

## PROSPEKTUS RINGKAS

INFORMASI DALAM PROSPEKTUS RINGKAS INI MASIH DAPAT DILENGKAPI DAN/ATAU DIUBAH. PERNYATAAN PENDAFTARAN EFEK INI TELAH DISAMPAIKAN KEPADA OTORITAS JASA KEUANGAN ("OJK") NAMUN BELUM MEMPEROLEH PERNYATAAN EFEKTIF DARI OJK. PROSPEKTUS RINGKAS INI HANYA DAPAT DIGUNAKAN DALAM RANGKA PENAWARAN AWAL TERHADAP EFEK INI. EFEK INI TIDAK DAPAT DIJUAL SEBELUM PERNYATAAN PENDAFTARAN YANG TELAH DISAMPAIKAN KEPADA OJK MENJADI EFEKTIF. PEMESANAN UNTUK MEMBELI EFEK INI HANYA DAPAT DILAKSANAKAN SETELAH CALON PEMBELI ATAU PEMESAN MENERIMA ATAU MEMPUNYAI KESEMPATAN UNTUK MEMBACA PROSPEKTUS RINGKAS INI.

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

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

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

INFORMASI LENGKAP TERKAIT PENAWARAN UMUM TERDAPAT DI DALAM PROSPEKTUS.



PT SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT Tbk

### Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam bidang usaha Properti & Real Estate

### Kantor Pusat:

Jalan Palagan KM. 7

Sariharjo, Ngaglik, Kab. Sleman

Daerah Istimewa Yogyakarta

Indonesia - 55581

Telpon: 0274 883866

E-mail: corsec@mataramcity.com

Website: <https://www.saraswantiproperty.com/>

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak-banyaknya 340.000.000 (tiga ratus empat puluh juta) saham biasa atas nama, atau sebesar 6,31% (enam koma tiga satu persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dengan nilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) setiap saham ("Saham Yang Ditawarkan"), yang seluruhnya terdiri dari Saham Baru, yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran Rp180,- (seratus delapan puluh Rupiah) sampai dengan Rp200,- (dua ratus Rupiah) setiap saham. Pemesanan Saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup pada RDN pemesan yang terhubung dengan Sub Rekening Efek Pemesan yang digunakan untuk melakukan pemesanan saham. Jumlah Penawaran Umum Perdana Saham adalah sebesar Rp68.000.000.000 (enam puluh delapan miliar Rupiah).

Perseroan secara bersamaan juga menerbitkan sebanyak-banyaknya 340.000.000 (tiga ratus empat puluh juta) Waran Seri I yang menyertai Saham Baru Perseroan atau sebanyak 5,94% (lima koma sembilan empat persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini disampaikan. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang Saham Baru yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan. Setiap pemegang 1 (satu) Saham Baru Perseroan berhak memperoleh 1 (satu) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel. Waran seri I yang diterbitkan mempunyai jangka waktu pelaksanaan selama 1 (satu) tahun. Waran Seri I adalah efek yang diterbitkan oleh Perseroan yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk memesan Saham Biasa Atas Nama Perseroan yang bernilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp250,- (dua ratus lima puluh Rupiah), yang dapat dilakukan setelah 6 (enam) bulan sejak efek dimaksud diterbitkan, yang berlaku mulai tanggal 19 November 2022 sampai dengan tanggal 19 Mei 2024. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Apabila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kedaluwarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang lagi. Total dana dari Waran Seri I adalah sebanyak Rp85.000.000.000 (delapan puluh lima miliar Rupiah).

Saham Yang Ditawarkan memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, sesuai dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("UUPT"). Saham Yang Ditawarkan dimiliki secara sah dan dalam keadaan bebas, tidak sedang dalam sengketa dan/atau dijaminkan kepada pihak manapun.

Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek yang namanya tercantum di bawah ini menjamin dengan kesanggupan penuh (full commitment) terhadap sisa Saham Yang Ditawarkan yang tidak dipesan dalam Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan.

## PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK



PT Shinhan Sekuritas Indonesia

RISIKO USAHA UTAMA PERSEROAN ADALAH RISIKO PENURUNAN PERMINTAAN PASAR AKAN PROPERTI, JASA PERHOTELAN DAN MICE. KETERANGAN SELENGKAPNYA MENGENAI RISIKO USAHA DISAJIKAN PADA BAB VI PROSPEKTUS.

RISIKO TERKAIT DENGAN KEPEMILIKAN ATAS SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN PADA PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI. WALAUPUN PERSEROAN AKAN MENCATATKAN SAHAMNYA DI BEI, NAMUN TIDAK ADA JAMINAN BAHWA SAHAM PERSEROAN YANG DIPERDAGANGKAN TERSEBUT AKAN AKTIF ATAU LIKUID KARENA ADANYA KEMUNGKINAN SAHAM PERSEROAN AKAN DIMILIKI SATU ATAU BEBERAPA PIHAK TERTENTU YANG TIDAK MEMPERDAGANGKAN SAHAMNYA DI PASAR SEKUNDER. DENGAN DEMIKIAN, PERSEROAN TIDAK DAPAT MEMPREDIKSI APAKAH PERDAGANGAN SAHAM PERSEROAN DI PASAR SEKUNDER AKAN AKTIF ATAU LIKUIDITAS SAHAM PERSEROAN AKAN TERJAGA.

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

## JADWAL

Masa Penawaran Awal	:	20 – 26 April 2022
Tanggal Efektif	:	10 Mei 2022
Masa Penawaran Umum	:	12 – 17 Mei 2022
Tanggal Penjatahan	:	17 Mei 2022
Tanggal Distribusi Saham Secara Elektronik	:	18 Mei 2022
Tanggal Pencatatan Saham dan Waran Seri I	:	19 Mei 2022
Akhir Perdagangan Waran Seri I - Pasar Reguler & Negosiasi	:	15 November 2023
Akhir Perdagangan Waran Seri I - Pasar Tunai	:	18 November 2023
Awal Pelaksanaan Waran Seri I	:	19 November 2022
Akhir Pelaksanaan Waran Seri I	:	19 November 2023
Akhir Masa Berlaku Waran Seri I	:	19 November 2023

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak-banyaknya 340.000.000 (tiga ratus empat puluh juta) saham biasa atas nama, atau sebesar 6,31% (enam koma tiga satu persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dengan nilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) setiap saham ("**Saham Yang Ditawarkan**"), yang seluruhnya terdiri dari Saham Baru, yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran Rp180,- (seratus delapan puluh Rupiah) sampai dengan Rp200,- (dua ratus Rupiah) setiap saham. Pemesanan Saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup pada RDN pemesan yang terhubung dengan Sub Rekening Efek Pemesan yang digunakan untuk melakukan pemesanan saham. Jumlah Penawaran Umum Perdana Saham adalah sebesar Rp68.000.000.000 (enam puluh delapan miliar Rupiah).

Bersamaan dengan Penawaran umum, Perseroan berencana menerbitkan sebanyak-banyaknya 340.000.000 (tiga ratus empat puluh juta) Waran Seri I yang menyertai Saham Baru Perseroan atau sebanyak 5,94% (lima koma sembilan empat persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini disampaikan. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang Saham Baru yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan. Setiap pemegang 1 (satu) Saham Baru Perseroan berhak memperoleh 1 (satu) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel. Waran seri I yang diterbitkan mempunyai jangka waktu pelaksanaan selama 1 (satu) tahun.

Waran Seri I adalah efek yang diterbitkan oleh Perseroan yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk memesan Saham Biasa Atas Nama Perseroan yang bernilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp250,- (dua ratus lima puluh Rupiah), yang dapat dilakukan setelah 6 (enam) bulan sejak efek dimaksud diterbitkan, yang berlaku mulai tanggal 19 November 2022 sampai dengan tanggal 19 November 2023. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Apabila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kedaluwarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang lagi. Total dana dari Waran Seri I adalah sebanyak Rp85.000.000.000 (delapan puluh lima miliar Rupiah).

Berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan hingga Prospektus Ringkas ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp20,- Per Saham		%
	Jumlah Saham (Lembar)	Nilai Nominal Saham (Rupiah)	
<b>Modal Dasar</b>	<b>20.180.000.000</b>	<b>403.600.000.000</b>	
<b>Pemegang Saham:</b>			
1. SU	3.420.338.983	68.406.779.660	67,80
2. Bogat Agus Riyono	855.084.746	17.101.694.920	16,95
3. Umar Ramadhani	222.322.034	4.446.440.680	4,41
4. Hari Gunawan Lianto	205.220.339	4.104.406.780	4,07
5. Ulya Abdillah	179.567.797	3.591.355.940	3,56
6. Nadia Citranti Andarini	162.466.101	3.249.322.020	3,22
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>5.045.000.000</b>	<b>100.900.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Saham Dalam Portepel</b>	<b>15.135.000.000</b>	<b>302.700.000.000</b>	

## 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:

Keterangan	Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham		
	Nilai Nominal Rp20 per saham			Nilai Nominal Rp20 per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>20.180.000.000</b>	<b>403.600.000.000</b>		<b>20.180.000.000</b>	<b>403.600.000.000</b>	
<b>Pemegang Saham:</b>						
1. SU	3.420.338.983	68.406.779.660	67,80	3.420.338.983	68.406.779.660	63,52
2. Bogat Agus Riyono	855.084.746	17.101.694.920	16,95	855.084.746	17.101.694.920	15,88
3. Umar Ramadhani	222.322.034	4.446.440.680	4,41	222.322.034	4.446.440.680	4,13
4. Hari Gunawan Lianto	205.220.339	4.104.406.780	4,07	205.220.339	4.104.406.780	3,81
5. Ulya Abdillah	179.567.797	3.591.355.940	3,56	179.567.797	3.591.355.940	3,33
6. Nadia Citranti Andarini	162.466.101	3.249.322.020	3,22	162.466.101	3.249.322.020	3,02
7. Masyarakat				340.000.000	6.800.000.000	6,31
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>5.045.000.000</b>	<b>100.900.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>5.385.000.000</b>	<b>107.700.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Saham dalam Portepel</b>	<b>15.135.000.000</b>	<b>302.700.000.000</b>		<b>14.795.000.000</b>	<b>295.900.000.000</b>	

