satu persen) dari baki debet terakhir pada saat pelunasan dipercepat, biaya-biaya, bunga dan hutang pokok serta memenuhi syarat-syarat lainnya yang ditentukan oleh Mandiri.

### Hak dan Kewajiban Mandiri

- Mandiri atau pihak lain yang ditunjuk oleh Mandiri berhak untuk setiap waktu memasuki tanah dan bangunan dan/atau tempat-tempat dimana barang agunan berada, memeriksa keadaannya, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak untuk melakukan semua perbuatan yang seyogyanya harus dilakukan oleh Perseroan selaku pemiliknya untuk mempertahankan barang agunan dalam keadaan sebaik-baiknya, semuanya itu atas beban dan biaya Perseroan;
- Tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Perseroan, Mandiri berhak dengan syarat dan ketentuan yang dianggap baik oleh Mandiri, untuk:
  - a. Menjual atau mengalihkan dengan cara lain hak Mandiri berdasarkan Perjanjian Kredit Mandiri-Perseroan serta dokumen agunan kepada pihak ketiga yang ditunjuk Mandiri sendiri;
  - b. Menceppikan hak-hak Mandiri yang timbul dari Perjanjian Kredit Mandiri-Perseroan dan dokumen agunan kepada pihak ketiga yang ditunjuk oleh Mandiri;
  - c. Menjaminkan atau mengagunkan kredit kepada pihak ketiga yang ditunjuk Mandiri sendiri, menurut pertimbangan yang dipandang baik oleh Mandiri, tanpa mengurangi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perseroan dengan ini mengkonfirmasi bahwa:

- a. Dengan menandatangani Perjanjian Kredit Mandiri-Perseroan, Perseroan menyetujui penjualan/pengalihan dan penyerahan hak oleh Mandiri tersebut yang dilakukan dengan ketentuan dan syarat yang dianggap baik oleh Mandiri;
- b. Dengan adanya persetujuan dan pengakuan sebagaimana dimaksud di atas, maka:
  - Perseroan tidak perlu menerima pemberitahuan resmi melalui juru sita (sesuai dengan ketentuan Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di wilayah Republik Indonesia), tetapi Perseroan mengakui pihak ketiga yang membeli dan/atau menerima hak-hak Mandiri berdasarkan Perjanjian Kredit Mandiri-Perseroan serta dokumen agunan sejak saat Perseroan menerima dari Mandiri surat pemberitahuan tentang penjualan dan/atau penyerahan tersebut serta nama kreditur baru yang bersangkutan dengan surat tercatat yang dialamatkan kepada Perseroan atau surat yang disampaikan melalui kurir kepada Perseroan;
  - Perseroan setuju bahwa pengakuan dan persetujuan Perseroan sebagaimana dimaksudkan dalam kalimat kedua Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di wilayah Republik Indonesia juga tidak diperlukan atau disyaratkan lagi untuk Perseroan menjadi terikat pada penjualan dan/atau pemindahan hak/penyerahan hak-hak tersebut dan Perseroan tetap mengakui pihak ketiga yang diberitahukan oleh Mandiri sebagai kreditur barunya.

Perseroan berjanji bahwa Perseroan tidak akan mengubah dan/atau menarik kembali konfirmasi-konfirmasi ini.

- Jika setelah ditandatanganinya Perjanjian Kredit Mandiri-Perseroan, menurut pertimbangan Mandiri ternyata keadaan atau status barang agunan dapat merugikan kepentingan Mandiri, maka Mandiri berhak atas pertimbangannya sendiri, untuk menuntut bahwa:
  - a. Perseroan wajib menukar atau mengganti dengan agunan lain yang kualitas yuridis dan ekonomisnya dapat diterima oleh Mandiri;
  - b. Jumlah terhutang wajib dibayar oleh Perseroan dengan sekaligus dan segera setelah tagihan pertama Mandiri; atau
  - c. Jika limit kredit sama sekali belum dicairkan, Mandiri berhak mengakhiri Perjanjian Kredit Mandiri-Perseroan secara sepihak;Sehubungan dengan hak Mandiri tersebut, Perseroan tidak akan mengajukan keberatan dan tidak berhak atas ganti rugi apapun.
- Jika Perseroan memiliki dana dalam bentuk apapun pada Mandiri atau masih ada dana dalam rekening Perseroan pada Mandiri, maka jika terjadi kejadian kelalaian, Perseroan dengan ini memberikan kuasa kepada Mandiri untuk menggunakan dana tersebut guna melunasi jumlah terhutang;

- Mandiri berhak sewaktu-waktu mempertimbangkan kembali pinjaman yang diberikan kepada Perseroan, termasuk tetapi tidak terbatas untuk mengakhiri Perjanjian Kredit Mandiri-Perseroan secara sepihak, jika berdasarkan penilaian Mandiri, Mandiri berpendapat bahwa Perseroan telah melakukan penyimpangan-penyimpangan atas ketentuan dalam Perjanjian Kredit Mandiri-Perseroan;
- Jika terjadi perubahan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pemerintah dan/atau peraturan-peraturan internasional mengenai penggunaan satuan mata uang negara tertentu dan/atau jika menurut pertimbangan Mandiri, penggunaan satuan mata uang yang tersebut di dalam Perjanjian Kredit Mandiri-Perseroan akan berakibat Mandiri menanggung risiko kerugian, maka Mandiri berhak sewaktu-waktu tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Perseroan mengubah satuan mata uang yang digunakan dalam Perjanjian Kredit Mandiri-Perseroan dan membukunya ke dalam satuan mata uang lain yang diinginkan dan/atau dianggap baik oleh Mandiri; Perubahan satuan mata uang tersebut, dilakukan melalui suatu konversi mata uang dengan nilai tukar berdasarkan kurs beli yang dianggap baik oleh Mandiri; Segala biaya dan ongkos yang timbul sebagai akibat dari adanya perubahan satuan mata uang tersebut menjadi beban dan harus dibayar oleh Perseroan;
- Jika terjadi suatu perubahan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku atau dalam penafsirannya atau pelaksanaannya oleh pihak yang berwenang sehingga peminjaman dana oleh Mandiri kepada Perseroan dan/atau pelaksanaan kewajiban Mandiri sesuai dengan Perjanjian Kredit Mandiri-Perseroan menjadi melanggar ketentuan yang berlaku, maka kewajiban Mandiri untuk memberi/mempertahankan pinjaman kepada Perseroan dengan sendirinya berakhir dan Mandiri berhak dengan pemberitahuan tertulis kepada Perseroan meminta Perseroan untuk segera melunasi jumlah terhutang secara sekaligus;
- Jika Perseroan berdasarkan bukti yang ada pada Mandiri telah tidak membayar jumlah terhutang pada saat jatuh tempo atau membayar tetapi tidak dalam jumlah sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Kredit Mandiri-Perseroan, maka Mandiri berhak tanpa persetujuan dan pemberitahuan lebih dahulu kepada Perseroan untuk menghentikan seketika seluruh fasilitas kredit yang diperoleh Perseroan berdasarkan Perjanjian Kredit Mandiri-Perseroan maupun fasilitas kredit dan/atau fasilitas lain yang telah lebih dahulu dan/atau masih akan diterima Perseroan dari Mandiri;
- Apabila kondisi keuangan dan/atau likuiditas Mandiri terganggu baik oleh sebab-sebab intern Mandiri sendiri ataupun oleh sebab-sebab ekstern, maka Mandiri berhak untuk sewaktu-waktu mempertimbangkan kembali kredit yang diberikan kepada Perseroan.
- Tanpa mengurangi sesuatu tindakan lain yang dilakukan oleh Mandiri sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit Mandiri-Perseroan, maka apabila dipandang perlu oleh Mandiri disebabkan oleh sesuatu peningkatan risiko yang dipikul oleh Mandiri serta tanpa mengindahkan penyebab dari peningkatan risiko tersebut serta dengan mematuhi ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Anggaran Dasar Perseroan, Mandiri dapat:
  - a. Turut serta dalam kepengurusan Perseroan dengan cara apapun juga yang dianggap layak oleh Mandiri;
  - b. Menciptakan alat pengawasan apapun juga atas Perseroan yang dianggap baik dan perlu oleh Mandiri;
  - c. Mengadakan perubahan dalam kepengurusan Perseroan;
  - d. Turut serta dalam kepemilikan Perseroan, melaksanakan hak-hak kepemilikan atas Perseroan untuk jangka waktu yang selama itu hak-hak kepemilikan yang asli dianggap telah ditangguhkan atau mengambil alih kepemilikan sepenuhnya atas Perseroan sebagaimana dianggap perlu oleh Mandiri.
- Kegagalan atau keterlambatan di pihak Mandiri untuk menggunakan sesuatu hak atau kekuasaan berdasarkan Perjanjian Kredit Mandiri-Perseroan tidak akan berarti bahwa Mandiri telah melepaskan hak-hak dimaksud, demikian juga pelaksanaan selanjutnya dari hak-hak tersebut di atas atau pelaksanaan hak atau kekuasaan;

- Mandiri berhak untuk menangguhkan dan/atau membatalkan pencairan kredit yang belum ditarik jika Perseroan menggunakan dana kredit secara tidak wajar dan/atau menyimpang dari tujuan semula sesuai Perjanjian Kredit Mandiri-Perseroan.

#### Hak dan Kewajiban Perseroan

Perseroan dengan ini berjanji dan karenanya mengikat diri kepada Mandiri bahwa selama Perjanjian Kredit Mandiri-Perseroan berlangsung mulai dari Perjanjian Kredit Mandiri-Perseroan ditandatangani sampai dengan jumlah terhutang dibayar lunas, Perseroan berkewajiban untuk melaksanakan hal-hal sebagai berikut:

- Menyampaikan laporan keuangan *inhouse* setiap triwulan paling lambat telah diterima Mandiri 60 (enam puluh) hari setelah akhir periode laporan keuangan dan laporan keuangan audited tahunan paling lambat diterima Mandiri 180 (seratus delapan puluh) hari setelah akhir periode laporan;
- Menyampaikan laporan kegiatan usaha Perseroan dalam nilai yang meliputi antara lain laporan realisasi tingkat hunian (*occupancy rate*), tarif kamar (*room rate*), pendapatan dari penyewaan kamar (*room revenue*) resort, pendapatan dari pendapatan makanan dan minuman (*food and beverage revenue*) dan laporan piutang serta realisasi pendapatan per triwulan selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal laporan;
- Menyampaikan laporan penilaian ulang agunan (*appraisal report*) yang dilakukan oleh perusahaan penilai rekanan Mandiri secara berkala, selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sekali dengan biaya ditanggung Perseroan;
- Memelihara *cash flow* perusahaan sehingga dapat memenuhi seluruh kewajiban kepada Mandiri dengan baik;
- Menjaga agar perijinan usahanya lengkap, sah dan dalam kondisi masih berlaku sesuai ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku, serta harus menyerahkan *fotocopy* perijinan usaha terbaru atau yang telah diperpanjang masa lakunya kepada Mandiri;
- Menjaga saldo minimal sebesar 1 (satu) kali kewajiban kredit setiap bulannya di Mandiri;
- Menggunakan fasilitas kredit sesuai dengan tujuan penggunaan kredit;
- Mengizinkan Mandiri atau pihak lain yang ditunjuk untuk sewaktu-waktu melakukan pemeriksaan/pengawasan kegiatan usaha dan laporan keuangan perusahaan serta penilaian aset agunan;
- Menyalurkan aktivitas keuangan perusahaan melalui rekening Perseroan di Mandiri antara lain *operational account*, *Electronic Data Capture (EDC)*, *payroll* dan transaksi perbankan lainnya dengan tetap mempertimbangkan *reliability* dan *satisfaction* terkait produk dan layanan kepada Perseroan;
- Menyerahkan *copy* Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) setiap tahun atas seluruh aset berupa tanah dan bangunan yang dijadikan agunan pada Mandiri selambat-lambatnya tanggal 31 Desember tahun berjalan;
- Apabila Perseroan mengalami kesulitan *cash flow* yang mengganggu kelancaran pemenuhan kewajiban kredit kepada Mandiri dalam jumlah berapapun dan oleh sebab apapun maka Perseroan dan pemegang saham Perseroan wajib untuk mencari sumber dana dalam rangka membantu pemenuhan kewajiban kredit kepada Mandiri.

- Menyerahkan *fotocopy* prospektus, paling lambat 2 minggu sebelum pelaksanaan *Initial Public Offering* ("IPO")
- Menyampaikan laporan tertulis mengenai pelaksanaan IPO kepada Mandiri paling lambat 30 hari sejak pelaksanaan IPO.
- Melaporkan hasil IPO dan rencana penggunaan dana IPO kepada Mandiri paling lambat 30 hari setelah pelaksanaan IPO.

#### Negative Covenants

Selama jumlah terhutang yang timbul dan wajib dibayar oleh Perseroan berdasarkan Perjanjian Kredit Mandiri-Perseroan dan/atau perjanjian-perjanjian lain yang merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian Kredit Mandiri-Perseroan belum dibayar lunas tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Mandiri, Perseroan tidak boleh melakukan hal-hal sebagai berikut:

- Selama kredit belum lunas, tanpa persetujuan tertulis dari Mandiri terlebih dahulu Perseroan tidak diperkenankan melakukan perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang terkait dengan perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan, tempat kedudukan dan permodalan kecuali perubahan pemegang saham publik serta tambahan modal saham yang tidak merubah komposisi kepemilikan pemegang saham mayoritas;  
Perseroan wajib memberitahukan secara tertulis kepada Mandiri dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender setelah dilaksanakannya hal-hal sebagai berikut:
  - i. Perubahan pemegang saham, permodalan dan nilai saham sepanjang tidak mengubah maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan, tempat kedudukan dan pemegang saham mayoritas.
  - ii. Perubahan susunan pengurus Perseroan, termasuk di dalamnya Direksi dan/atau Komisaris Perseroan, apabila Mandiri keberatan atas perubahan tersebut Perseroan wajib merubah susunan pengurus paling lambat 45 hari sejak surat balasan dari Mandiri. Jika hal tersebut tidak dapat dipenuhi maka Mandiri dapat menyatakan default kepada Perseroan.
- Memindahtangankan barang jaminan;
- Memperoleh fasilitas kredit atau pinjaman dari pihak lain, kecuali dalam transaksi usaha yang wajar;
- Mengikatkan diri sebagai penjamin hutang atau menjaminkan harta kekayaan perusahaan kepada pihak lain;
- Perseroan wajib memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu kepada Mandiri dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender atas hal Pembagian Dividen dari laba tahun berjalan kepada pemegang saham dan dapat dilakukan sepanjang kondisi keuangan sehat dan seluruh kewajiban kepada Mandiri telah dipenuhi;
- Mengalihkan/menyerahkan kepada pihak lain, sebagian atau seluruhnya atas hak dan kewajiban yang timbul berkaitan dengan fasilitas kredit Perseroan;
- Melunasi hutang Perseroan kepada pemilik/pemegang saham;
- Perseroan wajib memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu kepada Mandiri dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender apabila melakukan perubahan organisasi, merger dan akuisisi;
- Melakukan transaksi derivatif yang tidak berhubungan dengan kegiatan usahanya/dengan tujuan spekulasi;

Kejadian Kelalaian

Menyimpang dari apa yang diterapkan pada Perjanjian Kredit Mandiri-Perseroan, Mandiri dapat menuntut dan menagih pembayaran dari seluruh jumlah uang yang terhutang dan wajib dibayar oleh Perseroan berdasarkan Perjanjian Kredit Mandiri-Perseroan dengan seketika dan sekaligus apabila terjadi salah satu atau lebih peristiwa kelalaian telah diberitahukan oleh Mandiri kepada Perseroan sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit Mandiri-Perseroan dan/atau terjadi peristiwa sebagaimana tersebut di bawah ini:

- Jika Perseroan berhenti menjalankan usahanya atau jika ijin usaha Perseroan dicabut dan/atau tidak dapat diperpanjang lagi oleh karena alasan apapun oleh pihak yang berwenang;
- Jika Perseroan menjual, mengalihkan atau dengan jalan apapun juga mengoperkan aset-aset atau aktiva Perseroan yang dijaminakan kepada pihak lain, baik untuk sebagian atau seluruhnya, yang diperkirakan dapat mengakibatkan penurunan nilai dan fungsi atau manfaat atas agunan yang telah diserahkan kepada Mandiri;
- Jika Perseroan menanggihkan untuk sementara usahanya jika ada, sehingga menurut pendapat Mandiri dapat mengurangi kemampuan Perseroan untuk memenuhi kewajibannya sesuai Perjanjian Kredit Mandiri-Perseroan atau Perseroan mengalihkan usahanya kepada pihak lain dengan cara apapun juga atau Perseroan ditaruh di bawah pengampuan (*curtatele*) atau kehilangan haknya untuk mengurus harta kekayaannya, atau Perseroan dinyatakan pailit oleh pengadilan yang berwenang;
- Jika terjadi perselisihan dalam Perseroan yang terjadi antara para anggota Komisaris dan/atau para pemegang saham Perseroan dan perselisihan tersebut telah dimintakan penyelesaiannya melalui pengadilan yang berwenang/badan arbitrase nasional;
- Perseroan dinyatakan lalai sehubungan dengan fasilitas kredit lain yang diberikan oleh Mandiri kepada Perseroan (jika ada).

Lain-Lain

Mengenai Perjanjian Kredit Mandiri-Perseroan dan segala akibatnya serta pelaksanaannya Mandiri dan Perseroan memilih tempat tinggal yang tetap dan seumumnya di Kantor Pengadilan Negeri Batam di Kota Batam, akan tetapi demikian itu dengan tidak mengurangi hak Mandiri untuk melaksanakan eksekusi, mengajukan gugatan atau tuntutan hukum kepada Perseroan di hadapan pengadilan-pengadilan lainnya yang berwenang atau menyerahkan pengurusan fasilitas kredit melalui Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) atau Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Selanjutnya Mandiri berdasarkan Surat Nomor: No.SAM.SA2/SPPK/LM1.104/2019 tanggal 25 Februari 2019 perihal Surat Keterangan Perubahan Syarat Kredit PT Menteng Heritage Realty (selanjutnya akan disebut "**Surat Mandiri 2**"), dinyatakan sebagai berikut :

Semula	Menjadi
<b>Butir B.2 Negatif Covenant</b>	
2.a Selama kredit belum lunas, tanpa persetujuan tertulis dari Mandiri terlebih dahulu Perseroan tidak diperkenankan melakukan perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang terkait dengan perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan, tempat kedudukan dan permodalan kecuali perubahan pemegang saham publik serta tambahan modal saham yang tidak merubah komposisi kepemilikan pemegang saham mayoritas.	2.a Selama kredit belum lunas, tanpa persetujuan tertulis dari Mandiri terlebih dahulu Perseroan tidak diperkenankan melakukan perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang terkait dengan perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan, tempat kedudukan dan permodalan kecuali perubahan pemegang saham publik serta tambahan modal saham yang tidak merubah pemegang saham mayoritas.  Perseroan wajib memberitahukan secara tertulis

<p>Perseroan wajib memberitahukan secara tertulis kepada Mandiri dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender setelah dilaksanakannya hal-hal sebagai berikut: Perubahan Anggaran Dasar Perseroan termasuk di dalamnya:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Perubahan pemegang saham, permodalan dan nilai saham sepanjang tidak mengubah maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan, tempat kedudukan dan pemegang saham mayoritas;</li> <li>2) Perubahan susunan pengurus Perseroan, termasuk di dalamnya Direksi dan/atau Komisaris Perseroan, apabila Mandiri keberatan atas perubahan tersebut Perseroan wajib merubah susunan pengurus paling lambat 45 hari sejak surat balasan dari Mandiri. Jika hal tersebut tidak dapat dipenuhi maka Mandiri dapat menyatakan <i>default</i> kepada Perseroan.</li> </ol>	<p>kepada Mandiri dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender setelah dilaksanakannya hal-hal sebagai berikut: Perubahan Anggaran Dasar Perseroan termasuk di dalamnya:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Perubahan pemegang saham, permodalan dan nilai saham sepanjang tidak mengubah maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan, tempat kedudukan dan pemegang saham mayoritas;</li> <li>2) Perubahan susunan pengurus Perseroan, termasuk di dalamnya Direksi dan/atau Komisaris Perseroan disertai dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat berikut bukti penerimaan pemberitahuan perubahan Direksi dan/atau Komisaris Perseroan dari Kementerian Hukum dan HAM.</li> </ol>
<p>B.2.e Perseroan wajib memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu kepada Mandiri dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender atas hal pembagian dividen dari laba tahun berjalan kepada pemegang saham dan dapat dilakukan sepanjang kondisi keuangan sehat dan seluruh kewajiban kepada Mandiri telah dipenuhi.</p>	<p>B.4 Apabila Perseroan akan melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham, Perseroan wajib memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu kepada Mandiri dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum pelaksanaan pembagian dividen.</p>
<p><b>Penambahan Syarat Kredit :</b></p>	
<p>B.3 Perseroan wajib mengangkat Direksi/Komisaris yang tidak pernah menjadi :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Direksi/Komisaris perusahaan yang menjadi debitur bermasalah di lembaga pembiayaan bank/non bank selama 2 (dua) tahun terakhir;</li> <li>b. Direksi/Komisaris perusahaan yang tercatat dalam daftar hitam Otoritas Jasa Keuangan selama 2 (dua) tahun terakhir;</li> <li>c. Direksi/Komisaris perusahaan yang pernah dinyatakan dalam keadaan pailit selama 5 (lima) tahun terakhir.</li> </ol>	

Selanjutnya Mandiri berdasarkan Surat Nomor: No.SAM.SA2/LM1.146/2019 tanggal 18 Maret 2019 perihal Surat Keterangan Perubahan Syarat Kredit PT Menteng Heritage Realty (selanjutnya akan disebut “**Surat Mandiri 3**”), dinyatakan sebagai berikut :

Semula	Menjadi
<p>B.2.a Selama kredit belum lunas, tanpa persetujuan tertulis dari Mandiri terlebih dahulu Perseroan tidak diperkenankan melakukan perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang terkait dengan perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan, tempat kedudukan dan permodalan kecuali perubahan pemegang saham publik serta tambahan modal saham yang tidak merubah pemegang saham mayoritas.</p> <p>Perseroan wajib memberitahukan secara tertulis kepada Mandiri dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender setelah</p>	<p>B.2.a Selama kredit belum lunas, tanpa persetujuan tertulis dari Mandiri terlebih dahulu Perseroan tidak diperkenankan melakukan perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang terkait dengan perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan, tempat kedudukan, dan kepemilikan saham non publik.</p> <p>Perseroan wajib memberitahukan secara tertulis kepada Mandiri dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender setelah</p>

<p>dilaksanakannya hal-hal sebagai berikut: Perubahan Anggaran Dasar Perseroan termasuk di dalamnya:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Perubahan pemegang saham, permodalan dan nilai saham sepanjang tidak mengubah maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan, tempat kedudukan dan pemegang saham mayoritas;</li> <li>2) Perubahan susunan pengurus Perseroan, termasuk di dalamnya Direksi dan/atau Komisaris Perseroan disertai dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat berikut bukti penerimaan pemberitahuan perubahan Direksi dan/atau Komisaris Perseroan dari Kementerian Hukum dan HAM.</li> </ol>	<p>dilaksanakannya perubahan Anggaran Dasar Perseroan termasuk di dalamnya:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Permodalan dan nilai saham sepanjang tidak mengubah maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan, tempat kedudukan dan kepemilikan saham non publik;</li> <li>2) Perubahan susunan pengurus Perseroan, termasuk di dalamnya Direksi dan/atau Komisaris Perseroan disertai dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat berikut bukti penerimaan pemberitahuan perubahan Direksi dan/atau Komisaris Perseroan dari Kementerian Hukum dan HAM.</li> </ol>
--	---

## 15. ASET TETAP YANG DIMILIKI ATAU DIKUASAI PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK

### PERSEROAN

#### Bidang-Bidang Tanah

Perseroan telah memiliki dan/atau menguasai bidang-bidang tanah sebagaimana disebutkan di bawah ini sebagaimana dibuktikan berdasarkan:

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4035 atas nama Perseroan, Nomor Identifikasi Bidang: 0901030300053, Surat Ukur No. 53/1998 tanggal 06 Mei 1998, yang akan berakhir pada tanggal 16 Mei 2039, untuk bidang tanah seluas 1.894 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus sembilan puluh empat meter persegi) yang terletak di Jl. Cilacap No. 4, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta (“**SHGB No. 4035**”).
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4269 atas nama Perseroan, Nomor Identifikasi Bidang: 09.01.03.03.01945, Surat Ukur No. 00058/2007 tanggal 12 Desember 2007, yang akan berakhir pada tanggal 17 Mei 2029, untuk bidang tanah seluas 2.142 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus empat puluh dua meter persegi) yang terletak di Jl. Cilacap No. 4, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta (“**SHGB No. 4269**”).

Penggunaan atau pemanfaatan aset di atas antara lain:

Tahun Buku	Saldo Awal	Saldo Akhir	Penambahan	Keterangan
31-Des-15	11.348.339.556	303.023.000.000	291.674.660.444	Penambahan harga perolehan tanah akibat revaluasi
31-Des-16	303.023.000.000	303.023.000.000	-	
31-Des-17	303.023.000.000	305.900.000.000	2.877.000.000	Penambahan harga perolehan tanah akibat revaluasi
31-Okt-18	305.900.000.000	305.900.000.000	-	

*Seluruh aset tetap Perseroan digunakan untuk bangunan hotel.*

## **16. PERKARA HUKUM YANG DIHADAPI PERSEROAN, ENTITAS ANAK, KOMISARIS PERSEROAN DAN DIREKSI SERTA KOMISARIS DAN DIREKSI ENTITAS ANAK**

Pada saat Prospektus ini diterbitkan Perseroan, Entitas Anak, Komisaris dan Direksi Perseroan Serta Komisaris dan Direksi 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) yang dapat mempengaruhi kedudukan peranan dan/atau kelangsungan usaha Perseroan Perseroan.

## **B. KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA**

### **1. UMUM**

PT Menteng Heritage Realty Tbk. (“Perseroan”) merupakan perseroan terbatas terbuka yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas dengan nama “PT. Citra Prestasi Abadi” No. 27 tanggal 28 Juni 2007, dibuat dihadapan Rita Imelda, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. W7-09116.HT01.01-TH.2007 tanggal 28 Juni 2007 (“**Akta Pendirian**”) serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 50 Tahun 2015, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 35026.

Selanjutnya Perseroan mengalami perubahan nama menjadi PT Menteng Heritage Realty berdasarkan Akta Berita Acara Rapat PT Citra Prestasi Abadi No. 9 tanggal 5 Oktober 2007, yang telah memperoleh persetujuan perubahan anggaran dasar perseroan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. C-05588HT.01.04-TH.2007 tanggal 6 Desember 2007 (“Akta No. 9 Tahun 2007”).

Perseroan memiliki Kantor Pusat di Jl.Cilacap No. 1 RT.011 RW.005, Menteng, Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta Raya 10310. Telepon : +62 21 3192 6888.

Perseroan merupakan salah satu perusahaan yang bergerak di bidang pariwisata yang menyediakan jasa hotel di daerah DKI Jakarta. Lokasi hotel Perseroan yang strategis dan terletak di jantung ibu kota membuat Perseroan memiliki daya saing tersendiri dibanding para kompetitornya. Didukung dengan sumber daya manusia yang kompeten, Perseroan senantiasa menjaga kualitas dan terus berkembang.

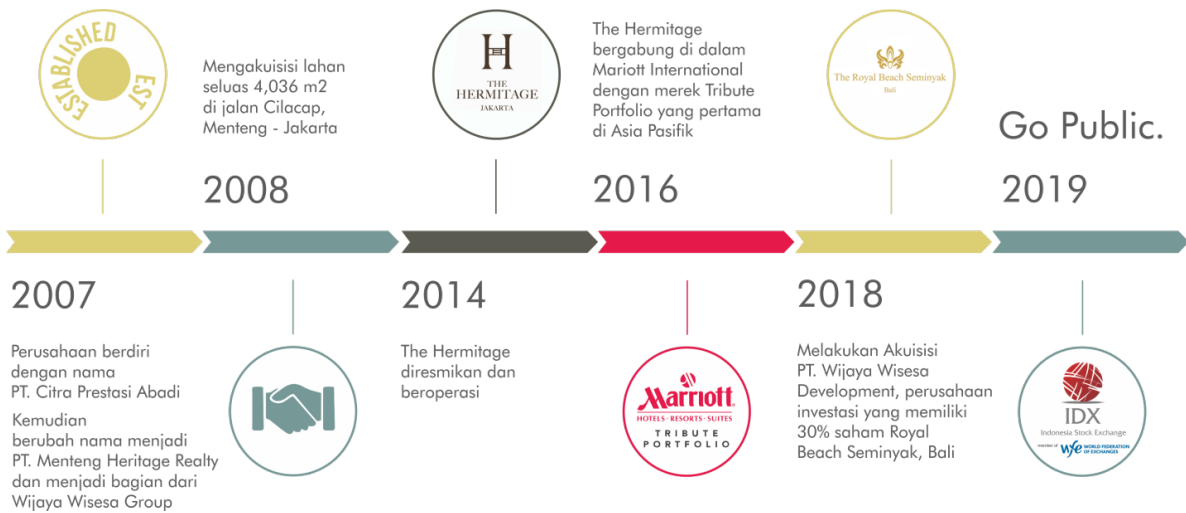
Visi Perseroan

Menjadi perusahaan perhotelan yang profesional dan selalu berusaha meningkatkan kualitas pelayanan dengan mempertahankan kearifan lokal, serta melakukan diversifikasi risiko bisnis dengan berinvestasi pada perusahaan-perusahaan yang dapat memberikan nilai tambah bagi para stakeholder

Misi Perseroan adalah:

- Selalu berinovasi untuk menciptakan produk hotel yang memiliki karakteristik unik serta menyediakan pelayanan yang bertaraf internasional.
- Mengembangkan bisnis Perseroan ke arah yang lebih baik dengan berinvestasi terhadap perusahaan yang dapat meningkatkan bisnis Perseroan secara finansial dan operasional
- Menciptakan sumber daya manusia yang profesional dan senantiasa dapat meningkatkan kinerja Perseroan.

Berikut adalah rekam jejak penting Perseroan dan Entitas Anak:



## 2. KEGIATAN USAHA PERSEROAN

Berikut adalah hotel-hotel yang dimiliki oleh Perseroan. Lokasi dan kualitas hotel Perseroan sangatlah strategis terlihat dari gambar-gambar dibawah.

### PERSEROAN

Saat ini Perseroan mengoperasikan 1 buah hotel dengan mengusung nama *"The Hermitage"*. Bangunan yang dimiliki Perseroan saat ini memiliki nilai sejarah yang sangat tinggi dan mempunyai daya tarik tersendiri. Berikut jumlah kamar yang dimiliki Perseroan :

Tipe Kamar	Jumlah Kamar
Deluxe	15
Deluxe Terrace	5
Executive Rooms	35
Executive Terrace	11
Studio Suite	10
Junior Suite	7
Executive Suite	5
President Suite	2
<b>Total</b>	<b>90</b>

Berikut gambar tampak depan hotel The Hermitage :



The Hermitage dilengkapi dengan fasilitas seperti *Rooftop*, televisi, AC, *Wifi*, *Spa*, *Cafe*, *Meeting room*.

Berikut beberapa gambar kamar serta fasilitas yang dimiliki oleh Perseroan :



Hotel bintang lima The Hermitage terletak di Jalan Cilacap No. 1 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta. Bangunan ini memiliki nilai sejarah yang tinggi yang dulu bernama Telefoongebouw, yakni gedung pusat telekomunikasi peninggalan Belanda yang dibangun pada tahun 1923. Sehingga, bangunan milik Perseroan memiliki kesan klasik tetapi tidak terkesan tua, melainkan sangat nyaman untuk dijadikan tempat menginap atau berkegiatan. Terbukti oleh terkenalnya tempat makan L'Avenue Restaurant yang sangat ramai dikunjungi terutama saat *Valentine's Day*.

Selain itu, letak dari hotel The Hermitage terbilang cukup strategis karena berjarak hanya 10 menit ke Mall Grand Indonesia dan Plaza Indonesia yang terletak di jantung DKI Jakarta.

Berikut penampilan resto Perseroan :



Perseroan sangat aktif mengadakan acara untuk *Meeting, Incentives, Convergence and Exhibition (MICE)* dan memiliki kapasitas yang cukup besar untuk acara-acara besar seperti pernikahan. Letak dan suasana klasik dari bangunan yang dimiliki Perseroan menjadi daya tarik tersendiri bagi pengunjung dan pemilik acara.

Tempat Acara	Ukuran (SQM)	Board Room (Pax)	Class Room (Pax)	Round Table (Pax)	Theater (Pax)	Reception (Pax)
The Grand Ballroom	350m2	-	150	200	200	300
Foyer & Balcony	70m2	-	-	-	-	60
Bandung Room	70m2	25	30	30	50	60
Surabaya Room	70m2	25	30	30	50	60
Cilacap Room	70m2	25	30	30	50	60
Semarang Room	70m2	25	30	30	50	60
Menteng Room	40m2	10	-	-	-	-

Berikut beberapa gambar tempat acara yang dimiliki Perseroan :

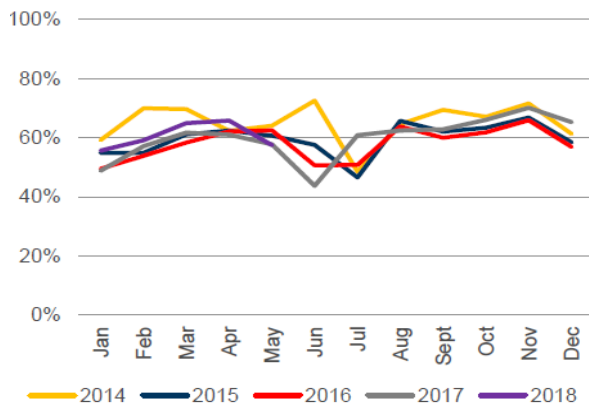


### 3. PROSPEK USAHA PERSEROAN

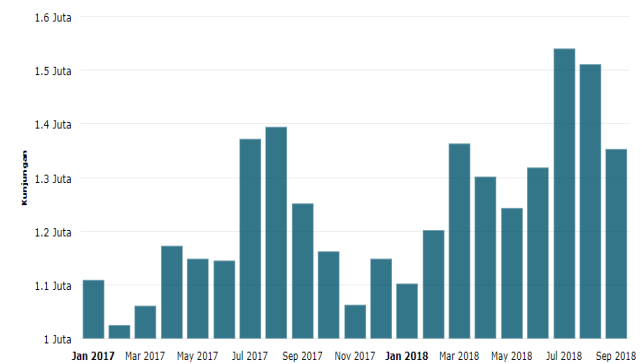
Indonesia merupakan negara kepulauan dengan berbagai keunikan tersendiri disetiap lokasinya. Keindahan alam di Indonesia sudah terkenal sejak lama di negara-negara asing lainnya. Tetapi, di Indonesia tidaklah sekedar keindahan alam. Kondisi ekonomi dan perkembangan kota yang pesat menjadikan salah satu objek destinasi turis mancanegara untuk melakukan bisnis. Setelah Bali, kota yang paling sering dikunjungi oleh turis international adalah Jakarta.

Berdasarkan data dari Colliers Quarterly, performa hotel di Jakarta dilihat dari tingkat hunian dan pengembangan proyek melambat di kuartal kedua 2018. Pada tahun 2019, diperkirakan performa keseluruhan hotel di Jakarta akan meningkat mengingat terdapat pemilihan Presiden di 2019 sehingga permintaan untuk kamar dan MICE akan meningkat. Di akhir tahun 2018, menurut Colliers Quarterly, tingkat hunian rata-rata hotel di Jakarta mencapai 62.2% dan di tahun 2019 akan meningkat menjadi 63-64%.

**Monthly Average Occupany Rate (AOR)**



**Kunjungan Wisatawan Mancanegara (Jan 2017 – Jan 2018)**



Sumber: STR

Bisa dilihat dari tingkat hunian hotel di Jakarta, pada saat bulan-bulan puasa maka tingkat hunian hotel juga menurun cukup signifikan seperti bulan May-Juli. Ini menunjukkan bahwa hotel yang berada di Jakarta mayoritas bukan untuk berlibur atau bersantai melainkan untuk bisnis. Untuk itu, Perseroan memfokuskan kegiatan bisnis tidak hanya di tingkat hunian, tetapi juga tingkat penggunaan ruangan yang dapat digunakan untuk MICE. Grafik diatas sejalan dengan menurunnya jumlah kunjungan wisatawan mancanegara ke Jakarta pada bulan puasa terutama dari negara Malaysia dan kawasan Timur Tengah menurun tajam.

Dari grafik Kunjungan Wisatawan Mancanegara diatas dapat diambil kesimpulan bahwa turis-turis mancanegara datang ke Indonesia pada saat bulan Juni-September. Pada bulan-bulan ini juga di negara Amerika dan Eropa sedang liburan musim panas.

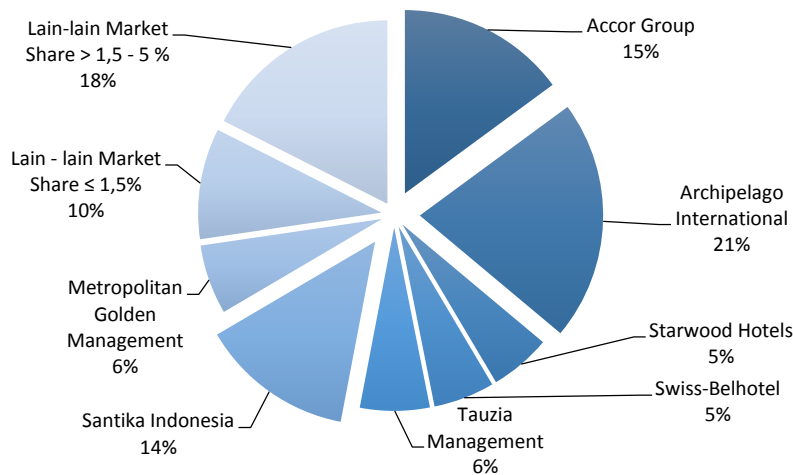
Perseroan berkeyakinan bahwa bisnis perhotelan akan terus berkembang sejalan dengan terus bertumbuhnya ekonomi Indonesia terutama kesehatan ekonomi dan keamanan kota DKI Jakarta. Lokasi hotel sangat menentukan tingkat keuntungan dari bisnis perhotelan, jika lokasi hotel di Jakarta dekat dengan pusat bisnis (*Central Business District*) dan terletak di tengah kota DKI Jakarta, tentu akan menguntungkan industri perhotelan. Selain itu, Perseroan merupakan salah satu hotel yang dikelola oleh Marriott International Hotels Development. Marriott International sendiri memiliki 30 merek di 129 negara dan wilayah dengan berjumlah lebih dari 6.700 properti. Sehingga, profesionalitas manajemen The Hermitage sangatlah terpercaya dan berpengalaman.

Berikut jumlah tingkat hunian Perseroan sejak 2016 hingga Oktober 2018.

Keterangan	31 Oktober		31 Desember	
	2018	2017	2016	
Tingkat Hunian	52,25%	43,51%	26,59%	

Jika dilihat dari tabel diatas, tingkat hunian Perseroan meningkat setiap tahunnya dan dari tahun 2016 sampai dengan 31 Oktober 2018, tingkat hunian telah meningkat sebesar 96,5%. Peningkatan ini disebabkan oleh berubahnya strategi marketing Perseroan dikarenakan pada tahun 2017, Marriott International Hotel Development melalui Tribute Portfolio, mengambil alih manajemen Perseroan dan menciptakan Starwood Preferred Guest (SPG). Langkah yang diambil oleh *General Manager* dari Tribute Portfolio sangatlah positif terbukti dari *occupancy rate* hotel yang dimiliki Perseroan meningkat cukup signifikan.

#### Market Share Manajemen Hotel di Indonesia



Sumber: Perseroan

Bisa dilihat dari *pie chart* diatas bahwa Starwood Hotels yang merupakan anak dari Marriott International, menguasai 5% market share dari seluruh hotel yang di kelola oleh hotel manajemen. Angka 5% terbilang cukup tinggi mengingat Starwood Hotels memiliki portofolio hotel berbintang lima. Hotel-hotel berbintang lima yang berada di portofolio Starwood Hotels antara lain : St. Regis Hotel, The Luxury Collection Hotel, W Hotel, Westin Hotel, Le Meridien Hotel, Four Points Hotel, Aloft Hotel, Element Hotel dan Sheraton Hotel. Archipelago yang merupakan *leader market share* memiliki portofolio yang berfokus terhadap hotel berbintang tiga seperti fave hotel, Aston Hotel, Neo Hotel, dan lain-lain. Sehingga, Archipelago dan Starwood hotels memiliki pangsa pasar yang berbeda.

Jakarta sebagai pusat bisnis dan perbelanjaan memiliki pangsa pasar yang bagus untuk kegiatan dan program *Meeting, Incentives, Convergence, and Exhibition (MICE)* yang sering digunakan oleh instansi pemerintah, swasta, maupun individu. Untuk itu, Perseroan berfokus terhadap kegiatan MICE dan dengan dibantu oleh nilai bersejarah, letak, suasana yang klasik tetapi tidak terkesan tua gedung milik Perseroan, telah banyak orang yang melakukan pernikahan, converage, dan kegiatan acara lain.

Kedepannya, Perseroan akan mengakuisisi dua perusahaan yaitu PT Wijaya Wisesa Bakti dan PT Global Samudra Nusantara. Kedua perusahaan ini diakuisisi Perseroan untuk meningkatkan kinerja Perseroan secara operasional dan secara finansial. Pengakuisisian PT Global Samudra Nusantara akan memperkuat kondisi Perseroan mengingat bidang usaha PT Global Samudra Nusantara adalah di bidang pelayaran. Dengan adanya diversifikasi kegiatan usaha, maka tingkat ketergantungan Perseroan terhadap satu aspek ekonomi akan berkurang. Jika kegiatan pariwisata sedang lesu, maka kinerja Perseroan tidak akan terlalu buruk dikarenakan adanya diversifikasi dalam struktur organisasi Perseroan.

Pengakuisisian PT Wijaya Wisesa Bakti yang bergerak di bidang usaha yang sama dengan Perseroan tetapi dengan pangsa pasar yang berbeda, akan memperkuat keadaan keuangan dan operasional Perseroan.

#### 4. 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 hotel yang berlokasi strategis untuk para pebisnis dan MICE
- ❖ Perseroan memiliki manajemen yang handal dan kompeten dalam dunia perhotelan yaitu dengan manajemen Marriott International Hotel Development yang secara langsung mengelola operasional Perseroan
- ❖ Letak Perseroan yang dekat dengan pusat kota sehingga mendapat fasilitas keamanan yang lebih
- ❖ Lokasi Perseroan yang hanya berjarak 10 menit dari pusat perbelanjaan Mall Grand Indonesia dan Mall Plaza Indonesia
- ❖ Keunikan bangunan Perseroan yang memiliki nilai sejarah yang tinggi dan memberikan kesan klasik yang nyaman untuk kegiatan-kegiatan serta untuk hunian.
- ❖ Restoran Perseroan yang sangat terkenal karena suasana romantis dan nyaman yang sering digunakan untuk kegiatan *Valentine's Day*.

#### 5. STRATEGI USAHA

Perseroan sebagai salah satu perusahaan yang bergerak di bidang perhotelan memiliki strategi usaha sebagai berikut :

- **Meningkatkan kualitas dalam mendukung kegiatan MICE**  
Pada saat ini Perseroan memiliki *venue* MICE yang sangat diminati dikarenakan *design interior* hotel Perseroan yang klasik, unik, modern dan nyaman tanpa terkesan tua. Karenanya, agar Perseroan dapat memaksimalkan profitabilitas dari kegiatan operasional, Perseroan harus memiliki manajemen waktu yang baik dan mengoptimalkan *venue* yang tersedia.
- **Menambah pemasaran dan mentarget pangsa pasar yang tepat**  
Perseroan telah menggunakan jasa manajemen dari Marriott International Hotel Development dan memiliki hasil yang sangat positif sepanjang 2017 dan 2018. Perseroan akan terus mencari peluang dan mengembangkan The Hermitage secara bertahap. Oleh karena itu, Perseroan dapat memberikan diskon atau promo spesial pada musim libur maupun pada musim nikah untuk meningkatkan profitabilitas dan *brand* Perseroan.
- **Meningkatkan jumlah kerjasama dengan situs layanan pemesanan hotel**  
Di era yang serba digital, pemesanan hotel dan informasi tentang kamar yang tersedia dilakukan melalui internet atau website yang telah banyak disediakan. Untuk itu, Perseroan akan meningkatkan promosi dan kerjasama yang dilakukan terhadap jasa layanan pemesanan hotel agar dapat meningkatkan tingkat hunian.

#### 6. PERSAINGAN USAHA

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan memiliki persaingan usaha dari perusahaan atau grup yang memiliki hotel bintang 5 yaitu Hotel Kempinski, Pullman, Mandarin Hotel, Grand Hyatt dan Shangri-La. Kelima hotel pesaing Perseroan memiliki kualitas MICE dan layanan yang sama dengan Perseroan. Namun, kelima hotel tersebut memiliki gedung yang modern dan merupakan bangunan-bangunan hotel pada umumnya. Bangunan yang dimiliki Perseroan menawarkan pengalaman baru dengan suasana klasik seperti era belanda tetapi memiliki kesan nyaman, bersih, serta kekinian. Bagi orang-orang pengalaman susah untuk dibeli dan Perseroan dapat memberikan pengalaman baru dan unik.

Perseroan dalam persaingan usaha menurut *tripadvisor.com* berada dalam rating 4.6 dari 5.0. Dan pesaing-pesaing Perseroan memiliki rating berkisar di 4.4-4.6. Berarti Perseroan memiliki daya saing yang sangat kuat dan dapat bersaing dengan para pesaingnya. Untung menhadapai persaingan yang dimaksud, Perseroan telah bekerjasama dengan Marriott International untuk memastikan bahwa sumber daya manusia Perseroan dapat bersaing secara internasional dan menjaga kualitas baik layanan, kualitas, dan kenyamanan bagi pelanggan.

#### **KECENDERUNGAN YANG SIGNIFIKAN**

Perseroan memiliki kecenderungan yang signifikan yang bisa mempengaruhi kegiatan dan prospek usaha Perseroan, yaitu :

- Pertumbuhan dan penurunan jumlah pebisnis yang datang ke Indonesia sehingga menyebabkan kenaikan atau penurunan *occupancy rate*.
- Perekonomian Indonesia yang sebagai negara berkembang masih akan terus berkembang kedepannya.
- Harga yang bersaing, promosi yang berkelanjutan, dan kepuasan pelanggan sangat mempengaruhi pertumbuhan dan pendapatan Perseroan.
- Kehandalan manajemen untuk mengatur ketersediaan ruang meeting untuk MICE.

#### **7. 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.

#### **8. HAK KEKAYAAN INTELEKTUAL**

Perseroan telah memiliki harta kekayaan berupa benda tidak berwujud (*intangible assets*) berupa HKI sebagaimana diuraikan di bawah ini:

No.	Jenis HKI	HKI	Nomor & Tanggal Permohonan/ Pengumuman/ Pendaftaran	Tanggal Kepemilikan	Tanggal Kadaluausa	Deskripsi Kelas
1.	Merek Jasa	THE HERMITA GE = Suatu Penamaan	- Permohonan No. J002011036600 tanggal 19 September 2011 - Pengumuman No. BRMA64 tanggal 28 Agustus 2013 - Pendaftaran No. IDM000403180 tanggal 09 Desember 2013	19 September 2011	19 September 2021	(43) Hotel; restoran; penyewaan ruang rapat

No.	Jenis HKI	HKI	Nomor & Tanggal Permohonan/ Pengumuman/ Pendaftaran	Tanggal Kepemilikan	Tanggal Kadaluarsa	Deskripsi Kelas
2.	Hak Cipta	THE HERMITA GE = Suatu Logo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permohonan No. C00201300185 tanggal 16 Januari 2013</li> <li>- Pencatatan tanggal 10 Maret 2014</li> <li>- Pendaftaran No. 067650 tanggal 10 Maret 2014</li> </ul>	19 September 2011	19 September 2061	(02-33) <i>Artistic Works – Seni Logo</i>

---

## X. EKUITAS

Tabel berikut ini menggambarkan posisi ekuitas Perseroan dan Entitas Anak yang didasarkan atas Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 yang telah diaudit oleh KAP S. Mannan, Ardiansyah & Rekan yang ditandatangani oleh Yazid M. Aleq Bawafi, Ak., M.Bus, CPA, CA dengan pendapat Wajar Tanpa Modifikasi.

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Oktober		31 Desember	
	2018	2017	2016	2015
Modal saham - nilai nominal Rp1.000.000 per lembar saham pada tanggal 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015. Modal dasar – 500.000 lembar saham pada tanggal 31 Oktober 2018 dan 20.000 lembar saham pada tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015. Modal ditempatkan dan disetor penuh – 476.700 lembar saham tanggal 31 Oktober 2018 dan 5.000 lembar saham tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015	476.700.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Selisih atas kombinasi bisnis entitas sepengendali	14.981.010.398	-	-	-
Saldo laba (rugi)	(177.568.975.420)	(158.131.703.108)	(126.284.976.166)	(89.901.346.249)
Ekuitas proforma dari kombinasi bisnis entitas sepengendali	-	316.980.010.398	314.384.930.130	11.664.810.563
Surplus revaluasi aset tetap	294.492.750.112	294.492.750.112	291.616.325.512	291.616.325.512
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja	1.531.123.382	(270.882.865)	(173.787.908)	
Total ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	610.135.908.472	458.070.174.537	484.542.491.568	218.379.789.826
Kepentingan nonpengendali	27.186.483	27.223.477	33.038.120	40.351.066
<b>JUMLAH EKUITAS</b>	<b>610.163.094.955</b>	<b>458.097.398.014</b>	<b>484.575.529.688</b>	<b>218.420.140.892</b>

Selain yang telah disebutkan di atas, setelah tanggal Laporan Keuangan Konsolidasian untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 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-banyaknya 1.119.750.000 (satu milyar seratus sembilan belas juta tujuh ratus lima puluh ribu) Saham Biasa Atas Nama atau sebanyak-banyaknya 20,000% (dua puluh koma nol nol persen) dari total modal ditempatkan dan disetor penuh setelah pelaksanaan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan, dengan nilai nominal Rp105,- (seratus lima 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 5.658.603.980,- atau sekitar 4,52% dari nilai emisi, pada tanggal tersebut adalah sebagai berikut:

*(dalam Rupiah)*

Uraian	Modal ditempatkan dan disetor	Tambahan modal disetor	Selisih atas kombinasi bisnis entitas sepengendali	Saldo rugi	Surplus revaluasi aset tetap	Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja	Kepentingan nonpengendali	Total Ekuitas
Posisi ekuitas menurut laporan keuangan per tanggal 31 Oktober 2018	476.700.000.000		14.981.010.398	(177.568.975.420)	294.492.750.112	1.531.123.382	27.186.483	<b>610.163.094.955</b>
<b>Perubahan ekuitas setelah tanggal 31 Oktober 2018, jika diasumsikan:</b>								
- Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 1.191.750.000 saham dengan harga penawaran Rp105,- per saham	119.175.000.000							
- Biaya Emisi		(5.658.603.980)						
<b>Proforma ekuitas pada tanggal 31 Oktober 2018 setelah Penawaran Umum Perdana Saham dilaksanakan</b>	<b>595.875.000.000</b>	<b>(5.658.603.980)</b>	<b>14.981.010.398</b>	<b>(177.568.975.420)</b>	<b>294.492.750.112</b>	<b>1.531.123.382</b>	<b>27.186.483</b>	<b>723.679.490.975</b>

## **XI. 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 2022/2023, manajemen Perseroan berencana untuk membayarkan dividen kas kepada pemegang saham Perseroan dalam jumlah sebanyak-banyaknya sebesar 20% (dua puluh persen) dari laba bersih Perseroan tahun buku 2021/2022 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.

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan belum pernah melakukan pembayaran dividen.

*Halaman ini sengaja dikosongkan*

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

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

### 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 1 Agustus 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.**

## XIII. PENJAMINAN EMISI EFEK

### 1. KETERANGAN TENTANG PENJAMINAN EMISI EFEK

Sesuai dengan persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 13 tanggal 20 Desember 2018, sehubungan Penawaran Umum Perdana Saham PT Menteng Heritage Realty Tbk, 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 No. IX.A.7 tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-691/BL/2011 tanggal 30 Desember 2011.

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 Perseroan adalah sebagai berikut:

Penjamin Emisi	Jumlah Saham	Nilai (Rupiah)	%
<b>Penjamin Pelaksana Emisi Efek</b>			
1. PT Sinarmas Sekuritas	1.190.750.000	125.028.750.000	99,92
<b>Penjamin Emisi Efek</b>			
2. PT Jasa Utama Capital Sekuritas	1.000.000	105.000.000	0,08
<b>Total</b>	<b>1.191.750.000</b>	<b>125.133.750.000</b>	<b>100</b>

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 Undang-Undang Pasar Modal.

### 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 Rp105,- juga mempertimbangkan hasil *bookbuilding* yang telah dilakukan pada tanggal 22-25 Maret 2019 dengan kisaran harga penawaran Rp101,- sampai dengan Rp105,-, oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan melakukan kegiatan penjajakan kepada investor dengan mempertimbangkan berbagai faktor seperti:

1. Kondisi pasar pada saat *bookbuilding* dilakukan;
2. Permintaan (*demand*) dari investor domestik dan internasional;
3. Permintaan dari calon investor yang berkualitas (*Qualified Institutional Buyer / QIB*);
4. Kinerja Keuangan Perseroan;
5. Data dan informasi mengenai Perseroan, kinerja, sejarah, prospek usaha Perseroan serta industri rekreasi, properti serta pariwisata;
6. Penilaian terhadap direksi dan manajemen, operasi atau kinerja Perseroan, serta prospek pendapatan Perseroan di masa mendatang;
7. Status dari perkembangan terakhir Perseroan;

8. Faktor-faktor di atas dalam kaitannya dengan penentuan nilai pasar dan berbagai metode penilaian untuk beberapa perusahaan yang bergerak di bidang sejenis dengan Perseroan; dan
9. Mempertimbangkan kinerja saham di Pasar Sekunder.

*Tidak dapat dijamin atau dipastikan, bahwa setelah Penawaran Umum ini, harga saham Perseroan akan terus berada di atas Harga Penawaran atau perdagangan saham Perseroan akan terus berkembang secara aktif di Bursa Efek.*

## XIV. 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:

#### **Kantor Akuntan Publik S. Mannan, Ardiansyah & Rekan**

Edugate Building  
Jl. RS Fatmawati No. 99,  
Ciandak Barat, Jakarta Selatan  
Jakarta 12430  
Indonesia  
Tel : +62 21 7669525  
Fax : +62 21 75816720

Nama : Yazid M. Aleq Bawafi, Ak., M.Bus, CPA, CA  
No. STTD : STTD.A-STTD.AP-598/PM.2/2018  
Tanggal STTD : 17 September 2018  
Asosiasi : Institut Akuntan Publik Indonesia (IAPI)  
No. Keanggotaan Asosiasi : IAPI 1963  
Pedoman Kerja : Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK)  
Standar Profesional Akuntan Publik (SPAP)  
Surat Penunjukan Dari Perseroan : Surat No. 022/MHR-KSMA/IX/2018 tanggal 10 September 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 LOU & Mitra Lawfirm**

Komplek Rukan Permata Senayan Blok E No. 38  
Jl. Tentara Pelajar, Jakarta Selatan  
Jakarta 12210  
Indonesia  
Tel : +62 21 57940929  
Fax : +62 21 57940930

Nama : Mohammad Umar Halimuddin, S.H.  
No. STTD : STTD.KH-65/PM.2/2018  
Tanggal STTD : 11 Mei 2018  
Asosiasi : Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal (HKHPM)  
No. Keanggotaan Asosiasi : 201608  
Pedoman Kerja : Kode Etik Advokat Indonesia  
Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal  
Seluruh Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Terutama di Bidang Pasar Modal

Surat Penunjukan Dari Perseroan : Surat No. 021/MHR-LFL/IX/2018 tanggal 10 September 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. Rawajati 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 : Surat No. 025/MHR-SR/IX/2018 tanggal 10 September 2018

Fungsi utama Penilai Publik dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah untuk melakukan penilaian aset atas Rencana Transaksi.

**4. Penilai Publik:**

**Kantor Jasa Penilai Publik Jennywati, Kusananto & Rekan**

Citywalk Sudirman Lantai 6  
Jl. K.H. Mas Mansyur No. 121  
Jakarta Pusat 10220 – Indonesia  
Tel : +62 21 2555 8778  
Fax : +62 21 2555 6665

Nama : Willy Djunaydy Kusananto Putra  
No. STTD : 05/BL/STTD-P/B/2010  
Tanggal STTD : 10/03/2010  
Asosiasi : Masyarakat Profesi Penilai Indonesia  
No. Keanggotaan Asosiasi : 06-S-01996  
Pedoman Kerja : Standar Penilaian Indonesia (SPI)  
Surat Penunjukan Dari Perseroan : Surat No. 023/MHR-JK/IX/2018 tanggal 10 September 2018

Fungsi utama Penilai Publik dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah untuk melakukan penilaian aset atas Rencana Transaksi.

**5. Notaris :** **Kantor Notaris & PPAT Erni Rohaini, S.H., MBA**

Jl. Cikatomas I No. 21 RT 5/ RW1  
Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12110  
Indonesia  
Tel : +62 21 7260337  
Fax : +62 21 72797206

Nama : Erni Rohaini, S.H., MBA  
No. STTD : STTD.N-3/PM.22/2018  
Tanggal STTD : 15 Februari 2018  
Asosiasi : Ikatan Notaris Indonesia (INI)  
No. Keanggotaan Asosiasi : 0449519570629  
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 : No. 027/MHR-KNPER/IX/2018 tanggal 10 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.

**6. Biro Administrasi Efek :**

**PT Sinartama Gunita**  
Sinarmas Land Plaza Tower I, Lantai 9  
Jl. MH. Thamrin No.51  
Jakarta 10350, Indonesia  
Telp. +62 21 392 2332  
Faks. +62 21 392 3003

No. Izin Usaha : Kep-82/PM/1991  
Tanggal Izin Usaha : 30 September 1991  
Asosiasi : Asosiasi Biro Administrasi Efek Indonesia  
No. Keanggotaan Asosiasi : ABI/IX/2008-007  
Surat Penunjukan Dari Perseroan : Surat No. 024/MHR-SG/IX/2018 tanggal 10 September 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 sesuai dengan peraturan yang berlaku.

**PARA LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM PERDANA INI MENYATAKAN DENGAN TEGAS TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN AFILIASI BAIK SECARA LANGSUNG MAUPUN TIDAK LANGSUNG DENGAN PERSEROAN SEBAGAIMANA DIDEFINISIKAN DALAM UUPM.**

*Halaman ini sengaja dikosongkan*

## **XV. KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR DAN KETENTUAN PENTING LAINNYA TERKAIT PEMEGANG SAHAM**

Anggaran dasar Perseroan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Menteng Heritage Realty Nomor 10 tanggal 19 Desember 2018, dibuat dihadapan Erni Rohaini, S.H., M.B.A., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AHU-0031345.AH.01.02.TAHUN 2018 tanggal 19 Desember 2018, Daftar Perseroan No. AHU-0173765.AH.01.11.TAHUN 2018 tanggal 19 Desember 2018, sebagai berikut:

### **A. MAKSUD DAN TUJUAN PERSEROAN**

1. Maksud dan tujuan Perseroan ini ialah menjalankan usaha di bidang:
  - a. Perhotelan;
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
  - a. Kegiatan usaha utama adalah menjalankan usaha-usaha di bidang perhotelan antara lain tetapi tidak terbatas termasuk pekerjaan:
    - Menjalankan usaha-usaha akomodasi yang meliputi usaha hotel meliputi penyediaan kamar tempat menginap, penyediaan tempat dan pelayanan makan dan minum, pelayanan pencucian pakaian/binatu, penyediaan fasilitas akomodasi dan pelayanan lain yang diperlukan bagi penyelenggaraan kegiatan usaha;
    - Menjalankan usaha penyediaan makanan dan minuman yang meliputi, restoran dan atau bar yang meliputi diskotik, karaoke yang meliputi kegiatan pengelolaan, penyediaan dan pelayanan makanan dan minuman serta dapat pula menyelenggarakan pertunjukan atau hiburan sebagai pelengkap;
  - b. Kegiatan usaha Penunjang adalah menjalankan usaha antara lain meliputi:
    - Menjalankan usaha pengelolaan hotel dan sarana penunjangnya, termasuk menyewakan ruangan maupun gedung di lokasi hotel serta sarana penyelenggaraan konvensi.
    - Investasi dan/atau penyertaan kepada perusahaan lain, angkutan laut, jasa, perdagangan, pembangunan, perindustrian, perbengkelan, percetakan, pertanian, pertambangan dan biro teknik.

### **B. KETENTUAN MENGENAI PERUBAHAN MODAL**

#### **Modal**

1. Modal dasar Perseroan berjumlah sebesar Rp.1.800.000.000.000 (satu triliun delapan ratus milyar rupiah), terbagi 18.000.000.000 (delapan belas milyar) lembar saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp. 100 (seratus rupiah).
2. Dari Modal Dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor sebesar 4.767.000.000 (empat milyar tujuh ratus enam puluh tujuh juta) lembar saham atau senilai Rp.476.700.000.000,- (empat ratus tujuh puluh enam milyar tujuh ratus juta Rupiah) oleh para pemegang saham yang telah mengambil bagian saham dan rincian serta nilai nominal saham yang disebutkan pada bagian akhir akta.
3. Saham-saham yang belum dikeluarkan akan dikeluarkan oleh Direksi menurut keperluan modal Perseroan, pada waktu dan dengan harga serta -persyaratan yang ditetapkan oleh Rapat Direksi dengan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (selanjutnya disingkat "RUPS"), dengan mengindahkan ketentuan Anggaran Dasar, Undang-Undang nomor 40 -Tahun 2007 (dua ribu tujuh) tentang Perseroan Terbatas ("UUPT") dan -peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia termasuk peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan Bursa Efek di Republik Indonesia, sepanjang pengeluaran saham tersebut tidak dengan harga di bawah harga nominal.

