

## INFORMASI PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU ("PMHMETD II") KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM

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

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

PT LIPPO CIKARANG TBK ("PERSEROAN") BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA, ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM INFORMASI PMHMETD II INI.



### PT Lippo Cikarang Tbk

Kegiatan Usaha:

Bergerak di bidang real estat, kawasan industri, aktivitas konsultasi manajemen lainnya, hiburan dan rekreasi serta kegiatan usaha penunjang lainnya, baik secara langsung maupun tidak langsung melalui penyertaan (investasi) ataupun pelepasan (divestasi) modal dalam perusahaan lain.

Berkedudukan di Bekasi, Jawa Barat, Indonesia

Kantor Pusat:

Easton Commercial Centre  
Jl. Gunung Panderman Kav. 05  
Lippo Cikarang, Bekasi 17550, Indonesia  
Telp.: (021) 897 2484, (021) 897 2488  
Faksimili: (021) 897 2093, (021) 897 2493  
website: [www.lippo-cikarang.com](http://www.lippo-cikarang.com)  
email: [corsec@lippo-cikarang.com](mailto:corsec@lippo-cikarang.com)

### PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU II ("PMHMETD II")

Perseroan menawarkan sebanyak-banyaknya 2.974.356.000 (dua miliar sembilan ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus lima puluh enam ribu) saham biasa atas nama ("Saham Baru") dengan nilai nominal Rp500 (lima ratus Rupiah) setiap saham, yang ditawarkan dengan harga pelaksanaan Rp500 (lima ratus Rupiah) setiap saham, yang mewakili sebanyak-banyaknya 52,61% (lima puluh dua koma enam satu persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah PMHMETD II, sehingga nilai PMHMETD II adalah sebanyak-banyaknya Rp1.487.178.000.000 (satu triliun empat ratus delapan puluh tujuh miliar seratus tujuh puluh delapan juta Rupiah). Setiap pemegang 100 (seratus) saham biasa atas nama yang namanya tercantum dalam Daftar Pemegang Saham ("DPS") pada tanggal 6 Februari 2025 pukul 16.15 WIB mendapatkan 111 (seratus sebelas) HMETD dimana 1 (satu) HMETD berhak untuk membeli 1 (satu) Saham Baru dengan nilai nominal Rp500 (lima ratus Rupiah) setiap saham, dengan harga pelaksanaan Rp500 (lima ratus Rupiah) setiap saham yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pembelian saham. Saham Baru yang ditawarkan dalam rangka PMHMETD II dengan menerbitkan HMETD ini seluruhnya adalah saham yang dikeluarkan dari portepel Perseroan dengan nilai nominal Rp500 (lima ratus Rupiah) setiap saham. Saham yang akan diterbitkan dalam rangka PMHMETD II ini akan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia ("BEI"). HMETD dapat diperdagangkan di BEI serta di luar Bursa Efek selama 5 (lima) Hari Bursa mulai tanggal 10 Februari 2025 sampai 14 Februari 2025. Pencatatan Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD akan dilakukan di BEI pada tanggal 10 Februari 2025. Tanggal terakhir pelaksanaan HMETD adalah tanggal 14 Februari 2025 sehingga HMETD yang tidak dilaksanakan pada tanggal tersebut tidak berlaku lagi.

Setiap HMETD dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (*round down*). Dalam hal Pemegang Saham memiliki HMETD dalam bentuk pecahan, sesuai dengan Peraturan OJK No. 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (sebagaimana diubah dengan Peraturan OJK No. 14/POJK.04/2019), maka hak atas pecahan saham dalam PMHMETD II wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke dalam rekening Perseroan. Saham Baru yang akan diterbitkan dalam PMHMETD II ini mempunyai hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham biasa atas nama lainnya yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan termasuk tetapi tidak terbatas pada hak suara, hak dalam pembagian dividen, dan hak atas sisa hasil likuidasi, HMETD dan hak atas pembagian saham bonus.

Apabila Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD II ini tidak seluruhnya diambil atau dibeli oleh Pemegang Saham atau pemegang HMETD, maka sisanya akan dijatahkan secara proporsional berdasarkan atas jumlah HMETD yang dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang meminta penambahan saham berdasarkan harga pemesanan kepada pemegang HMETD lainnya yang melakukan pemesanan lebih besar dari haknya, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Bukti Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("SBHMETD") atau Formulir Pemesanan Pembelian Saham Tambahan ("FPST"). Sesuai dengan Surat Pernyataan Komitmen dan Kecukupan Dana untuk Melaksanakan Hak Pemegang Saham Utama dalam Rangka PMHMETD II PT Lippo Cikarang Tbk tanggal 21 November 2024, PT Kemuning Satiatama ("KMST") sebagai Pemegang Saham Utama akan melaksanakan seluruh HMETD yang dimilikinya sesuai dengan porsi pada tanggal Daftar Pemegang Saham yang berhak untuk memperoleh HMETD, sejumlah 2.404.050.407 (dua miliar empat ratus empat juta lima puluh ribu empat ratus tujuh) Saham Baru atau setara dengan Rp1.202.025.203.500 (satu triliun dua ratus dua miliar dua puluh lima juta dua ratus tiga ribu lima ratus Rupiah).

Dalam rangka mendukung pelaksanaan PMHMETD II dan untuk menunjukkan komitmennya, KMST telah melakukan penyetoran lebih awal secara tunai (*advanced subscription*) di Perseroan dalam jumlah Rp750.000.000.000 (tujuh ratus lima puluh miliar Rupiah) berdasarkan Perjanjian Penyetoran Modal Lebih Awal tanggal 21 November 2024 ("Penyetoran Modal Lebih Awal"). Penyetoran Modal Lebih Awal akan menjadi perhitungan untuk pembayaran atas seluruh pelaksanaan HMETD yang dimiliki oleh KMST. Saham Baru yang diperoleh melalui Penyetoran Modal Lebih Awal mempunyai hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham biasa atas nama lainnya yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan termasuk pada hak suara, hak dalam pembagian dividen, hak atas sisa hasil likuidasi, hak atas HMETD dan hak atas pembagian saham bonus.

Tidak terdapat pembeli siaga dalam PMHMETD II. Apabila setelah pelaksanaan HMETD oleh pemegang HMETD dan alokasi pemesanan saham tambahan oleh pemegang HMETD, masih terdapat sisa saham, maka saham tersebut tidak akan diterbitkan dari portepel.

**RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK ADALAH RISIKO FLUKTUASI PASAR PROPERTI. RISIKO USAHA PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK SELENGKAPNYA DIUNGKAPKAN PADA BAB VI PROSPEKTUS.**

#### PENTING UNTUK DIPERHATIKAN OLEH PARA PEMEGANG SAHAM

**PEMEGANG SAHAM PERSEROAN YANG TIDAK MELAKSANAKAN HMETD YANG DITAWARKAN SESUAI DENGAN PORSI SAHAMNYA, MAKA PROPORSI KEPEMILIKAN SAHAMNYA DALAM PERSEROAN AKAN MENGALAMI PENURUNAN (DILUSI) SAMPAI DENGAN MAKSIMAL 52,61%.**

**PMHMETD II INI MENJADI EFEKTIF SETELAH DISETUJUI OLEH RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA ("RUPS LB") PERSEROAN YANG TELAH DIADAKAN PADA TANGGAL 19 NOVEMBER 2024 DAN DIPEROLEHNYA PERNYATAAN EFEKTIF DARI OJK. DALAM HAL PERNYATAAN EFEKTIF TIDAK DIPEROLEH, MAKA KEGIATAN DAN/ATAU TINDAKAN LAIN YANG TELAH DILAKSANAKAN OLEH PERSEROAN DALAM RANGKA PENERBITAN HMETD SESUAI DENGAN JADWAL DALAM INFORMASI PMHMETD II INI ATAU DOKUMEN LAIN YANG BERHUBUNGAN DENGAN RENCANA PMHMETD II DIANGGAP TIDAK PERNAH ADA.**

Informasi PMHMETD II ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 9 Desember 2024

## JADWAL SEMENTARA

Tanggal Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB)	:	19 November 2024
Indikasi Tanggal Efektif	:	22 Januari 2025
Indikasi Tanggal Cum HMETD pada perdagangan	:	
- Pasar Reguler dan Negosiasi	:	4 Februari 2025
- Pasar Tunai	:	6 Februari 2025
Indikasi Tanggal Ex HMETD pada perdagangan di	:	
- Pasar Reguler dan Negosiasi	:	5 Februari 2025
- Pasar Tunai	:	7 Februari 2025
Indikasi Tanggal Terakhir Pencatatan dalam DPS yang Berhak HMETD	:	6 Februari 2025
Indikasi Tanggal Distribusi HMETD	:	7 Februari 2025
Indikasi Tanggal Pencatatan HMETD di Bursa Efek Indonesia	:	10 Februari 2025
Indikasi Periode Perdagangan HMETD	:	10-14 Februari 2025
Indikasi Periode Pelaksanaan (Pendaftaran, Pemesanan, dan Pembayaran) HMETD	:	10-14 Februari 2025
Indikasi Periode Penyerahan Saham Hasil Pelaksanaan HMETD	:	12-14 dan 17-18 Februari 2025
Indikasi Tanggal Terakhir Pembayaran Pemesanan Saham Tambahan	:	18 Februari 2025
Indikasi Tanggal Penjatahan Efek Tambahan	:	19 Februari 2025
Indikasi Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan	:	21 Februari 2025

## PMHMETD II

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. 48 tertanggal 19 November 2024, yang dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah disetujui oleh Menteri Hukum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0075075.AH.01.02.TAHUN 2024 tertanggal 21 November 2024 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0251576.AH.01.11.TAHUN 2024 tertanggal 21 November 2024 dan DPS pada tanggal 30 November 2024 yang diterbitkan oleh PT Sharestar Indonesia selaku BAE Perseroan, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp500 per saham (Rp)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>7.000.000.000</b>	<b>3.500.000.000.000</b>	
<b>Pemegang Saham:</b>			
KMST	2.165.811.178	1.082.905.589.000	80,83
Masyarakat	513.788.822	256.894.411.000	19,17
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>2.679.600.000</b>	<b>1.339.800.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>4.320.400.000</b>	<b>2.160.200.000.000</b>	

Saham hasil pelaksanaan HMETD yang ditawarkan melalui PMHMETD II ini seluruhnya adalah Saham Baru dengan nilai nominal Rp500 dimana setiap saham dikeluarkan dari portepel Perseroan dan akan dicatatkan di BEI.