## Penerbitan Waran Seri I

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

Keterangan	Setelah Penawaran Umum Perdana Saham			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham Dan Penerbitan Waran		
	Nilai Nominal Rp20 per saham			Nilai Nominal Rp20 per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>20.180.000.000</b>	<b>403.600.000.000</b>		<b>20.180.000.000</b>	<b>403.600.000.000</b>	
<b>Pemegang Saham:</b>						
1. SU	3.420.338.983	68.406.779.660	63,52	3.420.338.983	68.406.779.660	59,74
2. Bogat Agus Riyono	855.084.746	17.101.694.920	15,88	855.084.746	17.101.694.920	14,94
3. Umar Ramadhani	222.322.034	4.446.440.680	4,13	222.322.034	4.446.440.680	3,88
4. Hari Gunawan Lianto	205.220.339	4.104.406.780	3,81	205.220.339	4.104.406.780	3,58
5. Ulya Abdillah	179.567.797	3.591.355.940	3,33	179.567.797	3.591.355.940	3,14
6. Nadia Citranti Andarini	162.466.101	3.249.322.020	3,02	162.466.101	3.249.322.020	2,84
7. Masyarakat	340.000.000	6.800.000.000	6,31	340.000.000	6.800.000.000	5,94
8. Waran Seri I				340.000.000	6.800.000.000	5,94
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>5.385.000.000</b>	<b>107.700.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>5.725.000.000</b>	<b>114.500.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Saham dalam Portepel</b>	<b>14.795.000.000</b>	<b>295.900.000.000</b>		<b>14.455.000.000</b>	<b>289.100.000.000</b>	

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

## Pencatatan Saham Perseroan di BEI

Bersamaan dengan pencatatan saham yang berasal dari Penawaran Umum Perdana Saham ini sebesar 340.000.000 (tiga ratus empat puluh juta) saham biasa atas nama, atau sebesar 6,31% (enam koma tiga satu persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini, maka Perseroan atas nama pemegang saham pendiri juga akan mencatatkan sebesar 5.045.000.000 (lima miliar empat puluh lima juta) saham atau sebesar 93,69% (sembilan puluh tiga koma enam sembilan persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini. Dengan demikian, jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di BEI adalah sebesar 5.385.000.000 (sembilan juta tiga ratus delapan puluh lima) saham, atau sebesar 100% (seratus persen) dari modal ditempatkan atau disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini.

Keterangan lebih lengkap mengenai penawaran perdana saham dapat dilihat pada Prospektus Awal Bab I.

## PENGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI PENAWARAN UMUM

Seluruh dana yang diperoleh dari Penawaran Umum Perdana Saham ini setelah dikurangi seluruh biaya-biaya emisi saham, akan digunakan untuk Modal Kerja Perseroan. Adapun modal kerja yang dimaksud adalah terkait dengan rencana pengembangan usaha Perseroan.

Sedangkan dana yang diperoleh dari pelaksanaan Waran Seri I, seluruhnya akan digunakan untuk Modal Kerja Perseroan.

Keterangan lebih lengkap mengenai penggunaan dana dapat dilihat pada Prospektus Awal Bab II.

## PERNYATAAN UTANG

Pernyataan utang berikut berasal dari laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilungan & Rekan dengan Opini Tanpa Modifikasian berdasarkan laporan No.00159/2.1133/AU.1/05/0345-1/1/III/2022 tanggal 04 Maret 2022. Laporan Keuangan tersebut telah disusun berdasarkan standar akuntansi yang berlaku di Indonesia.

Pada tanggal 31 Desember 2021, Perseroan mempunyai liabilitas yang seluruhnya berjumlah Rp143.767.141.358, dengan perincian sebagai berikut:

	<i>(dalam Rupiah)</i>
Keterangan	Jumlah
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>	
Utang bank jangka pendek	10.000.000.000
Utang usaha - pihak ketiga	8.759.043.550
Utang lain-lain	
Pihak berelasi	7.001.542.992
Pihak ketiga	7.740.247.447
Biaya yang masih harus dibayar	2.794.613.459
Uang muka pelanggan	27.488.155.549
Deposito pelanggan	1.791.159.922
Utang pajak	2.248.516.766
Penyisihan untuk penggantian perabot dan perlengkapan hotel serta kesejahteraan karyawan	150.106.070
Bagian pinjaman jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	
Liabilitas sewa	278.903.095
Utang bank	14.100.000.000
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>82.352.288.850</b>
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>	
Bagian jangka panjang atas:	
Utang bank	58.502.000.007
Liabilitas sewa	650.889.258
Liabilitas imbalan kerja karyawan	2.261.963.243
<b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>61.414.852.508</b>
<b>Total Liabilitas</b>	<b>143.767.141.358</b>

Keterangan lebih lengkap mengenai rencana penggunaan dana dapat dilihat pada Prospektus Awal Bab III.

## IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Tabel di bawah ini menyajikan ikhtisar data keuangan penting Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, dan 31 Desember 2019 yang masing-masing telah diaudit oleh Yosef Kresna Budi seluruhnya dari Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilungan & Rekan berdasarkan standar akuntansi yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia dengan Opini Tanpa Modifikasian.

### LAPORAN POSISI KEUANGAN

	<i>(dalam Rupiah)</i>		
	31 Desember		
Keterangan	2021	2020	2019
<b>ASET</b>			
Kas dan setara kas	15.371.438.044	6.806.666.703	13.705.958.277
Piutang usaha- pihak ketiga	2.337.501.758	1.771.149.351	3.467.146.042
Piutang lain-lain			
Pihak berelasi	41.212.707	5.549.269.015	2.901.970.644
Pihak ketiga	58.899.987	66.138.631	62.026.594
Persediaan	144.440.016.753	157.672.145.328	165.561.748.721
Pajak dibayar dimuka	2.434.174.546	1.123.574.381	2.161.066.584
Biaya dibayar dimuka	1.144.958.039	307.487.170	383.285.288
Uang muka	66.897.735	47.482.007	236.432.412
<b>TOTAL ASET LANCAR</b>	<b>165.895.099.569</b>	<b>173.343.912.586</b>	<b>188.479.634.562</b>

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
Aset pajak tangguhan	6.432.154.646	6.054.787.544	2.526.867.878
Investasi	-	1.060.139.867	929.353.648
Tanah untuk pengembangan	5.390.163.430	7.946.344.280	7.803.206.338
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan	87.704.008.796	95.232.086.644	102.205.787.866
Aset hak guna	1.104.913.989	1.179.694.898	1.254.475.806
Aset tak berwujud	48.862.917	73.333.334	172.336.334
<b>TOTAL ASET TIDAK LANCAR</b>	<b>100.680.103.778</b>	<b>111.546.386.567</b>	<b>114.892.027.870</b>
<b>TOTAL ASET</b>	<b>266.575.203.347</b>	<b>284.890.299.153</b>	<b>303.371.662.432</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
Utang bank jangka pendek	10.000.000.000	13.750.000.000	13.750.000.000
Utang usaha - pihak ketiga	8.759.043.550	3.435.139.370	5.086.335.697
Utang lain-lain			
Pihak berelasi	7.001.542.992	19.329.061.215	19.644.315.151
Pihak ketiga	7.740.247.447	4.766.666.667	8.465.104.992
Biaya yang masih harus dibayar	2.794.613.459	2.121.168.968	4.197.358.496
Uang muka pelanggan	27.488.155.549	54.333.469.607	97.576.860.920
Utang pajak	2.248.516.766	2.245.452.714	1.921.979.099
Depositi pelanggan	1.791.159.922	911.985.292	3.478.258.338
Penyisihan untuk penggantian perabot dan perlengkapan hotel serta kesejahteraan karyawan	150.106.070	130.190.044	898.833.233
Bagian pinjaman jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun			
Liabilitas sewa	278.903.095	237.830.012	185.502.376
Utang bank	14.100.000.000	18.200.000.000	27.200.000.000
<b>TOTAL LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>	<b>82.352.288.850</b>	<b>119.460.963.889</b>	<b>182.404.548.302</b>
Bagian jangka panjang atas:			
Utang bank	58.502.000.007	60.802.000.007	61.002.900.122
Liabilitas sewa	650.889.258	773.394.341	726.215.977
Liabilitas imbalan kerja karyawan	2.261.963.243	2.638.897.784	2.353.966.577
<b>TOTAL LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>	<b>61.414.852.508</b>	<b>64.214.292.132</b>	<b>64.083.082.676</b>
<b>TOTAL LIABILITAS</b>	<b>143.767.141.358</b>	<b>183.675.256.021</b>	<b>246.487.630.978</b>
<b>EKUITAS</b>			
Modal saham	100.900.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Tambahan modal disetor	16.612.973.354	16.612.973.354	16.612.973.354
Penghasilan komprehensif lain	(67.633.518)	(322.672.266)	(371.650.563)
Saldo laba			
Ditentukan penggunaannya	3.000.000.000	-	-
Belum ditentukan penggunaannya	2.362.722.153	79.924.742.044	35.642.708.663
<b>TOTAL EKUITAS</b>	<b>122.808.061.989</b>	<b>101.215.043.132</b>	<b>56.884.031.454</b>
<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>266.575.203.347</b>	<b>284.890.299.153</b>	<b>303.371.662.432</b>