4. 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 RUPS mengenai penyetoran tersebut;
  - b. benda yang dijadikan sebagai setoran modal wajib dinilai oleh penilai yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dan tidak dijamin dengan cara apapun;
  - c. memperoleh persetujuan RUPS;
  - d. dalam hal benda yang dijadikan sebagai setoran modal dilakukan dalam bentuk saham Perseroan yang tercatat di Bursa Efek, maka harganya harus ditetapkan berdasarkan nilai pasar wajar; dan
  - e. dalam hal penyetoran tersebut berasal dari laba ditahan, agio saham, laba bersih Perseroan, dan/atau unsur modal sendiri, maka laba ditahan, agio saham, laba bersih Perseroan, dan/atau unsur modal sendiri lainnya tersebut sudah dimuat dalam Laporan Keuangan Tahunan terakhir yang telah diperiksa oleh Akuntan yang terdaftar di OJK dengan pendapat -wajar tanpa pengecualian.
5. RUPS yang memutuskan untuk menyetujui Penawaran Umum, harus memutuskan:
  - a. jumlah maksimal saham dalam simpanan yang akan dikeluarkan kepada masyarakat; dan
  - b. pemberian kuasa kepada Dewan Komisaris untuk menentukan jumlah pasti saham yang dikeluarkan dalam rangka Penawaran Umum tersebut. Kuorum dan keputusan RUPS untuk menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan melalui Penawaran Umum harus memenuhi persyaratan dalam Pasal 11 Anggaran Dasar ini.
6. Jika saham yang masih dalam simpanan hendak dikeluarkan dengan cara penawaran umum terbatas, maka seluruh pemegang saham yang namanya telah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham pada tanggal yang ditetapkan oleh atau berdasarkan keputusan RUPS dengan memperhatikan -peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal di Republik Indonesia mempunyai hak untuk membeli terlebih dahulu saham yang akan dikeluarkan tersebut (selanjutnya hak tersebut disebut juga dengan "Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu" atau disingkat "HMETD") dan masing-masing pemegang saham tersebut akan memperoleh HMETD menurut perbandingan jumlah saham yang tercatat atas namanya dalam Daftar Pemegang Saham yang dimaksud di atas dengan penyetoran tunai dalam jangka waktu sebagaimana ditetapkan oleh atau berdasarkan keputusan RUPS yang menyetujui pengeluaran saham baru tersebut; HMETD harus dapat dialihkan dan diperdagangkan dalam jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam peraturan pasar modal terkait; Pengeluaran saham dengan cara penawaran umum terbatas harus dengan persetujuan terlebih dahulu dari RUPS pada waktu dan dengan cara dan harga serta dengan persyaratan yang ditetapkan oleh Direksi sesuai dengan keputusan RUPS, dengan memperhatikan ketentuan Anggaran Dasar, peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia termasuk peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal di Republik Indonesia; Apabila dalam waktu sebagaimana yang ditentukan oleh atau berdasarkan keputusan RUPS tersebut di atas, para pemegang saham Perseroan atau pemegang HMETD tidak melaksanakan hak untuk membeli saham yang telah ditawarkan kepada mereka dengan membayar lunas dengan uang tunai, maka Direksi mempunyai kebebasan untuk mengeluarkan saham tersebut kepada pemegang saham atau pemegang HMETD yang hendak membeli saham dalam jumlah yang lebih besar dari porsi HMETD-nya yang telah dilaksanakan, dengan ketentuan apabila jumlah saham yang hendak dipesan dengan melebihi jumlah porsi HMETD-nya tersebut melebihi jumlah sisa saham yang tersedia, maka jumlah sisa saham tersebut harus -dialokasikan di antara pemegang saham atau pemegang HMETD yang hendak membeli saham lebih, masing-masing seimbang dengan jumlah HMETD yang telah dilaksanakan, demikian dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal di Republik Indonesia; Apabila setelah alokasi tersebut masih terdapat sisa saham, maka sisa saham tersebut akan dikeluarkan oleh Direksi kepada pihak yang telah menyatakan kesediaannya untuk membeli sisa saham tersebut dengan harga yang tidak lebih rendah dari dan sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan oleh RUPS yang menyetujui pengeluaran saham tersebut dengan mengindahkan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal di Republik Indonesia; Ketentuan dalam Pasal 4 ayat 3 di atas secara mutatis-mutandis juga berlaku dalam hal Perseroan mengeluarkan obligasi konversi dan/atau waran dan/atau efek lainnya yang sejenis tersebut, dengan mengindahkan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal di Republik Indonesia.
7. Direksi Perseroan dapat mengeluarkan saham baru tanpa memberikan HMETD sebanyak-banyaknya 10% (sepuluh persen) dari Modal Ditempatkan pada waktu diperolehnya persetujuan RUPS atau jumlah lain yang lebih besar sesuai dengan peraturan OJK yang berlaku.

8. Atas pelaksanaan pengeluaran saham yang masih dalam simpanan kepada pemegang obligasi konversi, waran dan/atau efek lainnya yang sejenis dengan itu, Direksi Perseroan berwenang untuk mengeluarkan saham tersebut tanpa memberi hak kepada para pemegang saham yang ada pada -saat itu untuk membeli terlebih dahulu saham yang dimaksud, dengan mengindahkan ketentuan dalam Anggaran Dasar dan peraturan perundangundangan di bidang Pasar Modal di Republik Indonesia; Direksi juga berwenang mengeluarkan saham yang masih dalam simpanan, obligasi konversi, waran dan/atau efek konversi lainnya, tanpa memberi HMETD kepada pemegang saham yang ada, termasuk melalui penawaran terbatas (private placement) atau penawaran umum, dengan ketentuan bahwa pengeluaran saham, obligasi konversi, waran dan/atau efek konversi lainnya tersebut harus memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari RUPS serta dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal di Republik Indonesia.
9. Ketentuan yang termuat dalam ayat (3), (4), (5) dan (6) Pasal ini secara mutatis-mutandis juga berlaku dalam hal modal dasar ditingkatkan dan diikuti penempatan saham lebih lanjut.
10. Pelaksanaan pengeluaran saham dalam portepel untuk pemegang Efek yang dapat ditukar dengan saham atau Efek yang mengandung hak untuk memperoleh saham, dapat dilakukan oleh Direksi berdasarkan RUPS Perseroan terdahulu yang telah menyetujui pengeluaran Efek tersebut.
11. Penambahan modal disetor menjadi efektif setelah terjadinya penyeteroran, dan saham yang diterbitkan mempunyai hak-hak yang sama dengan saham yang mempunyai klasifikasi yang sama yang diterbitkan oleh Perseroan, dengan tidak mengurangi kewajiban Perseroan untuk mengurus pemberitahuan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
12. Penambahan modal dasar yang mengakibatkan modal ditempatkan dan disetor menjadi kurang dari 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar, dapat dilakukan sepanjang :
  - a. telah memperoleh persetujuan RUPS untuk menambah modal dasar;
  - b. telah memperoleh persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia;
  - c. penambahan modal ditempatkan dan disetor sehingga menjadi paling sedikit 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar wajib dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam ayat (12) huruf (b) Pasal ini;
  - d. dalam hal penambahan modal disetor sebagaimana dimaksud dalam ayat (12) huruf (c) Pasal ini tidak terpenuhi sepenuhnya, maka Perseroan harus mengubah kembali Anggaran Dasarnya, sehingga modal dasar dan modal disetor memenuhi ketentuan Pasal 33 ayat (1) dan ayat (2) UUPT, dalam jangka waktu 2 (dua) bulan setelah jangka waktu dalam ayat (12) huruf (c) Pasal ini tidak terpenuhi;
  - e. persetujuan RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat (12) huruf (a) Pasal ini termasuk juga persetujuan untuk mengubah Anggaran Dasar sebagaimana dimaksud dalam ayat (12) huruf (d) Pasal ini.
13. Perubahan Anggaran Dasar dalam rangka penambahan modal dasar menjadi efektif setelah terjadinya penyeteroran modal yang mengakibatkan besarnya modal disetor menjadi paling kurang 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar dan mempunyai hak-hak yang sama dengan saham lainnya yang diterbitkan oleh Perseroan, dengan tidak mengurangi kewajiban Perseroan untuk mengurus persetujuan perubahan Anggaran Dasar dari Menteri atas pelaksanaan penambahan modal disetor tersebut.
14. Pengeluaran Efek bersifat ekuitas tanpa memberikan HMETD kepada pemegang saham dapat dilakukan dalam hal pengeluaran saham :
  - a. ditujukan kepada karyawan Perseroan;
  - b. ditujukan kepada pemegang obligasi atau Efek lain yang dapat dikonversi menjadi saham, yang telah dikeluarkan dengan persetujuan RUPS;
  - c. dilakukan dalam rangka reorganisasi dan/atau restrukturisasi yang telah disetujui oleh RUPS; dan/atau
  - d. dilakukan sesuai dengan peraturan di bidang Pasar Modal yang memperbolehkan penambahan modal tanpa HMETD.

### **C. KETENTUAN MENGENAI PELAKSANAAN RUPS TAHUNAN DAN RUPS LUAR BIASA**

#### **RUPS Tahunan dan RUPS Luar Biasa**

1. RUPS terdiri atas:
  - 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. RUPS Tahunan diadakan tiap-tiap tahun.
3. RUPS Tahunan diadakan tiap-tiap tahun.
4. RUPS Tahunan untuk menyetujui Laporan Tahunan diadakan paling lambat dalam waktu 6 (enam) bulan setelah penutupan tahun buku yang bersangkutan, dan dalam RUPS tersebut Direksi menyampaikan :
  - a. laporan tahunan mengenai keadaan dan jalannya Perseroan untuk mendapatkan persetujuan RUPS;
  - b. Usulan penggunaan Laba Perseroan jika Perseroan mempunyai saldo laba yang positif;
  - c. Usulan dari Dewan Komisaris mengenai penunjukan dan/atau pemberhentian Akuntan Publik yang terdaftar di OJK yang akan memberikan jasa audit atas informasi keuangan historis tahunan.Selain agenda sebagaimana dimaksud pada huruf (a), (b) dan (c) ayat ini, RUPS Tahunan dapat membahas agenda lain sepanjang agenda tersebut tersedia sejak tanggal dilakukannya pemanggilan RUPS sampai dengan penyelenggaraan RUPS dan dimungkinkan berdasarkan Anggaran Dasar dan peraturan perundangan-undangan.
5. Persetujuan laporan tahunan oleh RUPS Tahunan, berarti memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya kepada para anggota Direksi dan Dewan Komisaris atas pengurusan dan pengawasan yang telah dijalankan selama tahun buku yang lalu, sejauh tindakan tersebut tercermin dalam laporan tahunan kecuali perbuatan penggelapan, penipuan dan tindakan pidana lainnya.
6. Penyelenggaraan RUPS dapat pula dilakukan atas permintaan Dewan Komisaris dan/atau seorang atau lebih Pemegang Saham yang mewakili paling sedikit 1/10 (satu per sepuluh) dari jumlah seluruh saham yang telah ditempatkan oleh Perseroan dengan hak suara, yang diajukan kepada Direksi dengan surat tercatat disertai alasannya sebagaimana diatur dalam Peraturan Pasar Modal.
7. Apabila permintaan RUPS dilakukan oleh pemegang saham sebagaimana tersebut di atas, Pemegang saham tersebut dilarang mengalihkan kepemilikan sahamnya dalam jangka waktu paling sedikit 6 (enam) bulan sejak RUPS jika permintaan penyelenggaraan RUPS dipenuhi oleh Direksi atau Dewan Komisaris atau ditetapkan oleh pengadilan.
8. RUPS Luar Biasa dapat diselenggarakan sewaktu-waktu berdasarkan kebutuhan untuk membicarakan dan memutuskan mata acara rapat, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar.
9. Dari segala hal yang dibicarakan dan diputuskan dalam RUPS dibuat Berita Acara Rapat oleh Notaris; Berita Acara Rapat tersebut menjadi bukti yang sah terhadap semua pemegang saham dan pihak ketiga tentang keputusan dan segala sesuatu -yang terjadi dalam RUPS.

#### **Tempat dan Pemanggilan RUPS**

1. RUPS dapat diadakan di:
  - a. Tempat kedudukan Perseroan;
  - b. Tempat Perseroan melakukan kegiatan usaha utamanya;
  - c. Ibukota provinsi dimana tempat kedudukan atau tempat kegiatan usaha utama Perseroan; atau
  - d. Provinsi tempat kedudukan Bursa Efek dimana saham Perseroan dicatatkan.RUPS sebagaimana dimaksud dalam butir a, b, c dan d di atas wajib dilakukan di wilayah Negara Republik Indonesia dan wajib ditentukan oleh Perseroan.
2. Perseroan wajib terlebih dahulu menyampaikan pemberitahuan mata acara rapat kepada OJK, paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum pengumuman RUPS dengan tidak memperhitungkan tanggal pengumuman RUPS.
3. Paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum dilaksanakannya pemanggilan RUPS dengan tidak memperhitungkan tanggal pengumuman dan tanggal pemanggilan, Perseroan wajib melakukan pengumuman RUPS kepada para Pemegang Saham bahwa akan diadakan pemanggilan -RUPS dengan cara memasang iklan sekurang-kurangnya dalam 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional, situs web Bursa Efek dan situs web Perseroan dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling kurang Bahasa Inggris. Bukti pengumuman RUPS sebagaimana dimaksud wajib disampaikan kepada OJK paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah pengumuman RUPS.
4. Pemanggilan untuk RUPS harus dilakukan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari sebelum tanggal RUPS dengan tidak memperhitungkan tanggal pemanggilan dan tanggal RUPS dengan cara memasang iklan sekurang-kurangnya dalam 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional, situs web Bursa Efek, dan situs web Perseroan dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling kurang Bahasa Inggris. Bukti pemanggilan RUPS

- sebagaimana dimaksud wajib disampaikan kepada OJK paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah pemanggilan RUPS.
5. Pemanggilan RUPS harus mencantumkan hari, tanggal, waktu, tempat dan acara rapat, dengan disertai pemberitahuan bahwa bahan yang akan dibicarakan dalam rapat tersedia di Kantor Perseroan mulai dari hari dilakukan pemanggilan sampai dengan tanggal rapat diadakan, kecuali diatur lain dalam peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal;
  6. Pemanggilan untuk RUPS kedua dilakukan paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum RUPS kedua dilangsungkan dan disertai informasi bahwa RUPS pertama telah diselenggarakan tetapi tidak mencapai kuorum. RUPS kedua dilangsungkan paling cepat 10 (sepuluh) hari dan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari setelah RUPS pertama dilangsungkan.
  7. Usul dari Pemegang Saham harus dimasukkan dalam acara RUPS apabila:
    - a. usul yang bersangkutan telah diajukan secara tertulis kepada Direksi oleh 1 (satu) pemegang saham atau lebih yang mewakili sedikitnya  $\frac{1}{20}$  (satu per dua puluh) atau lebih dari jumlah seluruh saham dengan hak suara;
    - b. usul yang bersangkutan telah diterima oleh Direksi paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum pemanggilan RUPS;
    - c. Usulan mata acara rapat yang diusulkan dilakukan dengan itikad baik, mempertimbangkan kepentingan Perseroan, menyertakan alasan dan bahan usulan mata acara rapat, dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
  8. RUPS dipimpin oleh seorang anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris.
  9. Dalam hal semua anggota Dewan Komisaris tidak ada atau berhalangan karena sebab apapun yang tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, RUPS dipimpin oleh salah seorang anggota Direksi yang ditunjuk oleh Direksi.
  10. Dalam hal semua anggota Direksi tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun yang tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka RUPS dipimpin oleh salah seorang anggota Direksi yang ditunjuk oleh Direksi.
  11. Dalam hal semua anggota Dewan Komisaris atau Anggota Direksi tidak hadir atau berhalangan hadir, RUPS dipimpin oleh pemegang saham yang hadir dalam RUPS yang ditunjuk dari dan oleh peserta RUPS.
  12. Dalam hal anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris mempunyai benturan kepentingan atas hal yang akan diputuskan dalam RUPS, maka RUPS dipimpin oleh anggota Dewan Komisaris lainnya yang tidak mempunyai benturan kepentingan yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris.
    - Apabila semua anggota Dewan Komisaris mempunyai benturan kepentingan, maka RUPS dipimpin oleh salah satu Direktur yang ditunjuk oleh Direksi. Dalam hal Direktur yang ditunjuk oleh Direksi tersebut mempunyai benturan kepentingan atas hal yang akan diputuskan dalam RUPS, maka RUPS dipimpin oleh anggota Direksi yang tidak mempunyai benturan kepentingan.
    - Apabila semua anggota Direksi mempunyai benturan kepentingan, maka RUPS dipimpin oleh salah seorang pemegang saham bukan pengendali yang ditunjuk oleh para pemegang saham lainnya yang hadir dalam RUPS.

#### **D. HAK, PREFERENSI DAN PEMBATASAN PADA MASING-MASING JENIS SAHAM**

##### **Saham**

1. Semua saham yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah saham atas nama dan dikeluarkan atas nama pemiliknya yang terdaftar dalam buku Daftar Pemegang Saham.
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 satu badan hukum sebagai pemilik satu saham. Apabila saham karena sebab apapun menjadi milik beberapa orang, maka mereka yang memiliki bersama-sama itu diwajibkan menunjuk secara tertulis seorang di antara mereka atau menunjuk orang lain sebagai kuasa mereka bersama dan yang ditunjuk atau diberi kuasa itu sajalah yang berhak mempergunakan hak yang diberikan oleh hukum atas saham tersebut.
5. Selama ketentuan tersebut diatas belum dilaksanakan, para pemegang saham tersebut tidak berhak mengeluarkan suara dalam RUPS, sedangkan pembayaran dividen untuk saham itu ditangguhkan.
6. 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.
7. Apabila dikeluarkan surat saham, maka untuk setiap saham diberi sehelai surat saham.
  8. Perseroan mempunyai sedikitnya 2 (dua) pemegang saham.
  9. Surat kolektif saham dapat dikeluarkan sebagai bukti pemilikan 2 (dua) atau lebih saham yang dimiliki oleh seorang pemegang saham.
  10. Pada surat saham harus dicantumkan sekurang-kurangnya:
    - a. Nama dan alamat pemegang saham;
    - b. Nomor surat saham;
    - c. Nilai nominal saham;
    - d. Tanggal pengeluaran surat saham.
  11. Pada surat kolektif saham sekurang-kurangnya harus dicantumkan:
    - a. Nama dan alamat pemegang saham;
    - b. Nomor surat kolektif saham;
    - c. Nomor surat saham dan jumlah saham;
    - d. Nilai nominal saham;
    - e. Tanggal pengeluaran surat kolektif saham.
  12. Surat saham dan/atau surat kolektif saham harus dicetak sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal di Republik Indonesia dan ditandatangani oleh Direktur Utama dan seorang anggota Dewan Komisaris, yang ditunjuk oleh Rapat Dewan Komisaris, atau tandatangan tersebut dicetak langsung pada surat saham atau surat kolektif saham yang bersangkutan.
  13. Untuk saham yang termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau pada Bank Kustodian, Perseroan wajib menerbitkan sertipikat atau konfirmasi tertulis kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau pada Bank Kustodian yang ditandatangani oleh Direktur Utama atau seorang anggota Direksi yang ditunjuk oleh Rapat Direksi bersama-sama dengan seorang anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk oleh Rapat Dewan Komisaris atau tandatangan tersebut dicetak langsung pada konfirmasi tertulis.
  14. Konfirmasi tertulis yang dikeluarkan oleh Perseroan untuk saham yang termasuk dalam Penitipan Kolektif sekurang-kurangnya harus mencantumkan :
    - a. nama dan alamat Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian yang melaksanakan Penitipan Kolektif yang bersangkutan;
    - b. tanggal pengeluaran konfirmasi tertulis;
    - c. jumlah saham yang tercakup dalam konfirmasi tertulis;
    - d. jumlah nilai nominal saham yang tercakup dalam konfirmasi tertulis;
    - e. ketentuan bahwa setiap saham dalam Penitipan Kolektif dengan klasifikasi yang sama, adalah sepadan dan dapat dipertukarkan antara satu dengan yang lain;
    - f. Persyaratan yang ditetapkan oleh Direksi untuk perubahan konfirmasi tertulis.
  15. Setiap pemegang saham menurut hukum harus tunduk kepada Anggaran Dasar dan kepada semua keputusan yang diambil dengan sah dalam RUPS serta peraturan perundang-undangan.
  16. Untuk saham Perseroan yang tercatat dalam Bursa Efek di Republik Indonesia berlaku peraturan perundang-undangan dibidang Pasar Modal dan UUPT di Republik Indonesia.
  17. Seluruh saham yang dikeluarkan Perseroan dapat dijamin dengan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pemberian jaminan saham, peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan UUPT.

### **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. Perseroan wajib memusnahkan surat saham yang rusak setelah memberikan penggantian surat saham.
3. 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 kurang 14 (empat belas) hari sebelum pengeluaran pengganti surat saham.
4. Ketentuan tentang surat saham dalam ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Pasal ini, berlaku pula bagi surat kolektif saham; Setelah surat saham pengganti dikeluarkan, surat saham yang dinyatakan hilang tersebut, tidak berlaku lagi terhadap Perseroan.
5. Semua biaya yang berhubungan dengan pengeluaran surat saham pengganti, ditanggung oleh pemegang saham yang berkepentingan.
6. Untuk pengeluaran pengganti surat saham yang hilang yang terdaftar pada Bursa Efek di Republik Indonesia berlaku peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan peraturan Bursa Efek di Republik Indonesia di tempat saham Perseroan dicatatkan serta wajib diumumkan di Bursa Efek dimana saham Perseroan tersebut dicatatkan sesuai dengan peraturan Bursa Efek di Republik Indonesia di tempat saham Perseroan dicatatkan.
7. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pasal ini mutatis-mutandis berlaku bagi pengeluaran surat kolektif saham pengganti.

#### **Penitipan Kolektif**

1. Saham dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dicatat dalam buku Daftar Pemegang Saham atas nama Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian untuk kepentingan pemegang rekening Efek pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian.
2. Saham dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian atau Perusahaan Efek dicatat dalam rekening Efek pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atas nama Bank Kustodian atau Perusahaan Efek yang bersangkutan untuk kepentingan pemegang rekening Efek pada Bank Kustodian atau Perusahaan Efek tersebut.
3. Apabila saham dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian merupakan bagian dari portofolio Efek Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan tidak termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, maka Perseroan akan mencatatkan saham tersebut dalam buku Daftar Pemegang Saham atas nama Bank Kustodian untuk kepentingan pemilik Unit Penyertaan dari Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.
4. Perseroan wajib menerbitkan sertipikat atau konfirmasi tertulis kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini atau Bank Kustodian sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (3) Pasal ini, sebagai tanda bukti pencatatan dalam Daftar Pemegang Saham.
5. Perseroan wajib memutasikan saham dalam Penitipan Kolektif yang terdaftar atas nama Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian untuk Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dalam Buku Daftar Pemegang Saham 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 diajukan secara tertulis kepada Perseroan atau Biro Administrasi Efek yang ditunjuk Perseroan.
6. Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, Bank Kustodian atau Perusahaan Efek wajib menerbitkan konfirmasi kepada pemegang rekening Efek sebagai tanda bukti pencatatan dalam rekening Efek.
7. Dalam Penitipan Kolektif setiap saham yang dikeluarkan Perseroan dari jenis dan klasifikasi yang sama adalah sepadan dan dapat dipertukarkan antara satu dengan yang lain.
8. Perseroan wajib menolak pencatatan saham ke dalam Penitipan Kolektif apabila surat saham tersebut hilang atau musnah, kecuali pemegang saham yang meminta pencatatan dimaksud dapat memberikan bukti dan/atau jaminan yang cukup bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik yang sah dari saham yang hilang atau musnah tersebut dan saham tersebut benar-benar hilang atau musnah.
9. Perseroan wajib menolak pencatatan saham ke dalam Penitipan Kolektif apabila saham tersebut dijaminkan, diletakkan dalam sita berdasarkan penetapan Pengadilan atau disita untuk pemeriksaan perkara pidana.
10. Pemegang rekening Efek yang efeknya tercatat dalam Penitipan Kolektif berhak hadir dan/atau mengeluarkan suara dalam RUPS sesuai dengan jumlah saham yang dimilikinya dalam rekening Efek tersebut.

11. Pemegang rekening Efek yang berhak mengeluarkan suara dalam RUPS adalah pihak yang namanya tercatat sebagai pemegang rekening Efek pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau namanya tercatat sebagai pemegang sub rekening Efek dalam rekening Efek milik Bank Kustodian atau Perusahaan Efek 1 (satu) hari kerja sebelum tanggal pemanggilan RUPS.
12. Bank Kustodian atau Perusahaan Efek wajib menyampaikan daftar pemegang rekening Efek beserta jumlah saham Perseroan yang dimiliki oleh masing-masing pemegang rekening kepada Perseroan dalam waktu paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum tanggal pemanggilan RUPS dilakukan untuk didaftarkan dalam Daftar pemegang Saham yang khusus -disediakan dalam rangka penyelenggaraan RUPS yang bersangkutan.
13. Manajer Investasi berhak hadir dan mengeluarkan suara dalam RUPS atas saham Perseroan yang termasuk dalam Penitipan Kolektif dalam Bank Kustodian yang merupakan bagian dari portofolio Efek Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan tidak termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, dengan ketentuan bahwa Bank Kustodian tersebut wajib menyampaikan nama Manajer Investasi tersebut kepada Perseroan selambatnya 1 (satu) hari kerja -sebelum tanggal pemanggilan RUPS.
14. Perseroan wajib menyerahkan dividen, saham bonus, atau hak-hak lain sehubungan dengan pemilikan saham dalam Penitipan Kolektif kepada Lembaga Penyimpanan dan penyelesaian dan seterusnya Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian menyerahkan dividen, saham bonus, atau hak-hak lain kepada Bank Kustodian dan/atau Perusahaan Efek yang tercatat sebagai pemegang rekening pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian untuk selanjutnya diserahkan kepada pemegang rekening Efek pada Bank Kustodian dan/atau Perusahaan Efek tersebut.
15. 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 yang berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan tidak termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian.
16. Batas waktu penentuan pemegang rekening Efek yang berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus, atau hak-hak lainnya sehubungan dengan pemilikan saham dalam Penitipan Kolektif ditetapkan oleh atau -berdasarkan keputusan RUPS, dengan ketentuan 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 yang selanjutnya akan menyerahkan daftar tersebut yang telah dikonsolidasikan kepada Direksi Perseroan selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja setelah tanggal yang menjadi dasar penentuan pemegang saham yang berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus, atau hak-hak lainnya tersebut.

#### **Pemindahan Hak Atas Saham**

1. Dalam hal terjadi perubahan pemilikan suatu saham, pemilik semula yang telah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham harus tetap dianggap sebagai pemilik saham tersebut sampai nama pemilik saham yang baru telah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan -dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan ketentuan Bursa Efek di Indonesia di mana saham Perseroan dicatat.
2. Pemindahan hak atas saham harus berdasarkan akta pemindahan hak yang ditandatangani oleh yang memindahkan dan yang menerima pemindahan atau wakil mereka yang sah atau berdasarkan dokumen lain-lain yang cukup membuktikan pemindahan hak itu menurut pendapat Direksi tanpa mengurangi ketentuan dalam Anggaran Dasar ini.
3. Akta pemindahan hak atau dokumen lain-lain sebagaimana dimaksudkan dalam ayat (2) harus berbentuk sebagaimana ditentukan dan/atau yang dapat diterima oleh Direksi dan salinannya atau aslinya disampaikan kepada Perseroan, dengan ketentuan bahwa dokumen pemindahan hak atas saham yang tercatat pada Bursa Efek di Indonesia harus memenuhi peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal di Indonesia termasuk peraturan yang berlaku pada Bursa Efek di Indonesia di mana saham Perseroan dicatat.
4. Pemindahan hak atas saham yang termasuk dalam Penitipan Kolektif dilakukan dengan pemindahbukuan dari rekening Efek yang satu ke rekening Efek yang lain pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, Bank Kustodian dan Perusahaan Efek.

5. Pemindehan hak atas saham hanya diperbolehkan apabila semua ketentuan dalam Anggaran Dasar telah dipenuhi.
6. Pemindehan hak atas saham harus dicatat baik dalam Daftar Pemegang Saham, maupun pada surat saham dan surat kolektif saham yang bersangkutan; Catatan itu harus ditandatangani oleh Direksi atau oleh Biro Administrasi Efek yang ditunjuk oleh Direksi.
7. Direksi atas kebijaksanaan mereka sendiri dan dengan memberikan alasan untuk itu, dapat menolak untuk mendaftarkan pemindehan hak atas saham dalam Daftar Pemegang Saham apabila ketentuan dalam Anggaran Dasar ini tidak dipenuhi atau apabila salah satu persyaratan dalam pemindehan saham tidak terpenuhi.
8. Jika Direksi menolak untuk mendaftarkan pemindehan hak atas saham, maka Direksi wajib mengirim pemberitahuan penolakan kepada pihak yang akan memindahkan haknya selambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal permohonan untuk pendaftaran itu diterima oleh Direksi, dengan ketentuan mengenai saham Perseroan yang tercatat di Bursa Efek di Indonesia dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di Indonesia.
9. Daftar pemegang Saham harus ditutup pada 1 (satu) hari kerja Bursa Efek di Indonesia sebelum tanggal iklan pemanggilan untuk RUPS, untuk menetapkan nama para pemegang saham yang berhak hadir dalam rapat yang dimaksud.
10. Setiap orang yang memperoleh hak atas suatu saham karena kematian seorang pemegang saham atau karena suatu alasan lain yang mengakibatkan pemilikan suatu saham beralih karena hukum, dengan mengajukan permohonan secara tertulis dan melampirkan bukti haknya sebagaimana yang disyaratkan oleh Direksi, akan didaftarkan sebagai pemegang dari saham tersebut; Pendaftaran hanya dilakukan apabila Direksi dapat menerima dengan baik bukti peralihan hak itu, tanpa mengurangi ketentuan dalam Anggaran Dasar serta peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal di Indonesia.
11. Semua pembatasan, larangan, dan ketentuan dalam Anggaran Dasar yang mengatur hak untuk memindahkan hak atas saham dan pendaftaran dari pemindehan hak atas saham harus berlaku pula secara mutatis mutandis terhadap setiap peralihan hak menurut ayat (10) dari Pasal ini.

## **E. DIREKSI**

### **Direksi**

1. Perseroan diurus dan dipimpin oleh Direksi yang terdiri dari sedikitnya 2 (dua) orang anggota Direksi atau lebih, seorang diantaranya diangkat sebagai Direktur Utama dan Direktur.
2. Anggota Direksi diangkat oleh RUPS, untuk jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak RUPS yang mengangkat mereka, sampai dengan penutupan RUPS pada akhir 1 (satu) periode masa jabatan tersebut dan dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan mereka sewaktu-waktu dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.  
Orang perseorangan yang menduduki jabatan sebagai anggota Direksi setelah masa jabatannya berakhir dapat diangkat kembali sesuai dengan keputusan RUPS.
3. Yang dapat menjadi anggota Direksi adalah orang perseorangan yang memenuhi persyaratan pada saat diangkat dan selama menjabat:
  - a. mempunyai akhlak, moral, dan integritas yang baik;
  - b. cakap melakukan perbuatan hukum;
  - c. dalam 5 (lima) tahun sebelum pengangkatan dan selama menjabat:
    1. tidak pernah dinyatakan pailit;
    2. tidak pernah menjadi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris yang dinyatakan bersalah menyebabkan suatu perusahaan dinyatakan pailit;
    3. tidak pernah dihukum karena melakukan tindak pidana yang merugikan keuangan negara dan/atau yang berkaitan dengan sektor keuangan; dan
    4. tidak pernah menjadi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris yang selama menjabat:
      - a) pernah tidak menyelenggarakan RUPS tahunan;
      - b) pertanggungjawabannya sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris pernah tidak diterima oleh RUPS atau pernah tidak memberikan pertanggung-jawaban sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris kepada RUPS; dan

- c) pernah menyebabkan perusahaan yang memperoleh izin, persetujuan, atau pendaftaran dari OJK tidak memenuhi kewajiban menyampaikan laporan tahunan dan/atau laporan keuangan kepada OJK.
  - d. Memiliki komitmen untuk mematuhi peraturan perundang-undangan; dan
  - e. Memiliki pengetahuan dan/atau keahlian di bidang yang dibutuhkan Perseroan.
4. Pemenuhan persyaratan sebagaimana dimaksud di atas wajib dimuat dalam surat pernyataan dan disampaikan kepada Perseroan;
5. Anggota Direksi dapat merangkap jabatan sebagai:
  - a. Anggota Direksi paling banyak pada 1 (satu) perusahaan publik lain;
  - b. Anggota Dewan Komisaris paling banyak pada 3 (tiga) perusahaan publik lain; dan/atau
  - c. Anggota komite paling banyak pada 5 (lima) komite di perusahaan publik dimana yang bersangkutan juga menjabat sebagai anggota Direksi atau anggota Dewan Komisaris.
6. RUPS dapat mengangkat orang lain untuk mengisi jabatan anggota Direksi yang diberhentikan berdasarkan ayat (2) Pasal ini atau bilamana ada suatu lowongan, dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan lain dalam Anggaran Dasar ini.
7. Seorang yang diangkat untuk menggantikan anggota Direksi yang diberhentikan berdasarkan ayat (2) Pasal ini atau untuk mengisi lowongan atau seorang yang diangkat sebagai tambahan anggota Direksi yang ada, harus diangkat untuk jangka waktu yang merupakan sisa masa jabatan anggota Direksi lainnya yang masih menjabat.
8. Apabila oleh suatu sebab jabatan anggota Direksi lowong, RUPS harus diadakan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari setelah terjadi lowongan, untuk mengisi lowongan itu dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar;
9. Dalam hal oleh suatu sebab apapun semua jabatan anggota Direksi lowong, maka dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari sejak terjadinya lowongan tersebut harus diselenggarakan RUPS untuk mengangkat Direksi baru dan untuk sementara Perseroan diurus oleh Dewan Komisaris.
10. Anggota Direksi berhak mengundurkan diri dari jabatannya dengan memberitahukan secara tertulis kepada Perseroan paling lambat 60 (enam puluh) hari sebelum tanggal pengunduran dirinya. Perseroan wajib menyelenggarakan RUPS untuk memutuskan permohonan pengunduran diri anggota Direksi yang bersangkutan dalam jangka waktu paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah diterimanya pemberitahuan secara tertulis tersebut.

Dalam hal Perseroan tidak menyelenggarakan RUPS dalam jangka waktu tersebut maka dengan lampaunya kurun waktu tersebut pengunduran diri anggota Direksi yang bersangkutan menjadi sah dan anggota Direksi yang bersangkutan berhenti dari jabatannya tanpa memerlukan persetujuan RUPS dengan ketentuan apabila pengunduran diri tersebut mengakibatkan jumlah anggota Direksi menjadi kurang dari 2 (dua) orang, maka pengunduran diri tersebut sah apabila telah ditetapkan oleh RUPS dan telah diangkat anggota Direksi yang baru sehingga memenuhi persyaratan minimal jumlah anggota Direksi.

Terhadap anggota Direksi yang mengundurkan diri tersebut tetap dapat dimintakan pertanggungjawabannya sebagai anggota Direksi sejak pengangkatan yang bersangkutan hingga tanggal pengunduran dirinya sebagai anggota Direksi.
11. Jabatan anggota Direksi berakhir dalam hal:
  - a. dinyatakan pailit atau ditaruh di bawah pengampuan berdasarkan suatu keputusan pengadilan; atau
  - b. tidak lagi memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
  - c. meninggal dunia; atau
  - d. diberhentikan berdasarkan keputusan RUPS; atau
  - e. mengundurkan diri sesuai ketentuan ayat (10) Pasal ini; atau
  - f. masa jabatan telah berakhir.
12. Anggota Direksi dapat diberhentikan untuk sementara waktu oleh Dewan Komisaris apabila mereka bertindak bertentangan dengan Anggaran Dasar ini atau terdapat indikasi melakukan kerugian bagi Perseroan atau melalaikan kewajibannya atau terdapat alasan yang mendesak bagi Perseroan, dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
  - a. keputusan Dewan Komisaris mengenai pemberhentian sementara anggota Direksi dilakukan sesuai dengan tata cara pengambilan keputusan Rapat Dewan Komisaris;
  - b. pemberhentian sementara dimaksud harus diberitahukan secara tertulis kepada yang bersangkutan disertai alasan yang menyebabkan tindakan tersebut dengan tembusan kepada Direksi;

- c. pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam huruf (b) ayat ini disampaikan dalam waktu paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah ditetapkannya pemberhentian sementara tersebut;
  - d. anggota Direksi yang diberhentikan sementara tidak, berwenang menjalankan pengurusan Perseroan serta mewakili Perseroan baik di -dalam maupun di luar pengadilan;
  - e. dalam jangka waktu paling lambat 90 (sembilan puluh) hari kalender setelah pemberhentian sementara dimaksud harus diselenggarakan RUPS yang akan memutuskan apakah mencabut atau menguatkan keputusan pemberhentian sementara tersebut;
  - f. dalam RUPS sebagaimana dimaksud pada huruf (e) ayat ini, anggota Direksi yang bersangkutan diberi kesempatan untuk membela diri;
  - g. dalam hal jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari telah lewat, RUPS sebagaimana dimaksud pada huruf (e) ayat ini tidak diselenggarakan atau RUPS tidak dapat mengambil keputusan, maka pemberhentian sementara tersebut menjadi batal, dan Direksi yang bersangkutan wajib melakukan tugasnya kembali sebagaimana mestinya.
13. Anggota Direksi yang diberhentikan untuk sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (12) tidak berwenang:
- a. Menjalankan pengurusan Emiten atau Perusahaan Publik untuk kepentingan Emiten atau Perusahaan Publik sesuai dengan maksud dan tujuan Emiten atau Perusahaan Publik; dan
  - b. Mewakili Emiten atau Perusahaan Publik di dalam maupun di luar pengadilan.
14. Pembatasan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (13) berlaku sejak keputusan pemberhentian sementara oleh Dewan Komisaris sampai dengan:
- a. Terdapat keputusan RUPS yang menguatkan atau membatalkan pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (12) huruf (e); atau
  - b. Lampaunya jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (12) huruf (g).

#### **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 pengurusan maupun kepemilikan sesuai maksud dan tujuan Perseroan, akan tetapi dengan pembatasan bahwa untuk :
  - 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 aset berupa barang yang tidak bergerak dan perusahaan perusahaan, kecuali aset yang merupakan inventory Perseroan;
  - d. menyewa dan/atau menyewakan harta Perseroan, kecuali yang dalam rangka kegiatan usaha Perseroan sehari-hari;
  - e. menjual atau dengan cara lain melepaskan hak-hak atas harta tetap dan/atau perusahaan-perusahaan (yang bukan merupakan inventory) atau menjaminkan harta kekayaan Perseroan, yang nilainya kurang dari atau sampai dengan 20% (dua puluh persen) dari jumlah kekayaan bersih Perseroan;
  - f. mengikat Perseroan sebagai penanggung hutang yang nilainya kurang dari atau sampai dengan 20% (dua puluh persen) dari jumlah kekayaan bersih Perseroan;harus dengan persetujuan tertulis dari Dewan Komisaris Perseroan, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan Pasar Modal serta Peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham Perseroan dicatatkan.
2. Untuk menjalankan perbuatan hukum berupa transaksi yang memuat benturan kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, Dewan Komisaris atau pemegang saham utama, dengan kepentingan ekonomis Perseroan, Direksi memerlukan persetujuan RUPS berdasarkan suara setuju lebih dari separuh dari pemegang saham yang tidak mempunyai benturan kepentingan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 11 ayat (12) di atas dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
3.
  - 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, yang tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka 2 (dua) orang anggota Direksi lainnya bersama-sama berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan.

4. Direksi wajib meminta persetujuan RUPS untuk:
  - a. mengalihkan kekayaan perseroan (yang bukan merupakan persediaan); atau
  - b. menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan; yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) dari jumlah kekayaan bersih Perseroan, dengan memperhatikan Peraturan Pasar Modal.
5. Dalam hal Perseroan mempunyai kepentingan yang bertentangan dengan kepentingan pribadi seorang anggota Direksi, maka Perseroan akan diwakili oleh anggota Direksi lainnya yang ditunjuk oleh Rapat Direksi dan dalam hal Perseroan mempunyai kepentingan yang bertentangan dengan kepentingan seluruh anggota Direksi, maka dalam hal ini Perseroan diwakili oleh anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk berdasarkan Rapat Dewan Komisaris, dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
6. Direksi wajib meminta persetujuan RUPS sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 ayat (11) Anggaran Dasar ini dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal untuk mengajukan kepailitan Perseroan.
7. Pembagian tugas dan wewenang setiap anggota Direksi ditetapkan oleh RUPS dan wewenang tersebut oleh RUPS dapat dilimpahkan kepada Dewan Komisaris.

## **F. KOMISARIS**

### **Dewan Komisaris**

1. Dewan Komisaris, terdiri dari sedikitnya 2 (dua) orang anggota Dewan Komisaris, 1 (satu) di antara Dewan Komisaris diangkat menjadi Komisaris Utama dan 30% (tiga puluh persen) dari jumlah seluruh anggota Dewan Komisaris merupakan Komisaris Independen, dengan memperhatikan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
2. Anggota Dewan Komisaris diangkat oleh RUPS, untuk jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak RUPS yang mengangkat mereka, sampai dengan penutupan RUPS yang kelima setelah tanggal pengangkatan mereka dan dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan mereka sewaktu-waktu dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Yang dapat menjadi anggota Dewan Komisaris adalah orang perseorangan yang memenuhi persyaratan pada saat diangkat dan selama menjabat:
  - a. mempunyai akhlak, moral, dan integritas yang baik;
  - b. cakap melakukan perbuatan hukum;
  - c. dalam 5 (lima) tahun sebelum pengangkatan dan selama menjabat:
    1. tidak pernah dinyatakan pailit;
    2. tidak pernah menjadi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris yang dinyatakan bersalah menyebabkan suatu perusahaan dinyatakan pailit;
    3. tidak pernah dihukum karena melakukan tindak pidana yang merugikan keuangan negara dan/atau yang berkaitan dengan sektor keuangan; dan
    4. tidak pernah menjadi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris yang selama menjabat:
      - a) pernah tidak menyelenggarakan RUPS tahunan;
      - b) pertanggungjawabannya sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris pernah tidak diterima oleh RUPS atau pernah tidak memberikan pertanggungjawaban sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris kepada RUPS; dan
      - c) pernah menyebabkan perusahaan yang memperoleh izin, persetujuan, atau pendaftaran dari OJK tidak memenuhi kewajiban menyampaikan laporan tahunan dan/atau laporan keuangan kepada OJK.
      - d) memiliki komitmen untuk mematuhi peraturan perundang-undangan; dan
      - e) memiliki pengetahuan dan/atau keahlian di bidang yang dibutuhkan Perseroan.
4. Selain memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3), Komisaris Independen wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. bukan merupakan orang yang bekerja atau mempunyai wewenang dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin, mengendalikan, atau mengawasi kegiatan Perseroan tersebut dalam waktu 6 (enam) bulan terakhir, kecuali untuk pengangkatan kembali sebagai Komisaris Independen Perseroan pada periode berikutnya;
  - b. tidak mempunyai saham baik langsung maupun tidak langsung pada Perseroan;

- c. tidak mempunyai hubungan Afiliasi dengan Perseroan, anggota Dewan Komisaris, anggota Direksi, atau pemegang saham utama Perseroan; dan
  - d. tidak mempunyai hubungan usaha baik langsung maupun tidak langsung yang berkaitan dengan kegiatan usaha Perseroan.
5. Anggota Dewan Komisaris dapat merangkap jabatan sebagai:
    - a. Anggota Direksi paling banyak pada 2 (dua) perusahaan publik lain; dan
    - b. Anggota Dewan Komisaris paling banyak pada 2 (dua) perusahaan publik lain.
  6. RUPS dapat mengangkat orang lain untuk mengisi jabatan anggota Dewan Komisaris yang diberhentikan berdasarkan ayat (2) Pasal ini atau bilamana ada suatu lowongan, dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan lain dalam Anggaran Dasar ini.
  7. Seorang yang diangkat untuk menggantikan anggota Dewan Komisaris yang diberhentikan berdasarkan ayat (2) Pasal ini atau untuk mengisi lowongan atau seorang yang diangkat sebagai tambahan anggota Dewan Komisaris yang ada, harus diangkat untuk jangka waktu yang merupakan sisa masa jabatan anggota Dewan Komisaris lainnya yang masih menjabat.
  8. Apabila oleh suatu sebab jabatan anggota Dewan Komisaris lowong, maka dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari setelah terjadinya lowongan, harus diselenggarakan RUPS untuk mengisi lowongan itu dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar ini.

Orang perseorangan yang menduduki jabatan sebagai anggota Dewan Komisaris setelah masa jabatannya berakhir dapat diangkat kembali sesuai dengan keputusan RUPS.
  9. Anggota Dewan Komisaris berhak mengundurkan diri dari jabatannya dengan memberitahukan secara tertulis mengenai maksud tersebut kepada Perseroan sekurang-kurangnya 90 (sembilan puluh) hari sebelum tanggal pengunduran dirinya.
    - Perseroan wajib menyelenggarakan RUPS untuk memutuskan permohonan pengunduran diri anggota Dewan Komisaris yang bersangkutan dalam jangka waktu paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah diterimanya pemberitahuan secara tertulis tersebut.
    - Dalam hal Perseroan tidak menyelenggarakan RUPS dalam jangka waktu tersebut, maka dengan lampaunya kurun waktu tersebut pengunduran diri anggota Dewan Komisaris yang bersangkutan menjadi sah dan anggota Dewan Komisaris yang bersangkutan berhenti dari jabatannya tanpa memerlukan persetujuan RUPS, dengan ketentuan apabila pengunduran diri tersebut mengakibatkan jumlah anggota Dewan Komisaris menjadi kurang dari 2 (dua) orang, maka pengunduran diri tersebut sah apabila telah ditetapkan oleh RUPS dan telah diangkat anggota Dewan Komisaris yang baru sehingga memenuhi persyaratan minimal jumlah anggota Dewan Komisaris.
    - Terhadap anggota Dewan Komisaris yang mengundurkan diri sebagaimana tersebut di atas tetap dapat dimintakan pertanggungjawabannya sebagai anggota Dewan Komisaris sejak pengangkatan yang bersangkutan hingga tanggal pengunduran dirinya sebagai anggota Dewan Komisaris.
  10. Jabatan anggota Dewan Komisaris berakhir dalam hal:
    - a. dinyatakan pailit atau ditaruh dibawah pengampuan berdasarkan suatu keputusan pengadilan; atau
    - b. mengundurkan diri sesuai dengan ketentuan ayat (9) Pasal ini; atau
    - c. tidak lagi memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan; atau
    - d. meninggal dunia; atau
    - e. diberhentikan karena keputusan RUPS; atau
    - f. masa jabatannya berakhir.

### **Tugas dan Wewenang Komisaris**

1. Dewan Komisaris bertugas melakukan pengawasan dan bertanggung jawab atas pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, dan memberi nasihat kepada Direksi.
2. Dalam kondisi tertentu, Dewan Komisaris wajib menyelenggarakan RUPS tahunan dan RUPS lainnya sesuai dengan kewenangannya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dan anggaran dasar.
3. Anggota Dewan Komisaris wajib melaksanakan tugas dan tanggung jawab sebagaimana dimaksud dengan itikad baik, penuh tanggung jawab dan kehati-hatian.
4. Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya sebagaimana dimaksud, Dewan Komisaris wajib membentuk Komite Audit dan dapat membentuk komite lainnya.
5. Dewan Komisaris wajib melakukan evaluasi terhadap kinerja komite yang membantu pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya sebagaimana dimaksud setiap akhir tahun buku.

6. Dewan Komisaris berwenang memberhentikan sementara anggota Direksi dengan menyebutkan alasannya.
7. Dewan Komisaris dapat melakukan tindakan pengurusan Perseroan dalam hal seluruh Direksi mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan.

## **XVI. 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 Saham yang namanya tercantum pada Bab XIII 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 didaftarkannya saham tersebut di KSEI maka atas saham-saham yang ditawarkan berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. Perseroan tidak menerbitkan saham hasil Penawaran Umum 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 11 April 2019 setelah menerima konfirmasi registrasi saham tersebut atas nama KSEI dari Perseroan atau BAE.
- b. Sebelum saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum 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 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 pemindah 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 Saham 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 14:00 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 Saham 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 Saham, 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**

Masa Penawaran Umum akan dilaksanakan pada tanggal 9 April 2019 mulai pukul 09:00 WIB sampai dengan pukul 14:00 WIB setiap hari pelaksanaan.

#### **7. Tanggal Penjatahan**

Tanggal Penjatahan dimana Penjamin Pelaksana Emisi Efek menetapkan penjatahan saham untuk setiap Pemesan sesuai dengan ketentuan yang berlaku adalah tanggal 10 April 2019.

#### **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 Saham 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 HRME**  
**No. Rek : 0046795881**

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 08 April 2019. Apabila pembayaran tidak diterima pada tanggal dan jam 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 Saham 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 ini, Penjatahan Pasti dibatasi sampai dengan jumlah maksimum 99% (sembilan puluh sembilan persen) dari jumlah saham yang ditawarkan.

Dalam hal Penjatahan terhadap suatu Penawaran Umum 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 yang akan mendapatkan penjatahan pasti dalam Penawaran Umum. Penentuan besarnya persentase penjatahan pasti wajib memperhatikan kepentingan pemesan perorangan;
- b. Jumlah penjatahan pasti sebagaimana dimaksud pada poin i huruf a termasuk pula jatah bagi pegawai Perseroan yang melakukan pemesanan dalam Penawaran Umum (jika ada) dengan jumlah paling banyak 10% (sepuluh persen) dari jumlah Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham; dan
- c. Penjatahan pasti dilarang kepada:
  - 1) Direktur, Komisaris, pegawai atau pihak yang memiliki 20% (dua puluh persen) atau lebih saham dari suatu Perusahaan Efek yang bertindak sebagai Penjaminan Emisi Efek atau agen penjualan saham sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham;
  - 2) Direktur, Komisaris, dan/atau pemegang saham utama Perseroan; dan
  - 3) Afiliasi dari pihak sebagaimana dimaksud dalam poin i huruf c angka 1) dan angka 2), yang bukan merupakan pihak yang melakukan pesanan untuk kepentingan pihak ketiga.

##### **ii. Penjatahan Terpusat (*Pooling*)**

Penjatahan terpusat dibatasi sampai dengan dengan jumlah maksimum 1% (satu 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. Dalam hal setelah mengecualikan pemesan Efek sebagaimana dimaksud dalam angka 10 huruf i huruf c dan terdapat sisa saham yang jumlahnya sama atau lebih besar dari jumlah yang dipesan, maka:
  - i. Pemesan yang tidak dikecualikan akan menerima seluruh jumlah saham yang dipesan; dan
  - ii. Dalam hal para pemesan yang tidak dikecualikan telah menerima penjatahan sepenuhnya dan masih terdapat sisa saham tersebut dibagikan secara proporsional kepada para pemesan sebagaimana dimaksud dalam angka 10 huruf i huruf c menurut jumlah yang dipesan oleh para pemesan.
- b. Jika setelah mengecualikan pemesan saham sebagaimana dimaksud angka 10 huruf i huruf c 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. Dalam hal akan dicatatkan di Bursa Efek, maka Efek tersebut dialokasikan dengan memenuhi persyaratan berikut ini:
    1. Para pemesan yang tidak dikecualikan akan memperoleh satu satuan perdagangan di Bursa Efek, jika terdapat cukup satuan perdagangan yang tersedia. Dalam hal jumlahnya tidak mencukupi, maka satuan perdagangan yang tersedia akan dibagikan dengan diundi. Jumlah saham yang termasuk dalam satuan perdagangan dimaksud adalah satuan perdagangan terbesar yang ditetapkan oleh Bursa Efek di mana saham tersebut akan tercatat; dan
    2. Apabila terdapat Efek yang tersisa, maka setelah satu satuan perdagangan dibagikan kepada pemesan yang tidak dikecualikan, pengalokasian dilakukan secara proporsional dalam satuan perdagangan menurut jumlah yang dipesan oleh para pemesan.
  - iii. Metode Penjatahan Lain  
Jika setelah mengecualikan pemesan saham sebagaimana dimaksud angka 10 huruf i huruf c 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 dengan 50 (lima puluh) satuan perdagangan di Bursa Efek, jika terdapat cukup satuan perdagangan yang tersedia.  
Jumlah saham yang termaksud dalam satuan perdagangan dimaksud adalah satuan perdagangan penuh terbesar yang ditetapkan oleh Bursa Efek dimana 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.

#### **11. Penundaan Masa Penawaran Umum atau Pembatalan Penawaran Umum**

Berdasarkan Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan No. 13 tanggal 19 Desember 2018 (selanjutnya disebut "**Perjanjian Penjaminan Emisi Efek**") serta perubahannya, sejak 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) Mengumumkan penundaan masa Penawaran Umum Perdana Saham atau pembatalan Penawaran Umum Perdana Saham dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja setelah penundaan atau pembatalan tersebut. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan informasi tersebut dalam media massa lainnya;
  - 2) Menyampaikan informasi penundaan masa Penawaran Umum Perdana Saham atau pembatalan Penawaran Umum Perdana Saham tersebut kepada OJK pada hari yang sama dengan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin b angka (1);
  - 3) Menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin b angka (1) kepada OJK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud; dan
  - 4) Jika Perseroan menunda masa Penawaran Umum Perdana Saham atau membatalkan Penawaran Umum yang sedang dilakukan, dalam hal pesanan efek telah dibayar maka Perseroan wajib mengembalikan uang pemesanan efek kepada pemesan paling lambat 2 (dua) hari kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan tersebut.
- c. Jika Perseroan melakukan penundaan sebagaimana dimaksud dalam poin a dan b, dan akan memulai kembali masa Penawaran Umum Perdana Saham berlaku ketentuan sebagai berikut:
- 1) dalam hal penundaan masa Penawaran Umum Perdana Saham disebabkan oleh kondisi sebagaimana dimaksud 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% dari total penurunan indeks harga saham gabungan yang menjadi dasar penundaan;
  - 2) dalam hal indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami penurunan kembali sebagaimana dimaksud dalam 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; dan
  - 4) wajib menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin c angka (3) kepada OJK paling lambat satu Hari Kerja setelah pengumuman dimaksud.

## **12. Pengembalian Uang Pemesanan**

Dalam hal terjadinya pembatalan dan penundaan Penawaran Umum Perdana ini, pengembalian uang dalam mata uang Rupiah dilakukan oleh para Penjamin Emisi Efek di tempat di mana FPPS yang bersangkutan diajukan atau oleh pihak yang telah ditunjuk oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek. Pengembalian uang tersebut dilakukan selambat-lambatnya dalam waktu 2 (dua) hari kerja setelah diumumkannya pembatalan Penawaran Umum Perdana ini.

Bagi pemesan pembelian saham yang ditolak seluruhnya pengembalian uang tersebut dilakukan selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah tanggal akhir penjatahan.

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 Saham 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.

## **XVII. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM**

Prospektus serta Formulir Pemesanan Pembelian Saham dapat diperoleh pada Masa Penawaran Umum pada tanggal 9 April 2019 di kantor Penjamin Emisi Efek di bawah ini:

### **PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK:**

#### **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](http://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](http://www.jasautamacapital.com)

*Halaman ini sengaja dikosongkan*

## **XVIII.      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 LOU & Mitra selaku Konsultan Hukum Perseroan.

# LAW FIRM LOU & MITRA

Rukan Permata Senayan Blok E No.38 Jl. Tentara Pelajar, Jakarta Selatan 12210  
Phone: (62) (21) 5794-0929, Facsimile: (62) (21) 5794 0930  
info@loumitralawfirm.com | www.loumitralawfirm.com

---

No. 009/PSH-MHR/LCS/IV/19

Jakarta, 1 April 2019

Kepada Yang Terhormat:

**PT Menteng Heritage Realty Tbk. ("Perseroan")**

Sentra Senayan II Lantai 20  
Jl. Asia Afrika No 8, Senayan  
Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10270

**PERIHAL: Pendapat Dari Segi Hukum Sehubungan Dengan Rencana PT. Menteng Heritage Realty Tbk. ("Perseroan") Untuk Melakukan Penawaran Umum Perdana Saham Tahun 2019 ("Penawaran Umum Perdana")**

---

Sehubungan dengan maksud Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana sebanyak 1.191.750.000 (satu miliar seratus sembilan puluh satu juta tujuh ratus lima puluh ribu) Saham Biasa Atas Nama atau sebanyak 20,00% (dua puluh koma nol nol persen) dari total modal ditempatkan dan disetor penuh setelah pelaksanaan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan dengan nilai nominal sebesar Rp. 100,- (seratus Rupiah) setiap saham, maka kami, Kantor Hukum LOU & Mitra Law Firm, selaku konsultan hukum independen telah ditunjuk oleh Perseroan berdasarkan Surat No. 021/MHR-LFL/IX/2018 perihal Penunjukan Lembaga Konsultan Hukum Independen tertanggal 10 September 2018, untuk melakukan Pemeriksaan Dari Segi Hukum ("**Pemeriksaan Hukum**") dan memberikan Pendapat Dari Segi Hukum ("**Pendapat Hukum**") mengenai aspek-aspek hukum dari Perseroan dan anak usahanya yaitu PT. Wijaya Wisesa Development ("**WWD**"), serta perusahaan-perusahaan di mana Perseroan akan melakukan penyertaan dengan menggunakan hasil Penawaran Umum Perdana yaitu PT. Wijaya Wisesa Bakti ("**WWB**") dan PT. Global Samudra Nusantara ("**GSN**") serta aspek-aspek hukum dari Penawaran Umum Perdana sesuai dengan peraturan dan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, khususnya mengenai Pasar Modal.

Berdasarkan informasi yang diperoleh dari Perseroan, penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Perseroan, setelah dikurangi biaya-biaya emisi, adalah sebagai berikut:

1. Sekitar 51,89% akan digunakan Perseroan untuk mengakuisisi:
    - (i) kepemilikan saham PT Twin Investment ("**TI**") pada PT. Global Samudra Nusantara ("**GSN**") sejumlah 54.699 (lima puluh empat ribu enam ratus sembilan puluh sembilan) saham atau 94,471% (sembilan puluh empat koma empat tujuh satu persen) pada GSN ("**Transaksi Akuisisi GSN Dari TI**"); dan
    - (ii) kepemilikan saham Anke Krishna Bachtiar, SE pada GSN sejumlah 3.200 (tiga ribu dua ratus) saham atau 5,527% (lima koma lima dua tujuh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh pada GSN ("**Transaksi Akuisisi GSN Dari AKB**").
  2. Sekitar 26,79% akan digunakan Perseroan untuk mengakuisisi
-

- (i) kepemilikan saham PT Wijaya Wisesa Realty ("**WWR**") pada WWB sejumlah 29.998 (dua puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan) saham atau 99,994% (sembilan puluh sembilan koma sembilan sembilan empat persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh pada WWB ("**Transaksi Akuisisi WWB Dari WWR**"); dan
  - (ii) kepemilikan saham TI pada WWB sejumlah 1 (satu) saham atau 0,003% (nol koma nol nol tiga persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh pada WWB ("**Transaksi Akuisisi WWB Dari TI**").
3. Sekitar 20,93% akan digunakan untuk peningkatan modal ke WWD.
  4. Sisanya sekitar 0,39% akan digunakan untuk modal kerja Perseroan berupa modal kerja untuk perawatan, renovasi, dan peningkatan kualitas gedung.

Bahwa terkait Transaksi Akuisisi GSN dari TI, Transaksi Akuisisi GSN Dari AKB, Transaksi Akuisisi WWB Dari WWR, dan Transaksi Akuisisi WWB Dari TI, telah ditandatangani perjanjian-perjanjian sebagai berikut :

- 1) Perjanjian Jual Beli Saham Bersyarat tertanggal 20 Desember 2018, dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup, oleh dan antara WWR selaku pihak yang akan menjual saham dengan Perseroan selaku pihak yang akan membeli saham ("**Perjanjian JBSB I**")
- 2) Perjanjian Jual Beli Saham Bersyarat tertanggal 20 Desember 2018, dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup, oleh dan antara TI selaku pihak yang akan menjual saham dengan Perseroan selaku pihak yang akan membeli saham ("**Perjanjian JBSB II**")
- 3) Perjanjian Jual Beli Saham Bersyarat tertanggal 20 Desember 2018, dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup, oleh dan antara TI selaku pihak yang akan menjual saham dengan Perseroan selaku pihak yang akan membeli saham ("**Perjanjian JBSB III**")
- 4) Perjanjian Jual Beli Saham Bersyarat tertanggal 20 Desember 2018, dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup, oleh dan antara Anke Krishna Bachtiar selaku pihak yang akan menjual saham ("**AKB**") dengan Perseroan selaku pihak yang akan membeli saham ("**Perjanjian JBSB IV**")

Bahwa setelah Perseroan melaksanakan Penawaran Umum Perdana, maka Perseroan akan dan wajib melaksanakan seluruh ketentuan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("**POJK**") No. 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana ("**POJK No. 30/2015**").

Dalam memberikan Pendapat Hukum ini, kami mendasarkan dari hasil Pemeriksaan Dari Segi Hukum sebagaimana tertuang dalam Laporan Pemeriksaan Dari Segi Hukum Nomor: . 008/LPSH-MHR/LCS/IV/19 tanggal 1 April 2019 ("**LPSH**").

Bahwa Pendapat Hukum ini diterbitkan dengan mendasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, termasuk namun tidak terbatas pada:

1. POJK No. 7/POJK.04/2017 tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, Dan/Atau Sukuk ("**POJK No. 7/2017**");

2. POJK No. 8/POJK.04/2017 tentang Bentuk dan Isi Prospektus dan Prospektus Ringkas dalam rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas (“**POJK No. 8/2017**”); dan
3. POJK No. 25/POJK.04/2017 tentang Pembatasan atas Saham yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum (“**POJK No. 25/2017**”).

Bahwa Pendapat Hukum ini mencabut dan menggantikan Pendapat dari Segi Hukum kami sebelumnya Nomor: 005/PSH-MHR/LCS/III/19 tanggal 19 Maret 2019.

## I. RUANG LINGKUP

- a. Dalam LPSH sebagaimana dimaksud di atas, kami telah melakukan pemeriksaan dari sejak Perseroan didirikan sampai dengan tanggal 1 April 2019 atas:
  - i. Dokumen yang berupa dokumen asli dan/atau salinannya dan/atau fotokopinya dari Akta Pendirian Perseroan, WWD, WWB, GSN, PT Satria Balitama (“**SB**”), dan PT Istana Wisesa Balitama (“**IWB**”), Anggaran Dasar Perseroan, WWD, WWB, GSN, SB, dan IWB beserta akta-akta perubahannya; izin-izin usaha yang wajib dimiliki sehubungan dengan kegiatan usaha Perseroan, WWD, WWB, dan GSN; bukti-bukti kepemilikan atas harta kekayaan Perseroan, WWD, WWB, dan GSN, baik harta tetap maupun harta bergerak; perikatan-perikatan yang diadakan oleh Perseroan WWD, WWB, dan GSN dengan pihak ketiga, pihak terafiliasi, dan/atau pihak manapun; gugatan dalam perkara perdata atau tuntutan dalam perkara pidana di Pengadilan Negeri, permohonan kepailitan, penundaan kewajiban pembayaran utang, dan/atau perselisihan hak kekayaan intelektual di Pengadilan Niaga, sengketa yang terdaftar di Badan Arbitrase Nasional Indonesia baik yang menyangkut Perseroan, WWD, WWB, dan GSN, ataupun pribadi Direksi dan Komisarisnya; maupun perselisihan hubungan industrial di Pengadilan Hubungan Industrial yang menyangkut Perseroan, WWD, WWB, dan GSN; perselisihan tata usaha negara di Pengadilan Tata Usaha Negara dan perselisihan perpajakan di Pengadilan Pajak serta dokumen lain yang dianggap perlu dan berguna;
  - ii. Keterangan-keterangan dan pernyataan-pernyataan, baik secara tertulis maupun lisan, dari Direksi Perseroan dan/atau Direksi WWD, WWB, dan GSN atau pihak Perseroan atau WWD, WWB, dan GSN yang berwenang;
- b. Pemeriksaan Dari Segi Hukum tersebut tidak hanya kami lakukan dengan cara pemeriksaan dan penafsiran terhadap apa yang tertulis dalam dokumen-dokumen tersebut, tetapi juga terhadap substansi dari dokumen-dokumen tersebut. Apabila tidak terdapat dokumen yang mendukung suatu transaksi hukum yang melibatkan atau mengikat Perseroan, WWD, WWB, dan GSN dan/atau harta kekayaannya yang kami anggap penting dan perlu, kami mendasarkan kepada fakta-fakta yang mendukung hubungan hukum yang nyata sesuai dengan konsep-konsep, praktek-praktek, dan kebiasaan-kebiasaan hukum yang berlaku di Indonesia bagi transaksi atau hubungan hukum yang dimaksud;
- c. Selain pemeriksaan sebagaimana tersebut di atas, kami juga telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap fasilitas-fasilitas atau tempat-tempat usaha tertentu yang dimiliki dan/atau dikuasai dan/atau dioperasikan Perseroan, WWD, WWB, dan GSN, guna memperoleh gambaran nyata secara fisik mengenai usaha dan kegiatan Perseroan, WWD, WWB, dan GSN serta fasilitas dan tempat-tempat usahanya;

- d. Pemeriksaan Dari Segi Hukum tersebut diberikan dalam rangka penafsiran menurut hukum Negara Republik Indonesia dan tidak berkenaan atau ditafsirkan menurut hukum atau yurisdiksi negara lain.