Apabila seluruh HMETD yang ditawarkan dalam rangka PMHMETD II ini dilaksanakan secara keseluruhan menjadi saham oleh seluruh Pemegang Saham, maka jumlah modal saham yang ditempatkan dan disetor penuh sebelum dan sesudah PMHMETD II secara proforma adalah sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum PMHMETD II			Setelah PMHMETD II		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp500 per saham (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp500 per saham (Rp)	%
<b>Jumlah Modal Dasar</b>	<b>7.000.000.000</b>	<b>3.500.000.000.000</b>		<b>7.000.000.000</b>	<b>3.500.000.000.000</b>	
<b>Pemegang Saham</b>						
KMST	2.165.811.178	1.082.905.589.000	80,83	4.569.861.585	2.284.930.792.500	80,83
Masyarakat	513.788.822	256.894.411.000	19,17	1.084.094.415	542.047.207.500	19,17
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>2.679.600.000</b>	<b>1.339.800.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>5.653.956.000</b>	<b>2.826.978.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>4.320.400.000</b>	<b>2.160.200.000.000</b>		<b>1.346.044.000</b>	<b>673.022.000.000</b>	

Apabila seluruh HMETD yang ditawarkan dalam rangka PMHMETD II ini tidak dilaksanakan oleh seluruh pemegang saham kecuali oleh KMST yang akan melaksanakan seluruh HMETD yang dimilikinya sebanyak 2.404.050.407 (dua miliar empat ratus empat juta lima puluh ribu empat ratus tujuh) Saham Baru atau setara dengan Rp1.202.025.203.500 (satu triliun dua ratus dua miliar dua puluh lima juta dua ratus tiga ribu lima ratus Rupiah), maka jumlah modal saham yang ditempatkan dan disetor penuh sebelum dan sesudah dilaksanakannya PMHMETD II secara proforma adalah sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum PMHMETD II			Sesudah PMHMETD II		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp500 per saham (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp500 per saham (Rp)	%
<b>Jumlah Modal Dasar</b>	<b>7.000.000.000</b>	<b>3.500.000.000.000</b>		<b>7.000.000.000</b>	<b>3.500.000.000.000</b>	
<b>Pemegang Saham</b>						
KMST	2.165.811.178	1.082.905.589.000	80,83	4.569.861.585	2.284.930.792.500	89,89
Masyarakat	513.788.822	256.894.411.000	19,17	513.788.822	256.894.411.000	10,11
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>2.679.600.000</b>	<b>1.339.800.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>5.083.650.407</b>	<b>2.541.825.203.500</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>4.320.400.000</b>	<b>2.160.200.000.000</b>		<b>1.916.349.593</b>	<b>958.174.796.500</b>	

Pemegang saham Perseroan yang tidak melaksanakan HMETD yang ditawarkan sesuai dengan porsi sahamnya, maka proporsi kepemilikan sahamnya dalam Perseroan akan mengalami penurunan (dilusi) sampai dengan 52,61%.

### **Keterangan Tentang HMETD**

Efek yang ditawarkan dalam PMHMETD II ini diterbitkan berdasarkan HMETD yang akan diberikan oleh Perseroan kepada pemegang saham yang berhak.

Beberapa ketentuan yang perlu diperhatikan sehubungan dengan HMETD ini adalah:

#### **1. Pemegang HMETD Yang Sah**

Pemegang HMETD yang sah adalah:

- Para Pemegang Saham yang namanya tercatat dengan sah dalam DPS atau memiliki Saham Perseroan di rekening efek pada Perusahaan Efek atau Bank Kustodian pada tanggal 6 Februari 2025 pukul 16.15 WIB, dan yang HMETD-nya tidak dijual sampai dengan akhir periode perdagangan HMETD;
- pembeli atau pemegang SBHMETD terakhir yang namanya tercantum di dalam kolom endosemen pada SBHMETD sampai dengan akhir periode perdagangan HMETD; atau
- pemegang HMETD yang namanya tercatat dalam Penitipan Kolektif KSEI sampai dengan tanggal terakhir periode perdagangan HMETD.

#### **2. Distribusi SBHMETD**

Bagi Pemegang Saham yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, HMETD akan didistribusikan secara elektronik ke dalam rekening efek di KSEI melalui rekening efek Anggota Bursa dan/atau Bank Kustodian masing-masing di KSEI selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Bursa setelah tanggal pencatatan pada DPS yang berhak atas HMETD, yaitu tanggal 7 Februari 2025.

#### **3. Pengalihan dan Perdagangan SBHMETD**

Pemegang HMETD dapat memperdagangkan SBHMETD yang dimilikinya selama periode perdagangan SBHMETD, yaitu mulai tanggal 10 Februari 2025 sampai 14 Februari 2025, sehingga HMETD yang tidak dilaksanakan pada tanggal tersebut tidak berlaku lagi.

Perdagangan HMETD dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, termasuk tetapi tidak terbatas pada ketentuan perpajakan dan ketentuan di bidang Pasar Modal termasuk peraturan bursa dimana HMETD tersebut diperdagangkan, yaitu BEI, serta peraturan KSEI. Bila pemegang HMETD mengalami keragu-raguan dalam mengambil keputusan, sebaiknya berkonsultasi dengan penasihat investasi, manajer investasi atau penasihat profesional lainnya. Saham baru hasil pelaksanaan HMETD akan didistribusikan mulai tanggal 12 Februari 2025 sampai 14 Februari 2025 dan 17 Februari 2025 sampai 18 Februari 2025, sedangkan saham hasil pemesanan tambahan akan didistribusikan tanggal 21 Februari 2025.

Pemegang HMETD yang bermaksud mengalihkan haknya tersebut dapat melaksanakannya melalui BEI (melalui perantara pedagang efek/ pialang yang terdaftar di BEI) maupun di luar BEI dengan Akta Jual Beli sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal yang berlaku.

Bagi pemegang HMETD yang tidak terdaftar dalam penitipan kolektif KSEI dapat mengalihkan HMETD yang dimilikinya dengan melakukan transaksi jual beli antara pemegang HMETD dengan pembeli HMETD melalui BAE, dan dapat dibuktikan dengan dokumen sebagai berikut:

- Akta Jual Beli;
- Fotokopi bukti jati diri penjual dan pembeli; dan
- SBHMETD asli yg telah diisi dan ditandatangani penjual pada pernyataan penjualan HMETD dan pembeli pada permohonan registrasi.

Segala biaya yang timbul dalam rangka pemindahan HMETD tersebut menjadi beban pemegang HMETD atau calon pemegang HMETD.

#### **4. Bentuk dari SBHMETD**

Bagi Pemegang Saham yang sahamnya belum dimasukkan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan SBHMETD yang mencantumkan nama dan alamat pemegang HMETD, jumlah saham yang dimiliki dan jumlah HMETD yang dapat digunakan untuk membeli saham serta kolom jumlah saham yang akan dibeli, jumlah harga yang harus dibayar dan jumlah pemesanan saham tambahan, kolom endorsemen dan keterangan lain yang diperlukan.

Terdapat dua bentuk HMETD yang akan diterbitkan Perseroan yaitu:

- a. Bagi Pemegang Saham yang berhak dan telah melakukan penitipan sahamnya secara elektronik dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan tidak akan menerbitkan SBHMETD, melainkan akan melakukan pengkreditan HMETD ke Rekening Efek di Bank Kustodian atau Perusahaan Efek yang ditunjuk masing-masing atas nama pemegang saham; dan
- b. Bagi Pemegang Saham yang berhak yang belum melakukan penitipan sahamnya secara elektronik dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, maka HMETD akan diterbitkan dalam bentuk SBHMETD dengan mencantumkan nama dan alamat Pemegang Saham, jumlah saham yang dimiliki, jumlah HMETD yang dapat digunakan untuk membeli saham, jumlah saham yang dibeli, jumlah harga yang harus dibayar, jumlah pemesanan tambahan saham, kolom endorsemen dan keterangan lain yang diperlukan.

#### **5. Permohonan Pemecahan SBHMETD**

Bagi pemegang SBHMETD yang hendak menjual atau mengalihkan sebagian dari jumlah yang tercantum dalam SBHMETD yang dimilikinya, maka pemegang SBHMETD yang bersangkutan dapat melengkapi Formulir Permohonan Pemecahan SBHMETD dan menyerahkan kepada BAE untuk mendapatkan pecahan SBHMETD dengan denominasi HMETD yang dikehendaki. Pemegang SBHMETD dapat melakukan pemecahan SBHMETD mulai tanggal 10 Februari 2025 sampai 13 Februari 2025. Biaya pemecahan SBHMETD ditanggung oleh pemegang SBHMETD.

#### **6. Nilai Teoritis HMETD**

Nilai HMETD yang ditawarkan oleh pemegang HMETD yang sah akan berbeda-beda antara pemegang HMETD satu dengan yang lainnya, berdasarkan permintaan dan penawaran dari pasar yang ada. Sebagai contoh, perhitungan nilai HMETD di bawah ini merupakan salah satu cara untuk menghitung nilai HMETD, tetapi tidak menjamin bahwa hasil perhitungan nilai HMETD yang diperoleh adalah nilai HMETD yang sesungguhnya berlaku di pasar. Penjelasan di bawah ini diharapkan dapat memberikan gambaran umum untuk menghitung nilai HMETD:

Asumsi:

Harga penutupan	=	Rp a
Harga pelaksanaan	=	Rp b
Rasio lama	=	c
Rasio baru	=	d

$$\begin{aligned} \text{Harga teoritis hasil PMHMETD II} &= \frac{(c \times \text{Rp } a) + (d \times \text{Rp } b)}{(c + d)} \\ &= \text{Rp } e \\ \text{Harga HMETD per saham} &= \text{Rp } e - \text{Rp } b \end{aligned}$$

Perhitungan harga teoritis HMETD telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia No.Kep-00096/BEI/12-2022 perihal Perubahan Pedoman Perdagangan PT Bursa Efek Indonesia.

## 7. Penggunaan SBHMETD

SBHMETD adalah bukti hak yang diberikan Perseroan kepada pemegang HMETD untuk membeli Saham Baru yang dikeluarkan Perseroan. SBHMETD hanya diterbitkan bagi pemegang saham yang belum melakukan penitipan sahamnya secara elektronik dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI dan digunakan untuk memesan Saham Baru. SBHMETD tidak dapat ditukarkan dengan uang atau apapun pada Perseroan, serta tidak dapat diperdagangkan dalam bentuk fotokopi. Bukti kepemilikan HMETD untuk pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif KSEI akan diberikan oleh KSEI melalui Anggota Bursa dan/atau Bank Kustodiannya.

## 8. Pecahan HMETD

Setiap HMETD dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (*round down*). Dalam hal Pemegang Saham memiliki HMETD dalam bentuk pecahan, sesuai dengan Peraturan OJK No. 32/2015, maka hak atas pecahan saham dalam PMHMETD II wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke dalam rekening Perseroan.

## 9. Lain-lain

Syarat dan ketentuan HMETD ini tunduk pada hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia. Segala biaya yang timbul dalam rangka pemindahan HMETD menjadi beban tanggungan pemegang SBHMETD atau calon pemegang HMETD.

## **PENCATATAN SAHAM PERSEROAN DI BURSA EFEK INDONESIA**

Saham Baru ini akan dicatatkan di BEI bersama dengan saham-saham yang telah dicatatkan sebelumnya oleh Perseroan. Dengan demikian, jumlah saham Perseroan yang dicatatkan Perseroan pada BEI setelah PMHMETD II adalah sebanyak-banyaknya 5.653.956.000 saham yang ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan.

Tidak terdapat pembatasan-pembatasan atas pencatatan saham Perseroan dan tidak terdapat pembatasan dari instansi tertentu (regulator) mengenai pembatasan jumlah saham yang boleh diperdagangkan dan/atau dimiliki oleh pihak asing atau pihak tertentu.