**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN**

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
Pendapatan Usaha	127.278.539.926	153.140.916.852	105.708.515.708
Beban Pokok Pendapatan	(62.583.473.806)	(64.285.314.271)	(38.696.059.902)
<b>Laba Bruto</b>	<b>64.695.066.120</b>	<b>88.855.602.581</b>	<b>67.012.455.806</b>
Beban penjualan	(3.573.299.120)	(4.894.552.776)	(5.447.543.149)
Beban umum dan administrasi	(25.801.141.706)	(26.632.234.776)	(32.754.480.863)
Beban pajak final	(1.953.465.413)	(2.799.087.252)	(611.293.218)
<b>Laba Usaha</b>	<b>33.367.159.881</b>	<b>54.529.727.777</b>	<b>28.199.138.576</b>
Pendapatan dan beban lain-lain			
Pendapatan bunga	34.213.487	55.529.774	258.325.127
Pendapatan lain-lain	1.826.857.391	2.613.286.337	377.142.978
Bagian laba entitas anak	-	(19.213.781)	3.926.952
Beban keuangan	(8.311.307.361)	(9.341.569.672)	(12.014.615.849)
Beban lain-lain	(6.928.244.397)	(7.097.461.112)	(9.630.850.423)
<b>Jumlah Pendapatan Lain-Lain</b>	<b>19.988.679.001</b>	<b>40.740.299.323</b>	<b>7.193.067.361</b>
Manfaat (beban) pajak penghasilan			
Pajak Tangguhan	449.301.108	3.541.734.058	(1.509.696.981)
<b>Laba Tahun Berjalan</b>	<b>20.437.980.109</b>	<b>44.282.033.381</b>	<b>5.683.370.380</b>

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:			
Keuntungan (kerugian) aktuarial atas program imbalan pasti	326.972.754	62.792.689	(246.995.584)
Pajak penghasilan atas keuntungan (kerugian) aktuarial atas program imbalan pasti	(71.934.006)	(13.814.392)	61.748.896
<b>Jumlah penghasilan komprehensif lain</b>	<b>255.038.748</b>	<b>48.978.297</b>	<b>(185.246.688)</b>
<b>Jumlah laba komprehensif tahun berjalan</b>	<b>20.693.018.857</b>	<b>44.331.011.678</b>	<b>5.498.123.692</b>

**RASIO KEUANGAN**

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
<b>PERTUMBUHAN</b>			
Pendapatan Usaha	-16,89%	44,87%	-3,06%
Laba Bruto	-27,19%	32,60%	-0,05%
Laba Usaha	-38,81%	93,37%	13,86%
Laba Tahun Berjalan	-53,85%	679,15%	15,91%
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	-53,32%	706,29%	16,56%
Aset	-6,43%	-6,09%	9,11%
Liabilitas	-21,73%	-25,48%	8,74%
Ekuitas	21,33%	77,93%	10,70%
<b>PROFITABILITAS</b>			
Laba Bruto/Pendapatan Usaha	50,83%	58,02%	63,39%
Laba Usaha/ Pendapatan Usaha	26,22%	35,61%	26,68%
Laba Tahun Berjalan/ Pendapatan Usaha	16,06%	29,03%	5,38%
Laba Komprehensif Tahun Berjalan/ Pendapatan Usaha	16,26%	29,07%	5,20%
Laba Tahun Berjalan/Aset	7,67%	15,61%	1,87%
Laba Tahun Berjalan/Ekuitas	16,64%	43,93%	9,99%
<b>RASIO KEUANGAN (x)</b>			
Liabilitas/Ekuitas	1,17	1,81	4,33
Liabilitas/Aset	0,54	0,64	0,81
Aset lancar/Liabilitas jangka pendek	2,01	1,45	1,03
Interest Coverage Ratio (ICR)	4,01	5,84	2,35
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	1,94	2,39	0,96

## FAKTOR RISIKO

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan tidak terlepas dari berbagai risiko yang mungkin dihadapi. Seluruh risiko usaha dan risiko umum yang dipaparkan dalam prospektus ini dapat mempengaruhi kinerja usaha Perseroan, baik kinerja operasional maupun keuangan Perseroan. Berikut ini merupakan risiko-risiko material yang dapat mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan secara umum dan telah diurutkan berdasarkan bobot risiko.

### Risiko Utama

Risiko Penurunan Permintaan Pasar Akan Properti, Jasa Perhotelan dan MICE

### Risiko Usaha

- A. Risiko Persaingan Usaha
- B. Risiko Permodalan
- C. Risiko Likuiditas
- D. Risiko Wabah Penyakit
- E. Risiko investasi atau korporasi
- F. Risiko Bencana Alam
- G. Risiko Perubahan Teknologi
- H. Risiko Kelangkaan Sumber Daya
- I. Risiko Perubahan Selera Pasar
- J. Risiko Pembayaran Konsumen
- K. Risiko Pasokan dari Pemasok Perseroan
- L. Risiko Pemeliharaan dan Manajemen Properti
- M. Risiko Perubahan Standar Akuntansi
- N. Risiko Fluktuasi Harga Penjualan dan Profitabilitas
- O. Risiko terkait Tuntutan atau Gugatan Hukum

### Risiko Umum

- A. Risiko Kondisi Pasar Modal Indonesia yang Dapat Mempengaruhi Harga dan Likuiditas Saham
- B. Risiko Fluktuasi Harga Saham
- C. Risiko Tidak Likuidnya Saham yang Ditawarkan pada Penawaran Umum Perdana Saham
- D. Risiko Saham Perseroan di Masa Depan Dapat Mempengaruhi Harga Saham Perseroan
- E. Risiko Pembagian Dividen

Rincian mengenai Faktor Risiko dapat dilihat pada Prospektus Awal Bab VI.

## KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK

Tidak terdapat kejadian penting yang mempunyai dampak cukup material terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha Perseroan dan entitas anaknya yang terjadi setelah tanggal laporan auditor independen tertanggal 04 Maret 2022 atas laporan keuangan Perseroan dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2021- yang disusun oleh manajemen Perseroan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan disajikan dalam mata uang Rupiah, yang seluruhnya tercantum dalam Prospektus Ringkas ini dan telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Paliliangan & Rekan berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Publik Indonesia ("IAPI") dan ditandatangani oleh Yosef Kresna Budi.

### Perubahan Anggaran Dasar dan Susunan Dewan Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.15 tanggal 24 Februari 2022 yang dibuat di hadapan Notaris Rini Yulianti, SH., mengenai:

1. Persetujuan perubahan status Perusahaan dari Perseroan Terbatas Tertutup/Non Publik menjadi Perseroan Terbuka / Publik,
2. Pengeluaran saham dalam simpanan (portepel) Perusahaan sebanyak-banyaknya 340.000.000 saham baru dengan nilai sebesar Rp20 setiap saham / 6,31%, yang disertai dengan waran yang diberikan secara cuma-cuma sebanyak-banyaknya 340.000.000 Waran Seri I / 5,94% melalui Penawaran Umum dengan memperhatikan Peraturan Perundangan yang berlaku termasuk Peraturan Pasar Modal dan Bursa Efek.
3. Menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan (portepel) sebanyak-banyaknya 340.000.000 saham baru hasil konversi Waran Seri I dan memberi kuasa kepada Direksi Perusahaan untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan penerbitan saham baru hasil konversi Waran Seri I tersebut.
4. Pencatatan seluruh saham-saham Perusahaan yang merupakan saham yang telah dikeluarkan dan disetor penuh, Waran Seri I dan saham-saham hasil pelaksanaan Waran Seri I pada Bursa Efek Indonesia.
5. Persetujuan perubahan seluruh Anggaran Dasar Perusahaan sehubungan dengan perubahan status Perusahaan.
6. Perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham dalam Perusahaan sesuai dengan hasil pelaksanaan Penawaran Umum Perdana dan pencatatan saham-saham Perusahaan dalam BEI dalam rangka penawaran umum perdana serta sesuai dengan pelaksanaan konversi Waran Seri I.
7. Persetujuan pemberian kuasa kepada Direksi Perusahaan untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan pelaksanaan Penawaran Umum Perdana dan pencatatan penerbitan saham baru dan hasil pelaksanaan umum perdana dan konversi Waran Seri I.
8. Menyetujui perubahan susunan Dewan Komisaris dan Direksi per 24 Februari 2022 menjadi sebagai berikut:

#### Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Noegroho Hari Hardono  
Komisaris Independen : Roosusetyo  
Komisaris : Ir. Ir. Yahya Taufik

#### Dewan Direksi

Direktur Utama : Bogat Agus Riyono  
Direktur Keuangan : Gentina Ratna Octanti  
Direktur Operasional : Yohanes Indro Laksono  
Direktur Pemasaran : Ratri Paramita  
Direktur Pengembangan Bisnis : Agung Cucun Setiawan

Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan No.AHU-0038975.AH.01.11 Tahun 2022 tanggal 24 Februari 2022.

#### Sekretaris Perusahaan

Untuk memenuhi POJK No.35 dan Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia No. Kep-00001/BEI/01-2014 tanggal 20 Januari 2014 tentang Perubahan Peraturan No. I-A., Perseroan telah menunjuk Agung Cucun Setiawan sebagai Sekretaris Perusahaan (Corporate Secretary) berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 007/SID/Dir/II2022 tentang Pengangkatan Sekretaris Perusahaan sejak 24 Februari 2022

#### Komite Audit

Dalam rangka memenuhi ketentuan POJK No.55, Perseroan telah memenuhi ketentuan tersebut dengan telah dibentuk suatu komite audit serta menyetujui penetapan Piagam Komite Audit berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 002/SID/Dekom/III/2022 tentang Pengangkatan Ketua dan Anggota Komite Audit PT Saraswanti Indoland Development sejak 24 Februari 2022.