## **II. ASUMSI-ASUMSI**

Dalam menjalankan pemeriksaan untuk kepentingan Laporan Pemeriksaan Dari Segi Hukum sebagaimana disebutkan di atas, kami menganggap dan mendasarkan pada asumsi-asumsi bahwa:

- a. Dokumen-dokumen yang diberikan atau diperlihatkan kepada kami adalah otentik, dan apabila dokumen-dokumen tersebut dalam bentuk fotokopi atau salinan lainnya, maka fotokopi atau salinan tersebut adalah benar dan akurat serta sesuai dengan aslinya;
- b. Tanda tangan yang terdapat dalam dokumen-dokumen yang diberikan atau diperlihatkan kepada kami, baik asli maupun fotokopi atau salinannya, adalah tanda tangan otentik dari pihak yang disebutkan dalam dokumen itu serta sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, dan pihak-pihak tersebut mempunyai dan telah memperoleh kewenangan untuk menandatangani dokumen-dokumen tersebut;
- c. Dokumen-dokumen, fakta-fakta, keterangan-keterangan, dan pernyataan-pernyataan, baik tertulis maupun lisan, yang diberikan atau diperlihatkan oleh Perseroan, WWD, WWB, dan GSN atau pihak lain dari Perseroan, WWD, WWB, dan GSN yang berwenang kepada kami adalah benar, akurat, lengkap, dan sesuai dengan yang sebenarnya, serta tidak mengalami perubahan material sampai dengan tanggal dikeluarkannya Laporan Pemeriksaan Dari Segi Hukum tersebut;
- d. Pihak-pihak yang mengadakan perikatan dengan Perseroan, WWD, WWB, dan GSN atau para pejabat pemerintah yang mengeluarkan surat-surat keterangan atau perizinan kepada Perseroan, WWD, WWB, dan GSN, berwenang melakukan tindakan-tindakan tersebut;
- e. Kami tidak mengetahui sesuatu fakta atau adanya petunjuk bahwa asumsi-asumsi tersebut di atas adalah tidak benar.

## **III. PENDAPAT HUKUM**

Berdasarkan pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen, fakta-fakta, keterangan-keterangan, dan pernyataan-pernyataan yang kami ungkapkan dalam Laporan Pemeriksaan Dari Segi Hukum, ketentuan perundang-undangan serta asumsi-asumsi yang menjadi dasar dan bagian yang tidak terpisahkan dari Pendapat Hukum ini, maka kami sampaikan hal-hal berikut:

1. Perseroan, WWD, WWB, dan GSN adalah suatu badan hukum berbentuk perseroan terbatas yang didirikan secara sah dan dijalankan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia.
2. Perseroan didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Citra Prestasi Abadi No. 27 tanggal 28 Juni 2007, dibuat di hadapan Rita Imelda Ginting S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. W7-09116.HT.01.01-TH.2007 tanggal 20 Agustus 2007 dan telah didaftarkan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Pusat dengan TDP No. 090515162362,

dengan No. Pendaftaran 10826/BH.09.05/VII/2009 tanggal 02 Juli 2009, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia ("BNRI") No. 50 Tahun 2015, Tambahan Berita Negara ("TBN") No. 35026 ("Akta Pendirian"). Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, dan pelaksanaan perubahan-perubahan tersebut telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dimana perubahan terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Menteng Heritage Realty No. 10 tanggal 19 Desember 2018, dibuat di hadapan Erni Rohaini, S.H., M.B.A., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0031345.AH.01.02.Tahun 2018 tanggal 19 Desember 2018, Daftar Perseroan No. AHU-0173765.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 19 Desember 2018 dan telah diterima perubahan anggaran dasarnya oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Menteng Heritage Realty Tbk No. AHU-AH.01.03-0277750 tanggal 19 Desember 2018, Daftar Perseroan No. AHU-0173765.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 19 Desember 2018 serta telah diterima perubahan datanya oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Menteng Heritage Realty Tbk No. AHU-AH.01.03-0277751 tanggal 19 Desember 2018, Daftar Perseroan No. AHU-0173765.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 19 Desember 2018 ("**Akta No. 10 Tahun 2018**").

Sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana, Perseroan telah memperoleh persetujuan para Pemegang Saham Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta No. 10 Tahun 2018 tersebut di atas, dimana para pemegang saham Perseroan yaitu WWR dan TI telah menyetujui:

- (1) Menyetujui perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan, oleh karena itu merubah Pasal 3 anggaran dasar Perseroan, sehingga untuk selanjutnya seluruh Pasal 3 anggaran dasar Perseroan ditulis dan berbunyi sebagai berikut:

**"MAKSUD DAN TUJUAN SERTA KEGIATAN USAHA  
Pasal 3**

- 1) *Maksud dan tujuan Perseroan ialah menjalankan usaha di bidang:*
  - a. *Perhotelan*
- 2) *Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:*
  - a. *Kegiatan usaha utama adalah menjalankan usaha-usaha di bidang perhotelan antara lain tetapi tidak terbatas termasuk pekerjaan:*
    - *Menjalankan usaha-usaha akomodasi yang meliputi usaha hotel meliputi penyediaan kamar tempat menginap, penyediaan tempat dan pelayanan makan dan minum, pelayanan pencucian pakaian/binatu, penyediaan fasilitas akomodasi dan pelayanan lain yang diperlukan bagi penyelenggaraan kegiatan usaha;*
    - *Menjalankan usaha penyediaan makanan dan minuman yang meliputi, restoran dan atau bar yang meliputi diskotik, karaoke yang meliputi kegiatan pengelolaan, penyediaan dan pelayanan makanan dan minuman serta dapat pula menyelenggarakan pertunjukan atau hiburan sebagai pelengkap.*

b. Kegiatan usaha Penunjang adalah menjalankan usaha antara lain meliputi:

- Menjalankan usaha pengelolaan hotel dan sarana penunjangnya, termasuk menyewakan ruangan maupun gedung di lokasi hotel serta sarana penyelenggaraan konvensi;
- Investasi dan/atau penyertaan kepada perusahaan lain, angkutan laut, jasa, perdagangan, pembangunan, perindustrian, perbengkelan, percetakan, pertanian, pertambangan dan biro teknik."

(2) Menyetujui peningkatan Modal Dasar Perseroan dari semula Rp.500.000.000.000 (lima ratus milyar Rupiah) **menjadi** Rp. 1.800.000.000.000 (satu triliun delapan ratus milyar Rupiah) dan menyetujui perubahan nilai nominal saham yang semula Rp.1.000.000 (satu juta Rupiah) **menjadi** Rp. 100 (seratus Rupiah) untuk setiap lembar sahamnya, oleh karena itu merubah Pasal 4 Ayat 1 dan 2 anggaran dasar Perseroan, sehingga untuk selanjutnya seluruh Pasal 4 Ayat 1 dan 2 anggaran dasar Perseroan ditulis dan berbunyi sebagai berikut:

**"MODAL  
Pasal 4**

- a. Modal dasar Perseroan berjumlah sebesar Rp.1.800.000.000.000 (satu triliun delapan ratus milyar Rupiah), terbagi 18.000.000.000 (delapan belas milyar) lembar saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp. 100 (seratus Rupiah).
- b. Dari Modal Dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor sebesar 4.767.000.000 (empat milyar tujuh ratus enam puluh tujuh juta) lembar saham atau senilai Rp.476.700.000.000,- (empat ratus tujuh puluh enam milyar tujuh ratus juta Rupiah) oleh para pemegang saham yang telah mengambil bagian saham dan rincian serta nilai nominal saham yang disebutkan pada bagian akhir akta."

(3) Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan penawaran umum melalui pasar modal, termasuk:

- a. Memberikan kuasa kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menentukan jumlah saham dan syarat-syarat saham yang akan ditawarkan kepada masyarakat dengan jumlah maksimal sebanyak-banyaknya 1.191.750.000 (satu miliar seratus sembilan puluh satu juta tujuh ratus lima puluh ribu) Saham, atau sebanyak-banyaknya 20% (dua puluh persen) dari modal ditempatkan Perseroan dan menyetujui setelah Penawaran Umum Perdana Saham dilakukan (kuasa tersebut dapat dilimpahkan kepada Direksi Perseroan);
- b. Memberikan kuasa dan wewenang kepada Direksi Perseroan untuk melakukan segala sesuatu yang diperlukan guna tercapainya penawaran umum melalui pasar modal, termasuk menandatangani pernyataan pendaftaran untuk diajukan kepada Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia, menegosiasikan dan menandatangani perjanjian-perjanjian lainnya terkait dengan emisi efek dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang dianggap baik untuk Perseroan oleh Direksi Perseroan termasuk menentukan harga penawaran saham dengan persetujuan

Dewan Komisaris dengan segala perubahan-perubahannya termasuk menandatangani, mencetak dan/atau menerbitkan Prospektus Ringkas, Perbaikan dan/atau Tambahan atas Prospektus Ringkas, Prospektus Awal, Prospektus, Info Memo atau Offering Circular dan/atau seluruh perjanjian-perjanjian dan/atau dokumen-dokumen yang diperlukan bagi penawaran umum melalui pasar modal (*go public*) sebagaimana disebutkan dalam Keputusan ini;

- c. Memberikan kuasa dan wewenang kepada Dewan Komisaris Perseroan dengan kuasa substitusi untuk menyatakan perubahan struktur permodalan Perseroan setelah selesainya penawaran saham tersebut di atas;
  - d. Menyetujui pelaksanaan pencatatan saham Perseroan (*Company Listing*) yang ditawarkan dan dijual kepada masyarakat melalui pasar modal dan saham-saham yang dimiliki oleh pemegang saham pada bursa efek di Indonesia;
  - e. Menyetujui perubahan status Perseroan yang semula perseroan terbatas tertutup/non publik menjadi perseroan terbatas terbuka/publik.
- (4) Memberhentikan dengan hormat seluruh anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang lama dengan memberikan pembebasan dan pelunasan (*acquit et de charge*) sepenuhnya kepada mereka dan seketika itu juga mengangkat anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan yang baru, termasuk Direktur Independen dan Komisaris Independen, pemberhentian dan pengangkatan mana berlaku sejak ditandatanganinya Keputusan Para Pemegang Saham, dengan tidak mengurangi hak Rapat Umum Pemegang Saham untuk memberhentikan mereka sewaktu-waktu, sehingga untuk selanjutnya terhitung sejak ditandatanganinya Keputusan Para Pemegang Saham, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menjadi sebagai berikut:

**DIREKSI:**

Direktur Utama	: Christofer Wibisono
Direktur	: Anke Krishna Bachtiar, SE
Direktur	: Wesley Wijaya
Direktur Independen	: Irfan Adriansyah

**DEWAN KOMISARIS:**

Komisaris Utama	: Herry Wijaya
Komisaris	: Budiman Muliadi
Komisaris Independen	: Alip

- (5) Menyetujui untuk mengubah seluruh Anggaran Dasar Perseroan sehubungan perubahan status Perseroan menjadi perseroan terbatas terbuka/publik dalam rangka penyesuaian dengan Peraturan Nomor IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik ("**Peraturan No. IX.J.1**"), 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 No.32/POJK.04/2014 tentang Rencana Dan Penyelenggaraan Rapat Umum

Pemegang Saham Perusahaan Terbuka (“**POJK No. 32/2014**”) dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten Atau Perusahaan Publik (“**POJK No. 33/2014**”) dan sehubungan dengan hal tersebut memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan untuk melaksanakan keputusan tersebut di atas termasuk namun tidak terbatas untuk menandatangani akta pernyataan keputusan pemegang saham Perseroan dihadapan Notaris, meminta persetujuan dan/atau memberitahukan perubahan tersebut kepada pihak yang berwenang.

- (6) Memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan dan/atau kepada Christofer Wibisono selaku Direktur Utama Perseroan dengan hak untuk memindahkannya kepada pihak lain untuk menyatakan Keputusan ini dalam suatu akta notaris dan menandatangani akta atau dokumen-dokumen lain yang diperlukan tanpa kecuali dan melakukan tindakan-tindakan lain yang dianggap perlu sehubungan dengan pelaksanaan Keputusan ini.

Dengan merujuk kepada penjelasan atas ketentuan Pasal 21 Ayat (2) Huruf f Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (“**UUPT**”), atas perubahan seluruh Anggaran Dasar Perseroan sehubungan dengan perubahan status Perseroan dari perseroan terbatas tertutup menjadi perseroan terbatas terbuka sebagaimana yang tercantum di dalam Akta 10 Tahun 2018 tersebut di atas diperlukan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sesuai ketentuan tersebut persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia telah diberikan atas perubahan seluruh Anggaran Dasar yang bersangkutan.

Dalam rangka dan sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana, sesuai Pasal 25 Ayat (1) UUPT perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang dimuat dalam Akta No. 10 tahun 2018 sebagaimana tersebut di atas mulai berlaku sejak tanggal dilaksanakannya Penawaran Umum Perdana.

Pasal 25 Ayat (2) UUPT mensyaratkan dilakukannya perubahan kembali anggaran dasar dalam jangka waktu 6 (enam) bulan setelah tanggal persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia apabila: (i) pernyataan pendaftaran (untuk penawaran umum saham) tidak menjadi efektif; atau (ii) perusahaan yang telah mengajukan pernyataan pendaftaran tidak melaksanakan penawaran umum saham.

Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam UUPT, pengumuman perubahan Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana tercantum pada Akta No. 10 Tahun 2018 di atas dalam TBN dilakukan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

Anggaran Dasar Perseroan yang tercantum di dalam Akta No. 10 Tahun 2018 di atas telah memperhatikan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan No. IX.J.I, POJK No. 32/2014, dan POJK No. 33/2014.

Perseroan, WWD, WWB, dan GSN telah berstatus sebagai badan hukum serta telah menyesuaikan ketentuan anggaran dasarnya sesuai dengan UUPT.

Hingga Pendapat Hukum ini dikeluarkan, maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang Perhotelan.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perseroan dapat melakukan

kegiatan usaha sebagai berikut:

- a) Kegiatan usaha utama adalah menjalankan usaha-usaha di bidang perhotelan antara lain tetapi tidak terbatas termasuk pekerjaan:
  - Menjalankan usaha-usaha akomodasi yang meliputi usaha hotel meliputi penyediaan kamar tempat menginap, penyediaan tempat dan pelayanan makan dan minum, pelayanan pencucian pakaian/binatu, penyediaan fasilitas akomodasi dan pelayanan lain yang diperlukan bagi penyelenggaraan kegiatan usaha;
  - Menjalankan usaha penyediaan makanan dan minuman yang meliputi, restoran dan atau bar yang meliputi diskotik, karaoke yang meliputi kegiatan pengelolaan, penyediaan dan pelayanan makanan dan minuman serta dapat pula menyelenggarakan pertunjukan atau hiburan sebagai pelengkap.
- b) Kegiatan usaha Penunjang adalah menjalankan usaha antara lain meliputi:
  - Menjalankan usaha pengelolaan hotel dan sarana penunjangnya, termasuk menyewakan ruangan maupun gedung di lokasi hotel serta sarana penyelenggaraan konvensi.
  - Investasi dan/atau penyertaan kepada perusahaan lain, angkutan laut, jasa, perdagangan, pembangunan, perindustrian, perbengkelan, percetakan, pertanian, pertambangan dan biro teknik.

Perseroan, WWD, WWB, dan GSN telah menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan anggaran dasar dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Riwayat struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun terakhir adalah sebagai berikut:

a. Tahun 2016

Tidak terdapat perubahan permodalan pada tahun 2016, sehingga pada tahun 2016 struktur permodalan dan kepemilikan saham Perseroan adalah berdasarkan Akta No. 34 Tahun 2014, para pemegang saham Perseroan telah menyetujui untuk meningkatkan modal dasar Perseroan yang semula berjumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) terbagi atas 1.000 (seribu) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) dan yang ditempatkan serta disetor sebanyak 1.000 (seribu) saham atau sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) menjadi Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh miliar Rupiah) terbagi atas 20.000 (dua puluh ribu) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) dan yang ditempatkan serta disetor sebanyak 5.000 (lima ribu) saham atau sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah). Dengan adanya peningkatan modal dasar, modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan tersebut, maka struktur permodalan Perseroan menjadi sebagai berikut:

Permodalan	Nilai Nominal Rp. 1.000.000,- per saham	
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal
Modal Dasar	20.000	Rp. 20.000.000.000,-
Modal Ditempatkan	5.000	Rp. 5.000.000.000,-
Modal Disetor	5.000	Rp. 5.000.000.000,-

Berdasarkan Akta No. 34 Tahun 2014 tersebut, pemegang saham Perseroan telah menyetujui pengeluaran 4.000 (empat ribu) saham baru yang diambil seluruhnya oleh PT Wijaya Wisesa Realty.

PT Twin Investment menegaskan untuk melepaskan haknya sebagai pemegang saham Perseroan untuk ditawarkan dan mengambil bagian terlebih dahulu (*pre-emptive right*) atas saham baru tersebut, sehingga susunan pemegang saham Perseroan setelah dilaksanakannya pengeluaran saham dalam simpanan dan saham baru tersebut akan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nominal	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>20.000</b>	<b>Rp. 20.000.000.000,-</b>	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :			
PT Wijaya Wisesa Realty	4.999	Rp. 4.999.000.000,-	99,98
PT Twin Investment	1	Rp. 1.000.000,-	0,02
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>5.000</b>	<b>Rp. 5.000.000.000,-</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah Saham Dalam Portepel</b>	<b>15.000</b>	<b>Rp. 15.000.000.000,-</b>	

b. Tahun 2017

Tidak terdapat perubahan permodalan pada tahun 2017, sehingga pada tahun 2017 struktur permodalan dan kepemilikan saham Perseroan adalah berdasarkan Akta No. 34 Tahun 2014, sehingga struktur permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:

Permodalan	Nilai Nominal Rp. 1.000.000,- per saham	
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal
Modal Dasar	20.000	Rp. 20.000.000.000,-
Modal Ditempatkan	5.000	Rp. 5.000.000.000,-
Modal Disetor	5.000	Rp. 5.000.000.000,-

Sedangkan susunan pemegang saham dan struktur kepemilikan saham berdasarkan Akta No. 34 Tahun 2014 tersebut adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nominal	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>20.000</b>	<b>Rp. 20.000.000.000,-</b>	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :			
PT Wijaya Wisesa Realty	4.999	Rp. 4.999.000.000,-	99,98
PT Twin Investment	1	Rp. 1.000.000,-	0,02
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>5.000</b>	<b>Rp. 5.000.000.000,-</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah Saham Dalam Portepel</b>	<b>15.000</b>	<b>Rp. 15.000.000.000,-</b>	

c. Tahun 2018

- a. Berdasarkan Akta No. 33 Tahun 2018, para pemegang saham Perseroan telah menyetujui peningkatan modal dasar Perseroan dari semula Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh miliar Rupiah) atau sebanyak 20.000 (dua puluh ribu) lembar saham menjadi Rp. 500.000.000.000,- (lima ratus miliar Rupiah) atau sebanyak 500.000 (lima ratus ribu) lembar saham serta

menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan yang berasal dari konversi sebagian hutang Perseroan, yaitu sebesar Rp. 471.700.000.000,- (empat ratus tujuh puluh satu miliar tujuh ratus juta Rupiah) yang dikonversi menjadi 471.700 (empat ratus tujuh puluh satu ribu tujuh ratus) lembar saham, dari yang semula sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah) atau sebanyak 5.000 (lima ribu) menjadi sebesar Rp. 476.700.000.000,- (empat ratus tujuh puluh enam miliar tujuh ratus juta Rupiah) atau sebanyak 476.700 (empat ratus tujuh puluh enam ribu tujuh ratus) lembar saham yang akan diambil bagian seluruhnya oleh WWR. Dengan adanya peningkatan modal dasar, modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan tersebut, maka struktur permodalan Perseroan menjadi sebagai berikut:

Permodalan	Nilai Nominal Rp. 1.000.000,- per saham	
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal
Modal Dasar	500.000	Rp. 500.000.000.000,-
Modal Ditempatkan	476.700	Rp. 476.700.000.000,-
Modal Disetor	476.700	Rp. 476.700.000.000,-

sehingga susunan komposisi pemegang saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nominal	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>500.000</b>	<b>Rp. 500.000.000.000,-</b>	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :	476.699	Rp. 476.699.000.000,-	99,99
PT Wijaya Wisesa Realty	1	Rp. 1.000.000,-	0,01
PT Twin Investment			
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>476.700</b>	<b>Rp. 476.700.000.000,-</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah Saham Dalam Portepel</b>	<b>23.300</b>	<b>Rp. 23.300.000.000,-</b>	

- b. Berdasarkan Akta No. 10 Tahun 2018, para pemegang saham Perseroan telah menyetujui peningkatan Modal Dasar Perseroan dari semula Rp. 500.000.000.000 (lima ratus milyar rupiah) menjadi Rp. 1.800.000.000.000 (satu triliun delapan ratus milyar rupiah) dan menyetujui perubahan nilai nominal saham yang semula Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) menjadi Rp. 100 (seratus rupiah) untuk setiap lembar sahamnya. Dengan adanya peningkatan modal dasar, modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan tersebut, maka struktur permodalan Perseroan menjadi sebagai berikut:

Permodalan	Nilai Nominal Rp. 100,- per saham	
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal
Modal Dasar	18.000.000.000	Rp. 1.800.000.000.000,-
Modal Ditempatkan	4.767.000.000	Rp. 476.700.000.000,-
Modal Disetor	4.767.000.000	Rp. 476.700.000.000,-

sehingga susunan komposisi pemegang saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nominal	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>18.000.000.000</b>	<b>Rp. 1.800.000.000.000,-</b>	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :	4.766.990.000	Rp. 476.699.000.000,-	99,99
PT Wijaya Wisesa Realty	10.000	Rp. 1.000.000,-	0,01
PT Twin Investment			
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>4.767.000.000</b>	<b>Rp. 476.700.000.000,-</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah Saham Dalam Portepel</b>	<b>13.233.000.000</b>	<b>Rp. 1.323.300.000.000,-</b>	

Perubahan struktur permodalan dan kepemilikan dan/atau perolehan saham oleh pemegang saham Perseroan maupun pemegang saham dari WWD, WWB, dan GSN dalam 3 (tiga) tahun terakhir hingga Pendapat Hukum ini dikeluarkan telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Seluruh peningkatan modal dasar Perseroan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 33 Ayat (1) UUPT yang menetapkan paling sedikit 25% dari modal dasar harus ditempatkan dan disetor penuh. Selain itu, Perseroan telah memiliki Daftar Khusus Pemegang Saham

Bahwa peningkatan penyertaan modal oleh WWR di dalam Perseroan dilakukan di dalam kurun waktu 6 (enam) bulan sebelum tanggal penyampaian Pernyataan Pendaftaran oleh Perseroan kepada OJK. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 2 Ayat (1) POJK No. 25/2017, WWR dilarang mengalihkan saham Perseroan miliknya dalam jangka waktu 8 (delapan) bulan sejak Pernyataan Pendaftaran Perseroan menjadi efektif.

Saham-saham yang akan ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham Perseroan lainnya yang telah ditempatkan dan disetor penuh, diantaranya sesuai ketentuan POJK Nomor 8/POJK.04/2017 Pasal 11 huruf b yaitu 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.

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari Perseroan, *ultimate shareholder* Perseroan adalah Herry Wijaya.

- Susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan pada saat Pendapat Hukum ini dikeluarkan adalah sebagai berikut:

**DIREKSI:**

Direktur Utama : Christofer Wibisono  
 Direktur : Anke Krishna Bachtiar, SE  
 Direktur : Wesley Wijaya  
 Direktur Independen : Irfan Adriansyah

**DEWAN KOMISARIS:**

Komisaris Utama : Herry Wijaya  
Komisaris : Budiman Muliadi  
Komisaris Independen : Alip

Anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan telah diangkat sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta No. 10 Tahun 2018 serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, Anggota Direksi dan Dewan Komisaris WWD, WWB, dan GSN telah diangkat sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar masing-masing serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sehubungan dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku di bidang pasar modal, masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan telah memenuhi POJK No. 33/2014.

Bahwa Perseroan telah memiliki Komite Audit, Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*), dan Unit Audit Internal dengan susunan sebagai berikut:

Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*)

Jesica Kartini Kailimang, S.H.

Komite Audit

Ketua Komite Audit : Alip  
Anggota Komite Audit : Chandra, Ak., CA., CPA., BKP  
Anggota Komite Audit : Ir. Chandra I.S Rambey

Unit Audit Internal

Tri Purno Nugroho

Bahwa Komite Audit, Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*), dan Unit Audit Internal yang dimiliki Perseroan telah sesuai dengan: (i) POJK Nomor 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit ("**POJK No. 55/2015**"); (ii) POJK Nomor 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik ("**POJK No. 35/2014**"); dan (iii) POJK Nomor 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal ("**POJK No. 56/2015**").

Bahwa Perseroan telah membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi sesuai ketentuan dalam POJK Nomor 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik ("**POJK No. 34/2014**") berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Di Luar Rapat PT Menteng Heritage Realty Tbk No. 015/HRME/XII/2018 tanggal 19 Desember 2018, dengan susunan Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan adalah sebagai berikut:

Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi : Herry Wijaya  
Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi : Budiman Muliadi  
Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi : Alip

5. Sampai dengan dikeluarkannya Pendapat Hukum ini, berdasarkan pemeriksaan kami atas dokumen dan/atau informasi yang disampaikan Perseroan WWD, WWB, dan/atau GSN pada saat Pemeriksaan Hukum, Perseroan, WWD, WWB,

dan GSN tidak tercatat sedang terlibat perkara pada Pengadilan Negeri manapun di seluruh Indonesia, sengketa yang tercatat di Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) atau badan-badan arbitrase lainnya, sengketa perpajakan di Pengadilan Pajak, perselisihan tata usaha negara di Pengadilan Tata Usaha Negara manapun di seluruh Indonesia, dan gugatan pailit, Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), dan/atau sengketa Hak Kekayaan Intelektual (HKI) yang terdaftar di Pengadilan Niaga manapun di seluruh Indonesia, serta perselisihan hubungan industrial yang terdaftar di Pengadilan Hubungan Industrial manapun di seluruh Indonesia.

Sampai dengan dikeluarkannya Pendapat Hukum ini, berdasarkan pemeriksaan kami atas dokumen dan/atau informasi yang disampaikan Perseroan, WWD, WWB, dan/atau GSN pada saat Pemeriksaan Hukum, anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, WWD, WWB, dan/atau GSN tidak tercatat sedang terlibat perkara pada Pengadilan Negeri manapun di seluruh Indonesia, sengketa yang tercatat di Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) atau badan-badan arbitrase lainnya, sengketa perpajakan di Pengadilan Pajak, perselisihan tata usaha negara di Pengadilan Tata Usaha Negara manapun di seluruh Indonesia, dan gugatan pailit, Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), dan/atau sengketa Hak Kekayaan Intelektual (HKI) yang terdaftar di Pengadilan Niaga manapun di seluruh Indonesia, serta perselisihan hubungan industrial yang terdaftar di Pengadilan Hubungan Industrial manapun di seluruh Indonesia.

6. Perseroan Perseroan, WWD, WWB, dan GSN telah memperoleh izin-izin dan/atau melaksanakan kepatuhan-kepatuhan yang diperlukan dan diwajibkan dalam menjalankan kegiatan usahanya, dimana izin-izin dan/atau kepatuhan-kepatuhan tersebut hingga Pendapat Hukum ini dikeluarkan masih berlaku, kecuali perizinan dan/atau kepatuhan yang masih dalam proses sebagai berikut:

No.	Entitas	Perizinan dan/atau Kepatuhan Yang Masih Dalam Proses
a.	WWB	Perpanjangan Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 70/SLF/SDPB/S/2012 tentang Laik Fungsi Bangunan Gedung tanggal 15 November 2012
b.	WWB	Perpanjangan Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 71/SLF/SDPB/S/2012 tentang Laik Fungsi Bangunan Gedung tanggal 15 November 2012
c.	Perseroan	Perpanjangan Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 39/SLF/SDPB/P/2013 tentang Laik Fungsi Bangunan Gedung tanggal 30 Desember 2013.
d.	Perseroan	Perpanjangan Laporan Penyelenggaraan Fasilitas Kesejahteraan Pekerja/Buruh Nomor Register: 133/II/JP/18 tanggal 12 Februari 2018

Bahwa perolehan izin-izin yang dimiliki dan/atau pelaksanaan kepatuhan-kepatuhan oleh Perseroan, WWD, WWB, dan/atau GSN, termasuk perpanjangannya, tidak menyalahi persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

7. Perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh dan antara Perseroan, WWD, WWB, dan GSN dengan pihak ketiga atau pihak terafiliasi, sehubungan dengan kegiatan usaha serta yang diperlukan untuk kelancaran usaha telah dibuat secara sah, sehingga mengikat Perseroan, WWD, WWB, dan GSN sesuai dengan anggaran dasar serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.
8. Sehubungan dengan ketenagakerjaan, Perseroan telah melakukan pelaporan Wajib Laport Ketenagakerjaan pada instansi yang berwenang sesuai Undang-Undang No. 7 Tahun 1981 tentang Wajib Laport Ketenagakerjaan ("UU WLK").

Perseroan telah memiliki Peraturan Perusahaan tertanggal 27 Agustus 2018 yang telah disahkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Provinsi DKI Jakarta melalui Surat Keputusan Nomor: 2326 Tahun 2018 tentang Pengesahan Peraturan Perusahaan tanggal 27 Agustus 2018 dengan Nomor Pengesahan: 525/PP/L/VII/SP/2018. Peraturan Perusahaan tersebut mulai berlaku terhitung mulai tanggal 27 Agustus 2018 sampai dengan 27 Agustus 2020.

Perseroan telah melakukan kewajibannya sehubungan kepesertaan Perseroan dalam program jaminan kecelakaan kerja, jaminan hari tua, jaminan pensiun, dan jaminan kematian, serta program jaminan kesehatan yaitu dengan melakukan pendaftaran karyawan dan melakukan pembayaran iuran kepesertaan kepada Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Ketenagakerjaan ("**BPJS Ketenagakerjaan**") dan Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Kesehatan ("**BPJS Kesehatan**").

Perseroan telah memenuhi ketentuan tentang Upah Minimum Provinsi DKI Jakarta Tahun 2018 sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi Republik Indonesia No. 7 Tahun 2013 tentang Upah Minimum juncto Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 182 Tahun 2017 tentang Upah Minimum Provinsi Tahun 2018, yaitu sebesar Rp. 3.648.035,82 (tiga juta enam ratus empat puluh delapan ribu tiga puluh lima koma delapan puluh dua Rupiah) per bulan juncto Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 18 Tahun 2018 tentang Upah Minimum Sektoral Provinsi Tahun 2018, yaitu sebesar Rp. 3.830.436,- (tiga juta delapan ratus tiga puluh ribu empat ratus tiga puluh enam Rupiah) per bulan untuk sektor pariwisata dengan kegiatan usaha berupa jasa perhotelan.

Sehubungan dengan ketenagakerjaan, WWB dan GSN yang mempekerjakan tenaga kerja telah memenuhi ketentuan-ketentuan dalam ketenagakerjaan, antara lain memenuhi ketentuan dalam pembayaran upah minimum, mengikutsertakan Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja dalam BPJS Ketenagakerjaan dan Program Jaminan Kesehatan dalam BPJS Kesehatan; membuat, memberlakukan, dan memperoleh pengesahan atas Peraturan Perusahaan; serta melakukan pelaporan Wajib Laport Ketenagakerjaan.

9. Kepemilikan dan/atau penguasaan oleh Perseroan, WWD, WWB, dan/atau GSN atas aset atau harta kekayaan berupa benda tetap dan/atau benda bergerak yang digunakan untuk menjalankan kegiatan usahanya telah didukung/dilengkapi

dengan dokumen-dokumen kepemilikan dan/atau penguasaan yang sah sesuai dengan kebiasaan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa harta kekayaan yang dimiliki dan/atau dikuasai Perseroan, WWD, WWB, dan/atau GSN, baik harta tetap maupun bergerak, tidak sedang dalam sengketa, tidak sedang dijaminkan, dan tidak ada pihak ketiga manapun yang memiliki atau turut memiliki harta kekayaan tersebut, kecuali harta kekayaan sebagai berikut yang sedang dijaminkan:

No.	Entitas	Harta Kekayaan Yang Sedang Dijaminkan
1.	Perseroan	Tanah SHGB No. 4035 di Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta
2.	Perseroan	Tanah SHGB No. 4269 di Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta
3.	GSN	Kapal Tongkang GSN 01
4.	GSN	Kapal Motor GHITHA 01
5.	GSN	Kapal Tongkang Taurus 05
6.	GSN	Kapal Motor Atlantic Star 808

Berdasarkan pemeriksaan kami atas dokumen dan/atau informasi yang disampaikan Perseroan dan GSN pada saat Pemeriksaan Hukum, apabila aset-aset Perseroan dan GSN yang menjadi jaminan dieksekusi, maka dapat menimbulkan dampak yang material bagi kelangsungan usaha Perseroan dan/atau GSN. Namun demikian berdasarkan pemeriksaan kami atas dokumen dan/atau informasi yang disampaikan Perseroan dan GSN pada saat Pemeriksaan Hukum, Perseroan dan GSN senantiasa mematuhi, mentaati dan melaksanakan seluruh ketentuan dalam perjanjian kreditnya masing-masing, sehingga eksekusi atas aset-aset Perseroan dan GSN yang menjadi jaminan dapat dicegah.

Perseroan telah memiliki harta kekayaan berupa benda tidak berwujud (*intangible assets*) berupa HKI sebagaimana diuraikan di bawah ini:

No.	Jenis HKI	HKI	Nomor & Tanggal Permohonan/ Pengumuman/ Pendaftaran	Tanggal Kepemilikan	Tanggal Kadaluarsa	Deskripsi Kelas
1.	Merek Jasa	THE HERMITAGE = Suatu Penamaan	- Permohonan No. J002011036600 tanggal 19 September 2011 - Pengumuman No. BRMA64 tanggal 28 Agustus 2013 - Pendaftaran No. IDM000403180 tanggal 09 Desember 2013	19 September 2011	19 September 2021	(43) Hotel; restoran; penyewaan ruang rapat

No.	Jenis HKI	HKI	Nomor & Tanggal Permohonan/ Pengumuman/ Pendaftaran	Tanggal Kepemilikan	Tanggal Kadaluaarsa	Deskripsi Kelas
2.	Hak Cipta	THE HERMITAGE = Suatu Logo	- Permohonan No. C0020130018 tanggal 16 Januari 2013 - Pencatatan tanggal 10 Maret 2014 - Pendaftaran No. 067650 tanggal 10 Maret 2014	19 September 2011	19 September 2061	(02-33) Artistic Works - Seni Logo

WWB telah memiliki harta kekayaan berupa benda tidak berwujud (*intangible assets*) berupa HKI sebagaimana diuraikan di bawah ini:

Jenis HKI	HKI	Nomor & Tanggal Permohonan/ Pengumuman/ Pendaftaran	Tanggal Kepemilikan	Tanggal Kadaluaarsa	Deskripsi Kelas
Hak Cipta	POMELOTEL	- Permohonan No. C00201200901 tanggal 24 Februari 2012 - Pengumuman tanggal 10 Mei 2011 - Pendaftaran No. 061876 tanggal 04 Februari 2013	04 Februari 2013	10 Mei 2061	(02-33) Artistic Works- Seni Logo

10. Sampai dengan dikeluarkannya Pendapat Hukum ini, Perseroan, WWB, dan/atau GSN telah mengasuransikan harta kekayaannya yang nilainya material sebagaimana diungkapkan dalam LPSH kami, polis-polis asuransi mana hingga Pendapat Hukum ini dikeluarkan masih berlaku. Berdasarkan Surat Pernyataan Direksi Perseroan dan WWB tertanggal 20 Desember 2018, dinyatakan bahwa jumlah pertanggungan asuransi yang ditutup oleh Perseroan dan/atau WWB telah memadai untuk mengganti obyek yang diasuransikan atau menutup resiko yang dipertanggungan.
11. Sampai dengan tanggal yang tertera dalam Pendapat Hukum ini, Perseroan memiliki penyertaan baik secara langsung maupun tidak langsung pada:
  - a. WWD sebanyak 301.999 (tiga ratus satu ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan) saham atau sebesar Rp. 301.999.000.000,- (tiga ratus satu milyar sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta Rupiah) yang merupakan 99,9997% (sembilan puluh sembilan koma sembilan sembilan sembilan tujuh persen) dari modal ditempatkan/disetor WWD;
  - b. SB melalui WWD sebanyak 276.017 (dua ratus tujuh puluh enam ribu tujuh belas) saham atau sebesar Rp. 276.017.000.000,- (dua ratus tujuh puluh enam milyar tujuh belas juta Rupiah) yang merupakan 30% (tiga puluh persen) dari modal ditempatkan/disetor SB.

- c. IWB melalui WWD sebanyak 75.000 (tujuh puluh lima ribu) saham atau sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta Rupiah) yang merupakan 30% (tiga puluh persen) dari modal ditempatkan/disetor IWB.
12. Penyertaan Perseroan secara langsung pada WWD dan secara tidak langsung pada SB dan IWB tersebut di atas telah didukung oleh dokumen yang sah dan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan serta ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa penyertaan WWD pada SB dan IWB telah sesuai dengan maksud dan tujuan pada Pasal 3 Anggaran Dasar WWD yang tertuang dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Wijaya Wisesa Development No. 5 tanggal 28 Februari 2019, dibuat di hadapan Erni Rohaini, S.H., M.B.A., Notaris di Jakarta, akta mana telah mendapat persetujuan perubahan anggaran dasar dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Wijaya Wisesa Development No. AHU-0011341.AH.01.02. Tahun 2019 tertanggal 1 Maret 2019, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0034840.AH.01.11. Tahun 2019 tertanggal 1 Maret 2019 ("**Akta No. 5 Tahun 2019**"). Ketentuan Pasal 3 pada Akta No. 5 Tahun 2019 menentukan bahwa WWD dapat melakukan kegiatan usaha penunjang yaitu diantaranya sebagai berikut:

"...*Investasi dan/atau penyertaan kepada perusahaan lain...*"

Dengan demikian, penyertaan WWD pada SB dan IWB telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar WWD serta ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

13. Bahwa terdapat pembatasan-pembatasan (*negative covenants*) yang berpotensi menghalangi Penawaran Umum Perdana di dalam perjanjian-perjanjian dimana Perseroan berkedudukan sebagai Debitur. Namun demikian, Perseroan telah menerima surat yang mengubah pembatasan-pembatasan (*negative covenants*) tersebut dari krediturnya sebagai berikut:

Sehubungan dengan Akta Perjanjian Kredit Investasi No. CRO.BTM/0003/KI/2015 No. 27 tanggal 06 Februari 2015, *juncto* Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, sebagaimana telah diubah dengan Akta Addendum I (Pertama) Perjanjian Kredit Investasi (Restrukturisasi) No. CRO.BTM/0003/KI/2015 No. 40 tanggal 29 Juli 2016, keduanya dibuat di hadapan Wenda Taurusita Amidjaja, S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana terakhir kali diubah dengan Surat No. TIO.CRO/CCL/2/2019 tanggal 8 Januari 2019 tentang Addendum II atas Perjanjian Kredit Investasi Nomor : CRO.BTM/0003/KI/2015 Akta No. 27 tanggal 6 Februari 2015 dibuat di hadapan Wenda Taurusita Amidjaja, S.H., Notaris di Jakarta, dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup, oleh dan antara PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk ("**Mandiri**") selaku Kreditur dengan Perseroan selaku Debitur ("**Perjanjian Kredit Mandiri-Perseroan**"), melalui Surat No. SAM.SA2/SPPK/LM1.23/2018 tanggal 14 November 2018 perihal Surat Persetujuan Perubahan Syarat Kredit atas nama PT. Menteng Heritage Realty (selanjutnya akan disebut "**Surat Mandiri 1**"), Mandiri dapat menyetujui permohonan tersebut sebagai berikut:

- (1) Persetujuan melakukan akuisisi saham WWD sesuai nilai buku Rp. 302 Milyar yang dimiliki WWR. Dimana WWD memiliki 30% (tiga puluh persen) saham SB dengan aset Hotel Royal Beach Seminyak, Bali;

- (2) Persetujuan meningkatkan ekuitas Perseroan sebesar Rp. 471 Milyar yang terdiri dari:
  - a) Rp. 169 Milyar merupakan konversi hutang kepada pemegang saham yang timbul dari setoran pemegang saham selama ini;
  - b) Rp. 302 Milyar yang merupakan konversi saham milik WWR pada WWD menjadi milik Perseroan (akuisisi WWD oleh Perseroan).
- (3) Persetujuan untuk melakukan penawaran umum perdana atas saham-sahamnya kepada masyarakat/*Initial Public Offering* (IPO);
- (4) Persetujuan melakukan perubahan seluruh Anggaran Dasar Perseroan sesuai dengan ketentuan Peraturan IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("POJK") No. 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Terbuka sebagaimana telah diubah melalui POJK No. 10/POJK.04/2017, POJK No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik, termasuk namun tidak terbatas pada ketentuan:
  - a) Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan mengenai maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan dengan menambahkan investasi dan/atau penyertaan kepada perusahaan lain, angkutan laut, jasa, perdagangan, pembangunan, perindustrian, perbengkelan, percetakan, pertanian, pertambangan dan biro teknik;
  - b) Pasal 4 Anggaran Dasar Perseroan terkait permodalan dan nilai nominal saham Perseroan.
- (5) Persetujuan melakukan akuisisi GSN dan WWB oleh Perseroan;
- (6) Persetujuan perubahan syarat kredit/covenant yang tertuang dalam SPPK No. CBC.BTM/SPPK/035/2016 tanggal 26 Juli 2016 dan yang tertuang dalam Addendum I (Pertama) Kredit Investasi No. CRO.BTM/0003/KI/2015 No. 40 tanggal 29 Juli 2016 sebagai berikut:
  - a) Selama kredit belum lunas, tanpa persetujuan tertulis dari Mandiri terlebih dahulu Perseroan tidak diperkenankan melakukan perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang terkait dengan perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan, tempat kedudukan dan permodalan kecuali perubahan pemegang saham publik serta tambahan modal saham yang tidak merubah komposisi kepemilikan pemegang saham mayoritas;
  - b) Perseroan wajib memberitahukan secara tertulis kepada Mandiri dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender setelah dilaksanakannya hal-hal sebagai berikut:

Perubahan Anggaran Dasar Perseroan termasuk di dalamnya:

    - Perubahan pemegang saham, permodalan dan nilai saham sepanjang tidak mengubah maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan, tempat kedudukan dan pemegang saham mayoritas;
    - Perubahan susunan pengurus Perseroan, termasuk di dalamnya Direksi dan/atau Komisaris Perseroan, apabila Mandiri keberatan atas perubahan tersebut Perseroan wajib merubah susunan pengurus paling lambat 45 hari sejak surat balasan dari Mandiri. Jika hal tersebut tidak dapat dipenuhi maka Mandiri dapat menyatakan *default* kepada Perseroan;

- c) Perseroan wajib memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu kepada Mandiri dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender atas hal pembagian dividen dari laba tahun berjalan kepada pemegang saham dan dapat dilakukan sepanjang kondisi keuangan sehat dan seluruh kewajiban kepada Mandiri telah dipenuhi;
- d) Perseroan wajib memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu kepada Mandiri dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender apabila melakukan perubahan organisasi, merger dan akuisisi.

Dengan telah diterimanya surat tersebut di atas, pembatasan-pembatasan (*negative covenants*) yang dapat menghalangi Penawaran Umum Perdana Perseroan telah diubah. Dengan demikian, tidak terdapat ketentuan yang dapat menghalangi Penawaran Umum Perdana.

Selanjutnya Mandiri berdasarkan Surat Nomor: No.SAM.SA2/SPPK/LM1.104/2019 tanggal 25 Februari 2019 perihal Surat Keterangan Perubahan Syarat Kredit PT Menteng Heritage Realty (selanjutnya akan disebut "**Surat Mandiri 2**"), dinyatakan sebagai berikut :

Semula	Menjadi
<b>Butir B.2 Negatif Covenant</b>	
<p>2.a Selama kredit belum lunas, tanpa persetujuan tertulis dari Mandiri terlebih dahulu Perseroan tidak diperkenankan melakukan perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang terkait dengan perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan, tempat kedudukan dan permodalan kecuali perubahan pemegang saham publik serta tambahan modal saham yang tidak merubah komposisi kepemilikan pemegang saham mayoritas.</p> <p>Perseroan wajib memberitahukan secara tertulis kepada Mandiri dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender setelah dilaksanakannya hal-hal sebagai berikut:                      Perubahan Anggaran Dasar Perseroan termasuk di dalamnya:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Perubahan pemegang saham, permodalan dan nilai saham sepanjang tidak mengubah maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan, tempat kedudukan dan pemegang saham mayoritas;</li> <li>2) Perubahan susunan pengurus Perseroan, termasuk di dalamnya Direksi dan/atau Komisaris Perseroan, apabila Mandiri keberatan atas perubahan tersebut Perseroan wajib merubah susunan</li> </ol>	<p>2.a Selama kredit belum lunas, tanpa persetujuan tertulis dari Mandiri terlebih dahulu Perseroan tidak diperkenankan melakukan perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang terkait dengan perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan, tempat kedudukan dan permodalan kecuali perubahan pemegang saham publik serta tambahan modal saham yang tidak merubah pemegang saham mayoritas.</p> <p>Perseroan wajib memberitahukan secara tertulis kepada Mandiri dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender setelah dilaksanakannya hal-hal sebagai berikut:                      Perubahan Anggaran Dasar Perseroan termasuk di dalamnya:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Perubahan pemegang saham, permodalan dan nilai saham sepanjang tidak mengubah maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan, tempat kedudukan dan pemegang saham mayoritas;</li> <li>2) Perubahan susunan pengurus Perseroan, termasuk di dalamnya Direksi dan/atau Komisaris Perseroan disertai</li> </ol>

<p>pengurus paling lambat 45 hari sejak surat balasan dari Mandiri. Jika hal tersebut tidak dapat dipenuhi maka Mandiri dapat menyatakan <i>default</i> kepada Perseroan.</p>	<p>dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat berikut bukti penerimaan pemberitahuan perubahan Direksi dan/atau Komisaris Perseroan dari Kementerian Hukum dan HAM.</p>
<p>B.2.e Perseroan wajib memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu kepada Mandiri dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender atas hal pembagian dividen dari laba tahun berjalan kepada pemegang saham dan dapat dilakukan sepanjang kondisi keuangan sehat dan seluruh kewajiban kepada Mandiri telah dipenuhi</p>	<p>B.4 Apabila Perseroan akan melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham, Perseroan wajib memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu kepada Mandiri dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum pelaksanaan pembagian dividen.</p>
<p><b>Penambahan Syarat Kredit :</b></p>	
<p>B.3 Perseroan wajib mengangkat Direksi/Komisaris yang tidak pernah menjadi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Direksi/Komisaris perusahaan yang menjadi debitur bermasalah di lembaga pembiayaan bank/non bank selama 2 (dua) tahun terakhir;</li> <li>b. Direksi/Komisaris perusahaan yang tercatat dalam daftar hitam Otoritas Jasa Keuangan selama 2 (dua) tahun terakhir;</li> <li>c. Direksi/Komisaris perusahaan yang pernah dinyatakan dalam keadaan pailit selama 5 (lima) tahun terakhir.</li> </ul>	

Selanjutnya Mandiri berdasarkan Surat Nomor: No.SAM.SA2/LM1.146/2019 tanggal 18 Maret 2019 perihal Surat Keterangan Perubahan Syarat Kredit PT Menteng Heritage Realty (selanjutnya akan disebut "**Surat Mandiri 3**"), dinyatakan sebagai berikut :

Semula	Menjadi
<p>B.2.a Selama kredit belum lunas, tanpa persetujuan tertulis dari Mandiri terlebih dahulu Perseroan tidak diperkenankan melakukan perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang terkait dengan perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan, tempat kedudukan dan permodalan kecuali perubahan pemegang saham publik serta tambahan modal saham yang tidak merubah pemegang saham mayoritas.</p> <p>Perseroan wajib memberitahukan secara tertulis kepada Mandiri dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender setelah dilaksanakannya hal-hal sebagai berikut:                      Perubahan Anggaran Dasar Perseroan termasuk di dalamnya:                      1) Perubahan pemegang saham,</p>	<p>B.2.a Selama kredit belum lunas, tanpa persetujuan tertulis dari Mandiri terlebih dahulu Perseroan tidak diperkenankan melakukan perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang terkait dengan perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan, tempat kedudukan, dan kepemilikan saham non publik.</p> <p>Perseroan wajib memberitahukan secara tertulis kepada Mandiri dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender setelah dilaksanakannya perubahan Anggaran Dasar Perseroan termasuk di dalamnya:                      1) Permodalan dan nilai saham sepanjang tidak mengubah</p>

<p>permodalan dan nilai saham sepanjang tidak mengubah maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan, tempat kedudukan dan pemegang saham mayoritas;</p> <p>2) Perubahan susunan pengurus Perseroan, termasuk di dalamnya Direksi dan/atau Komisaris Perseroan disertai dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat berikut bukti penerimaan pemberitahuan perubahan Direksi dan/atau Komisaris Perseroan dari Kementerian Hukum dan HAM.</p>	<p>maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan, tempat kedudukan dan kepemilikan saham non publik;</p> <p>2) Perubahan susunan pengurus Perseroan, termasuk di dalamnya Direksi dan/atau Komisaris Perseroan disertai dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat berikut bukti penerimaan pemberitahuan perubahan Direksi dan/atau Komisaris Perseroan dari Kementerian Hukum dan HAM.</p>
---	---

Berdasarkan hal-hal yang diungkapkan di atas, tidak terdapat pembatasan dalam Perjanjian Kredit Mandiri-Perseroan yang berpotensi merugikan pemegang saham publik.

14. Bahwa dalam rangka Penawaran Umum Perdana, telah dibuat dan ditandatangani:
- a. Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham PT Menteng Heritage Realty Tbk No. 13 tanggal 20 Desember 2018, sebagaimana telah diubah berdasarkan Akta Addendum I Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham PT Menteng Heritage Realty Tbk. No. 1 tanggal 01 April 2019, keduanya dibuat dihadapan Erni Rohaini, S.H., M.B.A., Notaris di Jakarta, oleh dan antara Perseroan selaku pihak yang mengeluarkan efek dengan PT. Sinarmas Sekuritas ("**Sinarmas**") selaku Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan/atau Penjamin Emisi Efek serta PT Jasa Utama Capital Sekuritas ("**JUC Sekuritas**") selaku Penjamin Emisi Efek ("**Perjanjian PEE**");
  - b. Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perdana Saham PT Menteng Heritage Realty Tbk No. 14 tanggal 20 Desember 2018, sebagaimana telah diubah berdasarkan Akta Addendum I Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perdana Saham PT Menteng Heritage Realty Tbk. No. 2 tanggal 01 April 2019, keduanya dibuat dihadapan Erni Rohaini, S.H., M.B.A., Notaris di Jakarta, oleh dan antara Perseroan selaku pihak yang mengeluarkan saham dengan PT. Sinartama Gunita selaku Biro Administrasi Efek ("**Sinartama**") ("**Perjanjian PAS**");

Perjanjian-perjanjian dan pernyataan tersebut di atas masih berlaku dan penandatanganannya dilakukan secara sah dan mengikat Perseroan, serta penandatanganan tersebut tidak melanggar atau tidak bertentangan dengan Anggaran Dasar Perseroan dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sehubungan dengan pencatatan efek Perseroan pada PT Bursa Efek Indonesia, Perseroan telah memperoleh Surat Persetujuan Prinsip Pencatatan Bersifat Ekuitas No. S-00534/BEI.PP3/01-2019 tanggal 30 Januari 2019 yang diterbitkan oleh PT Bursa Efek Indonesia.

15. Sebagian dana hasil Penawaran Umum Perdana akan digunakan Perseroan untuk tujuan sebagai berikut:
- (i). Transaksi Akuisisi GSN Dari TI;
  - (ii). Transaksi Akuisisi GSN Dari AKB;
  - (iii). Transaksi Akuisisi WWB Dari WWR;
  - (iv). Transaksi Akuisisi WWB Dari TI; dan
  - (v). Sekitar 19,98% akan digunakan untuk peningkatan modal kerja WWD ("**Transaksi Penyertaan WWD**").

Transaksi Akuisisi merupakan Transaksi Afiliasi yang dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam Angka 2 Huruf c Butir 5) Peraturan Nomor IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu ("**Peraturan No. IX.E.1**"), karena Transaksi Akuisisi tersebut merupakan transaksi yang merupakan penunjang kegiatan utama Perseroan.

Transaksi Akuisisi GSN Dari AKB tidak mengandung benturan kepentingan karena tidak terdapat perbedaan kepentingan ekonomis antara kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi Perseroan yaitu Anke Krishna Bachtiar, SE yang dapat merugikan Perseroan.

Transaksi Penyertaan WWD merupakan Transaksi Afiliasi yang dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam Angka 2 Huruf b Butir 5) Peraturan No. IX.E.1, karena 99,9997% (sembilan puluh sembilan koma sembilan sembilan sembilan sembilan tujuh persen) saham WWD dimiliki oleh Perseroan.

Penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana bukan merupakan Transaksi Material sebagaimana diatur dalam Peraturan IX.E.2 Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama, karena nilainya di bawah 20% (dua puluh persen) dari ekuitas Perseroan.

Demikian Pendapat Hukum ini kami buat sesuai dengan prinsip keterbukaan, serta berdasarkan data-data dan dokumen-dokumen yang kami peroleh sebagaimana layaknya Konsultan Hukum yang independen dan tidak terafiliasi dengan Perseroan dan kami bertanggung jawab atas Pendapat Hukum ini.

Atas perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,

**LOU & Mitra Law Firm**



**Mohammad Umar Halimuddin, S.H.**

STTD Nomor: STTD.KH-65/PM.2/2018

Anggota HKHPPM No. 201608

Tembusan:

1. Yang Terhormat Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia
2. Yang Terhormat PT. Bursa Efek Indonesia

## **XIX. LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

Berikut merupakan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk periode 10 (sepuluh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 yang telah diaudit oleh KAP S. Mannan, Ardiansyah & Rekan yang ditandatangani oleh Yazid M. Aleq Bawafi, Ak., M.Bus, CPA, CA dengan pendapat Wajar Tanpa Pengecualian dalam semua hal yang material.

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA**

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
PADA TANGGAL-TANGGAL DAN  
UNTUK PERIODE SEPULUH BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL  
31 OKTOBER 2018 DAN TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2017  
2016 DAN 2015**

## **DAFTAR ISI**

---

	<b>Halaman</b>
<b>LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN</b>	
<b>PERNYATAAN DIREKSI</b>	
<b>LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN PADA TANGGAL-TANGGAL DAN UNTUK PERIODE SEPULUH BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 OKTOBER 2018, DAN TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2017, 2016 DAN 2015</b>	
1. Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	
2. Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	
3. Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	
4. Laporan Arus Kas Konsolidasian	
5. Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	



S. MANNAN, ARDIANSYAH & REKAN

REGISTERED PUBLIC ACCOUNTANTS  
SIU KAP Nomor: KEP-93/KM.1/2012

Member of

INTEGRA  INTERNATIONAL®

Nomor: LAP.003/SM.05.A/I/2019

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN  
KEPADA PEMEGANG SAHAM, DEWAN KOMISARIS, DAN DIREKSI  
PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk**

---

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Menteng Heritage Realty Tbk dan entitas anak terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas konsolidasian untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 dan tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

**Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan**

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

**Tanggung jawab auditor**

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian tersebut bebas dari kesalahan penyajian material.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Head Office  
Edugate Building Suite G  
Jl. RS Fatmawati No. 99 Cilandak Barat 12430  
Tel : (021) 7669525, 7669082  
Fax : (021) 75816720

Branch  
• Jl. Tebet Timur Dalam VI No. 4A  
Tel : (021) 8379 5800, Fax : (021) 8379 5800  
• Jl. Rawa Bumbu Raya B-6 Pasar Minggu  
Tel : (021) 7883 2340, Fax : (021) 7883 2340

## Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Menteng Heritage Realty Tbk dan entitas anak tanggal 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 dan tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

## Penekanan suatu hal

Seperti dijelaskan pada Catatan 4 atas laporan keuangan konsolidasian, laporan keuangan komparatif tahun sebelumnya telah disajikan kembali untuk membukukan kombinasi bisnis antara entitas sependangali. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

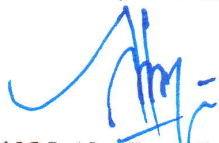
## Hal lain

Laporan keuangan konsolidasian PT Menteng Heritage Realty Tbk dan entitas anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 (sebelum disajikan kembali), diaudit oleh auditor independen lain yang menyatakan suatu opini tanpa modifikasi atas laporan keuangan tersebut pada tanggal 29 Juni 2018, 29 Mei 2017 dan 24 Juni 2016.

Sebelumnya kami telah menerbitkan laporan auditor independen Nomor: LAP.038/SM.05.A/XII/2018 tanggal 3 Desember 2018 atas laporan posisi keuangan konsolidasian PT Menteng Heritage Realty Tbk dan entitas anak tanggal 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut. Sehubungan dengan rencana Perusahaan atas Penawaran Umum Saham Perdana (IPO), Perusahaan telah menerbitkan kembali laporan keuangan konsolidasian tersebut untuk disesuaikan dengan peraturan pasar modal yang berlaku, dengan tambahan penyajian dan pengungkapan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 34 atas laporan keuangan konsolidasian.

Laporan ini diterbitkan dengan tujuan untuk dicantumkan dalam prospektus sehubungan dengan rencana penawaran umum saham perdana PT Menteng Heritage Realty Tbk di Bursa Efek Indonesia, serta tidak ditujukan dan tidak diperkenankan untuk digunakan untuk tujuan lain.