**PERSEROAN TIDAK BERENCANA UNTUK MENGELUARKAN SAHAM ATAU EFEK EKUITAS LAINNYA YANG DAPAT DIKONVERSIKAN MENJADI SAHAM DALAM JANGKA WAKTU 12 (DUA BELAS) BULAN SETELAH TANGGAL EFEKTIF PERNYATAAN PENDAFTARAN DALAM RANGKA PMHMETD II INI, KECUALI SEHUBUNGAN DENGAN RENCANA PELAKSANAAN PMHMETD.**

## **RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PMHMETD II**

Seluruh dana yang diperoleh dari pelaksanaan PMHMETD II setelah dikurangi biaya-biaya dalam rangka PMHMETD II ini akan digunakan untuk:

1. Sekitar 95% akan digunakan untuk penyertaan modal kepada Perusahaan Anak yaitu MSU yang akan digunakan untuk modal kerja dalam rangka membiayai konstruksi proyek properti MSU.
2. Sisanya akan digunakan untuk modal kerja Perseroan dalam rangka mendukung kegiatan usaha Perseroan, yaitu untuk membiayai konstruksi proyek properti Perseroan.

Apabila dana hasil PMHMETD II tidak mencukupi untuk membiayai modal kerja, Perseroan memiliki opsi sumber pembiayaan lainnya, antara lain dengan memaksimalkan arus kas dari hasil operasional serta fasilitas pembiayaan perbankan.

Rencana penggunaan dana pertama merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud pada Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tanggal 2 Juli 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("**POJK 42/2020**") dan merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud pada Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tanggal 21 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("**POJK 17/2020**") (yang mana nilainya di atas 20% namun di bawah 50% ekuitas Perseroan). Berdasarkan Pasal 24 ayat (1) POJK 42/2020 dalam hal transaksi afiliasi memenuhi ketentuan transaksi material sebagaimana dimaksud POJK 17/2020, maka Perseroan hanya wajib memenuhi ketentuan POJK 17/2020. Namun, Perseroan tidak wajib memenuhi ketentuan Pasal 6 ayat (1) huruf a dan d POJK 17/2020 mengingat MSU dimiliki secara tidak langsung oleh Perseroan sebesar 99,95%.

Dalam hal realisasi rencana penggunaan dana kedua merupakan suatu transaksi material, transaksi afiliasi dan/atau transaksi benturan kepentingan, maka Perseroan akan memenuhi POJK No. 17/2020 dan/atau POJK 42/2020 setelah penyelesaian PMHMETD II.

Rencana penggunaan dana yang diperoleh dari PMHMETD II ini akan dilaksanakan sepenuhnya sesuai dengan peraturan pasar modal yang berlaku di Indonesia. Perseroan bertanggung jawab atas realisasi penggunaan dana yang diperoleh dari PMHMETD II ini. Sesuai dengan Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum ("**Peraturan OJK No. 30/2015**"), Perseroan akan menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil PMHMETD II ini kepada OJK paling lambat pada tanggal 15 (lima belas) bulan berikutnya setelah tanggal laporan sampai dengan seluruh dana hasil PMHMETD II telah direalisasikan dan mempertanggungjawabkannya pada RUPST Perseroan. Laporan realisasi penggunaan dana yang disampaikan kepada OJK akan dibuat secara berkala setiap 6 (enam) bulan dengan tanggal laporan 30 Juni dan 31 Desember. Lebih lanjut, berdasarkan Peraturan I-E tentang Kewajiban Penyampaian Informasi, Keputusan Direksi Bursa Efek Indonesia No. Kep-00015/BEI/01-2021 tanggal 29 Januari 2021 sebagaimana diubah berdasarkan Keputusan Direksi Bursa Efek No. KEP-00066/BEI/09-2022 Tahun 2022 tanggal 30 September 2022 ("**Peraturan I-E**"), Perseroan wajib menyampaikan laporan kepada BEI mengenai penggunaan dana hasil PMHMETD II setiap 6 (enam) bulan sampai dana hasil PMHMETD II tersebut selesai direalisasikan sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan OJK No. 30/2015, berikut penjelasan yang memuat tujuan penggunaan dana hasil PMHMETD II seperti yang disajikan di prospektus atau perubahan penggunaan dana sesuai dengan persetujuan RUPS atas perubahan penggunaan dana, dan realisasi untuk masing-masing tujuan penggunaan dana per tanggal laporan.

Dalam hal terjadi perubahan penggunaan dana sebagaimana diungkapkan, Perseroan wajib mengikuti ketentuan Peraturan OJK No. 30/2015, antara lain:

- a. menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil PMHMETD II bersamaan dengan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK; dan
  - b. memperoleh persetujuan dari RUPS terlebih dahulu;
- serta mematuhi peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku termasuk, apabila berlaku, ketentuan mengenai Transaksi Material berdasarkan Peraturan OJK No. 17/2020, dan Transaksi Afiliasi dan/atau Transaksi Benturan Kepentingan berdasarkan Peraturan OJK No. 42/2020.

Dalam hal terdapat dana hasil PMHMETD II yang belum direalisasikan, maka sesuai dengan Peraturan OJK No. 30/2015, Perseroan akan menempatkan dana tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid.

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2015 tanggal 22 Desember 2015 tentang Bentuk dan Isi Prospektus dalam rangka Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("**Peraturan OJK No. 33/2015**"), total perkiraan biaya yang dikeluarkan dalam rangka PMHMETD II ini adalah sekitar 0,32% dari total pelaksanaan PMHMETD II, dengan rincian sebagai berikut:

1. Biaya Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal sebesar 0,16% yang terdiri dari:
  - a. Biaya jasa Akuntan sebesar 0,08%;
  - b. Biaya jasa Konsultan Hukum sebesar 0,07%;
  - c. Biaya jasa Notaris sebesar 0,01%;
2. Biaya jasa BAE sebesar 0,01% ;
3. Biaya jasa Penasihat Keuangan sebesar 0,07%; dan
4. Biaya lain-lain sebesar 0,08%.

Berdasarkan laporan realisasi penggunaan dana hasil PMHMETD I sebagaimana dimuat dalam surat No. 206/LC-COS/XII/2019 tanggal 2 Desember 2019, dana sehubungan dengan PMHMETD I telah digunakan seluruhnya oleh Perseroan. Penggunaan dana ini telah dilaporkan sesuai dengan Peraturan OJK No. 30/2015.

## IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Ikhtisar data keuangan penting harus dibaca bersama-sama dengan dan mengacu pada Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 dan 2023 (tidak diaudit) serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 dan catatan atas laporan keuangan.

Tabel berikut ini menggambarkan Ikhtisar Data Keuangan Penting Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 dan 2023 (tidak diaudit) serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 Perseroan yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini tanpa modifikasi yang ditandatangani oleh Jul Edy Siahaan.

### LAPORAN POSISI KEUANGAN

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	Pada tanggal 30 September		Pada tanggal 31 Desember	
	2024	2023	2023	2022
<b>ASET</b>				
<b>Aset Lancar</b>				
Kas dan Setara Kas	145.736	206.107		206.730
Piutang Usaha	21.348	21.282		25.461
Investasi dalam Saham	144.231	105.612		115.071
Aset Keuangan Lancar Lainnya	3.615	1.198		1.673
Persediaan	10.702.126	6.318.080		5.807.186
Pajak Dibayar di Muka	215.497	114.587		131.270
Beban Dibayar di Muka	109.925	74.173		54.149
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<b>11.342.478</b>	<b>6.841.039</b>		<b>6.341.540</b>
<b>Aset Tidak Lancar</b>				
Piutang Pihak Berelasi Non-usaha	848	6.622		6.835
Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya	870.858	441.332		446.827
Investasi pada Entitas Asosiasi	21.325	19.307		15.890
Investasi pada Dana Investasi Infrastruktur	-	1.859.657		2.002.555
Properti Investasi	270.000	150.876		148.486
Aset Tetap	522.239	33.005		53.328
Aset Pajak Tangguhan	36.511	35.186		32.659
Tanah untuk Pengembangan	246.338	246.338		244.932
Aset Non-Keuangan Tidak Lancar Lainnya	63.722	48.363		56.561
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>	<b>2.031.841</b>	<b>2.840.686</b>		<b>3.008.073</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>13.374.319</b>	<b>9.681.725</b>		<b>9.349.613</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				
<b>LIABILITAS</b>				
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>				
Utang Bank Jangka Pendek	350.000	450.000		450.000
Utang Usaha				
Pihak Berelasi	956	7.755		9.732
Pihak Ketiga	535.169	33.793		52.414
Beban Akrua	615.912	177.467		222.280
Utang Pajak	29.261	8.250		13.960
Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek	5.792	5.809		5.714
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya - Pihak Ketiga	163.788	172.910		169.745
Pendapatan Ditangguhkan	23.253	21.843		22.486
Bagian Lancar atas Liabilitas Jangka Panjang				
Utang Bank	326.336	140.000		120.000
Liabilitas Kontrak	4.042.466	834.947		812.507
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>6.092.933</b>	<b>1.852.774</b>		<b>1.878.838</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>				
Utang Bank Jangka Panjang	90.000	210.000		250.000
Utang Pihak Berelasi Non-usaha	1.816	1.875		1.881
Liabilitas Kontrak	1.874.071	793.399		495.316
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang Lainnya	54.050	-		-
Liabilitas Pajak Tangguhan	6.269	-		-

Uraian	Pada tanggal 30 September		Pada tanggal 31 Desember	
	2024	2023	2023	2022
Liabilitas Imbalan Pascakerja	33.496	32.351		28.407
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>2.059.702</b>	<b>1.037.625</b>		<b>775.604</b>
<b>Jumlah Liabilitas</b>	<b>8.152.635</b>	<b>2.890.399</b>		<b>2.654.442</b>