Susunan Komite Audit Perseroan adalah sebagai berikut:

Ketua : Roosusetyo  
Anggota : Bambang Takri Subarkah  
Anggota : Hari Kusuma Satria Negara

## KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA PROSPEK USAHA

### RIWAYAT SINGKAT

Perseroan didirikan pada tanggal 2 Agustus 2010 sesuai dengan Akta Pendirian No. 01 tanggal 2 Agustus 2010 dibuat di hadapan Ismaryani, S.H., Notaris di Kabupaten Sidoarjo, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI dengan keputusannya No.AHU-4160.AH.01.01.TAHUN 2010 tanggal 24 Agustus 2021 dan telah didaftarkan dalam daftar Perseroan No. AHU.0063429.AH.01.09. Tahun 2010 tanggal 24 Agustus 2010, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 13 Tahun 2012 serta Tambahan BNRI No. 413 ("Akta Pendirian Perseroan").

Berikut susunan permodalan Perseroan pada saat pendirian:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- Per Saham		%
	Jumlah Saham (Lembar)	Nilai Nominal Saham (Rupiah)	
<b>Modal Dasar</b>	10.000	10.000.000.000	
<b>Pemegang Saham:</b>			
1. SAM	2.000	2.000.000.000	80,00
2. Bogat Agus Riyono	500	500.000.000	20,00
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>2.500</b>	<b>2.500.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Saham Dalam Portepel</b>	<b>7.500</b>	<b>7.500.000.000</b>	

Anggaran Dasar Perseroan yang dimuat dalam Akta Pendirian Perseroan tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan sejak pendirian, dan perubahan terakhir kali dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 15 tanggal 24 Februari 2022, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur ("Akta No. 15/2022"), mengenai perubahan Anggaran Dasar Perseroan sehubungan dengan pelaksanaan Penawaran Umum Perdana Saham.

Perseroan berdomisili di Kabupaten Sleman dan kantor pusatnya beralamat di Jalan Tentara Pelajar KM. 7, Kel. Sariharjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman, Prov. Daerah Istimewa Yogyakarta. Perseroan beroperasi secara komersial pada tahun 2010.

### KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Nomor 15 Tanggal 24 Februari 2022 yang dibuat dihadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Surat Keputusan Menteri Kehakiman No. AHU-0014024.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 24 Februari 2022 dan telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-0038975.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 24 Februari 2022. Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut, struktur permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:



Keterangan	Nilai Nominal Rp20,- Per Saham		%
	Jumlah Saham (Lembar)	Nilai Nominal Saham (Rupiah)	
<b>Modal Dasar</b>	<b>20.180.000.000</b>	<b>403.600.000.000</b>	
<b>Pemegang Saham:</b>			
1. SU	3.420.338.983	68.406.779.660	67,80
2. Bogat Agus Riyono	855.084.746	17.101.694.920	16,95
3. Umar Ramadhani	222.322.034	4.446.440.680	4,41
4. Hari Gunawan Lianto	205.220.339	4.104.406.780	4,07
5. Ulya Abdillah	179.567.797	3.591.355.940	3,56
6. Nadia Citranti Andarini	162.466.101	3.249.322.020	3,22
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>5.045.000.000</b>	<b>100.900.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Saham Dalam Portepel</b>	<b>15.135.000.000</b>	<b>302.700.000.000</b>	

## PENGURUSAN DAN PENGAWASAN

Sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Saraswanti Indoland Development Tbk No. 15 tanggal 24 Februari 2022, dibuat di hadapan Rini Yulianti, SH, Notaris di Jakarta Timur, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris adalah sebagai berikut:

### Dewan Komisaris

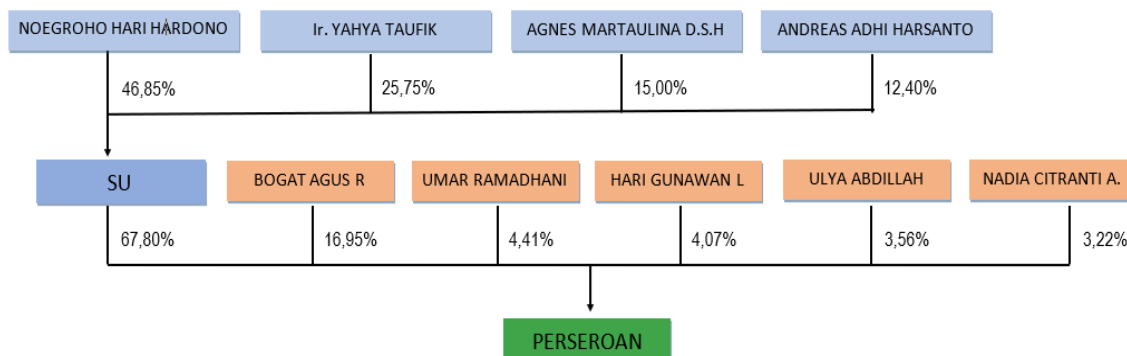
Komisaris Utama : Noegroho Hari Hardono  
 Komisaris : Ir. Yahya Taufik  
 Komisaris Independen : Roossusetyo

### Direksi

Direktur Utama : Bogat Agus Riyono  
 Direktur : Gentina Ratna Octanti  
 Direktur : Yohanes Indro Laksono  
 Direktur : Ratri Paramita  
 Direktur : Agung Cucun Setiawan

## HUBUNGAN KEPEMILIKAN, PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN DENGAN PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM

Berikut adalah hubungan kepemilikan antara Perseroan dengan Pemegang Saham berbentuk Badan Hukum:



Noegroho Hari Hardono, Ir. Yahya Taufik, Agnes Martaulina Dwi Saraswanti Haloho, Andreas Adhi Harsanto dan Bogat Agus Riyono merupakan pemilik manfaat utama (*Ultimate Beneficial Owner*) dan pemegang saham pengendali atas Perseroan.

# KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN AN ENTITAS ANAK

## 1. UMUM

Perseroan merupakan salah satu pengembang ternama yang berdiri sejak 2010. Perseroan merupakan anak perusahaan dari Kelompok Usaha Saraswanti, yang bergerak dalam bidang properti, khususnya dalam pengembangan *High Rise Building*, berupa Apartemen, Condotel, dan Convention Hall.

Perseroan terbukti telah berhasil mengembangkan suatu kawasan flagship yang merupakan mixed-used, yang terletak di kota Yogyakarta, dengan nama merek Mataram City, yang juga merupakan kantor pusat Perseroan, yang berlokasi di Jalan Palagan Tentara Pelajar Km. 7, Sariharjo, Ngaglik, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

Pada tahun 2021, di kawasan Mataram City telah berdiri dua tower Apartemen 19 (sembilan belas) lantai dan satu tower Condotel 19 (sembilan belas) lantai yang dioperasikan sebagai hotel oleh PT Archipelago International Indonesia dengan nama The Alana Yogyakarta Hotel & Convention Center, serta satu Convention Hall dengan nama Mataram City International Convention Center (MICC)

Selain Kawasan Mataram City, Perseroan juga mengembangkan proyek Graha Indoland, yang merupakan tower Condotel 8 (delapan) lantai yang dioperasikan sebagai hotel oleh PT SOL Melia Indonesia dengan nama Inside by Melia Yogyakarta, yang terletak di Jl. Ring Road Utara, Maguwoharjo, Depok, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

Dengan rekam jejak yang sudah terbukti selama ini, Perseroan selalu melaksanakan riset pasar secara hati-hati terhadap setiap proyek yang akan dikembangkan agar dapat memenuhi harapan dan permintaan pasar. Dengan memperhatikan prinsip-prinsip ini, Perseroan berkeyakinan akan dapat mempertahankan reputasinya sebagai salah satu pemimpin di industri properti investasi dan properti pengembangan untuk tahun-tahun mendatang, di mana Perseroan berencana melanjutkan beberapa proyek yang dalam pembangunan meliputi apartemen, rumah tapak (residential) dan hotel.

Perseroan menjalankan usahanya dengan berpedoman pada Visi, Misi, dan Nilai-nilai perusahaan berikut:

### VISI

- Mengembangkan perusahaan properti unggul yang dapat memberikan manfaat dan nilai tambah bagi masyarakat dan segenap pemangku kepentingan.

### MISI

- Menjadi pengembang yang terpercaya dengan landasan kejujuran dan profesionalisme.
- Menciptakan budaya kerja yang berasaskan kebersamaan dan menghargai segenap potensi sumberdaya sebagai aset berharga.
- Meningkatkan nilai perusahaan secara berkesinambungan yang menguntungkan bagi para pemangku kepentingan

### NILAI – NILAI

- Kebersamaan
- Integritas
- Profesionalisme

## 2. STRATEGI USAHA

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan menerapkan strategi bisnis berupa 5 (five) P's yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

### a. Place (Lokasi)

Pemilihan lokasi strategis bagi Perseroan merupakan faktor utama. Kawasan yang dibangun Perseroan berada di kawasan yang strategis yang jaraknya dekat dan mudah diakses menuju pusat pendidikan, pusat kota, pusat perbelanjaan, area kuliner serta lokasi-lokasi wisata utama seperti ke Prambanan, Borobudur, Kaliurang, dsb.

### b. Product (Produk)

Sebelum meluncurkan produk, Perseroan senantiasa melakukan studi dan penelitian terkait trend dan selera pasar serta mempertimbangkan segenap aspek di kemudian hari. Dengan demikian, Perseroan senantiasa dapat meluncurkan produk yang tepat dan sesuai dengan kebutuhan pasar sehingga dapat diterima dengan sangat baik.

Perseroan juga senantiasa melakukan pengembangan dengan memperhatikan standar kualitas produk yang baik. Setiap aspek hingga ke detail terkecil dari sisi kualitas dan desain bangunan serta fasilitas yang melengkapi di dalamnya. Dari sisi desain, luasan unit serta kelengkapan fasilitas akan senantiasa diperhatikan agar dapat mewujudkan kualitas bangunan yang terbaik.