**KANTOR AKUNTAN PUBLIK  
S. MANNAN, ARDIANSYAH & REKAN**



**Yazid M. Aleq Bawafi, Ak., M.Bus, CPA., CA**  
**Nomor Izin Akuntan Publik: AP. 1495**

Jakarta, 15 Januari 2019

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI**  
**TENTANG**

**TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK PERIODE SEPULUH BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 OKTOBER**  
**2018 DAN TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2017,**  
**2016 DAN 2015**  
**PT MENTENG HERITAGE REALTY TBK DAN ENTITAS ANAK**

Kami yang bertandatangan di bawah ini:

1. Nama : Christofer Wibisono, CFA  
Alamat Kantor : Jl. Cilacap No. 1 Jakarta Pusat  
Alamat Rumah : Jl. Sangahe No.2 Jakarta Pusat  
Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : Anke Krishna Bachtiar, SE  
Alamat Kantor : Jl. Cilacap No. 1 Jakarta Pusat  
Alamat Rumah : Jl. Bendi Raya Ujung No.32 Kebayoran Lama  
Jabatan : Direktur

Menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Menteng Heritage Realty Tbk dan entitas anak.
2. Laporan keuangan konsolidasian PT Menteng Heritage Realty Tbk dan entitas anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia.
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Menteng Heritage Realty Tbk dan entitas anak telah dimuat secara lengkap dan benar;  
b. Laporan keuangan konsolidasian PT Menteng Heritage Realty Tbk dan entitas anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Menteng Heritage Realty Tbk dan entitas anak.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Atas nama dan mewakili Direksi  
Jakarta, 15 Januari 2019

  **PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk**

**Christofer Wibisono, CFA**  
Direktur Utama

**Anke Krishna Bachtiar, SE**  
Direktur

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**Tanggal 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	Catatan	31 Oktober 2018	31 Desember			1 Januari 2015 *)
			2017 *)	2016 *)	2015 *)	
<b>ASET</b>						
<b>Aset Lancar</b>						
Kas dan setara kas	2g, 5	6.415.220.740	4.015.689.541	2.155.463.350	5.407.509.053	3.450.379.284
Piutang usaha, bersih						
Pihak ketiga	6	2.210.519.387	934.352.257	1.028.517.179	981.815.812	802.344.519
Piutang lain-lain						
Pihak ketiga	7	93.343.296	225.348.095	179.643.276	63.927.002	8.227.077
Pihak berelasi	7, 26	419.024.869	472.165.534	469.826.366	22.011.299.273	405.000.000
Persediaan	2h, 8	2.072.197.603	2.285.046.529	1.571.135.657	1.736.268.982	1.709.726.980
Beban dibayar dimuka	2i, 9	434.193.821	232.918.796	270.760.867	545.778.286	129.707.394
Uang muka	2j, 10	62.360.000	5.000.000	360.932.485	294.333.250	2.652.956.692
<b>Jumlah Aset Lancar</b>		<b>11.706.859.716</b>	<b>8.170.520.752</b>	<b>6.036.279.180</b>	<b>31.040.931.658</b>	<b>9.158.341.946</b>
<b>Aset Tidak Lancar</b>						
Aset pajak tangguhan	18c	4.043.411.143	3.473.498.731	2.160.762.805	927.024.372	-
Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya		-	-	-	-	4.139.841.266
Aset tetap, bersih						
setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp7.553.989.154 Rp14.837.479.266, Rp14.504.755.411 dan Rp14.333.586.587 masing-masing per 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016, dan 2015	2k, 11	469.771.761.077	475.168.024.427	483.161.748.655	496.531.353.976	216.096.097.321
Investasi pada entitas asosiasi	2m, 12	319.727.432.809	316.800.497.945	314.186.703.637	74.865.570.340	70.427.636.076
<b>Jumlah Tidak Aset Lancar</b>		<b>793.542.605.029</b>	<b>795.442.021.103</b>	<b>799.509.215.097</b>	<b>572.323.948.688</b>	<b>290.663.574.663</b>
<b>JUMLAH ASET</b>		<b>805.249.464.745</b>	<b>803.612.541.855</b>	<b>805.545.494.277</b>	<b>603.364.880.346</b>	<b>299.821.916.610</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>						
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>						
Utang usaha						
Pihak ketiga	13	2.358.764.315	2.254.909.497	4.706.757.541	4.902.580.277	4.251.807.314
Utang pajak	18a	1.321.205.225	868.902.091	540.781.207	637.813.596	577.768.410
Beban yang masih harus dibayar	16	5.768.748.049	5.016.053.699	6.504.075.837	6.339.780.563	2.753.818.994
Deposit pelanggan	17	3.483.369.744	2.226.143.156	890.092.634	940.530.037	102.440.282
Utang bank yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	19	10.600.000.000	3.600.000.000	2.400.000.000	5.700.000.000	-
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>		<b>23.532.087.333</b>	<b>13.966.008.443</b>	<b>15.041.707.219</b>	<b>18.520.704.473</b>	<b>7.685.835.000</b>
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>						
Penyisihan untuk penggantian perabotan dan peralatan hotel	2k, 15	1.066.691.378	837.108.944	604.714.292	-	-
Utang lain-lain						
Pihak ketiga	14	3.932.912.630	4.700.089.192	9.943.682.695	10.909.450.505	32.362.925.098
Pihak berelasi	14, 26	6.820.088.581	154.797.614.581	121.322.397.746	181.933.130.898	176.999.723.595
Utang bank setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	19	158.500.000.000	168.500.000.000	172.100.000.000	172.100.000.000	119.711.111.115
Liabilitas imbalan pasca kerja	2n, 20	1.234.589.868	2.714.322.681	1.957.462.637	1.481.453.578	53.664.000
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>		<b>171.554.282.457</b>	<b>331.549.135.398</b>	<b>305.928.257.370</b>	<b>366.424.034.981</b>	<b>329.127.423.808</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<b>195.086.369.790</b>	<b>345.515.143.841</b>	<b>320.969.964.589</b>	<b>384.944.739.454</b>	<b>336.813.258.808</b>

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**Tanggal 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

Catatan	31 Oktober 2018	31 Desember			1 Januari 2015 *)
		2017 *)	2016 *)	2015 *)	
<b>EKUITAS</b>					
Modal saham - nilai nominal					
Rp1.000.000 per lembar saham pada tanggal 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015. Modal dasar -					
500.000 lembar saham pada tanggal 31 Oktober 2018 dan 20.000 lembar saham pada tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015.					
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 476.700 lembar saham tanggal 31 Oktober 2018 dan 5.000 lembar saham tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015	21	476.700.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Selisih atas kombinasi bisnis entitas sepengendali	1b	14.981.010.398	-	-	-
Saldo laba (rugi)		(177.568.975.420)	(158.131.703.108)	(126.284.976.166)	(89.901.346.249)
Ekuitas proforma dari kombinasi bisnis entitas sepengendali		-	316.980.010.398	314.384.930.130	11.664.810.563
Surplus revaluasi aset tetap		294.492.750.112	294.492.750.112	291.616.325.512	291.616.325.512
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja		1.531.123.382	(270.882.865)	(173.787.908)	-
Total ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk		610.135.908.472	458.070.174.537	484.542.491.568	218.379.789.826
Kepentingan nonpengendali		27.186.483	27.223.477	33.038.120	40.351.066
<b>JUMLAH EKUITAS</b>		<b>610.163.094.955</b>	<b>458.097.398.014</b>	<b>484.575.529.688</b>	<b>218.420.140.892</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>805.249.464.745</b>	<b>803.612.541.855</b>	<b>805.545.494.277</b>	<b>603.364.880.346</b>

\*) Disajikan kembali (Catatan 4)

Lihat catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan ini secara keseluruhan

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN**  
 Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (tidak diaudit) dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	Periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober		Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember		
		2018	2017 (tidak diaudit)	2017 *)	2016 *)	2015 *)
<b>PENDAPATAN</b>	22	48.959.924.304	37.390.713.904	46.191.934.741	36.145.265.677	33.653.184.894
<b>BEBAN DEPARTEMENTALISASI</b>	23	(24.001.069.432)	(15.012.630.193)	(18.401.917.106)	(19.217.199.206)	(19.598.172.954)
<b>LABA KOTOR</b>		<b>24.958.854.872</b>	<b>22.378.083.711</b>	<b>27.790.017.635</b>	<b>16.928.066.471</b>	<b>14.055.011.940</b>
<b>BEBAN USAHA</b>						
Umum dan administrasi	24	(25.014.495.373)	(22.087.807.346)	(27.997.404.001)	(23.493.863.610)	(20.360.348.098)
Penyusutan	11	(7.553.989.154)	(12.310.460.207)	(14.837.479.266)	(14.504.755.411)	(14.333.586.587)
Jumlah Beban Usaha		(32.568.484.527)	(34.398.267.553)	(42.834.883.267)	(37.998.619.021)	(34.693.934.685)
<b>LABA (RUGI) USAHA</b>		<b>(7.609.629.655)</b>	<b>(12.020.183.842)</b>	<b>(15.044.865.632)</b>	<b>(21.070.552.550)</b>	<b>(20.638.922.745)</b>
<b>PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN</b>						
Pendapatan lain-lain	25	4.624.984.820	2.007.719.929	2.619.993.245	798.920.268	4.778.331.665
Beban keuangan	25	(15.140.593.591)	(14.987.306.454)	(18.054.618.954)	(17.821.724.809)	(16.534.469.302)
Beban lain-lain	25	(1.881.987.073)	(12.871.112)	(91.261.879)	(132.498.475)	(5.224.514.867)
Jumlah Pendapatan (Beban) Lain-lain		(12.397.595.844)	(12.992.457.637)	(15.525.887.588)	(17.155.303.016)	(16.980.652.504)
<b>LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK</b>		<b>(20.007.225.499)</b>	<b>(25.012.641.479)</b>	<b>(30.570.753.220)</b>	<b>(38.225.855.566)</b>	<b>(37.619.575.249)</b>
<b>Manfaat (beban) pajak penghasilan</b>						
Pajak kini	18b	-	-	-	-	-
Pajak tangguhan	18c	569.912.412	765.450.208	1.312.735.926	1.233.738.433	927.024.372
<b>Manfaat (beban) pajak penghasilan</b>		<b>569.912.412</b>	<b>765.450.208</b>	<b>1.312.735.926</b>	<b>1.233.738.433</b>	<b>927.024.372</b>
<b>LABA (RUGI) PERIODE BERJALAN SEBELUM DAMPAK PENYESUAIAN PROFORMA</b>		<b>(19.437.313.087)</b>	<b>(24.247.191.271)</b>	<b>(29.258.017.294)</b>	<b>(36.992.117.133)</b>	<b>(36.692.550.877)</b>
Dampak penyesuaian proforma atas laba bersih periode berjalan		-	(1.984.696.017)	(2.595.080.268)	601.209.034	(4.437.983.128)
<b>LABA (RUGI) BERSIH PERIODE BERJALAN</b>		<b>(19.437.313.087)</b>	<b>(26.231.887.288)</b>	<b>(31.853.097.562)</b>	<b>(36.390.908.099)</b>	<b>(41.130.534.005)</b>
<b>PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN</b>						
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:						
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja	20	1.802.010.027	(80.928.650)	(97.114.380)	(173.822.672)	-
Surplus revaluasi aset tetap	11	-	-	2.877.000.000	-	291.674.660.444
<b>BAGIAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN ENTITAS ASOSIASI</b>		<b>1.802.010.027</b>	<b>(80.928.650)</b>	<b>2.779.885.620</b>	<b>(173.822.672)</b>	<b>291.674.660.444</b>
<b>LABA (RUGI) KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN</b>		<b>(17.635.303.060)</b>	<b>(26.312.815.938)</b>	<b>(29.073.211.942)</b>	<b>(36.564.730.771)</b>	<b>250.544.126.439</b>

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN**  
 Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (tidak diaudit) dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
 Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Catatan	Periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober		Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember		
	2018	2017 (tidak diaudit)	2017 *)	2016 *)	2015 *)
<b>Laba (rugi) bersih periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada :</b>					
Pemilik Entitas Induk	(19.437.272.312)	(26.226.640.911)	(31.846.726.942)	(36.383.629.917)	(41.122.307.898)
Kepentingan non-pengendali	(40.775)	(5.246.377)	(6.370.620)	(7.278.182)	(8.226.107)
<b>Jumlah</b>	<b>(19.437.313.087)</b>	<b>(26.231.887.288)</b>	<b>(31.853.097.562)</b>	<b>(36.390.908.099)</b>	<b>(41.130.534.005)</b>
<b>Jumlah laba (rugi) komprehensif yang dapat diatribusikan kepada :</b>					
Pemilik Entitas Induk	(17.635.266.065)	(26.307.553.375)	(29.067.397.300)	(36.557.417.825)	250.494.017.614
Kepentingan non-pengendali	(36.995)	(5.262.563)	(5.814.642)	(7.312.946)	50.108.825
<b>Jumlah</b>	<b>(17.635.303.060)</b>	<b>(26.312.815.938)</b>	<b>(29.073.211.942)</b>	<b>(36.564.730.771)</b>	<b>250.544.126.439</b>
<b>LABA (RUGI) PER SAHAM</b>	<b>(372.576)</b>	<b>(5.246.377)</b>	<b>(6.370.620)</b>	<b>(7.278.182)</b>	<b>(8.226.107)</b>

\*) Disajikan kembali (Catatan 4)

Lihat catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan ini secara keseluruhan

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (tidak diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Catatan	Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk								
	Modal ditempatkan dan disetor	Kombinasi bisnis entitas sepengendali	Surplus revaluasi aset tetap	Pengkuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja	Ekuitas proforma dari kombinasi bisnis entitas sepengendali		Jumlah		
					Saldo laba	Kepentingan nonpengendali			
<b>Saldo 1 Januari 2015 *)</b> (setelah disajikan kembali)	5.000.000.000	-	-	-	6.797.453.912	(48.779.038.351)	(36.981.584.439)	(9.757.759)	(36.991.342.198)
Rugi tahun berjalan	-	-	-	-	-	(41.122.307.898)	(41.122.307.898)	(8.226.107)	(41.130.534.005)
Ekuitas proforma dari kombinasi bisnis entitas sepengendali	-	-	-	-	4.867.356.651	-	4.867.356.651	-	4.867.356.651
Surplus revaluasi aset tetap	-	-	291.616.325.512	-	-	-	291.616.325.512	58.334.932	291.674.660.444
<b>Saldo 31 Desember 2015 *)</b>	5.000.000.000	-	291.616.325.512	-	11.664.810.563	(89.901.346.249)	218.379.789.826	40.351.066	218.420.140.892
Rugi tahun berjalan	-	-	-	-	-	(36.383.629.917)	(36.383.629.917)	(7.278.182)	(36.390.908.099)
Ekuitas proforma dari kombinasi bisnis entitas sepengendali	-	-	-	-	302.720.119.567	-	302.720.119.567	-	302.720.119.567
Pengkuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja	-	-	-	(173.787.908)	-	-	(173.787.908)	(34.764)	(173.822.672)
<b>Saldo 31 Desember 2016 *)</b>	5.000.000.000	-	291.616.325.512	(173.787.908)	314.384.930.130	(126.284.976.166)	484.542.491.568	33.038.120	484.575.529.688
Rugi tahun berjalan	-	-	-	-	-	(26.226.640.911)	(26.226.640.911)	(5.246.377)	(26.231.887.288)
Pengkuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja	-	-	-	(80.912.464)	-	-	(80.912.464)	(16.186)	(80.928.650)
<b>Saldo 31 Oktober 2017</b>	5.000.000.000	-	291.616.325.512	(254.700.372)	314.384.930.130	(152.511.617.077)	458.234.938.193	27.775.557	458.262.713.750
Rugi tahun berjalan	-	-	-	-	-	(5.620.086.031)	(5.620.086.031)	(1.124.243)	(5.621.210.274)
Ekuitas proforma dari kombinasi bisnis entitas sepengendali	-	-	-	-	2.595.080.268	-	2.595.080.268	-	2.595.080.268
Pengkuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja	-	-	-	(16.182.493)	-	-	(16.182.493)	(3.237)	(16.185.730)
Surplus revaluasi aset tetap	-	-	2.876.424.600	-	-	-	2.876.424.600	575.400	2.877.000.000
<b>Saldo 31 Desember 2017 *)</b>	5.000.000.000	-	294.492.750.112	(270.882.865)	316.980.010.398	(158.131.703.108)	458.070.174.537	27.223.477	458.097.398.014

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
 LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN  
 Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (tidak diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Catatan	Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk								
	Modal ditempatkan dan disetor	Kombinasi bisnis entitas sepengendali	Surplus revaluasi aset tetap	Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja	Ekuitas proforma dari kombinasi bisnis entitas sepengendali	Saldo laba	Jumlah	Kepentingan nonpengendali	Jumlah ekuitas
Saldo 31 Desember 2017 *)	5.000.000.000	-	294.492.750.112	(270.882.865)	316.980.010.398	(158.131.703.108)	458.070.174.537	27.223.477	458.097.398.014
Konversi utang pemegang saham	471.700.000.000	-	-	-	-	-	471.700.000.000	-	471.700.000.000
Rugi tahun berjalan	-	-	-	-	-	(19.437.272.312)	(19.437.272.312)	(40.774)	(19.437.313.086)
Selisih entitas sepengendali	-	14.981.010.398	-	-	-	-	14.981.010.398	-	14.981.010.398
Pembalik atas proforma modal yang timbul dari kombinasi bisnis entitas sepengendali	-	-	-	-	(316.980.010.398)	-	(316.980.010.398)	-	(316.980.010.398)
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja	-	-	-	1.802.006.247	-	-	1.802.006.247	3.780	1.802.010.027
20	476.700.000.000	14.981.010.398	294.492.750.112	1.531.123.382	-	(177.568.975.420)	610.135.908.472	27.186.483	610.163.094.955
<b>Saldo 31 Oktober 2018</b>									

\* Disajikan kembali (Catatan 4)

Lihat catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan ini secara keseluruhan

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ANTITAS ANAK**

**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (tidak diaudit) dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Catatan	Periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober		Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember			
	2018	2017	2017 *)	2016 *)	2015 *)	
		(tidak diaudit)				
<b>ARUS KAS DARI</b>						
<b>AKTIVITAS OPERASI</b>						
Penerimaan kas pelanggan	6, 22	48.940.983.761	37.241.722.765	47.622.150.185	36.048.126.907	34.311.803.357
Pembayaran kas kepada pemasok	13, 16, 23	(37.801.258.932)	(22.131.157.848)	(27.925.381.086)	(33.051.319.718)	(17.232.767.237)
Pembayaran kas kepada karyawan	24	(9.198.421.216)	(7.497.039.207)	(9.108.659.033)	(7.426.943.959)	(8.883.255.142)
Pembayaran pajak penghasilan	18, 24	(972.301.258)	(924.864.187)	(901.047.450)	(1.871.969.429)	(317.090.131)
Pembayaran beban keuangan	25	(15.140.593.591)	(14.995.550.439)	(18.063.955.705)	(17.935.920.311)	(18.900.165.281)
<b>Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi</b>		<b>(14.171.591.236)</b>	<b>(8.306.888.916)</b>	<b>(8.376.893.089)</b>	<b>(24.238.026.510)</b>	<b>(11.021.474.435)</b>
<b>ARUS KAS DARI</b>						
<b>AKTIVITAS INVESTASI</b>						
Perolehan aset tetap	11	(2.157.725.804)	(3.100.553.818)	(6.843.755.038)	(1.135.150.090)	(3.094.182.798)
Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya		-	-	-	-	4.139.841.266
<b>Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi</b>		<b>(2.157.725.804)</b>	<b>(3.100.553.818)</b>	<b>(6.843.755.038)</b>	<b>(1.135.150.090)</b>	<b>1.045.658.468</b>
<b>ARUS KAS DARI</b>						
<b>AKTIVITAS PENDANAAN</b>						
(Pengeluaran) / penerimaan utang bank	19	(3.000.000.000)	(2.000.000.000)	(2.400.000.000)	(3.300.000.000)	58.088.888.885
(Pengeluaran) / penerimaan utang piutang pihak berelasi	7, 14, 26	21.728.848.238	13.589.412.837	19.480.874.319	25.421.130.897	(46.155.943.149)
<b>Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan</b>		<b>18.728.848.238</b>	<b>11.589.412.837</b>	<b>17.080.874.319</b>	<b>22.121.130.897</b>	<b>11.932.945.736</b>
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>						
		<b>2.399.531.198</b>	<b>181.970.103</b>	<b>1.860.226.191</b>	<b>(3.252.045.703)</b>	<b>1.957.129.769</b>
<b>KAS SETARA KAS PADA AWAL PERIODE</b>						
		4.015.689.541	4.015.689.541	2.155.463.350	5.407.509.053	3.450.379.284
<b>KAS SETARA KAS PADA AKHIR PERIODE</b>						
	2g, 5	<b>6.415.220.740</b>	<b>4.197.659.645</b>	<b>4.015.689.541</b>	<b>2.155.463.350</b>	<b>5.407.509.053</b>

\* Disajikan kembali (Catatan 4)

Lihat catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan ini secara keseluruhan

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

**Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**1. UMUM**

**a. Pendirian dan Informasi Umum Perusahaan**

PT Menteng Heritage Realty Tbk ("Perusahaan") didirikan dengan nama PT Citra Prestasi Abadi berdasarkan Akta Notaris Rita Imelda Ginting, S.H., No. 27 tanggal 28 Juni 2007. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. W7-09116 HT.01.01-TH.2007 tanggal 20 Agustus 2007. Perusahaan mengganti namanya dari PT Citra Prestasi Abadi menjadi PT Menteng Heritage Realty pada tanggal 5 Oktober 2007 berdasarkan Akta Berita Acara No. 9 dari Rita Imelda Ginting, S.H. Akta tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C-05588 HT.01.04-TH.2007 tanggal 6 Desember 2007.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 33 tanggal 31 Oktober 2018 oleh Notaris Erni Rohaini, SH, MBA., untuk melakukan peningkatan modal dasar dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah dilaporkan ke Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0023698.AH.01.02.TAHUN 2018 tanggal 31 Oktober 2018.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah menjalankan usaha dalam bidang perhotelan. Perubahan lingkup kegiatan Perusahaan, dapat dilihat pada catatan 34.

Perusahaan adalah pemilik dari The Hermitage, hotel yang terletak di Jl. Cilacap No. 1, Menteng, Jakarta Pusat. Sejak tanggal 31 Desember 2015, hotel tersebut dikelola dan dioperasikan oleh Starwood Asia Pacific Hotel & Resorts, Pte. Ltd. Hotel mulai beroperasi secara komersial pada bulan Mei 2014.

Entitas induk Perusahaan adalah PT Wijaya Wisesa Realty (PT WWR) dan entitas induk terakhir Perusahaan adalah PT Twin Investment (PT TI), yang masing-masing berlokasi di Jakarta, Indonesia.

**b. Struktur Entitas Anak**

Laporan keuangan konsolidasian 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016, dan 2015 meliputi laporan keuangan Perusahaan dan entitas anaknya (bersama dengan Perusahaan selanjutnya disebut sebagai Grup) yang dimiliki lebih dari 50%, secara langsung dan tidak langsung, dengan rincian sebagai berikut:

Entitas anak dan domisili	Prosentase Kepemilikan (%)				Mulai Operasi	Jenis Usaha	Total Aset (dalam jutaan Rupiah)			
	31/10/18	2017	2016	2015			31/10/18	2017	2016	2015
<u>Kepemilikan langsung:</u>										
PT Wijaya Wisesa Development (PT WWD) - Jakarta	99,99	-	-	-	1991	Pertambangan	320.214	317.302	314.707	77.093

**Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali**

**PT WWD**

PT WWD didirikan pada tanggal 28 November 1991 berdasarkan Akta Notaris Misahardi Wilamarta, S.H., No. 492 dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor : 02-9534 HT.01.01.Th92 tanggal 21 Nopember 1992.

Sesuai dengan Akta Notaris Erni Rohaini, SH, MBA No. 3 tanggal 5 November 2018 yang didasari oleh Keputusan Sirkuler Pemegang Saham Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tanggal 31 Oktober 2018, Perusahaan membeli PT WWD, sebuah perusahaan yang bergerak dibidang jasa pertambangan, dari PT WWR sebesar Rp301.848.000.000 dan dari PT TI sebesar Rp151.000.000, dengan total penyertaan sebesar Rp301.999.000.000 atas 301.999 saham atau kepemilikan 99,99%.

Berikut ini adalah informasi keuangan pada tanggal akuisisi:

	<u>31 Oktober 2018</u>
Aset neto	316.980.010.398
Nilai nominal akuisisi saham PT WWD	<u>(301.999.000.000)</u>
Selisih atas transaksi bisnis entitas sepengendali	<u><u>14.981.010.398</u></u>

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

**Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015**

**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**1. UMUM (lanjutan)**

**c. Dewan Komisaris dan Direksi dan Karyawan**

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan tanggal 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016, dan 2015, adalah sebagai berikut:

<b>Dewan Komisaris</b>	
Komisaris Utama	: Herry Wijaya
Komisaris	: Budiman Muliadi

<b>Direksi</b>	
Direktur Utama	: Christofer Wibisono
Direktur	: William Wijaya

Dewan Komisaris dan direksi Perusahaan merupakan personel manajemen kunci.

Pada tanggal 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015, Grup mempunyai karyawan tetap masing-masing sebanyak 32 karyawan, 26 karyawan, 10 karyawan dan 10 karyawan (tidak diaudit).

**d. Penerbitan Laporan Keuangan Konsolidasian**

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan telah setuju untuk diterbitkan kembali, yang telah diselesaikan dan diotorisasi untuk diterbitkan oleh Dewan Direksi Perusahaan pada tanggal 15 Januari 2019.

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN**

**a. Dasar pengukuran dan penyusunan laporan keuangan**

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia, dan Peraturan No. VIII.G.7 tentang Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan yang diterbitkan oleh Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ("BAPEPAM-LK"), yang fungsinya telah dialihkan kepada Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") sejak tanggal 1 Januari 2013.

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 1 (Revisi 2015), "Penyajian Laporan Keuangan".

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan konsep akrual dan menggunakan konsep biaya historis, kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian, dan kecuali akun-akun tertentu yang ditentukan basis pengukurannya seperti yang disebutkan dalam catatan atas keuangan konsolidasian yang relevan.

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Tahun buku Grup adalah 1 Januari sampai dengan 31 Desember.

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Grup.

**b. Prinsip-prinsip konsolidasian**

Entitas anak merupakan semua entitas dimana Perusahaan terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan entitas tersebut dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas entitas tersebut. Dengan demikian, suatu entitas dianggap sebagai entitas anak jika dan hanya jika Perusahaan memiliki kekuasaan atas entitas tersebut, eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan entitas tersebut dan kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas entitas tersebut untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil Perusahaan.

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

**Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015**

**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**b. Prinsip-prinsip konsolidasian (lanjutan)**

Semua saldo dan transaksi antar entitas yang material, termasuk keuntungan atau kerugian yang belum direalisasi, jika ada, dieliminasi untuk mencerminkan posisi keuangan dan hasil operasi Grup sebagai satu kesatuan usaha. Kebijakan akuntansi di entitas anak telah diubah seperlunya agar konsisten dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan oleh Grup.

Entitas anak dikonsolidasikan mulai dari tanggal pengendalian beralih kepada Perusahaan dan tidak lagi dikonsolidasikan dari tanggal hilangnya pengendalian.

Kepentingan nonpengendali ("KNP") mencerminkan bagian atas laba rugi dan aset neto dari entitas anak yang dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung kepada pemilik entitas induk, yang masing-masing disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan sebagai bagian dari ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

Laba rugi dan setiap komponen dari penghasilan komprehensif lain ("OCI") diatribusikan kepada pemilik entitas induk dari Grup dan KNP, meskipun hal tersebut mengakibatkan KNP memiliki saldo defisit.

Perubahan dalam bagian kepemilikan Perusahaan pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian, dicatat sebagai transaksi ekuitas. Jika kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Perusahaan:

- i. menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap *goodwill*) dan liabilitas entitas anak;
- ii. menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap KNP;
- iii. menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas, bila ada;
- iv. mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;
- v. mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;
- vi. mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai laba rugi; dan
- vii. mereklasifikasi bagian entitas induk atas komponen yang sebelumnya diakui sebagai pendapatan komprehensif lain ke komponen laba rugi dalam laporan laba rugi dan pendapatan komprehensif lain konsolidasian, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba.

**c. Kombinasi bisnis**

Kombinasi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Biaya perolehan dari sebuah akuisisi diukur pada nilai agregat imbalan yang dialihkan, diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan jumlah setiap KNP pada pihak yang diakuisisi. Untuk setiap kombinasi bisnis, pihak pengakuisisi mengukur KNP pada pihak yang diakuisisi baik pada nilai wajar ataupun pada proporsi kepemilikan KNP atas aset neto yang teridentifikasi dari pihak yang diakuisisi. Biaya-biaya akuisisi yang timbul dibebankan langsung dan dimasukkan dalam beban umum dan administrasi.

Pada tanggal akuisisi, aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih diakui pada nilai wajar kecuali; (i) aset atau liabilitas pajak tangguhan, dan aset atau liabilitas pajak tangguhan, dan aset atau liabilitas yang berhubungan dengan pengaturan Imbalan Pasca Kerja yang diakui dan dihitung sesuai dengan PSAK 46, Pajak Penghasilan dan PSAK 24; (ii) instrumen liabilitas atau ekuitas yang berhubungan dengan pengaturan pembayaran berbasis saham yang pengaturan pembayaran berbasis saham yang diperoleh dan dihitung pada tanggal akuisisi sesuai dengan PSAK 53; dan (iii) aset (atau kelompok lepasan) diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual sesuai dengan PSAK 58, Aset Tidak Lancar Tersedia untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan dihitung sesuai dengan PSAK tersebut.

Kepentingan non pengendali diukur baik pada nilai wajar maupun pada proporsi kepemilikan kepentingan non pengendali atas aset neto teridentifikasi dari pihak yang diakuisisi. Pilihan dasar pengukuran yang digunakan adalah dasar transaksi. Jenis lain dari kepentingan non pengendali dihitung pada nilai wajar atau, ketika dapat diaplikasikan, pada basis spesifikasi dalam standar lainnya.

Bila imbalan yang dialihkan oleh Grup dalam suatu kombinasi bisnis termasuk aset atau liabilitas yang berasal dari pengaturan imbalan kontingen (*contingent consideration arrangement*), imbalan kontingen tersebut diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan termasuk sebagai bagian dari imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis. Perubahan dalam nilai wajar atas imbalan kontingen yang memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran disesuaikan secara retrospektif, dengan penyesuaian terkait terhadap *goodwill*. Penyesuaian periode pengukuran adalah penyesuaian yang berasal dari informasi tambahan yang diperoleh selama periode pengukuran (yang tidak melebihi satu tahun sejak tanggal akuisisi) tentang fakta-fakta dan kondisi yang ada pada tanggal akuisisi.

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

**Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015**

**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**c. Kombinasi bisnis (lanjutan)**

Perubahan selanjutnya dalam nilai wajar atas imbalan kontinjen yang tidak memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran tergantung pada bagaimana imbalan kontinjen tersebut diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali pada tanggal sesudah tanggal pelaporan dan penyelesaian selanjutnya dicatat dalam ekuitas. Imbalan kontinjen yang diklasifikasikan sebagai aset dan liabilitas diukur setelah tanggal pelaporan sesuai dengan PSAK 55, Instrumen Keuangan, Pengakuan dan Pengukuran atau Kebijakan Akuntansi PSAK 25, Perubahan dalam Kebijakan Akuntansi yang tepat, dengan mengakui keuntungan atau kerugian terkait dalam laba.

Bila suatu kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, kepemilikan terhadap Grup atas pihak terakuisisi diukur kembali ke nilai wajar pada tanggal akuisisi dan keuntungan atau kerugiannya, jika ada, diakui dalam laba rugi. Jumlah yang berasal dari kepemilikan sebelum tanggal akuisisi yang sebelumnya telah diakui dalam pendapatan komprehensif lain direklasifikasi ke laba rugi dimana perlakuan tersebut akan sesuai jika kepemilikannya dilepas/dijual.

Jika akuntansi awal untuk kombinasi bisnis belum selesai pada akhir periode pelaporan saat kombinasi terjadi, Grup melaporkan jumlah sementara untuk pos-pos yang proses akuntansinya belum selesai dalam laporan keuangannya. Selama periode pengukuran, pihak pengakuisisi menyesuaikan, aset atau liabilitas tambahan yang diakui, untuk mencerminkan informasi baru yang diperoleh tentang fakta dan keadaan yang ada pada tanggal akuisisi dan jika diketahui, akan berdampak pada jumlah yang diakui pada tanggal tersebut.

**d. Kombinasi bisnis entitas sependengali**

Berdasarkan PSAK 38, oleh karena transaksi kombinasi bisnis entitas sependengali tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan atas bisnis yang dipertukarkan, transaksi tersebut diakui pada nilai tercatat berdasarkan metode penyatuan kepemilikan. Dalam menerapkan metode penyatuan kepemilikan, unsur-unsur laporan keuangan dari entitas yang bergabung, untuk periode terjadinya kombinasi bisnis entitas sependengali dan untuk periode komparatif sajian, disajikan seolah-olah penggabungan tersebut telah terjadi sejak awal periode entitas yang bergabung berada dalam sependengalian.

Selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dalam kombinasi bisnis entitas sependengali atau jumlah imbalan yang diterima dalam pelepasan bisnis entitas sependengali, jika ada, dengan nilai tercatat bisnis tersebut dicatat sebagai bagian dari akun "Tambahkan Modal Disetor, Neto" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

**e. Transaksi kepada pihak yang berelasi**

Sesuai dengan PSAK No.7 tentang "Pengungkapan pihak-pihak yang berelasi", yang dimaksud dengan pihak yang berelasi adalah orang atau entitas yang berelasi dengan entitas pelapor sebagai berikut :

a) Orang atau anggota keluarga terdekatnya berelasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut :

- i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama terhadap entitas pelapor;
- ii. memiliki pengaruh signifikan terhadap entitas pelapor; atau
- iii. personal manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk pelapor

b) Satu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut :

- i. entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari Grup yang sama (artinya entitas induk, entitas anak dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain);
- ii. suatu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama bagi entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu Grup, dimana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
- iii. kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
- iv. satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
- v. entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari suatu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor;
- vi. entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam butir (a);
- vii. satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.

Seluruh transaksi dengan pihak yang berelasi dalam jumlah signifikan, baik yang dilakukan dengan atau tidak dengan persyaratan dan kondisi yang sama dengan pihak yang tidak berelasi, telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan.

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**f. Saldo dan transaksi dalam mata uang asing**

Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan dan mata uang penyajian Grup. Transaksi dalam mata uang asing dicatat berdasarkan nilai tukar yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada akhir periode pelaporan posisi keuangan konsolidasian, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing disesuaikan untuk mencerminkan kurs yang berlaku pada tanggal tersebut dan laba atau rugi kurs yang timbul dikreditkan atau dibebankan pada usaha tahun berjalan.

Kurs yang digunakan adalah kurs tengah Bank Indonesia, sebagai berikut:

	31 Oktober 2018	31 Desember		
		2017	2016	2015
Dollar Amerika Serikat (USD)	15.227	13.548	13.436	13.795

**g. Kas dan setara kas**

Untuk tujuan penyajian laporan arus kas, kas dan setara kas meliputi kas, bank dan semua investasi yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari tanggal perolehannya dan yang tidak dijamin serta tidak dibatasi penggunaannya.

**h. Persediaan**

Perlakuan akuntansi atas persediaan Perusahaan dan entitas anak sesuai dengan PSAK 14 "Persediaan".

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi neto. Biaya perolehan persediaan Grup ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata tertimbang. Nilai realisasi neto ditentukan berdasarkan taksiran harga jual dalam kegiatan usaha normal setelah dikurangi dengan taksiran beban yang diperlukan untuk menyelesaikan dan menjual persediaan tersebut.

Persediaan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Biaya perolehan ditentukan dengan metode identifikasi khusus. Biaya perolehan persediaan dibebankan seluruhnya pada saat diakui penjualan berdasarkan prinsip *matching cost againsts revenue*.

Biaya perolehan persediaan meliputi semua biaya pembelian, biaya konversi, dan biaya lain yang timbul sampai persediaan berada pada kondisi dan tempat yang siap untuk dijual atau dipakai.

Penyisihan untuk penurunan nilai persediaan dan persediaan usang ditentukan berdasarkan penelaahan atas kondisi persediaan pada akhir tahun untuk menyesuaikan nilai persediaan ke nilai realisasi neto.

**i. Beban dibayar dimuka**

Beban dibayar di muka dibebankan pada operasi sesuai masa manfaat biaya yang bersangkutan dengan menggunakan metode garis lurus.

**j. Uang muka**

Uang muka merupakan pembayaran uang kepada pihak lain baik kepada perusahaan atau individu yang belum memenuhi kewajibannya.

**k. Aset tetap dan aset tidak berwujud**

Aset tetap, kecuali tanah, dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan penyisihan penurunan nilai. Biaya perolehan termasuk biaya penggantian bagian aset tetap saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan aset tetap. Selanjutnya, pada saat inspeksi yang signifikan dilakukan, biaya inspeksi itu diakui ke dalam jumlah tercatat (*carrying amount*) aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya pemeliharaan dan perbaikan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya. Perangkat lunak diakui sebagai aset tidak berwujud.

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

**Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015**

**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**k. Aset tetap dan aset tidak berwujud (lanjutan)**

Penyusutan dan amortisasi dihitung dengan menggunakan metode garis lurus selama umur manfaat ekonomis aset tetap dan aset tidak berwujud yang diestimasi. Estimasi umur manfaat ekonomis dan persentase penyusutan dan amortisasi per tahun adalah sebagai berikut:

	<u>Tahun</u>	<u>Persentase</u>
Bangunan	40	2,5%
Peralatan hotel, peralatan kantor, dan perabotan dan perlengkapan	4	25%
Perangkat lunak	4	25%

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai perbedaan antara jumlah neto hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset) dimasukkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Pada setiap akhir periode pelaporan, nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan dikaji ulang oleh manajemen Grup, dan jika sesuai dengan keadaan, disesuaikan secara prospektif.

Penilaian atas nilai tercatat aset dilakukan atas penurunan dan kemungkinan penurunan nilai tercatat aset jika terjadi peristiwa atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat mungkin tidak dapat seluruhnya terealisasi.

Aset tetap dalam pembangunan dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari aset tetap. Akumulasi biaya perolehan akan direklasifikasi ke akun aset tetap yang bersangkutan pada saat aset yang bersangkutan telah selesai dikerjakan dan siap untuk digunakan. Aset tetap dalam pembangunan tidak disusutkan karena belum tersedia untuk digunakan.

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya. Beban pemugaran dan penambahan dalam jumlah besar dikapitalisasi kepada nilai tercatat aset tetap terkait bila besar kemungkinan manfaat ekonomi masa depan menjadi lebih besar dari standar kinerja awal yang ditetapkan sebelumnya bagi Grup dan disusutkan sepanjang sisa masa manfaat aset tetap terkait, jika ada.

Efektif tanggal 1 Januari 2015, Grup melakukan perubahan kebijakan akuntansi atas tanah dari model biaya menjadi model revaluasi. Tanah disajikan sebesar nilai wajar.

Penilaian terhadap tanah dilakukan oleh penilai independen eksternal yang memiliki sertifikasi. Penilaian atas aset tersebut dilakukan secara berkala untuk memastikan bahwa nilai wajar aset yang direvaluasi tidak berbeda secara material dengan nilai tercatatnya.

Jika nilai wajar dari aset yang direvaluasi mengalami perubahan yang signifikan dan fluktuatif, maka perlu direvaluasi secara tahunan, sedangkan jika nilai wajar dari aset yang direvaluasi tidak mengalami perubahan yang signifikan dan fluktuatif, maka perlu dilakukan maksimal 5 (lima) tahun sekali.

Kenaikan nilai tercatat yang timbul dari revaluasi tanah dicatat sebagai "Surplus revaluasi aset tetap" dan disajikan sebagai "Penghasilan komprehensif lain". Penurunan nilai tercatat yang timbul dari revaluasi dicatat sebagai beban pada tahun berjalan. Apabila aset tersebut memiliki saldo "Surplus revaluasi aset tetap" yang disajikan sebagai "Penghasilan komprehensif lain", maka selisih penurunan nilai tercatat tersebut dibebankan terhadap "Surplus revaluasi aset tetap" dan sisanya diakui sebagai beban tahun berjalan.

Grup melakukan revaluasi untuk tujuan akuntansi.

Penyisihan untuk penggantian perabotan dan peralatan hotel

Penyisihan untuk penggantian peralatan operasional didasarkan atas persentase tertentu dari pendapatan operasi kotor (*gross operating revenue-GOR*) tahun berjalan. Penggantian peralatan yang hilang dan rusak dibukukan sebagai pengurang dari akun penyisihan tersebut. Dana cadangan (*reserve fund*) tersebut diperoleh dari (Catatan 27e):

- 2% dari GOR untuk 12 bulan pertama setelah tanggal operasi;
- 3% dari GOR untuk bulan ke 13 sampai bulan ke 24 setelah tanggal operasi; dan
- 4% dari GOR untuk bulan berikutnya.

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

**Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015**

**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**i. Penurunan nilai aset non-keuangan**

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat pengujian tahunan atas penurunan nilai aset tertentu (yaitu aset takberwujud dengan umur manfaat tidak terbatas, aset takberwujud yang belum dapat digunakan, atau *goodwill* yang diperoleh dalam suatu kombinasi bisnis) diperlukan, maka Grup membuat estimasi atas jumlah terpulihkan aset tersebut.

Jumlah terpulihkan yang ditentukan untuk aset individual adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dari aset atau unit penghasil kas ("UPK") dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset atau kelompok aset lain.

Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut dianggap mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar nilai terpulihkannya. Kerugian penurunan nilai dari operasi yang berkelanjutan, jika ada, diakui pada laba rugi sesuai dengan kategori biaya yang konsisten dengan fungsi aset yang diturunkan nilainya.

Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan neto didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini atas nilai waktu uang dan risiko spesifik aset. Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, digunakan harga penawaran pasar terakhir, jika tersedia. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, Grup menggunakan model penilaian yang sesuai untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dikuatkan oleh pengali penilaian atau indikator nilai wajar yang tersedia.

Penilaian dilakukan pada akhir setiap periode pelaporan tahunan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset selain *goodwill* mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Jika indikasi dimaksud ditemukan, maka entitas mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut.

Pembalikan tersebut dibatasi sehingga jumlah tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun jumlah tercatat, neto setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada tahun sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui dalam laba rugi. Setelah pembalikan tersebut, penyusutan aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan jumlah tercatat aset yang direvisi, dikurangi nilai sisanya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

*Goodwill* diuji untuk penurunan nilai setiap akhir periode pelaporan dan ketika terdapat suatu indikasi bahwa nilai tercatatnya mengalami penurunan nilai. Penurunan nilai bagi *goodwill* ditetapkan dengan menentukan jumlah terpulihkan tiap UPK (atau kelompok UPK) dimana *goodwill* terkait.

Jika jumlah terpulihkan UPK kurang dari jumlah tercatatnya, maka rugi penurunan nilai diakui. Rugi penurunan nilai terkait *goodwill* tidak dapat dibalik pada periode berikutnya.

**m. Investasi pada perusahaan asosiasi**

Investasi Grup pada entitas asosiasi diukur dengan menggunakan metode ekuitas. Entitas asosiasi adalah suatu entitas dimana Grup mempunyai pengaruh signifikan. Sesuai dengan metode ekuitas, nilai perolehan investasi ditambah atau dikurang dengan bagian Grup atas laba atau rugi neto dan penerimaan dividen dari penerima modal sejak tanggal perolehan.

Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian mencerminkan bagian atas hasil operasi dari entitas asosiasi. Bila terdapat perubahan yang diakui langsung pada ekuitas dari entitas asosiasi, Grup mengakui bagiannya atas perubahan tersebut dan mengungkapkan hal ini, jika dapat dipakai, dalam laporan perubahan ekuitas konsolidasian.

Laba atau rugi yang belum direalisasi sebagai hasil dari transaksi-transaksi antara Grup dengan entitas asosiasi dieliminasi pada jumlah sesuai dengan kepentingan Grup dalam entitas asosiasi.

Grup mengakui laba perusahaan asosiasi yang ditunjukkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Ini adalah keuntungan yang dapat diatribusikan kepada pemilik perusahaan asosiasi, oleh karena itu, laba setelah pajak.

Jika bagian Grup atas kerugian perusahaan asosiasi sama dengan atau melebihi bagian kepemilikannya dalam perusahaan asosiasi, maka Grup menghentikan pengakuan bagiannya atas rugi lebih lanjut. Setelah bagian Grup diturunkan hingga nihil, tambahan kerugian dicadangkan dan liabilitas diakui, hanya sepanjang Grup mempunyai kewajiban konstruktif atau hukum atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi. Jika entitas asosiasi selanjutnya melaporkan laba, Grup mengakui bagiannya atas laba tersebut hanya setelah bagiannya atas laba tersebut sama dengan bagian atas kerugian yang belum diakui.

Laporan keuangan entitas asosiasi disusun berdasarkan periode pelaporan yang sama dengan Grup.

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

**Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015**

**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**m. Investasi pada perusahaan asosiasi (lanjutan)**

Setelah menerapkan metode ekuitas, Grup menentukan apakah diperlukan untuk mengakui tambahan rugi penurunan nilai atas investasi Grup dalam entitas asosiasi.

Grup menentukan pada setiap tanggal pelaporan apakah terdapat bukti yang objektif yang mengindikasikan bahwa investasi dalam entitas asosiasi mengalami penurunan nilai. Dalam hal ini, Grup menghitung jumlah penurunan nilai berdasarkan selisih antara jumlah terpulihkan atas investasi dalam entitas asosiasi dan nilai tercatatnya dan mengakuinya dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

**n. Imbalan pasca kerja**

Grup mencatat penyisihan imbalan kerja dan imbalan kerja jangka panjang lainnya kepada karyawan-karyawan sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 ("Undang-undang Tenaga Kerja"). Penyisihan tambahan tersebut diestimasi dengan menggunakan perhitungan aktuarial metode "Projected Unit Credit".

Biaya jasa lalu harus diakui sebagai beban pada saat yang lebih awal antara:

- i. ketika program amandemen atau kurtailmen terjadi, dan
- ii. ketika Grup mengakui biaya restrukturisasi atau imbalan terminasi terkait.

Bunga neto dihitung dengan menerapkan tingkat diskonto yang digunakan terhadap liabilitas imbalan kerja. Grup mengakui perubahan berikut pada kewajiban obligasi neto pada akun "Beban Umum dan Administrasi" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian:

- i. Biaya jasa terdiri atas biaya jasa kini, biaya jasa lalu, keuntungan atau kerugian atas penyelesaian tidak rutin, dan
- ii. Beban atau penghasilan bunga neto.

**o. Perpajakan**

Pajak final

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut, pelaku transaksi mengalami kerugian.

Pajak final tersebut tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK 46 (Revisi 2014), "Pajak Penghasilan". Oleh karena itu, Grup memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan penghasilan bunga sebagai bagian dari "Beban Lain-lain" (Catatan 25) pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Pajak kini

Aset dan liabilitas pajak kini untuk tahun berjalan dan lalu diukur sebesar jumlah yang diharapkan dapat direstitusi dari atau dibayarkan kepada otoritas perpajakan. Tarif pajak dan peraturan pajak yang digunakan untuk menghitung jumlah tersebut adalah yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada tanggal pelaporan.

Penghasilan kena pajak berbeda dengan laba yang dilaporkan dalam laba atau rugi karena penghasilan kena pajak tidak termasuk bagian dari pendapatan atau beban yang dikenakan pajak atau dikurangkan di tahun-tahun yang berbeda, dan juga tidak termasuk bagian-bagian yang tidak dikenakan pajak atau tidak dapat dikurangkan.

Kekurangan pembayaran pajak penghasilan badan dari periode pajak sebelumnya dicatat sebagai bagian dari "Beban Pajak Penghasilan, Neto" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan dicatat saat surat ketetapan pajak diterima atau apabila dilakukan banding, ketika hasil banding sudah diputuskan.

Pajak tangguhan

Pajak tangguhan diakui dengan menggunakan metode liabilitas atas perbedaan temporer pada tanggal pelaporan antara dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas dan jumlah tercatatnya untuk tujuan pelaporan keuangan pada tanggal pelaporan.

Aset pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan rugi fiskal yang belum terpakai, sepanjang besar kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan rugi fiskal yang belum terpakai tersebut dapat dimanfaatkan. Liabilitas pajak tangguhan diakui atas semua perbedaan temporer.

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

**Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015**

**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**o. Perpajakan (lanjutan)**

Pajak tangguhan (lanjutan)

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan nilai tercatat aset pajak tangguhan tersebut diturunkan apabila laba fiskal mungkin tidak memadai untuk mengkompensasi sebagian atau semua manfaat aset pajak tangguhan.

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup mengakui kembali aset pajak tangguhan yang sebelumnya tidak diakui dan mengakuinya apabila besar kemungkinan laba fiskal pada masa yang akan datang akan tersedia untuk pemulihannya.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur berdasarkan tarif pajak yang akan berlaku pada tahun saat aset direalisasikan atau liabilitas diselesaikan berdasarkan peraturan perpajakan yang berlaku atau yang telah secara substantif telah diberlakukan pada akhir periode pelaporan.

Aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus jika terdapat hak secara hukum untuk melakukan saling hapus atas aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini atau aset dan liabilitas pajak tangguhan pada entitas yang sama.

Pajak pertambahan nilai

Pendapatan, beban-beban dan aset-aset diakui neto atas jumlah Pajak Pertambahan Nilai ("PPN"), kecuali PPN yang berasal dari pembelian aset yang tidak dapat dikreditkan. Dalam hal ini, PPN diakui sebagai bagian dari aset.

PPN masukan dan PPN keluaran saling hapus jika terdapat hak secara hukum untuk melakukan saling hapus atas PPN tersebut.

**p. Pengakuan pendapatan dan beban**

Pendapatan diakui bila besar kemungkinan manfaat ekonomi akan diperoleh oleh Grup dan jumlahnya dapat diukur secara handal tanpa memperhitungkan kapan pembayaran dilakukan. Pendapatan diukur pada nilai wajar pembayaran yang diterima atau dapat diterima, tidak termasuk diskon, rabat dan PPN.

Beban diakui pada saat terjadinya (dasar akrual).

Program *Starwood Preferred Guest*

Perusahaan bersama dengan Starwood berkomitmen untuk melaksanakan Program *Starwood Preferred Guest* (SPG) yang menyediakan program penghargaan kepada tamu pada saat menginap (Catatan 27).

**q. Instrumen keuangan**

**Aset keuangan**

Pengakuan dan pengukuran awal

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai salah satu dari aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, pinjaman yang diberikan dan piutang, investasi dimiliki hingga jatuh tempo, atau aset keuangan tersedia untuk dijual, mana yang sesuai. Grup menetapkan klasifikasi aset keuangan setelah pengakuan awal dan, jika diperbolehkan dan sesuai, akan melakukan evaluasi atas klasifikasi ini pada setiap periode pelaporan.

Pada saat pengakuan awalnya, aset keuangan diukur pada nilai wajar. Aset keuangan yang tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, diukur pada nilai wajar ditambah dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Aset keuangan Grup terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lain-lain, yang diklasifikasikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang. Penyertaan saham yang tidak tersedia nilai wajarnya dengan kepemilikan kurang dari 20% diklasifikasikan sebagai aset keuangan tersedia untuk dijual dan dicatat pada biaya perolehannya.

Pengukuran selanjutnya

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak memiliki kuota di pasar aktif. Setelah pengakuan awal, aset tersebut dicatat pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif ("SBE"), dan keuntungan atau kerugian terkait diakui pada laba rugi ketika pinjaman yang diberikan dan piutang dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, atau melalui proses amortisasi.

Cadangan atas jumlah yang tidak tertagih dicatat bila ada bukti yang objektif bahwa Grup tidak akan dapat menagih piutang tersebut. Piutang tidak tertagih dihapuskan pada saat teridentifikasi. Rincian lebih lanjut tentang kebijakan akuntansi untuk penurunan nilai aset keuangan diungkapkan pada paragraf-paragraf berikutnya yang relevan pada Catatan ini.

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

**Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015**

**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**q. Instrumen keuangan (lanjutan)**

**Aset keuangan (lanjutan)**

Penghentian pengakuan

Penghentian pengakuan atas suatu aset keuangan, atau, bila dapat diterapkan untuk bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa, terjadi bila:

- i. hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir; atau
- ii. Grup mentransfer hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut atau menanggung kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima tersebut tanpa penundaan yang signifikan kepada pihak ketiga melalui suatu kesepakatan penyerahan dan apabila: (a) secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut; atau (b) secara substansial tidak mentransfer dan tidak mempertahankan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, namun telah mentransfer pengendalian atas aset keuangan tersebut.

Apabila Grup mentransfer hak untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau mengadakan kesepakatan penyerahan, atau tidak mentransfer maupun tidak mempertahankan secara substansi seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan tersebut namun telah mentransfer pengendalian atas aset keuangan tersebut, maka suatu aset keuangan baru diakui oleh Grup sebesar keterlibatannya yang berkelanjutan dengan aset keuangan tersebut.

Keterlibatan berkelanjutan yang berbentuk pemberian jaminan atas aset yang ditransfer diukur sebesar jumlah terendah antara nilai tercatat aset yang ditransfer dan nilai maksimal pembayaran yang diterima yang mungkin harus dibayar kembali oleh Grup.

Dalam hal ini, Grup juga mengakui liabilitas terkait. Aset yang ditransfer dan liabilitas terkait diukur atas dasar yang menggambarkan hak dan kewajiban Grup yang ditahan.

Pada saat penghentian pengakuan atas aset keuangan secara keseluruhan, maka selisih antara nilai tercatat dan jumlah dari (i) pembayaran yang diterima, termasuk aset baru yang diperoleh dikurangi dengan liabilitas baru yang ditanggung; dan (ii) keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui secara langsung dalam ekuitas, harus diakui pada laba rugi.

Penurunan nilai

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup mengevaluasi apakah terdapat bukti yang objektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai. Penurunan nilai atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan dianggap telah terjadi, jika dan hanya jika, terdapat bukti yang objektif mengenai penurunan nilai sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset tersebut (peristiwa kerugian), dan peristiwa kerugian tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan aset keuangan atau kelompok aset keuangan yang dapat diestimasi secara andal.

Bukti penurunan nilai dapat meliputi indikasi pihak peminjam atau kelompok peminjam mengalami kesulitan keuangan signifikan, wanprestasi atau tunggakan pembayaran bunga atau pokok, terdapat kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya dan pada saat data yang dapat diobservasi mengindikasikan adanya penurunan yang dapat diukur atas estimasi arus kas masa datang, seperti meningkatnya tunggakan atau kondisi ekonomi yang berkorelasi dengan wanprestasi.

Untuk pinjaman yang diberikan dan piutang yang dicatat pada biaya perolehan yang diamortisasi, Grup pertama kali secara individual menentukan bahwa terdapat bukti objektif mengenai penurunan nilai atas aset keuangan yang signifikan secara individual, atau secara kolektif untuk aset keuangan yang tidak signifikan secara individual.

Jika Grup menentukan tidak terdapat bukti objektif mengenai penurunan nilai atas aset keuangan yang dinilai secara individual, terlepas aset keuangan tersebut signifikan atau tidak, maka Grup memasukkan aset tersebut ke dalam kelompok aset keuangan yang memiliki karakteristik risiko kredit yang sejenis dan menilai penurunan nilai kelompok tersebut secara kolektif. Aset yang penurunannya dinilai secara individual dan untuk itu kerugian penurunan nilai diakui atau tetap diakui, tidak termasuk dalam penilaian atau penurunan nilai secara kolektif.

Aset yang penurunannya dinilai secara individual dan untuk itu kerugian penurunan nilai diakui atau tetap diakui, tidak termasuk dalam penilaian atau penurunan nilai secara kolektif.

Jika terdapat bukti objektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi, jumlah kerugian tersebut diukur sebagai selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa datang (tidak termasuk kerugian kredit di masa mendatang yang belum terjadi). Nilai kini estimasi arus kas masa datang didiskonto menggunakan SBE awal dari aset keuangan tersebut. Jika pinjaman yang diberikan atau piutang memiliki suku bunga variabel, tingkat diskonto untuk mengukur kerugian penurunan nilai adalah SBE terkini.

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

**Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015**

**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**q. Instrumen keuangan (lanjutan)**

**Aset keuangan (lanjutan)**

Penurunan nilai (lanjutan)

Nilai tercatat aset keuangan dikurangi melalui penggunaan akun cadangan dan jumlah kerugian tersebut diakui secara langsung dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Pendapatan bunga terus diakui atas nilai tercatat yang telah dikurangi tersebut berdasarkan suku bunga yang digunakan untuk mendiskontokan arus kas masa depan dengan tujuan untuk mengukur kerugian penurunan nilai.

Pinjaman yang diberikan dan piutang beserta dengan cadangan terkait dihapuskan jika tidak terdapat kemungkinan yang realistis atas pemulihan di masa mendatang dan seluruh agunan, jika ada, sudah direalisasi atau ditransfer kepada Grup.

Jika, dalam tahun berikutnya, nilai estimasi kerugian penurunan nilai aset keuangan bertambah atau berkurang yang dikarenakan peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai diakui, maka kerugian penurunan nilai yang sebelumnya diakui ditambahkan atau dikurangi (dipulihkan) dengan menyesuaikan akun cadangan. Pemulihan tersebut tidak boleh mengakibatkan nilai tercatat aset keuangan melebihi biaya perolehan diamortisasi yang seharusnya jika penurunan nilai tidak diakui pada tanggal pemulihan dilakukan. Jika penghapusan nantinya terpulihkan, jumlah pemulihan aset keuangan diakui pada laba rugi.

**Liabilitas keuangan**

Pengakuan dan pengukuran awal

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi, atau derivatif yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai dalam lindung nilai yang efektif, mana yang sesuai. Pada tanggal pelaporan, Grup tidak memiliki liabilitas keuangan selain yang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi. Grup menetapkan klasifikasi atas liabilitas keuangan pada saat pengakuan awal.

Pengakuan awal liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi dicatat pada nilai wajar ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Liabilitas keuangan Grup terdiri dari utang bank jangka pendek, utang usaha, utang lain-lain, beban akrual, liabilitas imbalan kerja karyawan jangka pendek, wesel bayar jangka menengah, utang bank jangka panjang, utang sewa pembiayaan dan utang pembiayaan konsumen diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi.

Pengukuran selanjutnya

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan yang dikenakan bunga diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode SBE.

Pada tanggal pelaporan, beban bunga yang masih harus dibayar dicatat secara terpisah dari pokok pinjaman terkait dalam bagian liabilitas lancar. Keuntungan atau kerugian harus diakui dalam laba rugi ketika liabilitas tersebut dihentikan pengakuannya serta melalui proses amortisasi SBE.

Biaya perolehan diamortisasi dihitung dengan mempertimbangkan diskonto atau premium atas perolehan dan komisi atau biaya yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari SBE. Amortisasi SBE dicatat sebagai beban pembiayaan dalam laba rugi.

Penghentian pengakuan

Suatu liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dihentikan atau dibatalkan atau kadaluarsa.

Ketika liabilitas keuangan awal digantikan dengan liabilitas keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan ketentuan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas liabilitas keuangan yang saat ini ada, maka pertukaran atau modifikasi tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru dan selisih antara nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut diakui dalam laba rugi.

**Saling hapus instrumen keuangan**

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dari aset keuangan dan liabilitas keuangan tersebut dan terdapat intensi untuk menyelesaikan dengan menggunakan dasar neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara bersamaan.

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

**Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015**

**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**q. Instrumen keuangan (lanjutan)**

**Pengukuran nilai wajar**

Grup mengukur pada pengakuan awal instrumen keuangan pada nilai wajar, dan aset dan liabilitas yang diakuisisi pada kombinasi bisnis. Grup juga mengukur jumlah terpulihkan dari UPK tertentu berdasarkan nilai wajar dikurangi biaya pelepasan.

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima dari menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran. Pengukuran nilai wajar mengasumsikan bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas terjadi:

- i. di pasar utama untuk aset atau liabilitas tersebut, atau
- ii. jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan untuk aset atau liabilitas tersebut.

Pasar utama atau pasar yang paling menguntungkan tersebut harus dapat diakses oleh Grup.

Nilai wajar dari aset atau liabilitas diukur dengan menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomi terbaiknya.

**r. Sewa**

Grup mengklasifikasikan sewa berdasarkan sejauh mana risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset sewaan berada pada *lessor* atau *lessee*, dan pada substansi transaksi daripada bentuk kontraknya, pada tanggal pengakuan awal.

Sewa pembiayaan - sebagai *lessee*

Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan jika sewa tersebut mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset sewa. Sewa tersebut dikapitalisasi sejak awal masa sewa sebesar nilai wajar aset sewaan atau sebesar nilai kini dari pembayaran sewa minimum, jika nilai kini lebih rendah dari nilai wajar.

Pembayaran sewa minimum harus dipisahkan antara bagian yang merupakan beban keuangan dan bagian yang merupakan pelunasan liabilitas, sedemikian rupa sehingga menghasilkan suatu tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas. Beban keuangan dibebankan langsung pada laba rugi.

Jika terdapat kepastian yang memadai bahwa *lessee* akan mendapatkan hak kepemilikan pada akhir masa sewa, aset sewaan disusutkan selama masa pakai aset yang diestimasi berdasarkan umur manfaat aset tersebut. Jika tidak terdapat kepastian tersebut, maka aset sewaan disusutkan selama periode yang lebih pendek antara umur manfaat aset sewaan atau masa sewa. Laba atau rugi yang timbul dari transaksi jual dan sewa kembali ditangguhkan dan diamortisasi selama masa sewa.

Sewa operasi - sebagai *lessee*

Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi jika sewa tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset. Dengan demikian, pembayaran sewa diakui sebagai beban di tahun berjalan pada operasi dengan menggunakan metode garis lurus selama masa sewa.

**s. Informasi segmen**

Segmen adalah komponen yang dapat dibedakan dari Grup yang terlibat baik dalam menyediakan produk-produk tertentu (segmen usaha), atau dalam menyediakan produk dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dari segmen lainnya.

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Grup yang secara reguler direview oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- a. yang terlibat dalam aktivitas bisnis yang mana memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- b. yang hasil operasinya dikaji ulang secara reguler oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- c. di mana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

**Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015**

**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**s. Informasi segmen (lanjutan)**

Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya dan penilaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap produk.

**t. Laba per saham dasar**

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih yang diatribusikan kepada pemilik Perusahaan dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan.

**u. Peristiwa setelah tanggal pelaporan**

Peristiwa setelah akhir tahun yang memberikan tambahan informasi mengenai posisi keuangan Grup pada tanggal pelaporan (peristiwa penyesuaian), jika ada, dicerminkan dalam laporan keuangan konsolidasian. Peristiwa setelah akhir tahun yang bukan peristiwa penyesuaian diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian jika material.

**v. Standar akuntansi, amandemen dan penyesuaian yang telah diterbitkan tetapi belum berlaku efektif**

Berikut ini adalah beberapa standar akuntansi, amandemen dan penyesuaian yang telah disahkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan ("DSAK"), tetapi belum berlaku efektif untuk laporan keuangan konsolidasian tahun berjalan diungkapkan di bawah ini. Grup bermaksud untuk menerapkan standar, amandemen dan penyesuaian tersebut, jika dipandang relevan, saat telah menjadi efektif.

- PSAK 71: Instrumen Keuangan, yang diadopsi dari IFRS 9, berlaku efektif 1 Januari 2020 dengan penerapan dini diperkenankan.
- PSAK 73: Sewa, yang diadopsi dari IFRS 16, berlaku efektif 1 Januari 2020.
- ISAK 33: Transaksi Valuta Asing dan Imbalan di Muka, berlaku efektif 1 Januari 2019 dengan penerapan dini diperkenankan.

Grup sedang mengevaluasi dampak dari standar akuntansi, amandemen dan penyesuaian tersebut dan belum menentukan dampaknya terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup.

**3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN**

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan atas pendapatan, beban, aset dan liabilitas, dan pengungkapan atas liabilitas kontinjensi, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

**Pertimbangan**

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Grup yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

Penentuan mata uang fungsional

Mata uang fungsional dari entitas dalam Grup adalah mata uang dari lingkungan ekonomi primer dimana entitas beroperasi. Mata uang tersebut adalah mata uang yang mempengaruhi pendapatan dan beban dari jasa yang diberikan.

Klasifikasi aset keuangan dan liabilitas keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset dan liabilitas keuangan dengan pertimbangan bila definisi yang ditetapkan PSAK 55 terpenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup seperti diungkapkan pada Catatan 2q.

Sewa operasi

Grup mempunyai perjanjian sewa dimana Grup bertindak sebagai lessee untuk beberapa kendaraan. Grup mengevaluasi apakah terdapat risiko dan manfaat yang signifikan dari aset sewa yang dialihkan berdasarkan PSAK 30, "Sewa", yang mensyaratkan untuk membuat pertimbangan dan estimasi dari pengalihan risiko dan manfaat terkait dengan kepemilikan aset.

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

**Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015**

**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN (lanjutan)**

**Pertimbangan (lanjutan)**

Sewa operasi (lanjutan)

Berdasarkan hasil penelaahan yang dilakukan Grup atas perjanjian sewa kendaraan yang ada saat ini, maka transaksi sewa tersebut diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

**Estimasi dan asumsi**

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun/periode berikutnya diungkapkan di bawah ini. Grup mendasarkan asumsi dan estimasinya pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Cadangan atas kerugian penurunan nilai piutang

Grup mengevaluasi akun-akun tertentu yang diketahui bahwa beberapa pelanggannya tidak dapat memenuhi liabilitas keuangannya. Dalam hal tersebut, Grup mempertimbangkan berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit pelanggan berdasarkan catatan kredit dari pihak ketiga dan faktor pasar yang telah diketahui untuk mencatat provisi spesifik atas pelanggan terhadap jumlah terutang guna mengurangi jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Grup. Provisi spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha.

Manajemen berkeyakinan bahwa seluruh piutang dapat tertagih sehingga tidak terdapat cadangan atas kerugian penurunan nilai piutang pada tanggal 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015.

Imbalan kerja karyawan

Penentuan kewajiban dan biaya liabilitas imbalan kerja karyawan Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut mencakup tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian.

Hasil aktual yang berbeda dengan asumsi yang ditetapkan Grup diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Walaupun Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan dan beban imbalan kerja karyawan neto.

Penyusutan aset tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 4 sampai dengan 40 tahun. Masa manfaat ekonomis tersebut merupakan masa manfaat ekonomis yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi.

Pajak penghasilan

Berdasarkan Undang-Undang Perpajakan Indonesia, Perusahaan melaporkan pajak berdasarkan sistem *self assessment*. Fiskus dapat menetapkan atau mengubah pajak-pajak tersebut dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan peraturan yang berlaku. Perusahaan memiliki eksposur terhadap pajak penghasilan karena terkait pertimbangan yang signifikan dalam menetapkan provisi pajak penghasilan Perusahaan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penetapan akhir pajaknya tidak pasti selama kegiatan usaha normal. Perusahaan mengakui liabilitas atas masalah pajak yang diharapkan berdasarkan estimasi tambahan pajak yang jatuh tempo. Bila hasil final pajak atas masalah-masalah ini berbeda dengan jumlah yang telah diakui, perbedaan tersebut akan berpengaruh pada pajak penghasilan pada periode dimana penetapan terjadi.

Aset pajak tangguhan

Aset pajak tangguhan diakui atas seluruh rugi fiskal yang belum digunakan sepanjang besar kemungkinannya bahwa penghasilan kena pajak akan tersedia sehingga rugi fiskal tersebut dapat digunakan. Estimasi signifikan oleh manajemen disyaratkan dalam menentukan jumlah aset pajak tangguhan yang dapat diakui, berdasarkan saat penggunaan dan tingkat penghasilan kena pajak dan strategi perencanaan pajak masa depan.

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN (lanjutan)**

**Estimasi dan asumsi (lanjutan)**

Cadangan penurunan nilai dan keusangan persediaan

Cadangan penurunan nilai dan keusangan persediaan diestimasi berdasarkan fakta dan keadaan yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas kepada, kondisi fisik persediaan yang dimiliki, harga jual pasar, estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang timbul untuk penjualan.

Cadangan dievaluasi kembali dan disesuaikan jika terdapat tambahan informasi yang mempengaruhi jumlah yang diestimasi.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi atas kemungkinan penurunan dan keusangan atas persediaan pada tanggal 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015.