#### EKUITAS

##### Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas

##### Induk

Modal Saham - Nilai Nominal Rp500 per Saham

Modal Dasar - 2.700.000.000 Saham

Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh - 2.679.600.000 Saham

1.339.800 1.339.800 1.339.800

Tambahan Modal Disetor-Neto 1.981.185 1.981.185 1.981.185

Selisih Transaksi Pihak Nonpengendali 27.320 27.320 27.320

Komponen Ekuitas Lainnya 2.017.922 2.017.922 2.017.922

Saldo Laba (Defisit) (130.379) 1.472.672 1.313.721

Penghasilan Komprehensif Lain 15.120 (4.846) 44

Jumlah Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas

Induk **5.250.968** 6.834.053 6.679.992

**Kepentingan NonPengendali** (29.284) (42.727) 15.179

**Jumlah Ekuitas** **5.221.684** **6.791.326** **6.695.171**

**JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS** **13.374.319** **9.681.725** **9.349.613**

#### LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAINNYA

(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Uraian	Periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September		Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember	
	2024	2023*	2023	2022
<b>PENDAPATAN</b>	<b>980.843</b>	<b>800.624</b>	<b>1.075.474</b>	<b>1.267.725</b>
<b>BEBAN PAJAK FINAL</b>	<b>(19.478)</b>	<b>(15.699)</b>	<b>(26.829)</b>	<b>(24.117)</b>
<b>PENDAPATAN NETO</b>	<b>961.365</b>	<b>784.925</b>	<b>1.048.645</b>	<b>1.243.608</b>
<b>BEBAN POKOK PENDAPATAN</b>	<b>(555.639)</b>	<b>(415.253)</b>	<b>(548.621)</b>	<b>(595.238)</b>
<b>LABA BRUTO</b>	<b>405.726</b>	<b>369.672</b>	<b>500.024</b>	<b>648.370</b>
Beban Usaha	(182.548)	(186.106)	(252.311)	(270.557)
Penghasilan Lainnya	15.297	14.747	25.765	35.526
Beban Lainnya	(1.732.377)	(18.867)	(43.125)	(14.938)
<b>LABA (RUGI) USAHA</b>	<b>(1.493.902)</b>	<b>179.446</b>	<b>230.353</b>	<b>398.401</b>
Beban Keuangan - Neto	(81.885)	(52.972)	(91.503)	(62.200)
Bagian Laba Neto Entitas Asosiasi	3.368	2.444	3.417	3.015
<b>LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN</b>	<b>(1.572.419)</b>	<b>128.918</b>	<b>142.267</b>	<b>339.216</b>
<b>BEBAN PAJAK PENGHASILAN</b>	<b>(37.183)</b>	<b>(22.616)</b>	<b>(33.684)</b>	<b>(36.402)</b>
<b>LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN</b>	<b>(1.609.602)</b>	<b>106.302</b>	<b>108.583</b>	<b>302.814</b>
<b>PENGHASILAN (BEBAN) KOMPREHENSIF LAIN</b>				
Pos yang Tidak akan Direklasifikasikan ke Laba Rugi				
Aset Keuangan Diukur pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain	38.619	(39.939)	(9.458)	(15.762)
Pengukuran Kembali atas Program Imbalan Kerja	1.611	-	(3.808)	2.727
Pajak Penghasilan Terkait	(354)	-	838	(349)
<b>Penghasilan (Beban) Komprehensif Lain Tahun Berjalan</b>	<b>39.876</b>	<b>(39.939)</b>	<b>(12.428)</b>	<b>(13.384)</b>
<b>JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>	<b>(1.569.726)</b>	<b>66.363</b>	<b>96.155</b>	<b>289.430</b>
<b>LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>				
Pemilik Entitas Induk	(1.604.308)	106.302	161.921	309.205
Kepentingan Nonpengendali	(5.294)	-	(53.338)	(6.391)
	<b>(1.609.602)</b>	<b>106.302</b>	<b>108.583</b>	<b>302.814</b>
<b>JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>				
Pemilik Entitas Induk	(1.583.085)	113.229	154.061	303.431
Kepentingan Nonpengendali	13.359	(46.866)	(57.906)	(14.001)
	<b>(1.569.726)</b>	<b>66.363</b>	<b>96.155</b>	<b>289.430</b>
<b>LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR (Rupiah Penuh)</b>	<b>(601)</b>	<b>40</b>	<b>60</b>	<b>115</b>

\*tidak diaudit

## LAPORAN ARUS KAS

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	Periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September		Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember	
	2024	2023*	2023	2022
	<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>			
Penerimaan dari Pelanggan	1.460.588	986.621	1.365.503	1.453.575
Pencairan (Penempatan) Dana yang Dibatasi Penggunaannya	(102.672)	24.453	5.342	(103.819)
Pembayaran kepada Pemasok dan Pihak Ketiga	(1.103.689)	(858.398)	(1.135.256)	(1.166.826)
Pembayaran kepada Karyawan	(78.137)	(88.672)	(95.186)	(124.883)
Pembayaran Pajak Penghasilan	(39.822)	(36.090)	(75.956)	(105.619)
Penerimaan Bunga	12.666	18.341	20.491	23.092
Pembayaran Bunga	(38.056)	(43.330)	(62.595)	(62.273)
<b>Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi</b>	<b>110.878</b>	<b>2.925</b>	<b>22.343</b>	<b>(86.753)</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>				
Penerimaan Dividen	3.210	1.080	1.080	(2.700)
Perolehan Properti Investasi Aset Tetap	(414)	(518)	(639)	(664)
Pelepasan	2	-	-	-
Perolehan	(2.623)	(2.399)	(3.554)	(1.381)
Perolehan Saham Entitas Anak dari Pihak Nonpengendali	-	-	-	(1.205)
Akuisisi Entitas Anak Setelah dikurangi kas yang diperoleh	33.040	-	-	-
Penerimaan (Pembayaran) Jaminan	(265)	-	153	3.795
<b>Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi</b>	<b>32.950</b>	<b>(1.837)</b>	<b>(2.960)</b>	<b>3.245</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>				
Pembayaran Utang Bank Jangka Pendek	(100.000)	-	-	(50.000)
Utang Bank Jangka Panjang	-	100.000	100.000	400.000
Penerimaan	-	100.000	100.000	400.000
Pembayaran	(105.000)	(90.000)	(120.000)	(436.040)
Penerimaan dari (Pembayaran kepada) Pihak Berelasi	801	128	(6)	(125)
<b>Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan</b>	<b>(204.199)</b>	<b>10.128</b>	<b>(20.006)</b>	<b>(86.165)</b>
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN SETARA KAS</b>	<b>(60.371)</b>	<b>11.216</b>	<b>(623)</b>	<b>(169.673)</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>	<b>206.107</b>	<b>206.730</b>	<b>206.730</b>	<b>376.198</b>
<b>DAMPAK SELISIH KURS ATAS KAS DAN SETARA KAS</b>	-	-	-	205
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>	<b>145.736</b>	<b>217.946</b>	<b>206.107</b>	<b>206.730</b>

\*tidak diaudit

## RASIO-RASIO

Uraian	Periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September		Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember	
	2024	2023*	2023	2022
	<b>Rasio Pertumbuhan (%)</b>			
Pendapatan	22,51	(20,86)	(15,17)	(31,28)
Pendapatan Neto	22,48	(20,87)	(15,68)	(31,11)
Beban Pokok Pendapatan	33,81	(14,56)	(7,83)	(48,43)
Laba Bruto	9,75	(26,93)	(22,88)	(0,40)
Laba Usaha	(932,51)	(43,39)	(42,18)	33,38
Jumlah Aset	38,14	4,12	3,55	2,35
Jumlah Liabilitas	182,06	12,02	8,89	(2,68)
Jumlah Ekuitas	(23,11)	0,99	1,44	4,50
<b>Rasio-Rasio Keuangan (%)</b>				
Jumlah Liabilitas/ Jumlah Ekuitas	156,13	0,44	42,56	39,65
Jumlah Liabilitas/ Jumlah Aset	60,96	0,31	29,85	28,39

Uraian	Periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September		Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember	
	2024	2023*	2023	2022
	Jumlah Ekuitas/ Jumlah Aset	39,04	0,69	70,15
Aset Lancar/ Liabilitas Jangka Pendek	186,16	3,27	369,23	337,52
<i>Interest Coverage Ratio</i>	617,80	460,71	652,75	431,11
<i>Debt Service Coverage Ratio</i>	121,78	111,94	133,20	223,01
<b>Rasio-Rasio Usaha (%)</b>				
Laba (Rugi) Bruto/ Pendapatan	41,37	46,17	46,49	51,14
Laba (Rugi) Usaha/ Pendapatan	(152,31)	22,41	21,42	31,43
Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ Pendapatan	(164,10)	13,28	10,10	23,89
Laba Bruto/ Jumlah Aset	3,03	3,80	5,16	6,93
Laba (Rugi) Usaha/ Jumlah Aset	(11,17)	1,84	2,38	4,26
Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ Jumlah Aset	(12,04)	1,09	1,12	3,24
Laba Bruto/ Jumlah Ekuitas	7,77	5,47	7,36	9,68
Laba (Rugi) Usaha/ Jumlah Ekuitas	(28,61)	2,65	3,39	5,95
Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ Jumlah Ekuitas	(30,83)	1,57	1,60	4,52
<b>Rasio keuangan yang disyaratkan dalam fasilitas pinjaman (x)</b>				
<b>PT Bank CIMB Niaga Tbk</b>				
<i>Current Ratio</i> (Min. 1,5x)	1,86	3,27	3,69	3,38
<i>Debt Equity Ratio</i> (Maks. 2,7x)	1,56	0,44	0,43	0,40
<i>Interest Coverage Ratio</i> (Min. 1,5x)	6,18	4,61	6,53	4,31
<b>PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk</b>				
<i>Current Ratio</i> (Min. 1,0x)	1,86	3,27	3,69	3,38
<i>Debt Equity Ratio</i> (Maks. 2,7x)	1,56	0,44	0,43	0,43
<i>Debt Service Coverage Ratio</i> (Min. 1,0x)	1,22	1,12	1,33	2,23

\*tidak diaudit

## RINGKASAN ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

### ANALISIS LAPORAN LABA RUGI DAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN

**Periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 dibandingkan dengan periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2023**

**Pendapatan Neto.** Pendapatan neto Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp961.365 juta, meningkat Rp176.440 juta atau 22,48% dibandingkan dengan periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2023 sebesar Rp784.925 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh penjualan tanah industri dan penjualan lahan komersial serta residensial yang naik secara signifikan dibandingkan penjualan di tahun 2024 karena adanya penjualan tanah industri di kavling Delta Silicon 3 dan penjualan residensial proyek Waterfront-Uptown pada periode berjalan.

**Beban Pokok Pendapatan.** Beban Pokok Pendapatan Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp555.639 juta, meningkat Rp140.386 juta atau 33,81% dibandingkan dengan periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2023 sebesar Rp415.253 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan beban pokok penjualan tanah industri dan penjualan lahan komersial serta residensial karena adanya penjualan tanah industri di kavling Delta Silicon 3 dan penjualan residensial proyek Waterfront-Uptown pada periode berjalan.

**Laba Bruto.** Laba bruto Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp405.726 juta, meningkat Rp36.054 juta atau 9,75% dibandingkan dengan periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2023 sebesar Rp369.672. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan penjualan tanah industri dan penjualan lahan komersial.

**Beban Lainnya.** Beban lainnya Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp1.732.377 juta, meningkat Rp1.713.510 juta atau 9,082,05% dibandingkan dengan periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2023 sebesar Rp18.867 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh disebabkan oleh pengakuan rugi dari konversi Dana Investasi Infrastruktur (DINFRA).

*Laba (Rugi) Usaha.* Rugi usaha Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp1.493.902 juta, menurun Rp1.673.348 juta atau 932,51% dibandingkan dengan laba periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2023 sebesar Rp179.446 juta. Hal ini disebabkan oleh hal-hal yang telah dijelaskan di atas.

*Beban Keuangan - Neto.* Beban keuangan - neto Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp81.885 juta, meningkat Rp28.913 juta atau 54,58% dibandingkan dengan periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2023 sebesar Rp52.972 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan bunga dari pendanaan signifikan karena proyek XYZ yang *launching* pada bulan Februari 2024 dan direncanakan akan diserahterimakan pada bulan September 2025.

*Bagian Laba Neto Entitas Asosiasi.* Bagian Laba Neto Entitas Asosiasi Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp3.368 juta, meningkat Rp924 juta atau 37,81% dibandingkan dengan periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2023 sebesar Rp2.444 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan laba neto entitas asosiasi PT Hyundai Inti Development.

*Laba (Rugi) Periode Berjalan.* Rugi periode berjalan Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp1.609.602 juta, menurun Rp1.715.904 juta atau 1.614,18% dibandingkan dengan laba periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2023 sebesar Rp106.302 juta. Hal ini disebabkan oleh hal-hal yang telah dijelaskan di atas.

*Laba (Rugi) Komprehensif Periode Berjalan.* Rugi komprehensif periode berjalan Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp1.569.726 juta, menurun Rp1.636.089 juta atau 2.465,36% dibandingkan dengan laba komprehensif periode berjalan Perseroan periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2023 sebesar Rp66.363 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan hal-hal yang telah dijelaskan di atas dan peningkatan pendapatan komprehensif dari penilaian investasi saham yang dimiliki Perseroan ke harga pasar.

***Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022***

*Pendapatan Neto.* Pendapatan neto Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp1.075.474 juta, menurun Rp192.251 juta atau 15,17% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp1.267.725 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh jumlah unit yang dilakukan serah terima untuk proyek Waterfront Estates dan Orange County lebih tinggi di tahun 2022.

*Beban Pokok Pendapatan.* Beban pokok pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp548.621 juta, menurun Rp46.617 juta atau 7,83% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp595.238 juta. Penurunan tersebut sejalan dengan penurunan pendapatan atas penjualan rumah hunian dan apartemen, penjualan tanah industri, dan penjualan lahan komersial dan rumah toko pada tahun 2023 dibandingkan penjualan di tahun 2022.

*Laba Bruto.* Laba bruto Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp500.024 juta, menurun Rp148.346 juta atau 22,88% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp648.370 juta. Penurunan tersebut sejalan dengan penurunan pendapatan atas penjualan rumah hunian dan apartemen, penjualan tanah industri, dan penjualan lahan komersial dan rumah toko pada tahun 2023 dibandingkan penjualan di tahun 2022.

*Beban Lainnya.* Beban lainnya Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp43.125 juta, meningkat Rp28.187 juta atau 188,69% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp14.938 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh adanya pembentukan penyisihan kerugian penurunan nilai piutang usaha dan beban lainnya.

*Laba Usaha.* Laba usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp230.353 juta, menurun Rp168.048 juta atau 42,18% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp398.401 juta. Hal ini disebabkan oleh hal-hal yang telah dijelaskan di atas.

*Beban Keuangan - Neto.* Beban keuangan - neto Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp91.503 juta, meningkat Rp29.303 juta atau 47,11% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp62.200 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan beban bunga dari pendanaan signifikan terkait dengan 2 proyek, yaitu Waterfront-Uptown yang mulai dijual pada bulan Juli 2021 dan Februari 2022, dan sudah mulai diserahkan pada bulan Juni 2023 namun belum 100% serta proyek Cendana yang telah *launching* pada Oktober 2022 dan sudah mulai diserahkan pada bulan Oktober 2024 namun belum 100%.

*Laba Sebelum Pajak.* Laba sebelum pajak Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp142.267 juta, menurun Rp196.949 juta atau 58,06% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp339.216 juta. Hal ini disebabkan oleh hal-hal yang telah dijelaskan di atas.

*Laba Tahun Berjalan.* Laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp108.583 juta, menurun Rp194.231 juta atau 64,14% dibandingkan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp302.814 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh hal ini disebabkan oleh hal-hal yang telah dijelaskan di atas.

*Laba Komprehensif Tahun Berjalan.* Laba komprehensif tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp96.155 juta, menurun Rp193.275 juta atau 66,78% dibandingkan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp289.430 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan rugi penilaian harga pasar investasi dalam saham yang dimiliki oleh Perseroan.

## **ANALISIS PERTUMBUHAN ASET, LIABILITAS DAN EKUITAS**

### ***Perbandingan Aset Perseroan pada tanggal 30 September 2024 dengan 31 Desember 2023***

**Aset.** Aset Perseroan pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp13.374.319 juta, meningkat sebesar Rp3.692.594 atau 38,14% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp9.681.725 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan Aset Lancar sebesar Rp4.501.439 juta disertai dengan penurunan Aset Tidak Lancar sebesar Rp808.845 juta.

**Aset Lancar.** Aset lancar Perseroan pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp11.342.478 juta, meningkat sebesar Rp4.501.439 juta atau 65,80% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp6.841.039 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan persediaan sebesar Rp4.384.046 juta.

**Kas dan setara kas.** Kas dan setara kas Perseroan pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp145.736 juta, menurun sebesar Rp60.371 juta atau 29,29% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp206.107 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh pembayaran utang bank jangka pendek dan jangka panjang.

**Investasi dalam Saham.** Investasi dalam Saham Perseroan pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp144.231 juta, meningkat sebesar Rp38.619 atau 36,57% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp105.612 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan akumulasi laba yang belum direalisasi dari investasi dalam saham tersebut.

**Aset Keuangan Lancar Lainnya.** Aset Keuangan Lancar Lainnya Perseroan pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp3.615 juta, meningkat sebesar Rp2.417 juta atau 201,75% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp1.198 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan aset keuangan lancar lainnya dari pihak ketiga karena adanya tambahan piutang lain-lain akibat dari konsolidasi MSU.

**Persediaan.** Persediaan Perseroan pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp10.702.126 juta, meningkat sebesar Rp4.384.046 juta atau 69,39% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp6.318.080 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan persediaan tanah dalam pematangan dan persediaan infrastruktur rumah hunian, rumah toko dan apartemen, akibat dari konsolidasi MSU.

*Pajak Dibayar di Muka.* Pajak dibayar di Muka Perseroan pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp215.497 juta, meningkat sebesar Rp100.910 juta atau 88,06% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp114.587 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan pajak dibayar dimuka bagian pajak penghasilan pasal 4 ayat 2 akibat dari konsolidasi MSU.

*Beban Dibayar di Muka.* Beban dibayar di Muka Perseroan pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp109.925 juta, meningkat sebesar Rp35.752 juta atau 48,20% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp74.173 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan biaya kontrak akibat dari konsolidasi MSU.

*Aset Tidak Lancar.* Aset tidak lancar Perseroan pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp2.031.841 juta, menurun sebesar Rp808.845 juta atau 28,47% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp2.840.686 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan investasi pada dana investasi infrastruktur (DINFRA).

*Piutang Pihak Berelasi Non-usaha.* Piutang Pihak Berelasi Non-usaha Perseroan pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp848 juta, menurun sebesar Rp5.774 juta atau 87,19% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp6.622 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan piutang pihak berelasi non-usaha akibat dari konsolidasi MSU.

*Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya.* Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya Perseroan pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp870.858 juta, meningkat sebesar Rp429.526 juta atau 97,32% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp441.332 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan dana yang dibatasi penggunaannya akibat dari konsolidasi MSU.

*Investasi pada Dana Investasi Infrastruktur.* Investasi pada Dana Investasi Infrastruktur Perseroan pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar nihil, menurun sebesar Rp1.859.657 atau 100,00% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp1.859.657 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan investasi pada DINFRA sebesar Rp1.859.657 juta akibat dari konversi DINFRA menjadi kepemilikan saham MSU.

*Aset Tetap.* Aset tetap Perseroan pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp522.239 juta, meningkat sebesar Rp489.234 juta atau 1.482,30% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp33.005 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan aset tetap akibat dari konsolidasi MSU.

*Aset Non-Keuangan Tidak Lancar Lainnya.* Aset Non-Keuangan Tidak Lancar Lainnya Perseroan pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp63.722 juta, meningkat sebesar Rp15.359 juta atau 31,76% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp48.363 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan uang muka pembelian tanah dari pelanggan.

*Liabilitas.* Liabilitas Perseroan pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp8.152.635 juta, meningkat sebesar Rp5.262.236 juta atau 182,06% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp2.890.399 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh adanya peningkatan Liabilitas jangka pendek sebesar Rp4.240.159 juta disertai dengan peningkatan Liabilitas jangka panjang sebesar Rp1.022.077 juta.

*Liabilitas Jangka Pendek.* Liabilitas jangka pendek Perseroan pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp6.092.933 juta, meningkat sebesar Rp4.240.159 juta atau 228,85% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp1.852.774 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan bagian lancar atas liabilitas jangka panjang, yaitu liabilitas kontrak sebesar Rp3.207.519 juta.

*Utang Usaha – Pihak Berelasi.* Utang usaha – pihak berelasi Perseroan pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp956 juta, menurun sebesar Rp6.799 juta atau 87,67% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp7.755 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh pembayaran utang pihak berelasi.

*Utang usaha – Pihak Ketiga.* Utang usaha – pihak ketiga Perseroan pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp535.169 juta, meningkat sebesar Rp501.376 juta atau 1.483,67% jika dibandingkan dengan posisi

pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp33.793 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan utang kepada kontraktor dan *supplier* akibat dari konsolidasi MSU.

**Beban Akrual.** Beban akrual Perseroan pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp615.912 juta, meningkat sebesar Rp438.445 juta atau 247,06% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp177.467 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan beban akrual dari kontraktor dan pemasok dan juga taksiran biaya untuk pembangunan akibat dari konsolidasi MSU.

**Utang Pajak.** Utang pajak Perseroan pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp29.261 juta, meningkat sebesar Rp21.011 juta atau 254,68% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp8.250 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan utang pajak final pasal 4 ayat 2 dan estimasi utang pajak pasal 29.

**Bagian Lancar atas Liabilitas Jangka Panjang – Utang Bank.** Bagian Lancar atas Liabilitas Jangka Panjang – Utang Bank Perseroan pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp326.336 juta, meningkat sebesar Rp186.336 juta atau 133,10% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp140.000 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan utang PT Bank Mayapada International Tbk akibat dari konsolidasi MSU.

**Bagian Lancar atas Liabilitas Jangka Panjang – Liabilitas Kontrak.** Bagian Lancar atas Liabilitas Jangka Panjang – Liabilitas Kontrak Perseroan pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp4.042.466 juta, meningkat sebesar Rp3.207.519 juta atau 384,16% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp834.947 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan liabilitas kontrak apartemen akibat dari konsolidasi MSU.

**Liabilitas Jangka Panjang.** Liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp2.059.702 juta, meningkat sebesar Rp1.022.077 juta atau 98,50% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp1.037.625 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan Liabilitas Kontrak sebesar Rp1.080.672 juta.

**Utang Bank Jangka Panjang.** Utang bank jangka panjang Perseroan pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp90.000 juta, menurun sebesar Rp120.000 juta atau 57,14% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp210.000 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh pembayaran yang dilakukan perseroan selama tahun 2024.

**Liabilitas Kontrak.** Liabilitas kontrak Perseroan pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp1.874.071 juta, meningkat sebesar Rp1.080.672 juta atau 136,21% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp793.399 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan liabilitas kontrak apartemen akibat dari konsolidasi MSU.

**Liabilitas Keuangan Jangka Panjang Lainnya.** Liabilitas Keuangan Jangka Panjang Lainnya Perseroan pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp54.050 juta, meningkat sebesar Rp54.050 juta atau 100,00% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar nihil. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan utang kepada pihak berelasi akibat dari konsolidasi MSU.

**Liabilitas Pajak Tangguhan.** Liabilitas Pajak Tangguhan Perseroan pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp6.269 juta, meningkat sebesar Rp6.269 juta atau 100,00% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar nihil. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan liabilitas pajak tangguhan Perusahaan Anak.

**Ekuitas.** Ekuitas Perseroan pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp5.221.684 juta, menurun sebesar Rp1.569.642 juta atau 23,11% dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp6.791.326 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh rugi periode berjalan yang di atribusikan kepada pemilik entitas induk sebesar Rp1.604.308 juta.

***Pada tanggal 31 Desember 2023 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2022***

**Aset.** Aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp9.681.725 juta, meningkat sebesar Rp332.112 juta atau 3,55% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp9.349.613 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh adanya peningkatan Aset Lancar sebesar Rp499.499 juta disertai dengan penurunan Aset Tidak Lancar sebesar Rp167.387 juta.