Kelengkapan dokumen menjadi faktor utama bagi Perseroan dari awal penjualan unit sampai dengan serah terima unit. Pada prinsipnya, Perseroan akan menyerahkan produk sesuai dengan apa yang telah dijanjikan pada saat penjualan, bahkan dengan kualitas yang melebihi ekspektasi. Perseroan berharap bahwa konsumen akan merasa puas dengan produk yang diterima dan dengan demikian dapat terjadi keberlanjutan berupa repeat order untuk proyek selanjutnya, maupun datangnya pembeli baru atas rekomendasi dari pembeli yang puas atas produk yang diterimanya.

Perseroan secara berkesinambungan dari awal mulai pembangunan selalu merangkul warga di sekitar kawasan agar warga sekitar merasakan manfaat juga dari pembangunan serta menciptakan kawasan yang asri dan tentram. Selain itu di dalam kawasan dibangun area lahan hijau pepohonan yang asri sehingga menjadikan kawasan yang modern dan asri.

c. Price (Harga)

Perseroan senantiasa memberikan harga yang kompetitif agar diterima pasar. Untuk mendapatkan harga terbaik dan tetap memberikan kualitas bangunan yang terbaik maka Perseroan menerapkan *cost leadership* dalam pemilihan bahan dan pemilihan kontraktor yang menerapkan efisiensi, pemilihan bahan bangunan yang sesuai dan tetap memberikan kualitas yang terbaik.

d. Promotion (Promosi)

Perseroan secara berkesinambungan melakukan aktifitas pemasaran secara agresif. Perseroan juga senantiasa mengikuti tren untuk mengantisipasi perubahan kebiasaan konsumen. Beberapa cara atau aktivitas yang dilakukan dalam memasarkan produknya yaitu:

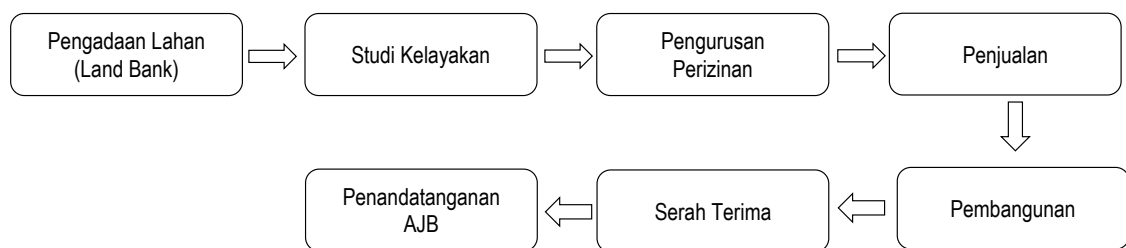
- Pengembangan digital marketing, untuk melakukan promosi melalui media sosial maupun pengembangan aplikasi yang memungkinkan konsumen untuk melihat, memilih, dan membeli produk secara daring, serta adanya administrasi digital seperti brosur digital, Surat Pesanan dan kwitansi digital.
- Melakukan roadshow atau canvassing.
- Melakukan pameran di event real estat di pusat perbelanjaan maupun lokasi strategis lainnya di kota-kota besar di Indonesia, antara lain Jakarta, Surabaya, Bandung, Semarang, Banjarmasin, Pekanbaru, Bontang, Palangkaraya, dan kota-kota target lainnya.
- Melakukan promo pemasangan iklan di surat kabar nasional maupun daerah, serta pemasangan Billboard di beberapa tempat strategis di Yogyakarta.

e. People

Perseroan selalu berusaha meningkatkan kinerja dengan senantiasa meningkatkan kinerja karyawan dari tiap divisi dengan pembekalan training untuk kualitas pekerjaan dan training untuk pelayanan kepada pembeli. Perseroan juga meningkatkan citra dan reputasi melalui jaringan asosiasi. Perseroan senantiasa membuka peluang untuk bekerja sama dengan instansi lain, contohnya perbankan, untuk bersinergi demi benefit bagi para pihak. Selain itu, Perseroan juga melakukan kerja sama dengan Key Opinion Leader (KOL) untuk mempermudah masuk ke lapisan atau komunitas tertentu yang dapat mempermudah dalam melakukan pemasaran.

### 3. SIKLUS PENGEMBANGAN PROYEK

Proses pengembangan proyek yang dilaksanakan oleh Perseroan dan Entitas Anak mencakup beberapa tahapan utama sebagai berikut:



Penjelasan masing-masing tahap adalah sebagai berikut:

a. Pengadaan Lahan (Land Bank)

Perseroan akan melakukan pembelian lahan guna keperluan pengembangan proyek, baik saat ini maupun kepentingan pengembangan di masa mendatang.

Dalam melakukan pembelian lahan tersebut, Perseroan akan melakukan peninjauan langsung dengan mempertimbangkan lokasi dan kawasan tersebut serta mempertimbangkan pula aspek lingkungan dan sosial.

b. Studi Kelayakan

Perseroan akan melakukan studi kelayakan untuk menentukan jenis pengembangan yang akan dilakukan dan menentukan momentum yang tepat untuk memulai pengembangan proyek, yaitu menentukan saat yang tepat untuk memulai pengurusan perizinan dan penjualan.

c. Pengurusan Perizinan

Perseroan akan melakukan pengurusan segenap perizinan yang diperlukan/diwajibkan untuk pengembangan proyek.

Sebelum pengurusan perizinan ini dilaksanakan, maka Perseroan akan melakukan penunjukan kontraktor dan konsultan yang terkait untuk penentuan desain dan RAB proyek, yang akan diperlukan dalam pengurusan perizinan.

d. Penjualan

Secara paralel dengan pengurusan perizinan, maka Perseroan akan membahas dan mempersiapkan strategi marketing, *marketing tools*, dan *product knowledge* bagi tim sales.

Pada saat tahapan perizinan berupa pengesahan Site Plan telah tercapai, maka Perseroan akan memulai proses penjualan dengan melakukan *customer gathering*, *pre launching*, dan *launching event*. Perseroan melakukan penetrasi pasar secara agresif kepada prospek-prospek di seluruh Indonesia utamanya kepada mereka yang mempunyai potensi besar untuk memiliki properti di Yogyakarta dengan berbagai kepentingannya, seperti untuk investasi, digunakan sendiri untuk anak sekolah, digunakan sendiri untuk kunjungan-kunjungan ke Yogyakarta. Mereka yang pernah tinggal atau mengenyam pendidikan di Yogyakarta pada umumnya mempunyai minat yang sangat besar untuk memiliki properti di Yogyakarta. Pada masa sekarang ini pemasaran secara digital dilakukan secara masif. Secara berkala Perseroan mengikuti pameran-pameran di Yogyakarta, Jakarta dan kota-kota yang lain di mana terdapat prospek yang cukup besar.

- e. Pembangunan  
Pada saat tahapan perizinan berupa Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) telah tercapai dan diterbitkan, maka Perseroan akan melakukan proses pembangunan, dimulai dengan *groundbreaking*.  
Pada saat tahapan pembangunan telah mencapai minimal 20% (dua puluh persen), maka Perseroan memulai proses penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan para pembeli.
- f. Serah Terima  
Pada saat unit telah siap, maka Perseroan akan melakukan serah terima dengan pembeli, dengan melakukan penandatanganan Berita Acara Serah Terima (BAST), dan dengan demikian pembeli dapat menghuni dan memanfaatkan unit.
- g. Penandatanganan AJB  
Apabila segenap syarat telah terpenuhi, antara lain dengan telah dipenuhinya Sertifikat Laik Fungsi (SLF), Akta Pemisahan dan Pertelaan, serta penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun), maka akan dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk keperluan pengalihan hak dan balik nama ke atas nama pembeli.

#### 4. PROSPEK USAHA

Indonesia adalah negara dengan skala ekonomi terbesar di Asia Tenggara. Secara historis, perekonomian Indonesia sangat terdampak akibat Krisis Keuangan Asia tahun 1997 dan Rupiah pun melemah terhadap dolar AS. Akan tetapi, Indonesia tidak terlalu terpengaruh oleh Krisis Keuangan Global tahun 2008. Tahun-tahun pasca Krisis Keuangan Global adalah periode booming – pertumbuhan PDB kuat, sektor komoditas berkinerja baik dan di pasar real estat, harga lahan industri tumbuh pesat, permintaan pasar perkantoran cukup kuat dan penjualan perumahan sangat sehat.

Konsumsi domestik mendukung perekonomian Indonesia dengan tingkat pertumbuhan yang sehat sepanjang tahun 2016 sampai 2019 yaitu sekitar 5,0%. Tahun 2019, konsumsi swasta meningkat, ditopang oleh daya beli yang terjaga dari pendapatan yang stabil serta kepercayaan konsumen yang masih kuat. Konsumsi swasta juga didorong oleh Pemilihan Umum 2019 yang mendorong pertumbuhan konsumsi rumah tangga.

Secara umum, perekonomian Indonesia ditunjang oleh sektor Industri Pengolahan, Perdagangan Besar dan Eceran, Pertanian, Konstruksi, dan Pertambangan. Selaras dengan pertumbuhan ekonomi, pendapatan per kapita juga tumbuh cukup pesat di periode 2016-2019 hingga hampir mencapai 4 ribu dolar AS.

Pandemi COVID-19 yang merebak pada akhir triwulan I tahun 2020 berdampak signifikan terhadap perekonomian Indonesia. Secara resmi, Indonesia mengalami resesi pertamanya setelah 22 tahun semenjak dampak Krisis Keuangan Asia di tahun 1998. Pertumbuhan ekonomi Indonesia tahun 2020 mengalami kontraksi sebesar 2,1%. Seluruh sektor ekonomi mengalami kontraksi, kecuali Informasi dan Komunikasi; Persediaan air; Kesehatan, Pendidikan dan Jasa Keuangan; serta Pertanian.