**4. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN TAHUN SEBELUMNYA**

Sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 1b, pada 31 Oktober 2018, PT WWR dan PT TI telah menjual kepemilikan saham sebesar 99,99% di PT WWD kepada Perusahaan. Transaksi ini merupakan kombinasi bisnis antara entitas sependengali dan diperlakukan dengan cara yang sama dengan metode penyatuan kepemilikan. Laporan keuangan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2017, 2016, 2015 dan pada tanggal 1 Januari 2015/31 Desember 2014 telah digabung dan disajikan kembali untuk mencerminkan seolah-olah entitas anak telah dikonsolidasikan oleh Perusahaan sejak 1 Januari 2015/31 Desember 2014 untuk membukukan kombinasi bisnis antara entitas sependengali. Untuk tujuan penyajian, ekuitas entitas anak pada tanggal 31 Desember 2017, 2016, 2015 dan 1 Januari 2015/31 Desember 2014 disajikan dalam akun "Ekuitas proforma dari kombinasi bisnis entitas sependengali" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Ikhtisar laporan keuangan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2017, 2016, 2015 dan pada tanggal 1 Januari 2015/31 Desember 2014 sebelum dan sesudah penyajian kembali adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2017			
	Dilaporkan sebelumnya	Entitas anak yang diakuisisi	Penyesuaian	Disajikan kembali
<b>LAPORAN POSISI KEUANGAN</b>				
<b>ASET</b>				
<b>Aset lancar</b>				
Kas dan setara kas	3.986.047.770	29.641.771	-	4.015.689.541
Piutang usaha, bersih				
- Pihak ketiga	934.352.257	-	-	934.352.257
Piutang lain-lain, bersih				
- Pihak ketiga	225.348.095	-	-	225.348.095
- Pihak berelasi	-	472.165.534	-	472.165.534
Persediaan	2.285.046.529	-	-	2.285.046.529
Beban dibayar dimuka	232.918.796	-	-	232.918.796
Uang muka	5.000.000	-	-	5.000.000
<b>Jumlah aset lancar</b>	<b>7.668.713.447</b>	<b>501.807.305</b>	<b>-</b>	<b>8.170.520.752</b>
<b>Aset tidak lancar</b>				
Aset tetap, bersih	475.168.024.427	-	-	475.168.024.427
Investasi pada perusahaan asosiasi	-	316.800.497.945	-	316.800.497.945
Aset pajak tangguhan	702.627.398	-	2.770.871.333	3.473.498.731
<b>Jumlah aset tidak lancar</b>	<b>475.870.651.825</b>	<b>316.800.497.945</b>	<b>2.770.871.333</b>	<b>795.442.021.103</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>483.539.365.272</b>	<b>317.302.305.250</b>	<b>2.770.871.333</b>	<b>803.612.541.855</b>

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**4. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN TAHUN SEBELUMNYA (lanjutan)**

	31 Desember 2017			
	Dilaporkan sebelumnya	Entitas anak yang diakuisisi	Penyesuaian	Disajikan kembali
<b>LAPORAN POSISI KEUANGAN (lanjutan)</b>				
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				
<b>Liabilitas jangka pendek</b>				
Utang usaha				
- Pihak ketiga	2.254.909.497	-	-	2.254.909.497
Utang pajak	868.902.091	-	-	868.902.091
Beban yang masih harus dibayar	3.643.025.699	-	1.373.028.000	5.016.053.699
Deposit pelanggan	2.226.143.156	-	-	2.226.143.156
Utang bank	3.600.000.000	-	-	3.600.000.000
<b>Jumlah liabilitas jangka pendek</b>	<b>12.592.980.443</b>	<b>-</b>	<b>1.373.028.000</b>	<b>13.966.008.443</b>
<b>Liabilitas jangka panjang</b>				
Penyisihan untuk penggantian perabotan dan peralatan hotel	837.108.944	-	-	837.108.944
Utang lain-lain				
- Pihak ketiga	6.073.117.192	-	(1.373.028.000)	4.700.089.192
- Pihak berelasi	154.475.319.729	322.294.852	-	154.797.614.581
Utang bank	168.500.000.000	-	-	168.500.000.000
Liabilitas imbalan pasca kerja	2.810.509.594	-	(96.186.913)	2.714.322.681
<b>Jumlah liabilitas jangka panjang</b>	<b>332.696.055.459</b>	<b>322.294.852</b>	<b>(1.469.214.913)</b>	<b>331.549.135.398</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<b>345.289.035.902</b>	<b>322.294.852</b>	<b>(96.186.913)</b>	<b>345.515.143.841</b>
<b>EKUITAS</b>				
Modal saham	5.000.000.000	2.000.000.000	(2.000.000.000)	5.000.000.000
Tambahan modal disetor	-	64.705.328.602	(64.705.328.602)	-
Komponen ekuitas lainnya	294.551.660.444	238.616.000.000	(238.945.793.197)	294.221.867.247
Saldo laba	(161.301.331.074)	11.652.852.455	(8.483.224.489)	(158.131.703.108)
Ekuitas proforma dari kombinasi bisnis entitas sepengendali	-	-	316.980.010.398	316.980.010.398
<b>Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan</b>	<b>138.250.329.370</b>	<b>316.974.181.057</b>	<b>2.845.664.110</b>	<b>458.070.174.537</b>
Kepentingan non pengendali	-	5.829.341	21.394.137	27.223.477
<b>JUMLAH EKUITAS</b>	<b>138.250.329.370</b>	<b>316.980.010.398</b>	<b>2.867.058.246</b>	<b>458.097.398.014</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>483.539.365.272</b>	<b>317.302.305.250</b>	<b>2.770.871.333</b>	<b>803.612.541.855</b>
<b>31 Desember 2016</b>				
	Dilaporkan sebelumnya	Entitas anak yang diakuisisi	Penyesuaian	Disajikan kembali
<b>LAPORAN POSISI KEUANGAN</b>				
<b>ASET</b>				
<b>Aset lancar</b>				
Kas dan setara kas	2.025.470.646	54.176.159	75.816.545	2.155.463.350
Piutang usaha, bersih				
- Pihak ketiga	1.028.517.179	-	-	1.028.517.179
Piutang lain-lain, bersih				
- Pihak ketiga	179.643.276	-	-	179.643.276
- Pihak berelasi	3.481.180	466.345.186	-	469.826.366
Persediaan	1.571.135.657	-	-	1.571.135.657
Beban dibayar dimuka	270.760.867	-	-	270.760.867
Uang muka	360.932.485	-	-	360.932.485
<b>Jumlah aset lancar</b>	<b>5.439.941.290</b>	<b>520.521.345</b>	<b>75.816.545</b>	<b>6.036.279.180</b>

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**4. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN TAHUN SEBELUMNYA (lanjutan)**

	31 Desember 2016			
	Dilaporkan sebelumnya	Entitas anak yang diakuisisi	Penyesuaian	Disajikan kembali
<b>LAPORAN POSISI KEUANGAN (lanjutan)</b>				
<b>Aset tidak lancar</b>				
Aset tetap, bersih	483.161.748.655	-	-	483.161.748.655
Investasi pada perusahaan asosiasi	-	314.186.703.637	-	314.186.703.637
Aset pajak tangguhan	496.598.017	-	1.664.164.788	2.160.762.805
<b>Jumlah aset tidak lancar</b>	<b>483.658.346.672</b>	<b>314.186.703.637</b>	<b>1.664.164.788</b>	<b>799.509.215.097</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>489.098.287.962</b>	<b>314.707.224.982</b>	<b>1.739.981.333</b>	<b>805.545.494.277</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				
<b>Liabilitas jangka pendek</b>				
Utang usaha				
- Pihak ketiga	4.706.757.541	-	-	4.706.757.541
Utang pajak	540.781.207	-	-	540.781.207
Beban yang masih harus dibayar	5.131.047.837	-	1.373.028.000	6.504.075.837
Deposito pelanggan	890.092.634	-	-	890.092.634
Utang bank	2.400.000.000	-	-	2.400.000.000
<b>Jumlah liabilitas jangka pendek</b>	<b>13.668.679.219</b>	<b>-</b>	<b>1.373.028.000</b>	<b>15.041.707.219</b>
<b>Liabilitas jangka panjang</b>				
Penyisihan untuk penggantian perabotan dan peralatan hotel	604.714.292	-	-	604.714.292
Utang lain-lain				
- Pihak ketiga	11.316.710.695	-	(1.373.028.000)	9.943.682.695
- Pihak berelasi	121.000.102.894	322.294.852	-	121.322.397.746
Utang bank	172.100.000.000	-	-	172.100.000.000
Liabilitas imbalan pasca kerja	1.986.392.070	-	(28.929.433)	1.957.462.637
<b>Jumlah liabilitas jangka panjang</b>	<b>307.007.919.951</b>	<b>322.294.852</b>	<b>(1.401.957.433)</b>	<b>305.928.257.370</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<b>320.676.599.170</b>	<b>322.294.852</b>	<b>(28.929.433)</b>	<b>320.969.964.589</b>
<b>EKUITAS</b>				
Modal saham	5.000.000.000	2.000.000.000	(2.000.000.000)	5.000.000.000
Tambahan modal disetor	-	64.705.328.602	(64.705.328.602)	-
Komponen ekuitas lainnya	291.674.660.444	238.616.000.000	(238.848.122.840)	291.442.537.604
Saldo laba	(128.252.971.652)	9.059.069.727	(7.091.074.241)	(126.284.976.166)
Ekuitas proforma dari kombinasi bisnis entitas sepengendali	-	-	314.384.930.130	314.384.930.130
<b>Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan</b>	<b>168.421.688.792</b>	<b>314.380.398.329</b>	<b>1.740.404.447</b>	<b>484.542.491.568</b>
Kepentingan non pengendali	-	4.531.801	28.506.319	33.038.120
<b>JUMLAH EKUITAS</b>	<b>168.421.688.792</b>	<b>314.384.930.130</b>	<b>1.768.910.766</b>	<b>484.575.529.688</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>489.098.287.962</b>	<b>314.707.224.982</b>	<b>1.739.981.333</b>	<b>805.545.494.277</b>

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

4. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN TAHUN SEBELUMNYA (lanjutan)

	31 Desember 2015			
	Dilaporkan sebelumnya	Entitas anak yang diakuisisi	Penyesuaian	Disajikan kembali
<b>LAPORAN POSISI KEUANGAN</b>				
<b>ASET</b>				
<b>Aset lancar</b>				
Kas dan setara kas	5.348.494.881	59.027.967	(13.795)	5.407.509.053
Piutang usaha, bersih				
- Pihak ketiga	981.815.812	-	-	981.815.812
Piutang lain-lain, bersih				
- Pihak ketiga	63.927.002	-	-	63.927.002
- Pihak berelasi	19.843.367.553	2.167.931.720	-	22.011.299.273
Persediaan	1.736.268.982	-	-	1.736.268.982
Beban dibayar dimuka	545.778.286	-	-	545.778.286
Uang muka	294.333.250	-	-	294.333.250
<b>Jumlah aset lancar</b>	<b>28.813.985.766</b>	<b>2.226.959.687</b>	<b>(13.795)</b>	<b>31.040.931.658</b>
<b>Aset tidak lancar</b>				
Aset tetap, bersih	496.531.353.976	-	-	496.531.353.976
Investasi pada perusahaan asosiasi	-	74.865.570.340	-	74.865.570.340
Aset pajak tangguhan	347.570.106	-	579.454.266	927.024.372
<b>Jumlah aset tidak lancar</b>	<b>496.878.924.082</b>	<b>74.865.570.340</b>	<b>579.454.266</b>	<b>572.323.948.688</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>525.692.909.848</b>	<b>77.092.530.027</b>	<b>579.440.471</b>	<b>603.364.880.346</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				
<b>Liabilitas jangka pendek</b>				
Utang usaha				
- Pihak ketiga	4.902.580.277	-	-	4.902.580.277
Utang pajak	637.813.596	-	-	637.813.596
Beban yang masih harus dibayar	4.881.752.563	-	1.458.028.000	6.339.780.563
Deposito pelanggan	940.530.037	-	-	940.530.037
Utang bank	5.700.000.000	-	-	5.700.000.000
<b>Jumlah liabilitas jangka pendek</b>	<b>17.062.676.473</b>	<b>-</b>	<b>1.458.028.000</b>	<b>18.520.704.473</b>
<b>Liabilitas jangka panjang</b>				
Utang lain-lain				
- Pihak ketiga	12.367.478.505	-	(1.458.028.000)	10.909.450.505
- Pihak berelasi	116.505.411.434	65.427.719.464	-	181.933.130.898
Utang bank	172.100.000.000	-	-	172.100.000.000
Liabilitas imbalan pasca kerja	1.390.280.425	-	91.173.153	1.481.453.578
<b>Jumlah liabilitas jangka panjang</b>	<b>302.363.170.364</b>	<b>65.427.719.464</b>	<b>(1.366.854.847)</b>	<b>366.424.034.981</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<b>319.425.846.837</b>	<b>65.427.719.464</b>	<b>91.173.153</b>	<b>384.944.739.454</b>
<b>EKUITAS</b>				
Modal saham	5.000.000.000	2.000.000.000	(2.000.000.000)	5.000.000.000
Komponen ekuitas lainnya	291.674.660.444	-	(58.334.932)	291.616.325.512
Saldo laba	(90.407.597.433)	9.659.978.158	(9.153.726.974)	(89.901.346.249)
Ekuitas proforma dari kombinasi bisnis entitas sepengendali	-	-	11.664.810.563	11.664.810.563
<b>Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan</b>	<b>206.267.063.011</b>	<b>11.659.978.158</b>	<b>452.748.657</b>	<b>218.379.789.826</b>
Kepentingan non pengendali	-	4.832.405	35.518.661	40.351.066
<b>JUMLAH EKUITAS</b>	<b>206.267.063.011</b>	<b>11.664.810.563</b>	<b>488.267.318</b>	<b>218.420.140.892</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>525.692.909.848</b>	<b>77.092.530.027</b>	<b>579.440.471</b>	<b>603.364.880.346</b>

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**4. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN TAHUN SEBELUMNYA (lanjutan)**

	1 Januari 2015 / 31 Desember 2014			
	Dilaporkan sebelumnya	Entitas anak yang diakuisisi	Penyesuaian	Disajikan kembali
<b>LAPORAN POSISI KEUANGAN</b>				
<b>ASET</b>				
<b>Aset lancar</b>				
Kas dan setara kas	3.439.772.271	10.607.013	-	3.450.379.284
Piutang usaha, bersih				
- Pihak ketiga	802.344.519	-	-	802.344.519
Piutang lain-lain, bersih				
- Pihak ketiga	8.227.077	-	-	8.227.077
- Pihak berelasi	-	405.000.000	-	405.000.000
Persediaan	1.709.726.980	-	-	1.709.726.980
Beban dibayar dimuka	129.707.394	-	-	129.707.394
Uang muka	2.652.956.692	-	-	2.652.956.692
<b>Jumlah aset lancar</b>	<b>8.742.734.933</b>	<b>415.607.013</b>	<b>-</b>	<b>9.158.341.946</b>
<b>Aset tidak lancar</b>				
Deposito yang dibatasi penggunaannya	4.139.841.266	-	-	4.139.841.266
Aset tetap, bersih	216.096.097.321	-	-	216.096.097.321
Investasi pada perusahaan asosiasi	-	70.427.636.076	-	70.427.636.076
<b>Jumlah aset tidak lancar</b>	<b>220.235.938.587</b>	<b>70.427.636.076</b>	<b>-</b>	<b>290.663.574.663</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>228.978.673.520</b>	<b>70.843.243.090</b>	<b>-</b>	<b>299.821.916.610</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				
<b>Liabilitas jangka pendek</b>				
Utang usaha				
- Pihak ketiga	4.251.807.314	-	-	4.251.807.314
Utang pajak	577.768.410	-	-	577.768.410
Beban yang masih harus dibayar	2.753.818.994	-	-	2.753.818.994
Deposit pelanggan	102.440.282	-	-	102.440.282
<b>Jumlah liabilitas jangka pendek</b>	<b>7.685.835.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.685.835.000</b>
<b>Liabilitas jangka panjang</b>				
Utang lain-lain				
- Pihak ketiga	32.362.925.098	-	-	32.362.925.098
- Pihak berelasi	112.953.934.417	64.045.789.178	-	176.999.723.595
Utang bank	119.711.111.115	-	-	119.711.111.115
Liabilitas imbalan pasca kerja	53.664.000	-	-	53.664.000
<b>Jumlah liabilitas jangka panjang</b>	<b>265.081.634.630</b>	<b>64.045.789.178</b>	<b>-</b>	<b>329.127.423.808</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<b>272.767.469.630</b>	<b>64.045.789.178</b>	<b>-</b>	<b>336.813.258.808</b>
<b>EKUITAS</b>				
Modal saham	5.000.000.000	2.000.000.000	(2.000.000.000)	5.000.000.000
Saldo laba	(48.788.796.110)	4.795.055.186	(4.785.297.426)	(48.779.038.351)
Ekuitas proforma dari kombinasi bisnis entitas sepengendali	-	-	6.797.453.912	6.797.453.912
<b>Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan</b>	<b>(43.788.796.110)</b>	<b>6.795.055.186</b>	<b>12.156.486</b>	<b>(36.981.584.439)</b>
Kepentingan non pengendali	-	2.398.727	(12.156.486)	(9.757.759)
<b>JUMLAH EKUITAS</b>	<b>(43.788.796.110)</b>	<b>6.797.453.912</b>	<b>-</b>	<b>(36.991.342.198)</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>228.978.673.520</b>	<b>70.843.243.090</b>	<b>-</b>	<b>299.821.916.610</b>

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**4. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN TAHUN SEBELUMNYA (lanjutan)**

	31 Desember 2017			
	Dilaporkan sebelumnya	Entitas anak yang diakuisisi	Penyesuaian	Disajikan kembali
<b>LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>				
Pendapatan	46.191.934.741	-	-	46.191.934.741
Beban departementalisasi	(18.401.917.106)	-	-	(18.401.917.106)
<b>LABA KOTOR</b>	<b>27.790.017.635</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27.790.017.635</b>
Beban umum dan administrasi	(28.046.189.007)	(17.563.734)	66.348.740	(27.997.404.001)
Beban penyusutan	(14.837.479.266)	-	-	(14.837.479.266)
<b>LABA (RUGI) USAHA</b>	<b>(15.093.650.638)</b>	<b>(17.563.734)</b>	<b>66.348.740</b>	<b>(15.044.865.632)</b>
<b>Pendapatan (beban) lain-lain</b>				
Pendapatan lain-lain	6.039.546	2.613.953.700	-	2.619.993.246
Beban lain-lain	(18.068.754.591)	(1.517.532)	(75.608.710)	(18.145.880.833)
<b>LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK</b>	<b>(33.156.365.683)</b>	<b>2.594.872.433</b>	<b>(9.259.970)</b>	<b>(30.570.753.220)</b>
<b>Manfaat (beban) pajak penghasilan</b>				
Pajak kini	-	-	-	-
Pajak tangguhan	181.523.601	-	1.131.212.325	1.312.735.926
<b>LABA (RUGI) PERIODE BERJALAN SEBELUM DAMPAK PENYESUAIAN PROFORMA</b>	<b>(32.974.842.082)</b>	<b>2.594.872.433</b>	<b>1.121.952.355</b>	<b>(29.258.017.294)</b>
Dampak penyesuaian proforma atas laba bersih periode berjalan	-	-	(2.595.080.268)	(2.595.080.268)
<b>LABA (RUGI) BERSIH PERIODE BERJALAN</b>	<b>(32.974.842.082)</b>	<b>2.594.872.433</b>	<b>(1.473.127.913)</b>	<b>(31.853.097.562)</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>				
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja - setelah pajak	(98.023.120)	-	908.740	(97.114.380)
Pajak penghasilan terkait	24.505.780	-	(24.505.780)	-
Keuntungan revaluasi aset tetap	2.877.000.000	-	-	2.877.000.000
<b>LABA (RUGI) KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN</b>	<b>(30.171.359.422)</b>	<b>2.594.872.433</b>	<b>(1.496.724.953)</b>	<b>(29.073.211.942)</b>
<b>Laba (rugi) bersih periode berjalan diatribusikan kepada :</b>				
Pemilik Entitas Induk	-	2.593.574.997	-	(31.846.726.942)
Kepentingan non-pengendali	-	1.297.436	-	(6.370.620)
<b>Jumlah</b>	<b>-</b>	<b>2.594.872.433</b>	<b>-</b>	<b>(31.853.097.562)</b>
<b>Jumlah laba (rugi) komprehensif diatribusikan kepada :</b>				
Pemilik Entitas Induk	-	2.593.574.997	-	(29.067.397.300)
Kepentingan non-pengendali	-	1.297.436	-	(5.814.642)
<b>Jumlah</b>	<b>-</b>	<b>2.594.872.433</b>	<b>-</b>	<b>(29.073.211.942)</b>

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**4. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN TAHUN SEBELUMNYA (lanjutan)**

	31 Desember 2016			
	Dilaporkan sebelumnya	Entitas anak yang diakuisisi	Penyesuaian	Disajikan kembali
<b>LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN</b>				
<b>KOMPREHENSIF LAIN</b>				
Pendapatan	36.145.265.677	-	-	36.145.265.677
Beban departementalisasi	(19.217.199.206)	-	-	(19.217.199.206)
<b>LABA KOTOR</b>	<b>16.928.066.471</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16.928.066.471</b>
Beban umum dan administrasi	(22.313.413.527)	(1.304.946.796)	124.496.713	(23.493.863.610)
Beban penyusutan	(14.504.755.411)	-	-	(14.504.755.411)
<b>LABA (RUGI) USAHA</b>	<b>(19.890.102.467)</b>	<b>(1.304.946.796)</b>	<b>124.496.713</b>	<b>(21.070.552.550)</b>
<b>Pendapatan (beban) lain-lain</b>				
Pendapatan lain-lain	17.834.634	705.255.294	75.830.340	798.920.268
Beban lain-lain	(17.952.705.752)	(1.517.532)	-	(17.954.223.284)
<b>LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK</b>	<b>(37.824.973.585)</b>	<b>(601.209.034)</b>	<b>200.327.053</b>	<b>(38.225.855.566)</b>
<b>Manfaat (beban) pajak penghasilan</b>				
Pajak kini	-	-	-	-
Pajak tangguhan	106.670.775	-	1.127.067.658	1.233.738.433
<b>LABA (RUGI) PERIODE BERJALAN SEBELUM DAMPAK</b>	<b>(37.718.302.810)</b>	<b>(601.209.034)</b>	<b>1.327.394.711</b>	<b>(36.992.117.133)</b>
<b>PENYESUAIAN PROFORMA</b>				
Dampak penyesuaian proforma atas laba bersih periode berjalan	-	-	601.209.034	601.209.034
<b>LABA (RUGI) BERSIH PERIODE BERJALAN</b>	<b>(37.718.302.810)</b>	<b>(601.209.034)</b>	<b>1.928.603.746</b>	<b>(36.390.908.099)</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>				
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja - setelah pajak	(127.071.409)	-	(46.751.263)	(173.822.672)
Bagian penghasilan komprehensif lain entitas asosiasi	-	238.616.000.000	(238.616.000.000)	-
Keuntungan revaluasi aset tetap	-	-	-	-
<b>LABA (RUGI) KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN</b>	<b>(37.845.374.219)</b>	<b>238.014.790.966</b>	<b>(236.734.147.518)</b>	<b>(36.564.730.771)</b>
<b>Laba (rugi) bersih periode berjalan diatribusikan kepada :</b>				
Pemilik Entitas Induk	-	(600.908.431)	-	(36.383.629.917)
Kepentingan non-pengendali	-	(300.605)	-	(7.278.182)
<b>Jumlah</b>	<b>-</b>	<b>(601.209.035)</b>	<b>-</b>	<b>(36.390.908.099)</b>
<b>Jumlah laba (rugi) komprehensif diatribusikan kepada :</b>				
Pemilik Entitas Induk	-	237.895.783.569	-	(36.557.417.825)
Kepentingan non-pengendali	-	119.007.395	-	(7.312.946)
<b>Jumlah</b>	<b>-</b>	<b>238.014.790.965</b>	<b>-</b>	<b>(36.564.730.771)</b>

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**4. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN TAHUN SEBELUMNYA (lanjutan)**

	31 Desember 2015			
	Dilaporkan sebelumnya	Entitas anak yang diakuisisi	Penyesuaian	
<b>LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>				
Pendapatan	33.653.184.894	-	-	33.653.184.894
Beban departementalisasi	(19.598.172.954)	-	-	(19.598.172.954)
<b>LABA KOTOR</b>	<b>14.055.011.940</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.055.011.940</b>
Beban umum dan administrasi	(19.011.894.520)	-	(1.348.453.578)	(20.360.348.098)
Beban penyusutan	(14.333.586.587)	-	-	(14.333.586.587)
<b>LABA (RUGI) USAHA</b>	<b>(19.290.469.167)</b>	<b>-</b>	<b>(1.348.453.578)</b>	<b>(20.638.922.745)</b>
<b>Pendapatan (beban) lain-lain</b>				
Pendapatan lain-lain	338.885.713	4.438.678.156	767.796	4.778.331.665
Beban lain-lain	(21.757.507.550)	(695.028)	(781.591)	(21.758.984.169)
<b>LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK</b>	<b>(40.709.091.004)</b>	<b>4.437.983.128</b>	<b>(1.348.467.373)</b>	<b>(37.619.575.249)</b>
<b>Manfaat (beban) pajak penghasilan</b>				
Pajak kini	-	-	-	-
Pajak tangguhan	347.570.106	-	579.454.266	927.024.372
<b>LABA (RUGI) PERIODE BERJALAN SEBELUM DAMPAK PENYESUAIAN PROFORMA</b>	<b>(40.361.520.898)</b>	<b>4.437.983.128</b>	<b>(769.013.108)</b>	<b>(36.692.550.877)</b>
Dampak penyesuaian proforma atas laba bersih periode berjalan	-	-	(4.437.983.128)	(4.437.983.128)
<b>LABA (RUGI) BERSIH PERIODE BERJALAN</b>	<b>(40.361.520.898)</b>	<b>4.437.983.128</b>	<b>(5.206.996.236)</b>	<b>(41.130.534.005)</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>				
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja - setelah pajak				
Keuntungan revaluasi aset tetap	291.674.660.444	-	-	291.674.660.444
<b>LABA (RUGI) KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN</b>	<b>251.313.139.546</b>	<b>4.437.983.128</b>	<b>(5.206.996.236)</b>	<b>250.544.126.439</b>
<b>Laba (rugi) bersih periode berjalan diatribusikan kepada :</b>				
Pemilik Entitas Induk	-	4.435.764.137	-	(41.122.307.898)
Kepentingan non-pengendali	-	2.218.992	-	(8.226.107)
<b>Jumlah</b>	<b>-</b>	<b>4.437.983.128</b>	<b>-</b>	<b>(41.130.534.005)</b>
<b>Jumlah laba (rugi) komprehensif diatribusikan kepada :</b>				
Pemilik Entitas Induk	-	4.435.764.137	(5.204.392.738)	250.494.017.614
Kepentingan non-pengendali	-	2.218.992	(2.603.498)	50.108.825
<b>Jumlah</b>	<b>-</b>	<b>4.437.983.128</b>	<b>(5.206.996.236)</b>	<b>250.544.126.439</b>

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**5. KAS DAN SETARA KAS**

Akun ini terdiri dari:

	31 Oktober 2018	31 Desember		
		2017	2016	2015
Kas	35.990.000	33.626.200	35.400.200	40.147.181
Bank:				
Rupiah				
PT Bank Central Asia Tbk	2.084.914.145	1.920.133.352	947.278.543	458.428.987
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1.668.777.524	1.220.065.037	209.279.849	1.328.615.344
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	297.320.002	269.828.429	48.657.122	48.213.030
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	588.074.670	235.058.448	80.593.293	245.694.272
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.603.073.077	212.857.939	713.094.005	3.164.069.006
USD				
PT Bank CIMB Niaga Tbk	89.492.277	80.375.000	80.593.293	83.601.976
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	35.747.666	32.540.941	28.649.314	25.675.392
PT Bank Central Asia Tbk	11.831.379	11.204.196	11.917.732	13.063.865
Jumlah bank	6.379.230.740	3.982.063.341	2.120.063.150	5.367.361.872
<b>Jumlah</b>	<b>6.415.220.740</b>	<b>4.015.689.541</b>	<b>2.155.463.350</b>	<b>5.407.509.053</b>

Tidak terdapat saldo kas dan setara kas yang digunakan sebagai jaminan atau dibatasi penggunaannya, serta tidak ada yang ditempatkan pada pihak berelasi.

**6. PIUTANG USAHA**

Akun ini terdiri dari:

	31 Oktober 2018	31 Desember		
		2017	2016	2015
Pihak ketiga:				
<i>City ledger</i>	1.984.182.721	594.914.806	877.058.129	443.734.788
Kartu kredit	170.001.699	189.287.666	90.174.363	277.716.721
<i>Guest ledger</i>	56.334.967	150.149.785	61.284.687	260.364.303
<b>Sub Jumlah</b>	<b>2.210.519.387</b>	<b>934.352.257</b>	<b>1.028.517.179</b>	<b>981.815.812</b>
Dikurangi:				
Cadangan kerugian piutang	-	-	-	-
<b>Jumlah</b>	<b>2.210.519.387</b>	<b>934.352.257</b>	<b>1.028.517.179</b>	<b>981.815.812</b>

*City ledger* merupakan piutang usaha kepada pelanggan yang telah memiliki fasilitas kredit dari Grup dan sudah tidak menginap di hotel. *Guest ledger* merupakan piutang usaha dari pelanggan hotel selama masih menginap di hotel. Piutang ini akan dilunasi pelanggan atau direklasifikasi ke *city ledger* pada saat pelanggan yang telah memiliki fasilitas kredit *checkout* dari hotel.

Rincian piutang usaha berdasarkan umur piutang adalah sebagai berikut:

	31 Oktober 2018	2017	2016	2015
Lancar	1.391.791.640	656.021.042	815.564.618	151.559.975
Lewat jatuh tempo:				
1 - 30 hari	446.519.249	187.853.594	116.134.499	122.627.288
31 - 60 hari	219.747.713	6.074.615	33.742.939	39.683.150
61 - 90 hari	65.838.279	13.499.077	49.564.761	80.787.115
Lebih dari 90 hari	86.622.506	70.903.928	13.510.362	587.158.284
<b>Jumlah</b>	<b>2.210.519.387</b>	<b>934.352.257</b>	<b>1.028.517.179</b>	<b>981.815.812</b>

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

**Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015**

**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**6. PIUTANG USAHA (lanjutan)**

Pada tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 semua piutang usaha Grup merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

Berdasarkan penelaahan terhadap adanya penurunan nilai piutang usaha pada akhir periode, Manajemen Grup berpendapat bahwa seluruh piutang usaha tersebut dapat tertagih, sehingga tidak perlu dibuat cadangan kerugian penurunan nilai piutang.

Tidak ada piutang usaha yang digunakan sebagai jaminan kredit.

**7. PIUTANG LAIN-LAIN**

Akun ini terdiri dari:

	31 Oktober 2018	31 Desember		
		2017	2016	2015
Pihak ketiga				
Karyawan	4.891.600	37.621.885	40.273.435	18.000.000
Lain-lain	88.451.696	187.726.210	139.369.841	45.927.002
Pihak berelasi (Catatan 26)	419.024.869	472.165.534	469.826.366	22.011.299.273
<b>Sub Jumlah</b>	<b>512.368.165</b>	<b>697.513.629</b>	<b>649.469.642</b>	<b>22.075.226.275</b>
Dikurangi:				
Cadangan kerugian piutang	-	-	-	-
<b>Jumlah</b>	<b>512.368.165</b>	<b>697.513.629</b>	<b>649.469.642</b>	<b>22.075.226.275</b>

Piutang lain-lain adalah piutang yang timbul dan transaksi diluar kegiatan usaha normal Grup.

Piutang lain-lain merupakan piutang tanpa bunga dan jaminan. Manajemen juga berpendapat bahwa tidak terdapat risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang kepada pihak ketiga.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap adanya penurunan nilai pada akhir tahun, manajemen berpendapat bahwa piutang lain-lain dapat tertagih sehingga tidak diperlukan penyisihan atas kerugian penurunan nilai piutang lain-lain.

Tidak ada piutang lain-lain yang dijamin pada tanggal-tanggal pelaporan.

Sifat dari hubungan dan transaksi antara Perusahaan dengan pihak-pihak berelasi dijelaskan pada Catatan 26.

Saldo lain-lain pada piutang lain-lain per 31 Oktober 2018 sebesar Rp88.451.696 merupakan kelebihan pembayaran kepada pihak ketiga atas jasa-jasa yang telah diberikan.

**8. PERSEDIAAN**

Akun ini terdiri dari:

	31 Oktober 2018	31 Desember		
		2017	2016	2015
Makanan dan minuman	1.362.095.989	1.842.704.195	1.107.729.565	1.183.555.427
Perlengkapan operasional	621.955.146	410.919.331	383.896.956	527.163.328
Lain-lain	88.146.468	31.423.003	79.509.136	25.550.227
<b>Jumlah</b>	<b>2.072.197.603</b>	<b>2.285.046.529</b>	<b>1.571.135.657</b>	<b>1.736.268.982</b>

Beban pemakaian persediaan untuk periode yang berakhir pada 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 adalah sebesar Rp9.984.625.154, Rp10.074.128.468, Rp8.827.220.438 dan Rp9.211.836.491 yang dicatat dalam beban pokok pendapatan.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan persediaan pada akhir tahun, manajemen berpendapat bahwa pada 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 tidak terdapat penurunan nilai persediaan dan barang usang, sehingga tidak perlu dibentuk penyisihan berkaitan dengan hal tersebut.

Pada tanggal 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016, dan 2015, tidak terdapat persediaan yang digunakan sebagai jaminan.

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**9. BEBAN DIBAYAR DIMUKA**

Akun ini terdiri dari:

	31 Oktober 2018	31 Desember		
		2017	2016	2015
Keanggotaan	-	-	-	356.988.880
Asuransi	154.666.974	141.575.725	168.593.214	140.135.153
Lain-lain	279.526.848	91.343.071	102.167.653	48.654.253
<b>Jumlah</b>	<b>434.193.821</b>	<b>232.918.796</b>	<b>270.760.867</b>	<b>545.778.286</b>

Asuransi dibayar dimuka per 31 Oktober 2018 merupakan pembayaran asuransi peralatan, perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 11). Sedangkan beban dibayar dimuka lain-lain per 31 Oktober 2018 sebesar Rp279.526.848 merupakan pembayaran terutama untuk kontrak *service maintenance* perlengkapan dan peralatan hotel sebesar Rp127.063.729 serta untuk *radio* dan *stay licence* sebesar Rp92.836.879.

**10. UANG MUKA**

Akun ini terdiri dari:

	31 Oktober 2018	31 Desember		
		2017	2016	2015
Kontraktor	-	-	-	210.380.000
Lain-lain	62.360.000	5.000.000	360.932.485	83.953.250
<b>Jumlah</b>	<b>62.360.000</b>	<b>5.000.000</b>	<b>360.932.485</b>	<b>294.333.250</b>

Uang muka lain-lain per 31 Oktober 2018 sebesar Rp62.360.000 merupakan uang muka untuk pembelian seragam karyawan hotel kepada Paris taylor sebesar Rp57.000.000. Uang muka lain-lain pada tahun 2016 sebesar Rp360.932.485 sebagian besar merupakan uang muka pembelian persediaan ke PT M-Plan Indonesia sebesar Rp346.410.000.

**11. ASET TETAP**

	31 Oktober 2018				31 Oktober 2018
	1 Januari 2018	Penambahan	Pengurangan	Penyesuaian/ Reklasifikasi	
<b>Nilai revaluasi:</b>					
Tanah	305.900.000.000	-	-	-	305.900.000.000
<b>Biaya Perolehan:</b>					
Bangunan	180.185.968.293	325.950.000	-	-	180.511.918.293
Peralatan hotel	3.965.658.790	1.831.775.804	-	-	5.797.434.594
Peralatan kantor	32.936.250	-	-	-	32.936.250
Perabotan dan perlengkapan	39.195.520.886	-	-	-	39.195.520.886
<b>Jumlah</b>	<b>529.280.084.219</b>	<b>2.157.725.804</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>531.437.810.023</b>
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>					
Bangunan	16.747.729.289	3.759.382.464	-	-	20.507.111.753
Peralatan hotel	1.578.011.868	849.146.993	-	-	2.427.158.861
Peralatan kantor	15.583.984	4.797.813	-	-	20.381.797
Perabotan dan perlengkapan	35.770.734.651	2.940.661.884	-	-	38.711.396.535
<b>Jumlah</b>	<b>54.112.059.792</b>	<b>7.553.989.154</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>61.666.048.946</b>
<b>Nilai Buku</b>	<b>475.168.024.427</b>				<b>469.771.761.077</b>



**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**11. ASET TETAP (lanjutan)**

	31 Desember 2015				31 Desember 2015
	1 Januari 2015	Penambahan	Pengurangan	Penyesuaian/ Reklasifikasi	
<b>Nilai revaluasi:</b>					
Tanah	11.348.339.556	-	-	291.674.660.444	303.023.000.000
<b>Biaya Perolehan:</b>					
Bangunan	178.131.512.508	-	-	-	178.131.512.508
Peralatan hotel	1.209.268.507	2.478.930.144	-	-	3.688.198.651
Peralatan kantor	14.152.500	-	-	-	14.152.500
Perabotan dan perlengkapan	35.829.062.778	615.252.654	-	-	36.444.315.432
Jumlah	226.532.335.849	3.094.182.798	-	291.674.660.444	521.301.179.091
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>					
Bangunan	3.339.965.860	4.453.287.812	-	-	7.793.253.672
Peralatan hotel	375.669.803	254.605.895	-	83.895.415	714.171.113
Peralatan kantor	2.653.593	87.433.540	-	(83.895.415)	6.191.718
Perabotan dan perlengkapan	6.717.949.272	9.538.259.340	-	-	16.256.208.612
Jumlah	10.436.238.528	14.333.586.587	-	-	24.769.825.115
<b>Nilai Buku</b>	<b>216.096.097.321</b>				<b>496.531.353.976</b>

Beberapa tanah milik Perusahaan masing-masing dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 4035/Menteng dan No. 4269/Menteng yang keduanya terletak di Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, digunakan sebagai jaminan untuk pinjaman yang diperoleh dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, yang diungkapkan pada Catatan 19.

Beban penyusutan yang dibebankan pada beban usaha adalah sebagai berikut:

	31 Oktober 2018	31 Desember		
		2017	2016	2015
Beban usaha - penyusutan	7.553.989.154	14.837.479.266	14.504.755.411	14.333.586.587
<b>Jumlah</b>	<b>7.553.989.154</b>	<b>14.837.479.266</b>	<b>14.504.755.411</b>	<b>14.333.586.587</b>

Pada tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, Perusahaan masih menggunakan beberapa aset tetap yang sudah disusutkan penuh dengan total nilai perolehan Rp37.052.483.785 dan Rp337.973.450, yang terdiri dari aset peralatan kantor, peralatan hotel dan perabotan. Pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015 tidak ada aset tetap yang sudah disusutkan penuh yang masih digunakan untuk menunjang operasional Perusahaan.

Pada tanggal 15 Februari 2018, sesuai dengan no. polis 1040109021800002, aset tetap kecuali tanah, telah diasuransikan ke pihak ketiga kepada PT Mandiri AXA General Insurance terhadap risiko kebakaran, pencurian dan risiko lainnya sebesar Rp180.000.000.000 untuk periode 29 Januari 2018 sampai dengan 29 Januari 2019. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Pada tanggal 9 Februari 2018, sesuai dengan no. polis 1040803021800001, aset tetap mesin, telah diasuransikan ke pihak ketiga kepada PT Mandiri AXA General Insurance terhadap risiko kerusakan mesin (*machinery breakdown*) sebesar Rp30.000.000.000 untuk periode 29 Januari 2018 sampai dengan 29 Januari 2019. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Hasil penilaian atas tanah pada tanggal 8 Mei 2018 yang dinyatakan berdasarkan nilai wajarnya sebesar Rp305.900.000.000 yang ditentukan berdasarkan laporan penilaian independen Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Wiseso Saladin dan Rekan, penilai independen, yang ditandatangani oleh Bayu R. Wiseso, MAPPI (Cert.), sesuai laporannya No. 082/Laporan-WS&R/2018 tertanggal 18 Mei 2018 dengan menggunakan metode Pendekatan Pasar.

Hasil penilaian atas tanah pada tanggal 19 Mei 2016 yang dinyatakan berdasarkan nilai wajarnya sebesar Rp303.023.000.000 yang ditentukan berdasarkan laporan penilaian independen Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Winarta & Rekan, penilai independen, yang ditandatangani oleh Iwan Winarta, MAPPI (Cert.), sesuai laporannya No. Ref.047/KJPP-S/V/2016 tertanggal 19 Mei 2016 dengan menggunakan metode Pendekatan Pasar.

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**11. ASET TETAP (lanjutan)**

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada indikasi penurunan nilai aset tetap pada tanggal 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015, berdasarkan evaluasi atas kondisi aset pada tanggal-tanggal tersebut.

**12. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI**

Investasi pada entitas asosiasi di entitas anak:

Entitas	Domisili	Presentase Kepemilikan	Nilai tercatat			
			31 Oktober 2018	2017	2016	2015
<b>Metode ekuitas:</b>						
PT Satria Balitama	Bali	30%	319.652.432.809	316.725.497.945	314.111.703.637	74.790.570.340
PT Istana Wisesa Balitama	Bali	30%	75.000.000	75.000.000	75.000.000	75.000.000
<b>Jumlah</b>			<b>319.727.432.809</b>	<b>316.800.497.945</b>	<b>314.186.703.637</b>	<b>74.865.570.340</b>

PT Satria Balitama (PT SB)

Ringkasan laporan keuangan PT SB sebagai berikut:

	31 Oktober 2018	31 Desember		
		2017	2016	2015
Jumlah Aset	1.087.696.285.076	1.080.665.474.450	1.083.750.859.165	217.935.769.639
Jumlah Liabilitas	159.006.549.032	161.732.187.954	173.530.220.362	105.677.510.904
Pendapatan	104.066.419.071	101.183.876.897	101.047.338.447	99.829.615.252
Laba (rugi)	9.756.449.547	8.712.647.694	2.350.444.324	10.585.706.409

PT Istana Wisesa Balitama (PT IWB)

PT IWB dari awal pendirian hingga sekarang tidak beroperasi.

Mutasi investasi dengan metode ekuitas adalah sebagai berikut:

	31 Oktober 2018	31 Desember		
		2017	2016	2015
Saldo awal tahun	316.800.497.945	314.186.703.637	74.865.570.340	70.427.636.076
Bagian laba (rugi) bersih	2.926.934.864	2.613.794.308	239.321.133.297	4.437.934.264
Saldo akhir tahun	<b>319.727.432.809</b>	<b>316.800.497.945</b>	<b>314.186.703.637</b>	<b>74.865.570.340</b>

**13. UTANG USAHA**

Akun ini terdiri dari:

	31 Oktober 2018	31 Desember		
		2017	2016	2015
Pihak ketiga				
PT Sari Alam	269.828.175	235.257.355	203.492.800	252.027.025
PT Sukanda Djaya	105.197.056	94.235.470	8.788.812	203.296.612
PT Indoguna Utama	52.423.850	80.487.800	203.259.169	231.456.748
PT Northwest Indonesia	-	9.750.000	358.530.000	-
PT Express Mulia Perdana	-	-	209.337.300	-
Lain-lain (di bawah Rp50.000.000)	1.931.315.234	1.835.178.872	3.723.349.460	4.215.799.892
<b>Jumlah</b>	<b>2.358.764.315</b>	<b>2.254.909.497</b>	<b>4.706.757.541</b>	<b>4.902.580.277</b>

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**13. UTANG USAHA (lanjutan)**

Rincian umur utang usaha adalah sebagai berikut:

	<u>31 Oktober 2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lancar	1.200.229.163	1.171.490.950	771.334.723	872.233.603
Lewat jatuh tempo				
1 - 30 hari	535.091.267	408.828.086	892.693.744	888.988.612
31 - 60 hari	91.539.988	90.223.377	504.405.365	547.631.496
61 - 90 hari	531.903.897	387.254.214	876.706.170	668.773.209
Lebih dari 90 hari	-	197.112.870	1.661.617.540	1.924.953.357
<b>Jumlah</b>	<b><u>2.358.764.315</u></b>	<b><u>2.254.909.497</u></b>	<b><u>4.706.757.541</u></b>	<b><u>4.902.580.277</u></b>

Pada tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 semua utang usaha Grup merupakan utang usaha kepada pihak ketiga dan dalam mata uang Rupiah.

**14. UTANG LAIN-LAIN**

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Oktober 2018</u>	<u>31 Desember</u>		
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	
Pihak ketiga				
PT Primadian Mitra Sejati	698.356.737	748.356.737	818.356.737	848.356.738
Caturgriya NP	618.154.557	808.154.557	-	-
Tropica Greeneries	405.779.091	405.779.091	-	-
PT Wahana Abadi Makmur	298.486.797	537.526.692	817.526.692	944.349.983
Kharisma Adhitama	211.558.099	211.558.099	-	-
PT Hardi Agung Perkasa	135.336.713	315.336.713	830.782.900	932.611.264
PT Total Bangun Persada	-	-	2.830.492.237	2.830.492.237
PT Kharisma Karmel Sejati	-	-	211.558.099	-
PT Hasna Prima	-	-	136.718.100	-
PT Krisna Kuningan	-	-	102.609.950	152.869.950
Lain-lain (di bawah Rp100.000.000)	1.565.240.636	1.673.377.303	4.195.637.980	5.200.770.333
<b>Sub Jumlah</b>	<b><u>3.932.912.630</u></b>	<b><u>4.700.089.192</u></b>	<b><u>9.943.682.695</u></b>	<b><u>10.909.450.505</u></b>
Pihak berelasi (Catatan 26)	6.820.088.581	154.797.614.581	121.322.397.746	181.933.130.898
<b>Jumlah</b>	<b><u>10.753.001.211</u></b>	<b><u>159.497.703.773</u></b>	<b><u>131.266.080.441</u></b>	<b><u>192.842.581.403</u></b>

Utang lain-lain merupakan liabilitas kepada para kreditor untuk operasional Grup. Jangka waktu pembayaran kepada para kreditor berkisar antara 1 (satu) sampai dengan 3 (tiga) bulan sejak terutang. Seluruh utang lain-lain dalam mata uang Rupiah.

Pada tanggal 31 Oktober 2018, utang lain-lain pihak berelasi sebesar Rp471.700.000.000 dikonversi menjadi modal ditempatkan dan disetor (Catatan 21).

**15. PENYISIHAN UNTUK PENGGANTIAN PERABOTAN DAN PERALATAN HOTEL**

Akun ini merupakan penyisihan yang dibentuk untuk pembelian perabotan dan peralatan hotel (Catatan 27).

Pada tanggal 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 masing-masing sebesar Rp1.066.691.378, Rp837.108.944, Rp604.714.292 dan Rp0.

Penyisihan Untuk Penggantian Perabotan dan Peralatan Hotel merupakan cadangan yang dibentuk oleh Perusahaan untuk pembelian perabotan dan peralatan hotel. Cadangan tersebut merupakan salah satu poin yang ada di dalam kontrak antara Perusahaan dengan Starwood selaku manajemen Hotel.

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**16. BEBAN YANG MASIH HARUS DIBAYAR**

Akun ini terdiri dari:

	31 Oktober 2018	31 Desember		
		2017	2016	2015
Gaji dan tunjangan	1.501.889.180	898.655.822	649.202.805	403.513.694
Penjualan dan pemasaran (Catatan 24 dan 27)	356.063.643	501.323.784	1.490.460.218	143.712.747
Management fee (Catatan 24 dan 27)	598.227.295	453.840.642	799.008.488	112.371.411
Penyedia jasa	460.799.947	424.364.546	643.319.582	-
Service charges	538.154.448	390.645.607	307.627.370	1.198.291.386
Energi (Catatan 24 dan 27)	371.844.308	323.608.436	285.549.885	340.395.283
Bunga pinjaman	-	-	407.166.667	1.725.000.000
Pekerjaan interior hotel	1.373.028.000	1.373.028.000	1.373.028.000	1.458.028.000
Lain-lain	568.741.228	650.586.862	548.712.822	958.468.042
<b>Jumlah</b>	<b>5.768.748.049</b>	<b>5.016.053.699</b>	<b>6.504.075.837</b>	<b>6.339.780.563</b>

Pos pekerjaan interior hotel sebesar Rp1.373.028.000 adalah pekerjaan kamar *suite*, *public lobby* GF dan ruang *meeting* yang dilakukan oleh PT Intermas Pasific pada tahun 2012-2013. Pekerjaan tersebut sudah selesai, namun belum ada tagihan dari PT Intermas Pasific dikarenakan masih ada rekonsiliasi mengenai jumlah tagihannya.

**17. DEPOSIT PELANGGAN**

Deposit pelanggan merupakan pembayaran dimuka yang diterima Perusahaan atas jasa penjualan kamar hotel selama pelanggan belum melakukan *check out*.

Saldo deposit pelanggan pada tanggal 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 masing-masing sebesar Rp3.483.369.744, Rp2.226.143.156, Rp890.092.634, dan Rp940.530.037.

**18. PERPAJAKAN**

**a. Utang pajak**

Akun ini terdiri dari:

	31 Oktober 2018	31 Desember		
		2017	2016	2015
Perusahaan:				
Pajak penghasilan				
Pasal 21	218.168.803	92.989.163	63.575.848	245.215.554
Pasal 23	24.888.685	14.183.062	8.798.964	22.376.068
Pasal 26	459.844.041	309.388.715	118.632.990	-
Pajak hotel dan restoran	618.303.696	452.341.151	349.773.405	370.221.974
<b>Jumlah</b>	<b>1.321.205.225</b>	<b>868.902.091</b>	<b>540.781.207</b>	<b>637.813.596</b>

**b. Pajak kini**

Rekonsiliasi antara rugi sebelum beban pajak seperti yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan rugi fiskal untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 adalah sebagai berikut:

	31 Oktober 2018	31 Desember		
		2017	2016	2015
Rugi sebelum beban pajak menurut laporan lain rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	(20.007.225.497)	(30.570.753.220)	(38.225.855.566)	(37.619.575.250)
Dikurangi:				
Laba sebelum beban pajak entitas anak	2.852.374.450	2.595.080.268	(601.209.034)	4.437.983.128
Rugi sebelum beban pajak Perusahaan	(22.859.599.947)	(33.165.833.488)	(37.624.646.532)	(42.057.558.378)

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**18. PERPAJAKAN (lanjutan)**

**b. Pajak Kini (lanjutan)**

	31 Oktober 2018	31 Desember		
		2017	2016	2015
Rugi sebelum beban pajak Perusahaan	(22.859.599.947)	(33.165.833.488)	(37.624.646.532)	(42.057.558.378)
Beda temporer:				
Penyusutan aset tetap	(3.759.382.464)	(4.494.083.660)	(4.458.944.673)	(2.226.643.906)
Imbalan pasca kerja	(322.277.214)	(659.745.664)	(302.186.387)	(1.427.789.578)
Dikurangi:				
Beda permanen:				
Operasi	-	-	-	645.838.241
Pajak	103.534.040	141.098.506	345.256.146	498.496.106
Jamuan	285.559.842	391.766.260	152.090.467	208.925.011
Sumbangan	-	34.497.274	20.633.537	-
Penghasilan yang pajaknya bersifat final:				
Pendapatan jasa giro - neto	(5.907.642)	(6.039.546)	(17.834.634)	(117.863.481)
Lain-lain	193.084.011	488.154.158	129.908.510	710.119.840
<b>Rugi fiskal tahun/periode berjalan Perusahaan</b>	<b>(26.364.989.375)</b>	<b>(37.270.186.160)</b>	<b>(41.755.723.565)</b>	<b>(43.766.476.145)</b>
Rugi fiskal tahun sebelumnya	(79.025.909.725)	(41.755.723.565)	(43.766.476.145)	-
Penyesuaian rugi fiskal akibat pengampunan pajak	-	-	43.766.476.145	-
<b>Akumulasi rugi fiskal</b>	<b>(105.390.899.100)</b>	<b>(79.025.909.725)</b>	<b>(41.755.723.565)</b>	<b>(43.766.476.145)</b>

Rugi fiskal untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 sesuai hasil rekonsiliasi di atas menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahunan Pajak Penghasilan (PPh) Badan Perusahaan.

Untuk tahun yang berakhir 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015, Perusahaan masih mengalami rugi fiskal, maka tidak ada beban pajak penghasilan kini yang diakui.

**c. Pajak tangguhan**

Perhitungan manfaat (beban) pajak tangguhan atas beda temporer antara pelaporan komersial dan pajak dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku pada tanggal 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 adalah sebagai berikut:

	31 Oktober 2018				
	Manfaat (Beban) Pajak Tangguhan				
	Saldo Awal	Tahun Berjalan	Penyesuaian	Penghasilan Komprehensif Lain	Saldo Akhir
Penyusutan aset tetap	2.794.918.060	939.845.616	-	-	3.734.763.676
Imbalan pasca kerja	678.580.671	80.569.303	-	(450.502.507)	308.647.467
	<b>3.473.498.731</b>				<b>4.043.411.143</b>
	31 Desember 2017				
	Manfaat (Beban) Pajak Tangguhan				
	Saldo Awal	Tahun Berjalan	Penyesuaian	Penghasilan Komprehensif Lain	Saldo Akhir
Penyusutan aset tetap	1.671.397.145	1.123.520.915	-	-	2.794.918.060
Imbalan pasca kerja	489.365.660	164.936.416	-	24.278.595	678.580.671
	<b>2.160.762.805</b>				<b>3.473.498.731</b>

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**18. PERPAJAKAN (lanjutan)**

**c. Pajak tangguhan (lanjutan)**

	31 Desember 2016				
	Manfaat (Beban) Pajak Tangguhan				
	Saldo Awal	Tahun Berjalan	Penyesuaian	Penghasilan Komprehensif Lain	Saldo Akhir
Penyusutan aset tetap	556.660.977	1.114.736.168	-	-	1.671.397.145
Imbalan pasca kerja	370.363.395	75.546.597	-	43.455.668	489.365.660
	<b>927.024.372</b>				<b>2.160.762.805</b>

	31 Desember 2015				
	Manfaat (Beban) Pajak Tangguhan				
	Saldo Awal	Tahun Berjalan	Penyesuaian	Penghasilan Komprehensif Lain	Saldo Akhir
Penyusutan aset tetap	-	556.660.977	-	-	556.660.977
Imbalan pasca kerja	-	370.363.395	-	-	370.363.395
	<b>-</b>				<b>927.024.372</b>

Perusahaan memutuskan untuk tidak mengakui aset pajak tangguhan atas Rugi Fiskal karena manajemen berpendapat bahwa manfaat akumulasi terwujud dalam waktu dekat. Rincian aset pajak tangguhan yang tidak diakui adalah sebagai berikut:

	31 Oktober 2018	31 Desember		
		2017	2016	2015
Rugi fiskal	6.591.247.344	9.317.546.540	10.438.930.891	10.941.619.036
<b>Jumlah</b>	<b>6.591.247.344</b>	<b>9.317.546.540</b>	<b>10.438.930.891</b>	<b>10.941.619.036</b>

**d. Pengampunan pajak**

Undang-undang Pengampunan Pajak No. 11 Tahun 2016 (UU Pengampunan Pajak) telah disahkan dan diundangkan oleh Pemerintah Republik Indonesia yang berlaku efektif pada tanggal 1 Juli 2016. Pengampunan Pajak adalah penghapusan pajak yang seharusnya terutang, tidak dikenai sanksi administrasi perpajakan dan sanksi pidana di bidang perpajakan dengan cara mengungkapkan harta dan membayar uang tebusan sebagaimana diatur dalam undang-undang ini. Pengampunan pajak diberikan atas kewajiban perpajakan sampai dengan akhir tahun pajak terakhir, yaitu tahun pajak yang berakhir pada jangka waktu 1 Januari sampai dengan 31 Desember 2015, melalui pengungkapan harta dengan menggunakan SPHPP. Lingkup Pengampunan Pajak ini meliputi pajak penghasilan, pajak pertambahan nilai dan pajak penjualan atas barang mewah.

	31 Oktober 2018	31 Desember		
		2017	2016	2015
Aset pengampunan pajak				
Perusahaan				
- Tanah dan/atau bangunan	-	-	40.934.274.319	-
- Utang bank	-	-	(26.940.988.219)	-
Entitas anak				
- Kas dan setara kas	-	-	45.865.354	-
- Investasi	-	-	65.381.854.110	-
- Piutang	-	-	38.605.000.000	-
- Utang	-	-	(39.327.390.862)	-
<b>Sub Jumlah</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>78.698.614.702</b>	<b>-</b>
Sudah tercatat di laporan keuangan Perusahaan	-	-	(13.993.286.100)	-
<b>Jumlah</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>64.705.328.602</b>	<b>-</b>

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**18. PERPAJAKAN (lanjutan)**

**d. Pengampunan pajak (lanjutan)**

Pada tanggal 2 November 2016, Perusahaan telah memanfaatkan program pengampunan pajak sesuai UU No. 11 tahun 2016. Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) dari Direktorat Jendral Pajak No. KET-21415/PP/WPJ.06/2016 tanggal 14 Oktober 2016, Perusahaan mengungkapkan kepemilikan beberapa aset sejumlah Rp13.993.286.100, (terdiri dari tanah dan/atau bangunan dan utang bank) yang sebelumnya tidak dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan tahun 2015. Namun aset tersebut sudah dicatat pada laporan keuangan di tahun 2015. Sehubungan dengan pengampunan pajak ini, sehingga tidak ada dampak pada laporan keuangan 2016.

Uang tebusan yang dibayarkan ke Kas Negara sebesar Rp279.865.722 dibebankan pada laba rugi tahun berjalan sebagai beban pajak.

PT WWD

Pada tanggal 27 September 2016, PT WWD telah memanfaatkan program pengampunan pajak sesuai dengan UU No. 11 Tahun 2016. Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) dari Direktorat Jendral Pajak No. KET-11809/PP/WPJ.06/2016 tanggal 10 Oktober 2016, jumlah tambahan aset pengampunan pajak adalah sebesar Rp64.705.328.602 (terdiri dari kas dan setara kas, investasi, piutang dan utang).

Uang tebusan yang dibayarkan ke Kas Negara sebesar Rp1.294.106.572 dibebankan pada laba rugi tahun berjalan sebagai beban pajak.

	31 Oktober 2018	31 Desember		
		2017	2016	2015
Aset pengampunan pajak				
Perusahaan	-	-	40.934.274.319	-
Entitas anak	-	-	104.032.719.464	-
Jumlah	-	-	<b>144.966.993.783</b>	-
Liabilitas pengampunan pajak	-	-	(66.268.379.081)	-
Jumlah yang sudah tercatat di laporan keuangan	-	-	(13.993.286.100)	-
Tambahan modal disetor	64.705.328.602	64.705.328.602	64.705.328.602	-
Konversi ke modal - PT WWD	(64.705.328.602)	-	-	-
<b>Saldo tambahan modal disetor dari pengampunan pajak</b>	<b>-</b>	<b>64.705.328.602</b>	<b>64.705.328.602</b>	<b>-</b>

**19. UTANG BANK**

Akun ini terdiri dari:

	31 Oktober 2018	31 Desember		
		2017	2016	2015
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	169.100.000.000	172.100.000.000	174.500.000.000	177.800.000.000
Jumlah utang bank	169.100.000.000	172.100.000.000	174.500.000.000	177.800.000.000
Dikurangi bagian jangka pendek	10.600.000.000	3.600.000.000	2.400.000.000	5.700.000.000
<b>Jumlah bagian jangka panjang</b>	<b>158.500.000.000</b>	<b>168.500.000.000</b>	<b>172.100.000.000</b>	<b>172.100.000.000</b>

**PT Bank Mandiri (Persero) Tbk**

Berdasarkan Surat Penawaran Pemberian Fasilitas Kredit atas nama Perusahaan No. CBC.BTM/SPPK/035/2016 tanggal 26 Juli 2016, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk memberikan fasilitas restrukturisasi pinjaman kredit investasi kepada Perusahaan dengan limit kredit Rp175.100.000.000 (seratus tujuh puluh lima milyar seratus juta rupiah) dengan tujuan penggunaan kredit adalah "Pembiayaan kembali Aset" berupa hotel "The Hermitage" dengan jangka waktu 127 bulan sejak penandatanganan perjanjian kredit ini, dengan suku bunga 10,50% per tahun, serta jaminan berupa Tanah dan Bangunan hotel The Hermitage yang terletak di Jl. Cilacap No.1, Menteng Jakarta Pusat, atas nama PT Menteng Hermitage.

Berdasarkan akta No. 27 tanggal 6 Februari 2017, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk memberikan fasilitas pinjaman berupa kredit investasi kepada Perusahaan dengan limit kredit Rp180.000.000.000 (seratus delapan puluh milyar rupiah) dengan tujuan penggunaan kredit adalah "Pembiayaan kembali Aset" berupa hotel "The Hermitage" dengan jangka waktu 108 bulan sejak penandatanganan perjanjian kredit ini, dengan suku bunga 11,5% per tahun, serta jaminan berupa Tanah dan Bangunan hotel The Hermitage yang terletak di Jl. Cilacap No.1, Menteng Jakarta Pusat, atas nama PT Menteng Hermitage. Kredit ini mulai berlaku pada bulan Januari 2015 dan pembayaran angsuran dimulai bulan Februari 2015.

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**19. UTANG BANK (lanjutan)**

**PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (lanjutan)**

Jaminan kredit

Sebidang tanah berikut bangunan di atas tanah, baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, dengan data kepemilikan sebagai berikut:

Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. : 4035/Menteng  
Nama Pemilik (dalam sertifikat) : PT Menteng Heritage Realty  
Tanggal Terbit : 18 Mei 1999  
Tanggal Berakhir : 16 Mei 2039  
Surat Ukur No. : 53/1998, tertanggal 6 Mei 1998  
Luas : 1.894 meter persegi  
Terletak di : Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kotamadya Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta.

Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. : 4269/Menteng  
Nama Pemilik (dalam sertifikat) : PT Menteng Heritage Realty  
Tanggal Terbit : 25 Januari 2008  
Tanggal Berakhir : 17 Mei 2029  
Surat Ukur No. : 00058/2007, tertanggal 12 Desember 2007  
Luas : 2.142 meter persegi  
Terletak di : Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kotamadya Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta.

Selama pinjaman terhadap Bank Mandiri belum dilunasi, tanpa persetujuan tertulis, Perusahaan tidak diperkenankan melakukan aktivitas seperti berikut:

- a. melakukan perubahan Anggaran Dasar termasuk di dalamnya pemegang saham, pengurus perusahaan, permodalan dan nilai saham;
- b. Memindahtangankan barang jaminan;
- c. Memperoleh fasilitas kredit atau pinjaman dari pihak lain, kecuali dalam transaksi usaha yang wajar;
- d. Mengikatkan diri sebagai penjamin utang atau menjaminkan harta kekayaan Perusahaan kepada pihak lain;
- e. mengambil bagian deviden atau modal untuk kepentingan di luar usaha dan kepentingan pribadi;
- f. Mengalihkan/ menyerahkan kepada pihak lain, sebagian atau seluruhnya atas hak dan kewajiban yang timbul berkaitan dengan fasilitas kredit Perusahaan;
- g. Melunasi utang Perusahaan kepada pemilik/ pemegang saham;
- h. melakukan merger, akuisisi atau penyertaan modal baru pada perusahaan lain;
- i. Melakukan transaksi derivatif yang tidak berhubungan dengan kegiatan usaha/ dengan tujuan spekulasi.

Ketentuan-ketentuan tersebut telah diadendum dengan surat nomor TIO.CRO/CCL/2/2019 tanggal 8 Januari 2019, (Catatan 33).

**20. IMBALAN KERJA KARYAWAN**

Liabilitas imbalan kerja karyawan jangka pendek

Liabilitas imbalan kerja karyawan jangka pendek seluruhnya merupakan gaji, bonus dan kesejahteraan karyawan lainnya yang masih harus dibayar.

Liabilitas imbalan kerja karyawan jangka panjang

**Imbalan pasca kerja**

Sehubungan dengan penerapan PSAK No. 24 (Revisi 2015), "Imbalan Kerja", Grup mencatat liabilitas imbalan kerja karyawan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 berdasarkan hasil perhitungan aktuarial.

Pada tanggal 31 Oktober 2018, Grup mencatat liabilitas imbalan pasca kerja berdasarkan perhitungan aktuarial yang dilakukan oleh Kantor Konsultan Aktuarial Dafras Ahmad Bustami, aktuaris independen, dengan laporannya tertanggal 29 November 2018, menggunakan metode "*Project Unit Credit*".

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**20. IMBALAN KERJA KARYAWAN (lanjutan)**

Liabilitas imbalan kerja karyawan jangka panjang (lanjutan)

**Imbalan pasca kerja (lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2017, 2016, dan 2015, Grup mencatat liabilitas imbalan pasca kerja berdasarkan perhitungan aktuarial yang dilakukan oleh PT Jasa Aktuarial Praptasentosa Gunajasa, aktuaris independen, dengan laporannya tertanggal 21 Mei 2018, menggunakan metode "Project Unit Credit".

Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan total liabilitas imbalan pasca kerja karyawan adalah sebagai berikut:

	31 Oktober 2018	31 Desember		
		2017	2016	2015
Usia pensiun	58 tahun	58 tahun	58 tahun	58 tahun
Tingkat kenaikan gaji	9% per tahun	9% per tahun	9% per tahun	9% per tahun
Tingkat bunga diskonto	9,21% per tahun	7% per tahun	8% per tahun	9% per tahun
Tabel mortalita	TMI III	TMI 2011	TMI 2011	TMI 2011

Jumlah yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dari program imbalan pasti adalah sebagai berikut:

	31 Oktober 2018	31 Desember		
		2017	2016	2015
Biaya jasa kini	132.274.626	284.114.444	168.855.566	-
Biaya bunga	190.002.588	156.597.010	133.330.821	-
Biaya jasa lalu	-	219.034.210	-	1.481.453.578
<b>Biaya imbalan pasti yang diakui pada laba rugi</b>	<b>322.277.214</b>	<b>659.745.664</b>	<b>302.186.387</b>	<b>1.481.453.578</b>
Keuntungan aktuarial pada manfaat imbalan pasca kerja	(1.802.010.027)	97.114.380	173.822.672	-
<b>Jumlah</b>	<b>(1.479.732.813)</b>	<b>756.860.044</b>	<b>476.009.059</b>	<b>1.481.453.578</b>

Mutasi liabilitas imbalan pasca kerja adalah sebagai berikut:

	31 Oktober 2018	31 Desember		
		2017	2016	2015
Saldo Awal	2.714.322.681	1.957.462.637	1.481.453.578	-
Biaya yang diakui melalui laba rugi (Catatan 24)	322.277.214	659.745.664	302.186.387	1.481.453.578
Biaya jasa lalu	-	-	-	-
Biaya yang diakui melalui penghasilan komprehensif	(1.802.010.027)	97.114.380	173.822.672	-
<b>Saldo Akhir</b>	<b>1.234.589.868</b>	<b>2.714.322.681</b>	<b>1.957.462.637</b>	<b>1.481.453.578</b>

**21. EKUITAS**

Modal Saham

Sesuai dengan Akta No. 33 tanggal 31 Oktober 2018, Notaris Erni Rohaini, SH, MBA, Perusahaan meningkatkan modal dasar yang semula Rp20.000.000.000 yang terbagi atas 20.000 lembar saham dengan nominal Rp1.000.000 per saham menjadi Rp500.000.000.000 yang terbagi atas 500.000 lembar saham dengan nominal Rp1.000.000 per saham. Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor penuh oleh para pemegang saham sejumlah 476.700 lembar saham atau sebesar Rp476.700.000.000.

Penambahan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan berasal dari konversi sebagian utang Perusahaan, yaitu sebesar Rp471.700.000.000 yang dikonversi menjadi 471.700 lembar saham. Dari semula sebesar Rp5.000.000.000 atau sebanyak 5.000 lembar saham menjadi Rp476.700.000.000 atau sebanyak 476.700 lembar saham.

Sesuai dengan Akta No. 34 tanggal 22 Juli 2014, Notaris Deni Thanur, SE., SH., modal dasar Perusahaan sebelum perubahan terakhir sebesar Rp20.000.000.000, yang terbagi atas 20.000 lembar saham dengan nominal Rp1.000.000 per saham. Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor penuh oleh para pemegang saham sejumlah 5.000 lembar saham atau sebesar Rp5.000.000.000.

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**21. EKUITAS (lanjutan)**

Rincian kepemilikan saham Perusahaan pada 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	31 Oktober 2018		
	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal Disetor
PT Wijaya Wisesa Realty	476.699	99,9998%	476.699.000.000
PT Twin Investment	1	0,0002%	1.000.000
<b>Jumlah</b>	<b>476.700</b>	<b>100,00%</b>	<b>476.700.000.000</b>

Nama Pemegang Saham	31 Desember 2017, 2016 dan 2015		
	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal Disetor
PT Wijaya Wisesa Realty	4.999	99,98%	4.999.000.000
PT Twin Investment	1	0,02%	1.000.000
<b>Jumlah</b>	<b>5.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>5.000.000.000</b>

Keperentingan Nonpengendali

Keperentingan nonpengendali atas aset neto adalah sebagai berikut:

	31 Oktober		31 Desember		
	2018	2017 (tidak diaudit)	2017	2016	2015
Perusahaan	27.180.499	27.775.557	27.223.477	33.038.120	40.351.066
Entitas anak - PT WWD	5.983	-	-	-	-
<b>Jumlah</b>	<b>27.186.483</b>	<b>27.775.557</b>	<b>27.223.477</b>	<b>33.038.120</b>	<b>40.351.066</b>

Keperentingan nonpengendali atas laba/(rugi) komprehensif adalah sebagai berikut:

	31 Oktober		31 Desember		
	2018	2017 (tidak diaudit)	2017	2016	2015
Perusahaan	(42.978)	(5.262.563)	(5.814.642)	(7.312.946)	50.108.825
Entitas anak - PT WWD	5.984	-	-	-	-
<b>Jumlah</b>	<b>(36.995)</b>	<b>(5.262.563)</b>	<b>(5.814.642)</b>	<b>(7.312.946)</b>	<b>50.108.825</b>

**22. PENDAPATAN**

Akun ini terdiri dari:

	31 Oktober		31 Desember		
	2018	2017 (tidak diaudit)	2017	2016	2015
Makanan dan minuman	24.902.458.576	17.486.518.038	21.857.329.432	19.506.057.533	19.782.592.766
Kamar	22.643.655.886	18.739.478.611	22.986.067.577	15.467.205.972	12.380.447.867
Lain-lain	1.413.809.842	1.164.717.255	1.348.537.732	1.172.002.172	1.490.144.261
<b>Jumlah</b>	<b>48.959.924.304</b>	<b>37.390.713.904</b>	<b>46.191.934.741</b>	<b>36.145.265.677</b>	<b>33.653.184.894</b>

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**23. BEBAN DEPARTEMENTALISASI**

Akun ini terdiri dari:

	31 Oktober		31 Desember		
	2018	2017 (tidak diaudit)	2017	2016	2015
Makanan dan minuman	17.739.359.984	10.986.558.180	13.542.754.024	13.919.708.498	14.111.970.286
Kamar	5.448.114.220	3.301.431.223	3.990.105.842	4.674.921.914	4.551.064.673
Lain-lain	813.595.228	724.640.790	869.057.240	622.568.794	935.137.995
<b>Jumlah</b>	<b>24.001.069.432</b>	<b>15.012.630.193</b>	<b>18.401.917.106</b>	<b>19.217.199.206</b>	<b>19.598.172.954</b>

**24. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

Akun ini terdiri dari:

	31 Oktober		31 Desember		
	2018	2017 (tidak diaudit)	2017	2016	2015
Gaji dan upah	9.198.421.216	7.497.039.207	9.108.659.033	7.426.943.959	8.883.255.142
Energi	3.783.344.588	3.551.780.356	4.276.870.603	3.910.711.841	2.728.251.113
<i>Furniture and fixture equipment</i>	1.783.174.238	1.121.721.417	1.385.758.042	722.905.314	-
Pemeliharaan dan perawatan	1.057.293.716	1.090.499.986	1.359.678.142	1.927.039.742	2.500.137.162
Ruangan dan telpon	1.971.168.412	1.330.892.879	2.867.816.419	2.631.569.175	3.075.785.706
Teknologi informasi	1.283.017.758	1.137.906.983	1.376.503.159	1.034.700.856	-
Komisi	557.618.889	579.239.710	722.932.280	545.979.056	-
Insentif	468.843.584	293.499.453	385.103.432	33.643.362	-
<i>Management fee</i>	1.003.035.509	747.814.278	923.838.695	722.905.314	-
Penjualan dan pemasaran	720.479.960	655.881.751	804.512.365	540.994.573	-
<i>Starwood preferred guest program</i>	601.288.972	667.355.152	803.491.472	425.769.776	-
Pajak	519.998.124	549.583.394	572.926.566	1.969.001.818	257.044.945
Perizinan	501.276.000	1.154.266.000	1.316.766.000	289.944.817	594.267.862
Imbalan kerja	322.277.214	549.788.053	659.745.664	302.186.387	1.427.789.578
Asuransi	241.386.916	255.608.414	306.701.459	270.465.364	-
Jamuan	285.559.842	302.028.642	391.766.260	152.090.467	-
Sewa	93.500.000	139.530.000	165.830.645	163.020.000	172.260.000
Transportasi dan perjalanan dinas	44.744.102	-	12.457.760	-	-
Lain-lain	578.066.333	463.371.671	556.046.005	423.991.789	721.556.590
<b>Jumlah</b>	<b>25.014.495.373</b>	<b>22.087.807.346</b>	<b>27.997.404.001</b>	<b>23.493.863.610</b>	<b>20.360.348.098</b>

**25. PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN**

Akun ini terdiri dari:

	31 Oktober		31 Desember		
	2018	2017 (tidak diaudit)	2017	2016	2015
<b>a. Pendapatan lain-lain</b>					
Jasa giro dan bunga deposito	5.935.170	4.627.127	6.108.583	17.956.631	254.256.215
Keuntungan atas investasi	2.926.934.864	2.002.468.237	2.613.794.308	705.133.297	4.437.934.263
Laba selisih kurs, bersih	-	624.565	90.354	-	86.141.187
Lain-lain	1.692.114.786	-	-	75.830.340	-
<b>Sub-jumlah</b>	<b>4.624.984.820</b>	<b>2.007.719.929</b>	<b>2.619.993.245</b>	<b>798.920.268</b>	<b>4.778.331.665</b>

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**25. PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN (lanjutan)**

	31 Oktober		31 Desember		
	2018	2017 (tidak diaudit)	2017	2016	2015
<b>b. Beban keuangan</b>					
Bunga pinjaman bank	15.140.593.591	14.987.306.454	18.054.618.954	17.821.724.809	16.534.469.302
<b>Sub-jumlah</b>	<b>15.140.593.591</b>	<b>14.987.306.454</b>	<b>18.054.618.954</b>	<b>17.821.724.809</b>	<b>16.534.469.302</b>
<b>c. Beban lain-lain</b>					
Administrasi bank	10.131.262	12.871.112	15.445.334	132.152.132	2.619.952.194
Rugi selisih kurs, bersih	191.745.026	-	-	346.343	-
Lain-lain	1.680.110.785	-	75.816.545	-	2.604.562.673
<b>Sub-jumlah</b>	<b>1.881.987.073</b>	<b>12.871.112</b>	<b>91.261.879</b>	<b>132.498.475</b>	<b>5.224.514.867</b>
<b>Jumlah</b>	<b>(12.397.595.844)</b>	<b>(12.992.457.637)</b>	<b>(15.525.887.588)</b>	<b>(17.155.303.016)</b>	<b>(16.980.652.504)</b>

Pos lain-lain pada beban lain-lain merupakan koreksi akun persediaan sebesar Rp1.680.110.785. Koreksi tersebut terjadi karena adanya perbedaan antara perhitungan fisik persediaan dengan saldo yang tercatat pada laporan keuangan Perseroan.

**26. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI**

**a. Sifat relasi**

1. PT Wijaya Wisesa Realty merupakan entitas induk Perusahaan, dan merupakan entitas induk PT WWD sampai dengan tahun 2017 (tanggal 31 Oktober 2018 diakuisisi oleh Perusahaan);
2. PT Santika Pendopo Energi merupakan entitas di bawah pengendalian yang sama;
3. PT Twin Investment merupakan entitas induk utama Perusahaan;
4. PT Satria Balitama merupakan perusahaan asosiasi entitas anak dengan penyertaan sebesar 30%;
5. PT Istana Wisesa Balitama merupakan perusahaan asosiasi entitas anak dengan penyertaan sebesar 30%.

**b. Transaksi-transaksi pihak berelasi**

Pada tanggal 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015, jumlah piutang lain-lain dan utang lain-lain yang tidak berhubungan dengan kegiatan usaha utama Perusahaan adalah sebagai berikut:

	31 Oktober 2018	31 Desember		
		2017	2016	2015
<u>Piutang lain-lain pihak berelasi (Catatan 7)</u>				
PT Istana Wisesa Balitama	405.000.000	405.000.000	405.000.000	225.000.000
PT Wijaya Wisesa Realty	14.024.869	9.556.396	3.736.048	20.945.644.445
PT Satria Balitama	-	57.609.138	57.609.138	-
PT Santika Pendopo Energi	-	-	3.481.180	-
PT Twin Investment	-	-	-	840.654.828
<b>Jumlah</b>	<b>419.024.869</b>	<b>472.165.534</b>	<b>469.826.366</b>	<b>22.011.299.273</b>
<b>Persentase terhadap jumlah aset</b>	<b>0,05%</b>	<b>0,06%</b>	<b>0,06%</b>	<b>3,65%</b>
<u>Utang lain-lain pihak berelasi (Catatan 14)</u>				
PT Wijaya Wisesa Realty	6.820.088.581	154.797.614.581	121.322.397.746	142.605.740.036
PT Satria Balitama	-	-	-	39.327.390.862
<b>Jumlah</b>	<b>6.820.088.581</b>	<b>154.797.614.581</b>	<b>121.322.397.746</b>	<b>181.933.130.898</b>
<b>Persentase terhadap jumlah liabilitas</b>	<b>3,50%</b>	<b>44,80%</b>	<b>37,80%</b>	<b>47,26%</b>

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**26. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI (lanjutan)**

**b. Transaksi-transaksi pihak berelasi (lanjutan)**

Grup memberikan gaji kepada direksi untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 sebagai berikut:

	31 Oktober 2018	31 Desember		
		2017	2016	2015
Dewan Direksi	449.190.000	485.000.000	454.645.500	399.190.000

**27. PERJANJIAN PENTING**

**a. Perjanjian Manajemen Hotel - Starwood**

Pada tanggal 23 September 2015, Perusahaan menandatangani perjanjian jasa manajemen hotel (*Hotel Management Agreement*) dengan Starwood Asia Pacific Hotel & Resorts, Pte. Ltd., dimana Starwood ditunjuk untuk mengelola properti Perusahaan. Berdasarkan perjanjian tersebut, Starwood menyetujui untuk menyediakan standar Starwood dalam hal manajemen hotel dan seluruh kebutuhan bantuan teknis selama periode desain, perencanaan, konstruksi, perlengkapan dan dekorasi hotel. Jangka waktu perjanjian tersebut adalah 20 tahun terhitung sejak tanggal 31 Desember 2015.

Sehubungan dengan perjanjian jasa manajemen hotel tersebut, Perusahaan harus membayar sebagai berikut:

- 1) Biaya pokok dan biaya lisensi dihitung dari: (Catatan 16 dan 24).
  - 2,00% dari Pendapatan Operasional Bruto (*Gross Operating Revenue* - GOR) untuk 24 bulan pertama setelah perjanjian,
  - 2,25% dari GOR untuk 24 bulan berikutnya, dan
  - 2,50% dari GOR untuk bulan berikutnya.
- 2) Biaya insentif dihitung dari:
  - 7% dari Laba Operasional Bruto (*Gross Operating Profit* - GOP) bila GOP Margin kurang dari atau sama dengan 30% (Catatan 24),
  - 8% dari GOP bila GOP Margin lebih besar dari 30% dan kurang dari atau sama dengan 40%, dan
  - 9% dari GOP bila GOP Margin lebih besar dari 40%.
- 3) Program *Tribute Portfolio* dihitung dari 3,5% dari Pendapatan Kamar Kotor (*Gross Room Revenue* - GRR) dan menutupi biaya untuk berbagai program, servis, dan sistem yang menjadi bagian dan/atau mendukung sistem Starwood dan operasional hotel (Catatan 16 dan 24).
- 4) Program *Starwood Preferred Guest* (SPG) dihitung dari 5% dari biaya yang memenuhi syarat (*qualified charges*) (atau 0% dari biaya memenuhi syarat pada saat menginap pertama saat didaftarkan oleh Hotel) (Catatan 16 dan 24).
- 5) Dana cadangan (*reserve fund*), yaitu dana cadangan bulanan untuk memfasilitasi pendanaan dari semua perbaikan pokok rutin yang dihitung dari (Catatan 16 dan 24):
  - 2% dari GOR untuk 12 bulan pertama setelah tanggal operasi,
  - 3% dari GOR untuk bulan ke 13 sampai bulan ke 24 setelah tanggal operasi, dan
  - 4% dari GOR untuk bulan berikutnya.

**b. Kontijensi**

Perusahaan tidak mempunyai liabilitas kontijensi yang signifikan pada tanggal 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015.

**28. MANAJEMEN RISIKO MODAL DAN KEUANGAN**

**a. Manajemen risiko permodalan**

Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan Perusahaan adalah untuk memastikan bahwa sumber daya keuangan yang memadai tersedia untuk operasi dan pengembangan bisnis, serta untuk mengelola risiko mata uang asing, tingkat bunga, kredit dan risiko likuiditas. Perusahaan beroperasi dengan pedoman yang telah ditentukan oleh manajemen Perusahaan.

**i. Risiko nilai tukar mata uang asing**

Perusahaan tidak terekspos terhadap pengaruh fluktuasi nilai tukar mata uang asing. Sebagian besar pendapatan dan beban Perusahaan dilakukan dalam mata uang Rupiah. Perusahaan mengelola eksposur terhadap mata uang asing dengan melakukan penyesuaian pada harga yang diterapkan kepada konsumen.

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**28. MANAJEMEN RISIKO MODAL DAN KEUANGAN (lanjutan)**

**a. Manajemen risiko permodalan (lanjutan)**

**ii. Risiko suku bunga**

Perusahaan tidak terekspos terhadap pengaruh fluktuasi nilai tukar mata uang asing. Sebagian besar pendapatan dan beban Perusahaan dilakukan dalam mata uang Rupiah. Perusahaan mengelola eksposur terhadap mata uang asing dengan melakukan penyesuaian pada harga yang diterapkan kepada konsumen.

**iii. Risiko kredit**

Risiko kredit mengacu pada risiko rekanan gagal dalam memenuhi liabilitas kontraktualnya yang mengakibatkan kerugian bagi Perusahaan.

Risiko kredit Perusahaan terutama melekat pada piutang usaha dan piutang lain-lain, dan simpanan bank. Risiko kredit pada simpanan bank diperhitungkan minimal karena ditempatkan dengan institusi keuangan terpercaya yang telah memiliki catatan yang baik. Piutang usaha pihak ketiga ditempatkan pada pihak ketiga yang terpercaya dan memiliki catatan yang baik. Eksposur Perusahaan dan *counterparties* dimonitor secara terus menerus dan nilai agregat transaksi terkait tersebar di antara *counterparties* yang telah disetujui oleh Direksi.

Nilai tercatat aset keuangan pada laporan keuangan setelah dikurangi dengan penyisihan untuk kerugian mencerminkan eksposur Perusahaan terhadap risiko kredit.

**iv. Risiko likuiditas**

Risiko likuiditas merupakan risiko yang muncul dalam situasi dimana posisi arus kas Perusahaan mengindikasikan bahwa arus kas masuk dari pendapatan jangka pendek tidak cukup untuk memenuhi arus kas keluar untuk pengeluaran jangka pendek. Untuk mengatur risiko likuiditas, Perusahaan melakukan monitor dan menjaga level kas dan setara kas yang diperkirakan cukup untuk mendanai kegiatan operasional Perusahaan dan mengurangi pengaruh fluktuasi dalam arus kas. Manajemen Perusahaan juga secara rutin melakukan monitor atas perkiraan arus kas dan arus kas aktual.

**b. Nilai wajar**

Nilai wajar adalah suatu jumlah dimana suatu aset dapat dipertukarkan atau suatu liabilitas diselesaikan antara pihak yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi wajar.

Tabel dibawah ini menggambarkan nilai tercatat dan nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan per 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015:

	31 Oktober 2018		31 Desember 2017	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
<b>Aset keuangan</b>				
Kas dan setara kas	6.415.220.740	6.415.220.740	4.015.689.541	4.015.689.541
Piutang usaha	2.210.519.387	2.210.519.387	934.352.257	934.352.257
Piutang lain-lain	512.368.165	512.368.165	697.513.629	697.513.629
Investasi pada perusahaan asosiasi	319.727.432.809	319.727.432.809	316.800.497.945	316.800.497.945
<b>Total aset keuangan</b>	<b>328.865.541.101</b>	<b>328.865.541.101</b>	<b>322.448.053.372</b>	<b>322.448.053.372</b>
<b>Liabilitas keuangan</b>				
Utang usaha	2.358.764.315	2.358.764.315	2.254.909.497	2.254.909.497
Beban yang masih harus dibayar	5.768.748.049	5.768.748.049	5.016.053.699	5.016.053.699
Deposit pelanggan	3.483.369.744	3.483.369.744	2.226.143.156	2.226.143.156
Utang bank jangka pendek	10.600.000.000	10.600.000.000	3.600.000.000	3.600.000.000
Penyisihan untuk penggantian perabotan dan peralatan hotel	1.066.691.378	1.066.691.378	837.108.944	837.108.944
Utang lain-lain	10.753.001.211	10.753.001.211	159.497.703.773	159.497.703.773
Utang bank jangka panjang	158.500.000.000	158.500.000.000	168.500.000.000	168.500.000.000
<b>Total liabilitas keuangan</b>	<b>192.530.574.697</b>	<b>192.530.574.697</b>	<b>341.931.919.069</b>	<b>341.931.919.069</b>

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**28. MANAJEMEN RISIKO MODAL DAN KEUANGAN (lanjutan)**

**b. Nilai wajar (lanjutan)**

	31 Desember 2016		31 Desember 2015	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
<b>Aset keuangan</b>				
Kas dan setara kas	2.155.463.350	2.155.463.350	5.407.509.053	5.407.509.053
Piutang usaha	1.028.517.179	1.028.517.179	981.815.812	981.815.812
Piutang lain-lain	649.469.642	649.469.642	22.075.226.275	22.075.226.275
Investasi pada perusahaan asosiasi	314.186.703.637	314.186.703.637	74.865.570.340	74.865.570.340
<b>Total aset keuangan</b>	<b>318.020.153.808</b>	<b>318.020.153.808</b>	<b>103.330.121.479</b>	<b>103.330.121.479</b>
<b>Liabilitas keuangan</b>				
Utang usaha	4.706.757.541	4.706.757.541	4.902.580.277	4.902.580.277
Beban yang masih harus dibayar	6.504.075.837	6.504.075.837	6.339.780.563	6.339.780.563
Deposit pelanggan	890.092.634	890.092.634	940.530.037	940.530.037
Utang bank jangka pendek	2.400.000.000	2.400.000.000	5.700.000.000	5.700.000.000
Penyisihan untuk penggantian perabotan dan peralatan hotel	604.714.292	604.714.292	-	-
Utang lain-lain	131.266.080.441	131.266.080.441	192.842.581.403	192.842.581.403
Utang bank jangka panjang	172.100.000.000	172.100.000.000	172.100.000.000	172.100.000.000
<b>Total liabilitas keuangan</b>	<b>318.471.720.745</b>	<b>318.471.720.745</b>	<b>382.825.472.280</b>	<b>382.825.472.280</b>

Nilai wajar didefinisikan sebagai jumlah dimana instrumen tersebut dapat dipertukarkan di dalam transaksi jangka pendek antara pihak yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan yang memadai melalui suatu transaksi yang wajar, selain di dalam penjualan terpaksa atau penjualan likuidasi. Nilai wajar didapatkan dari kuotasi harga pasar, model arus kas diskonto dan model penentuan harga opsi yang sewajarnya.

Metode dan asumsi di bawah ini digunakan untuk mengestimasi nilai wajar untuk masing-masing kelas instrumen keuangan:

Nilai wajar kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, utang bank jangka pendek, utang usaha, beban yang masih harus dibayar, deposit pelanggan, akrual dan utang lain-lain mendekati nilai tercatat karena jangka waktu jatuh tempo yang singkat atas instrumen keuangan tersebut.

Nilai wajar atas utang bank jangka panjang dinilai menggunakan diskonto arus kas berdasarkan tingkat suku bunga pasar.

Investasi pada perusahaan asosiasi dinilai pada biaya perolehan karena tidak tersedia nilai wajarnya.

**29. INFORMASI SEGMENT**

Segmen operasi yang dilaporkan sesuai dengan informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi, Grup saat ini melakukan kegiatan usaha jasa perhotelan dan investasi.

	31 Oktober 2018			
	Perhotelan	Investasi	Eliminasi	Jumlah
<b>PENDAPATAN</b>				
Pendapatan eksternal	48.959.924.304	-	-	48.959.924.304
Pendapatan antar segmen	-	-	-	-
<b>Jumlah pendapatan</b>	<b>48.959.924.304</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>48.959.924.304</b>
Beban departementalisasi	(24.001.069.432)	-	-	(24.001.069.432)
<b>Jumlah</b>	<b>24.958.854.872</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24.958.854.872</b>
Beban usaha	(32.493.855.046)	(74.629.482)	-	(32.568.484.528)
Pendapatan lain-lain	1.714.150.993	2.928.301.378	-	4.642.452.371
Beban lain-lain	(17.038.750.768)	(1.297.446)	-	(17.040.048.214)
<b>Laba usaha</b>				<b>(20.007.225.499)</b>

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**29. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)**

	31 Oktober 2018			
	Perhotelan	Investasi	Eliminasi	Jumlah
<b>INFORMASI LAIN</b>				
Aset segmen	787.034.435.046	320.214.029.700	(301.999.000.000)	805.249.464.746
Liabilitas segmen	194.704.724.939	(381.644.852)	-	194.323.080.087
Penyusutan				
Beban umum dan administrasi	7.553.989.154	-	-	7.553.989.154
Beban non kas selain penyusutan	24.939.865.892	74.629.482	-	25.014.495.374
	31 Desember 2017			
	Perhotelan	Investasi	Eliminasi	Jumlah
<b>PENDAPATAN</b>				
Pendapatan eksternal	46.191.934.741	-	-	46.191.934.741
Pendapatan antar segmen	-	-	-	-
<b>Jumlah pendapatan</b>	<b>46.191.934.741</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>46.191.934.741</b>
Beban departementalisasi	(18.401.917.106)	-	-	(18.401.917.106)
<b>Jumlah</b>	<b>27.790.017.635</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27.790.017.635</b>
Beban usaha	(42.817.319.533)	(17.563.734)	-	(42.834.883.267)
Pendapatan lain-lain	6.039.546	2.613.953.700	-	2.619.993.246
Beban lain-lain	(18.144.571.136)	(1.309.697)	-	(18.145.880.833)
<b>Laba usaha</b>				<b>(30.570.753.220)</b>
<b>INFORMASI LAIN</b>				
Aset segmen	486.310.236.605	317.302.305.250	-	803.612.541.855
Liabilitas segmen	345.192.848.989	(322.294.852)	-	344.870.554.137
Penyusutan				
Beban umum dan administrasi	14.837.479.266	-	-	14.837.479.266
Beban non kas selain penyusutan	27.979.840.267	17.563.734	-	27.997.404.001
	31 Desember 2016			
	Perhotelan	Investasi	Eliminasi	Jumlah
<b>PENDAPATAN</b>				
Pendapatan eksternal	36.145.265.677	-	-	36.145.265.677
Pendapatan antar segmen	-	-	-	-
<b>Jumlah pendapatan</b>	<b>36.145.265.677</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36.145.265.677</b>
Beban departementalisasi	(19.217.199.206)	-	-	(19.217.199.206)
<b>Jumlah</b>	<b>16.928.066.471</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16.928.066.471</b>
Beban usaha	(36.693.672.225)	(1.305.293.139)	-	(37.998.965.364)
Pendapatan lain-lain	93.664.974	705.255.294	-	798.920.268
Beban lain-lain	(17.952.705.752)	(1.171.189)	-	(17.953.876.941)
<b>Laba usaha</b>				<b>(38.225.855.566)</b>
<b>INFORMASI LAIN</b>				
Aset segmen	490.838.269.295	314.707.224.982	-	805.545.494.277
Liabilitas segmen	320.647.669.737	(322.294.852)	-	320.325.374.885
Penyusutan				
Beban umum dan administrasi	14.504.755.411	-	-	14.504.755.411
Beban non kas selain penyusutan	22.188.916.814	1.304.946.796	-	23.493.863.610

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**29. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)**

	31 Desember 2015			
	Perhotelan	Investasi	Eliminasi	Jumlah
<b>PENDAPATAN</b>				
Pendapatan eksternal	33.653.184.894	-	-	33.653.184.894
Pendapatan antar segmen	-	-	-	-
<b>Jumlah pendapatan</b>	<b>33.653.184.894</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33.653.184.894</b>
Beban departementalisasi	(19.598.172.954)	-	-	(19.598.172.954)
<b>Jumlah</b>	<b>14.055.011.940</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.055.011.940</b>
Beban usaha	(34.693.934.685)	-	-	(34.693.934.685)
Pendapatan lain-lain	338.885.713	4.439.445.952	-	4.778.331.665
Beban lain-lain	(21.757.521.345)	(1.462.824)	-	(21.758.984.169)
<b>Laba usaha</b>				<b>(37.619.575.250)</b>
<b>INFORMASI LAIN</b>				
Aset segmen	526.272.350.319	77.092.530.027	-	603.364.880.346
Liabilitas segmen	319.517.019.990	(65.427.719.464)	-	254.089.300.526
Penyusutan				
Beban umum dan administrasi	14.333.586.587	-	-	14.333.586.587
Beban non kas selain penyusutan	20.360.348.098	-	-	20.360.348.098

**Segmen Geografis**

Perusahaan dan entitas anak beroperasi di Jakarta sehingga informasi segmen geografis tidak disajikan.

**30. LABA PER SAHAM DASAR**

Berikut ini adalah data yang digunakan untuk perhitungan laba per saham dasar yang diatribusikan kepada pemilik Perusahaan:

	31 Oktober		31 Desember		
	2018	2017	2017	2016	2015
Laba yang digunakan dalam perhitungan laba per saham dasar	(19.437.272.312)	(26.226.640.911)	(31.846.726.942)	(36.383.629.917)	(41.122.307.898)

**Jumlah saham**

Jumlah rata-rata tertimbang saham beredar (penyebut) untuk tujuan perhitungan laba per saham dasar adalah sebagai berikut:

	31 Oktober 2018	2017	2017	2016	2015
Jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang digunakan dalam perhitungan laba per saham dasar	52.170	5.000	5.000	5.000	5.000

Pada setiap tanggal pelaporan, Perusahaan tidak memiliki saham biasa yang berpotensi dilutif.

**31. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING**

Pada tanggal 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015, Grup memiliki aset moneter dalam mata uang asing sebagai berikut :

	31 Oktober 2018		2017		2016		2015	
	Mata uang asing	Ekuivalen	Mata uang asing	Ekuivalen	Mata uang asing	Ekuivalen	Mata uang asing	Ekuivalen
<b>Aset</b>								
Perusahaan:								
Bank USD	8.225	125.239.943	8.335	112.915.941	8.131	109.242.607	7.922	109.277.368
Entitas anak:								
Bank USD	777	11.831.379	827	11.204.196	887	11.917.732	947	13.063.865
<b>Jumlah</b>	<b>9.002</b>	<b>137.071.322</b>	<b>9.162</b>	<b>124.120.137</b>	<b>9.018</b>	<b>121.160.339</b>	<b>8.869</b>	<b>122.341.233</b>

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**32. PENGUNGKAPAN TAMBAHAN ATAS AKTIVITAS INVESTASI DAN PENDANAAN NON KAS**

	31 Oktober 2018	31 Desember		
		2017	2016	2015
Kenaikan modal saham dari konversi utang (Catatan 21)	471.700.000.000	-	-	-
Kenaikan aset tanah dari revaluasi aset (Catatan 11)	-	2.877.000.000	-	291.674.660.444

**33. KEJADIAN SETELAH PERIODE PELAPORAN**

- a. Pada tanggal 31 Oktober 2018, dalam Keputusan Sirkuler Pemegang Saham menyetujui jual-beli saham entitas anak (PT WWD) yang dimiliki oleh PT WWR sebesar 301.848 lembar saham atau senilai Rp301.848.000 kepada Perusahaan dan seluruh saham yang dimiliki oleh PT TI sebesar 151 lembar saham atau senilai Rp151.000.000 kepada Perusahaan. Perubahan atas bagian pemegang saham tersebut berdasarkan akta Notaris Erni Rohaini, S.H., M.B.A., No. 3 tanggal 5 November 2018, sehingga susunan pemegang saham entitas anak menjadi:

Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal Disetor
PT Menteng Heritage Realty	301.999	99,9997%	301.999.000.000
PT Wijaya Wisesa Realty	1	0,0003%	1.000.000
<b>Jumlah</b>	<b>302.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>302.000.000.000</b>

- b. Berdasarkan akta Notaris Erni Rohaini, S.H., M.B.A., No. 10 tanggal 19 Desember 2018, para pemegang saham sepakat untuk:
- Mengadakan perubahan Anggaran Dasar Perusahaan, antara lain perubahan maksud dan tujuan Perusahaan; dan perubahan modal dasar dan nilai nominal saham dalam Perusahaan.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, bahwa:

1. Maksud dan tujuan Perseroan ini ialah menjalankan usaha di bidang:
  - a. Perhotelan
  2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
    - a). Kegiatan usaha utama adalah menjalankan usaha-usaha di bidang perhotelan antara lain tetapi tidak terbatas termasuk pekerjaan:
      - Menjalankan usaha-usaha akomodasi yang meliputi usaha hotel meliputi penyediaan kamar tempat menginap, penyediaan tempat dan pelayanan makan dan minum, pelayanan pencucian pakaian/binatu, penyediaan fasilitas akomodasi dan pelayanan lain yang diperlukan bagi penyelenggaraan kegiatan usaha; menjalankan usaha penyediaan makanan dan minuman yang meliputi, restoran dan atau bar yang meliputi diskotik, karaoke yang meliputi kegiatan pengelolaan, penyediaan dan pelayanan makanan dan minuman serta dapat pula menyelenggarakan pertunjukan atau hiburan sebagai pelengkap;
    - b). Kegiatan usaha Penunjang adalah menjalankan usaha antara lain meliputi:
      - Menjalankan usaha pengelolaan hotel dan sarana penunjangnya, termasuk menyewakan ruangan maupun gedung di lokasi hotel serta sarana penyelenggaraan konvensi.
      - Investasi dan/atau penyertaan kepada perusahaan lain, angkutan laut, jasa, perdagangan, pembangunan, perindustrian, perbengkelan, percetakan, pertanian, pertambangan dan biro teknik.

Peningkatan modal dasar Perusahaan dari semula Rp500.000.000.000 menjadi Rp1.800.000.000.000 dan nilai nominal saham yang semula Rp1.000.000 menjadi Rp100 untuk setiap lembar sahamnya. Sehingga susunan pemegang saham Perusahaan menjadi:

Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal Disetor
PT Wijaya Wisesa Realty	4.766.999.999	99,99999998%	476.699.999.900
PT Twin Investment	1	0,00000002%	100
<b>Jumlah</b>	<b>4.767.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>476.700.000.000</b>

- Menyetujui rencana Perusahaan untuk melakukan penawaran umum melalui pasar modal;
- Menyetujui perubahan susunan Direksi dan Dewan Komisaris dalam Perusahaan, sebagai berikut:

Dewan Komisaris :

Komisaris Utama : Herry Wijaya  
 Komisaris : Budiman Muliadi  
 Komisaris Independen : Alip

Dewan Direksi :

Direktur Utama : Christofer Wibisono  
 Direktur : Anke Krishna Bachtiar  
 Direktur : Wesley Wijaya  
 Direktur Independen : Irfan Adriansyah

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

**Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015**

**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**33. KEJADIAN SETELAH PERIODE PELAPORAN (lanjutan)**

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 004/HRME/XII/2018 pada tanggal 19 Desember 2018, Perusahaan menetapkan Jessica Kartini Kailimang sebagai Sekretaris Perusahaan.

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 007/HRME/I/2019 pada tanggal 15 Januari 2019, Perusahaan menetapkan Tri Purno Nugroho sebagai Unit Audit Internal.

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 005/HRME/I/2019 pada tanggal 15 Januari 2019, Perusahaan menetapkan anggota komite audit sebagai berikut:

Ketua	:	Alip
Anggota	:	Chandra
Anggota	:	Chandra I.S Rambey

- Mengadakan perubahan Anggaran Dasar Perseroan sehubungan perubahan status Perusahaan menjadi perusahaan terbatas terbuka/publik.

c. Berdasarkan surat no TIO.CRO/CCL/2/2019 tanggal 8 Januari 2019 perihal Addendum II atas Perjanjian Kredit Investasi Nomor: CRO.BTM/0003/KI/2015 Akta Nomor 27 tanggal 06 Februari 2015 dibuat dihadapan Wenda Taurusita Amidjaja, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, terdapat perubahan sebagai berikut:

i. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (selanjutnya disebut "Bank") dapat menyetujui permohonan PT Menteng Heritage Realty (selanjutnya disebut "Debitur") untuk perubahan ketentuan dan syarat kredit yang bersumber pada Perjanjian Kredit Investasi Nomor CRO.BTM/0003/KI/2015 Akta Nomor 27 tanggal 06 Februari 2015 dibuat dihadapan Wenda Taurusita Amidjaja, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, terakhir dengan Addendum I (Pertama) Perjanjian Kredit Investasi CRO.BTM/0003/KI/2015 Akta Nomor 40 tanggal 29 Juli 2016 dibuat dihadapan Wenda Taurusita Amidjaja, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut "Perjanjian"), dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana tercantum dalam surat BANK Nomor : SAM.SA2/SPPK/LM1.23/2018 tanggal 14 November 2018 (selanjutnya disebut "SPPK"), dengan ketentuan sebagai berikut:

**Ketentuan**

1. Persetujuan melakukan akuisisi saham PT Wijaya Wisesa Development (WWD) sesuai dengan nilai buku Rp302 Milyar yang dimiliki PT Wijaya Wisesa Realty. Dimana PT WWD memiliki 30% saham PT Satria Balitama dengan aset Hotel Royal Beach Seminyak, Bali.
2. Persetujuan meningkatkan ekuitas DEBITUR sebesar Rp471 Milyar yang terdiri dari:
  - Rp169 Milyar merupakan konversi utang kepada pemegang saham yang timbul dari setoran pemegang saham selama ini.
  - Rp302 Milyar yang merupakan konversi saham milik PT WWR pada PT WWD menjadi milik Debitur (akuisisi PT WWD oleh Debitur).
3. Persetujuan untuk melakukan penawaran umum perdana atas saham-sahamnya kepada masyarakat/*Initial Public Offering* (IPO).
4. Persetujuan melakukan perubahan seluruh Anggaran Dasar Debitur sesuai dengan ketentuan Peraturan IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("POJK") No. 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Terbuka sebagaimana telah diubah melalui POJK No. 10/POJK.04/2017, POJK No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik, termasuk namun tidak terbatas pada ketentuan:
  - Pasal 3 Anggaran Dasar Debitur mengenai maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Debitur dengan menambahkan investasi dan/atau penyertaan kepada perusahaan lain, angkutan laut, jasa, perdagangan, pembangunan, perindustrian, perbengkelan, percetakan, pertanian, pertambangan dan biro teknik.
  - Pasal 4 Anggaran Dasar Debitur terkait permodalan dan nilai nominal saham Debitur.
5. Persetujuan melakukan akuisisi PT Global Samudra Nusantara dan PT Wijaya Wisesa Bakti oleh Debitur.
6. Persetujuan perubahan syarat kredit/*convenant* yang tertuang dalam SPPK No. CBC.BTM/SPPK/035/2016 tanggal 26 Juli 2016 dan yang tertuang dalam Addendum I (Pertama) kredit investasi No. CRO.BTM/0003/KI/2015 Nomor : 40 tanggal 29 Juli 2016 sebagai berikut:

Semula	Menjadi
<b>Butir B.2 Negatif Convenant</b>	
B.2.a Melakukan perubahan Anggaran Dasar termasuk di dalamnya pemegang saham, pengurus perusahaan, permodalan dan nilai saham;	Selama kredit belum lunas, tanpa persetujuan tertulis dari Bank terlebih dahulu Debitur tidak diperkenankan melakukan perubahan Anggaran Dasar Perusahaan yang terkait dengan perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha perusahaan, tempat kedudukan dan permodalan kecuali perubahan pemegang saham publik serta tambahan modal saham yang tidak merubah komposisi kepemilikan pemegang saham mayoritas;

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Oktober 2018 dan 31 Desember 2017, 2016 dan 2015 dan Untuk Periode Sepuluh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Oktober 2018 dan 2017 (Tidak Diaudit) dan Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2017, 2016 dan 2015

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**33. KEJADIAN SETELAH PERIODE PELAPORAN (lanjutan)**

Semula	Menjadi
Butir B.2 Negatif Covenant	
B.2.e Mengambil bagian deviden atau modal untuk kepentingan di luar usaha dan kepentingan pribadi;	Debitur wajib memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu kepada Bank dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender atas hal pembagian deviden dari laba tahun berjalan kepada pemegang saham dan dapat dilakukan sepanjang kondisi keuangan sehat dan seluruh kewajiban kepada Bank Mandiri telah dipenuhi;
B.2.h Melakukan merger, akuisisi atau penyertaan modal baru pada perusahaan lain;	Debitur wajib memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu kepada Bank dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender apabila melakukan perubahan organisasi, merger dan akuisisi.

- ii. Bahwa syarat-syarat yang harus Debitur penuhi terlebih dahulu dalam rangka penandatanganan Addendum II (Kedua) Perjanjian seluruhnya telah dipenuhi sesuai dengan ketentuan sebagaimana mestinya, yaitu sebagai berikut:
1. Telah menyerahkan surat permohonan kredit yang telah ditandatangani oleh pengurus yang berwenang sesuai dengan A/D dan ketentuan serta perundang-undangan yang berlaku.
  2. Telah mengembalikan tindasan Surat yang telah ditandatangani diatas materai Rp6.000 oleh pihak Debitur yang berwenang sesuai dengan A/D Perusahaan dan ketentuan serta perundang-undangan yang berlaku.
  3. Debitur telah menyerahkan surat pernyataan yang ditandatangani pengurus berwenang sesuai anggaran dasar perusahaan yang menyatakan:
    - a. Bersedia melaporkan hasil IPO kepada Bank disertai surat pernyataan perusahaan yang menyatakan bahwa pelaksanaan IPO telah mematuhi seluruh perundang-undangan yang berlaku, paling lambat 30 hari sejak pelaksanaan IPO.
    - b. Bersedia menyerahkan bukti perubahan Anggaran Dasar terkait dengan perubahan permodalan, nilai saham, perubahan nama, dan pengurus berikut pemenuhan legalitasnya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku (al. fotocopy Akta Risalah RUPS dan fotocopy dokumen pelaporan/persetujuan MenkumHAM) dalam rangka pelaksanaan IPO, paling lambat 30 hari sejak tanggal RUPS.
    - c. Apabila dalam jangka waktu s/d 6 (enam) bulan ke depan IPO tidak jadi dilaksanakan, maka seluruh persyaratan covenant bersedia untuk dikembalikan sesuai dengan Perjanjian Kredit semula.
    - d. Apabila Debitur telah melakukan perubahan Anggaran Dasar dan pengembalian / pembagian deviden namun ternyata rencana IPO Debitur tidak teralisir, maka bank akan melakukan review atas seluruh fasilitas kredit Debitur.

**34. PENERBITAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN**

Sesuai dengan surat dari Otoritas Jasa Keuangan Lampiran S-42/PM.22/2019 tentang Penelaahan Atas Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana Saham PT Menteng Heritage Realty Tbk Tahun 2019 Aspek Akuntansi, Perusahaan telah menerbitkan kembali laporan keuangannya pada tanggal-tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Oktober 2018, 31 Desember 2017, 2016 dan 2015, untuk menyesuaikan hasil penelaahan tersebut. Penerbitan kembali laporan keuangan tersebut terkait dengan hal-hal sebagai berikut:

- |   |   |
|---|---|
| <p>a. Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian</p> <p>b. Laporan Arus Kas Konsolidasian</p> <p>c. Catatan 1 - Umum - halaman 2</p> <p>d. Catatan 2 - Ikhtisar Kebijakan Akuntansi Signifikan - halaman 5, 6 dan 7</p> <p>e. Catatan 7 - Piutang Lain-lain - halaman 25</p> <p>f. Catatan 9 - Beban Dibayar Dimuka - halaman 26</p> <p>g. Catatan 10 - Uang Muka - halaman 26</p> | <p>h. Catatan 11 - Aset Tetap - halaman 28</p> <p>i. Catatan 12 - Investasi pada Entitas Asosiasi - halaman 29</p> <p>j. Catatan 14 - Utang Lain-lain - halaman 30</p> <p>k. Catatan 15 - Penyisihan Untuk Penggantian Perabotan dan Peralatan Hotel - halaman 30</p> <p>l. Catatan 17 - Deposit Pelanggan - halaman 31</p> <p>m. Catatan 19 - Utang Bank - halaman 35</p> <p>n. Catatan 22 - Pendapatan - halaman 37 (Catatan 35)</p> <p>o. Catatan 33 - Kejadian setelah periode pelaporan - halaman 45</p> |
|---|---|

Reklasifikasi Akun

Akun pendapatan usaha lain-lain dalam Catatan atas Laporan Keuangan no. 22 telah direklasifikasi ke pendapatan usaha makanan dan minuman sehubungan dengan kesalahan penyajian di laporan yang telah diterbitkan sejumlah Rp2.836.479.436.

*Halaman ini sengaja dikosongkan*

## **XX. LAPORAN PENILAI**

Berikut merupakan Laporan Penilaian Properti yang telah dinilai oleh KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan dan KJPP Jennywati, Kusnanto & Rekan.

No. : 00005/2.0022-00/BS/10/0382/1/I/2019

23 Januari 2019

Kepada Yth.

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk**  
**Jl. Cilacap No. 1, Menteng**  
**Jakarta Pusat 10310**

U.p. : Direksi

Hal : Ringkasan Penilaian 99,998% Saham PT Global Samudra Nusantara

Dengan hormat,

Kantor Jasa Penilai Publik (selanjutnya disebut “**KJPP**”) Jennywati, Kusnanto & rekan (selanjutnya disebut “**JKR**” atau “**kami**”) mendapat penugasan dari manajemen PT Menteng Heritage Tbk (selanjutnya disebut “**Perseroan**”) untuk memberikan pendapat sebagai penilai independen atas nilai pasar wajar 99,998% saham PT Global Samudra Nusantara (selanjutnya disebut “**GSN**”). Penugasan kami tersebut sesuai dengan surat penawaran kami No. JK/181102-001 tanggal 2 November 2018 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

Selanjutnya, kami sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.09.0022 tanggal 24 Maret 2009 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut “**OJK**”) dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PB-02/PM.22/2018 (penilai bisnis), menyatakan bahwa kami telah meneliti dan menilai nilai pasar wajar 99,998% saham GSN (selanjutnya disebut “**Obyek Penilaian**”) dengan tujuan untuk mengungkapkan pendapat mengenai nilai pasar wajar Obyek Penilaian pada tanggal 31 Oktober 2018.

Sebelumnya, kami telah menyusun dan menerbitkan laporan penilaian 99,998% saham PT Global Samudra Nusantara dengan No. JK/SV/181210-002 tanggal 10 Desember 2018. Namun demikian, sehubungan dengan adanya penjelasan dan pengungkapan yang masih perlu ditambahkan ke dalam laporan penilaian saham, maka dengan ini, kami menerbitkan kembali laporan penilaian 99,998% saham GSN dengan No. 00005/2.0022-00/BS/10/0382/1/I/2019 tanggal 18 Januari 2019. Perubahan-perubahan tersebut antara lain adalah sebagai berikut:

- Penyesuaian pengungkapan pada penjelasan singkat mengenai Obyek Penilaian;
- Penyesuaian dan penambahan pengungkapan pada analisa keuangan historis; dan
- Perubahan pada laporan penilaian properti yang dimiliki oleh GSN per 31 Oktober 2018 yang disusun oleh KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan (selanjutnya disebut “**SRR**”) dari sebelumnya No. 181207.006/SRR-JK/LP-A/MHR/OR tanggal 7 Desember 2018 menjadi No. 00010/2.0059-02/PI/10/0242/1/I/2019 tanggal 15 Januari 2019.

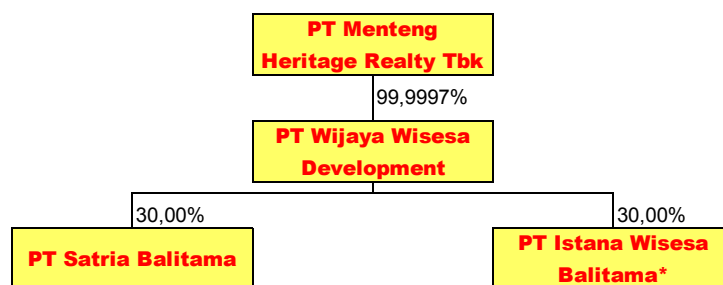


Perubahan-perubahan tersebut merubah kesimpulan laporan penilaian 99,998% saham GSN dari sebelumnya sebesar Rp 65,85 miliar menjadi sebesar Rp 65,21 miliar.

## ALASAN DAN LATAR BELAKANG RENCANA TRANSAKSI

Perseroan merupakan sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan terbuka (*publicly-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan adalah bergerak dalam bidang perhotelan. Perseroan memiliki kantor pusat di Jalan Cilacap No. 1, Menteng, Jakarta Pusat 10310, dengan nomor telepon: (021) 3192 6888, nomor faksimili: (021) 3192 6888 dan *website*: [www.hermitagejakarta.com](http://www.hermitagejakarta.com).

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, pada tanggal 31 Oktober 2018, Perseroan memiliki penyertaan saham pada PT Wijaya Wisesa Development (selanjutnya disebut "**WWD**") dengan kepemilikan sebesar 99,9997% dengan struktur kepemilikan sebagai berikut:



\* PT Istana Wisesa Balitama sejak didirikan hingga pada tanggal 31 Oktober 2018 tidak beroperasi.

WWD merupakan sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup (*privately-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha WWD adalah bergerak dalam bidang bidang pertambangan energi, perdagangan, industri, pembangunan dan biro teknik. Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, pada tanggal 31 Oktober 2018, WWD memiliki penyertaan saham pada PT Satria Balitama (selanjutnya disebut "**SB**") dan PT Istana Wisesa Balitama (selanjutnya disebut "**IWB**") masing-masing dengan kepemilikan sebesar 30,00%.

SB merupakan sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup (*privately-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha SB adalah bergerak dalam bidang perhotelan dengan mendirikan The Royal Beach Seminyak Hotel di Bali. Lokasi Perusahaan terletak di Jalan Camplung Tanduk, Seminyak Beach, Badung – Bali.



Perkembangan industri pariwisata Indonesia yang cukup signifikan mendorong tingkat hunian (*occupancy rate*) hotel di Indonesia, seperti Jakarta dan Bali. Perseroan memandang prospek perkembangan bisnis perhotelan dapat mendukung peningkatan kinerja keuangan Perseroan pada masa yang akan datang. Dalam rangka pengembangan usaha Perseroan, Perseroan memandang strategi pengembangan usaha dengan pertumbuhan an-organik melalui akuisisi perusahaan perhotelan lain yang dinilai memiliki prospek usaha dengan melakukan akuisisi atas 99,997% saham PT Wijaya Wisesa Bakti (selanjutnya disebut "**WWB**") dari PT Wijaya Wisesa Realty (selanjutnya disebut "**WWR**") dan PT Twin Investment (selanjutnya disebut "**TI**"), pemegang saham Perseroan dengan kepemilikan masing-masing sebesar 99,998% dan 0,002% pada tanggal 31 Oktober 2018 (selanjutnya disebut "**Rencana Akuisisi WWB**"). Setelah Rencana Akuisisi WWB menjadi efektif, Perseroan mengharapkan dapat mendukung terciptanya sinergi dengan hotel yang dimiliki Perseroan sehingga dapat meningkatkan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan.

Selanjutnya, Perseroan juga memandang perlu melakukan diversifikasi usaha pada portofolio bisnis yang memiliki pendapatan yang dapat mendukung likuiditas Perseroan dengan melakukan akuisisi 99,998% saham GSN dari TI dan Anke Krishna Bachtiar (selanjutnya disebut "**AKB**"), pihak yang terafiliasi dengan Perseroan (selanjutnya disebut "**Rencana Akuisisi GSN**").

Rencana Akuisisi WWB dan Rencana Akuisisi GSN merupakan satu kesatuan transaksi yang tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya dan selanjutnya secara bersama-sama disebut "**Rencana Akuisisi**".

Dalam rangka mendukung pendanaan Rencana Akuisisi WWB dan Rencana Akuisisi GSN dengan akses pendanaan pasar modal, Perseroan merencanakan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham (selanjutnya disebut "**Rencana PUPS**"). Rencana Akuisisi dan Rencana PUPS merupakan satu kesatuan transaksi yang tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya dan selanjutnya secara bersama-sama disebut "**Rencana Transaksi**".

WWB merupakan sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup (*privately-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan WWB adalah bergerak dalam bidang perdagangan umum, pemborong atau kontraktor, perindustrian umum, pengangkutan umum, pertanian, jasa, percetakan, pertambangan umum, serta real estat dan *developer*. Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, pada tanggal 31 Oktober 2018, WWB memiliki dan mengoperasikan satu unit hotel dengan nama Pomelotel. WWB berkedudukan di Jakarta dengan lokasi kantor di Sentral Senayan II Lantai 20, Jalan Asia Afrika No. 8, Jakarta Pusat 10270.

GSN merupakan sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup (*privately-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan GSN adalah bergerak dalam bidang pengangkutan laut untuk hasil industri hutan dan hasil industri dalam bentuk masal (*bulk carrier*), menjalankan kegiatan usaha pengangkutan laut antar pelabuhan serta jasa penunjangnya, baik dalam maupun luar negeri dan menjalankan usaha pengangkutan khusus muatan batubara maupun muatan cair/tanker dan atau muatan cargo umum. GSN berkedudukan di Sentral Senayan II Lantai 20, Jalan Asia Afrika No. 8, Jakarta 10270.



Alasan dilakukannya Rencana Akuisisi adalah sebagai berikut:

- Perkembangan industri pariwisata Indonesia yang cukup signifikan mendorong tingkat hunian (*occupancy rate*) hotel di Indonesia, seperti Jakarta dan Bali. Perseroan memandang prospek perkembangan bisnis perhotelan dapat mendukung peningkatan kinerja keuangan Perseroan pada masa yang akan datang. Dalam rangka pengembangan usaha Perseroan, Perseroan memandang strategi pengembangan usaha dengan pertumbuhan an-organik melalui akuisisi perusahaan perhotelan lain yang dinilai memiliki prospek usaha dengan melakukan Rencana Akuisisi WWB. Setelah Rencana Akuisisi WWB menjadi efektif, Perseroan mengharapkan dapat mendukung terciptanya sinergi dengan hotel yang dimiliki Perseroan sehingga dapat meningkatkan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan.
- Perseroan juga memandang perlu melakukan diversifikasi usaha pada portofolio bisnis yang memiliki pendapatan yang dapat mendukung likuiditas Perseroan dengan melakukan Rencana Akuisisi GSN. Setelah Rencana Akuisisi GSN menjadi efektif, Perseroan mengharapkan GSN dapat memberikan kontribusi positif bagi Perseroan yang pada akhirnya dapat memberikan nilai tambah bagi seluruh pemegang saham Perseroan.
- Setelah Rencana Akuisisi menjadi efektif, Perseroan berpotensi membukukan pendapatan WWB dan GSN yang diharapkan dapat memberikan kontribusi positif terhadap laporan keuangan konsolidasian Perseroan pada masa yang akan datang.

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, mengingat bahwa WWR dan TI merupakan pemegang saham Perseroan dengan kepemilikan masing-masing sebesar 99,998% dan 0,0002% pada tanggal 31 Oktober 2018, maka Rencana Akuisisi merupakan transaksi afiliasi, sehingga Perseroan harus memenuhi Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.1 tentang “Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu” yang dimuat dalam Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-412/BL/2009 tanggal 25 November 2009 (selanjutnya disebut “**Peraturan IX.E.1**”).

Selanjutnya, berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, Rencana Akuisisi tersebut bukan merupakan transaksi material sebagaimana diatur dalam Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.2 tentang “Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama” yang dimuat dalam Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-614/BL/2011 tanggal 28 November 2011.

Untuk transaksi yang tergolong dalam kategori transaksi afiliasi, Peraturan IX.E.1 mensyaratkan adanya laporan penilaian atas Obyek Penilaian, yang disiapkan oleh penilai independen.

Dengan demikian, dalam rangka pelaksanaan Rencana Akuisisi GSN tersebut, maka manajemen Perseroan menunjuk penilai independen, JKR untuk melakukan penilaian atas Obyek Penilaian.

Mengingat GSN adalah perusahaan tertutup yang sahamnya tidak dapat diperjualbelikan di pasar modal, maka saham GSN bersifat tidak likuid.



## **PREMIS PENILAIAN**

Kami telah melakukan penilaian atas nilai pasar wajar Obyek Penilaian dengan premis penilaian bahwa GSN adalah sebuah perusahaan yang “going-concern”.

## **TUJUAN DAN MAKSUD PENILAIAN**

Tujuan penilaian adalah untuk memperoleh pendapat yang bersifat independen tentang nilai pasar wajar dari Obyek Penilaian yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan/atau ekuivalensinya pada tanggal 31 Oktober 2018.

Maksud dari penilaian adalah untuk memberikan gambaran tentang nilai pasar wajar dari Obyek Penilaian yang selanjutnya akan digunakan sebagai rujukan dan pertimbangan oleh manajemen Perseroan dalam rangka pelaksanaan Rencana Akuisisi serta untuk memenuhi Peraturan IX.E.1.

Penilaian ini dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Bapepam-LK No. VIII.C.3 tentang “Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Usaha di Pasar Modal” yang dimuat dalam Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-196/BL/2012 tanggal 19 April 2012 (selanjutnya disebut “**Peraturan VIII.C.3**”) dan Standar Penilaian Indonesia (selanjutnya disebut “**SPI**”) 2015.

## **DEFINISI NILAI YANG DIGUNAKAN**

Mengingat Perseroan adalah sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan terbuka, maka dasar nilai yang kami gunakan mengacu pada Peraturan VIII.C.3.

Untuk keperluan penilaian Obyek Penilaian, dasar nilai yang sesuai untuk digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian ini adalah nilai pasar wajar (*fair market value*), dimana berdasarkan Peraturan VIII.C.3, nilai pasar wajar didefinisikan sebagai “perkiraan jumlah uang pada tanggal penilaian (*cut-off date*) yang dapat diperoleh dari suatu transaksi jual beli obyek penilaian antara pembeli yang berminat membeli (*willing buyer*) dan penjual yang berminat menjual (*willing seller*) dalam suatu transaksi yang bersifat layak dan wajar”.

## **INDEPENDENSI PENILAI**

Dalam mempersiapkan laporan penilaian, JKR bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Perseroan dan GSN ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan Perseroan dan GSN. JKR juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini. Selanjutnya, laporan penilaian ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh nilai yang dihasilkan dari proses analisa penilaian ini dan JKR hanya menerima imbalan sesuai dengan surat penawaran kami No. JK/181102-001 tanggal 2 November 2018 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.



## **TANGGAL EFEKTIF PENILAIAN**

Nilai pasar wajar Obyek Penilaian dalam penilaian diperhitungkan pada tanggal 31 Oktober 2018. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian serta dari data keuangan GSN yang kami terima. Data keuangan tersebut berupa laporan keuangan GSN untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 yang menjadi dasar penilaian ini.

## **JENIS LAPORAN**

Jenis laporan penilaian 99,998% saham PT Global Samudra Nusantara ini merupakan laporan terperinci.

## **KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL PENILAIAN (*SUBSEQUENT EVENTS*)**

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, dari tanggal penilaian, yaitu tanggal 31 Oktober 2018, sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan penilaian 99,998% saham PT Global Samudra Nusantara, tidak terdapat kejadian penting setelah tanggal penilaian (*subsequent events*) yang secara signifikan dapat mempengaruhi penilaian nilai pasar wajar Obyek Penilaian.

## **RUANG LINGKUP**

Dalam melakukan penilaian untuk memperkirakan nilai pasar wajar Obyek Penilaian, kami telah menelaah, mempertimbangkan, mengacu atau melaksanakan prosedur atas data dan informasi sebagai berikut:

1. Laporan keuangan GSN untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (selanjutnya disebut "**KAP**") S. Mannan, Ardiansyah & Rekan (selanjutnya disebut "**SMAR**") sebagaimana tertuang dalam laporannya No. LAP.041/SM.05.A/XII/2018 tanggal 3 Desember 2018 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian dengan penekanan suatu hal;
2. Laporan keuangan GSN untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 yang telah diaudit oleh KAP Achmad, Rasyid, Hisbullah & Jerry (selanjutnya disebut "**ARHJ**") sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 107.a/ARHJ-JR/CNDR-GSN/GA/04.18 tanggal 3 April 2018 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
3. Laporan keuangan GSN untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 yang telah diaudit oleh KAP ARHJ sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 018/ARHJ-CJKT/GSN/CDR/GA/04.17 tanggal 4 April 2017 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;



4. Laporan keuangan GSN untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 yang telah diaudit oleh KAP ARHJ sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 011/ARHJ-CJKT/GSN/CDR/GA/05.16 tanggal 11 Mei 2016 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
5. Laporan keuangan GSN untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2014 yang telah diaudit oleh KAP ARHJ sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 489/ARHJ-RD/IAL-CDR/GSN/GA/05.15 tanggal 4 Mei 2015 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
6. Laporan keuangan GSN untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 yang telah diaudit oleh KAP ARHJ sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 468/ARHJ-CJKT/GSN/CDR/GA/11.14 tanggal 14 November 2014 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
7. Proyeksi laporan keuangan GSN untuk periode dua bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2019 – 2023 yang disusun oleh manajemen GSN;
8. Laporan penilaian properti yang dimiliki oleh GSN per 31 Oktober 2018 yang disusun oleh KJPP SRR sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00010/2.0059-02/PI/10/0242/1/1/2019 tanggal 15 Januari 2019;
9. Anggaran dasar GSN yang terakhir sebagaimana dinyatakan dalam akta No. 31 tanggal 28 September 2018 yang dibuat dihadapan Erni Rohaini, S.H., MBA, Notaris di Jakarta Selatan, mengenai peningkatan modal dasar dan modal disetor GSN yang berasal dari konversi sebagian hutang dan laba ditahan GSN;
10. Hasil wawancara dengan pihak manajemen Perseroan, yaitu Christofer Wibisono dengan posisi sebagai Direktur Utama, mengenai alasan, latar belakang dan hal-hal lain yang terkait dengan Rencana Transaksi;
11. Tarif pajak yang diberlakukan atas GSN adalah berdasarkan laba kena pajak dalam periode yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak final yang berlaku umum di Indonesia, yaitu sebesar 1,20%;
12. Informasi lain dari pihak manajemen Perseroan dan GSN serta pihak-pihak lain yang relevan untuk penugasan;
13. Data dan informasi industri berdasarkan media cetak maupun elektronik, antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia dan Bloomberg;
14. Data dan informasi pasar berdasarkan media cetak maupun elektronik, antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia dan Bloomberg;



15. Data dan informasi ekonomi berdasarkan media cetak maupun elektronik, antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia dan Bloomberg;
16. Dokumen-dokumen lain yang berhubungan dengan Rencana Transaksi; dan
17. Berbagai sumber informasi baik berdasarkan media cetak maupun elektronik dan hasil analisa lain yang kami anggap relevan.

Dalam melaksanakan analisa, kami mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada kami oleh Perseroan dan GSN atau yang tersedia secara umum dan kami tidak bertanggung jawab atas kebenaran informasi-informasi tersebut.

Kami tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari GSN. Jasa-jasa yang kami berikan kepada Perseroan hanya merupakan penilaian atas Obyek Penilaian dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit atau perpajakan. Pekerjaan kami yang berkaitan dengan penilaian tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan merupakan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selain itu, kami tidak mempunyai kewenangan dan tidak mencoba mendapatkan bentuk transaksi-transaksi lainnya yang dilakukan Perseroan.

#### **KONDISI PEMBATAS DAN ASUMSI-ASUMSI POKOK**

Penilaian ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan-peraturan Pemerintah yang berlaku sampai dengan tanggal penerbitan laporan penilaian ini.

Penilaian Obyek Penilaian yang dilakukan dengan metode diskonto arus kas didasarkan pada proyeksi laporan keuangan GSN yang disusun oleh manajemen GSN. Dalam penyusunan proyeksi laporan keuangan, berbagai asumsi dikembangkan berdasarkan kinerja GSN pada tahun-tahun sebelumnya dan berdasarkan rencana manajemen di masa yang akan datang. Kami telah melakukan penyesuaian terhadap proyeksi laporan keuangan tersebut agar dapat menggambarkan kondisi operasi dan kinerja GSN yang dinilai pada saat penilaian ini dengan lebih wajar. Secara garis besar, tidak ada penyesuaian yang signifikan yang kami lakukan terhadap target kinerja GSN yang dinilai. Kami bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi laporan keuangan berdasarkan kinerja historis GSN dan informasi manajemen GSN terhadap proyeksi laporan keuangan GSN tersebut. Kami juga bertanggung jawab atas laporan penilaian GSN dan kesimpulan nilai akhir.