**Aset Lancar.** Aset lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp6.841.039 juta, meningkat sebesar Rp499.499 juta atau 7,88% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp6.341.540 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan persediaan sebesar Rp510.894 juta.

**Piutang Usaha.** Piutang usaha pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp21.282 juta, menurun sebesar Rp4.179 juta atau 16,41% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp25.461 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh meningkatnya cadangan kerugian penurunan nilai di tahun berjalan.

**Beban Dibayar di Muka.** Beban dibayar di muka pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp74.173 juta, meningkat sebesar Rp20.024 juta atau 36,98% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp54.149 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh adanya penambahan terkait beban dibayar dimuka untuk komisi penjualan.

**Aset Tidak Lancar.** Aset tidak lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp2.840.686 juta, menurun sebesar Rp167.387 juta atau 5,56% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp3.008.073 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan aset tetap sebesar Rp20.323 juta.

**Investasi pada Entitas Asosiasi.** Investasi pada Entitas Asosiasi pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp19.307 juta, meningkat sebesar Rp3.417 juta atau 21,50% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp15.890 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan pencatatan porsi laba entitas asosiasi.

**Aset Tetap.** Aset tetap pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp33.005 juta, menurun sebesar Rp20.323 juta atau 38,11% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp53.328 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh reklasifikasi aset tetap berupa hak atas tanah ke properti investasi.

**Aset Non-Keuangan Tidak Lancar Lainnya.** Aset non-keuangan tidak lancar lainnya pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp48.363 juta, menurun sebesar Rp8.198 juta atau 14,49% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp56.561 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan uang muka pembelian tanah sebesar Rp8.821 juta karena adanya reklasifikasi uang muka pembelian tanah ke persediaan.

**Liabilitas.** Liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp2.890.399 juta, meningkat sebesar Rp235.957 juta atau 8,89% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp2.654.442 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan Liabilitas Jangka Panjang sebesar Rp262.021 juta dan penurunan Liabilitas Jangka Pendek sebesar Rp26.064 juta.

**Liabilitas Jangka Pendek.** Liabilitas jangka pendek Perseroan pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp1.852.774 juta, menurun sebesar Rp26.064 juta atau 1,39% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp1.878.838 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan Utang Usaha sebesar Rp20.598 juta, Beban Akrua sebesar Rp44.813 juta, dan Utang Pajak sebesar Rp5.710 juta.

**Utang Usaha - Pihak Berelasi.** Utang usaha - pihak berelasi Perseroan pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp7.755 juta, menurun sebesar Rp1.977 juta atau 20,31% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp9.732 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh pembayaran utang kepada pihak berelasi.

**Utang Usaha - Pihak Ketiga.** Utang usaha - pihak ketiga Perseroan pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp33.793 juta, menurun sebesar Rp18.621 juta atau 35,53% jika dibandingkan dengan posisi pada

tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp52.414 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh pembayaran utang kepada *supplier*.

**Beban AkruaI.** Beban akrual Perseroan pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp177.467 juta, menurun sebesar Rp44.813 juta atau 20,16% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp222.280 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan beban akrual kontraktor dan pemasok yang telah direalisasi.

**Utang Pajak.** Utang pajak Perseroan pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp8.250 juta, menurun sebesar Rp5.710 juta atau 40,90% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp13.960 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan utang pajak final pasal 4 ayat 2, dan utang pajak badan pasal 29.

**Bagian Jangka Pendek: Utang Bank.** Bagian jangka pendek: utang bank Perseroan pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp140.000 juta, meningkat sebesar Rp20.000 juta atau 16,67% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp120.000 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh reklasifikasi atas utang bank jangka panjang.

**Liabilitas Jangka Panjang.** Liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp1.037.625 juta, meningkat sebesar Rp262.021 juta atau 33,78% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp775.604 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan Liabilitas Kontrak sebesar Rp298.083 juta dan Liabilitas Imbalan Pascakerja sebesar Rp3.944 juta.

**Utang Bank Jangka Panjang.** Utang bank jangka panjang Perseroan pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp210.000 juta, menurun sebesar Rp40.000 juta atau 16,00% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp250.000 juta. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh pembayaran utang bank jangka panjang.

**Liabilitas Kontrak.** Liabilitas kontrak Perseroan pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp793.399 juta, meningkat sebesar Rp298.083 juta atau 60,18% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp495.316 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan liabilitas kontrak di bagian rumah hunian dan lahan siap bangun.

**Liabilitas Imbalan Pascakerja.** Liabilitas imbalan pascakerja Perseroan pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp32.351 juta, meningkat sebesar Rp3.944 juta atau 13,88% jika dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp28.407 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan keuntungan aktuarial.

**Ekuitas.** Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp6.791.326 juta, meningkat sebesar Rp96.155 juta atau 1,44% dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp6.695.171 juta. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan Saldo Laba sebesar Rp158.951 juta dan penurunan penghasilan komprehensif lain sebesar Rp4.890 juta.

## **ANALISIS LAPORAN ARUS KAS**

### ***Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi***

Kas neto yang diperoleh dari aktivitas operasi untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp110.878 juta. Arus kas yang diperoleh dari aktivitas operasi tersebut terutama berasal dari penerimaan dari pelanggan sebesar Rp1.460.588 juta. Sedangkan arus kas yang digunakan untuk aktivitas operasi terutama digunakan untuk pembayaran kepada pemasok dan pihak ketiga sebesar Rp1.103.689 juta.

Kas neto yang diperoleh dari aktivitas operasi untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2023 adalah sebesar Rp2.925 juta. Arus kas yang diperoleh dari aktivitas operasi tersebut terutama berasal dari penerimaan pelanggan sebesar Rp986.621 juta. Sedangkan arus kas yang digunakan untuk aktivitas operasi terutama digunakan untuk pembayaran kepada pemasok dan pihak ketiga sebesar Rp858.398 juta.

Kas neto yang diperoleh dari aktivitas operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp22.343 juta. Arus kas yang diperoleh dari aktivitas operasi tersebut terutama berasal dari

penerimaan dari pelanggan sebesar Rp1.365.503 juta. Sedangkan arus kas yang digunakan untuk aktivitas operasi terutama digunakan untuk pembayaran kepada pemasok dan pihak ketiga sebesar Rp1.135.256 juta.

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp86.753 juta. Arus kas yang digunakan untuk aktivitas operasi tersebut terutama digunakan untuk pembayaran kepada pemasok dan pihak ketiga sebesar Rp1.166.826 juta. Sedangkan arus kas yang diperoleh dari aktivitas operasi terutama berasal dari penerimaan dari pelanggan sebesar Rp1.453.575 juta.

#### ***Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi***

Kas neto yang diperoleh dari aktivitas investasi untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp32.950 juta. Arus kas yang diperoleh dari aktivitas investasi tersebut terutama berasal dari akuisisi entitas anak setelah dikurangi kas yang di peroleh sebesar Rp33.040 juta. Sedangkan arus kas yang digunakan untuk aktivitas investasi terutama digunakan untuk perolehan aset tetap sebesar Rp2.623 juta.

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2023 adalah sebesar Rp1.837 juta. Arus kas yang digunakan untuk aktivitas investasi tersebut terutama digunakan untuk perolehan aset tetap sebesar Rp2.399 juta. Sedangkan arus kas yang diperoleh dari aktivitas investasi terutama berasal dari penerimaan dividen sebesar Rp1.080 juta.

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp2.960 juta. Arus kas yang digunakan untuk aktivitas investasi tersebut terutama digunakan untuk perolehan aset tetap sebesar Rp3.554 juta. Sedangkan arus kas yang diperoleh dari aktivitas investasi terutama berasal dari penerimaan dividen sebesar Rp1.080 juta.

Kas neto yang diperoleh dari aktivitas investasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp3.245 juta. Arus kas yang diperoleh dari aktivitas investasi tersebut terutama berasal dari penerimaan jaminan sebesar Rp3.795 juta. Sedangkan arus kas yang digunakan untuk aktivitas investasi terutama digunakan untuk perolehan aset tetap sebesar Rp1.381 juta.

#### ***Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan***

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas pendanaan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp204.199 juta. Arus kas yang digunakan untuk aktivitas pendanaan terutama digunakan untuk pembayaran utang bank jangka panjang sebesar Rp105.000 juta. arus kas yang diperoleh dari aktivitas pendanaan terutama berasal dari penerimaan dari pihak berelasi sebesar Rp801 juta.

Kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2023 adalah sebesar Rp10.128 juta. Arus kas yang diperoleh dari aktivitas pendanaan tersebut terutama berasal dari penerimaan utang bank jangka panjang sebesar Rp100.000 juta. Sedangkan arus kas yang digunakan untuk aktivitas pendanaan terutama digunakan untuk pembayaran utang bank jangka panjang sebesar Rp90.000 juta.

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp20.006 juta. Arus kas yang digunakan untuk aktivitas pendanaan tersebut terutama digunakan untuk pembayaran utang bank jangka panjang sebesar Rp120.000 juta. Sedangkan arus kas yang diperoleh dari aktivitas pendanaan terutama berasal dari penerimaan utang bank jangka panjang sebesar Rp100.000 juta.

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp86.165 juta. Arus kas yang digunakan untuk aktivitas pendanaan tersebut terutama digunakan untuk pembayaran utang bank jangka panjang sebesar Rp436.040 juta. Sedangkan arus kas yang diperoleh dari aktivitas pendanaan terutama berasal dari penerimaan utang bank jangka panjang sebesar Rp400.000 juta.

### 1. Pemesan yang Berhak

Para Pemegang Saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada tanggal 6 Februari 2025 pukul 16.15 WIB, berhak untuk mengajukan pembelian saham baru dalam rangka PMHMETD II ini dengan ketentuan bahwa setiap Pemegang Saham yang memiliki 100 (seratus) Saham Lama mempunyai 111 (seratus sebelas) HMETD, dimana 1 (satu) HMETD berhak untuk membeli 1 (satu) Saham Baru pada Harga Pelaksanaan yang harus dibayar penuh pada saat pengajuan pemesanan pembelian saham.

Apabila terdapat pecahan atas HMETD maka akan diadakan pembulatan ke bawah dan pecahan tersebut menjadi milik Perseroan dan harus dijual oleh Perseroan serta hasil penjualannya dimasukkan ke rekening Perseroan.

Pemesan yang berhak membeli Saham Baru adalah pemegang HMETD yang sah, yaitu Pemegang Saham yang HMETD-nya tidak dijual atau pembeli/ pemegang HMETD terakhir yang namanya tercantum di dalam SBHMETD atau dalam kolom Endorsemen pada SBHMETD atau daftar pemegang HMETD yang dikeluarkan oleh KSEI. Pemesan dapat terdiri dari perorangan dan/ atau Lembaga/ Badan Hukum Indonesia/ Asing sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pasar Modal.

Untuk memperlancar serta terpenuhinya jadwal pendaftaran pemegang saham yang berhak, maka para pemegang saham yang memegang saham Perseroan dalam bentuk warkat yang akan menggunakan haknya untuk memperoleh HMETD dan belum melakukan pencatatan peralihan kepemilikan sahamnya disarankan untuk mendaftarkan Surat Kolektif Sahamnya untuk diregistrasi, yaitu sebelum batas akhir pencatatan dalam DPS yaitu tanggal 6 Februari 2025.