Berbagai upaya dilakukan pemerintah dalam menghadapi pandemi COVID-19 untuk menstimulus pertumbuhan ekonomi. Pada triwulan kedua tahun 2021, Indonesia mencatat pertumbuhan positif produk domestik bruto dengan kenaikan sebesar 7,07% dibandingkan periode yang sama di tahun sebelumnya sehingga menjadikan tingkat pertumbuhan tahunan terkuat dalam 17 tahun terakhir. Hal ini dimungkinkan terjadi mengingat di periode yang sama setahun lalu posisi PDB Indonesia terpuruk cukup dalam akibat pandemi.

Pembatasan sosial yang diperketat di akhir Juni hingga saat ini yang diberlakukan untuk mencegah penyebaran varian virus delta diperkirakan akan memperlambat laju pertumbuhan ekonomi di triwulan ketiga. Akan tetapi, secara umum, para ekonom memproyeksikan ekonomi Indonesia akan bertumbuh positif di tahun 2021 dengan kisaran antara 3-4%. Sedangkan di tahun-tahun selanjutnya, pertumbuhan ekonomi Indonesia diharapkan akan kembali lebih dari 5%.

## LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Akuntan Publik	: KAP Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan
Konsultansi Hukum	: Hanafiah Ponggawa & Partners (Dentons HPRP)
Notaris	: Rini Yulianti, S.H.
Biro Administrasi Efek	: PT Bima Registrasi

## TATA CARA PEMESANAN EFEK

### 1. Penyampaian Minat dan Pesanan Saham

Perseroan berencana untuk melakukan Penawaran Umum menggunakan sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana diatur dalam POJK nomor 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk Secara Elektronik ("POJK No. 41/2020"). Pemodal dapat menyampaikan minat pada masa *bookbuilding* atau pesanan pada masa Penawaran Umum.

Penyampaian minat atas Efek yang akan ditawarkan dan/atau pesanan atas Efek yang ditawarkan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik wajib disampaikan dengan:

- a. Secara langsung melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik (pada website [www.e-ipo.co.id](http://www.e-ipo.co.id));

Minat dan/atau pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf a wajib diverifikasi oleh Partisipan Sistem dimana pemodal terdaftar sebagai nasabah. Minat dan/atau pesanan disampaikan dengan mengisi formulir elektronik yang tersedia pada sistem Penawaran Umum Elektronik.

- b. Melalui Perusahaan Efek yang merupakan Partisipan Sistem dimana pemodal yang bersangkutan menjadi nasabahnya;

Minat dan/atau pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf b wajib diverifikasi oleh Partisipan Sistem dimaksud untuk selanjutnya diteruskan ke Sistem Penawaran Umum Elektronik oleh Partisipan Sistem. Minat dan/atau pesanan disampaikan dengan mengisi formulir di Perusahaan Efek yang merupakan Partisipan Sistem.

Untuk Pemesan yang merupakan nasabah Penjamin Pelaksana Emisi Efek, dalam hal ini PT Shinhan Sekuritas Indonesia, selain dapat menyampaikan pesanan melalui mekanisme sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas, pesanan juga dapat disampaikan melalui email ke: [ssi@corfin@gmail.com](mailto:ssi@corfin@gmail.com) atau dapat melalui surat yang ditujukan ke alamat PT Shinhan Sekuritas Indonesia, dengan mencantumkan informasi sebagai berikut:

- 1) Identitas Pemesan (Nama sesuai KTP, No. SID, No. SRE, dan Kode Nasabah yang bersangkutan)
- 2) Jumlah pesanan dengan menegaskan satuan yang dipesan (lot/lembar)
- 3) Menyertakan scan copy KTP dan informasi kontak yang dapat dihubungi (email dan nomor telepon).

Penjamin Pelaksana Emisi Efek berasumsi bahwa setiap permintaan yang dikirimkan melalui email calon pemesan adalah benar dikirimkan oleh pengirim/calon pemesan dan tidak bertanggung jawab atas penyalahgunaan alamat email pemesan oleh pihak lain.

- c. Melalui Perusahaan Efek yang bukan merupakan Partisipan Sistem dimana pemodal yang bersangkutan menjadi nasabahnya.

Minat dan/atau pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf c wajib diverifikasi oleh Perusahaan Efek dimaksud dan selanjutnya disampaikan kepada Partisipan Sistem untuk diteruskan ke Sistem Penawaran Umum Elektronik. Minat dan/atau pesanan disampaikan dengan mengisi formulir di Perusahaan Efek yang bukan merupakan Partisipan Sistem.

Setiap pemodal hanya dapat menyampaikan 1 (satu) minat dan/atau pesanan melalui setiap Partisipan Sistem untuk alokasi Penjatahan Terpusat pada setiap Penawaran Umum Efek.

Setiap pemodal yang akan menyampaikan minat dan/atau pemesanan untuk alokasi Penjatahan Pasti hanya dapat menyampaikan minat dan/atau pemesanan melalui Perusahaan Efek yang merupakan Penjamin Emisi Efek.

Minat dan/atau pesanan pemodal untuk alokasi penjatahan pasti yang disampaikan melalui Partisipan Sistem yang merupakan Penjamin Emisi Efek dan bukan Anggota Kliring harus dititipkan penyelesaian atas pesannya kepada Partisipan Sistem yang merupakan Anggota Kliring untuk diteruskan ke Sistem Penawaran Umum Elektronik.

#### Penyampaian Minat atas Saham yang Akan Ditawarkan

Penyampaian minat atas Efek yang akan ditawarkan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik dilakukan pada masa Penawaran Awal. Pemodal dapat mengubah dan/atau membatalkan minat yang telah disampaikan selama masa Penawaran Awal belum berakhir melalui Partisipan Sistem.

Dalam hal Pemodal mengubah dan/atau membatalkan minatnya, Partisipan Sistem harus melakukan perubahan dan/atau pembatalan minat dalam Sistem Penawaran Umum Elektronik. Perubahan dan/atau pembatalan minat dinyatakan sah setelah mendapat konfirmasi dari Sistem Penawaran Umum Elektronik.

Dalam hal pada akhir masa Penawaran Awal harga Efek yang disampaikan pada saat penyampaian minat oleh pemodal sama dengan atau lebih tinggi dari harga penawaran Efek yang ditetapkan, minat yang disampaikan oleh pemodal tersebut akan diteruskan menjadi pesanan Efek dengan harga sesuai harga penawaran Efek setelah terlebih dahulu dikonfirmasi oleh pemodal pada masa penawaran saham.

Konfirmasi dilakukan pemodal dengan menyatakan bahwa pemodal telah menerima atau memperoleh kesempatan untuk membaca Prospektus berkenaan dengan Efek yang ditawarkan sebelum atau pada saat pemesanan dilakukan. Dalam hal pemodal menyampaikan minat atas Efek yang akan ditawarkan secara langsung melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik, konfirmasi sebagaimana dilakukan secara langsung oleh pemodal melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik, sedangkan apabila pemodal menyampaikan minat atas Efek yang akan ditawarkan melalui Partisipan Sistem atau Perusahaan Efek yang bukan merupakan Partisipan Sistem, konfirmasi dilakukan oleh Partisipan Sistem untuk dan atas nama pemodal pada Sistem Penawaran Umum Elektronik. Partisipan Sistem wajib terlebih dahulu melakukan konfirmasi kepada pemodal dan Perusahaan Efek di luar Sistem Penawaran Umum Elektronik.

### **Penyampaian Pesanan atas Saham yang Akan Ditawarkan**

Pesanan pemodal atas Efek yang ditawarkan disampaikan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik pada masa penawaran Efek. Pemodal dapat mengubah dan/atau membatalkan pesannya selama masa penawaran Efek belum berakhir melalui Partisipan Sistem.

Dalam hal Pemodal mengubah dan/atau membatalkan pesannya, Partisipan Sistem harus melakukan perubahan dan/atau pembatalan pesanan dalam Sistem Penawaran Umum Elektronik. Perubahan dan/atau pembatalan pesanan dinyatakan sah setelah mendapat konfirmasi dari Sistem Penawaran Umum Elektronik.

## **2. Pemesan Yang Berhak**

Pemesan yang berhak sesuai dengan POJK nomor 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk Secara Elektronik, adalah Pemodal. Adapun Pemodal harus memiliki:

- a. SID;
- b. Sub Rekening Efek Jaminan; dan
- c. RDN.

Keharusan memiliki Sub Rekening Efek Jaminan tidak berlaku bagi pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti.