Dalam penugasan penilaian ini, JKR mengasumsikan terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan. JKR juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penilaian sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan penilaian tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penilaian. JKR tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan (*update*) pendapat JKR karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal surat ini.

Dalam melaksanakan analisa, kami mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, kehandalan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada kami oleh Perseroan dan GSN atau yang tersedia secara umum yang pada hakekatnya adalah benar, lengkap dan tidak menyesatkan dan kami tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. Kami juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan dan GSN bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada kami menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.

Analisa penilaian Obyek Penilaian dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat kami secara material. Kami tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas penilaian kami maupun segala kehilangan, kerusakan, biaya ataupun pengeluaran apapun yang disebabkan oleh ketidakterbukaan informasi sehingga data yang kami peroleh menjadi tidak lengkap dan atau dapat disalahartikan.

Karena hasil dari penilaian kami sangat tergantung dari data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada sumber data serta asumsi sesuai data pasar akan merubah hasil dari penilaian kami. Oleh karena itu, kami sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bernilai material. Walaupun isi dari laporan penilaian ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, kami tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh adanya analisa tambahan, diaplikasikannya hasil penilaian sebagai dasar untuk melakukan analisa transaksi ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian. Laporan penilaian Obyek Penilaian bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan dan GSN.

Pekerjaan kami yang berkaitan dengan penilaian Obyek Penilaian tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selanjutnya, kami juga telah memperoleh informasi atas status hukum GSN berdasarkan anggaran dasar GSN.



## TINGKAT KEDALAMAN INVESTIGASI

Dalam menyusun laporan penilaian Obyek Penilaian, JKR diberikan kesempatan untuk melakukan inspeksi guna mendukung proses penyusunan laporan penilaian Obyek Penilaian.

## PENDEKATAN PENILAIAN YANG DIGUNAKAN

Penilaian Obyek Penilaian didasarkan pada analisa internal dan eksternal. Analisa internal akan berdasarkan pada data yang disediakan oleh manajemen, analisa historis atas laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi komprehensif GSN, pengkajian atas kondisi operasi dan manajemen serta sumber daya yang dimiliki GSN. Prospek GSN di masa yang akan datang kami evaluasi berdasarkan rencana usaha serta proyeksi laporan keuangan yang diberikan oleh manajemen yang telah kami kaji kewajaran dan konsistensinya. Analisa eksternal didasarkan pada kajian singkat terhadap faktor-faktor eksternal yang dipertimbangkan sebagai penggerak nilai (*value drivers*) termasuk juga kajian singkat atas prospek dari industri yang bersangkutan.

Dalam mengaplikasikan metode penilaian untuk menentukan indikasi nilai pasar wajar suatu “*business interest*” perlu beracuan pada laporan keuangan (laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi komprehensif) yang representatif, oleh karenanya diperlukan penyesuaian terhadap nilai buku laporan posisi keuangan dan normalisasi keuntungan laporan laba rugi komprehensif yang biasanya disusun oleh manajemen berdasarkan nilai historis. Betapapun nilai buku suatu perusahaan yang direfleksikan dalam laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi komprehensif adalah nilai perolehan dan tidak mencerminkan nilai ekonomis yang dapat sepenuhnya dijadikan acuan sebagai nilai pasar wajar saat penilaian tersebut.

## METODE PENILAIAN YANG DIGUNAKAN

Metode penilaian yang digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian adalah metode diskonto arus kas (*discounted cash flow [DCF] method*) dan metode penyesuaian aset bersih (*adjusted net asset method*).

Metode diskonto arus kas dipilih mengingat bahwa kegiatan usaha yang dilaksanakan oleh GSN di masa depan masih akan berfluktuasi sesuai dengan perkiraan atas perkembangan usaha GSN. Dalam melaksanakan penilaian dengan metode ini, operasi GSN diproyeksikan sesuai dengan perkiraan atas perkembangan usaha GSN. Arus kas yang dihasilkan berdasarkan proyeksi dikonversi menjadi nilai kini dengan tingkat diskonto yang sesuai dengan tingkat risiko. Indikasi nilai adalah total nilai kini dari arus kas tersebut.

Dalam melaksanakan penilaian dengan metode penyesuaian aset bersih, nilai dari semua komponen aset dan liabilitas/utang harus disesuaikan menjadi nilai pasar wajarnya, kecuali untuk komponen-komponen yang telah menunjukkan nilai pasar wajarnya (seperti kas/bank atau utang bank). Nilai pasar wajar keseluruhan perusahaan kemudian diperoleh dengan menghitung selisih antara nilai pasar wajar seluruh aset (berwujud maupun tak berwujud) dan nilai pasar liabilitas.



Pendekatan dan metode penilaian di atas adalah yang kami anggap paling sesuai untuk diaplikasikan dalam penugasan ini dan telah disepakati oleh pihak manajemen GSN. Tidak tertutup kemungkinan untuk diaplikasikannya pendekatan dan metode penilaian lain yang dapat memberikan hasil yang berbeda.

Selanjutnya nilai-nilai yang diperoleh dari tiap-tiap metode tersebut direkonsiliasi dengan melakukan pembobotan.

## **RINGKASAN HASIL PENILAIAN**

Berdasarkan analisa yang telah dilakukan, ringkasan hasil penilaian kami adalah sebagai berikut:

### **I. Nilai Pasar Wajar 99,998% Saham GSN Berdasarkan Metode Diskonto Arus Kas**

Berdasarkan metode diskonto arus kas, diperoleh hasil bahwa indikasi nilai pasar wajar 100,00% saham GSN sebelum diskon likuiditas pasar adalah sebesar Rp 67,79 miliar. Dengan diskon likuiditas pasar sebesar 20,00%, maka nilai pasar wajar 100,00% saham GSN adalah sebesar Rp 54,23 miliar. Dengan demikian, nilai pasar wajar 99,998% saham GSN berdasarkan metode diskonto arus kas adalah sebesar Rp 54,23 miliar.

### **II. Nilai Pasar Wajar 99,998% Saham GSN Berdasarkan Metode Penyesuaian Aset Bersih**

Berdasarkan metode penyesuaian aset bersih, diperoleh hasil bahwa indikasi nilai pasar wajar 100,00% saham GSN sebelum diskon likuiditas pasar adalah sebesar Rp 90,65 miliar. Dengan diskon likuiditas pasar sebesar 20,00%, maka nilai pasar wajar 100,00% saham GSN adalah sebesar Rp 72,52 miliar. Dengan demikian, nilai pasar wajar 99,998% saham GSN berdasarkan metode penyesuaian aset bersih adalah sebesar Rp 72,52 miliar.

### **III. Rekonsiliasi Nilai**

Untuk mendapatkan nilai pasar wajar yang mewakili nilai dari kedua metode penilaian yang digunakan, dilakukan rekonsiliasi dengan terlebih dahulu melakukan pembobotan terhadap nilai pasar wajar yang dihasilkan dari kedua metode tersebut, masing-masing dengan bobot 40,00% untuk metode diskonto arus kas dan 60,00% untuk metode penyesuaian aset bersih.

Alasan kami memberikan bobot 40,00% untuk metode diskonto arus kas dan 60,00% untuk metode penyesuaian aset bersih, yaitu karena data-data dan informasi yang digunakan pada metode diskonto arus kas dan metode penyesuaian aset bersih yang kami gunakan untuk menentukan nilai pasar wajar Obyek Penilaian merupakan data-data dan informasi yang memiliki tingkat kehandalan yang sama.

Berdasarkan hasil rekonsiliasi tersebut, diperoleh hasil bahwa nilai pasar wajar Obyek Penilaian adalah sebesar Rp 65,21 miliar.



Sehubungan dengan penilaian ini, kami ingin menekankan bahwa nilai pasar wajar yang dihitung dengan metode diskonto arus kas didasarkan atas asumsi-asumsi mengenai tingkat pendapatan, beban dan akun-akun laporan posisi keuangan yang dikembangkan pihak manajemen GSN melalui analisa atas kinerja historis dan pernyataan manajemen GSN mengenai rencana-rencana untuk masa yang akan datang sebelum penilaian Obyek Penilaian. Kami melakukan penelaahan atas asumsi-asumsi tersebut dan menurut pendapat kami, asumsi-asumsi tersebut wajar. Akan tetapi, kami tidak bertanggung jawab atas pencapaian asumsi-asumsi tersebut. Setiap perubahan dari asumsi-asumsi ini akan mempengaruhi perhitungan nilai Obyek Penilaian. Karena tidak ada kepastian bahwa dasar-dasar dan asumsi-asumsi tersebut akan terealisasi, kami tidak dapat memberikan jaminan bahwa hasil-hasil yang diproyeksikan akan tercapai.

### **KESIMPULAN PENILAIAN**

Berdasarkan hasil analisa atas seluruh data dan informasi yang telah kami terima dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang mempengaruhi penilaian, maka menurut pendapat kami, nilai pasar wajar Obyek Penilaian pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp 65,21 miliar.

Nilai pasar wajar Obyek Penilaian tersebut kami tentukan berdasarkan data dan informasi yang kami peroleh dari pihak manajemen Perseroan dan GSN serta pihak-pihak lain yang relevan dengan penilaian. Kami menganggap bahwa semua informasi tersebut adalah benar dan bahwa tidak ada keadaan atau hal-hal yang tidak terungkap yang akan mempengaruhi nilai pasar wajar tersebut secara material.

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 GSN. Kami tegaskan pula bahwa kami tidak memperoleh manfaat atau keuntungan apapun baik saat ini maupun di masa datang dan imbalan jasa yang telah disetujui atas penilaian GSN tidak tergantung pada nilai yang dilaporkan.

### **DISTRIBUSI PENILAIAN**

Penilaian ini hanya ditujukan untuk kepentingan Direksi Perseroan dalam kaitannya dengan Rencana Akuisisi GSN serta tidak dapat digunakan atau dikutip untuk tujuan lain tanpa adanya ijin tertulis dari JKR dan/atau tidak untuk digunakan oleh pihak lain.

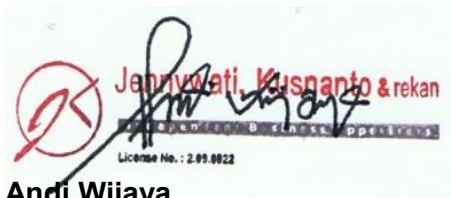
Penilaian ini juga disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan yang ada pada saat ini. Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapat kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal surat ini. Walaupun demikian, kami memiliki hak untuk, jika diperlukan, merubah atau melengkapi hasil dari laporan ini jika terdapat tambahan informasi yang relevan setelah tanggal laporan ini yang kami anggap dapat berpengaruh secara signifikan terhadap hasil penilaian kami. Laporan penilaian ini hanya dipersiapkan untuk dapat dipergunakan sesuai dengan tujuan yang telah disebutkan di atas dan tidak dapat dipergunakan untuk tujuan lainnya.



Pendapat yang kami sampaikan di sini harus dipandang sebagai satu kesatuan bersama dengan laporan lengkap yang telah kami siapkan. Penggunaan sebagian analisa dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dan analisa dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan.

Penilaian ini tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan pihak yang berwenang dan stempel perusahaan (*corporate seal*) dari KJPP Jennywati, Kusnanto & rekan.

Hormat kami,  
**KJPP JENNYWATI, KUSNANTO & REKAN**



**Andi Wijaya**  
**Rekan**

**Izin Penilai : B-1.13.00382**  
**STTD : STTD.PB-02/PM.22/2018**  
**Klasifikasi Izin : Penilai Bisnis**  
**MAPPI : 08-S-02223**

**LAPORAN RINGKAS PENILAIAN ASET  
(3 UNIT KAPAL MOTOR TUNDA DAN  
3 UNIT TONGKANG)**

**MILIK/ATAS NAMA**

**PT GLOBAL SAMUDRA NUSANTARA**

**TANGGAL PENILAIAN  
31 OKTOBER 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 / 799-4521  
E ocky@srr.co.id  
Wilayah Kerja: Seluruh Indonesia  
Kantor Cabang: Jakarta (P/B), Bandung (P)



**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 / 799-4521  
E ocky@srr.co.id  
Wilayah Kerja: Seluruh Indonesia  
Kantor Cabang: Jakarta (P/B), Bandung (P)

No. : 00010/2.0059-02/PI/10/0242/1/I/2019

15 Januari 2019

Kepada Yth.

**PT MENTENG HERITAGE REALTY**  
**Sentral Senayan II Lt. 20**  
**Jl. Asia Afrika No. 8**  
**Jakarta Selatan 10270**

U.p. : **Bpk. Christofer Wibisono, MA, CFA**  
*President Director*

Hal : **Laporan Ringkas Penilaian Aset Milik/Atas Nama**  
**PT Global Samudra Nusantara**

Dengan hormat,

Sehubungan dengan penugasan yang diberikan kepada kami, Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Suwendho Rinaldy & Rekan (“SRR” atau “kami”), oleh manajemen PT Menteng Heritage Realty (“Perseroan”) untuk memberikan pendapat sebagai penilai independen atas nilai pasar (*market value*) dari properti milik/atas nama PT Global Samudra Nusantara (“GSN”) berupa 3 (tiga) unit kapal motor tunda yaitu KM Atlantic Star 808, KM Ghitha 01, dan KM Ghitha 02, serta 3 (tiga) unit tongkang yaitu tongkang Taurus 05, tongkang GSN 01, dan tongkang GSN 02 (“Obyek Penilaian”), sesuai dengan surat penawaran kami No. 180830.001/SRR-JK/SPN-A/MHR/OR tanggal 30 Agustus 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 (Penilaian Properti dan Bisnis) (pengganti dari STTD No. 02/BL/STTD-P/AB/2006 tanggal 31 Mei 2006 [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 31 Oktober 2018.

## **REVISI LAPORAN PENILAIAN**

Sebelumnya, kami telah menyusun dan menerbitkan laporan penilaian Obyek Penilaian No. 181207.006/SRR-JK/SR-A/MHR/OR tanggal 7 Desember 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 pendekatan penilaian yang digunakan dalam melakukan penilaian KM Atlantic Star 808 dan tongkang Taurus 05, yaitu menjadi menggunakan pendekatan data pasar dan pendekatan pendapatan.
2. Penambahan uraian penilaian KM Atlantic Star 808 dan tongkang Taurus 05 dengan menggunakan pendekatan pendapatan.

Perubahan-perubahan tersebut mengakibatkan perubahan pada kesimpulan nilai pasar Obyek Penilaian menjadi Rp 86.280.000.000,00, atau turun sebesar 0,85% dari kesimpulan nilai pasar yang dihasilkan dalam laporan penilaian Obyek Penilaian No. 181207.006/SRR-JK/LP-A/MHR/OR tanggal 7 Desember 2018, yaitu sebesar Rp 87.020.000.000,00.

## **RUANG LINGKUP PENILAIAN**

### **1. Tujuan dan Maksud Penugasan**

Tujuan penilaian Obyek Penilaian adalah untuk memberikan pendapat tentang nilai pasar Obyek Penilaian pada tanggal 31 Oktober 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 15.227.

Penugasan penilaian atas Obyek Penilaian dilaksanakan untuk memberikan informasi kepada manajemen Perseroan yang akan digunakan sebagai dokumen pendukung dalam penilaian saham GSN oleh KJPP lain.

### **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 Obyek Penilaian, namun tidak berkewajiban untuk memeriksa bagian-bagian dari 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. Nilai pasar yang dimaksud mencerminkan nilai yang sesungguhnya tanpa memperhitungkan adanya kewajiban atas pajak atau biaya-biaya yang terkait dengan transaksi penjualan. Obyek Penilaian yang dinilai diasumsikan bebas dari segala hipotik, persengketaan dan premi serta biaya lain yang belum terselesaikan.
- n. 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 Obyek Penilaian dalam laporan ini, **KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan** tidak melakukan pengukuran ulang terhadap luasan Obyek Penilaian secara detail, namun menggunakan data dari sertifikat dan gambar bangunan yang diterima dari Perseroan.
- o. Biaya untuk penilaian ini tidak tergantung pada besarnya nilai Obyek Penilaian yang diperoleh atau yang tercantum dalam laporan penilaian ini.
- p. 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 gunakan 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 aset milik/atas nama GSN yang berupa 3 (tiga) unit kapal motor tunda yaitu KM Atlantic Star 808, KM Ghitha 01, dan KM Ghitha 02, serta 3 (tiga) unit tongkang yaitu tongkang Taurus 05, tongkang GSN 01, dan tongkang GSN 02.

## **6. Inspeksi Obyek Penilaian**

Peninjauan fisik atas Obyek Penilaian dilakukan pada tanggal 9 November 2018 sampai dengan tanggal 10 November 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 sertifikat *statutory* Obyek Penilaian,
- b. Fotokopi sertifikat klasifikasi Obyek Penilaian ,
- c. Fotokopi data spesifikasi Obyek Penilaian,
- d. Data hasil inspeksi lapangan, dan
- e. Dokumen lainnya yang berhubungan dengan penilaian.

## **TANGGAL PENILAIAN**

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 31 Oktober 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 31 Oktober 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 31 Oktober 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 Menteng Heritage Realty. Perseroan adalah sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup (*closely-held company*) yang bergerak dalam bidang properti. Perseroan berkantor pusat di Sentral Senayan II Lt 20, Jl. Asia Afrika No. 8, Jakarta Selatan 10270.

## PENDEKATAN PENILAIAN

Pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- 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 mengurangkan 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.

Pendekatan pendapatan digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian dengan mempertimbangkan bahwa Obyek Penilaian merupakan properti yang memiliki kemampuan untuk menghasilkan pendapatan di masa yang akan datang (*income producing property*).

Mengingat bahwa pendapatan yang diperoleh dari Obyek Penilaian tidak pernah tetap/konstan setiap tahun, maka metode yang digunakan dalam penilaian ini adalah metode diskonto arus kas (*discounted cash flow [DCF] method*).

- Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*)

Pendekatan data 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 data 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 negara pembuat, tahun pembuatan, *length overall (LOA)*, *brake horse power (BHP)*, dan bobot mati, serta lain-lain bila ada, antara obyek penilaian dengan data pembanding properti yang berhasil dikumpulkan untuk menghasilkan indikasi nilai pasar obyek penilaian.

Pendekatan-pendekatan dan metode-metode tersebut di atas kami aplikasikan dengan memperhatikan karakteristik aset-aset yang menjadi bagian-bagian dari Obyek Penilaian sebagai berikut:

Penilaian atas Obyek Penilaian dilakukan dengan menggunakan pendekatan data pasar. Pendekatan data pasar digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian dengan mempertimbangkan bahwa pada saat inspeksi lapangan dilakukan ditemukan data pembandingan properti yang sebanding dan sejenis dengan Obyek Penilaian yang dapat digunakan dalam proses penilaian.

Pendekatan pendapatan dengan menggunakan metode diskonto arus kas digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian dengan mempertimbangkan bahwa pendapatan yang diperoleh dari Obyek Penilaian tidak pernah tetap/konstan setiap tahun.

Mengingat bahwa Obyek Penilaian dinilai dengan menggunakan 2 (dua) pendekatan, selanjutnya indikasi nilai pasar yang diperoleh dari tiap-tiap pendekatan tersebut direkonsiliasi dengan melakukan pembobotan tertimbang untuk memperoleh kesimpulan nilai pasar Obyek Penilaian.

Kami telah memeriksa sendiri Obyek Penilaian dan menyelidiki kondisi pasar setempat.



### **KESIMPULAN PENILAIAN**

Berdasarkan hal-hal di atas dan faktor-faktor yang erat hubungannya dengan penilaian, kami berkesimpulan bahwa:

**Rp 86.280.000.000,00**

**( DELAPAN PULUH ENAM MILIAR DUA RATUS DELAPAN PULUH JUTA  
RUPIAH )**

merupakan nilai pasar dari Obyek Penilaian pada tanggal 31 Oktober 2018.

Hormat kami,

**KJPP SUWENDHO RINALDY & REKAN**

*h* **Ocky Rinaldy, MAPPI (Cert)**  
**Rekan**

**Izin Penilai Publik : PB-1.09.00242**  
**No. S T T D : 02/BL/STTD-P/AB/2006**  
**No. M A P P I : 95-S-00654**

OR/al

\*\*\*\*\*



## RESUME PENILAIAN

No.	U r a i a n	Nilai Pasar (Rp .000,00)
<b>- Obyek Penilaian</b>		
1.	KM Atlantic Star 808	12.690.000
2.	KM Ghitha 01	15.310.000
3.	KM Ghitha 02	15.550.000
4.	Tongkang Taurus 05	11.590.000
5.	Tongkang GSN 01	15.570.000
6.	Tongkang GSN 02	15.570.000
<b>Total</b>		<b>86.280.000</b>

\*\*\*\*\*

No. : 00004/2.0022-00/BS/10/0382/1/I/2019

23 Januari 2019

Kepada Yth.

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk**  
**Jl. Cilacap No. 1, Menteng**  
**Jakarta Pusat 10310**

**U.p. : Direksi**

**Hal : Ringkasan Penilaian 99,997% Saham PT Wijaya Wisesa Bakti**

Dengan hormat,

Kantor Jasa Penilai Publik (selanjutnya disebut "**KJPP**") Jennywati, Kusnanto & rekan (selanjutnya disebut "**JKR**" atau "**kami**") mendapat penugasan dari manajemen PT Menteng Heritage Tbk (selanjutnya disebut "**Perseroan**") untuk memberikan pendapat sebagai penilai independen atas nilai pasar wajar 99,997% saham PT Wijaya Wisesa Bakti (selanjutnya disebut "**WWB**"). Penugasan kami tersebut sesuai dengan surat penawaran kami No. JK/181102-001 tanggal 2 November 2018 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

Selanjutnya, kami sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.09.0022 tanggal 24 Maret 2009 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut "**OJK**") dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PB-02/PM.22/2018 (penilai bisnis), menyatakan bahwa kami telah meneliti dan menilai nilai pasar wajar 99,997% saham WWB (selanjutnya disebut "**Obyek Penilaian**") dengan tujuan untuk mengungkapkan pendapat mengenai nilai pasar wajar Obyek Penilaian pada tanggal 31 Oktober 2018.

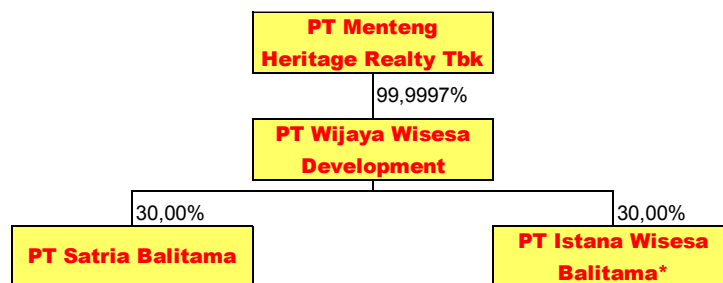
Sebelumnya, kami telah menyusun dan menerbitkan laporan penilaian 99,997% saham PT Wijaya Wisesa Bakti dengan No. JK/SV/181210-001 tanggal 10 Desember 2018. Namun demikian, sehubungan dengan adanya penjelasan dan pengungkapan yang masih perlu ditambahkan ke dalam laporan penilaian saham, maka dengan ini, kami menerbitkan kembali laporan penilaian 99,997% saham WWB dengan No. 00004/2.0022-00/BS/10/0382/1/I/2019 tanggal 18 Januari 2019. Perubahan tersebut adalah penyesuaian pengungkapan pada analisa keuangan historis. Perubahan tersebut tidak merubah kesimpulan laporan penilaian 99,997% saham WWB



## ALASAN DAN LATAR BELAKANG RENCANA TRANSAKSI

Perseroan merupakan sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan terbuka (*publicly-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan adalah bergerak dalam bidang perhotelan. Perseroan memiliki kantor pusat di Jalan Cilacap No. 1, Menteng, Jakarta Pusat 10310, dengan nomor telepon: (021) 3192 6888, nomor faksimili: (021) 3192 6888 dan *website*: [www.hermitagejakarta.com](http://www.hermitagejakarta.com).

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, pada tanggal 31 Oktober 2018, Perseroan memiliki penyertaan saham pada PT Wijaya Wisesa Development (selanjutnya disebut "**WWD**") dengan kepemilikan sebesar 99,9997% dengan struktur kepemilikan sebagai berikut:



\* PT Istana Wisesa Balitama sejak didirikan hingga pada tanggal 31 Oktober 2018 tidak beroperasi.

WWD merupakan sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup (*privately-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha WWD adalah bergerak dalam bidang pertambangan energi, perdagangan, industri, pembangunan dan biro teknik. Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, pada tanggal 31 Oktober 2018, WWD memiliki penyertaan saham pada PT Satria Balitama (selanjutnya disebut "**SB**") dan PT Istana Wisesa Balitama (selanjutnya disebut "**IWB**") masing-masing dengan kepemilikan sebesar 30,00%.

SB merupakan sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup (*privately-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha SB adalah bergerak dalam bidang perhotelan dengan mendirikan The Royal Beach Seminyak Hotel di Bali. Lokasi Perusahaan terletak di Jalan Camplung Tanduk, Seminyak Beach, Badung – Bali.



Perkembangan industri pariwisata Indonesia yang cukup signifikan mendorong tingkat hunian (*occupancy rate*) hotel di Indonesia, seperti Jakarta dan Bali. Perseroan memandang prospek perkembangan bisnis perhotelan dapat mendukung peningkatan kinerja keuangan Perseroan pada masa yang akan datang. Dalam rangka pengembangan usaha Perseroan, Perseroan memandang strategi pengembangan usaha dengan pertumbuhan an-organik melalui akuisisi perusahaan perhotelan lain yang dinilai memiliki prospek usaha dengan melakukan akuisisi atas 99,997% saham WWB dari PT Wijaya Wisesa Realty (selanjutnya disebut "**WWR**") dan PT Twin Investment (selanjutnya disebut "**TI**"), pemegang saham Perseroan dengan kepemilikan masing-masing sebesar 99,998% dan 0,002% pada tanggal 31 Oktober 2018 (selanjutnya disebut "**Rencana Akuisisi WWB**"). Setelah Rencana Akuisisi WWB menjadi efektif, Perseroan mengharapkan dapat mendukung terciptanya sinergi dengan hotel yang dimiliki Perseroan sehingga dapat meningkatkan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan.

Selanjutnya, Perseroan juga memandang perlu melakukan diversifikasi usaha pada portofolio bisnis yang memiliki pendapatan yang dapat mendukung likuiditas Perseroan dengan melakukan akuisisi 99,998% saham PT Global Samudera Nusantara (selanjutnya disebut "**GSN**") dari TI dan Anke Krishna Bachtiar (selanjutnya disebut "**AKB**"), pihak yang terafiliasi dengan Perseroan (selanjutnya disebut "**Rencana Akuisisi GSN**").

Rencana Akuisisi WWB dan Rencana Akuisisi GSN merupakan satu kesatuan transaksi yang tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya dan selanjutnya secara bersama-sama disebut "**Rencana Akuisisi**".

Dalam rangka mendukung pendanaan Rencana Akuisisi WWB dan Rencana Akuisisi GSN dengan akses pendanaan pasar modal, Perseroan merencanakan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham (selanjutnya disebut "**Rencana PUPS**"). Rencana Akuisisi dan Rencana PUPS merupakan satu kesatuan transaksi yang tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya dan selanjutnya secara bersama-sama disebut "**Rencana Transaksi**".

WWB merupakan sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup (*privately-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan WWB adalah bergerak dalam bidang perdagangan umum, pemborong atau kontraktor, perindustrian umum, pengangkutan umum, pertanian, jasa, percetakan, pertambangan umum, serta real estat dan *developer*. Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, pada tanggal 31 Oktober 2018, WWB memiliki dan mengoperasikan satu unit hotel dengan nama Pomelotel. WWB berkedudukan di Jakarta dengan lokasi kantor di Sentral Senayan II Lantai 20, Jalan Asia Afrika No. 8, Jakarta Pusat 10270.

GSN merupakan sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup (*privately-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan GSN adalah bergerak dalam bidang pengangkutan laut untuk hasil industri hutan dan hasil industri dalam bentuk masal (*bulk carrier*), menjalankan kegiatan usaha pengangkutan laut antar pelabuhan serta jasa penunjangnya, baik dalam maupun luar negeri dan menjalankan usaha pengangkutan khusus muatan batubara maupun muatan cair/tanker dan atau muatan cargo umum. GSN berkedudukan di Sentral Senayan II Lantai 20, Jalan Asia Afrika No. 8, Jakarta 10270.



Alasan dilakukannya Rencana Akuisisi adalah sebagai berikut:

- Perkembangan industri pariwisata Indonesia yang cukup signifikan mendorong tingkat hunian (*occupancy rate*) hotel di Indonesia, seperti Jakarta dan Bali. Perseroan memandang prospek perkembangan bisnis perhotelan dapat mendukung peningkatan kinerja keuangan Perseroan pada masa yang akan datang. Dalam rangka pengembangan usaha Perseroan, Perseroan memandang strategi pengembangan usaha dengan pertumbuhan an-organik melalui akuisisi perusahaan perhotelan lain yang dinilai memiliki prospek usaha dengan melakukan Rencana Akuisisi WWB. Setelah Rencana Akuisisi WWB menjadi efektif, Perseroan mengharapkan dapat mendukung terciptanya sinergi dengan hotel yang dimiliki Perseroan sehingga dapat meningkatkan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan.
- Perseroan juga memandang perlu melakukan diversifikasi usaha pada portofolio bisnis yang memiliki pendapatan yang dapat mendukung likuiditas Perseroan dengan melakukan Rencana Akuisisi GSN. Setelah Rencana Akuisisi GSN menjadi efektif, Perseroan mengharapkan GSN dapat memberikan kontribusi positif bagi Perseroan yang pada akhirnya dapat memberikan nilai tambah bagi seluruh pemegang saham Perseroan.
- Setelah Rencana Akuisisi menjadi efektif, Perseroan berpotensi membukukan pendapatan WWB dan GSN yang diharapkan dapat memberikan kontribusi positif terhadap laporan keuangan konsolidasian Perseroan pada masa yang akan datang.

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, mengingat bahwa WWR dan TI merupakan pemegang saham Perseroan dengan kepemilikan masing-masing sebesar 99,998% dan 0,0002% pada tanggal 31 Oktober 2018, maka Rencana Akuisisi merupakan transaksi afiliasi, sehingga Perseroan harus memenuhi Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.1 tentang “Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu” yang dimuat dalam Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-412/BL/2009 tanggal 25 November 2009 (selanjutnya disebut “**Peraturan IX.E.1**”).

Selanjutnya, berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, Rencana Akuisisi tersebut bukan merupakan transaksi material sebagaimana diatur dalam Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.2 tentang “Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama” yang dimuat dalam Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-614/BL/2011 tanggal 28 November 2011.

Untuk transaksi yang tergolong dalam kategori transaksi afiliasi, Peraturan IX.E.1 mensyaratkan adanya laporan penilaian atas Obyek Penilaian, yang disiapkan oleh penilai independen.



Dengan demikian, dalam rangka pelaksanaan Rencana Akuisisi WWB tersebut, maka manajemen Perseroan menunjuk penilai independen, JKR untuk melakukan penilaian atas Obyek Penilaian.

Mengingat WWB adalah perusahaan tertutup yang sahamnya tidak dapat diperjualbelikan di pasar modal, maka saham WWB bersifat tidak likuid.

### **PREMIS PENILAIAN**

Kami telah melakukan penilaian atas nilai pasar wajar Obyek Penilaian dengan premis penilaian bahwa WWB adalah sebuah perusahaan yang “*going-concern*”.

### **TUJUAN DAN MAKSUD PENILAIAN**

Tujuan penilaian adalah untuk memperoleh pendapat yang bersifat independen tentang nilai pasar wajar dari Obyek Penilaian yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan/atau ekuivalensinya pada tanggal 31 Oktober 2018.

Maksud dari penilaian adalah untuk memberikan gambaran tentang nilai pasar wajar dari Obyek Penilaian yang selanjutnya akan digunakan sebagai rujukan dan pertimbangan oleh manajemen Perseroan dalam rangka pelaksanaan Rencana Akuisisi WWB serta untuk memenuhi Peraturan IX.E.1.

Penilaian ini dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Bapepam-LK No. VIII.C.3 tentang “Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Usaha di Pasar Modal” yang dimuat dalam Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-196/BL/2012 tanggal 19 April 2012 (selanjutnya disebut “**Peraturan VIII.C.3**”) dan Standar Penilaian Indonesia (selanjutnya disebut “**SPI**”) 2015.

### **DEFINISI NILAI YANG DIGUNAKAN**

Mengingat Perseroan adalah sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan terbuka, maka dasar nilai yang kami gunakan mengacu pada Peraturan VIII.C.3.

Untuk keperluan penilaian Obyek Penilaian, dasar nilai yang sesuai untuk digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian ini adalah nilai pasar wajar (*fair market value*), dimana berdasarkan Peraturan VIII.C.3, nilai pasar wajar didefinisikan sebagai “perkiraan jumlah uang pada tanggal penilaian (*cut-off date*) yang dapat diperoleh dari suatu transaksi jual beli obyek penilaian antara pembeli yang berminat membeli (*willing buyer*) dan penjual yang berminat menjual (*willing seller*) dalam suatu transaksi yang bersifat layak dan wajar”.



### **INDEPENDENSI PENILAI**

Dalam mempersiapkan laporan penilaian, JKR bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Perseroan dan WWB ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan Perseroan dan WWB. JKR juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini. Selanjutnya, laporan penilaian ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh nilai yang dihasilkan dari proses analisa penilaian ini dan JKR hanya menerima imbalan sesuai dengan surat penawaran kami No. JK/181102-001 tanggal 2 November 2018 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

### **TANGGAL EFEKTIF PENILAIAN**

Nilai pasar wajar Obyek Penilaian dalam penilaian diperhitungkan pada tanggal 31 Oktober 2018. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian serta dari data keuangan WWB yang kami terima. Data keuangan tersebut berupa laporan keuangan WWB untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 yang menjadi dasar penilaian ini.

### **JENIS LAPORAN**

Jenis laporan penilaian 99,997% saham PT Wijaya Wisesa Bakti ini merupakan laporan terperinci.

### **KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL PENILAIAN (*SUBSEQUENT EVENTS*)**

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, dari tanggal penilaian, yaitu tanggal 31 Oktober 2018, sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan penilaian 99,997% saham PT Wijaya Wisesa Bakti, tidak terdapat kejadian penting setelah tanggal penilaian (*subsequent events*) yang secara signifikan dapat mempengaruhi penilaian nilai pasar wajar Obyek Penilaian.



## RUANG LINGKUP

Dalam melakukan penilaian untuk memperkirakan nilai pasar wajar Obyek Penilaian, kami telah menelaah, mempertimbangkan, mengacu atau melaksanakan prosedur atas data dan informasi sebagai berikut:

1. Laporan keuangan WWB untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (selanjutnya disebut "**KAP**") S. Mannan, Ardiansyah & Rekan (selanjutnya disebut "**SMAR**") sebagaimana tertuang dalam laporannya No. LAP.039/SM.05.A/XII/2018 tanggal 3 Desember 2018 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian dengan penekanan suatu hal;
2. Laporan keuangan WWB untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 yang telah diaudit oleh KAP Achmad, Rasyid, Hisbullah & Jerry (selanjutnya disebut "**ARHJ**") sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 107/ARHJ-JR/CNDR-WWB/GA/04.18 tanggal 2 April 2018 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
3. Laporan keuangan WWB untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 yang telah diaudit oleh KAP ARHJ sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 054/ARHJ-CJKT/WWB/CDR/GA/04.17 tanggal 28 April 2017 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
4. Laporan keuangan WWB untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 yang telah diaudit oleh KAP ARHJ sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 003/ARHJ-CJKT/WWB/CDR/GA/09.16 tanggal 1 September 2016 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
5. Laporan keuangan WWB untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2014 dengan angka perbandingan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 yang telah diaudit oleh KAP ARHJ sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 943/ARHJ-RD/CDR-IAL/WWB/GA/08.15 tanggal 19 Agustus 2015 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian dengan penekanan suatu hal;
6. Proyeksi laporan keuangan WWB untuk periode dua bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2019 – 2032 yang disusun oleh manajemen WWB;
7. Laporan penilaian properti yang dimiliki oleh WWB per 31 Oktober 2018 yang disusun oleh KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan (selanjutnya disebut "**SRR**") sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 181207.005/SRR-JK/LP-A/MHR/OR tanggal 7 Desember 2018;
8. Anggaran dasar WWB yang terakhir sebagaimana dinyatakan dalam akta No. 33 tanggal 28 September 2018 oleh Erni Rohaini, S.H., M. BA., notaris di Jakarta mengenai peningkatan modal dasar dan peningkatan modal disetor penuh WWB melalui konversi utang WWB;



9. Hasil wawancara dengan pihak manajemen Perseroan, yaitu Christofer Wibisono dengan posisi sebagai Direktur Utama, mengenai alasan, latar belakang dan hal-hal lain yang terkait dengan Rencana Transaksi;
10. Tarif pajak yang diberlakukan atas WWB adalah berdasarkan laba kena pajak dalam periode yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku umum, yaitu sebesar 25,00%;
11. Informasi lain dari pihak manajemen Perseroan dan WWB serta pihak-pihak lain yang relevan untuk penugasan;
12. Data dan informasi industri berdasarkan media cetak maupun elektronik, antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia dan Bloomberg;
13. Data dan informasi pasar berdasarkan media cetak maupun elektronik, antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia dan Bloomberg;
14. Data dan informasi ekonomi berdasarkan media cetak maupun elektronik, antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia dan Bloomberg;
15. Dokumen-dokumen lain yang berhubungan dengan Rencana Transaksi; dan
16. Berbagai sumber informasi baik berdasarkan media cetak maupun elektronik dan hasil analisa lain yang kami anggap relevan.

Dalam melaksanakan analisa, kami mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada kami oleh Perseroan dan WWB atau yang tersedia secara umum dan kami tidak bertanggung jawab atas kebenaran informasi-informasi tersebut.

Kami tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari WWB. Jasa-jasa yang kami berikan kepada Perseroan hanya merupakan penilaian atas Obyek Penilaian dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit atau perpajakan. Pekerjaan kami yang berkaitan dengan penilaian tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan merupakan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selain itu, kami tidak mempunyai kewenangan dan tidak mencoba mendapatkan bentuk transaksi-transaksi lainnya yang dilakukan Perseroan.



## KONDISI PEMBATAS DAN ASUMSI-ASUMSI POKOK

Penilaian ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan-peraturan Pemerintah yang berlaku sampai dengan tanggal penerbitan laporan penilaian ini.

Penilaian Obyek Penilaian yang dilakukan dengan metode diskonto arus kas didasarkan pada proyeksi laporan keuangan WWB yang disusun oleh manajemen WWB. Dalam penyusunan proyeksi laporan keuangan, berbagai asumsi dikembangkan berdasarkan kinerja WWB pada tahun-tahun sebelumnya dan berdasarkan rencana manajemen di masa yang akan datang. Kami telah melakukan penyesuaian terhadap proyeksi laporan keuangan tersebut agar dapat menggambarkan kondisi operasi dan kinerja WWB yang dinilai pada saat penilaian ini dengan lebih wajar. Secara garis besar, tidak ada penyesuaian yang signifikan yang kami lakukan terhadap target kinerja WWB yang dinilai. Kami bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi laporan keuangan berdasarkan kinerja historis WWB dan informasi manajemen WWB terhadap proyeksi laporan keuangan WWB tersebut. Kami juga bertanggung jawab atas laporan penilaian WWB dan kesimpulan nilai akhir.

Dalam penugasan penilaian ini, JKR mengasumsikan terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan. JKR juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penilaian sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan penilaian tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penilaian. JKR tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan (*update*) pendapat JKR karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal surat ini.

Dalam melaksanakan analisa, kami mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, kehandalan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada kami oleh Perseroan dan WWB atau yang tersedia secara umum yang pada hakekatnya adalah benar, lengkap dan tidak menyesatkan dan kami tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. Kami juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan dan WWB bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada kami menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.

Analisa penilaian Obyek Penilaian dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat kami secara material. Kami tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas penilaian kami maupun segala kehilangan, kerusakan, biaya ataupun pengeluaran apapun yang disebabkan oleh ketidakterbukaan informasi sehingga data yang kami peroleh menjadi tidak lengkap dan atau dapat disalahartikan.



Karena hasil dari penilaian kami sangat tergantung dari data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada sumber data serta asumsi sesuai data pasar akan merubah hasil dari penilaian kami. Oleh karena itu, kami sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bernilai material. Walaupun isi dari laporan penilaian ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, kami tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh adanya analisa tambahan, diaplikasikannya hasil penilaian sebagai dasar untuk melakukan analisa transaksi ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian. Laporan penilaian Obyek Penilaian bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan dan WWB.

Pekerjaan kami yang berkaitan dengan penilaian Obyek Penilaian tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selanjutnya, kami juga telah memperoleh informasi atas status hukum WWB berdasarkan anggaran dasar WWB.

#### **TINGKAT KEDALAMAN INVESTIGASI**

Dalam menyusun laporan penilaian Obyek Penilaian, JKR diberikan kesempatan untuk melakukan inspeksi guna mendukung proses penyusunan laporan penilaian Obyek Penilaian.

#### **PENDEKATAN PENILAIAN YANG DIGUNAKAN**

Penilaian Obyek Penilaian didasarkan pada analisa internal dan eksternal. Analisa internal akan berdasarkan pada data yang disediakan oleh manajemen, analisa historis atas laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi komprehensif WWB, pengkajian atas kondisi operasi dan manajemen serta sumber daya yang dimiliki WWB. Prospek WWB di masa yang akan datang kami evaluasi berdasarkan rencana usaha serta proyeksi laporan keuangan yang diberikan oleh manajemen yang telah kami kaji kewajaran dan konsistensinya. Analisa eksternal didasarkan pada kajian singkat terhadap faktor-faktor eksternal yang dipertimbangkan sebagai penggerak nilai (*value drivers*) termasuk juga kajian singkat atas prospek dari industri yang bersangkutan.

Dalam mengaplikasikan metode penilaian untuk menentukan indikasi nilai pasar wajar suatu "*business interest*" perlu beracuan pada laporan keuangan (laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi komprehensif) yang representatif, oleh karenanya diperlukan penyesuaian terhadap nilai buku laporan posisi keuangan dan normalisasi keuntungan laporan laba rugi komprehensif yang biasanya disusun oleh manajemen berdasarkan nilai historis. Betapapun nilai buku suatu perusahaan yang direfleksikan dalam laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi komprehensif adalah nilai perolehan dan tidak mencerminkan nilai ekonomis yang dapat sepenuhnya dijadikan acuan sebagai nilai pasar wajar saat penilaian tersebut.



## **METODE PENILAIAN YANG DIGUNAKAN**

Metode penilaian yang digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian adalah metode diskonto arus kas (*discounted cash flow [DCF] method*) dan metode penyesuaian aset bersih (*adjusted net asset method*).

Metode diskonto arus kas dipilih mengingat bahwa kegiatan usaha yang dilaksanakan oleh WWB di masa depan masih akan berfluktuasi sesuai dengan perkiraan atas perkembangan usaha WWB. Dalam melaksanakan penilaian dengan metode ini, operasi WWB diproyeksikan sesuai dengan perkiraan atas perkembangan usaha WWB. Arus kas yang dihasilkan berdasarkan proyeksi dikonversi menjadi nilai kini dengan tingkat diskonto yang sesuai dengan tingkat risiko. Indikasi nilai adalah total nilai kini dari arus kas tersebut.

Dalam melaksanakan penilaian dengan metode penyesuaian aset bersih, nilai dari semua komponen aset dan liabilitas/utang harus disesuaikan menjadi nilai pasar wajarnya, kecuali untuk komponen-komponen yang telah menunjukkan nilai pasar wajarnya (seperti kas/bank atau utang bank). Nilai pasar wajar keseluruhan perusahaan kemudian diperoleh dengan menghitung selisih antara nilai pasar wajar seluruh aset (berwujud maupun tak berwujud) dan nilai pasar liabilitas.

Pendekatan dan metode penilaian di atas adalah yang kami anggap paling sesuai untuk diaplikasikan dalam penugasan ini dan telah disepakati oleh pihak manajemen WWB. Tidak tertutup kemungkinan untuk diaplikasikannya pendekatan dan metode penilaian lain yang dapat memberikan hasil yang berbeda.

Selanjutnya nilai-nilai yang diperoleh dari tiap-tiap metode tersebut direkonsiliasi dengan melakukan pembobotan.



## **RINGKASAN HASIL PENILAIAN**

Berdasarkan analisa yang telah dilakukan, ringkasan hasil penilaian kami adalah sebagai berikut:

### **I. Nilai Pasar Wajar 99,997% Saham WWB Berdasarkan Metode Diskonto Arus Kas**

Berdasarkan metode diskonto arus kas, diperoleh hasil bahwa indikasi nilai pasar wajar 100,00% saham WWB sebelum diskon likuiditas pasar adalah sebesar Rp 29,52 miliar. Dengan diskon likuiditas pasar sebesar 20,00%, maka nilai pasar wajar 100,00% saham WWB adalah sebesar Rp 23,61 miliar. Dengan demikian, nilai pasar wajar 99,997% saham WWB berdasarkan metode diskonto arus kas adalah sebesar Rp 23,61 miliar.

### **II. Nilai Pasar Wajar 99,997% Saham WWB Berdasarkan Metode Penyesuaian Aset Bersih**

Berdasarkan metode penyesuaian aset bersih, diperoleh hasil bahwa indikasi nilai pasar wajar 100,00% saham WWB sebelum diskon likuiditas pasar adalah sebesar Rp 50,15 miliar. Dengan diskon likuiditas pasar sebesar 20,00%, maka nilai pasar wajar 100,00% saham WWB adalah sebesar Rp 40,12 miliar. Dengan demikian, nilai pasar wajar 99,997% saham WWB berdasarkan metode penyesuaian aset bersih adalah sebesar Rp 40,12 miliar.

### **III. Rekonsiliasi Nilai**

Untuk mendapatkan nilai pasar wajar yang mewakili nilai dari kedua metode penilaian yang digunakan, dilakukan rekonsiliasi dengan terlebih dahulu melakukan pembobotan terhadap nilai pasar wajar yang dihasilkan dari kedua metode tersebut, masing-masing dengan bobot 40,00% untuk metode diskonto arus kas dan 60,00% untuk metode penyesuaian aset bersih.

Alasan kami memberikan bobot 60,00% untuk metode penyesuaian aset bersih dan 40,00% untuk metode diskonto arus kas, yaitu karena data-data dan informasi yang digunakan pada metode penyesuaian aset bersih yang kami gunakan untuk menentukan nilai pasar Obyek Penilaian merupakan data-data dan informasi yang memiliki tingkat kehandalan yang lebih memadai dibandingkan dengan data-data dan informasi yang digunakan pada metode diskonto arus kas.

Berdasarkan hasil rekonsiliasi tersebut, diperoleh hasil bahwa nilai pasar wajar Obyek Penilaian adalah sebesar Rp 33,52 miliar.



Sehubungan dengan penilaian ini, kami ingin menekankan bahwa nilai pasar wajar yang dihitung dengan metode diskonto arus kas didasarkan atas asumsi-asumsi mengenai tingkat pendapatan, beban dan akun-akun laporan posisi keuangan yang dikembangkan pihak manajemen WWB melalui analisa atas kinerja historis dan pernyataan manajemen WWB mengenai rencana-rencana untuk masa yang akan datang sebelum penilaian Obyek Penilaian. Kami melakukan penelaahan atas asumsi-asumsi tersebut dan menurut pendapat kami, asumsi-asumsi tersebut wajar. Akan tetapi, kami tidak bertanggung jawab atas pencapaian asumsi-asumsi tersebut. Setiap perubahan dari asumsi-asumsi ini akan mempengaruhi perhitungan nilai Obyek Penilaian. Karena tidak ada kepastian bahwa dasar-dasar dan asumsi-asumsi tersebut akan terealisasi, kami tidak dapat memberikan jaminan bahwa hasil-hasil yang diproyeksikan akan tercapai.

### **KESIMPULAN PENILAIAN**

Berdasarkan hasil analisa atas seluruh data dan informasi yang telah kami terima dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang mempengaruhi penilaian, maka menurut pendapat kami, nilai pasar wajar Obyek Penilaian pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp 33,52 miliar.

Nilai pasar wajar Obyek Penilaian tersebut kami tentukan berdasarkan data dan informasi yang kami peroleh dari pihak manajemen Perseroan dan WWB serta pihak-pihak lain yang relevan dengan penilaian. Kami menganggap bahwa semua informasi tersebut adalah benar dan bahwa tidak ada keadaan atau hal-hal yang tidak terungkap yang akan mempengaruhi nilai pasar wajar tersebut secara material.

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 WWB. Kami tegaskan pula bahwa kami tidak memperoleh manfaat atau keuntungan apapun baik saat ini maupun di masa datang dan imbalan jasa yang telah disetujui atas penilaian WWB tidak tergantung pada nilai yang dilaporkan.

### **DISTRIBUSI PENILAIAN**

Penilaian ini hanya ditujukan untuk kepentingan Direksi Perseroan dalam kaitannya dengan Rencana Akuisisi WWB serta tidak dapat digunakan atau dikutip untuk tujuan lain tanpa adanya ijin tertulis dari JKR dan/atau tidak untuk digunakan oleh pihak lain.

Penilaian ini juga disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan yang ada pada saat ini. Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapat kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal surat ini. Walaupun demikian, kami memiliki hak untuk, jika diperlukan, merubah atau melengkapi hasil dari laporan ini jika terdapat tambahan informasi yang relevan setelah tanggal laporan ini yang kami anggap dapat berpengaruh secara signifikan terhadap hasil penilaian kami. Laporan penilaian ini hanya dipersiapkan untuk dapat dipergunakan sesuai dengan tujuan yang telah disebutkan di atas dan tidak dapat dipergunakan untuk tujuan lainnya.



Pendapat yang kami sampaikan di sini harus dipandang sebagai satu kesatuan bersama dengan laporan lengkap yang telah kami siapkan. Penggunaan sebagian analisa dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dan analisa dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan.

Penilaian ini tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan pihak yang berwenang dan stempel perusahaan (*corporate seal*) dari KJPP Jennywati, Kusnanto & rekan.

Hormat kami,  
**KJPP JENNYWATI, KUSNANTO & REKAN**



**Andi Wijaya**  
**Rekan**

**Izin Penilai : B-1.13.00382**  
**STTD : STTD.PB-02/PM.22/2018**  
**Klasifikasi Izin : Penilai Bisnis**  
**MAPPI : 08-S-02223**

No. : 00005/2.0022-00/BS/10/0382/1/I/2019

23 Januari 2019

Kepada Yth.

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk**  
**Jl. Cilacap No. 1, Menteng**  
**Jakarta Pusat 10310**

**U.p. : Direksi**

**Hal : Ringkasan Penilaian 99,998% Saham PT Global Samudra Nusantara**

Dengan hormat,

Kantor Jasa Penilai Publik (selanjutnya disebut “**KJPP**”) Jennywati, Kusnanto & rekan (selanjutnya disebut “**JKR**” atau “**kami**”) mendapat penugasan dari manajemen PT Menteng Heritage Tbk (selanjutnya disebut “**Perseroan**”) untuk memberikan pendapat sebagai penilai independen atas nilai pasar wajar 99,998% saham PT Global Samudra Nusantara (selanjutnya disebut “**GSN**”). Penugasan kami tersebut sesuai dengan surat penawaran kami No. JK/181102-001 tanggal 2 November 2018 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

Selanjutnya, kami sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.09.0022 tanggal 24 Maret 2009 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut “**OJK**”) dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PB-02/PM.22/2018 (penilai bisnis), menyatakan bahwa kami telah meneliti dan menilai nilai pasar wajar 99,998% saham GSN (selanjutnya disebut “**Obyek Penilaian**”) dengan tujuan untuk mengungkapkan pendapat mengenai nilai pasar wajar Obyek Penilaian pada tanggal 31 Oktober 2018.

Sebelumnya, kami telah menyusun dan menerbitkan laporan penilaian 99,998% saham PT Global Samudra Nusantara dengan No. JK/SV/181210-002 tanggal 10 Desember 2018. Namun demikian, sehubungan dengan adanya penjelasan dan pengungkapan yang masih perlu ditambahkan ke dalam laporan penilaian saham, maka dengan ini, kami menerbitkan kembali laporan penilaian 99,998% saham GSN dengan No. 00005/2.0022-00/BS/10/0382/1/I/2019 tanggal 18 Januari 2019. Perubahan-perubahan tersebut antara lain adalah sebagai berikut:

- Penyesuaian pengungkapan pada penjelasan singkat mengenai Obyek Penilaian;
- Penyesuaian dan penambahan pengungkapan pada analisa keuangan historis; dan
- Perubahan pada laporan penilaian properti yang dimiliki oleh GSN per 31 Oktober 2018 yang disusun oleh KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan (selanjutnya disebut “**SRR**”) dari sebelumnya No. 181207.006/SRR-JK/LP-A/MHR/OR tanggal 7 Desember 2018 menjadi No. 00010/2.0059-02/PI/10/0242/1/I/2019 tanggal 15 Januari 2019.

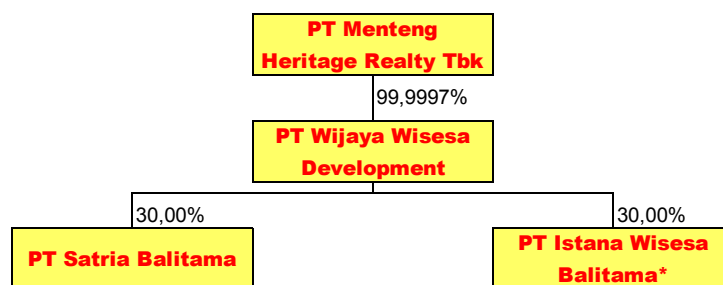


Perubahan-perubahan tersebut merubah kesimpulan laporan penilaian 99,998% saham GSN dari sebelumnya sebesar Rp 65,85 miliar menjadi sebesar Rp 65,21 miliar.

#### ALASAN DAN LATAR BELAKANG RENCANA TRANSAKSI

Perseroan merupakan sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan terbuka (*publicly-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan adalah bergerak dalam bidang perhotelan. Perseroan memiliki kantor pusat di Jalan Cilacap No. 1, Menteng, Jakarta Pusat 10310, dengan nomor telepon: (021) 3192 6888, nomor faksimili: (021) 3192 6888 dan *website*: [www.hermitagejakarta.com](http://www.hermitagejakarta.com).

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, pada tanggal 31 Oktober 2018, Perseroan memiliki penyertaan saham pada PT Wijaya Wisesa Development (selanjutnya disebut “**WWD**”) dengan kepemilikan sebesar 99,9997% dengan struktur kepemilikan sebagai berikut:



\* PT Istana Wisesa Balitama sejak didirikan hingga pada tanggal 31 Oktober 2018 tidak beroperasi.

WWD merupakan sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup (*privately-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha WWD adalah bergerak dalam bidang bidang pertambangan energi, perdagangan, industri, pembangunan dan biro teknik. Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, pada tanggal 31 Oktober 2018, WWD memiliki penyertaan saham pada PT Satria Balitama (selanjutnya disebut “**SB**”) dan PT Istana Wisesa Balitama (selanjutnya disebut “**IWB**”) masing-masing dengan kepemilikan sebesar 30,00%.

SB merupakan sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup (*privately-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha SB adalah bergerak dalam bidang perhotelan dengan mendirikan The Royal Beach Seminyak Hotel di Bali. Lokasi Perusahaan terletak di Jalan Camplung Tanduk, Seminyak Beach, Badung – Bali.



Perkembangan industri pariwisata Indonesia yang cukup signifikan mendorong tingkat hunian (*occupancy rate*) hotel di Indonesia, seperti Jakarta dan Bali. Perseroan memandang prospek perkembangan bisnis perhotelan dapat mendukung peningkatan kinerja keuangan Perseroan pada masa yang akan datang. Dalam rangka pengembangan usaha Perseroan, Perseroan memandang strategi pengembangan usaha dengan pertumbuhan an-organik melalui akuisisi perusahaan perhotelan lain yang dinilai memiliki prospek usaha dengan melakukan akuisisi atas 99,997% saham PT Wijaya Wisesa Bakti (selanjutnya disebut “**WWB**”) dari PT Wijaya Wisesa Realty (selanjutnya disebut “**WWR**”) dan PT Twin Investment (selanjutnya disebut “**TI**”), pemegang saham Perseroan dengan kepemilikan masing-masing sebesar 99,998% dan 0,002% pada tanggal 31 Oktober 2018 (selanjutnya disebut “**Rencana Akuisisi WWB**”). Setelah Rencana Akuisisi WWB menjadi efektif, Perseroan mengharapkan dapat mendukung terciptanya sinergi dengan hotel yang dimiliki Perseroan sehingga dapat meningkatkan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan.

Selanjutnya, Perseroan juga memandang perlu melakukan diversifikasi usaha pada portofolio bisnis yang memiliki pendapatan yang dapat mendukung likuiditas Perseroan dengan melakukan akuisisi 99,998% saham GSN dari TI dan Anke Krishna Bachtiar (selanjutnya disebut “**AKB**”), pihak yang terafiliasi dengan Perseroan (selanjutnya disebut “**Rencana Akuisisi GSN**”).

Rencana Akuisisi WWB dan Rencana Akuisisi GSN merupakan satu kesatuan transaksi yang tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya dan selanjutnya secara bersama-sama disebut “**Rencana Akuisisi**”.

Dalam rangka mendukung pendanaan Rencana Akuisisi WWB dan Rencana Akuisisi GSN dengan akses pendanaan pasar modal, Perseroan merencanakan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham (selanjutnya disebut “**Rencana PUPS**”). Rencana Akuisisi dan Rencana PUPS merupakan satu kesatuan transaksi yang tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya dan selanjutnya secara bersama-sama disebut “**Rencana Transaksi**”.

WWB merupakan sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup (*privately-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan WWB adalah bergerak dalam bidang perdagangan umum, pemborong atau kontraktor, perindustrian umum, pengangkutan umum, pertanian, jasa, percetakan, pertambangan umum, serta real estat dan *developer*. Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, pada tanggal 31 Oktober 2018, WWB memiliki dan mengoperasikan satu unit hotel dengan nama Pomelotel. WWB berkedudukan di Jakarta dengan lokasi kantor di Sentral Senayan II Lantai 20, Jalan Asia Afrika No. 8, Jakarta Pusat 10270.

GSN merupakan sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup (*privately-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan GSN adalah bergerak dalam bidang pengangkutan laut untuk hasil industri hutan dan hasil industri dalam bentuk masal (*bulk carrier*), menjalankan kegiatan usaha pengangkutan laut antar pelabuhan serta jasa penunjangnya, baik dalam maupun luar negeri dan menjalankan usaha pengangkutan khusus muatan batubara maupun muatan cair/tanker dan atau muatan cargo umum. GSN berkedudukan di Sentral Senayan II Lantai 20, Jalan Asia Afrika No. 8, Jakarta 10270.



Alasan dilakukannya Rencana Akuisisi adalah sebagai berikut:

- Perkembangan industri pariwisata Indonesia yang cukup signifikan mendorong tingkat hunian (*occupancy rate*) hotel di Indonesia, seperti Jakarta dan Bali. Perseroan memandang prospek perkembangan bisnis perhotelan dapat mendukung peningkatan kinerja keuangan Perseroan pada masa yang akan datang. Dalam rangka pengembangan usaha Perseroan, Perseroan memandang strategi pengembangan usaha dengan pertumbuhan an-organik melalui akuisisi perusahaan perhotelan lain yang dinilai memiliki prospek usaha dengan melakukan Rencana Akuisisi WWB. Setelah Rencana Akuisisi WWB menjadi efektif, Perseroan mengharapkan dapat mendukung terciptanya sinergi dengan hotel yang dimiliki Perseroan sehingga dapat meningkatkan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan.
- Perseroan juga memandang perlu melakukan diversifikasi usaha pada portofolio bisnis yang memiliki pendapatan yang dapat mendukung likuiditas Perseroan dengan melakukan Rencana Akuisisi GSN. Setelah Rencana Akuisisi GSN menjadi efektif, Perseroan mengharapkan GSN dapat memberikan kontribusi positif bagi Perseroan yang pada akhirnya dapat memberikan nilai tambah bagi seluruh pemegang saham Perseroan.
- Setelah Rencana Akuisisi menjadi efektif, Perseroan berpotensi membukukan pendapatan WWB dan GSN yang diharapkan dapat memberikan kontribusi positif terhadap laporan keuangan konsolidasian Perseroan pada masa yang akan datang.

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, mengingat bahwa WWR dan TI merupakan pemegang saham Perseroan dengan kepemilikan masing-masing sebesar 99,998% dan 0,0002% pada tanggal 31 Oktober 2018, maka Rencana Akuisisi merupakan transaksi afiliasi, sehingga Perseroan harus memenuhi Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.1 tentang “Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu” yang dimuat dalam Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-412/BL/2009 tanggal 25 November 2009 (selanjutnya disebut “**Peraturan IX.E.1**”).

Selanjutnya, berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, Rencana Akuisisi tersebut bukan merupakan transaksi material sebagaimana diatur dalam Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.2 tentang “Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama” yang dimuat dalam Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-614/BL/2011 tanggal 28 November 2011.

Untuk transaksi yang tergolong dalam kategori transaksi afiliasi, Peraturan IX.E.1 mensyaratkan adanya laporan penilaian atas Obyek Penilaian, yang disiapkan oleh penilai independen.

Dengan demikian, dalam rangka pelaksanaan Rencana Akuisisi GSN tersebut, maka manajemen Perseroan menunjuk penilai independen, JKR untuk melakukan penilaian atas Obyek Penilaian.

Mengingat GSN adalah perusahaan tertutup yang sahamnya tidak dapat diperjualbelikan di pasar modal, maka saham GSN bersifat tidak likuid.



## **PREMIS PENILAIAN**

Kami telah melakukan penilaian atas nilai pasar wajar Obyek Penilaian dengan premis penilaian bahwa GSN adalah sebuah perusahaan yang “going-concern”.

## **TUJUAN DAN MAKSUD PENILAIAN**

Tujuan penilaian adalah untuk memperoleh pendapat yang bersifat independen tentang nilai pasar wajar dari Obyek Penilaian yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan/atau ekuivalensinya pada tanggal 31 Oktober 2018.

Maksud dari penilaian adalah untuk memberikan gambaran tentang nilai pasar wajar dari Obyek Penilaian yang selanjutnya akan digunakan sebagai rujukan dan pertimbangan oleh manajemen Perseroan dalam rangka pelaksanaan Rencana Akuisisi serta untuk memenuhi Peraturan IX.E.1.

Penilaian ini dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Bapepam-LK No. VIII.C.3 tentang “Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Usaha di Pasar Modal” yang dimuat dalam Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-196/BL/2012 tanggal 19 April 2012 (selanjutnya disebut “**Peraturan VIII.C.3**”) dan Standar Penilaian Indonesia (selanjutnya disebut “**SPI**”) 2015.

## **DEFINISI NILAI YANG DIGUNAKAN**

Mengingat Perseroan adalah sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan terbuka, maka dasar nilai yang kami gunakan mengacu pada Peraturan VIII.C.3.

Untuk keperluan penilaian Obyek Penilaian, dasar nilai yang sesuai untuk digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian ini adalah nilai pasar wajar (*fair market value*), dimana berdasarkan Peraturan VIII.C.3, nilai pasar wajar didefinisikan sebagai “perkiraan jumlah uang pada tanggal penilaian (*cut-off date*) yang dapat diperoleh dari suatu transaksi jual beli obyek penilaian antara pembeli yang berminat membeli (*willing buyer*) dan penjual yang berminat menjual (*willing seller*) dalam suatu transaksi yang bersifat layak dan wajar”.