### 2. Distribusi SBHMETD

Bagi Pemegang Saham yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, HMETD akan didistribusikan secara elektronik ke dalam rekening efek di KSEI melalui rekening efek Anggota Bursa dan/atau Bank Kustodian masing-masing di KSEI selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Bursa setelah tanggal pencatatan pada DPS yang berhak atas HMETD, yaitu tanggal 7 Februari 2025. Prospektus dan Formulir Pemesanan Pembelian Saham Tambahan dapat diambil di kantor PT Sharestar Indonesia dan diunduh pada website Perseroan yaitu [www.lippo-cikarang.com](http://www.lippo-cikarang.com).

Bagi pemegang saham yang sahamnya tidak dimasukkan dalam Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan SBHMETD atas nama pemegang saham. Pemegang saham dapat memperoleh SBHMETD dengan mengajukan permohonan melalui *email* ke [ca@sharestar.co.id](mailto:ca@sharestar.co.id), dengan menyampaikan informasi dan melampirkan:

- a) Nama Pemegang Saham
- b) *Scan copy* identitas diri yang masih berlaku (bagi pemegang saham perorangan) dan *scan copy* anggaran dasar (bagi pemegang saham badan hukum/lembaga).
- c) *Scan copy* surat kuasa (jika dikuasakan) bermeterai Rp10.000 (sepuluh ribu Rupiah) dilengkapi *scan copy* identitas diri lainnya yang masih berlaku baik untuk pemberi kuasa maupun penerima kuasa (asli identitas pemberi dan penerima kuasa wajib diperlihatkan).
- d) Jumlah kepemilikan saham Perseroan

SBHMETD akan didistribusikan secara elektronik melalui balasan dari *email* pemegang saham selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja setelah Perseroan menerima *email* pemberitahuan akan partisipasi pemegang saham tersebut di atas.

### 3. Pendaftaran Pelaksanaan HMETD

#### A. Prosedur Pelaksanaan HMETD yang berada dalam Penitipan Kolektif

1. Pemegang HMETD memberikan instruksi pelaksanaan HMETD kepada Anggota Bursa atau Bank Kustodian dan membayar Harga Pelaksanaan HMETD dengan memasukkannya ke dalam rekening yang khusus ditunjuk oleh KSEI;

2. Pada Hari Bursa yang sama dengan saat disampaikannya instruksi pelaksanaan HMETD oleh Anggota Bursa atau Bank Kustodian kepada KSEI, maka:
  - a. KSEI akan mendebet HMETD dari masing-masing sub rekening pemegang HMETD yang memberikan instruksi pelaksanaan HMETD ke dalam rekening KSEI dengan menggunakan fasilitas C-BEST;
  - b. Segera setelah uang Harga Pelaksanaan HMETD diterima di dalam rekening bank yang ditunjuk oleh KSEI, KSEI akan melakukan pemindahbukuan uang Harga Pelaksanaan HMETD dari rekening bank yang ditunjuk oleh KSEI tersebut ke rekening bank yang ditunjuk oleh Perseroan pada Hari Bursa berikutnya.
3. 1 (satu) Hari Bursa setelah KSEI menerima instruksi pelaksanaan HMETD, KSEI akan menyampaikan kepada BAE, dokumen sebagai berikut:
  - a. Daftar rincian instruksi pelaksanaan HMETD yang diterima KSEI, berikut rincian data pemegang HMETD (nomor identitas, nama, alamat, status kewarganegaraan dan domisili) pemegang HMETD yang melakukan pelaksanaan HMETD;
  - b. Surat atau bukti pemindahbukuan uang Harga Pelaksanaan HMETD yang dilakukan oleh KSEI, dari rekening bank yang ditunjuk KSEI ke dalam rekening bank yang ditunjuk oleh Perseroan;
  - c. Instruksi untuk mendapatkan sejumlah Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD ke dalam rekening khusus yang telah disediakan oleh KSEI.
4. Segera setelah BAE menerima dokumen-dokumen dari KSEI sebagaimana dimaksud dalam butir A.3 di atas, BAE akan melakukan pemeriksaan terhadap dokumen pendukung dari instruksi pelaksanaan HMETD, bukti pemindahbukuan uang Harga Pelaksanaan HMETD kedalam rekening bank khusus berdasarkan data pada rekening bank khusus, serta instruksi untuk mendepositokan sejumlah Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD.
5. Selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Bursa setelah permohonan pelaksanaan HMETD diterima dari KSEI dan uang Harga Pelaksanaan HMETD telah diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening bank khusus, BAE akan menerbitkan/mendepositokan sejumlah Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD ke dalam rekening khusus yang telah disiapkan KSEI, dan KSEI akan langsung mendistribusikan Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD dengan menggunakan fasilitas C-BEST. Selanjutnya, setelah melakukan pendistribusian Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD tersebut maka KSEI akan memberikan laporan hasil distribusi Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD tersebut kepada Perseroan dan BAE.

## **B. Prosedur Pelaksanaan HMETD yang berada di luar Penitipan Kolektif**

1. Pendaftaran pelaksanaan HMETD dilakukan di kantor pusat BAE.
2. Pemegang HMETD yang berada di luar Penitipan Kolektif KSEI yang akan melakukan pelaksanaan HMETD harus membayar Harga Pelaksanaan HMETD ke dalam rekening bank khusus Perseroan dan mengajukan serta menyerahkan dokumen sebagai berikut melalui *email* ke *ca@sharestar.co.id*:
  - a. *Scan copy* SBHMETD yang telah ditandatangani dan diisi lengkap;
  - b. *Scan copy* bukti pembayaran Harga Pelaksanaan HMETD;
  - c. *Scan copy* identitas yang masih berlaku dari pemegang HMETD (perorangan) yang akan melakukan pelaksanaan HMETD (Kartu Tanda Penduduk ("KTP")/paspor/Kartu Izin Tinggal Terbatas ("KITAS")); atau *scan copy* anggaran dasar dan lampiran susunan terakhir anggota Direksi/pengurus dari pemegang HMETD (lembaga/badan hukum) yang akan melakukan pelaksanaan HMETD;
  - d. *Scan copy* surat kuasa, jika pelaksanaan HMETD dilakukan oleh pemegang HMETD melalui kuasanya dan dilampirkan *scan copy* identitas yang masih berlaku dari pemberi dan penerima kuasa (KTP/paspor/KITAS);
  - e. *Scan copy* formulir penyetoran Efek yang diterbitkan KSEI yang telah diisi dan ditandatangani dengan lengkap.
3. BAE akan melakukan pemeriksaan terhadap dokumen pendukung untuk pelaksanaan HMETD sebagaimana dimaksud dalam butir B.2 di atas.
4. Selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Bursa setelah permohonan pelaksanaan HMETD diterima oleh BAE dan uang Harga Pelaksanaan HMETD telah diterima dengan baik (*in good funds*) ke dalam rekening bank yang ditunjuk oleh Perseroan, BAE akan menerbitkan sejumlah Saham Baru hasil

pelaksanaan HMETD dan mendistribusikan Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD tersebut ke dalam Penitipan Kolektif KSEI.

#### **4. Pemesanan Pembelian Tambahan Saham**

Pemegang saham yang HMETD-nya tidak dijual atau pembeli/pemegang HMETD yang terakhir yang namanya tercantum dalam SBHMETD atau pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif KSEI yang telah melaksanakan HMETD-nya dapat memesan saham tambahan melebihi hak yang dimilikinya dengan cara mengisi kolom pemesanan pembelian saham tambahan dan/atau FPPST yang dapat diambil di kantor PT Sharestar Indonesia atau diunduh dalam website Perseroan yaitu [www.lippo-cikarang.com](http://www.lippo-cikarang.com) dan menyerahkan kepada BAE paling lambat hari terakhir periode pelaksanaan HMETD yakni tanggal 14 Februari 2025.

Pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif KSEI harus mengajukan permohonan melalui *email* kepada [ca@sharestar.co.id](mailto:ca@sharestar.co.id) dengan menyerahkan dokumen sebagai berikut:

- a. *Scan copy* FPPST yang telah diisi lengkap dan benar;
- b. *Scan copy* surat kuasa yang sah bermeterai Rp10.000 (sepuluh ribu Rupiah) dilampirkan *scan copy* KTP/Paspor/KITAS dari pemberi dan penerima kuasa;
- c. *Scan copy* instruksi pelaksanaan (*exercise*) yang telah berhasil (*settled*) dilakukan melalui C-Best yang sesuai atas nama pemegang HMETD tersebut;
- d. *Scan copy* formulir penyetoran Efek yang dikeluarkan KSEI yang telah diisi lengkap untuk pendistribusian Saham Hasil Penjatahan oleh BAE;
- e. *Scan copy* bukti pembayaran dengan transfer/pemindahbukuan/giro/cek/tunai ke rekening Perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran.

Pembayaran atas pemesanan tambahan tersebut dapat dilaksanakan dan harus telah diterima pada rekening bank Perseroan selambat-lambatnya pada tanggal 18 Februari 2025 dalam keadaan dana telah diterima dengan baik (*in good funds*). Pemesanan yang tidak memenuhi petunjuk sesuai dengan ketentuan pemesanan dapat mengakibatkan penolakan pemesanan.

#### **5. Penjatahan Pemesanan Tambahan Saham**

Penjatahan atas pemesanan saham tambahan akan dilakukan pada tanggal 19 Februari 2025 dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Perseroan wajib mengadakan alokasi saham yang tidak dipesan pada harga pemesanan yang sama kepada semua pemegang saham yang menyatakan berminat untuk membeli tambahan saham pada periode pelaksanaan HMETD dimaksud;
- b. Dalam hal jumlah permintaan atas saham yang tidak dipesan sebagaimana dimaksud pada poin (a) melebihi saham yang tersedia, saham tersebut akan dijatahkan secara proporsional berdasarkan atas jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang meminta penambahan saham berdasarkan harga pemesanan;
- c. Penjatahan ditetapkan dalam 1 (satu) hari kerja setelah berakhirnya pembayaran pesanan tambahan saham;
- d. Perseroan wajib menunjuk Akuntan untuk melakukan pemeriksaan khusus mengenai pelaksanaan HMETD. Laporan hasil pemeriksaan mengenai kewajaran pelaksanaan HMETD wajib disampaikan oleh Perseroan kepada OJK paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal penjatahan berakhir.

#### **6. Persyaratan Pembayaran Bagi Para Pemegang SBHMETD**

##### **A. Persyaratan Pembayaran HMETD yang berada dalam Penitipan Kolektif**

Pemegang HMETD harus menyediakan dana pelaksanaan HMETD pada saat mengajukan permohonan pelaksanaan melalui Anggota Bursa dan/atau Bank Kustodian yang ditunjuk sebagai pengelola efeknya. Kecukupan HMETD dan pembayaran atas pelaksanaan HMETD harus telah tersedia di dalam rekening efek pemegang HMETD yang melakukan pelaksanaan.

Pada Hari Bursa yang sama dengan saat disampaikannya instruksi pelaksanaan HMETD oleh Anggota Bursa atau Bank Kustodian kepada KSEI, maka:

- a. KSEI akan mendebet HMETD dari masing-masing sub rekening pemegang HMETD yang memberikan instruksi pelaksanaan HMETD ke dalam rekening KSEI dengan menggunakan fasilitas C-BEST;
- b. Segera setelah uang Harga Pelaksanaan HMETD diterima di dalam rekening bank yang ditunjuk oleh KSEI, KSEI akan melakukan pemindahbukuan uang Harga Pelaksanaan HMETD dari rekening bank yang ditunjuk oleh KSEI tersebut ke rekening bank yang ditunjuk oleh Perseroan pada Hari Bursa berikutnya.