## **3. Jumlah Minimum Pemesanan**

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

## **4. Pendaftaran Efek Ke Dalam Penitipan Kolektif**

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

Dengan didaftarkan saham tersebut di KSEI maka atas saham-saham yang ditawarkan berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. Perseroan tidak menerbitkan saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham dalam bentuk Surat Kolektif Saham, tetapi saham tersebut akan didistribusikan secara elektronik yang diadministrasikan dalam Penitipan Kolektif KSEI. Saham- saham hasil Penawaran Umum akan dikreditkan ke dalam Rekening Efek atas nama pemegang rekening selambat- lambatnnya pada tanggal distribusi saham.
- b. Saham hasil penjatahan akan didistribusikan ke sub rekening efek pemesan pada tanggal pendistribusian saham, pemesan saham dapat melakukan pengecekan penerimaan saham tersebut di rekening efek yang didaftarkan pemesan pada saat pemesanan saham. Perusahaan Efek dan/atau Bank Kustodian dimana pemesan membuka sub rekening efek akan menerbitkan konfirmasi tertulis kepada pemegang rekening sebagai surat konfirmasi mengenai kepemilikan Saham. Konfirmasi Tertulis merupakan surat konfirmasi yang sah atas Saham yang tercatat dalam Rekening Efek;
- c. Pengalihan kepemilikan Saham dilakukan dengan pemindahbukuan antar Rekening Efek di KSEI;
- d. Pemegang saham yang tercatat dalam Rekening Efek berhak atas dividen, bonus, hak memesan efek terlebih dahulu, dan memberikan suara dalam RUPS, serta hak-hak lainnya yang melekat pada saham;
- e. Pembayaran dividen, bonus, dan perolehan atas hak memesan efek terlebih dahulu kepada pemegang saham dilaksanakan oleh Perseroan, atau BAE yang ditunjuk oleh Perseroan, melalui Rekening Efek di KSEI untuk selanjutnya diteruskan kepada pemilik manfaat (*beneficial owner*) yang menjadi pemegang rekening efek di Perusahaan Efek atau Bank Kustodian;
- f. 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 Efek/Bank Kustodian yang telah ditunjuk;
- g. Penarikan tersebut dilakukan dengan mengajukan permohonan penarikan saham kepada KSEI melalui Perusahaan Efek/Bank Kustodian yang mengelola sahamnya dengan mengisi Formulir Penarikan Efek;
- h. Saham-saham yang ditarik dari Penitipan Kolektif akan diterbitkan dalam bentuk Surat Kolektif Saham selambat- lambatnnya 5 (lima) hari kerja setelah permohonan diterima oleh KSEI dan diterbitkan atas nama pemegang saham sesuai permintaan Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang mengelola saham;

- i. Pihak-pihak yang hendak melakukan penyelesaian transaksi bursa atas Saham Perseroan wajib menunjuk Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi Pemegang Rekening di KSEI untuk mengadministrasikan Saham tersebut.

Saham-saham yang telah ditarik keluar dari Penitipan Kolektif KSEI dan diterbitkan Surat Kolektif Sahamnya tidak dapat dipergunakan untuk penyelesaian transaksi bursa. Informasi lebih lanjut mengenai prosedur penarikan saham dapat diperoleh dari BAE yang ditunjuk oleh Perseroan

## 5. Pengajuan Pemesanan Pembelian Saham

Penawaran Umum Elektronik serta menyiapkan dana untuk pembayaran sesuai dengan jumlah pemesanan pada Rekening Dana Nasabah (RDN) yang terhubung dengan Sub Rekening Efek yang didaftarkan untuk pemesanan saham. Partisipan berhak untuk menolak pemesanan pembelian saham apabila pemesanan tidak memenuhi persyaratan pemesanan pembelian saham. Dalam hal terdapat pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, dana pesanan harus tersedia pada Sub Rekening Efek Jaminan atau Rekening Jaminan Partisipan Sistem yang merupakan penjamin pelaksana emisi Efek dimana pemodal tersebut menyampaikan pesanan.

## 6. Masa Penawaran Umum

Masa Penawaran Umum akan berlangsung selama 3 (tiga) hari kerja, yaitu tanggal 12 – 17 Mei 2022.

Masa Penawaran Umum	Waktu Pemesanan
Hari Pertama	00:00 WIB – 23:59 WIB
Hari Kedua	00:00 WIB – 23:59 WIB
Hari Ketiga	00:00 WIB – 10:00 WIB

## 7. Penyediaan Dana dan Pembayaran Pemesanan Saham

Pemesanan Saham harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup. Dalam hal dana yang tersedia tidak mencukupi, pesanan hanya akan dipenuhi sesuai dengan jumlah dana yang tersedia, dengan kelipatan sesuai satuan perdagangan Bursa Efek.

Pemodal harus menyediakan dana pada Rekening Dana Nasabah (RDN) Pemodal sejumlah nilai pesanan sebelum pukul 11.00 WIB pada hari terakhir Masa Penawaran Umum.

Dalam hal terdapat pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, dana pesanan harus tersedia pada Subrekening Efek Jaminan atau Rekening Jaminan Partisipan Sistem yang merupakan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dimana pemodal tersebut menyampaikan pesanan.

Pemesan menyediakan dana untuk pembayaran sesuai dengan jumlah pemesanan pada Rekening Dana Nasabah (RDN) yang terhubung dengan Sub Rekening Efek yang didaftarkan untuk pemesanan saham.

Partisipan berhak untuk menolak pemesanan pembelian saham apabila pemesanan tidak memenuhi persyaratan pemesanan pembelian saham. Dalam hal terdapat pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, dana pesanan harus tersedia pada Subrekening Efek Jaminan atau Rekening Jaminan Partisipan Sistem yang merupakan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dimana pemodal tersebut menyampaikan pesanan.

## 8. Penjatahan Saham

PT Shinhan Sekuritas Indonesia bertindak sebagai Partisipan Admin dan/atau Partisipan Sistem yang pelaksanaan penjatahannya akan dilakukan secara otomatis oleh penyedia sistem sesuai dengan Peraturan OJK No. 41/2020 dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/SEOJK.04/2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Efek Untuk Penjatahan Terpusat, Dan Penyelesaian Pemesanan Efek Dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik ("SEOJK No. 15/2020").

### A. Penjatahan Pasti (Fixed Allotment)

Penjamin Emisi Pelaksana dan Penjamin Emisi menentukan besarnya persentase dan pihak yang akan mendapatkan penjatahan pasti dalam Penawaran Umum, dengan tetap memenuhi ketentuan Penjatahan Terpusat sebagaimana diatur pada SEOJK No. 15/2020. Manajer Penjatahan dapat menentukan pihak-pihak yang akan mendapatkan Penjatahan Pasti serta menentukan persentase perolehannya.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 49 ayat 1 Peraturan OJK No. 41/2020, dalam hal terjadi penyesuaian alokasi saham untuk Penjatahan Terpusat dengan menggunakan sumber saham dari alokasi untuk Penjatahan Pasti, pemenuhan pesanan pada Penjatahan Pasti disesuaikan dengan jumlah saham yang tersedia.

Penjatahan Pasti dilarang diberikan kepada pemesan yang termasuk:

- Direktur, komisaris, pegawai, atau Pihak yang memiliki 20% atau lebih saham dari suatu Perusahaan Efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek atau agen penjualan Efek sehubungan dengan Penawaran umum;
- Direktur, komisaris, dan/atau pemegang saham utama Perseroan; atau
- Afiliasi dari Pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a) dan huruf b), yang bukan merupakan Pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga.

## B. Penjatahan Terpusat (*Pooling Allotment*)

Alokasi untuk Penjatahan Terpusat sebagaimana diatur dalam angka V SEOJK No. 15/2020 ditentukan berdasarkan golongan Penawaran Umum sebagai berikut:

Golongan Penawaran Umum	Batasan Nilai Penawaran Umum (IPO)	Alokasi Saham
Golongan I	$IPO \leq \text{Rp}250 \text{ Miliar}$	$\geq 15\%$ atau senilai Rp20 Miliar*
Golongan II	$\text{Rp}250 \text{ Miliar} < IPO \leq \text{Rp}500 \text{ Miliar}$	10% atau Rp37,5 Miliar*
Golongan III	$\text{Rp}500 \text{ Miliar} < IPO \leq \text{Rp}1 \text{ Triliun}$	$\geq 7,5\%$ atau Rp50 Miliar*
Golongan IV	$IPO > \text{Rp}1 \text{ Triliun}$	$\geq 2,5\%$ atau Rp75 Miliar*

\* ) mana yang lebih tinggi nilainya

Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan dengan dana yang dihimpun sebesar Rp• (• Rupiah), masuk dalam Penawaran Umum Golongan I karena jumlah Penawaran Umum lebih kecil dari Rp250.000.000.000,00 dengan batasan alokasi saham untuk penjatahan terpusat paling sedikit senilai Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar Rupiah), yaitu •% (• persen) dari total dana yang dihimpun dari Penawaran Umum Perdana Saham.

Dalam hal terjadi kelebihan pemesanan pada Penjatahan Terpusat dibandingkan batas alokasi saham, alokasi saham untuk Penjatahan Terpusat disesuaikan dengan ketentuan pada angka VI SEOJK No. 15/2020 sebagai berikut:

Golongan Penawaran Umum	Persentase Alokasi Saham	Batasan Tingkat Pemesanan dan Penyesuaian Alokasi untuk Penjatahan Terpusat		
		Penyesuaian I	Penyesuaian II	Penyesuaian III
		$2,5x \leq X < 10x$	$10x \leq X < 25x$	$\geq 25x$
I	$\geq 15\%$	$\geq 15\%$	$\geq 20\%$	$\geq 25\%$
II	$\geq 10\%$	$\geq 12,5\%$	$\geq 15\%$	$\geq 20\%$
III	$\geq 7,5\%$	$\geq 10\%$	$\geq 12,5\%$	$\geq 17,5\%$
IV	$\geq 2,5\%$	$\geq 5\%$	$\geq 7,5\%$	$\geq 12,5\%$

Tanggal Penjatahan di mana para Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan menetapkan penjatahan saham untuk setiap pemesanan dan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku adalah tanggal 17 Mei 2022.

Penjatahan terpusat mengikuti tata cara pada Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/SEOJK.04/2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Saham Untuk Penjatahan Terpusat, dan Penyelesaian Pemesanan Efek Dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik.

Sumber saham yang akan digunakan oleh Perseroan untuk memenuhi ketentuan penyesuaian alokasi saham untuk porsi Penjatahan Terpusat adalah saham dari porsi Penjatahan Pasti. Mengingat jumlah porsi Penjatahan Terpusat Perseroan adalah paling sedikit senilai Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar Rupiah) atau setara dengan •% dari total Saham Yang Ditawarkan, maka tidak akan terdapat penyesuaian alokasi efek dalam Penawaran Umum ini. Hal ini dikarenakan alokasi Penjatahan Terpusat Perseroan telah lebih besar dari ketentuan minimum yang diatur dalam Pasal VI angka 1 huruf a, Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/SEOJK.04/2020, yang mengatur minimum Penyesuaian Alokasi Penjatahan Terpusat untuk Golongan I hanya sebesar 25% dari jumlah Saham Yang Ditawarkan.