## **INDEPENDENSI PENILAI**

Dalam mempersiapkan laporan penilaian, JKR bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Perseroan dan GSN ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan Perseroan dan GSN. JKR juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini. Selanjutnya, laporan penilaian ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh nilai yang dihasilkan dari proses analisa penilaian ini dan JKR hanya menerima imbalan sesuai dengan surat penawaran kami No. JK/181102-001 tanggal 2 November 2018 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.



## **TANGGAL EFEKTIF PENILAIAN**

Nilai pasar wajar Obyek Penilaian dalam penilaian diperhitungkan pada tanggal 31 Oktober 2018. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian serta dari data keuangan GSN yang kami terima. Data keuangan tersebut berupa laporan keuangan GSN untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 yang menjadi dasar penilaian ini.

## **JENIS LAPORAN**

Jenis laporan penilaian 99,998% saham PT Global Samudra Nusantara ini merupakan laporan terperinci.

## **KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL PENILAIAN (*SUBSEQUENT EVENTS*)**

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, dari tanggal penilaian, yaitu tanggal 31 Oktober 2018, sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan penilaian 99,998% saham PT Global Samudra Nusantara, tidak terdapat kejadian penting setelah tanggal penilaian (*subsequent events*) yang secara signifikan dapat mempengaruhi penilaian nilai pasar wajar Obyek Penilaian.

## **RUANG LINGKUP**

Dalam melakukan penilaian untuk memperkirakan nilai pasar wajar Obyek Penilaian, kami telah menelaah, mempertimbangkan, mengacu atau melaksanakan prosedur atas data dan informasi sebagai berikut:

1. Laporan keuangan GSN untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (selanjutnya disebut "**KAP**") S. Mannan, Ardiansyah & Rekan (selanjutnya disebut "**SMAR**") sebagaimana tertuang dalam laporannya No. LAP.041/SM.05.A/XII/2018 tanggal 3 Desember 2018 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian dengan penekanan suatu hal;
2. Laporan keuangan GSN untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 yang telah diaudit oleh KAP Achmad, Rasyid, Hisbullah & Jerry (selanjutnya disebut "**ARHJ**") sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 107.a/ARHJ-JR/CNDR-GSN/GA/04.18 tanggal 3 April 2018 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
3. Laporan keuangan GSN untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 yang telah diaudit oleh KAP ARHJ sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 018/ARHJ-CJKT/GSN/CDR/GA/04.17 tanggal 4 April 2017 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;



4. Laporan keuangan GSN untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 yang telah diaudit oleh KAP ARHJ sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 011/ARHJ-CJKT/GSN/CDR/GA/05.16 tanggal 11 Mei 2016 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
5. Laporan keuangan GSN untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2014 yang telah diaudit oleh KAP ARHJ sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 489/ARHJ-RD/IAL-CDR/GSN/GA/05.15 tanggal 4 Mei 2015 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
6. Laporan keuangan GSN untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 yang telah diaudit oleh KAP ARHJ sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 468/ARHJ-CJKT/GSN/CDR/GA/11.14 tanggal 14 November 2014 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
7. Proyeksi laporan keuangan GSN untuk periode dua bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2019 – 2023 yang disusun oleh manajemen GSN;
8. Laporan penilaian properti yang dimiliki oleh GSN per 31 Oktober 2018 yang disusun oleh KJPP SRR sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00010/2.0059-02/PI/10/0242/1/1/2019 tanggal 15 Januari 2019;
9. Anggaran dasar GSN yang terakhir sebagaimana dinyatakan dalam akta No. 31 tanggal 28 September 2018 yang dibuat dihadapan Erni Rohaini, S.H., MBA, Notaris di Jakarta Selatan, mengenai peningkatan modal dasar dan modal disetor GSN yang berasal dari konversi sebagian hutang dan laba ditahan GSN;
10. Hasil wawancara dengan pihak manajemen Perseroan, yaitu Christofer Wibisono dengan posisi sebagai Direktur Utama, mengenai alasan, latar belakang dan hal-hal lain yang terkait dengan Rencana Transaksi;
11. Tarif pajak yang diberlakukan atas GSN adalah berdasarkan laba kena pajak dalam periode yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak final yang berlaku umum di Indonesia, yaitu sebesar 1,20%;
12. Informasi lain dari pihak manajemen Perseroan dan GSN serta pihak-pihak lain yang relevan untuk penugasan;
13. Data dan informasi industri berdasarkan media cetak maupun elektronik, antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia dan Bloomberg;
14. Data dan informasi pasar berdasarkan media cetak maupun elektronik, antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia dan Bloomberg;



15. Data dan informasi ekonomi berdasarkan media cetak maupun elektronik, antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia dan Bloomberg;
16. Dokumen-dokumen lain yang berhubungan dengan Rencana Transaksi; dan
17. Berbagai sumber informasi baik berdasarkan media cetak maupun elektronik dan hasil analisa lain yang kami anggap relevan.

Dalam melaksanakan analisa, kami mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada kami oleh Perseroan dan GSN atau yang tersedia secara umum dan kami tidak bertanggung jawab atas kebenaran informasi-informasi tersebut.

Kami tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari GSN. Jasa-jasa yang kami berikan kepada Perseroan hanya merupakan penilaian atas Obyek Penilaian dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit atau perpajakan. Pekerjaan kami yang berkaitan dengan penilaian tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan merupakan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selain itu, kami tidak mempunyai kewenangan dan tidak mencoba mendapatkan bentuk transaksi-transaksi lainnya yang dilakukan Perseroan.

#### **KONDISI PEMBATAS DAN ASUMSI-ASUMSI POKOK**

Penilaian ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan-peraturan Pemerintah yang berlaku sampai dengan tanggal penerbitan laporan penilaian ini.

Penilaian Obyek Penilaian yang dilakukan dengan metode diskonto arus kas didasarkan pada proyeksi laporan keuangan GSN yang disusun oleh manajemen GSN. Dalam penyusunan proyeksi laporan keuangan, berbagai asumsi dikembangkan berdasarkan kinerja GSN pada tahun-tahun sebelumnya dan berdasarkan rencana manajemen di masa yang akan datang. Kami telah melakukan penyesuaian terhadap proyeksi laporan keuangan tersebut agar dapat menggambarkan kondisi operasi dan kinerja GSN yang dinilai pada saat penilaian ini dengan lebih wajar. Secara garis besar, tidak ada penyesuaian yang signifikan yang kami lakukan terhadap target kinerja GSN yang dinilai. Kami bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi laporan keuangan berdasarkan kinerja historis GSN dan informasi manajemen GSN terhadap proyeksi laporan keuangan GSN tersebut. Kami juga bertanggung jawab atas laporan penilaian GSN dan kesimpulan nilai akhir.



Dalam penugasan penilaian ini, JKR mengasumsikan terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan. JKR juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penilaian sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan penilaian tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penilaian. JKR tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan (*update*) pendapat JKR karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal surat ini.

Dalam melaksanakan analisa, kami mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, kehandalan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada kami oleh Perseroan dan GSN atau yang tersedia secara umum yang pada hakekatnya adalah benar, lengkap dan tidak menyesatkan dan kami tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. Kami juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan dan GSN bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada kami menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.

Analisa penilaian Obyek Penilaian dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat kami secara material. Kami tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas penilaian kami maupun segala kehilangan, kerusakan, biaya ataupun pengeluaran apapun yang disebabkan oleh ketidakterbukaan informasi sehingga data yang kami peroleh menjadi tidak lengkap dan atau dapat disalahartikan.

Karena hasil dari penilaian kami sangat tergantung dari data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada sumber data serta asumsi sesuai data pasar akan merubah hasil dari penilaian kami. Oleh karena itu, kami sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bernilai material. Walaupun isi dari laporan penilaian ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, kami tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh adanya analisa tambahan, diaplikasikannya hasil penilaian sebagai dasar untuk melakukan analisa transaksi ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian. Laporan penilaian Obyek Penilaian bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan dan GSN.

Pekerjaan kami yang berkaitan dengan penilaian Obyek Penilaian tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selanjutnya, kami juga telah memperoleh informasi atas status hukum GSN berdasarkan anggaran dasar GSN.



## TINGKAT KEDALAMAN INVESTIGASI

Dalam menyusun laporan penilaian Obyek Penilaian, JKR diberikan kesempatan untuk melakukan inspeksi guna mendukung proses penyusunan laporan penilaian Obyek Penilaian.

## PENDEKATAN PENILAIAN YANG DIGUNAKAN

Penilaian Obyek Penilaian didasarkan pada analisa internal dan eksternal. Analisa internal akan berdasarkan pada data yang disediakan oleh manajemen, analisa historis atas laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi komprehensif GSN, pengkajian atas kondisi operasi dan manajemen serta sumber daya yang dimiliki GSN. Prospek GSN di masa yang akan datang kami evaluasi berdasarkan rencana usaha serta proyeksi laporan keuangan yang diberikan oleh manajemen yang telah kami kaji kewajaran dan konsistensinya. Analisa eksternal didasarkan pada kajian singkat terhadap faktor-faktor eksternal yang dipertimbangkan sebagai penggerak nilai (*value drivers*) termasuk juga kajian singkat atas prospek dari industri yang bersangkutan.

Dalam mengaplikasikan metode penilaian untuk menentukan indikasi nilai pasar wajar suatu “*business interest*” perlu beracuan pada laporan keuangan (laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi komprehensif) yang representatif, oleh karenanya diperlukan penyesuaian terhadap nilai buku laporan posisi keuangan dan normalisasi keuntungan laporan laba rugi komprehensif yang biasanya disusun oleh manajemen berdasarkan nilai historis. Betapapun nilai buku suatu perusahaan yang direfleksikan dalam laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi komprehensif adalah nilai perolehan dan tidak mencerminkan nilai ekonomis yang dapat sepenuhnya dijadikan acuan sebagai nilai pasar wajar saat penilaian tersebut.

## METODE PENILAIAN YANG DIGUNAKAN

Metode penilaian yang digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian adalah metode diskonto arus kas (*discounted cash flow [DCF] method*) dan metode penyesuaian aset bersih (*adjusted net asset method*).

Metode diskonto arus kas dipilih mengingat bahwa kegiatan usaha yang dilaksanakan oleh GSN di masa depan masih akan berfluktuasi sesuai dengan perkiraan atas perkembangan usaha GSN. Dalam melaksanakan penilaian dengan metode ini, operasi GSN diproyeksikan sesuai dengan perkiraan atas perkembangan usaha GSN. Arus kas yang dihasilkan berdasarkan proyeksi dikonversi menjadi nilai kini dengan tingkat diskonto yang sesuai dengan tingkat risiko. Indikasi nilai adalah total nilai kini dari arus kas tersebut.

Dalam melaksanakan penilaian dengan metode penyesuaian aset bersih, nilai dari semua komponen aset dan liabilitas/utang harus disesuaikan menjadi nilai pasar wajarnya, kecuali untuk komponen-komponen yang telah menunjukkan nilai pasar wajarnya (seperti kas/bank atau utang bank). Nilai pasar wajar keseluruhan perusahaan kemudian diperoleh dengan menghitung selisih antara nilai pasar wajar seluruh aset (berwujud maupun tak berwujud) dan nilai pasar liabilitas.



Pendekatan dan metode penilaian di atas adalah yang kami anggap paling sesuai untuk diaplikasikan dalam penugasan ini dan telah disepakati oleh pihak manajemen GSN. Tidak tertutup kemungkinan untuk diaplikasikannya pendekatan dan metode penilaian lain yang dapat memberikan hasil yang berbeda.

Selanjutnya nilai-nilai yang diperoleh dari tiap-tiap metode tersebut direkonsiliasi dengan melakukan pembobotan.

## **RINGKASAN HASIL PENILAIAN**

Berdasarkan analisa yang telah dilakukan, ringkasan hasil penilaian kami adalah sebagai berikut:

### **I. Nilai Pasar Wajar 99,998% Saham GSN Berdasarkan Metode Diskonto Arus Kas**

Berdasarkan metode diskonto arus kas, diperoleh hasil bahwa indikasi nilai pasar wajar 100,00% saham GSN sebelum diskon likuiditas pasar adalah sebesar Rp 67,79 miliar. Dengan diskon likuiditas pasar sebesar 20,00%, maka nilai pasar wajar 100,00% saham GSN adalah sebesar Rp 54,23 miliar. Dengan demikian, nilai pasar wajar 99,998% saham GSN berdasarkan metode diskonto arus kas adalah sebesar Rp 54,23 miliar.

### **II. Nilai Pasar Wajar 99,998% Saham GSN Berdasarkan Metode Penyesuaian Aset Bersih**

Berdasarkan metode penyesuaian aset bersih, diperoleh hasil bahwa indikasi nilai pasar wajar 100,00% saham GSN sebelum diskon likuiditas pasar adalah sebesar Rp 90,65 miliar. Dengan diskon likuiditas pasar sebesar 20,00%, maka nilai pasar wajar 100,00% saham GSN adalah sebesar Rp 72,52 miliar. Dengan demikian, nilai pasar wajar 99,998% saham GSN berdasarkan metode penyesuaian aset bersih adalah sebesar Rp 72,52 miliar.

### **III. Rekonsiliasi Nilai**

Untuk mendapatkan nilai pasar wajar yang mewakili nilai dari kedua metode penilaian yang digunakan, dilakukan rekonsiliasi dengan terlebih dahulu melakukan pembobotan terhadap nilai pasar wajar yang dihasilkan dari kedua metode tersebut, masing-masing dengan bobot 40,00% untuk metode diskonto arus kas dan 60,00% untuk metode penyesuaian aset bersih.

Alasan kami memberikan bobot 40,00% untuk metode diskonto arus kas dan 60,00% untuk metode penyesuaian aset bersih, yaitu karena data-data dan informasi yang digunakan pada metode diskonto arus kas dan metode penyesuaian aset bersih yang kami gunakan untuk menentukan nilai pasar wajar Obyek Penilaian merupakan data-data dan informasi yang memiliki tingkat kehandalan yang sama.

Berdasarkan hasil rekonsiliasi tersebut, diperoleh hasil bahwa nilai pasar wajar Obyek Penilaian adalah sebesar Rp 65,21 miliar.



Sehubungan dengan penilaian ini, kami ingin menekankan bahwa nilai pasar wajar yang dihitung dengan metode diskonto arus kas didasarkan atas asumsi-asumsi mengenai tingkat pendapatan, beban dan akun-akun laporan posisi keuangan yang dikembangkan pihak manajemen GSN melalui analisa atas kinerja historis dan pernyataan manajemen GSN mengenai rencana-rencana untuk masa yang akan datang sebelum penilaian Obyek Penilaian. Kami melakukan penelaahan atas asumsi-asumsi tersebut dan menurut pendapat kami, asumsi-asumsi tersebut wajar. Akan tetapi, kami tidak bertanggung jawab atas pencapaian asumsi-asumsi tersebut. Setiap perubahan dari asumsi-asumsi ini akan mempengaruhi perhitungan nilai Obyek Penilaian. Karena tidak ada kepastian bahwa dasar-dasar dan asumsi-asumsi tersebut akan terealisasi, kami tidak dapat memberikan jaminan bahwa hasil-hasil yang diproyeksikan akan tercapai.

### **KESIMPULAN PENILAIAN**

Berdasarkan hasil analisa atas seluruh data dan informasi yang telah kami terima dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang mempengaruhi penilaian, maka menurut pendapat kami, nilai pasar wajar Obyek Penilaian pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp 65,21 miliar.

Nilai pasar wajar Obyek Penilaian tersebut kami tentukan berdasarkan data dan informasi yang kami peroleh dari pihak manajemen Perseroan dan GSN serta pihak-pihak lain yang relevan dengan penilaian. Kami menganggap bahwa semua informasi tersebut adalah benar dan bahwa tidak ada keadaan atau hal-hal yang tidak terungkap yang akan mempengaruhi nilai pasar wajar tersebut secara material.

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 GSN. Kami tegaskan pula bahwa kami tidak memperoleh manfaat atau keuntungan apapun baik saat ini maupun di masa datang dan imbalan jasa yang telah disetujui atas penilaian GSN tidak tergantung pada nilai yang dilaporkan.

### **DISTRIBUSI PENILAIAN**

Penilaian ini hanya ditujukan untuk kepentingan Direksi Perseroan dalam kaitannya dengan Rencana Akuisisi GSN serta tidak dapat digunakan atau dikutip untuk tujuan lain tanpa adanya ijin tertulis dari JKR dan/atau tidak untuk digunakan oleh pihak lain.

Penilaian ini juga disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan yang ada pada saat ini. Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapat kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal surat ini. Walaupun demikian, kami memiliki hak untuk, jika diperlukan, merubah atau melengkapi hasil dari laporan ini jika terdapat tambahan informasi yang relevan setelah tanggal laporan ini yang kami anggap dapat berpengaruh secara signifikan terhadap hasil penilaian kami. Laporan penilaian ini hanya dipersiapkan untuk dapat dipergunakan sesuai dengan tujuan yang telah disebutkan di atas dan tidak dapat dipergunakan untuk tujuan lainnya.



Pendapat yang kami sampaikan di sini harus dipandang sebagai satu kesatuan bersama dengan laporan lengkap yang telah kami siapkan. Penggunaan sebagian analisa dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dan analisa dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan.

Penilaian ini tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan pihak yang berwenang dan stempel perusahaan (*corporate seal*) dari KJPP Jennywati, Kusnanto & rekan.

Hormat kami,  
**KJPP JENNYWATI, KUSNANTO & REKAN**



**Andi Wijaya**  
**Rekan**

**Izin Penilai : B-1.13.00382**  
**STTD : STTD.PB-02/PM.22/2018**  
**Klasifikasi Izin : Penilai Bisnis**  
**MAPPI : 08-S-02223**

No. : 00006/2.0022-00/BS/10/0382/1/I/2019

23 Januari 2019

Kepada Yth.

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk**  
**Jl. Cilacap No. 1, Menteng**  
**Jakarta Pusat 10310**

**U.p. : Direksi**

**Hal : Pendapat Kewajaran atas Rencana Akuisisi**

Dengan hormat,

PT Menteng Heritage Realty Tbk (selanjutnya disebut "**Perseroan**") telah melakukan beberapa aksi korporasi dengan rincian sebagai berikut:

- Pada tanggal 20 Desember 2018, Perseroan, PT Wijaya Wisesa Realty (selanjutnya disebut "**WWR**"), dan PT Twin Investment (selanjutnya disebut "**TI**") telah menandatangani Perjanjian Jual Beli Saham Bersyarat PT Wijaya Wisesa Bakti (selanjutnya disebut "**PPJBSB – WWB**"), dimana Perseroan merencanakan untuk melakukan akuisisi atas 29.999 lembar saham PT Wijaya Wisesa Bakti (selanjutnya disebut "**WWB**") atau setara dengan 99,997% saham WWB dari WWR dan TI masing-masing sebanyak 29.998 lembar saham dan 1 lembar saham dengan keseluruhan nilai transaksi sebesar Rp 32,00 miliar (selanjutnya disebut "**Rencana Akuisisi WWB**"); dan
- Pada tanggal 20 Desember 2018, Perseroan, TI, dan Anke Krishna Bachtiar (selanjutnya disebut "**AKB**") telah menandatangani Perjanjian Jual Beli Saham Bersyarat PT Global Samudra Nusantara (selanjutnya disebut "**PPJBSB – GSN**"), dimana Perseroan merencanakan untuk melakukan akuisisi atas 57.899 lembar saham PT Global Samudra Nusantara (selanjutnya disebut "**GSN**") atau setara dengan 99,998% saham GSN dari TI dan AKB masing-masing sebanyak 54.699 lembar saham dan 3.200 lembar saham dengan keseluruhan nilai transaksi sebesar Rp 62,00 miliar (selanjutnya disebut "**Rencana Akuisisi GSN**").

Rencana Akuisisi WWB dan Rencana Akuisisi GSN merupakan satu kesatuan transaksi yang tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya dan selanjutnya secara bersama-sama disebut "**Rencana Akuisisi**".



Sehubungan dengan Rencana Akuisisi tersebut, manajemen Perseroan telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik (selanjutnya disebut "**KJPP**") Jennywati, Kusnanto & rekan (selanjutnya disebut "**JKR**" atau "**kami**") untuk memberikan pendapat sebagai penilai independen atas kewajaran Rencana Transaksi sesuai dengan surat penawaran kami No. JK/181102-001 tanggal 2 November 2018 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan. Selanjutnya, kami sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.09.0022 tanggal 24 Maret 2009 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut "**OJK**") dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PB-02/PM.22/2018 (penilai bisnis), menyampaikan pendapat kewajaran (*fairness opinion*) (selanjutnya disebut "**Pendapat Kewajaran**") atas Rencana Akuisisi.

Sebelumnya, kami telah menyusun dan menerbitkan laporan pendapat kewajaran atas Rencana Akuisisi dengan No. JK/FO/181220-001 tanggal 20 Desember 2018. Namun demikian, sehubungan dengan adanya penjelasan dan pengungkapan yang masih perlu ditambahkan ke dalam laporan pendapat kewajaran, maka dengan ini, kami menerbitkan kembali laporan pendapat kewajaran atas Rencana Akuisisi dengan No. 00006/2.0022-00/BS/10/0382/1/I/2019 tanggal 23 Januari 2018. Perubahan-perubahan tersebut antara lain adalah sebagai berikut:

- Penyesuaian dan penambahan pengungkapan pada analisis kuantitatif atas Rencana Akuisisi;
- Penyesuaian pada analisis atas kewajaran Rencana Akuisisi;
- Perubahan pada laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (selanjutnya disebut "**KAP**") S. Mannan, Ardiansyah & Rekan (selanjutnya disebut "**SMAR**") dari sebelumnya No. LAP.038/SM.05.A/XII/2018 tanggal 3 Desember 2018 menjadi No. LAP.003/SM.05.A/I/2019 tanggal 15 Januari 2018;
- Perubahan pada informasi keuangan ringkasan proforma konsolidasian Perseroan untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 yang telah direviu oleh KAP SMAR dari sebelumnya No. LAP.043/SM.05.A/XII/2018 tanggal 10 Desember 2018 menjadi No. LAP.004/SM.05.A/I/2019 tanggal 21 Januari 2018;
- Perubahan pada laporan penilaian 99,997% saham WWB per 31 Oktober 2018 yang disusun oleh KJPP JKR dari sebelumnya No. JK/SV/181210-001 tanggal 10 Desember 2018 menjadi No. 00004/2.0022-00/BS/10/0382/1/I/2019 tanggal 23 Januari 2019; dan
- Perubahan pada laporan penilaian 99,998% saham GSN per 31 Oktober 2018 yang disusun oleh KJPP JKR dari sebelumnya No. JK/SV/181210-002 tanggal 10 Desember 2018 menjadi No. 00005/2.0022-00/BS/10/0382/1/I/2019 tanggal 23 Januari 2019.

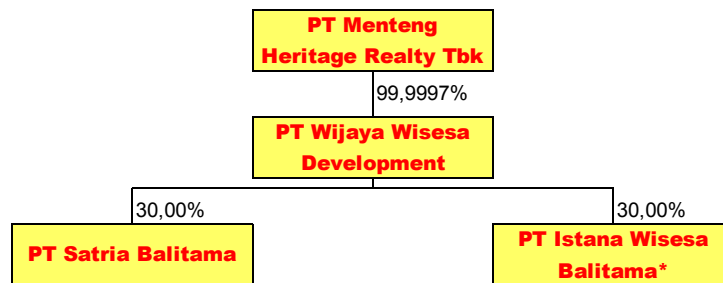
Perubahan-perubahan tersebut tidak merubah kesimpulan laporan pendapat kewajaran atas Rencana Akuisisi.



## ALASAN DAN LATAR BELAKANG RENCANA TRANSAKSI

Perseroan merupakan sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan terbuka (*publicly-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan adalah bergerak dalam bidang perhotelan. Perseroan merupakan pemilik dan pengelola Hotel The Hermitage. Perseroan memiliki kantor pusat di Jalan Cilacap No. 1, Menteng, Jakarta Pusat 10310, dengan nomor telepon: (021) 3192 6888, nomor faksimili: (021) 3192 6888 dan *website*: [www.hermitagejakarta.com](http://www.hermitagejakarta.com).

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, pada tanggal 31 Oktober 2018, Perseroan memiliki penyertaan saham pada PT Wijaya Wisesa Development (selanjutnya disebut “**WWD**”) dengan kepemilikan sebesar 99,997% dengan struktur kepemilikan sebagai berikut:



\* PT Istana Wisesa Balitama sejak didirikan hingga pada tanggal 31 Oktober 2018 tidak beroperasi.

WWD merupakan sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup (*privately-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha WWD adalah bergerak dalam bidang bidang pertambangan energi, perdagangan, industri, pembangunan dan biro teknik. Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, pada tanggal 31 Oktober 2018, WWD memiliki penyertaan saham pada PT Satria Balitama (selanjutnya disebut “**SB**”) dan PT Istana Wisesa Balitama (selanjutnya disebut “**IWB**”) masing-masing dengan kepemilikan sebesar 30,00%.

SB merupakan sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup (*privately-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha SB adalah bergerak dalam bidang perhotelan dengan mendirikan The Royal Beach Seminyak Hotel di Bali. Lokasi Perusahaan terletak di Jalan Camplung Tanduk, Seminyak Beach, Badung – Bali.

Perkembangan industri pariwisata Indonesia yang cukup signifikan mendorong tingkat hunian (*occupancy rate*) hotel di Indonesia, seperti Jakarta dan Bali. Perseroan memandang prospek perkembangan bisnis perhotelan dapat mendukung peningkatan kinerja keuangan Perseroan pada masa yang akan datang. Dalam rangka pengembangan usaha Perseroan, Perseroan memandang strategi pengembangan usaha dengan pertumbuhan an-organik melalui akuisisi perusahaan perhotelan lain yang dinilai memiliki prospek usaha dengan melakukan Rencana Akuisisi WWB. Setelah Rencana Akuisisi WWB menjadi efektif, Perseroan mengharapkan dapat mendukung terciptanya sinergi dengan hotel yang dimiliki Perseroan sehingga dapat meningkatkan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan.



Selanjutnya, Perseroan juga memandang perlu melakukan diversifikasi usaha pada portofolio bisnis yang memiliki pendapatan yang dapat mendukung likuiditas Perseroan dengan melakukan Rencana Akuisisi GSN.

Dalam rangka mendukung pendanaan Rencana Akuisisi WWB dan Rencana Akuisisi GSN dengan akses pendanaan pasar modal, Perseroan merencanakan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham (selanjutnya disebut "**Rencana PUPS**"). Rencana Akuisisi dan Rencana PUPS merupakan satu kesatuan transaksi yang tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya dan selanjutnya secara bersama-sama disebut "**Rencana Transaksi**".

WWB merupakan sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup (*privately-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan WWB adalah bergerak dalam bidang perdagangan umum, pemborong atau kontraktor, perindustrian umum, pengangkutan umum, pertanian, jasa, percetakan, pertambangan umum, serta real estat dan *developer*. Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, pada tanggal 31 Oktober 2018, WWB memiliki dan mengoperasikan satu unit hotel dengan nama Pomelotel. WWB berkedudukan di Jakarta dengan lokasi kantor di Sentral Senayan II Lantai 20, Jalan Asia Afrika No. 8, Jakarta Pusat 10270.

GSN merupakan sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup (*privately-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan GSN adalah bergerak dalam bidang pengangkutan laut untuk hasil industri hutan dan hasil industri dalam bentuk masal (*bulk carrier*), menjalankan kegiatan usaha pengangkutan laut antar pelabuhan serta jasa penunjangnya, baik dalam maupun luar negeri dan menjalankan usaha pengangkutan khusus muatan batubara maupun muatan cair/tanker dan atau muatan cargo umum. GSN berkedudukan di Sentral Senayan II Lantai 20, Jalan Asia Afrika No. 8, Jakarta 10270.

Alasan dilakukannya Rencana Akuisisi adalah sebagai berikut:

- Perkembangan industri pariwisata Indonesia yang cukup signifikan mendorong tingkat hunian (*occupancy rate*) hotel di Indonesia, seperti Jakarta dan Bali. Perseroan memandang prospek perkembangan bisnis perhotelan dapat mendukung peningkatan kinerja keuangan Perseroan pada masa yang akan datang. Dalam rangka pengembangan usaha Perseroan, Perseroan memandang strategi pengembangan usaha dengan pertumbuhan an-organik melalui akuisisi perusahaan perhotelan lain yang dinilai memiliki prospek usaha dengan melakukan Rencana Akuisisi WWB. Setelah Rencana Akuisisi WWB menjadi efektif, Perseroan mengharapkan dapat mendukung terciptanya sinergi dengan hotel yang dimiliki Perseroan sehingga dapat meningkatkan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan.
- Perseroan juga memandang perlu melakukan diversifikasi usaha pada portofolio bisnis yang memiliki pendapatan yang dapat mendukung likuiditas Perseroan dengan melakukan Rencana Akuisisi GSN. Setelah Rencana Akuisisi GSN menjadi efektif, Perseroan mengharapkan GSN dapat memberikan kontribusi positif bagi Perseroan yang pada akhirnya dapat memberikan nilai tambah bagi seluruh pemegang saham Perseroan.



- Setelah Rencana Akuisisi menjadi efektif, Perseroan berpotensi membukukan pendapatan WWB dan GSN yang diharapkan dapat memberikan kontribusi positif terhadap laporan keuangan konsolidasian Perseroan pada masa yang akan datang.

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, mengingat bahwa WWR dan TI merupakan pemegang saham Perseroan dengan kepemilikan masing-masing sebesar 99,998% dan 0,0002% pada tanggal 31 Oktober 2018, maka Rencana Akuisisi merupakan transaksi afiliasi, sehingga Perseroan harus memenuhi Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.1 tentang “Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu” yang dimuat dalam Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-412/BL/2009 tanggal 25 November 2009 (selanjutnya disebut “**Peraturan IX.E.1**”).

Selanjutnya, berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 yang telah diaudit oleh KAP SMAR, nilai buku ekuitas Perseroan adalah sebesar Rp 610,16 miliar. Selanjutnya, berdasarkan PPJBSB – WWB dan PPJBSB – GSN, keseluruhan nilai transaksi atas Rencana Akuisisi adalah sebesar Rp 94,00 miliar.

Dengan demikian, jumlah nilai transaksi dari Rencana Akuisisi tersebut mencerminkan kurang dari 20,00% nilai ekuitas Perseroan per tanggal 31 Oktober 2018 sehingga Rencana Akuisisi bukan merupakan transaksi material, sebagaimana diatur dalam Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.2 tentang “Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama” yang dimuat dalam Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-614/BL/2011 tanggal 28 November 2011.

Untuk transaksi yang tergolong dalam kategori transaksi afiliasi, Peraturan IX.E.1 mensyaratkan adanya laporan pendapat kewajaran atas transaksi tersebut, yang disiapkan oleh penilai independen.

Dengan demikian, dalam rangka pelaksanaan Rencana Akuisisi tersebut, maka Perseroan menunjuk penilai independen, JKR untuk memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Akuisisi .

Selanjutnya, Pendapat Kewajaran ini hanya dapat digunakan sehubungan dengan Rencana Akuisisi dan tidak dapat digunakan untuk kepentingan lainnya. Pendapat Kewajaran ini juga tidak dimaksudkan untuk memberikan rekomendasi untuk menyetujui atau tidak menyetujui Rencana Akuisisi atau mengambil tindakan tertentu atas Rencana Akuisisi .

#### **OBYEK TRANSAKSI PENDAPAT KEWAJARAN**

Obyek transaksi dalam Pendapat Kewajaran atas Rencana Akuisisi adalah sebagai berikut:

- Rencana Perseroan untuk melakukan akuisisi atas 29.999 lembar saham WWB atau setara dengan 99,997% saham WWB dari WWR dan TI masing-masing sebanyak 29.998 lembar saham dan 1 lembar saham dengan keseluruhan nilai transaksi sebesar Rp 32,00 miliar sehubungan dengan Rencana Akuisisi WWB; dan



- Rencana Perseroan untuk melakukan akuisisi atas 57.899 lembar saham GSN atau setara dengan 99,998% saham GSN dari TI dan AKB masing-masing sebanyak 54.699 lembar saham dan 3.200 lembar saham dengan keseluruhan nilai transaksi sebesar Rp 62,00 miliar sehubungan dengan Rencana Akuisisi GSN.

#### **MAKSUD DAN TUJUAN PENDAPAT KEWAJARAN**

Maksud dan tujuan penyusunan laporan pendapat kewajaran atas Rencana Akuisisi adalah untuk memberikan gambaran kepada Direksi Perseroan mengenai kewajaran Rencana Akuisisi dan untuk memenuhi ketentuan yang berlaku, yaitu Peraturan IX.E.1.

Pendapat Kewajaran ini disusun dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Bapepam-LK No. VIII.C.3 tentang “Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Usaha di Pasar Modal” yang dimuat dalam Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-196/BL/2012 tanggal 19 April 2012 (selanjutnya disebut “**Peraturan VIII.C.3**”) dan Standar Penilaian Indonesia (selanjutnya disebut “**SPI**”) 2015.

#### **TANGGAL PENDAPAT KEWAJARAN**

Pendapat Kewajaran atas Rencana Akuisisi dalam laporan Pendapat Kewajaran diperhitungkan pada tanggal 31 Oktober 2018. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan analisis Pendapat Kewajaran atas Rencana Akuisisi.

#### **JENIS LAPORAN**

Jenis laporan pendapat kewajaran atas Rencana Akuisisi ini merupakan laporan terinci.

#### **RUANG LINGKUP**

Dalam menyusun Pendapat Kewajaran ini, kami telah menelaah, mempertimbangkan, mengacu atau melaksanakan prosedur atas data dan informasi, antara lain sebagai berikut:

1. Propektus sehubungan dengan Rencana Transaksi yang disusun oleh manajemen Perseroan;
2. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 yang telah diaudit oleh KAP SMAR sebagaimana tertuang dalam laporannya No. LAP.033/SM.05.A/I/2019 tanggal 15 Januari 2019 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian dengan penekanan suatu hal;
3. Laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 yang telah diaudit oleh KAP Anwar & Rekan (selanjutnya disebut “**AR**”) sebagaimana tertuang dalam laporannya No. AR/L-435/17 tanggal 29 Mei 2017 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;



4. Laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 yang telah diaudit oleh KAP AR sebagaimana tertuang dalam laporannya No. AR/L-502/16 tanggal 24 Juni 2016 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian dengan penekanan suatu hal;
5. Laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2014 yang telah diaudit oleh KAP Achmad, Rasyid, Hisbullah & Jerry (selanjutnya disebut "ARHJ") sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 274/ARHJ-RD/IAL-CDR/MHR/GA/04.15 tanggal 8 April 2015 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian dengan penekanan suatu hal;
6. Laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 yang telah diaudit oleh KAP Ishak, Saleh, Soewondo & Rekan (selanjutnya disebut "ISSR") sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 250/ISS/AU/2014 tanggal 1 Oktober 2014 dengan pendapat wajar dengan pengecualian;
7. Laporan keuangan WWB untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 yang telah diaudit oleh KAP SMAR sebagaimana tertuang dalam laporannya No. LAP.039/SM.05.A/XII/2018 tanggal 3 Desember 2018 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian dengan penekanan suatu hal;
8. Laporan keuangan WWB untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 yang telah diaudit oleh KAP ARHJ sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 107/ARHJ-JR/CNDR-WWB/GA/04.18 tanggal 2 April 2018 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
9. Laporan keuangan WWB untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 yang telah diaudit oleh KAP ARHJ sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 054/ARHJ-CJKT/WWB/CDR/GA/04.17 tanggal 28 April 2017 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
10. Laporan keuangan WWB untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 yang telah diaudit oleh KAP ARHJ sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 003/ARHJ-CJKT/WWB/CDR/GA/09.16 tanggal 1 September 2016 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
11. Laporan keuangan WWB untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2014 dengan angka perbandingan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 yang telah diaudit oleh KAP ARHJ sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 943/ARHJ-RD/CDR-IAL/WWB/GA/08.15 tanggal 19 Agustus 2015 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian dengan penekanan suatu hal;
12. Laporan keuangan GSN untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 yang telah diaudit oleh KAP SMAR sebagaimana tertuang dalam laporannya No. LAP.041/SM.05.A/XII/2018 tanggal 3 Desember 2018 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian dengan penekanan suatu hal;



13. Laporan keuangan GSN untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 yang telah diaudit oleh KAP ARHJ sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 107.a/ARHJ-JR/CNDR-GSN/GA/04.18 tanggal 3 April 2018 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
14. Laporan keuangan GSN untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 yang telah diaudit oleh KAP ARHJ sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 018/ARHJ-CJKT/GSN/CDR/GA/04.17 tanggal 4 April 2017 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
15. Laporan keuangan GSN untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 yang telah diaudit oleh KAP ARHJ sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 011/ARHJ-CJKT/GSN/CDR/GA/05.16 tanggal 11 Mei 2016 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
16. Laporan keuangan GSN untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2014 yang telah diaudit oleh KAP ARHJ sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 489/ARHJ-RD/IAL-CDR/GSN/GA/05.15 tanggal 4 Mei 2015 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
17. Laporan keuangan GSN untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 yang telah diaudit oleh KAP ARHJ sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 468/ARHJ-CJKT/GSN/CDR/GA/11.14 tanggal 14 November 2014 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
18. Informasi Keuangan Ringkasan Proforma konsolidasian Perseroan untuk periode sepuluh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2018 yang telah direviu oleh KAP SMAR sebagaimana tertuang dalam laporannya No. LAP.044/SM.05.A/I/2019 tanggal 21 Januari 2019 sehubungan dengan Rencana Transaksi;
19. Proyeksi keuangan konsolidasian Perseroan sebelum dan setelah Rencana Transaksi untuk periode dua bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2019 – 2023 yang disusun oleh manajemen Perseroan;
20. Laporan penilaian 99,997% saham WWB per 31 Oktober 2018 yang disusun oleh KJPP JKR sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00004/2.0022-00/BS/10/0382/1/I/2019 tanggal 23 Januari 2018;
21. Laporan penilaian 99,998% saham GSN per 31 Oktober 2018 yang disusun oleh KJPP JKR sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00005/2.0022-00/BS/10/0382/1/I/2019 tanggal 23 Januari 2018;
22. PPJBSB – WWB;
23. PPJBSB – GSN;



24. Anggaran dasar Perseroan yang terakhir sebagaimana dinyatakan dalam akta No. 10 tanggal 19 Desember 2018 oleh Erni Rohaini, S.H., MBA., notaris di Jakarta mengenai pengubahan status Perseroan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka, pengubahan nama Perseroan menjadi PT Menteng Heritage Realty Tbk dan pengubahan anggaran dasar Perseroan untuk disesuaikan dengan Peraturan Bapepam-LK No. IX.J.1, POJK No. 32/POJK.04/2014 dan POJK No. 33/POJK.04/2014;
25. Anggaran dasar WWB yang terakhir sebagaimana dinyatakan dalam akta No. 33 tanggal 28 September 2018 oleh Erni Rohaini, S.H., M. BA., notaris di Jakarta mengenai peningkatan modal dasar dan peningkatan modal disetor penuh WWB melalui konversi utang WWB;
26. Anggaran dasar GSN yang terakhir sebagaimana dinyatakan dalam akta No. 31 tanggal 28 September 2018 yang dibuat dihadapan Erni Rohaini, S.H., MBA, Notaris di Jakarta Selatan, mengenai peningkatan modal dasar dan modal disetor GSN yang berasal dari konversi sebagian hutang dan laba ditahan GSN;
27. Hasil wawancara dengan pihak manajemen Perseroan, yaitu Christofer Wibisono dengan posisi sebagai Direktur Utama, mengenai alasan, latar belakang dan hal-hal lain yang terkait dengan Rencana Transaksi;
28. Informasi mengenai rencana-rencana bisnis yang akan dilakukan oleh Perseroan di masa mendatang;
29. Dokumen-dokumen lain yang berhubungan dengan Rencana Transaksi;
30. Data dan informasi industri berdasarkan media cetak maupun elektronik, antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia dan Bloomberg;
31. Data dan informasi pasar berdasarkan media cetak maupun elektronik, antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia dan Bloomberg;
32. Data dan informasi ekonomi berdasarkan media cetak maupun elektronik, antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia dan Bloomberg;
33. Informasi lain dari pihak manajemen Perseroan serta pihak-pihak lain yang relevan untuk penugasan; dan
34. Berbagai sumber informasi baik berdasarkan media cetak maupun elektronik dan hasil analisis lain yang kami anggap relevan.



## KONDISI PEMBATAS DAN ASUMSI-ASUMSI POKOK

Analisis Pendapat Kewajaran atas Rencana Akuisisi dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas, data dan informasi mana telah kami telaah. Dalam melaksanakan analisis, kami bergantung pada keakuratan, kehandalan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan, informasi atas status hukum Perseroan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada kami oleh Perseroan atau yang tersedia secara umum dan kami tidak bertanggung jawab atas kebenaran informasi-informasi tersebut. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat kami secara material. Kami juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada kami menjadi tidak lengkap atau menyesatkan. Oleh karenanya, kami tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas Pendapat Kewajaran kami dikarenakan adanya perubahan data dan informasi tersebut.

Proyeksi laporan keuangan konsolidasian Perseroan sebelum dan setelah Rencana Transaksi disusun oleh manajemen Perseroan. Kami telah melakukan penelaahan atas proyeksi laporan keuangan tersebut dan proyeksi laporan keuangan tersebut telah menggambarkan kondisi operasi dan kinerja Perseroan. Secara garis besar, tidak ada penyesuaian yang signifikan yang perlu kami lakukan terhadap target kinerja Perseroan.

Kami tidak melakukan inspeksi atas aset tetap atau fasilitas Perseroan. Selain itu, kami juga tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Rencana Akuisisi. Jasa-jasa yang kami berikan kepada Perseroan dalam kaitan dengan Rencana Akuisisi hanya merupakan pemberian Pendapat Kewajaran atas Rencana Akuisisi dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit atau perpajakan. Kami tidak melakukan penelitian atas keabsahan Rencana Akuisisi dari aspek hukum dan implikasi aspek perpajakan. Pendapat Kewajaran atas Rencana Akuisisi hanya ditinjau dari segi ekonomis dan keuangan. Laporan pendapat kewajaran atas Rencana Akuisisi bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan. Selanjutnya, kami juga telah memperoleh informasi atas status hukum Perseroan, WWB dan GSN berdasarkan anggaran dasar Perseroan, WWB dan GSN.

Pekerjaan kami yang berkaitan dengan Rencana Akuisisi tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan merupakan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selain itu, kami tidak mempunyai kewenangan dan tidak berada dalam posisi untuk mendapatkan dan menganalisis suatu bentuk transaksi-transaksi lainnya di luar Rencana Akuisisi yang ada dan mungkin tersedia untuk Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Rencana Akuisisi.

Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan Rencana Akuisisi pada tanggal Pendapat Kewajaran ini diterbitkan.



Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini, kami menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan serta semua pihak yang terlibat dalam Rencana Akuisisi. Rencana Akuisisi akan dilaksanakan seperti yang telah dijelaskan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan serta keakuratan informasi mengenai Rencana Akuisisi yang diungkapkan oleh manajemen Perseroan.

Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan informasi dan analisis lainnya secara utuh sebagai satu kesatuan dapat menyebabkan pandangan dan kesimpulan yang menyesatkan atas proses yang mendasari Pendapat Kewajaran. Penyusunan Pendapat Kewajaran ini merupakan suatu proses yang rumit dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap.

Kami juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan Pendapat Kewajaran sampai dengan tanggal terjadinya Rencana Akuisisi ini tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini. Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan pendapat kami karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal surat ini. Perhitungan dan analisis dalam rangka pemberian Pendapat Kewajaran telah dilakukan dengan benar dan kami bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran.

Kesimpulan Pendapat Kewajaran ini berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Rencana Akuisisi. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada, perubahan kondisi baik secara internal pada Perseroan maupun secara eksternal, yaitu kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan serta peraturan-peraturan pemerintah Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal laporan pendapat kewajaran ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal laporan pendapat kewajaran ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut di atas, maka Pendapat Kewajaran atas Rencana Akuisisi mungkin berbeda.

#### **TINGKAT KEDALAMAN INVESTIGASI**

Dalam menyusun laporan pendapat kewajaran atas Rencana Akuisisi, JKR diberikan kesempatan untuk melakukan inspeksi guna mendukung proses penyusunan laporan pendapat kewajaran.



## **INDEPENDENSI PENILAI**

Dalam mempersiapkan laporan pendapat kewajaran atas Rencana Akuisisi, JKR bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Perseroan ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan Perseroan. JKR juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini. Selanjutnya, laporan pendapat kewajaran ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh kewajaran kesimpulan yang dihasilkan dari proses analisis Pendapat Kewajaran ini dan JKR hanya menerima imbalan sesuai dengan surat penawaran No. JK/181102-001 tanggal 2 November 2018 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

## **KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL PENDAPAT KEWAJARAN (*SUBSEQUENT EVENTS*)**

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, dari tanggal Pendapat Kewajaran, yaitu tanggal 31 Oktober 2018, sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan pendapat kewajaran, tidak terdapat kejadian penting setelah tanggal Pendapat Kewajaran (*subsequent events*), yang secara signifikan dapat mempengaruhi Pendapat Kewajaran, kecuali kejadian penting sebagai berikut:

- Pada tanggal 31 Oktober 2018, berdasarkan Keputusan Sirkuler Pemegang Saham, Perseroan melakukan akuisisi atas 301.848 lembar saham dan 151 lembar saham WWD dengan nilai transaksi masing-masing sebesar Rp 301,85 miliar dan Rp 151,00 miliar masing-masing dari WWR dan TI sehingga Perseroan memiliki penyertaan saham pada WWD dengan kepemilikan sebesar 99,997%.

## **PENDEKATAN DAN PROSEDUR PENDAPAT KEWAJARAN ATAS RENCANA AKUISISI**

Dalam evaluasi Pendapat Kewajaran atas Rencana Akuisisi ini, kami telah melakukan analisis melalui pendekatan dan prosedur Pendapat Kewajaran atas Rencana Akuisisi dari hal-hal sebagai berikut:

- I. Analisis atas Rencana Akuisisi ;
- II. Analisis Kualitatif dan Kuantitatif atas Rencana Akuisisi ; dan
- III. Analisis atas Kewajaran Rencana Akuisisi .



## Analisis atas Kewajaran Rencana Akuisisi

Analisis kewajaran Rencana Transaksi secara lengkap adalah sebagai berikut:

1. Sebagaimana tercantum dalam PPJBSB – WWB, Perseroan merencanakan untuk melakukan akuisisi atas 29.999 lembar saham WWB atau setara dengan 99,997% saham WWB dari WWR dan TI masing-masing sebanyak 29.998 lembar saham dan 1 lembar saham dengan keseluruhan nilai transaksi sebesar Rp 32,00 miliar sehubungan dengan Rencana Akuisisi WWB.

Selanjutnya, berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh KJPP JKR terhadap 99,997% saham WWB sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00004/2.0022-00/BS/10/0382/1/II/2019 tanggal 23 Januari 2019, nilai pasar wajar 99,997% saham WWB adalah sebesar Rp 33,52 miliar.

Dengan demikian, nilai transaksi sebesar Rp 32,00 miliar adalah lebih rendah dari nilai pasar wajar 99,997% saham WWB adalah sebesar Rp 33,52 miliar, sehingga Perseroan berpotensi membukukan keuntungan. Selisih nilai transaksi sebesar 4,52% tersebut telah sesuai dengan Peraturan VIII.C.3, persentase mana tidak melebihi 7,50% dari nilai pasar wajar 99,997% saham WWB sebesar Rp 33,52 miliar.

2. Sebagaimana tercantum dalam PPJBSB – GSN, Perseroan merencanakan untuk melakukan akuisisi atas 57.899 lembar saham GSN atau setara dengan 99,998% saham GSN dari TI dan AKB masing-masing sebanyak 54.699 lembar saham dan 3.200 lembar saham dengan keseluruhan nilai transaksi sebesar Rp 62,00 miliar sehubungan dengan Rencana Akuisisi GSN.

Selanjutnya, berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh KJPP JKR terhadap 99,998% saham GSN sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00005/2.0022-00/BS/10/0382/1/II/2019 tanggal 23 Januari 2019, nilai pasar wajar 99,998% saham GSN adalah sebesar Rp 65,21 miliar.

Dengan demikian, nilai transaksi sebesar Rp 62,00 miliar adalah lebih rendah dari nilai pasar wajar 99,998% saham GSN adalah sebesar Rp 65,21 miliar, sehingga Perseroan berpotensi membukukan keuntungan. Selisih nilai transaksi sebesar 4,91% tersebut telah sesuai dengan Peraturan VIII.C.3, persentase mana tidak melebihi 7,50% dari nilai pasar wajar 99,998% saham GSN sebesar Rp 65,21 miliar.



3. Berikut adalah proyeksi laporan laba rugi komprehensif Perseroan untuk periode dua bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2019 – 2023:

### Sebelum Rencana Transaksi

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	31-Des-18 (2 Bulan)	31-Des-19 (1 Tahun)	31-Des-20 (1 Tahun)	31-Des-21 (1 Tahun)	31-Des-22 (1 Tahun)	31-Des-23 (1 Tahun)
Pendapatan	10.382	68.494	74.974	80.654	86.092	92.060
Beban pokok pendapatan	5.089	33.577	36.754	39.538	42.204	45.130
Laba kotor	5.293	34.917	38.220	41.116	43.888	46.931
Beban usaha	6.350	32.823	35.126	37.569	39.320	42.018
Laba (rugi) usaha	(1.058)	2.093	3.095	3.546	4.568	4.913
Pendapatan (beban) lain-lain	(2.556)	(13.650)	1.478	5.089	6.272	7.496
Laba (rugi) sebelum manfaat pajak penghasilan	(3.614)	(11.557)	4.573	8.635	10.840	12.409
Manfaat pajak penghasilan	-	-	-	-	2.219	3.102
Laba (rugi) bersih	(3.614)	(11.557)	4.573	8.635	13.059	15.511

### Setelah Rencana Transaksi

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	31-Des-18 (2 Bulan)	31-Des-19 (1 Tahun)	31-Des-20 (1 Tahun)	31-Des-21 (1 Tahun)	31-Des-22 (1 Tahun)	31-Des-23 (1 Tahun)
Pendapatan	16.641	107.368	115.115	122.243	129.641	137.675
Beban pokok pendapatan	7.582	49.211	52.986	56.345	59.659	63.328
Laba kotor	9.059	58.157	62.130	65.899	69.982	74.346
Beban usaha	7.591	48.908	51.900	54.966	58.179	61.010
Laba usaha	1.468	9.249	10.229	10.933	11.803	13.337
Pendapatan (beban) lain-lain	(3.060)	(8.695)	1.675	3.067	4.541	6.092
Laba (rugi) sebelum manfaat pajak penghasilan	(1.593)	554	11.905	14.000	16.344	19.429
Beban pajak penghasilan	(104)	(768)	(1.484)	(2.087)	(2.746)	(3.522)
Laba (rugi) bersih	(1.697)	(214)	10.420	11.913	13.598	15.907

Berdasarkan analisis tersebut di atas, proyeksi jumlah pendapatan dan laba bersih tahun berjalan Perseroan sebelum Rencana Transaksi masing-masing adalah sebesar Rp 412,66 miliar dan Rp 26,61 miliar.

Selanjutnya, proyeksi jumlah pendapatan dan laba bersih tahun berjalan Perseroan setelah Rencana Transaksi masing-masing adalah sebesar Rp 628,68 miliar dan Rp 49,93 miliar.

Dengan demikian, berdasarkan proyeksi laporan laba rugi komprehensif tersebut di atas, setelah Rencana Transaksi menjadi efektif, Perseroan berpotensi memperoleh tambahan laba bersih tahun berjalan untuk periode dua bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2019 – 2023, sehingga diharapkan dapat meningkatkan kinerja keuangan Perseroan pada masa yang akan datang.



4. Perhitungan jumlah nilai kini dari proyeksi laba bersih tahun berjalan konsolidasian Perseroan sebelum dan setelah Rencana Transaksi untuk periode dua bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2019 – 2023 masing-masing adalah sebesar Rp 12,02 miliar dan Rp 31,02 miliar. Dengan demikian, jumlah nilai kini dari proyeksi laba bersih tahun berjalan konsolidasian Perseroan setelah Rencana Transaksi untuk periode dua bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2019 – 2023 lebih besar daripada jumlah nilai kini dari proyeksi laba periode berjalan konsolidasian Perseroan sebelum Rencana Transaksi untuk periode dua bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2019 – 2023. Dalam perhitungan nilai kini, digunakan tingkat diskonto sebesar 12,86%, yang merupakan biaya modal ekuitas Perseroan, yang ditentukan dengan menggunakan formula sebagai berikut:

$$k_e = R_f + (\beta \times RP_m)$$

dimana:

- $k_e$  = Tingkat balikan yang diharapkan dari suatu sekuritas tertentu, atau biaya modal ekuitas/saham biasa  
 $R_f$  = Tingkat balikan yang tersedia untuk suatu sekuritas bebas risiko (*risk free rate*)  
 $\beta$  = Beta  
 $RP_m$  = Premi risiko ekuitas untuk pasar secara keseluruhan (*equity risk premium*)

$R_f$  adalah tingkat suku bunga untuk instrumen-instrumen yang dianggap tidak memiliki kemungkinan gagal bayar. Di Indonesia, instrumen bebas risiko yang dapat dipilih adalah tingkat bunga Obligasi Pemerintah untuk jangka panjang. Terkait dengan tanggal penilaian yang jatuh pada tanggal 31 Oktober 2018, maka instrumen bebas risiko yang dipakai yaitu obligasi Indonesia berjangka panjang dalam mata uang Rupiah dengan jangka waktu 10 tahun dengan tingkat *yield* rata-rata sebesar 8,73%, yang diperoleh dari *Indonesia Bond Pricing Agency* (IBPA) dan angka tersebut akan digunakan sebagai tingkat balikan bebas risiko.

$RP_m$  adalah selisih antara tingkat bunga investasi bebas risiko dengan tingkat balikan investasi dalam bentuk penyertaan. Penentuan *equity market risk premium* memasukkan premi untuk risiko spesifik negara (*country-specific risk premiums*) seperti volatilitas harga saham untuk menghasilkan *base equity market risk premium*. Dengan mengikutsertakan risiko-risiko ini, dihasilkan tingkat diskonto yang mengakomodasi perubahan-perubahan sentimen jangka pendek di sekuritas pada pasar negara yang bersangkutan. Untuk penilaian ini, kami menggunakan tingkat premi risiko sebesar 7,62%, yang diperoleh dari riset Aswath Damodaran (*New York University Business School*) tahun 2017 yang diterbitkan pada bulan Januari tahun 2018.



Beta ( $\beta$ ) adalah faktor untuk meliputi risiko sistematis dari suatu ekuitas. Beta akan dikalikan dengan *market risk premium* untuk mendapatkan *equity risk premium*. Beta Perseroan diperoleh dari riset Aswath Damodaran (*New York University Business School*) sampai dengan tahun 2018 sebesar 0,84.

Berdasarkan nilai beta tersebut, maka dengan menggunakan persamaan CAPM dengan memperhitungkan *rating-based default spread* sebesar 2,26% diperoleh biaya modal atas ekuitas Perseroan sebagaimana tampak dalam perhitungan di bawah ini:

$$\begin{aligned}
 ke &= R_f + (\beta \times R_{Pm}) - RBDS \\
 &= 8,73\% + (0,84 \times 7,62\%) - 2,26\% \\
 &= 12,86\%
 \end{aligned}$$

Perhitungan jumlah nilai kini dari proyeksi laba bersih tahun berjalan Perseroan untuk periode dua bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2019 – 2023 adalah sebagai berikut:

#### Sebelum Rencana Transaksi

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	31-Des-18 (2 Bulan)	31-Des-19 (1 Tahun)	31-Des-20 (1 Tahun)	31-Des-21 (1 Tahun)	31-Des-22 (1 Tahun)	31-Des-23 (1 Tahun)
Laba (rugi) bersih	(3.614)	(11.557)	4.573	8.635	13.059	15.511
Tingkat diskonto	0,9800	0,8683	0,7694	0,6817	0,6040	0,5352
Nilai kini	(3.542)	(10.035)	3.518	5.886	7.888	8.302
Jumlah nilai kini	12.018					

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	31-Des-18 (2 Bulan)	31-Des-19 (1 Tahun)	31-Des-20 (1 Tahun)	31-Des-21 (1 Tahun)	31-Des-22 (1 Tahun)	31-Des-23 (1 Tahun)
Laba (rugi) bersih	(1.697)	(214)	10.420	11.913	13.598	15.907
Tingkat diskonto	0,9800	0,8683	0,7694	0,6817	0,6040	0,5352
Nilai kini	(1.663)	(186)	8.018	8.121	8.213	8.513
Jumlah nilai kini	31.016					

5. Berdasarkan perhitungan nilai kini (*present value*) atas Rencana Akuisisi WWB diperoleh hasil bahwa *net present value* (NPV) Rencana Akuisisi WWB adalah sebesar Rp 15,80 miliar dengan tingkat diskonto 12,88%. Selanjutnya, hasil perhitungan *internal rate of return* (IRR) Rencana Akuisisi WWB adalah sebesar 22,17% atau lebih besar dari biaya modalnya. Dengan demikian, Rencana Akuisisi WWB adalah layak. Perhitungan NPV dan IRR atas Rencana Akuisisi WWB adalah sebagai berikut:

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	31/12/18 (2 Bulan)	31/12/19 (1 Tahun)	31/12/20 (1 Tahun)	31/12/21 (1 Tahun)	31/12/22 (1 Tahun)
Arus Kas Bersih	1.255	6.970	7.290	7.535	7.670
Penyesuaian Pajak Atas Beban Bunga	(109)	(626)	(570)	(505)	(433)
Investasi Awal	(32.000)	-	-	-	-
Arus kas bersih proyek	(30.854)	6.343	6.721	7.030	7.238
Faktor diskonto	0,9800	0,8682	0,7691	0,6813	0,6036
Nilai kini arus kas bersih proyek	(30.237)	5.507	5.169	4.790	4.369



(Dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Arus Kas Bersih	7.979	8.290	8.347	8.451	8.623
Penyesuaian Pajak Atas Beban Bunga	(351)	(258)	(154)	(39)	-
Investasi Awal	-	-	-	-	-
Arus kas bersih proyek	7.628	8.032	8.192	8.412	8.623
Faktor diskonto	0,5347	0,4737	0,4196	0,3717	0,3293
Nilai kini arus kas bersih proyek	4.079	3.805	3.438	3.127	2.840

(Dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31/12/28 (1 Tahun)	31/12/29 (1 Tahun)	31/12/30 (1 Tahun)	31/12/31 (1 Tahun)	31/12/32 (1 Tahun)
Arus Kas Bersih	8.741	8.926	9.095	9.161	668
Penyesuaian Pajak Atas Beban Bunga	-	-	-	-	-
Investasi Awal	-	-	-	-	-
Arus kas bersih proyek	8.741	8.926	9.095	9.161	668
Faktor diskonto	0,2917	0,2584	0,2289	0,2028	0,1797
Nilai kini arus kas bersih proyek	2.550	2.307	2.082	1.858	120
Jumlah nilai kini arus kas bersih proyek					
Kriteria kelayakan:					
<i>Net present value</i>	15.800				
<i>Internal rate of return</i>	22,17%				

6. Berdasarkan perhitungan nilai kini (*present value*) atas Rencana Akuisisi GSN diperoleh hasil bahwa *net present value* (NPV) Rencana Akuisisi GSN adalah sebesar Rp 12,66 miliar dengan tingkat diskonto 12,88%. Selanjutnya, hasil perhitungan *internal rate of return* (IRR) Rencana Akuisisi GSN adalah sebesar 15,98% atau lebih besar dari biaya modalnya. Dengan demikian, Rencana Akuisisi GSN adalah layak. Perhitungan NPV dan IRR atas Rencana Akuisisi GSN adalah sebagai berikut:

(Dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31/12/18 (2 Bulan)	31/12/19 (1 Tahun)	31/12/20 (1 Tahun)	31/12/21 (1 Tahun)	31/12/22 (1 Tahun)	31/12/23 (1 Tahun)
Arus Kas Bersih	1.339	9.193	8.308	7.163	7.091	7.075
Nilai kekal	-	-	-	-	-	72.786
Investasi Awal	(62.000)	-	-	-	-	-
Arus kas bersih proyek	(60.661)	9.193	8.308	7.163	7.091	79.861
Faktor diskonto	0,9772	0,8508	0,7407	0,6449	0,5615	0,4355
Nilai kini arus kas bersih proyek	(59.278)	7.821	6.154	4.620	3.982	49.366
Jumlah nilai kini arus kas bersih proyek						
Kriteria kelayakan:						
<i>Net present value</i>	12.664					
<i>Internal rate of return</i>	15,98%					

7. Perkembangan industri pariwisata Indonesia yang cukup signifikan mendorong tingkat hunian (*occupancy rate*) hotel di Indonesia, seperti Jakarta dan Bali. Perseroan memandang prospek perkembangan bisnis perhotelan dapat mendukung peningkatan kinerja keuangan Perseroan pada masa yang akan datang. Dalam rangka pengembangan usaha Perseroan, Perseroan memandang strategi pengembangan usaha dengan pertumbuhan an-organik melalui akuisisi perusahaan perhotelan lain yang dinilai memiliki prospek usaha dengan melakukan Rencana Akuisisi WWB. Setelah Rencana Akuisisi WWB menjadi efektif, Perseroan mengharapkan dapat mendukung terciptanya sinergi dengan hotel yang dimiliki Perseroan sehingga dapat meningkatkan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan.



8. Perseroan juga memandang perlu melakukan diversifikasi usaha pada portofolio bisnis yang memiliki pendapatan yang dapat mendukung likuiditas Perseroan dengan melakukan Rencana Akuisisi GSN. Setelah Rencana Akuisisi GSN menjadi efektif, Perseroan mengharapkan GSN dapat memberikan kontribusi positif bagi Perseroan yang pada akhirnya dapat memberikan nilai tambah bagi seluruh pemegang saham Perseroan.
9. Setelah Rencana Akuisisi menjadi efektif, Perseroan berpotensi membukukan pendapatan WWB dan GSN yang diharapkan dapat memberikan kontribusi positif terhadap laporan keuangan konsolidasian Perseroan pada masa yang akan datang.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan ruang lingkup pekerjaan, asumsi-asumsi, data dan informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan yang digunakan dalam penyusunan laporan ini, penelaahan atas dampak keuangan Rencana Akuisisi sebagaimana diungkapkan dalam laporan Pendapat Kewajaran ini, kami berpendapat bahwa Rencana Akuisisi adalah **wajar**.

## **DISTRIBUSI PENDAPAT KEWAJARAN INI**

Pendapat Kewajaran ini ditujukan untuk kepentingan Direksi Perseroan dalam kaitannya dengan Rencana Akuisisi dan tidak untuk digunakan oleh pihak lain atau untuk kepentingan lain. Pendapat Kewajaran ini tidak merupakan rekomendasi kepada pemegang saham untuk menyetujui Rencana Akuisisi atau melakukan tindakan lainnya dalam kaitan dengan Rencana Akuisisi dan tidak dapat digunakan secara demikian oleh pemegang saham.

Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan isi Pendapat Kewajaran ini secara keseluruhan dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan atas proses yang mendasari Pendapat Kewajaran ini.



Pendapat Kewajaran ini juga disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan yang ada pada saat ini. Kami tidak bertanggung jawab untuk memutakhirkan atau melengkapi Pendapat Kewajaran kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal Pendapat Kewajaran ini. Pendapat Kewajaran ini tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan pihak yang berwenang dan stempel perusahaan (*corporate seal*) dari KJPP Jennywati, Kusnanto & rekan.

Hormat kami,  
**KJPP JENNYWATI, KUSNANTO & REKAN**

Jennywati, Kusnanto & rekan  
Indonesian Unit: Business Appraiser  
License No: 2.09.0022  
Indonesia

**Andi Wijaya**  
**Rekan**

**Izin Penilai : B-1.13.00382**  
**STTD : STTD.PB-02/PM.22/2018**  
**Klasifikasi Izin : Penilai Bisnis**  
**MAPPI : 08-S-02223**

*Halaman ini sengaja dikosongkan*