## **B. Persyaratan Pembayaran HMETD yang berada di luar Penitipan Kolektif**

Pembayaran pemesanan pembelian saham dalam rangka PMHMETD II yang permohonan pemesanannya diajukan langsung kepada BAE harus dibayar penuh dan dana telah diterima dengan baik (*in good funds*) dalam mata uang Rupiah, pada saat pengajuan pemesanan secara tunai, cek, bilyet, giro atau pemindahbukuan atau transfer dengan mencantumkan Nomor SBHMETD atau Nomor FPPST dan pembayaran dilakukan ke rekening Perseroan pada:

### **PT Lippo Cikarang Tbk**

Nama Rekening: **PT Lippo Cikarang Tbk**

No. Rekening: 143.30.20241.8 - PT Bank Nationalnubu Tbk

Semua cek dan wesel bank akan segera dicairkan setelah diterima. Bilamana pada saat pencairan, cek atau wesel bank ditolak oleh pihak bank, maka pemesanan pembelian saham yang bersangkutan otomatis menjadi batal. Bila pembayaran dilakukan dengan cek atau pemindahbukuan atau bilyet/giro, maka tanggal pembayaran dihitung berdasarkan tanggal penerimaan cek/pemindahbukuan/giro yang dananya telah diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening Perseroan tersebut di atas.

Untuk pemesanan pembelian saham tambahan, pembayaran dilakukan pada hari pemesanan yang mana pembayaran tersebut harus sudah diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening Perseroan tersebut di atas paling lambat tanggal 18 Februari 2025.

Segala biaya yang mungkin timbul dalam rangka pembelian saham PMHMETD II ini menjadi beban pemesan. Pemesanan saham yang tidak memenuhi persyaratan pembayaran akan dibatalkan.

## **7. Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham**

Untuk pemesanan dengan SBHMETD, Perseroan melalui BAE yang ditunjuk Perseroan menerima pengajuan pemesanan pembelian saham akan menyerahkan *email* bukti tanda terima pemesanan saham yang telah dicap dan ditandatangani yang merupakan bukti pada saat mengambil pengembalian uang untuk pemesanan yang tidak dipenuhi. Bagi pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif KSEI akan mendapatkan konfirmasi atas permohonan pelaksanaan HMETD dari C-BEST melalui Pemegang Rekening.

## **8. Pembatalan Pemesanan Saham**

Perseroan berhak untuk membatalkan pemesanan Saham Baru, baik secara keseluruhan atau sebagian, dengan memperhatikan persyaratan yang berlaku. Pemberitahuan pembatalan pemesanan saham akan diumumkan bersamaan dengan pengumuman penjatahan atas pemesanan saham.

Hal-hal yang dapat menyebabkan dibatalkannya pemesanan saham antara lain:

- a. Pengisian SBHMETD atau FPPST tidak sesuai dengan petunjuk/syarat syarat pemesanan saham yang ditawarkan dalam PMHMETD II yang tercantum dalam SBHMETD dan Prospektus.
- b. Persyaratan pembayaran tidak terpenuhi.
- c. Persyaratan kelengkapan dokumen permohonan tidak terpenuhi.

Dalam hal terdapat pihak-pihak yang walaupun tidak diperbolehkan untuk melaksanakan HMETD karena pelaksanaan HMETD ke saham dilarang oleh hukum yang berlaku tetapi tetap melakukan pemesanan Saham Baru dan melakukan pembayaran uang pemesanan, maka Perseroan berhak untuk memperlakukan HMETD tersebut atau dokumentasi HMETD lain yang disampaikan tersebut dalam pemesanan saham baru tidak sah dan mengembalikan seluruh uang pemesanan yang telah dibayarkan tersebut dalam mata uang Rupiah dengan mentransfer ke rekening bank atas nama pemesan. Pengembalian uang oleh Perseroan

akan dilakukan selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah tanggal penjatahan. Pengembalian uang yang dilakukan sampai dengan tanggal tersebut tidak akan disertai bunga.

## 9. Pengembalian Uang Pemesanan

Dalam hal tidak terpenuhinya sebagian atau seluruh pemesanan saham yang lebih besar dari pada haknya atau dalam hal terjadi pembatalan pemesanan saham, maka pengembalian uang oleh Perseroan akan dilakukan selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah tanggal penjatahan yaitu pada tanggal 21 Februari 2025. Pengembalian uang yang dilakukan Perseroan sampai dengan tanggal 21 Februari 2025 tidak akan disertai bunga.

Apabila terjadi keterlambatan pengembalian uang, jumlah yang akan dikembalikan akan disertai bunga sebesar 1% per tahun, yang diperhitungkan sejak tanggal 24 Februari 2025 sampai dengan tanggal dimana uang tersebut dikembalikan. Apabila keterlambatan tersebut disebabkan oleh pemesan yang tidak mengambil pengembalian sesuai dengan waktu yang ditentukan, kesalahan dari sistem pada bank yang bersangkutan atau hal-hal lain yang bukan disebabkan oleh kesalahan Perseroan, maka Perseroan tidak membayar bunga atas keterlambatan tersebut.

Pengembalian uang pemesanan dilakukan dalam mata uang Rupiah dengan pemindahbukuan ke rekening atas nama pemesan. Perseroan akan memindahkan uang tersebut langsung ke dalam rekening atas nama pemesan sehingga pemesan tidak dikenakan biaya pemindahbukuan.

## 10. Penyerahan Saham Hasil Pelaksanaan HMETD dan Pengkreditan ke Rekening Efek

Saham hasil pelaksanaan HMETD bagi pemesan yang melaksanakan HMETD sesuai dengan haknya melalui KSEI akan dikreditkan pada rekening efek dalam 2 (dua) Hari Kerja setelah permohonan pelaksanaan HMETD diterima dari KSEI dan dana pembayaran telah diterima dengan baik di rekening Perseroan.

Saham hasil pelaksanaan HMETD dalam bentuk warkat yang melaksanakan HMETD sesuai haknya akan mendapatkan saham dalam bentuk elektronik dan BAE akan mendepositkan kedalam Penitipan Kolektif KSEI selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah permohonan diterima oleh BAE dan dana pembayaran telah diterima dengan baik oleh Perseroan.

Adapun saham hasil penjatahan atas pemesanan saham tambahan akan didistribusikan dalam bentuk elektronik dalam Penitipan Kolektif KSEI selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Bursa setelah tanggal penjatahan. Saham baru hasil pelaksanaan HMETD akan didistribusikan mulai tanggal 12 Februari 2025. Sedangkan saham hasil penjatahan akan didistribusikan selambat-lambatnya tanggal 21 Februari 2025.

## 11. Alokasi Terhadap HMETD Yang Tidak Dilaksanakan

Jika saham yang ditawarkan dalam PMHMETD II tersebut tidak seluruhnya diambil bagian oleh pemegang HMETD, maka sisa saham akan dialokasikan kepada para pemegang HMETD lainnya yang melakukan pemesanan melebihi haknya, dan alokasi dilakukan secara proporsional atas HMETD yang telah dilaksanakan oleh para pemegang HMETD. Jika masih terdapat sisa Saham Baru dari jumlah yang ditawarkan, maka seluruh HMETD tersebut menjadi tidak berlaku lagi.

## **PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM**

Bagi Pemegang Saham yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, HMETD akan didistribusikan secara elektronik ke dalam Rekening Efek di KSEI melalui Rekening Efek Anggota Bursa dan/atau Bank Kustodian masing-masing di KSEI selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Bursa setelah tanggal pencatatan pada DPS yang berhak atas HMETD, yaitu tanggal 7 Februari 2025 Prospektus dan Formulir Pemesanan Pembelian Saham Tambahan dapat diambil di kantor PT Sharestar Indonesia dan pemegang SBHMETD dapat mengunduh pada *website* Perseroan yaitu [www.lippo-cikarang.com](http://www.lippo-cikarang.com).

Bagi pemegang saham yang sahamnya tidak dimasukkan dalam Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan SBHMETD atas nama pemegang saham. Pemegang saham dapat memperoleh SBHMETD dengan mengajukan permohonan melalui *email* ke [ca@sharestar.co.id](mailto:ca@sharestar.co.id), dengan menyampaikan informasi dan melampirkan:

- a) Nama Pemegang Saham

- b) *Scan copy* identitas diri yang masih berlaku (bagi pemegang saham perorangan) dan *scan copy* anggaran dasar (bagi pemegang saham badan hukum/lembaga).
- c) *Scan copy* surat kuasa (jika dikuasakan) bermeterai Rp10.000 (sepuluh ribu Rupiah) dilengkapi *scan copy* identitas diri lainnya yang masih berlaku baik untuk pemberi kuasa maupun penerima kuasa (asli identitas pemberi dan penerima kuasa wajib diperlihatkan).
- d) Jumlah kepemilikan saham Perseroan

SBHMETD akan didistribusikan secara elektronik melalui balasan dari *email* pemegang saham selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja setelah Perseroan menerima *email* pemberitahuan akan partisipasi pemegang saham tersebut di atas.

Prospektus, SBHMETD, FPPST dan Formulir Permohonan Pemecahan SBHMETD akan tersedia mulai tanggal 10 Februari 2025 sampai 14 Februari 2025, yang dapat diambil langsung oleh pemegang saham Perseroan yang namanya tercatat dalam DPS Perseroan pada tanggal 6 Februari 2025 pukul 16.15 WIB di kantor PT Sharestar Indonesia dan pemegang SBHMETD dapat mengunduh pada *website* Perseroan yaitu [www.lippo-cikarang.com](http://www.lippo-cikarang.com).

Apabila sampai dengan tanggal 14 Februari 2025 pemegang saham Perseroan yang namanya tercatat dalam DPS Perseroan pada tanggal 6 Februari 2025 pukul 16.15 WIB belum mengajukan permohonan untuk memperoleh SBHMETD melalui *email* tersebut di atas dan tidak menghubungi PT Sharestar Indonesia selaku BAE Perseroan, maka seluruh risiko kerugian bukan menjadi tanggung jawab PT Sharestar Indonesia ataupun Perseroan, melainkan merupakan tanggung jawab para pemegang saham yang bersangkutan.

#### **INFORMASI TAMBAHAN PMHMETD II**

Para pihak yang menginginkan penjelasan mengenai PMHMETD II ini atau menginginkan tambahan informasi sehubungan dengan PMHMETD II ini dapat menghubungi:

**PT Lippo Cikarang Tbk  
Sekretaris Perusahaan**

Easton Commercial Centre  
Jl. Gunung Panderman Kav. 05  
Lippo Cikarang, Bekasi 17550, Indonesia  
Telp.: (021) 897 2484, (021) 897 2488  
Faksimili: (021) 897 2093, (021) 897 2493  
*email*: [corsec@lippo-cikarang.com](mailto:corsec@lippo-cikarang.com)

atau

**BIRO ADMINISTRASI EFEK**

**PT Sharestar Indonesia**  
SOPO Del Office Towers & Lifestyle Tower B, Lantai 18  
Jl. Mega Kuningan Barat III, Lot 10. 1-6  
Kawasan Mega Kuningan  
Jakarta Selatan 12950  
Telp. (+62) 21 50815211  
*email*: [ca@sharestar.co.id](mailto:ca@sharestar.co.id)