Berikut ini merupakan ketentuan terkait Penjatahan Terpusat:

- a.1. Jika terdapat lebih dari 1 (satu) pesanan pada alokasi Penjatahan Terpusat dari pemodal yang sama melalui Partisipan Sistem yang berbeda, maka pesanan tersebut harus digabungkan menjadi 1 (satu) pesanan.
- a.2. Dalam hal terjadi kekurangan pemesanan pada:
  - 1) Penjatahan Terpusat Ritel, sisa saham yang tersedia dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat selain ritel.
  - 2) Penjatahan Terpusat Selain ritel, sisa saham yang tersedia dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat Ritel.
- a.3. Dalam hal:
  - 1) terjadi kelebihan pesanan pada Penjatahan Terpusat tanpa memperhitungkan pesanan dari pemodal yang menyampaikan pemesanan untuk Penjatahan Terpusat namun juga melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, pesanan pada Penjatahan Terpusat dari pemodal tersebut tidak diperhitungkan.
  - 2) terjadi kekurangan pesanan pada Penjatahan Terpusat tanpa memperhitungkan pesanan dari pemodal yang menyampaikan pemesanan untuk Penjatahan Terpusat namun juga melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, pesanan pada Penjatahan Terpusat dari pemodal tersebut mendapat alokasi secara proporsional.
  - 3) jumlah saham yang dijatahkan untuk pemodal sebagaimana dimaksud huruf b) lebih sedikit dari pada jumlah pemesanan yang dilakukan atau terdapat sisa saham hasil pembulatan, saham tersebut dialokasikan berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan hingga saham yang tersisa habis.
- a.4. Untuk pemodal yang memiliki pesanan melalui lebih dari 1 (satu) Partisipan Sistem, saham yang diperoleh dialokasikan secara proporsional untuk pesanan pada masing-masing Partisipan Sistem.
- a.5. Dalam hal jumlah saham yang dijatahkan untuk pemodal sebagaimana dimaksud pada angka 4 lebih sedikit daripada jumlah pemesanan yang dilakukan atau terdapat sisa saham hasil pembulatan, saham tersebut dialokasikan berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan hingga saham yang tersisa habis.
- a.6. Dalam hal jumlah saham yang dipesan oleh pemodal pada alokasi Penjatahan Terpusat melebihi jumlah saham yang dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat, penjatahan saham dilakukan oleh Sistem Penawaran Umum Elektronik dengan mekanisme sebagai berikut:



- 1) pada Penjatahan Terpusat Ritel dan Penjatahan Terpusat selain ritel, untuk setiap pemodal dilakukan penjatahan saham terlebih dahulu paling banyak sampai dengan 10 (sepuluh) satuan perdagangan atau sesuai pesannya untuk pemesanan yang kurang dari 10 (sepuluh) satuan perdagangan.
  - 2) dalam hal jumlah saham yang tersedia dalam satuan perdagangan lebih sedikit dibandingkan dengan jumlah pemodal sehingga tidak mencukupi untuk memenuhi penjatahan sebagaimana dimaksud dalam huruf i, saham tersebut dialokasikan kepada pemodal yang melakukan pemesanan pada Penjatahan Terpusat sesuai urutan waktu pemesanan.
  - 3) dalam hal masih terdapat saham yang tersisa setelah penjatahan sebagaimana dimaksud dalam huruf i, sisa saham dialokasikan secara proporsional dalam satuan perdagangan berdasarkan sisa jumlah pesanan yang belum terpenuhi;
  - 4) dalam hal perhitungan penjatahan secara proporsional menghasilkan angka pecahan satuan perdagangan, dilakukan pembulatan ke bawah; dan
  - 5) dalam hal terdapat sisa saham hasil pembulatan penjatahan saham secara proporsional sebagaimana dimaksud dalam huruf iv, sisa saham dialokasikan kepada para pemodal yang pesannya belum terpenuhi berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan masing-masing 1 (satu) satuan perdagangan hingga saham yang tersisa habis
- a.7. Alokasi saham untuk Penjatahan Terpusat dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat Ritel (untuk pemesanan nilai pesanan paling banyak Rp100 juta) dan Penjatahan Terpusat selain ritel (untuk pemesanan dengan jumlah lebih dari Rp100 juta) 1:2 (satu dibanding dua).

## 9. Perubahan Jadwal, Penundaan Masa Penawaran Umum Perdana Saham Atau Pembatalan Penawaran Umum Perdana Saham

- A. Berdasarkan hal-hal yang tercantum dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dan Peraturan No. IX.A.2, Perseroan dapat menunda Masa Penawaran Umum Perdana Saham untuk masa paling lama 3 (tiga) bulan sejak Pernyataan Pendaftaran memperoleh Pernyataan Efektif atau membatalkan Penawaran Umum Perdana Saham, dengan ketentuan:
1. Terjadi suatu keadaan di luar kemampuan dan kekuasaan Perseroan yang meliputi:
    - a. Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) di Bursa Efek turun melebihi 10% (sepuluh persen) selama 3 (tiga) Hari Bursa berturut – turut;
    - b. Banjir, gempa bumi, gunung meletus, perang, huru-hara, kebakaran, pemogokan yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan; dan/atau
    - c. Peristiwa lain yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan yang ditetapkan oleh OJK.
  2. Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
    - a. Mengumumkan penundaan Masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu Hari Kerja setelah penundaan atau pembatalan tersebut. Di samping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan informasi tersebut dalam media massa lainnya;
    - b. Menyampaikan informasi penundaan Masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum tersebut kepada OJK pada hari yang sama dengan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a;
    - c. Menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a kepada OJK paling lambat satu Hari Kerja setelah pengumuman dimaksud; dan
    - d. Perseroan yang menunda masa Penawaran Umum atau membatalkan Penawaran Umum yang sedang dilakukan, dalam hal pemesanan saham telah dibayar maka Perseroan wajib mengembalikan uang pemesanan saham kepada pemesan paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan tersebut. Setiap pihak yang lalai dalam melakukan pengembalian uang pemesanan sehingga terjadi keterlambatan dalam pengembalian uang pemesanan tersebut atau mengakibatkan pihak lain menjadi terlambat dalam melakukan kewajibannya untuk mengembalikan uang pemesanan sehingga menjadi lebih dari 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan Penawaran Umum, pihak yang lalai dalam melakukan pengembalian uang pemesanan wajib membayar denda kepada para pemesan yang bersangkutan sebesar 1% per tahun, yang dihitung secara pro-rata setiap hari keterlambatan. Pembayaran kompensasi kerugian akan ditransfer bersamaan dengan pengembalian uang pemesanan pada tanggal pembayaran keterlambatan.
- B. Perseroan yang melakukan penundaan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan akan memulai kembali masa Penawaran Umum berlaku ketentuan sebagai berikut:
1. dalam hal penundaan masa Penawaran Umum disebabkan oleh kondisi sebagaimana dimaksud dalam huruf A butir 1 poin a, maka Perseroan wajib memulai kembali masa Penawaran Umum paling lambat 8 (delapan) hari kerja setelah indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami peningkatan paling sedikit 50% (lima puluh perseratus) dari total penurunan indeks harga saham gabungan yang menjadi dasar penundaan;
  2. dalam hal indeks harga saham gabungan di Bursa Efek menurun kembali sebagaimana dimaksud dalam huruf A butir 1 poin a, maka Perseroan dapat melakukan kembali penundaan masa Penawaran Umum;
  3. wajib menyampaikan kepada OJK informasi mengenai jadwal Penawaran Umum dan informasi tambahan lainnya, termasuk informasi peristiwa material yang terjadi setelah penundaan masa Penawaran Umum (jika ada) dan mengumumkannya dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja sebelum dimulainya lagi masa Penawaran Umum. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan dalam media massa lainnya; dan
  4. wajib menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam huruf B butir 3 kepada OJK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud.

Dalam hal terjadi kegagalan sistem penawaran umum elektronik, penyedia sistem dapat melakukan penyesuaian jangka waktu kegiatan dalam penawaran umum atau tindakan lainnya untuk penyelesaian kegiatan penawaran umum. Dalam hal terjadi suatu keadaan lain diluar kemampuan dan kekuasaan penyedia system, penyedia sistem dapat melakukan penyesuaian jangka waktu kegiatan dalam penawaran umum atau tindakan lainnya dalam rangka penyelesaian kegiatan penawaran umum dengan persetujuan Otoritas Jasa keuangan.

Jadwal Penawaran Umum Perdana Saham dapat disesuaikan dalam hal terdapat kegagalan sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana informasi dari penyedia sistem.

#### **10. Pengembalian Uang Pemesanan**

Pemesanan Pembelian Saham dengan mekanisme penjatahan terpusat, akan didebet sejumlah saham yang memperoleh penjatahan pada saat penjatahan pemesanan saham telah dilakukan, dengan demikian tidak akan terjadi pengembalian uang pemesanan pada penawaran umum saham dengan menggunakan Sistem Penawaran Umum Elektronik.

#### **11. Konfirmasi Penjatahan Atas Pemesanan Saham**

Pemesan dapat menghubungi Partisipan Admin 1 (satu) hari kerja setelah berakhirnya Masa Penawaran untuk mengetahui penjatahan yang diperoleh oleh masing-masing pemesan.

## **PENYEBARAN PROSPEKTUS**

Prospektus dapat diperoleh selama masa Penawaran Umum yang dapat diunduh melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik. Informasi lebih rinci mengenai Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan dapat diperoleh pada Sistem Penawaran Umum Elektronik yang dapat diakses melalui website [www.e-ipo.co.id](http://www.e-ipo.co.id).